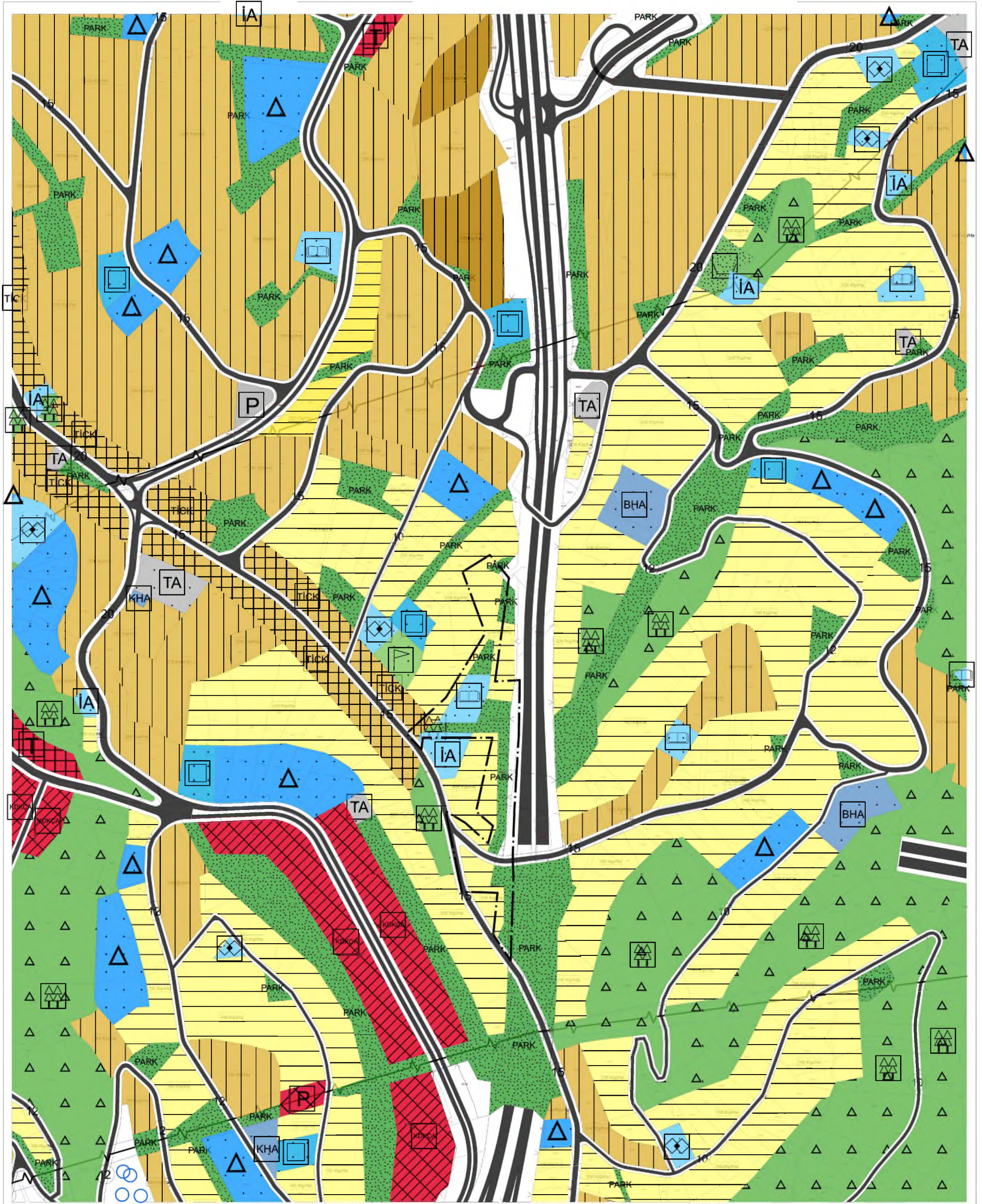




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHİSAR
ÇUKURÇAYIR

ORTAHİSAR İLÇESİ ÇUKURÇAYIR MAHALLESİ, 213 ADA 15, 17, 18 VE 25 (YENİ 31 VE 32) NUMARALI PARSELLER, 271 ADA, 57 VE 82 (YENİ 87 VE 88) NUMARALI PARSELLER İLE 272 ADA, 77 NUMARALI PARSELLERİ KAPSAYAN ALANDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.07.2026 TARİH VE 477 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.08.2026 İLE 03.09.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarkan DİLİVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

