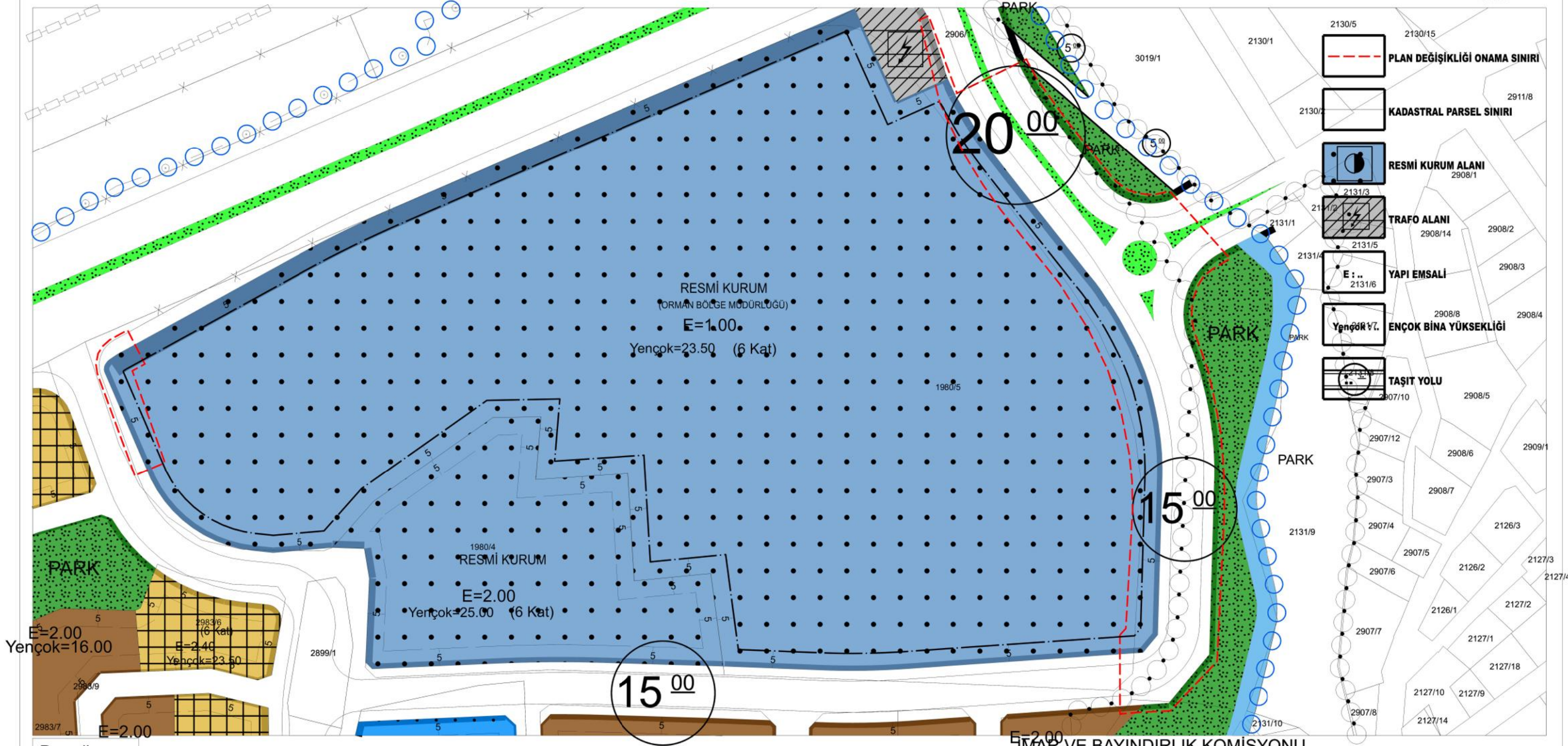




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Parselin :	
İli	TRABZON
İlçesi	ORTAHISAR
Mah.	TOKLU
Ada No.	1980 - 2903
Parsel No.	5 - 1

ORTAHISAR İLÇESİ TOKLU MAHALLESİ, 1980 ADA 5 NUMARALI PARSEL, 2903 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE DOĞUSUNDA BULUNAN TESCİL DIŞI ALANI KAPSAYAN BÖLGEDE HAZIRLANAN 3.ETAP BATI BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.07.2026 TARİH VE 481 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

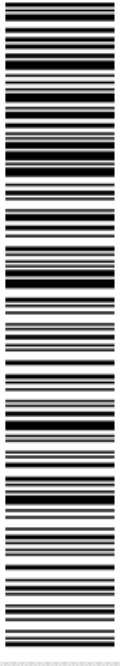
İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

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

1980/2903/2906 ADA, 5/1/1 PARSEL ve TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN

