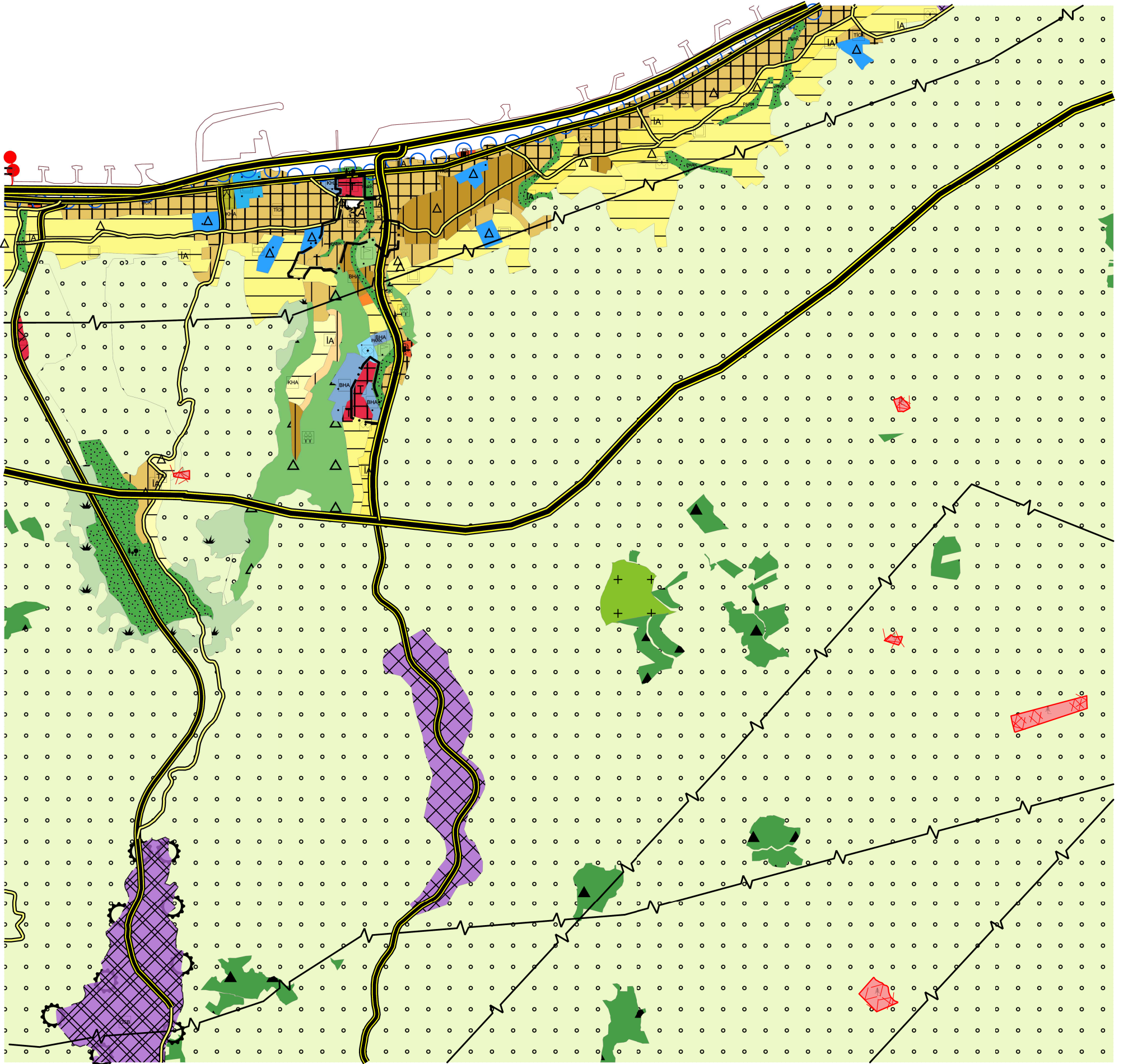
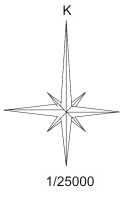




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- REZERV YAPI ALAN SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

MESKUN KONUT ALANLARI

- ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (150-300 Kişi/Ha)