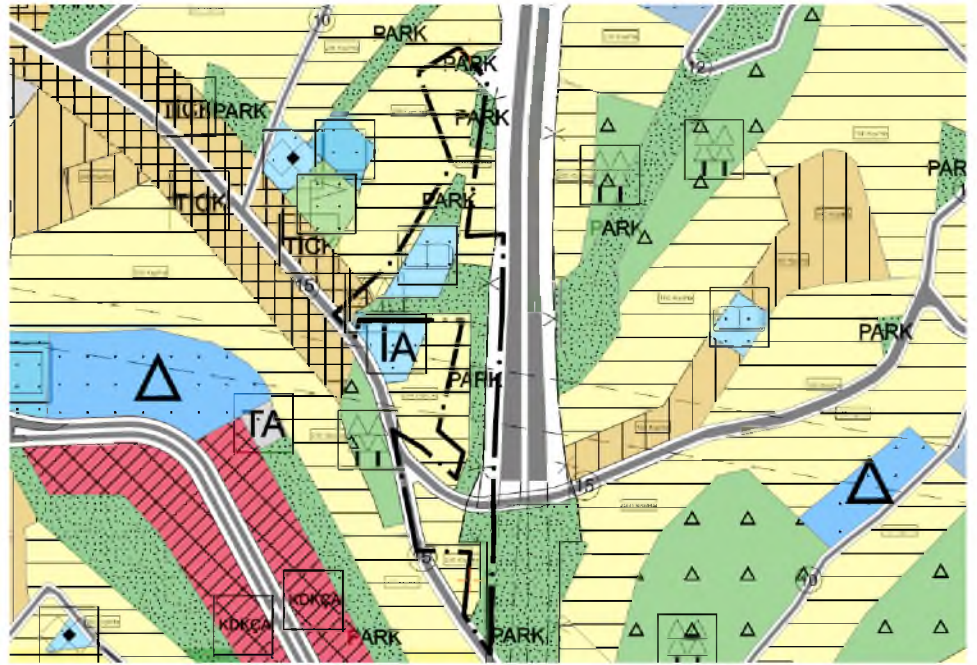
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ, ÇUKURÇAYIR MAHALLESİ, 213 ADA 15, 17, 18, 25 NOLU PARSELLER, 271 ADA 25, 57, 66, 67, 87, 88 NOLU PARSELLER VE 272 ADA 77 NOLU PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ, ÇUKURÇAYIR MAHALLESİ,
213 ADA 15, 17, 18, 25 NOLU PARSELLER, 271 ADA 25, 57, 66, 67, 87,
88 NOLU PARSELLER VE 272 ADA 77 NOLU PARSELDE
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN MÜELLİFİ

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	3
MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	4
HÂLİHAZIR BİLGİSİ.....	4
AKARSU VE TAŞKIN DURUMU	5
DEPREMSELLİK DURUMU	5
JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu	6
2. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	6
2.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
2.2 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
2.3 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
2.4 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
2.5 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
3. PLAN TEKLİFİ	10
3.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	10
3.2 PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	11
3.3 MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU	13
3.4 NÜFUS HESABI TABLOSU	13
4. PLAN HÜKÜMLERİ.....	13
5. EKLER.....	14
Kurum Görüşleri	14

ŞEKİLLER DİZİNİ

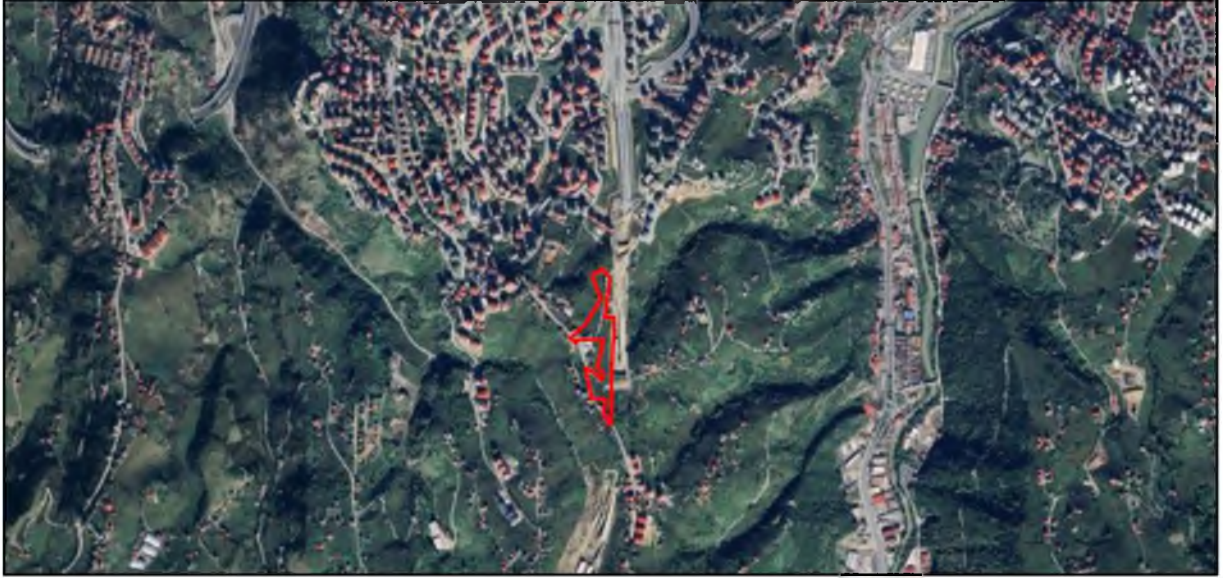
ŞEKİL 1 PLANLAMA ALANININ UZAK ÇEVRESİ İLE İLİŞKİSİ.....	3
ŞEKİL 2 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ İLE İLİŞKİSİ.....	3
ŞEKİL 3 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET BİLGİSİ	4
ŞEKİL 4 PLANLAMA ALANININ HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	5
ŞEKİL 5 PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ.....	7
ŞEKİL 6 PLANLAMA ALANININ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ	8
ŞEKİL 7 PLANLAMA ALANININ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ YERİ	9
ŞEKİL 8 PLANLAMA ALANININ MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
ŞEKİL 9 PLANLAMA ALANININ MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
ŞEKİL 10 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	11
ŞEKİL 11 MEVCUT VE ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI	12