“RESMİ KURUM ALANI, TAŞIT YOLU” AMAÇLI

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

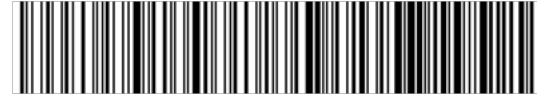


GENERAL PLANLAMA

PROJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

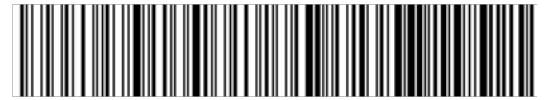
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



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. TOPOGRAFIK 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. ORTAHISAR 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. ORTAHISAR 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	13
6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	13
6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU	14
6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA	14
6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA	14
7. PLAN HÜKÜMLERİ	14

İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **14** sayfadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve Tescil Harici Alan üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 557.400 – 557.800, dikeyde 4.540.500 – 4.540.800 koordinatları arasına rastlamaktadır.



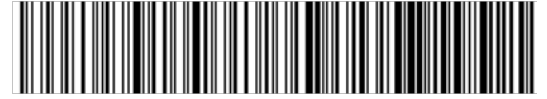
Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

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 uydur görüntüsünde yer almaktadır.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile 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 topografyadan 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



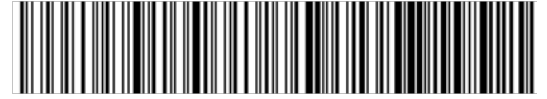
Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

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 uyulmalıdır.

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



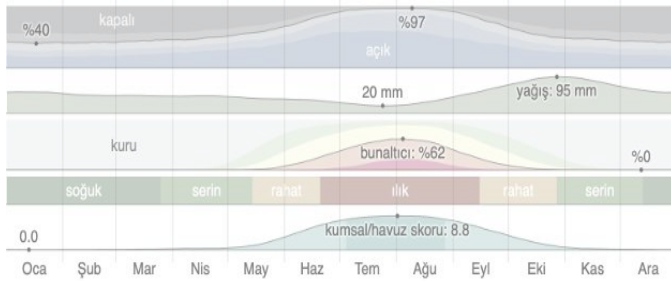
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

İmar planlarının hazırlanmasında, iklimatik koşulların dikkate alınması büyük bir öneme sahiptir. Son zamanlarda iklimatik 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 iklimatik 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 iklimatik 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 oluşturmaktadır.



Tablo 1 : Trabzon İlinin Yıl İçerisindeki "Gökyüzü Bulutluluk Kapallılık-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 bölgedir.

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 dağılımında 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

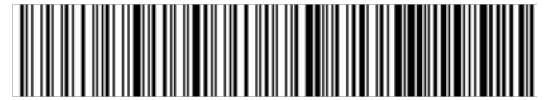
Planlama Alanının yakın çevresindeki arazi yapısını irdelediğimizde ise mevcut eğim yönlerindeki topografik hareketlilikten sebeple yağışlar için doğal drenaj hatları bulunmaktadır. Her ne kadar doğal drenaj hatları bulunsun da ani su baskınları ve iklim değişikliği dikkate alınarak doğal yağışların 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. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlamaya konu alan yerleşime uygunluk açısından irdelendiğinde önlem alınarak yapılaşabilecek alanlardan oluştuğu görülmektedir. Önemli 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 drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazi, 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.

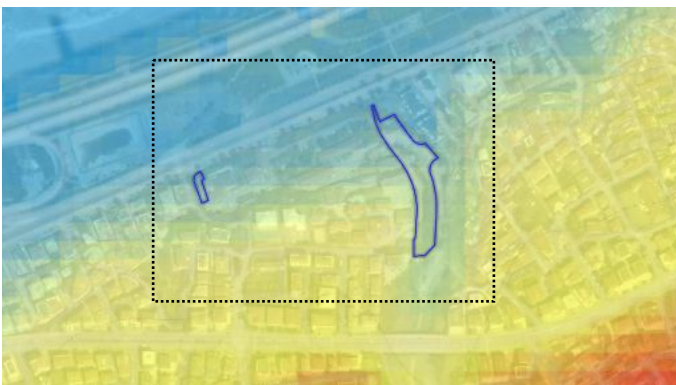


2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

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

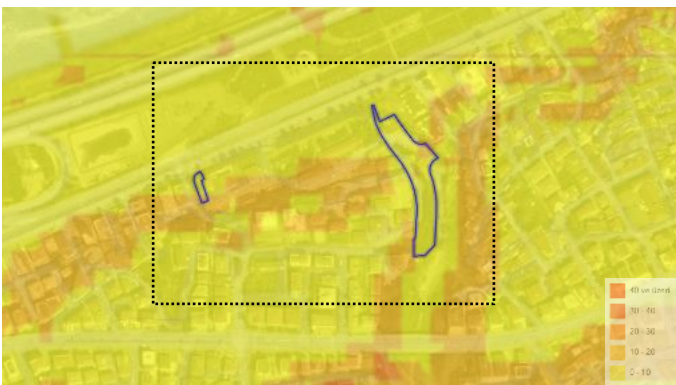
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografyanın okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını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