GELİŞME KONUT ALANLARI

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

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- KHA KAMU HİZMET ALANLARI
- TİCARET ALANLARI
- ASKERİ ALANLAR
- TİK Ticaret + Konut Alanları (150-600 Kişi/Ha)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARKLAR

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM TESİS ALANLARI
- İBADET ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI

KARAYOLU ULAŞIMI

- BİRİNCİ DERECE YOLLAR
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOLLAR

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
VAKFIKEBİR

VAKFIKEBİR İLÇESİ CUMHURİYET, ÇARŞI, KEMALİYE VE HÜRRİYET MAHALLELERİNDE HAZIRLANAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.07.2026 TARİH VE 502 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 Tark DİLAVER
Başkan Vekili

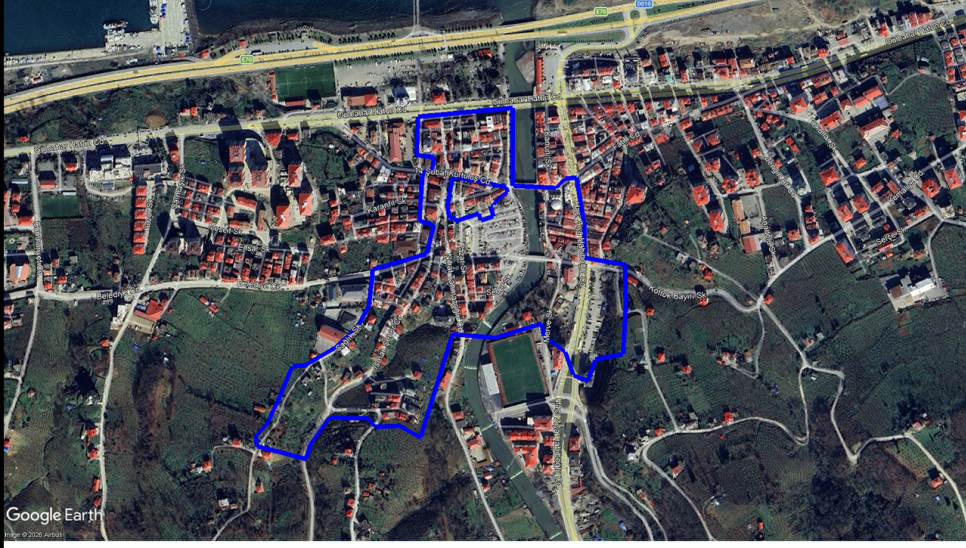
Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

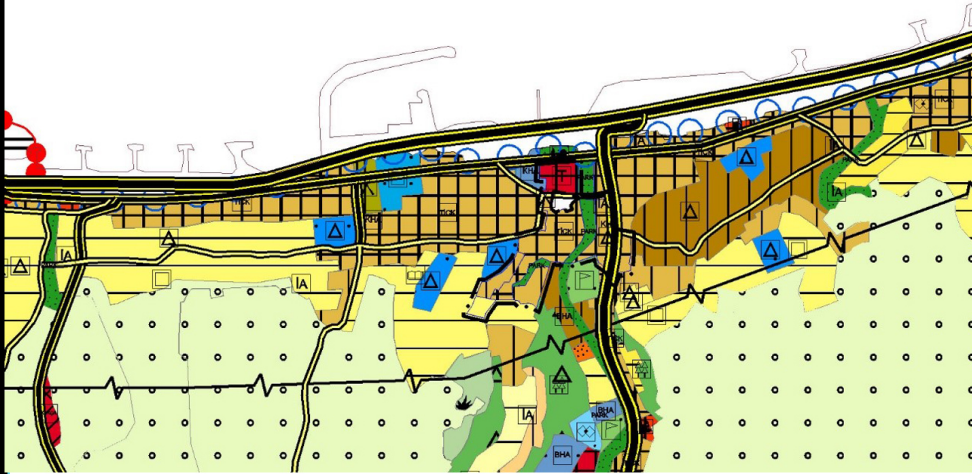
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 3. PLANLAMA
BÖLGESİ VAKFIKEBİR İLÇESİ
CUMHURİYET, ÇARŞI, KEMALİYE VE HÜRRİYET
MAHALLELERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AĞUSTOS-2026