TABLolar DİZİNİ

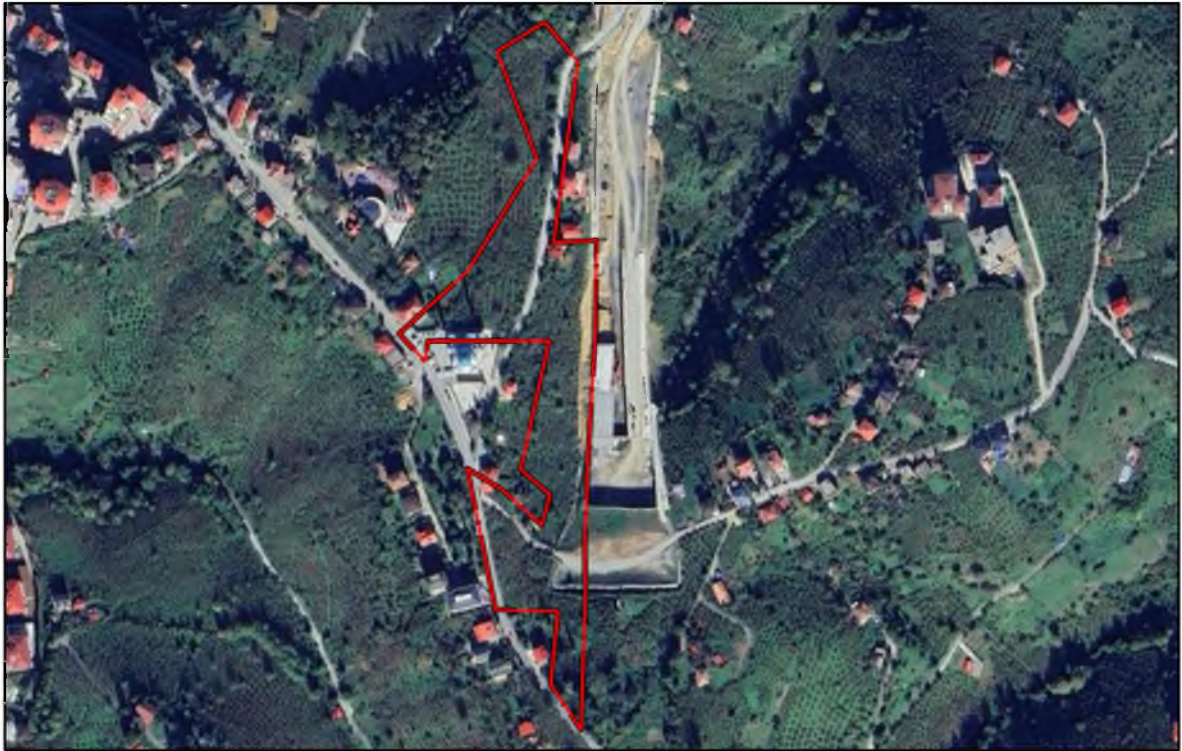
TABLO 1: KARŞILAŞTIRMALI PLAN KARARLARINA AİT ALAN DAĞILIMI TABLOSU	11
---	----

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çukurçayır Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G43-A-05-B hâlihazır imar paftasında yer alan Çukurçayır Mahallesi, 213 ada 15, 17, 18, 25 nolu parseller 271 ada 25, 57, 66, 67, 87, 88 nolu parseller ve 272 ada 77 nolu parsel üzerinde Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi istenmiştir.



Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi İle İlişkisi



Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi İle İlişkisi

MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

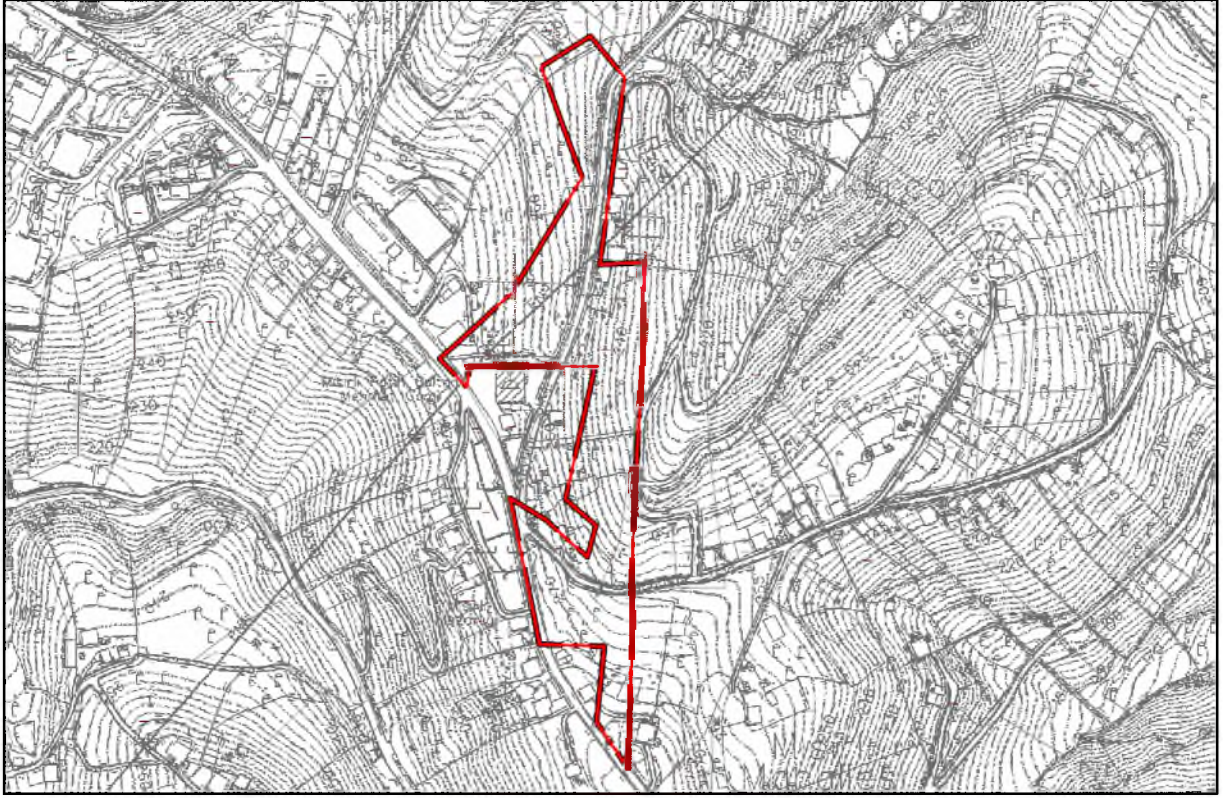
Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çukurçayır Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli G43-A-05-B hâlihazır imar paftasında yer alan 213 ada 15, 17, 18, 25 nolu parseller 271 ada 25, 57, 66, 67, 87, 88 ada parseller ve 272 ada 77 nolu parselde ait mülkiyet yapısı aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 3 Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi

HÂLİHAZIR BİLGİSİ

Planlama alanlarının halihazır haritası yapılmış olup söz konusu planlama alanı, 1/5000 ölçekli G43-A-05-B-5 no.lu paftada yer almaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanının Hâlihazır Harita Bilgisi

AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanına en yakın akarsu, 140 m. batısında bulunmaktadır.

