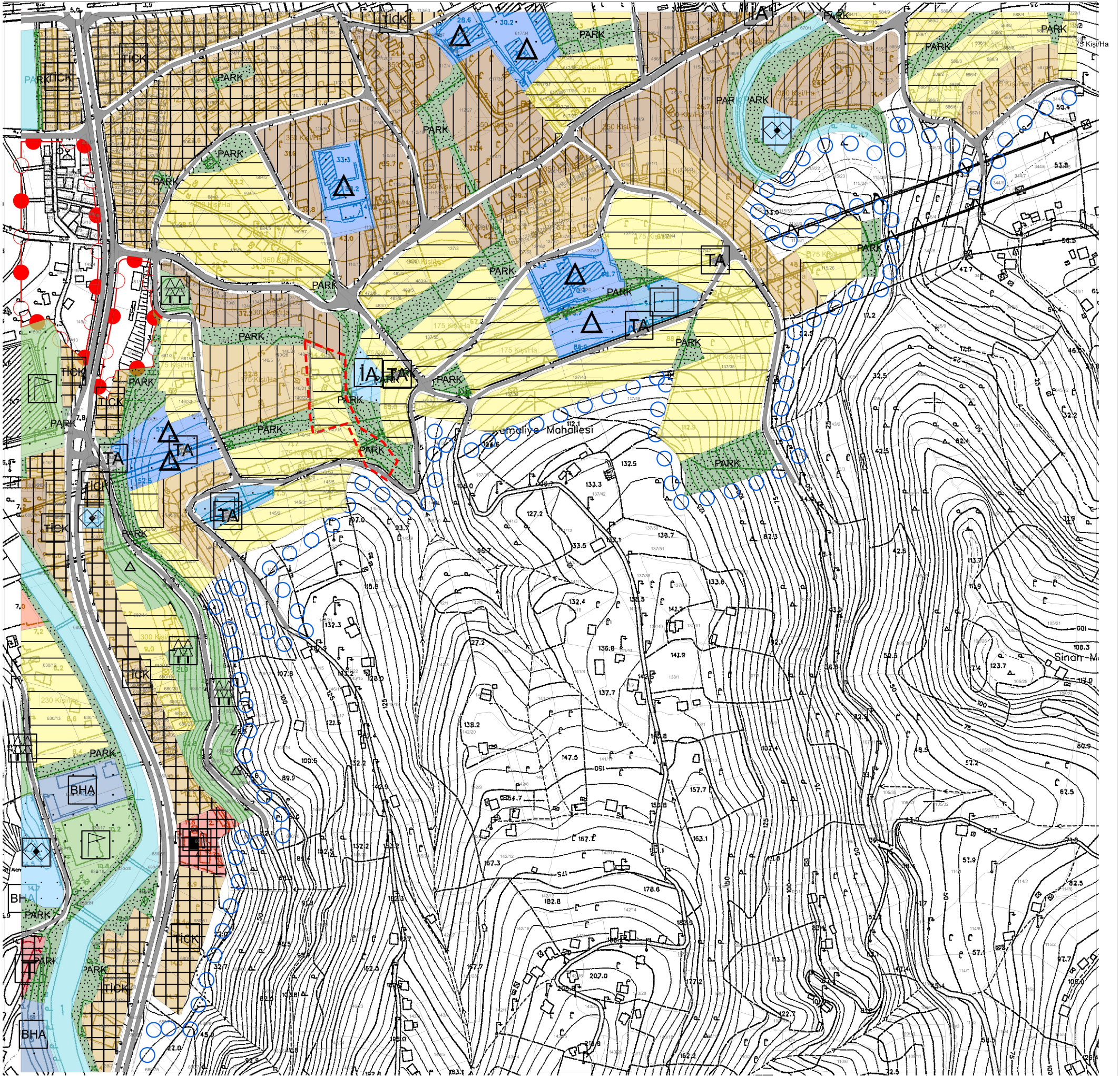




GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

GELİŞME KONUT ALANLARI

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

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK PARKLAR

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
VAKİKEBİR
KEMALİYE
140
5,7,11,14,15,20,25,26

VAKİKEBİR İLÇESİ KEMALİYE MAHALLESİ 140 ADA 5, 7, 11, 14, 15, 20, 25 VE 26 NUMARALI PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.06.2026 TARİH VE 412 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.06.2026 İLE 29.07.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELÜRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLÂVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

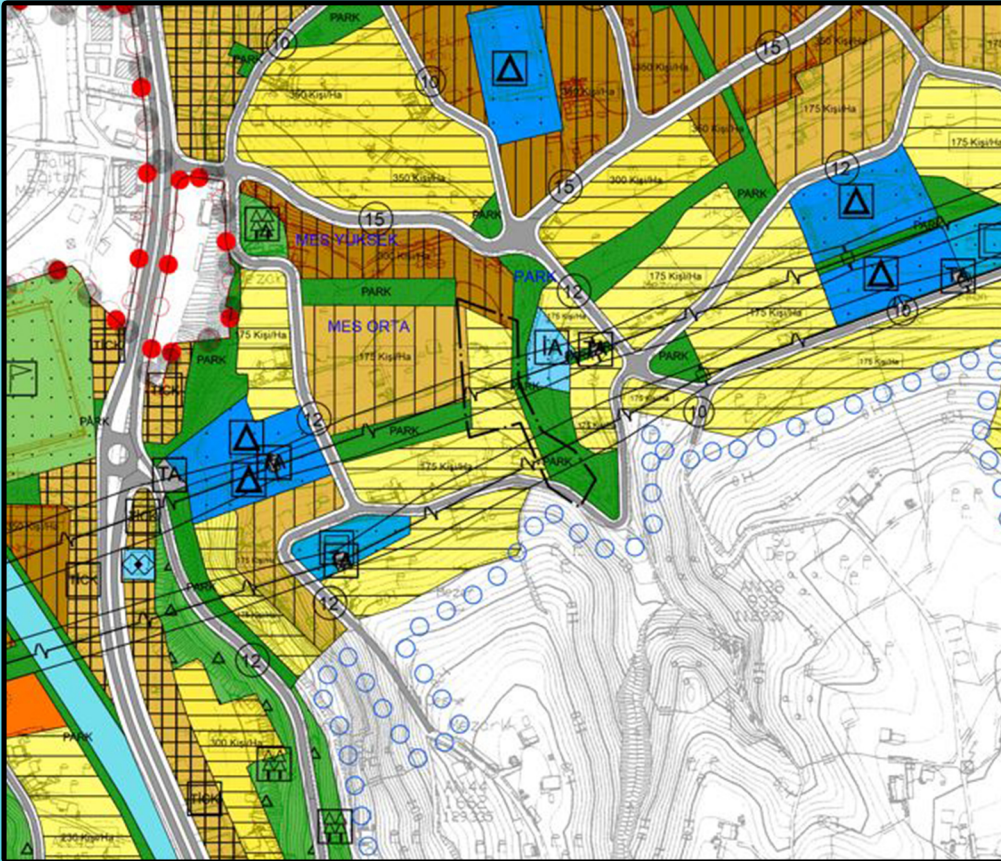
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ VAKFIKEBİR İLÇESİ KEMALİYE MAHALLESİ 140 ADA 7,11 VE 15 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



MART - 2026

TRABZON İLİ VAKFIKEBİR İLÇESİ
KEMALİYE MAHALLESİ,
140 ADA 7,11 ve 15 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