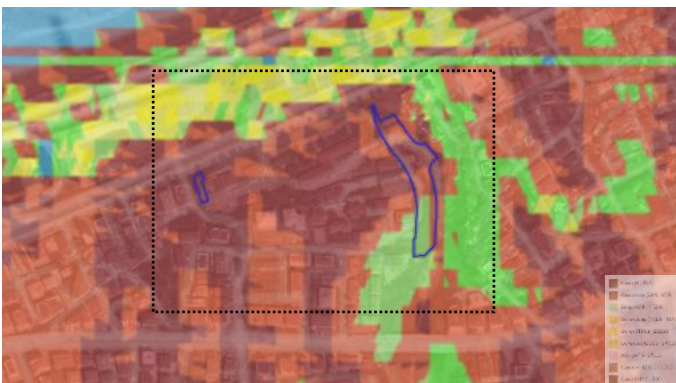
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografiya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



Harita 5 : Planlama Alanının 3B Eğitim 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 güneybatı istikametine doğru ilerledikçe topografik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

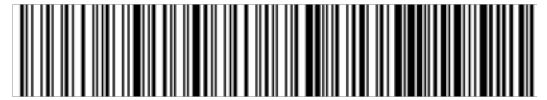
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, altyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografyanın önemli bir bileşeni olup, arazi kullanım kararları üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle arazinin eğimi yapılaşmaya uygunluğun belirlenmesinde önem arz etmektedir.



Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

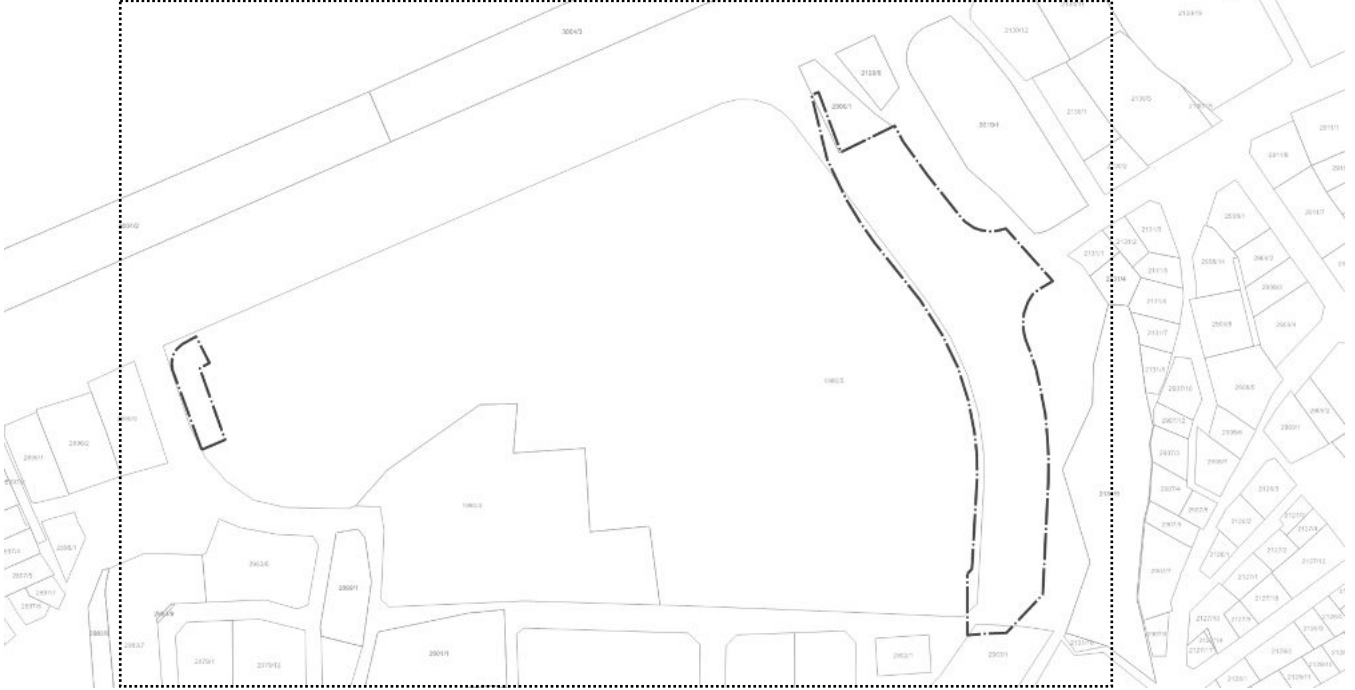
Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla kuzey yönü istikametinde olduğu görülmektedir.