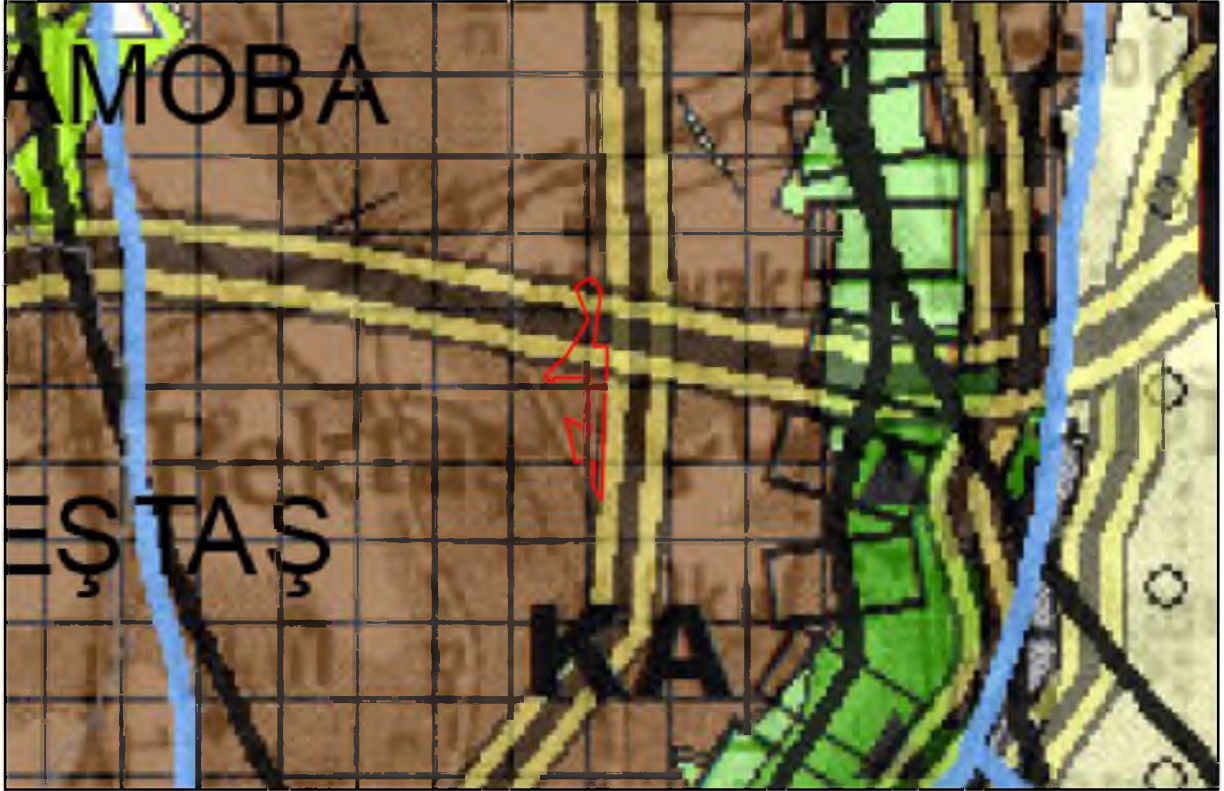
DEPREMSELLİK DURUMU

Proje alanı Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 4. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır. Deprem Araştırma Dairesi verilerine göre, proje sahasında magnitüdü 6 dan daha büyük deprem kaydına rastlanmamıştır.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası’na (2012) göre 4. derece deprem bölgesinde olduğundan İvme değeri ortalama **0.02g** olup “**düşük tehlike**” düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.

2.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03.04.2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “*Kentsel Yerleşik Alan ve Otoyol*” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 6).



Şekil 6 Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

2.2 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

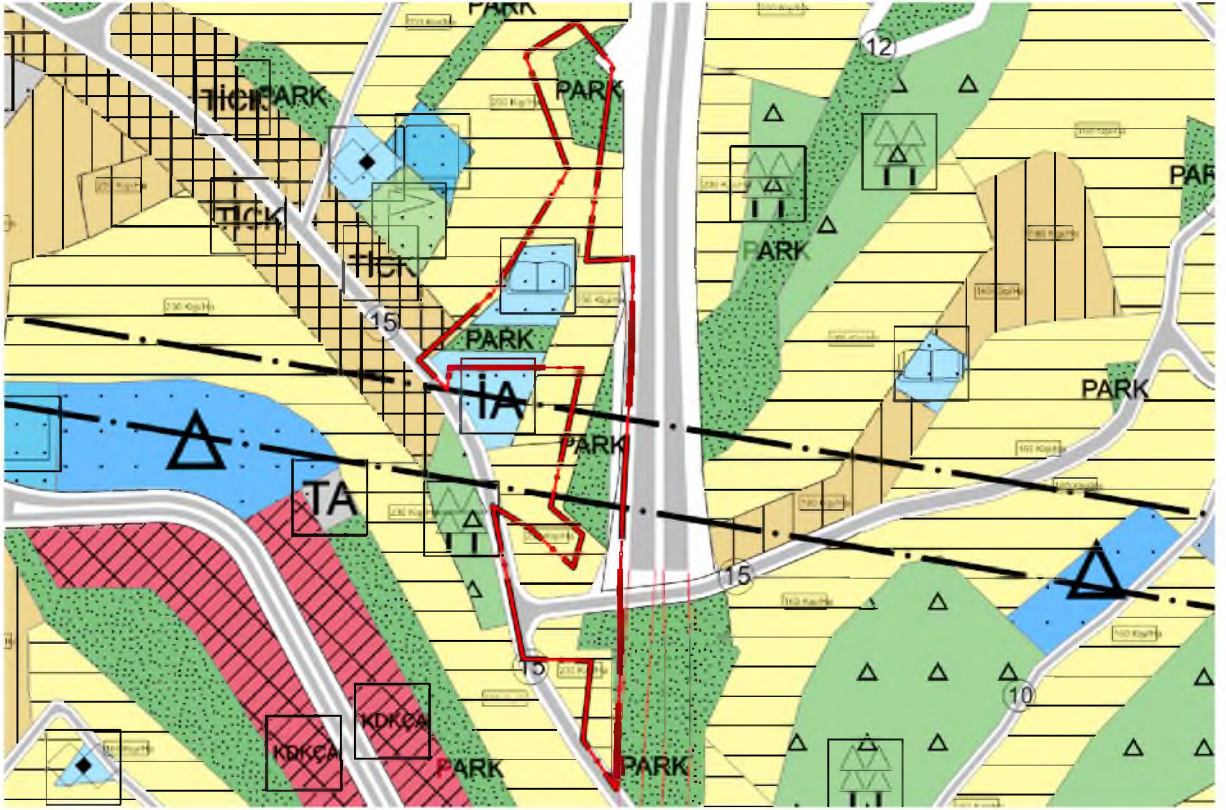
Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında da parsel alanları; “*Kentsel Gelişme Alanı ile Kentsel Yerleşik Alan*” olarak belirlenen bölge içinde görülmektedir (Şekil 7).



Şekil 7 Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

2.3 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı yürürlükte olan 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “*Gelişme Komut Alanı, Park, Otoyol ve TİCK Alanı*”, içerisinde yer almaktadır (Şekil 8).