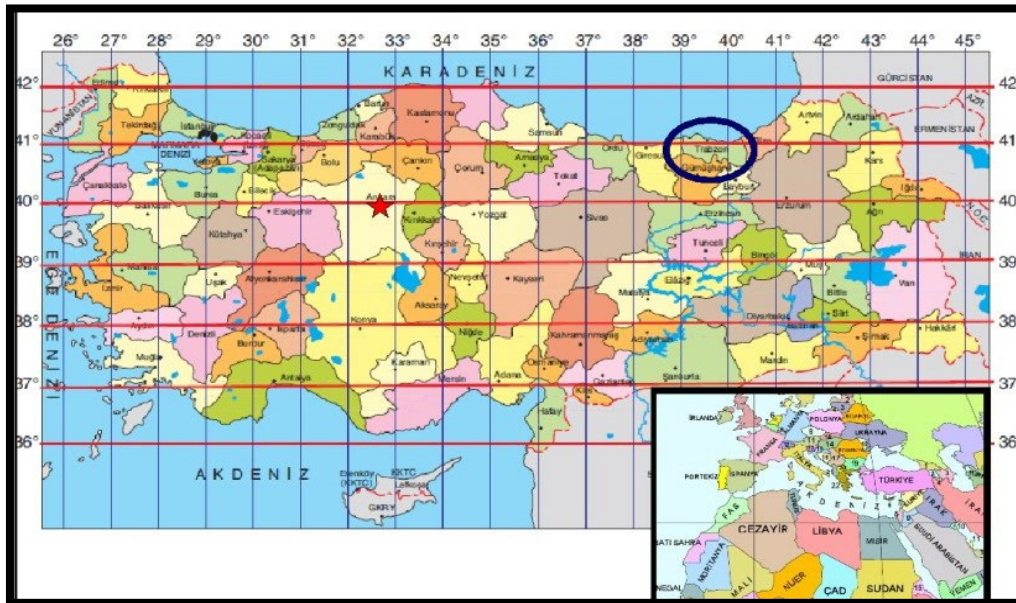
1.1.YÖNETİMSSEL YAPI VE KONUM

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun 'dan sonra ikinci büyük kentidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Trabzon'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi ile birlikte merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur. Bu yeni düzenleme ile birlikte Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde 18 adet ilçe belediyesi oluşmuştur.

1877 yılında belediye teşkilatı kurulmuş olan Vakfıkebir ilçesi de 2012 yılı itibariyle Büyükşehir Belediyesinin İlçe Belediyesi statüsüne haiz olmuştur.

Trabzon İli, Doğu Karadeniz Bölümü'nde Karadeniz sahili ve Zigana dağları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur. Antik Çağdan itibaren Trabzon kenti, özellikle Roma İmparatoru Hadrianus'un yaptırdığı limandan sonra denizcilik açısından önemli bir merkez olmuş, cumhuriyet döneminde de yakın zamana dek denizyolları ulaşım ve ticarete önemini korumuştur.

Türkiye'nin Doğu Karadeniz kıyılarında sıralanan yerleşim yerlerinden biri olan Vakfıkebir ilçesi, Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz bölümünün kıyı kesiminde yer alan Trabzon ilinin 18 ilçesinden biridir. Trabzon ilinin batısında ve il merkezine 40 km mesafede yer alan Vakfıkebir ilçesi, batısında Beşikdüzü, doğusunda Çarşıbaşı, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde ise Tonya ilçeleriyle çevrilidir. Vakfıkebir ilçesinin yüzölçümü 143 km² olup toplam nüfus bakımından 18 ilçe içerisinde 6. sırada yer almaktadır.



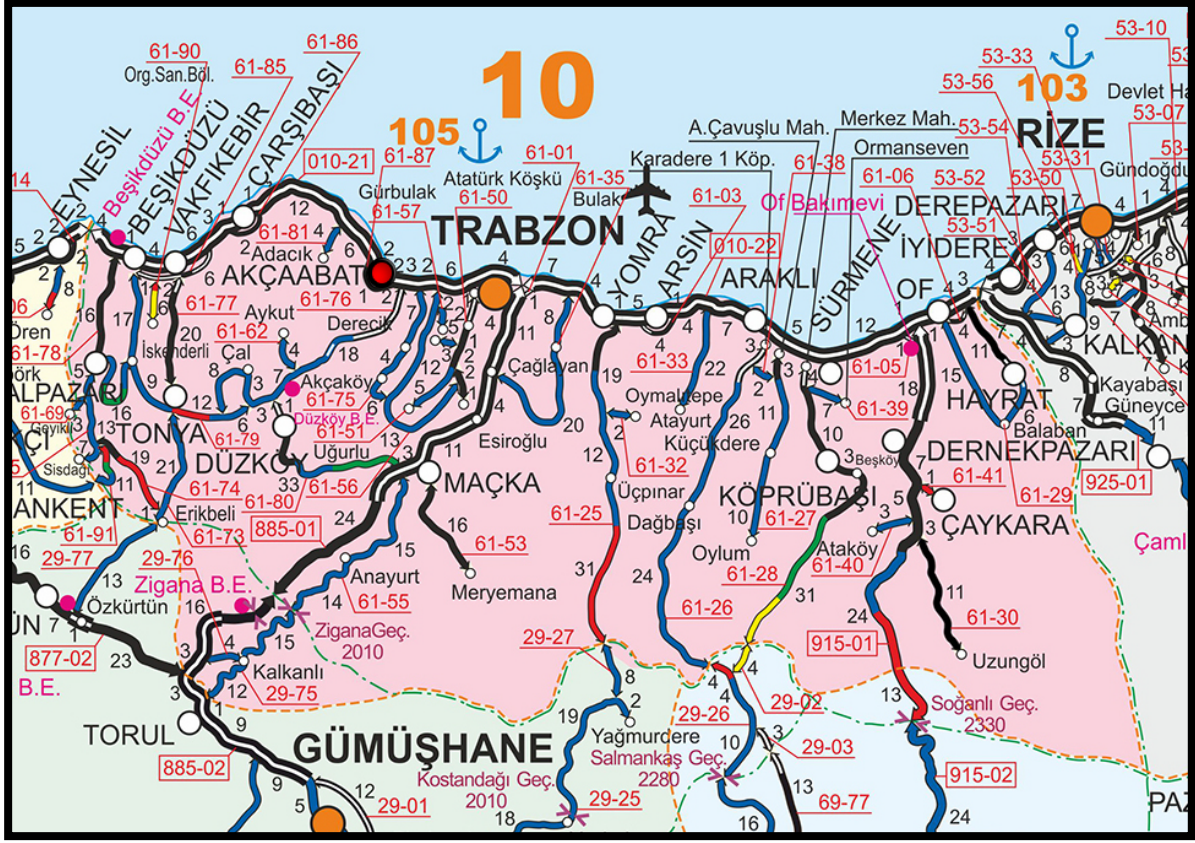
Şekil 1. Trabzon ilinin Ülke içerisindeki Yeri

Vakfıkebir, Giresun-Trabzon Karadeniz E70 Devlet sahil yolu üzerinde olup, ilçeden Giresun ve Trabzon'a ulaşım mevcuttur. Karadeniz Bölgesinin Samsun'dan sonra ikinci önemli limanı olan Trabzon limanı Doğu Karadeniz Bölgesinin ilk limanı olarak 1946-1954 yılları arasında inşa edilmiştir. Liman yük ve yolcu taşımacılığı amaçlı kullanılmaktadır ve özellikle Sochi gibi Karadeniz limanlarına yük ve yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Vakfıkebir yerleşiminde de küçük ölçekli limanlar bulunmakla birlikte yolcu taşımacılığına dönük bir ulaşım bağlantısı söz konusu değildir. Vakfıkebir ilçesinde havaalanı bulunmamaktadır. Bununla birlikte Trabzon ilinde yer alan Trabzon Havalimanı ile havayolu ulaşımı sağlanmaktadır.

Vakfıkebir ilçesi Doğu Karadeniz bölgesini ülkenin diğer bölümlerine bağlayan ana karayolu üzerinde Trabzon'a 40 km, Çarşıbaşı'na 8 km, Beşikdüzü'ne 3 km. ve Tonya'ya 20 km. uzaklıkta yer alan bir ilçedir. Deniz yoluyla ülkenin her tarafına ulaşmak mümkündür.



Şekil 2. Vakfıkebir ilçesinin Trabzon İli içerisindeki Yeri



Şekil 3. Vakfıkebir İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

Bu yapılanma içerisinde plan değişikliğine konu olan 140 ada 7,11 ve 15 parseller Kemaliye Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu parsellerin ilgili kısımlarından oluşan Planlama alanı kentin meskûn yerleşik dokusunun ve ticari anlamda merkezi bölgesinin hemen güneydoğu çeperinde bulunmaktadır. Alanın ulaşımı kenti doğu batı yönünde kat eden Gülbahar Hatun Caddesinden bağlanarak güney yönünde devam eden Tonya Yolundan yaklaşık 300. metrede ayrılan Kottok Bayırı Sokak- Kemaliye Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu bu yol mer'î imar planlarına da 15 genişlikte taşıt yolu olarak işlenmiştir.