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



2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ

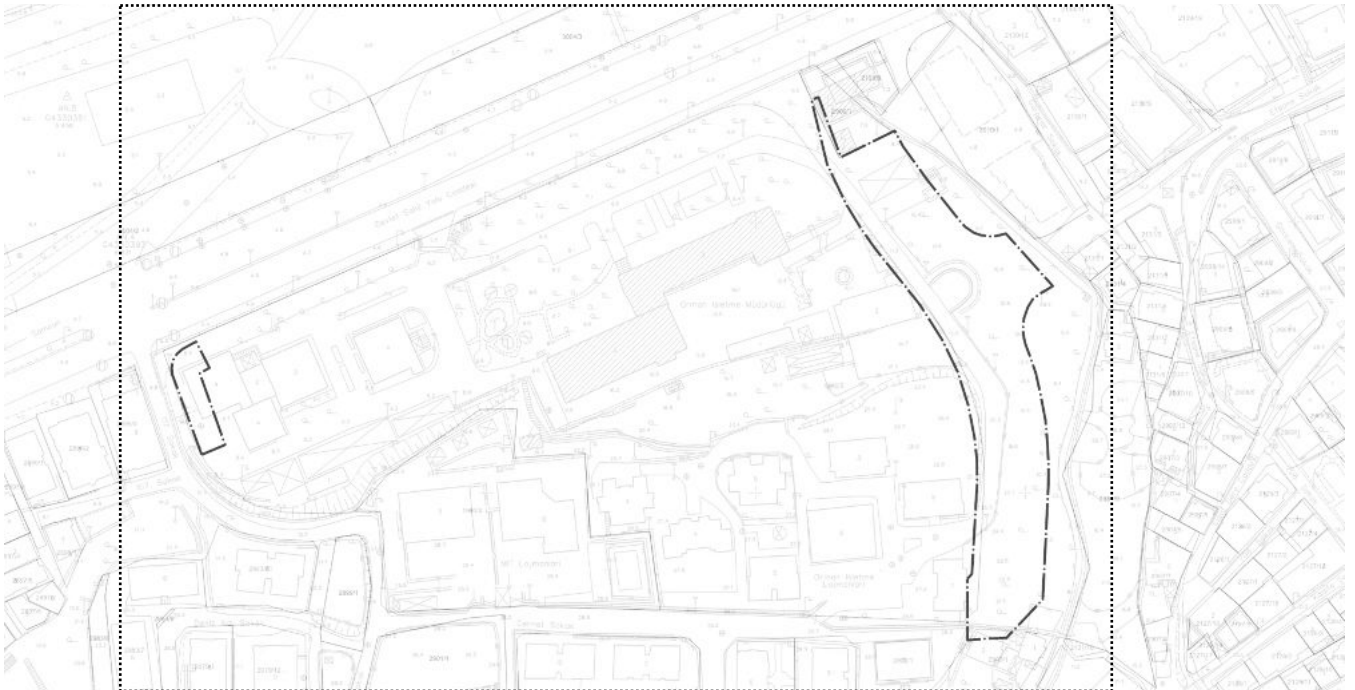
Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesi'ndeki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazların kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir. Taşınmazlardan 1980 ada 5 parsel numaralı taşınmaz hazine arazisi mülkiyetinde, 2906 ada 1 parsel Trabzon Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde, 2903 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ise özel mülkiyettir.



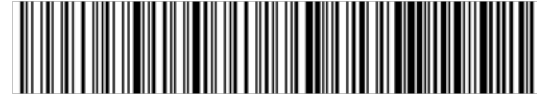
Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesi'ndeki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve Tescil Harici Alan 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 yoğunlaşmıştır.

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 içerisinde 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 İlçesinin 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 açını 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 oranının 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.

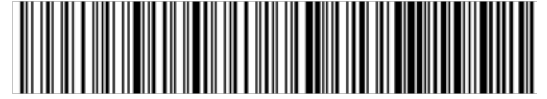
2.11.2. ORTAHISAR İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

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 ilinde, 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 ilinin gelişimiyle örtüşmektedir.

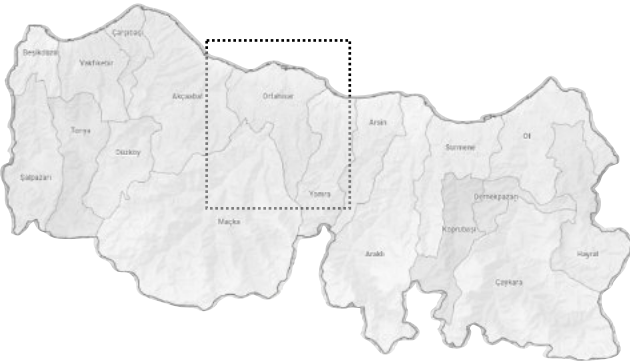
Ortahisar ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, sanayi ve turizm sektörüne dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon ilinin Ortahisar İlçesi irdelendiğinde; Bölge Hastanesi, Futbol Stadyumu, 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, Vakıfkebir, Yomra ve Ortahisar ilçesi ile birlikte toplamda 18 adet ilçesi bulunmaktadır.