Şekil 9 Planlama Alanının Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

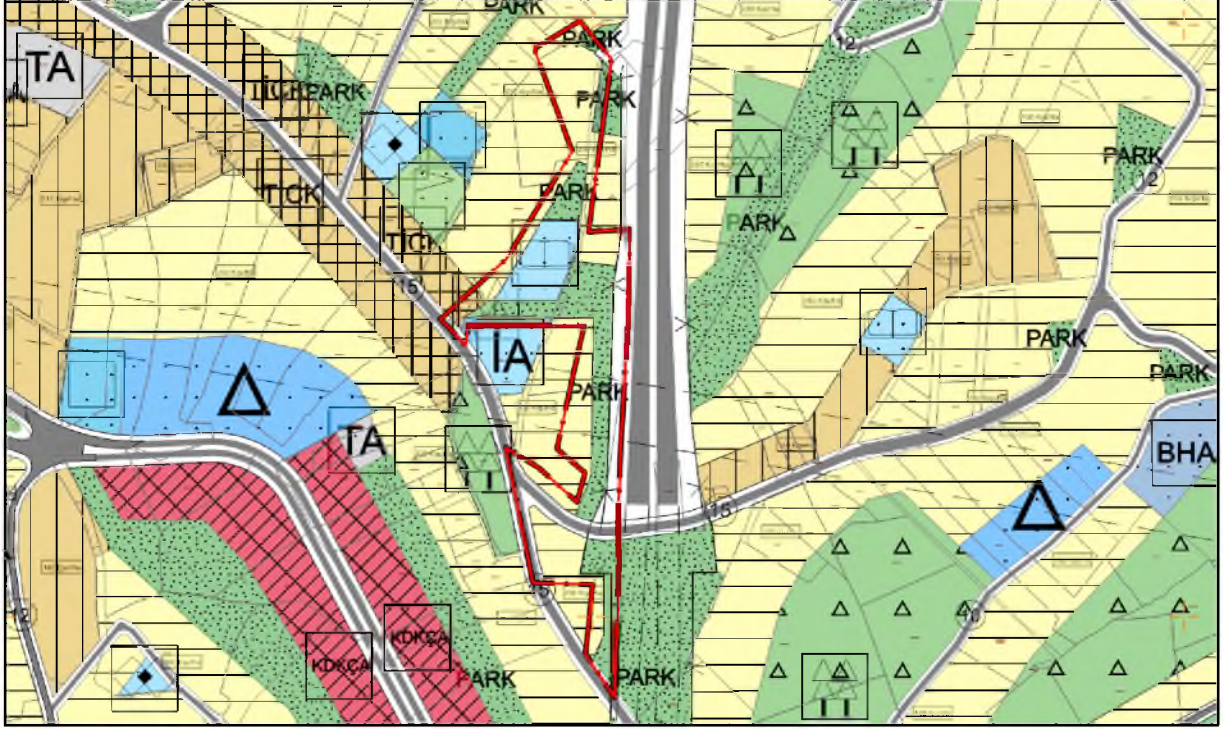
3. PLAN TEKLİFİ

3.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Trabzon ili, Ortahisar ilçesi, Çukurçayır mahallesi, 213 ada 15, 17, 18, 25 no.lu parseller 271 ada 25, 57, 66, 67, 87, 88 no.lu parseller ve 272 ada 77 no.lu parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, imar uygulamasının daha sağlıklı ve dengeli bir şekilde yürütülmesi amacıyla hazırlanmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 30.04.2026 tarih ve 240342 sayılı yazısı ile Müdürlüğümüze iletilen Çukurçayır Mahallesi'ndeki muhtelif ada ve parselleri kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılması planlanan imar uygulamasına yönelik gerçekleştirilen incelemelere ait teknik raporda: "Ortahisar ilçesi Çukurçayır/Mısırlı Mahallesi'nde yer alan 46 No.lu Düzenleme Bölgesi kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca imar uygulaması yapılacağı, uygulama alanının toplam 43.288,22 m² olup 6 parseli kapsadığı ve Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı yaklaşık %37,1 olarak hesaplandığı ifade edilerek, parsellerin mevcut imar adalarına sığmadığı ve farklı adalara kayma (geçiş) sorunu yaşadığından bu sorunun giderilmesi ve parsellerin bulundukları imar

adalarında kalmasını sağlamak amacıyla; parsellerin kendi adalarında kalacak şekilde düzenleme yapılması önerilmiştir”.