Ulaşım bağlantıları yönünden son derece güçlü avantajlara sahip olan Planlama alanının merkez ve yapı çevreye göre olan konumu açısından da kısa ve hızlı bir süreçte yapılaşmaya konu olacağı değerlendirilmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanı Konumu



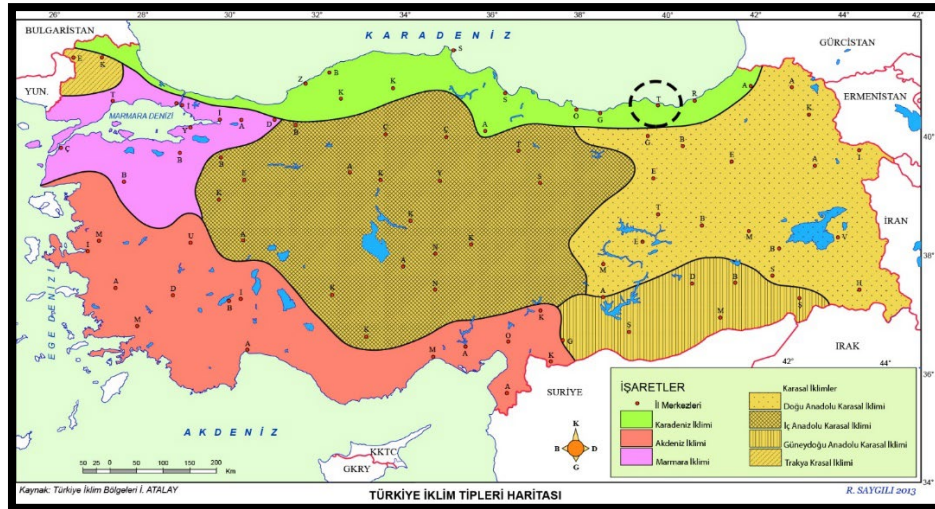
Şekil 5. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

1.2.DOĞAL YAPI

1.2.1. İklim

Trabzon ilinde Karadeniz iklimi hüküm sürer. Karadeniz bölgesi, Marmara Bölgesinin de kuzeyiyle birlikte “Orta Enlemlerin Batı Rüzgârları Kuşağı” etki alanı içinde kalmaktadır. Bölge yüksek hava nemi, ılıman termik özellikleri ve bol yağışlarıyla farklı iklim özellikleri göstermektedir. Yazları serin ve kışları ılık, her mevsim yağışlı geçer. Güneye dağlık bölgeye varıldıkça iklim sertleşir. Kıyıda yağmur

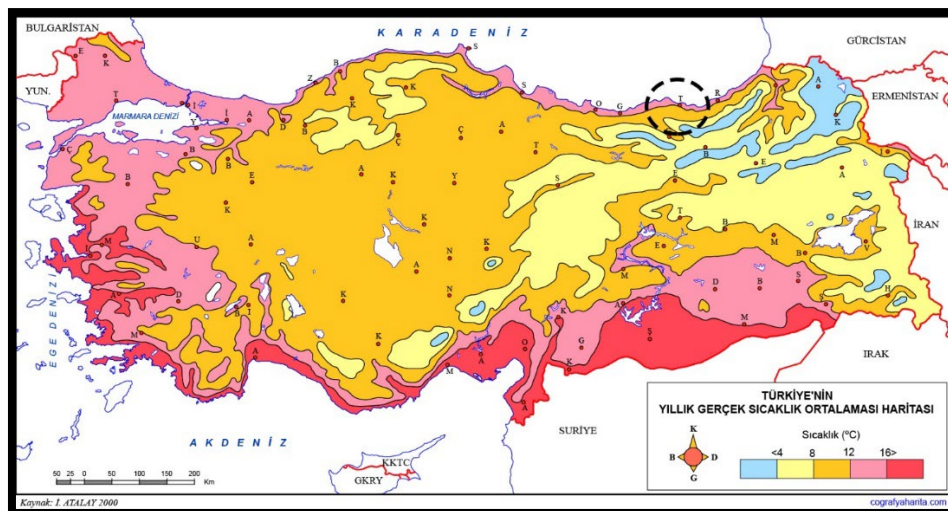
olarak görülen yağış yüksek yerlerde kar şekline dönüşür. Senelik yağış miktarı 730 mm ile 1680 mm arasında değişir. Merkez ilçede senede ortalama 3 gün kar yağar ve 7 günü karla örtülü kalır. Senenin 140 günü yağışlı geçer.



Şekil 6. İklim Haritası

1.2.2. Sıcaklık

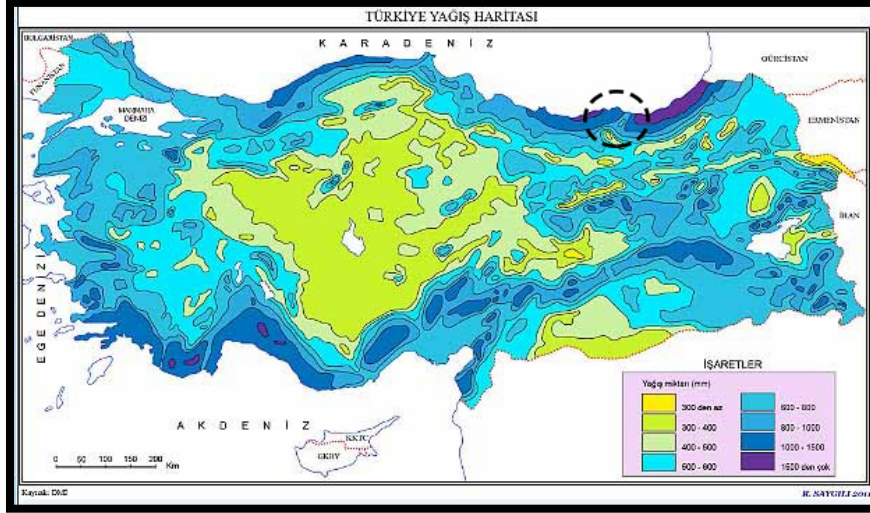
İlçede Sıcak ve ılıman bir iklim hâkimdir; 22.7 sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 7.0 olup yılın en düşük ortalamasıdır.



Şekil 7. Yıllık Gerçek Sıcaklık Haritası

1. 2.3. Yağış

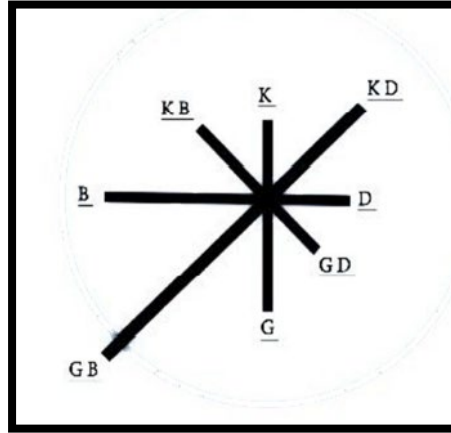
Trabzon ilinde belirgin yağış görülmektedir. En kurak aylarda bile yağış miktarı oldukça fazladır. Yıllık ortalama sıcaklığı 14.4'dır. Yıllık ortalama yağış miktarı: 891 mm'dir. Yıllık ortalama yağış ülke ortalamasının üzerindedir (891 mm).



Şekil 8. Yağış Haritası

1.2.4. Basınç ve Rüzgârlar

Aktüel basınç değerlerinin Trabzon için yıllık gidişine bakıldığında toplam 1011,1 mb'lık bir değerin olduğu görülür. Yaz aylarında basınç diğer aylara göre düşüktür, oysa kış aylarında yıllık ortalamanın üzerine çok az çıkar. Trabzon ili rüzgâr yönü frekansları, sahada etkili olan basınç merkezlerinin yıl içindeki hareketleri, yer şekli özellikleri ve Karadeniz'in etkisi altındadır. Karadeniz ve denizden esen meltem rüzgârları kuzey ve güney yönlü rüzgârların hâkimiyetini hissetmektedir. Deniz kıyısına yakın kesimlerde güney ve güneybatıdan esen rüzgârlar daha etkilidir. Fön rüzgârları Şubat, Mart ve Nisan aylarında görülmekte ve yılda ortalama on iki günü bulabilmektedir.