Harita 9 : Trabzon İli ve İlçelerinin İdari Sınırları

Trabzon ili'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 823.323 kişidir. 2025 yılı itibarıyla 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.

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

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	Vakıfkebir	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

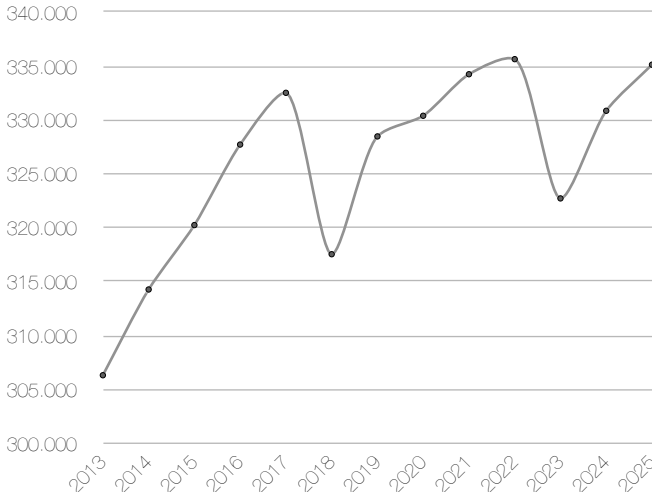
Tablo 2 : Trabzon İli'nin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları

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

2.12.2. ORTAHİSAR İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

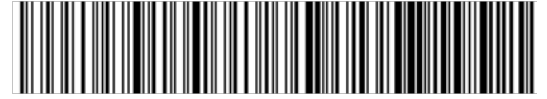
Ortahisar İlçesi Trabzon İlinin merkezinde yer almaktadır. Doğusunda Yomra İlçesi, güneyinde Maçka İlçesi, batısında Akçaabat İlçesi, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Ortahisar ilçesine bağlı 85 adet mahalle bulunmaktadır.

Ortahisar İlçesi'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 335.116 kişidir. Aşağıda ilçeye 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



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

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03.04.2017 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Yerleşme Alanı" "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

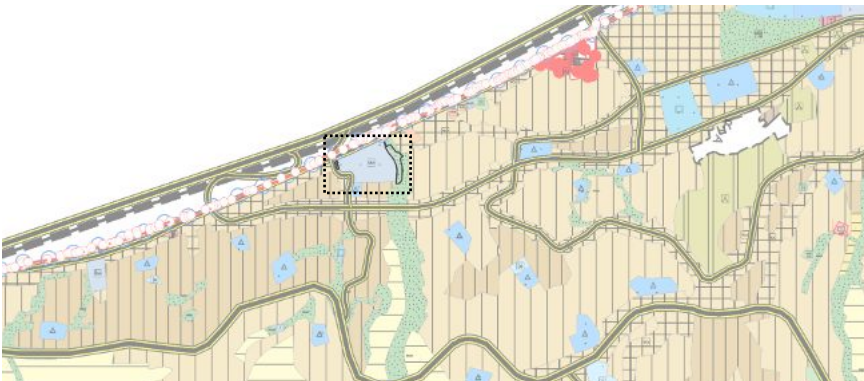
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



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

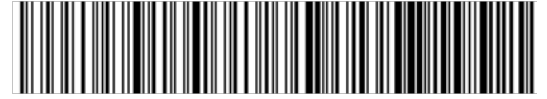
Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" "Kamu Hizmet Alanı" "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