Şekil 10 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

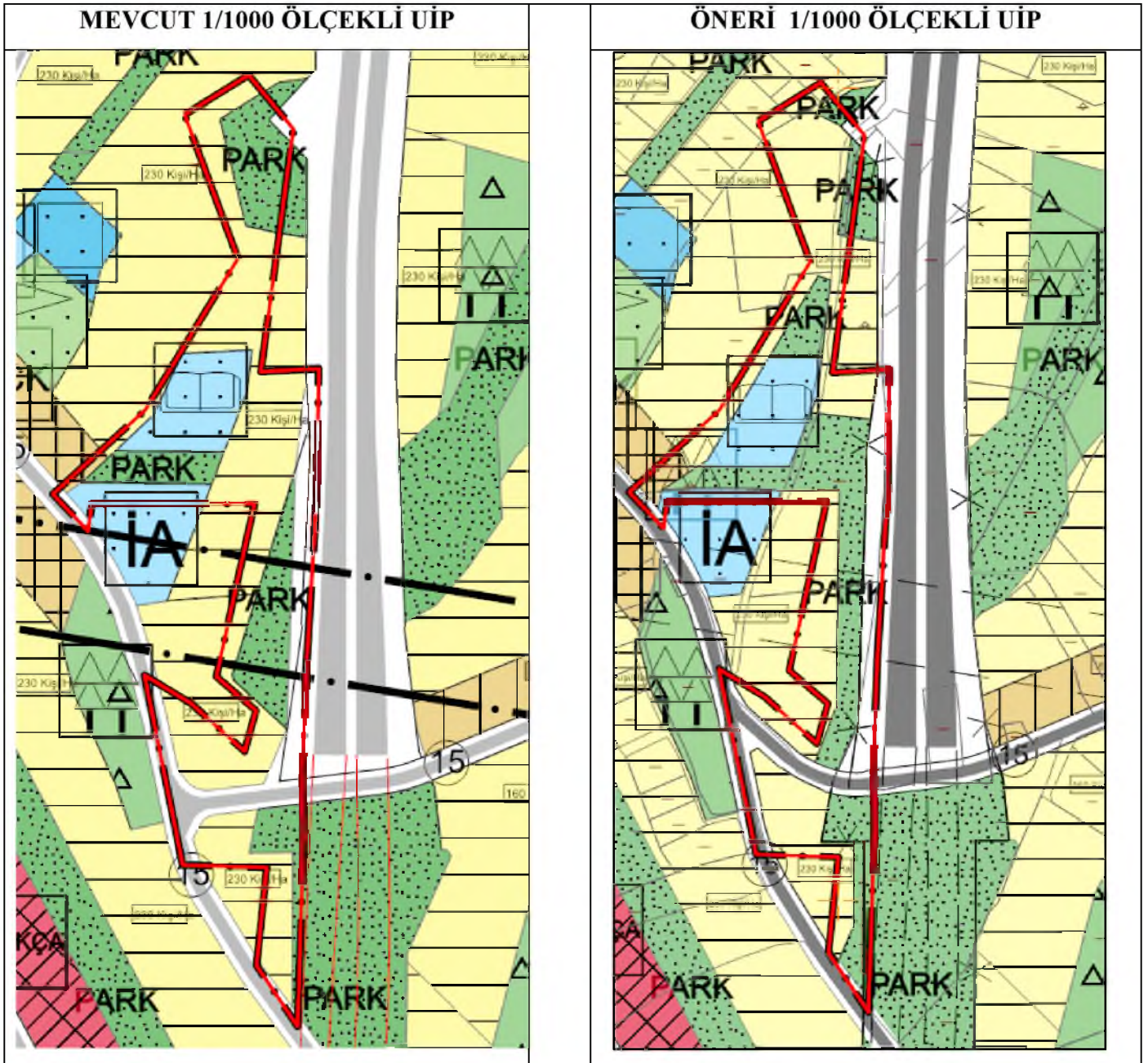
3.2 PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Çukurçayır Mahallesi'nde yer alan 46 No.lu Düzenleme Bölgesi kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yürütülecek imar uygulamasında; mevcut durumda bazı parsellerin imar adalarına sığmaması nedeniyle, düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan düzenlemelerin düzenleme ortaklık payı (DOP) oranını (%37) ve donatı alanı oranını değiştirmeyeceği öngörülmektedir.

Karayolundan cephe alan park alanının imar ada hattı karayolu kamulaştırma sınırına çekilmiştir.

Söz konusu düzenlemelerle GKA alanı 14.528 m²'den 13.027 m²'ye düşmüş, yani yaklaşık 1500 m² azalmıştır. 1500 m² nin 279 m² si TİCK alanına, Kalan kısmı ise büyük ölçüde park ve donatı alanlarına yönlendirilmiştir. Yeşil alanlar açısından bakıldığında Park alanı 1218 m² artmıştır (7.775m² → 8.993 m²). Ayrıca daha önce olmayan ağaçlandırılacak alan (188 m²) eklenmiştir.

Donatı alanlarında ise Kültürel tesis alanı 11 m² artmış, Cami alanında ise çizim tekniğinden kaynaklı bir azalma (-470 m²) yapılmıştır.



Şekil 11 Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

3.3 MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çukurçayır Mahallesi 213 ada 15, 17, 18, 25 nolu parseller 271 ada 25, 57, 66, 67, 87, 88 nolu parseller ve 272 ada 77 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin “Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)	FARK (m ²)
GELİŞME KONUT	14528.13	13027.95	-1,500
PARK	7775.709	8993.609	1,218
KÜLTÜREL TESİS	3062.471	3073.446	11
İBADET ALANI	1045.392	575.497	-470
TİCK	197.422	476.218	279
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0	188.71	188.71

Tablo 1: Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu

3.4 NÜFUS HESABI TABLOSU

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Gelişme Konut adasında minimum parsel büyüklüğü dikkate alınarak yapılan hesaplamalarda 35 kişilik bir nüfusun azalmasına sebebiyet vereceği hesaplanmıştır.

NÜFUS HESABI TABLOSU				
NÜFUS YOĞUNLUĞU	FONKSİYON	ALAN	KİŞİ	FARK
230	GKA	-1500 (0.15 ha)	-34.5	35 KİŞİ AZALDI

Tablo 2: Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Nüfus Tablosu

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 26. Maddesi a bendi “*Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.*” gereğince plan değişikliği ile nüfus artışı getirilmediğinden dolayı sosyal ve teknik altyapı alanlarında herhangi bir ilave alan eklenmemiştir.

4. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

Planlama alanında Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 22.07.2022 tarih 432 sayılı kararı ile onanan “ORTAHİSAR İLÇESİ 2.ETAP MERKEZ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ” ne göre uygulama yapılacaktır.

5. EKLER

Kurum Görüşleri



T.C.
ORTAHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-43187981-115.99-240342
Konu : 18. Madde İmar Uygulaması Hk.

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

Ortahisar ilçesi, Çukurçayır/Mısırlı Mahallesi sınırları içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden imar uygulaması çalışmalarına başlanılmıştır. İlgili imar uygulama bölgesine ilişkin hazırlanan teknik rapor ve öneri plan sayısalı ekte sunulmuştur. Gereğini bilgilerinze arz ederim

Şenay KARAKAŞ
İmar Ve Şehircilik Müdürü

Ekler :
1 - Teknik Rapor
2 - ÇUKURÇAYIR_PARSELASYON

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 208e3b5e-ed66-498e-ab89-1e1615aa4298

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Pazarkapı Mahallesi, Kahramanmaraş Caddesi, No:98
Telefon No: 4446144 Faks No: (462)233 61 00
e-Posta: trabzonortahisar@trabzonortahisar.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.trabzonortahisar.bel.tr>
Kep Adresi: ortahisarbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr

Bilgi için: Samet ÖZDEMİR
Harita Mühendisi
Telefon No: 1987



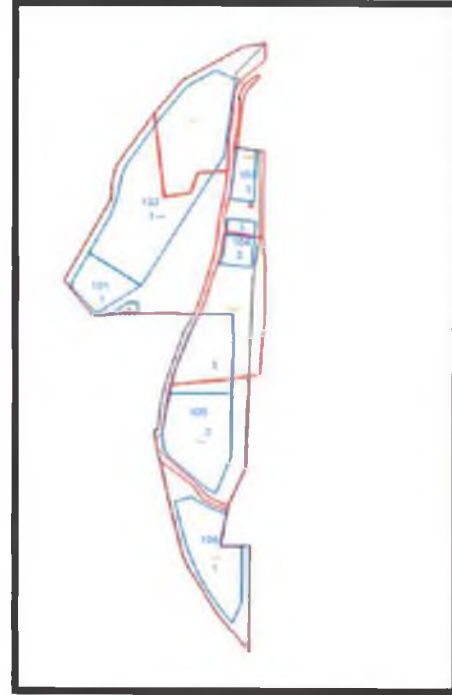


İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İmar Uygulamaları Birimi

ÇUKURÇAYIR 46 NOLU DÜZENLEME BÖLGESİ

TEKNİK RAPORU

Ortahisar ilçesi, Çukurçayır/Mısırlı Mahallesi Çukurçayır 46 No.lu Düzenleme Bölgesinde 3194 sayılı İmar Kanunu'na istinaden imar uygulama çalışmaları yapılmaktadır (Şekil 1). Düzenlemeye 6 adet parsel girmiş olup düzenlemeye giren alanlar toplamı 43288,22 m²'dir. Düzenleme sahası içindeki imar ada alanları toplamı ise 27196,29 m²'dir. Düzenleme bölgesindeki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı 0.3717392 olarak hesaplanmıştır.



Şekil 1. Çukurçayır 46 No.lu Düzenleme Bölgesi

Çukurçayır 46 No.lu Parselasyon Haritası

Çukurçayır 46 No.lu Düzenleme Bölgesi kapsamında yer alan bazı parsellerin, mevcutta konumlandıkları imar adalarına sığmadıkları dolayısıyla göçe konu oldukları tespit edilmiştir. Uygulama sonrasında parsellerin tahsislerinde bu tür göçlerin önlenmesi amacıyla, söz

(Handwritten signatures)



İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İmar Uygulamaları Birimi

konusu parsellerin ayak bastıkları imar adalarından tahsislerini alabilmesi adına tespit edilen durumlar aşağıda sıralanmıştır.

- 101 ve 102 no.lu imar adalarına isabet eden parsellerin, mevcutta ayak bastıkları imar adası içerisinde kalabilmeleri, diğer imar adasına göçün önlenmesi ve 103 no.lu imar adasında yer alan yapıların mevcut kadaströ parsellerinde korunabilmesi amacıyla, 101,102 ve 107 no.lu imar adalarının Şekil 3'te yer aldığı gibi düzenlenmesi,
- 103, 104, 105 ve 106 no.lu imar adalarında her bir parselin, yer aldığı imar adasında tahsisinin sağlanabilmesi adına, yazı ekinde yer alan sayısal dosyadaki (NCZ) sınırlara göre düzenlenmesi gerekmektedir.



Şekil 2. 101 ve 102 No.lu İmar Adası



Şekil 3. 101,102,103 No.lu İmar Adası

Raporda önerilen düzenlemelerin yapılması tarafımızca gerçekleştirilen imar uygulamalarının dağıtım esasları yönünden daha uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.


Samet ÖZDEMİR
Harita Mühendisi


Miraç YILMAZ
İmar Uygulamaları Şefi


Şenay KARAKAŞ
İmar ve Şehircilik Müdürü