Şekil 9. Vakfıkebir İlçesine Ait Hâkim Rüzgâr Yönü

Plan değişikliğine konu olan alan iklimsel veriler yönünde konumu itibarıyla kent bütünü ile aynı özellikler göstermektedir

1.3. JEOMORFOLOJİK YAPI

Vakfıkebir jeomorfolojik yapısı araziye, plato alanını derince yarmış bulunan Fol ve Kirazlık Deresi vadileri ile Pleiston- Aktüel kıyı kuşağı şekillendirilmiştir. Bu dereler arasında KD-GB doğrultulu

fay hattına bağılı olarak eski heyelan alanları mevcuttur. Yamaçlarda ise; potansiyel heyelan alanları bulunmaktadır. İlçe merkezinin deniz kıyısından itibaren yükselti artmaya başlar. En yüksek noktası ilçenin güney doğusunda Karadağ yaylasındadır.

Vakfıkebir genel itibarıyla engebeli bir topografyaya sahiptir. Kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe (İlçe merkezinden çevreye doğru gidildikçe) yükselti artarken ve hem de engebeli arazi daha da fazlaşmaktadır. Bazı köylerde keskin sırtlar yer almaktadır. Arazinin elverişsiz bir yapıya sahip olması erozyon ve heyelanın yanında ulaşım, tarım ve yerleşme problemleri meydana getirmekte ve dağınık yerleşmeleri ortaya çıkarmaktadır. Vakfıkebir'in en yüksek yeri güneydoğu kesimindedir. En alçak kesimi ise deniz kenarıdır. Akarsular; güneyden kuzeye doğru genellikle kerkik vadiler içerisinde akmaktadırlar. İlçe topraklarından kaynaklanan suları küçük dereler toplar. İlçe merkezinden Karadeniz'e dökülen fol deresi ve kirazlık deresi en büyük akarsularıdır.

Plan değişikliğine konu olan parsellerin yükselti durumu incelendiğinde alanının 40 metreden 75 metreye doğru güney yönünde artış gösteren yükseklik değerine sahip olduğu görülmektedir. Eğim durumu değerlendirildiğinde ise alanın doğusundaki dere yatağı ile oluşan vadi yamacı ile biçimlenen Karadeniz'e doğru kuzeybatı yönlü bir yamaç olarak yaklaşık %15-17 lik bir eğime sahip olduğu tespit edilmiştir. Alanın baskın ve tek bakı yönü ise kuzeydeki Karadeniz olarak biçimlenmiştir.

1.4 JEOLJİK YAPI

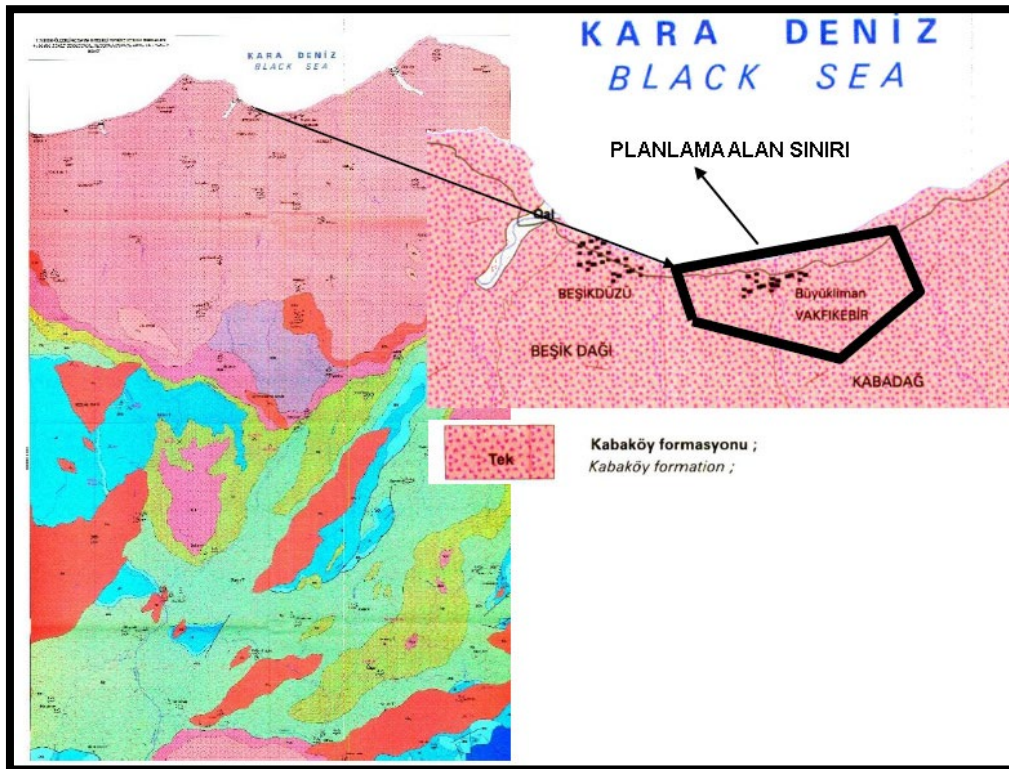
Trabzon ilinde Mesozoyik ve Senozoyik dönemine ait toloyitik kalkoalkalen kayaçlar izlenir. Mesazoyik dönemi Liyas yaşlı volkanitlerle başlar ve Üst Jura-Alt Kretase yaşlı sığ platform karbonatları ile devam eder. Üst Kretase dönemi yoğun bir volkanik aktivitenin görüldüğü dönemdir. Bu aktivite asit ve bazik nitelikli periyotlarla gelişimini sürdürmüştür. Üst Kretase sonlarına doğru sona eren volkanik aktivite Paleosen sonlarına kadar yerini türbiditik çökellere bırakır. Liyasta başlayarak Üst Kretase sonlarına kadar periyotlar halinde gelişimini sürdüren volkanik faaliyet, denizaltı volkanizması şeklinde olup, çökel arakatkılarla birlikte istiflenme gösterirler. Lavlarda genellikle yastık lav yapıları izlenir. Paleosen sonlarında orojenik faaliyetlerle birlikte büyük ölçüde granitoyid yerleşimi gelişmiştir (Kaçkar Granitoyidi I). Eosen döneminde ise yeniden hareketlenen volkanizma etkin bir şekilde devam eder. Denizaltı ortamında yayılma nedeniyle volkano-tortul bir istif yapısı gelişmiştir. Granitoyid yerleşimi Eosen döneminde de devam etmiştir (Kaçkar Granitoyidi II). Pliyosende görülen genç volkanizma andezitik breşler, volkanik çakıltaşları, hornblend-ojit andezit-bazaltlardan oluşan dördüncü volkanik seriyi vermiştir.

Vakfıkebir de jeolojik durum ise; eosen yaşlı kabaköy formasyonu ile pliyosen yaşlı Beşirli formasyonu yüzeylenmektedir. En üstte kuvaterner yaşlı alüvyonlar izlenmektedir.

Planlama alanı bütünüyle Kabaköy Formasyonunda kalmaktadır.

- **Kabaköy formasyonu (Tabakası)**

Andezit-bazalt lav ve piroklastlarından oluşan birimde, lavlarda yer yer yastık lavlı yapılar ve çatlaklar gözlenmektedir. Bu birim kum taşı kumlu kireç taşı ve marn ara seviyeleri içeren gri renkli andezit lav, piroklastları ile yeşilimsi gri renkli bol ojitli ve hambilentli bazalt lav ve piroklastlarından oluşur. Kabaköy tabakası üst kretase dönemine ait çeşitli birimlerin üzerine aşınma uyumsuzluğu ile oturur. Kalınlığı 800 m. kadardır. Tabakada yer yer heyelanlar gözlenmektedir. Toprak kalınlığı 30-100 cm arasında değişmektedir.