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

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



3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

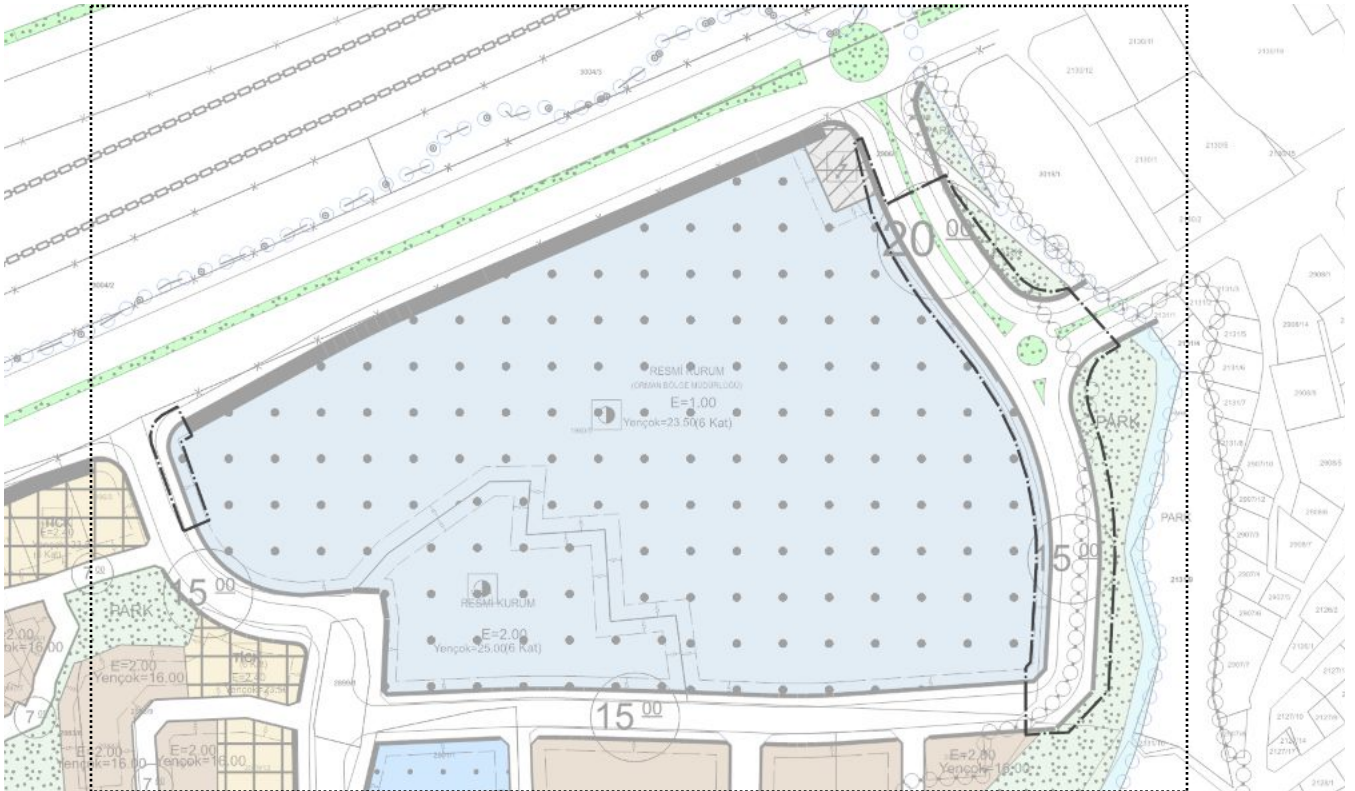
Düzenlemeye konu alanın Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 14.02.2020 tarih ve 464 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kamu Hizmet Alanı" "Park ve Yeşil Alan" "Teknik Altyapı Alanı" "Birinci Derece Yol" "İkinci Derece Yol" olarak belirlenen bölge içinde yer almakta olduğu görülmektedir.



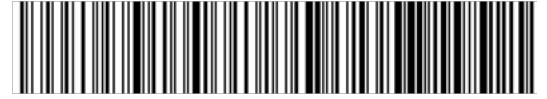
Harita 13 : Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın Ortahisar Belediyesi'nin 06.10.2020 tarih ve 66 sayılı Meclis Kararı ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 11.12.2020 tarih ve 2330 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan ve yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü) (Emsal=1.00 Yençok=23.50m 6Kat)" "Trafik Alanı" "Park" ve "Taşıt Yolu" 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 Kisama Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin önlenmesi ve/veya azaltılmasına yönelik olarak 06.03.2026 tarihinde, kurumlar arası koordinasyon toplantısında Kisama 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 az 400 m² 25x16) sağlanacaktır."* ifadesine yer verilmiştir.

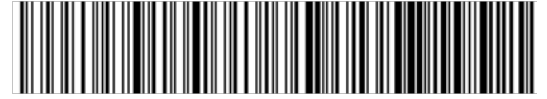
Akabinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 12.03.2026 tarihli ve E-91037346-952.01.03-1693471 sayılı ile yazısı ile Ortahisar ilçesi Toklu Mahallesi sahil kesiminde yer alan ve Kisama Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin azaltılmasına yönelik yürütülen çalışmalar kapsamında, söz konusu alanda 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 m² 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 398851285891751038351 sayılı yazısı ekinde bulunan krokide gösterilen 16,28 m x 25,01 m ebatlarındaki yaklaşık 400 m² büyüklüğündeki alanın, 112,34 m²'lik kısmı Toklu Mahallesinde bulunan Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 1980 ada 5 parsel numaralı taşınmazda, 291,25 m² '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.

Söz konusu alana ilişkin imar planı değişikliği Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2026 tarih ve 323-324 sayılı kararlarıyla onaylanmış olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereği 05.05.2026-03.06.2026 tarihleri arasında askı ilanına çıkmış ve askı süreci 03.06.2026 tarihinde tamamlanmıştır.

Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.06.2026 tarih ve 112503 sayılı yazısında *"Trafo binasının deplase edileceği alanın kamulaştırma ve taşınmaz temin işlemleri Kurumlar Arası Koordinasyon Toplantısı Karar Tutanağının 4. ve 5. maddeleri gereği Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü, Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve Ortahisar Belediyesi tarafından yürütülecek olup anılan trafo alanının Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü adına tapuya dayalı tahsis veya tescil işlemlerinin yapılmasına müteakip, yapım işinin yıl içerisinde ihale edilerek tesisin inşaa edilmesi planlanmaktadır."* denilmektedir.

Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Harita Şube Müdürlüğü'nün 23.06.2026 tarihli ve E-67666946-115.01.07-274351 sayılı yazısı dikkate alınmış olup; İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden imar uygulaması yönlendirmesi amacıyla söz konusu imar planı değişikliği gereklilik arz etmektedir.



6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve Tescil Harici Alan üzerindeki imar uygulamalarını yönlendirmek için "Resmi Kurum Alanı, 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

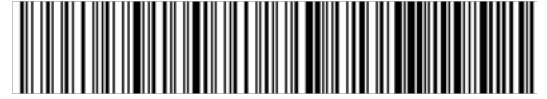
Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve tescil harici alanın sosyolojik durumu ve mekansal yapı deseni ile arazi kullanım durumu bir bütün içinde araştırılmış ve mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak ve imar uygulamalarını yönlendirmek için "Resmi Kurum Alanı, Taşıt Yolu" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Ortahisar İlçesi Beşirli Mahallesi sahil kesiminde Kisama Deresi kaynaklı taşkın ve su baskını riskinin önlenmesi ve/veya azaltılmasına yönelik olarak 06.03.2026 tarihinde, kurumlar arası koordinasyon toplantısında Kisama 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 Deplasmanı 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 az 400 m² 25x16) sağlanacaktır." ifadesine yer verilmiştir. Akabinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 12.03.2026 tarihli ve E-91037346-952.01.03-1693471 sayılı yazısı ile Ortahisar İlçesi Toklu Mahallesi sahil kesiminde yer alan ve Kisama 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 m² 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 398851285891751038351 sayılı yazısı ekinde bulunan krokide gösterilen 16,28 m x 25,01 m ebatlarındaki yaklaşık 400 m² büyüklüğündeki alanın, 112,34 m²'lik kısmı Toklu Mahallesi'nde bulunan Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 1980 ada 5 parsel numaralı taşınmazda, 291,25 m² '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.

Söz konusu alana ilişkin imar planı değişikliği Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2026 tarih ve 323-324 sayılı kararlarıyla onaylanmış olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereği 05.05.2026-03.06.2026 tarihleri arasında askı ilanına çıkmış ve askı süreci 03.06.2026 tarihinde tamamlanmıştır.

Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.06.2026 tarih ve 112503 sayılı yazısında "Trafo binasının deplase edileceği alanın kamulaştırma ve taşınmaz temin işlemleri Kurumlar Arası Koordinasyon Toplantısı Karar Tutanağının 4. ve 5. maddeleri gereği Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü, Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve Ortahisar Belediyesi tarafından yürütülecek olup anılan trafo alanının Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü adına tapuya dayalı tahsis veya tescil işlemlerinin yapılmasına müteakip, yapım işinin yıl içerisinde ihale edilerek tesisin inşaat edilmesi planlanmaktadır." denilmektedir.

Gelinin süreç itibarıyla Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Harita Şube Müdürlüğü'nün 23.06.2026 tarihli ve E-67666946-115.01.07-274351 sayılı yazısı dikkate alınmış olup; İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden imar uygulaması yönlendirmesi amacıyla söz konusu imar planı değişikliği gereklilik arz etmektedir.



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 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kamu Hizmet Alanı" "Park ve Yeşil Alan" "Teknik Altyapı Alanı" "Birinci Derece Yol" "İkinci Derece Yol" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır. Bilineceği üzere üst ölçek plan kararları "Plan Hükümlerindeki Hususlar" ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kararları dikkate alınarak alt ölçek plan kararları oluşturulmaktadır.