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

3. PLANLAMA BÖLGESİ

VAKFIKEBİR İLÇESİ

CUMHURİYET, ÇARŞI, KEMALİYE VE HÜRRİYET MAHALLELERİ

1/25000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ VE AMAÇLAR.....	4
PLANLAMANIN KAPSAMI.....	5
1. PLANLAMA ALANINA DAİR ANALİTİK ÇALIŞMALAR.....	6
1.1. ÜLKE – BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ, YÖNETİMSEL YAPI VE KONUMU.....	6
1.2. KENTİN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	10
1.3. DOĞAL YAPI.....	12
1.3.1. İklim	12
1.3.2. Sıcaklık.....	13
1. 3.3. Yağış.....	13
1.2.4. Basınç ve Rüzgârlar.....	13
1.4 JEOLojİK YAPI	14
1.4.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	15
1.4.2. Deprem Durumu.....	19
1.5. JEOMORFOLOJİK YAPI.....	21
1.6. TEKNİK ALTYAPI.....	25
1.7. ARAZİ KULLANIMI	25
1.8. MEVCUT İMAR PLANLARI	35
2. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	37
3. NÜFUS KABULLERİ.....	38
4. PLAN KARARLARI.....	39
5. PLAN HÜKÜMLERİ	47

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Kentsel Dönüşüm Alanındaki Parsellerde Uygulama Durumu.....	32
Tablo 2. Kent Karakter Tablosu.....	35
Tablo 3. Vakfikebir İlçesi Merkez Ve Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Dağılım Tablosu.....	39
Tablo 4. Planlama Alanı Nüfus Tablosu.....	44
Tablo 5. Planlama Alanına Ait Alan Dağılım Tablosu.....	45

ŞEKİLLER DİZİNİ

şekil 1. Planlama Alanının Kapsamı.....	6
Şekil 2. Trabzon İli'nin Ülkedeki Konumu.....	7
Şekil 3. İlin Coğrafik Bölgeler İçindeki Konumu	7
Şekil 4. Vakfikebir İlçesinin Trabzon İlindeki Yeri	8
Şekil 5:Trabzon Ve İlçeleri.....	8
Şekil 6. Vakfikebir İlçesi İmar Planına Konu Olan Mahalle Haritası	9
Şekil 7. Planlama Alanının Konumu	10
Şekil 8. Trabzon İli Ve Vakfikebir İlçesi Ulaşım Bağlantıları.....	11
Şekil 9. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	12
Şekil 10. İklim Haritası	12
Şekil 11. Yıllık Gerçek Sıcaklık Haritası.....	13
Şekil 12. Yağış Haritası	13
Şekil 13. Vakfikebir İlçesine Ait Hâkim Rüzgâr Yönü	14
Şekil 14: Trabzon Ve Vakfikebir Jeoloji Haritası	15
Şekil 15. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	19
Şekil 16: Vakfikebir İlçesi Depremsellik Analizi	20
Şekil 17. Vakfikebir Genel Jeomorfolojik Yapı.....	21
Şekil 18. Planlama Alanı Yükselti Analizi	22
Şekil 19. Planlama Alanı Eğim Analizi	22
Şekil 20. Planlama Alanı Bakı Analizi	23
Şekil 21. Dsi Tarafından Fol Deresinde Talep Edilen Kamulaştırma Alanı.....	24
Şekil 22. Parsel Bazında Doluluk – Boşluk Analizi.....	26
Şekil 23. Dolu – Boş Parsellerin Tümü İçindeki Adet Oranı.....	26