Şekil 10: Trabzon Jeoloji Haritası

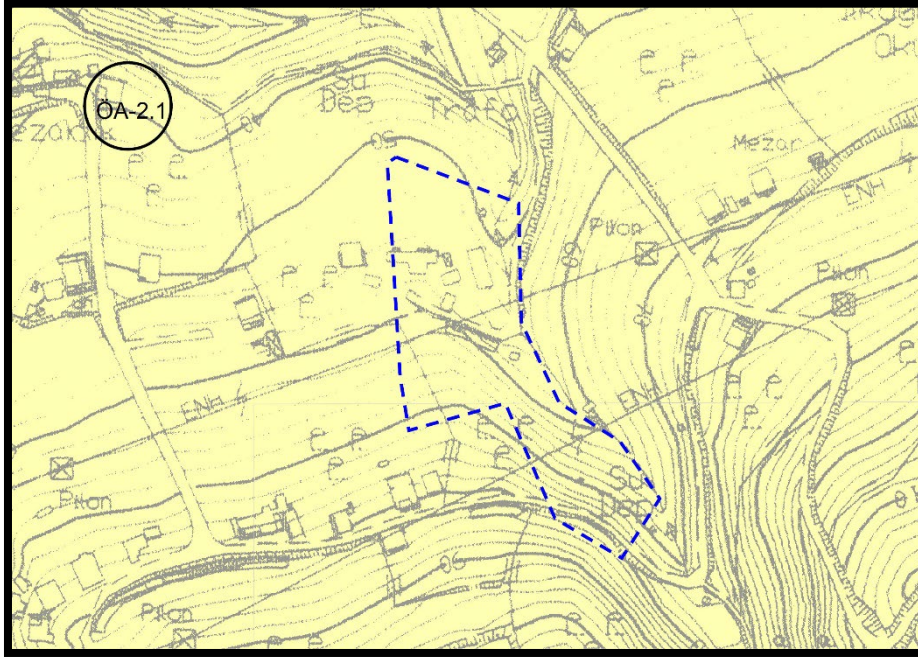
1.4.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Vakfıkebir kent bütünü yerleşime uygunluk açısından 3 kategoride değerlendirilmektedir. Bunlar;

- Eğimin %10 ve üzerinde olduğu, tüf, aglomera ve bazalt biriminden oluşan eosen yaşlı Kabaköy Formasyonun gözleendiği alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A.-2.1)";
- Fol, Kirazlık, Yıldız derelerinin çevresindeki alüvyon ile denizel çökel, "Önlem Alınabilecek nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A.-5.1)";

- Kıyı dolgusuyla oluşturulan çevre yolu ile deniz içi mühendislik yapıları (iskele, "T", yapıları vb.) "Dolgu Alanlar (Ö.A-5.2.)";
- Afete Maruz Bölge (AMB) olarak değerlendirilmektedir.

Plan değişikliğine konu olan alanın ise, bu sınıflamaya göre göre **"Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (Ö.A.-2.1)"** da kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 11. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

Bu raporun söz konusu alanlar için sonuç bölümünde belirlemiş olduğu kararı şu şekildedir;

• **Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1)**

Bu alanlarda;

- Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevlerde ayrıntılı şev duraylılığı analizleri yapılarak; gerekmesi halinde alınacak önlemlerin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenen bu önlemlerin yapılaşma öncesi mutlaka alınması zorunludur.
- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Temel kazılarında görülmesi muhtemel; zemin niteliğindeki bozuşmuş zonlar ile kaya niteliğindeki seviyelerin bir arada olduğu durumlarda; farklı oturma kaynaklı bina hasarlarını önlemek için farklı oturmalara karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Ayrıca yeraltı ve yüzey suları direne edilmeli ve temel inşaatı esnasında temelden uzaklaştırılmalıdır. Yapılacak istinat duvarlarında yeterli miktarda barbakan yapılarak, duvar

arkalarında su birikmesi engellenmelidir. Yüzey sularının bina temelini etkilememesi için çevre drenajı yapılmalıdır.

- Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile ilave yükün şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmelidir.
- Bölgede eğimin genellikle yüksek olması; jeolojinin ise, eosen yaşlı kaya niteliğindeki tuf, aglomera ve bazalt birimlerinden oluşan Kabaköy formasyonundan oluşması ve bu kaya niteliğindeki birimin dört mevsim yağış alması nedeniyle bölgenin iklim durumuna bağlı olarak, zemin niteliğindeki ayrışma zonunun kalınlığının ve jeoteknik parametrelerinin sürekli değişmesine neden olmaktadır. O nedenle, bölgede stabiliteyi bozucu her türlü kontrolsüz (karayolu, bina temeli vb.) kazıdan kaçınılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak temel ve zemin etütlerinde; zeminin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri, (oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik parametreler) temel tipleri, yamaç boyunca bina yüklerinin de dahil edileceği stabilite analizleri ve gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemler belirlenmelidir.
- Kabaköy formasyonunda zemin niteliğindeki ayrışma zonunun nispeten ince kalınlıkta olduğu kesimlerde, bina temelleri; zemin altındaki kaya seviyelerine; ayrışma zonunun kalın olduğu kesimlerinde ise SPT N30 değerinin nispeten yüksek olduğu 'çok katı- sert ve/veya sıkı- çok sıkı' seviyelerine taşıtılmalıdır. Binalar kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.
- Ayrışmış tuf birimlerinin şişme derecesi 'orta- yüksek' olduğundan, yamaçlarda açılacak temellerde şişme-büzülmeye bağlı olarak gelişebilecek stabilite problemlerine karşı alınacak önlemler temel-zemin etütlerinde belirtilmelidir.
- Yamaç stabilitesinin sağlanması amacıyla, önerilen iksa yöntemlerinin, uzman mühendislerce projelendirilmesi ve belediye kontrolünde uygulanması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada mülga BİB AİGM "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

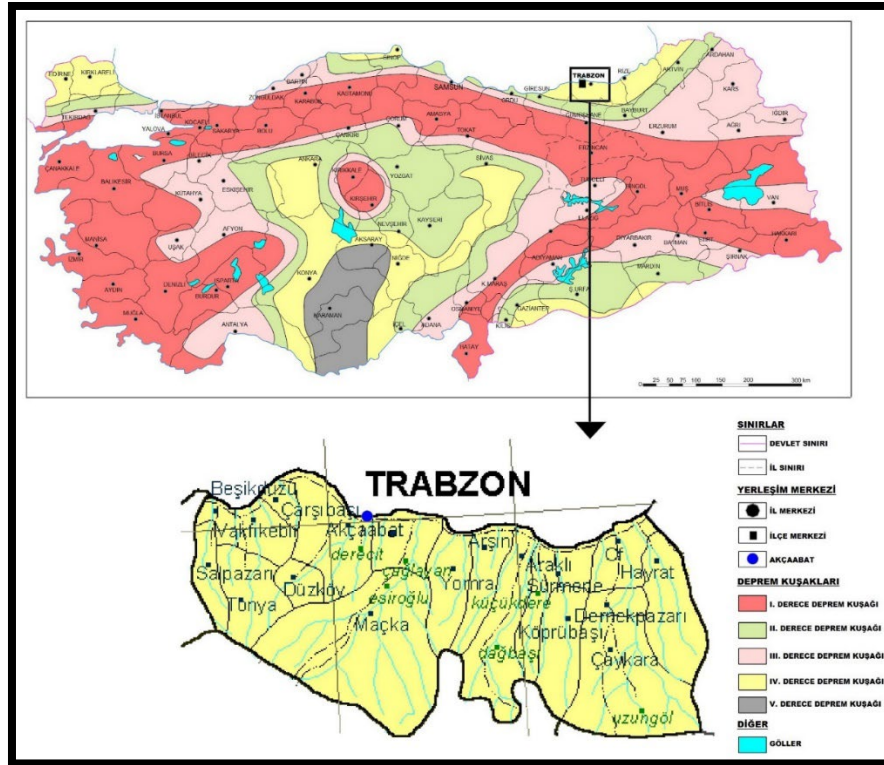
1.4.2. Deprem Durumu

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Deprem büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu

nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir. Genel bir tanımla depremsellik (sismisite), o bölgedeki tektonik aktivitenin bir fonksiyonu olarak belirlenir. Bölgede oluşan depremlerin parametrelerini, sıklığını ve episentral şiddet-mesafe bağıntılarını kapsar. Yani bölgede oluşan depremlerin bütün özelliklerini tespit etmek anlamına gelir.

Bir bölgenin depremselliğinin belirlenmesinden amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedenledir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre ikinci derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde yer alan çalışma alanı ve çevresi için deprem tehlikesinin belirlenmesinde probabilistik (olasılıksal) ve deterministik deprem tehlike analizi yöntemleri kullanılmıştır.



Şekil 12: Vakfıkebir İlçesi Depremsellik Analizi

1.5. Teknik Altyapı

Vakfıkebir ilçesinde TEİAŞ'ne ait 154kV Trabzon-Tirebolu EİH geçmektedir. Vakfıkebir ilçesinin tüm mahalle ve köylerinde elektrik mevcuttur.

Planlama alanında elektrik altyapısı bulunmakta ayrıca alanda yüksek ve orta gerilime ait enerji iletim hatları yer almaktadır.