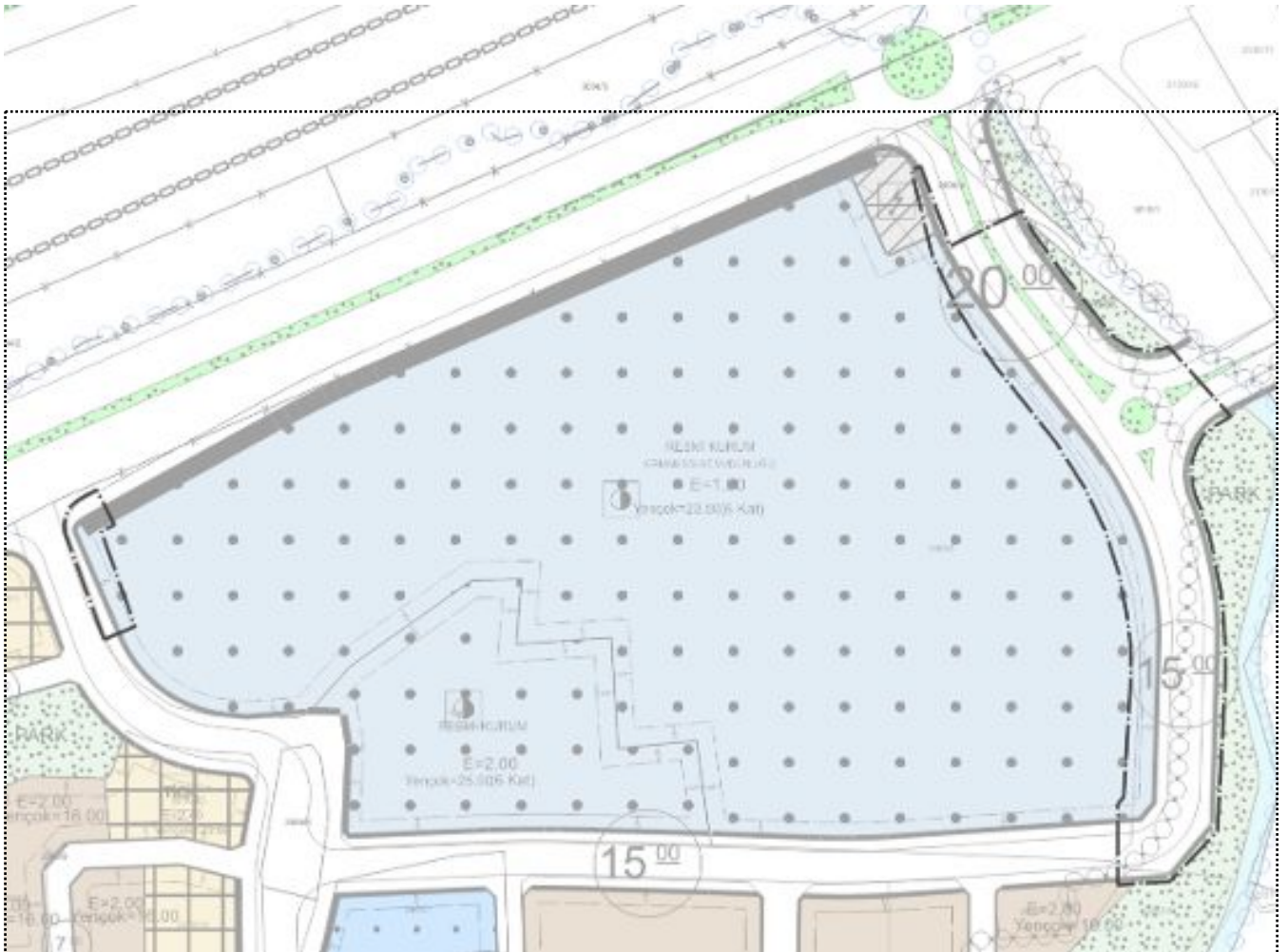
Planların kademeli birliktelik ilkesi kapsamında Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesiindeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanda yapılacak olan planlama çalışması üst ölçek plan kararlarına ve hükümlerine uygun olarak hazırlanması imar mevzuatının gereğidir.

6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

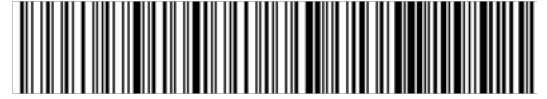
Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesiindeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve Tescil Harici Alan üzerindeki imar uygulamalarını yönlendirmek için "Resmi Kurum Alanı, Taşıt Yolu" amaçlı düzenlemede bulunulmuştur.

Mevcut İmar Planı incelendiğinde düzenlemeye konu alan; "Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü) (Emsal=1.00 Yençok=23.50m 6Kat)" "Trafik Alanı" "Park" ve "Taşıt Yolu" planlandığı görülmektedir.

Düzenlemeye konu alandaki imar uygulamalarını yönlendirmek amacıyla düzenleme alanının doğusunda yer alan kuzey-güney doğrultusundaki Taşıt Yolumun kesitleri aynen korunmuş ve söz konusu aks doğu yönüne doğru kaydırılmak üzere yeniden planlamaya gidilmiştir. Düzenleme alanının batısında yer alan taşıt aksı ise batı 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 Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve Tescil Harici Alan 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)
Resmi Kurum Alanı	3	Resmi Kurum Alanı	556
Park	542	Park	-
Trafo Alanı	5	Trafo Alanı	-
Taşıt Yolu	3863	Taşıt Yolu	3857

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

6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Ortahisar İlçesi, Toklu Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve Tescil Harici Alanın düzenlemeye konu alan sınırları içerisindeki imar uygulamalarını yönlendirmek için "Resmi Kurum Alanı, Taşıt Yolu" ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; kent bütününe kapsayan Ortahisar İlçesi (Batı 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 Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G43-A-04-B-1-B halihazır imar paftasındaki 1980/2903/2906 ada, 5/1/1 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ve tescil harici alan üzerindeki düzenlemede ilave nüfus artışı olmamasından sebeple kentsel, sosyal donatı alanı ilave zorunluluğu bulunmamaktadır.

7. 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