1.6. Kanalizasyon Ve İçme suyu Şebekesi

Vakfıkebir ilçesinin kanalizasyon problemi bulunmamaktadır. İlçenin yerleşik alanında sağlıklı içme suyuna erişemeyen bölgeler bulunmamaktadır. Bununla birlikte yapılan saha çalışmaları sonucunda kanalizasyon ve içme suyu şebekelerine ait hatları gösteren haritalara ulaşılamamıştır. İlçede çöp toplama faaliyetleri belediye tarafından sağlanmakta olup depolama vahşi depolama olarak yapılmaktadır.

2. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Vakfıkebir kent bütününe dönük hazırlanan Nazım İmar Planı 09.12.2021 Tarih ve 955 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan kapsamında hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise 03.02.2022 tarih ve 08 Sayılı karar ile Vakfıkebir Belediye Meclisince, 11.02.2022 Tarih ve 154 sayılı karar ile de Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak askı süreçleri de tamamlanarak kesinlik kazanmıştır.

Plan değişikliğine konu edilen Kemaliye Mahallesi 140 ada 7,11 ve 15 parseller mer'î nazım imar planında orta yoğunlukta meskûn ve gelişme konut alanı ile park alanı olarak planlanmıştır. Alanın uydu görüntüsü aşağıda verildiği gibidir



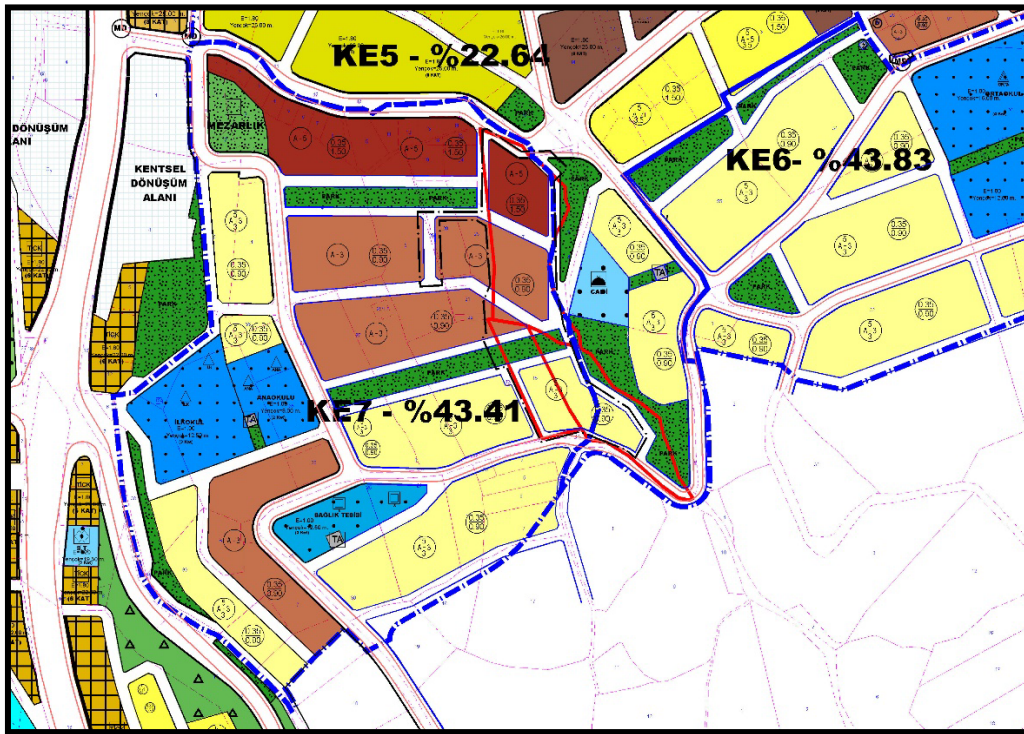
Şekil 13. Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

Nazım plan değişikliğine konu olan alanda yapılan düzenlemelerin temel gerekçesinin 18 uygulamaları ile uygulama imar planı ölçeğindeki düzenlemelerden kaynaklaması nedeniyle tüm açıklamalar uygulama ölçeği üzerinden yapılmıştır.

Planlama pratiği içerisinde feed-back kavramı ile tanımlanan durumun bir yansıması olan bu değişiklikte uygulama imar planı ile belirlenmiş ve doğrudan imar uygulamasını biçimlendiren mekânsal kararlar tümevarım sistemi ile nazım plan ölçeğine yansıtılmıştır.

Vakfıkebir Uygulama İmar Planının yürürlüğe girmesi ile birlikte kent bütününde imar programına esas olmak üzere düzenleme ortaklık payı oranlarını da içeren imar uygulama bölgeleri saptanmış ve bu doğrultuda 5 yıllık imar programı gerek Vakfıkebir gerekse de Trabzon Büyükşehir Belediye Meclislerince onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Vakfıkebir Uygulama İmar Planının yürürlüğe girmesi ile birlikte kent bütününde imar programına esas olmak üzere düzenleme ortaklık payı oranlarını da içeren imar uygulama bölgeleri saptanmış ve bu doğrultuda 5 yıllık imar programı gerek Vakfıkebir gerekse de Trabzon Büyükşehir Belediye Meclislerince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. İmar programına esas bu imar uygulama bölgeleri çalışmasında plan değişikliğinin de yer aldığı Kemaliye Mahallesi 3 etapta ele alınmıştır. Değişikliğe konu alanlar bu etaplardan DOP oranının 43,41 olduğu KE7 rumuzlu kesimde kalmaktadır.



Şekil 14. İmar Programına Esas İmar Uygulama Bölgeleri ve Plan Değişiklik Alanı

Söz konusu bu bölgenin içerisinde Vakfıkebir Belediye Encümenince 140 ada 7,11 ve 15 no'lu parsellerde 18. Madde uygulamasına esas düzenleme sınırı kararı alınmıştır. 10.974,53 metrekare toplam yüzölçümüne sahip parsellerde imar planı verilmiş olan imar hakkı toplamı 6.119,50 metrekaredir. Parselin düzenleme ortaklık payına konu alan toplamı ise 4.855,03 metrekaredir. Buna göre de söz konusu parsellerin mer'î plan kararlarına göre DOP oranı %44,24 olarak hesaplanmıştır.

Parsellerin %44,24 olan kendi DOP oranının içinde bulunduğu KE7 bölgesinin 43,41 olan DOP oranından daha yüksek olduğu görülebilmektedir. Kendi DOP oranının içinde bulunduğu bölge DOP oranından yüksek olması ile müstakil düzenlemeye gidilebilmesinin önünde arsa ve arazi düzenleme ile ilgili mevzuat ve eşit DOP oranı yönünden herhangi bir engel bulunmamaktadır. Hatta bölgenin geri kalanının DOP oranının azalmasını sağlayacak olması da ayrıca planın uygulama imkân ve kabiliyetinin arttırılmasını beraberinde getirecektir. Bununla birlikte mer'î imar planında 18 uygulamasına konu edilecek olan parsellerden 2 adedi başka parseller ile birlikte bir imar adasının içinde yer almaktadır. Birlikte yer alınan bu imar adalarında da yapılaşmanın / uygulamanın tamamlanmamış olması nedeniyle bu parsellerden ayrı bir şekilde 18 uygulamasına gidilmesinin önünde mevzuatsal engeller bulunmaktadır.

Bu bakımdan daha yüksek DOP oranı ile çözüme gidilip içinde bulunduğu bölgedeki DOP oranını düşürerek, o bölgede plan uygulama imkan ve kabiliyetinin arttırılmasını sağlayacak olması, eşit DOP oranından kendi lehine feragat etmesi ve ilgili kesimdeki donatı alanlarının daha hızlı biçimde kamu eline geçişini sağlayacak olması nedenleriyle parsellerin mer'î plan kararları üzerinde münferiden 18 uygulaması yapılmasına imkan verecek bir düzenlemenin yapılmasının imar mevzuatının da amir hükümleri uyarınca doğru bir yaklaşım olarak değerlendirilmiştir.

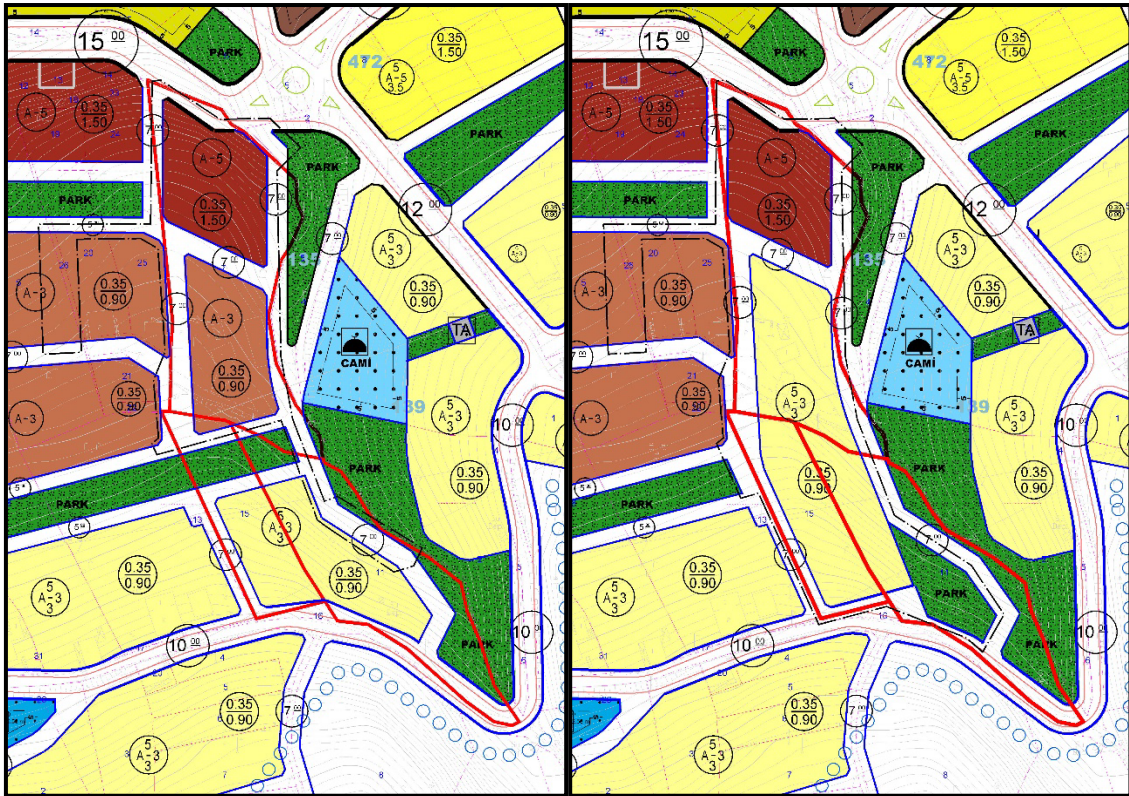
Tüm bu değerlendirmeler ve saptanan fayda doğrultusunda söz konusu alanda uygulamaya esas plan kararları ile biçimlenen bir Nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Nazım plan değişikliğine yansıyan kararlardan ilki, alanda ada geometrisinin topografya ve eğime göre yeniden belirlenerek daha düzgün formlu ve büyük imar adaları oluşturarak daha nitelikli ve yaşanabilir bir yapıyı çevre elde edilebilmesi amacıyla yapılan düzenlemeler olmuştur. Bu kapsamda doğu yönündeki yamaç boyunca kuzey – güney yönünde hem yapılaşmaya daha elverişli hem de manzara noktasının yüksek olduğu kesimde gelişme konut adası oluşturulmuştur. Bu alanın kuzey kısmı mer'î planda orta yoğunlukta meskûn konut alanı olmakla birlikte yapılan yeni düzenlemenin tümüyle yeni konut adaları oluşturulması amacını taşıması nedeniyle plan bütünlüğü ve mekânsal dil birliği açısından bu alan gelişme konut alanına dönüştürülmüştür. Bu ada oluşturulurken doğu – batı yönünde devam eden yeşil alan Kemaliye caddesi ile Caferli Yolunu bağlayan yaya yolunda kesilmiş, bu alandan 662 metrekare eksilen yeşil alan doğuda aynı parsellerdeki konut alanı kaldırılarak 752 metrekare büyüklüğünde yeniden oluşturulmuştur.

Tümevarım yöntemiyle düzenlenen değişikliğin nazım plan kararları ile şekillenen bir diğer kısmı da bu noktada ortaya çıkmaktadır. Yapılan düzenlemede yeşil alanın kaldırılması ile vadi içindeki yeşil aks ile olan sürekliliğin kesildiği görülmektedir. Ancak bu süreklilik sadece 2. Boyutta olan yani şekli bir sürekliliktir. Zira vadi içindeki yeşil aks ile kaldırılan kesim arasında arazi varlığı yönünden

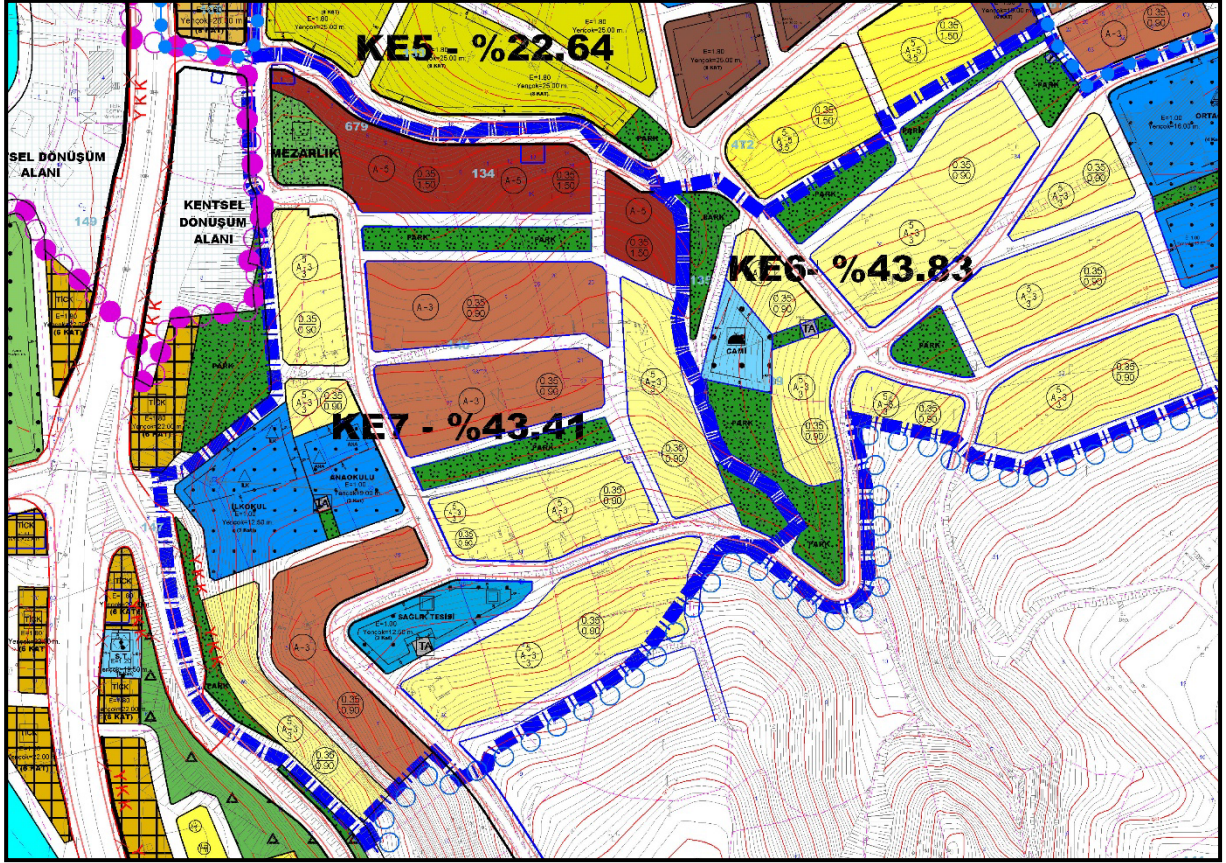
yayaların güvenli, konforlu ve kaliteli erişimini engelleyecek derecede engeller vardır. Arazinin mevcut plastiği, yeşil akslarda olması gereken sürekliliğin temel dayanağı olan güvenli, konforlu ve kaliteli erişimi sağlamayacağı ortadadır. Öte yandan fonksiyonlar arası sürekliliğin sağlanması ancak uygun arazi koşullarının elvermesi, plan uygulama bölgelerinin belirlenme durumu ile 18 uygulamalarında kamusal alanlar için yapılacak kesintinin parsellerden alınma durumuna göre yapılması gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu edilen bölgede 2. Boyutta da olsa sürekliliğin korunduğu plan şeması ile teklif edilen uygulama imar planı şeması aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 15. Plan Değişikliği Alanı

Soldaki şema yeşil aksın görünürdeki sürekliliğin korunabileceği değişikliğe aittir. Görüldüğü üzere bu şemada konut alanları ortalama iki bin metrekarelik 3 parçaya ayrılmıştır. Böylece öncelikle plan değişikliği ile hedeflenen bütüncül, düzgün formlu ve büyük imar adaları oluşturularak daha nitelikli ve yaşanabilir bir yapı çevre elde edilebilmesi hedefinden uzak kalmıştır. Öte yandan 15 metrelik Kottok Bayırı – Kemaliye Caddesinden güneydeki 10 metrelik Caferli Yolu arasında doğrudan bir bağlantı sağlanması da bu şema ile yapılamamıştır. Diğer taraftan KE7 imar uygulama bölgesi kendi içinde bir planlama bölgesinin mekânsal kurgusundan uzak kalmıştır. Nitekim sağdaki şemanın KE 7 bütüncül bölgesi içindeki durumu aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 16. İmar Uygulama Bölgeleri

Yukarıdaki şekilden de görülebileceği üzere teklif plan değişikliği ile KE 7 imar uygulama bölgesi kendi içerisinde bir komşuluk birimi haline gelmiştir. Alan batıda Tonya Yolu, kuzeyde 15 metrelik aks, doğuda vadi kırığı, güneyde ise plan onama sınırı ile tariflenen bir bölge haline gelmiştir. Bu bölge içerisinde müdahale edilen parkın niteliği de yeni mekânsal kurgu ile erişim amaçlı olmaktan çıkmış konut komşuluk ünitesinin içerisindeki aktif bir yeşil alana dönüşmüştür. Bununla birlikte bu düzenleme ile de alanın DOP oranı mer'î plandaki gibi %44,23 olarak korunmuştur.

Sonuç itibari ile plan değişiklik teklifi ile bütüncül, düzgün formlu ve büyük imar adaları oluşturarak daha nitelikli ve yaşanabilir bir yapıyı çevre elde edilebilmesi hedefi yakalanmış, 15 metrelik Kottok Bayırı – Kemaliye Caddesinden güneydeki 10 metrelik Caferli Yolu arasında doğrudan bir bağlantı sağlanmış, KE 7 imar uygulama bölgesi kendi içerisinde bir komşuluk birimi haline gelmiş, yeşil alan miktarında azalmaya gidilmemiş, DOP oranı korunmuştur.

Birçok yönden çoklu fayda sağladığı öngörülen ve bu durumu ile şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına da aykırılık teşkil etmeyeceği değerlendirilen alanda nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

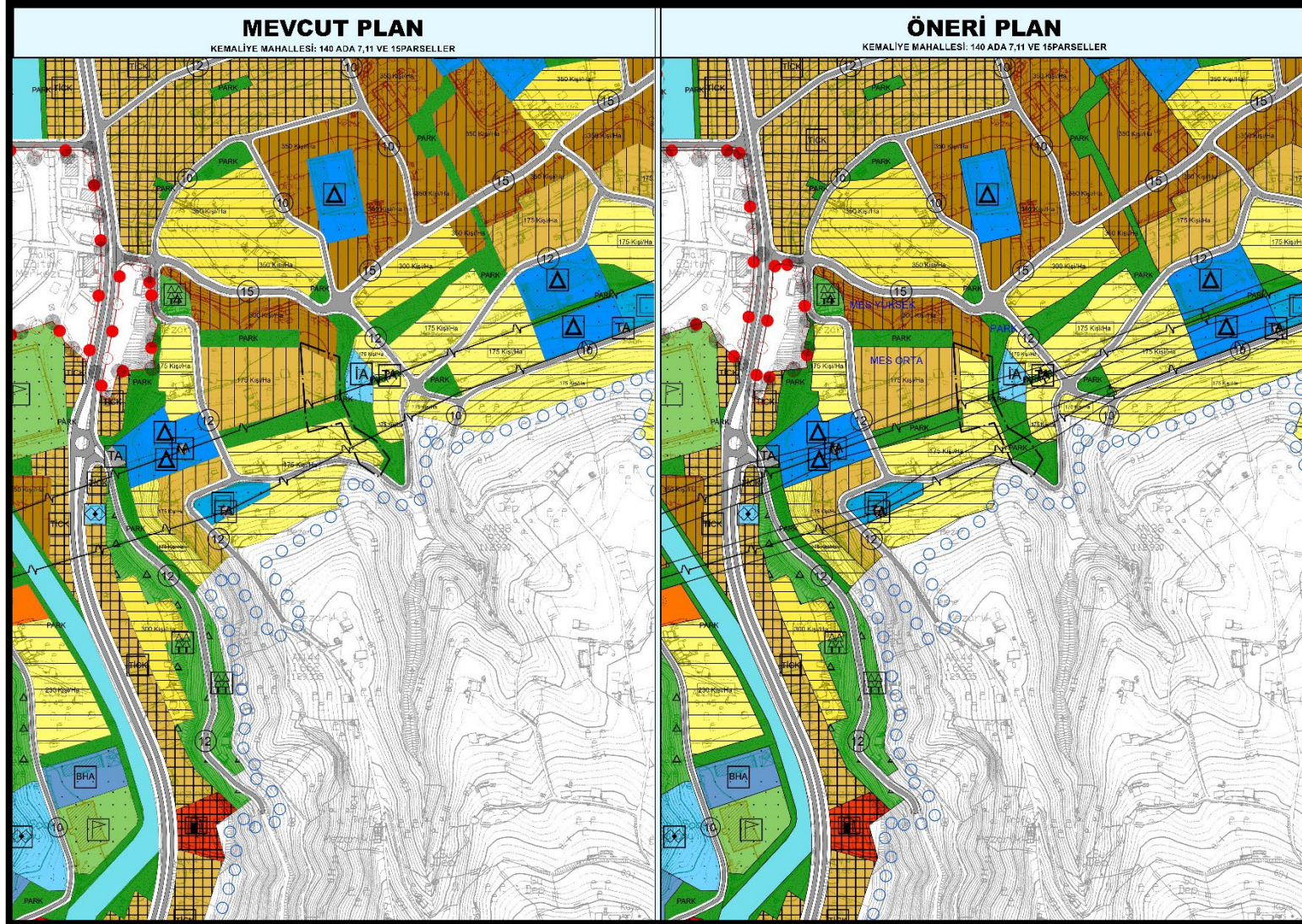
Alan bütününde yoğunluk kararları üzerinde mer'î plan kararlarına göre herhangi bir değişikliğe gidilmemiş, konut alanları ile yeşil alan büyüklüğü korunmuştur. Bununla birlikte mer'î planda orta

yoğunlukta meskûn konut alanı olarak gösterilen 7 nolu parselin güney kısmı plan bütünlüğü kapsamında orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir

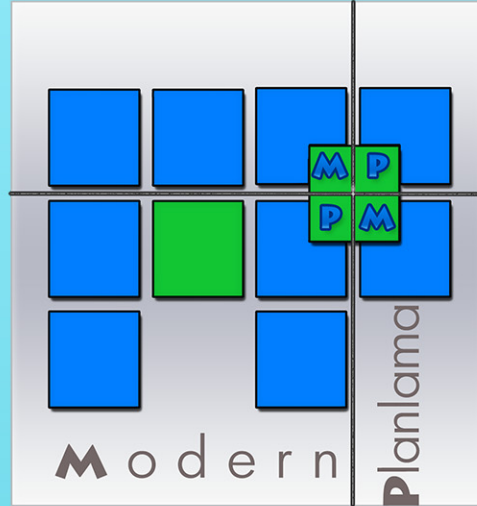
2.1. Plan Hükümleri

1. Planlama Alanında Vakfıkebir Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Yapılan bu düzenlemeler sonucu oluşan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri durum aşağıda gösterildiği gibi oluşmuştur.



Şekil 17. Planlama Alanına Ait Mevcut ve Öneri İmar Planı Değişikliği



Aşağı Öveçler Mahallesi 1325 Cadde
Balı Apartmanı No : 2/6 Öveçler/Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 87 37 Fax: (0312) 466 87 38
E-mail: modernplanlama@gmail.com