Şekil 24. Dolu – Boş Parsellerin Tümü İçindeki Alan Büyüklük Oranı.....	26
Şekil 25. Taks Analizi.....	27
Şekil 26. Taks Oranları	27
Şekil 27. Kaks Analizi	28
Şekil 28. Kaks Oranları.....	28
Şekil 29. Yapılara Ait Fonksiyon Analizi.....	29
Şekil 30. Yapıların Fonksiyonlarına Göre Oranı.....	29
Şekil 31. Kat Yükseklikleri Analizi.....	30
Şekil 32. Kat Yüksekliklerinin Kendi İçerisindeki Oranı.....	30
Şekil 33. Çarşı Mahallesi, 44 Ada 1 Parseldeki Tescilli Yapı	31
Şekil 34. Planlama Alanındaki Parsellerde Uygulama Durumu	32
Şekil 35. Arazi Kullanım Durumu.....	34
Şekil 36. Rezerv Yapı Alanı Sınırı	36
Şekil 37. Nazım İmar Planı Değişikliği Şeması.....	47

PLAN DEĞİŞİKLİK GEREKÇELERİ VE AMAÇLAR

Vakfikebir kent bütününe de kapsayan 3. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı 13.12.2022 Tarih ve 861 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu plan çalışmalarında kent merkezinin önemli bir kısmını kapsayan ve Cumhuriyet, Çarşı, Kemaliye ve Hürriyet mahalleleri sınırları içerisinde kalan bir alan kentsel dönüşüm alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir. Bu alan Vakfikebir Belediye Meclisinin 07.04.2017 tarih ve 20 sayılı, Trabzon Büyükşehir Belediyesinin ise 14.04.2017 tarih ve 164 sayılı meclis kararları ile Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Buna müteakip olarak kent bütününde yapılan ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2017 tarih 1999 sayılı kararı ile onanan Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarında bu alan, kentsel dönüşüm alanı olarak plana işlenmiştir. Aynı alan, nazım plan doğrultusunda hazırlanan ve Vakfikebir Belediyesinin 05.09.2018 tarih 35 sayılı meclis kararı ile teklif edilen ve Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 16.10.2018 tarihli 7035 sayılı meclis kararı ile onanan Uygulama İmar Planlarında da kentsel dönüşüm alanı olarak planlara işlenmiştir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan Trabzon İdare Mahkemesinin 28.09.2018 günlü ve E:2017/1160, K:2018/862 sayılı, Samsun Bölge İdare Mahkemesinin ise 28.11.2019 günlü, E:2018/1482, K:2019/1349 sayılı kararları ile iptal edilmiştir. Sürecin devamında ise yine Trabzon İdare Mahkemesinin 2019/126 sayılı kararı ile de Revizyon Nazım İmar Planı iptal edilmiş; buna istinaden Vakfikebir Belediyesinin 01.10.2019 tarihli 35 sayılı meclis kararı ile daha önceden alınmış Uygulama İmar Planı onama kararı da iptal edilmiştir. Böylece alanda yasal açıdan bir dönüşüm alanı kararı kalmamıştır.

Öte yandan o dönemde mahkemenin iptal kararları uyarınca kent bütününde yürütülen plan çalışmaları ile eşzamanlı olarak Belediyesince, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı nezdinde alanın 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilmesine dayalı çalışmalar yürütülmüştür. Yürütülen bu çalışmalara koştur olarak da söz konusu alan yürürlükteki imar planlarında kentsel dönüşüm alanı olarak yer almıştır. Ancak riskli alan ilanına dönük çalışmalar da planın onay sürecinden sonra sonuçsuz kalmıştır. Özet olarak, revizyon imar planına konu olan alanda mer'î mevzuata göre alınan kentsel dönüşüm kararları süreç içerisinde idari işlemler sonucu hükümsüz kalmış ve alan salt plan kararlarında dönüşüm alanı olarak varlığını bugüne dek sürdürmüştür.

Bu anlamda ilgili alanda bu süreçten sonra dönüşüm ile ilgili çalışmaların yürütülmesi çok anlamlı değildir. Zira gerek belediye kanununa gerekse de 6306 sayılı kanuna dayanılarak

yapılan çalışmalar idari ve yargı kararları neticesinde sonuçsuz kalmıştır. Ayrıca 2017 yılından beri süregelen süreç alanda yer alan parsel malikleri ile kentlilerin mülkiyet haklarını kısıtlamış ve yaklaşık 9 yıllık bir süre zarfında alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilememiştir. Bu durum alanda yaşayanlar açısından imar planı ve dönüşüm kavramlarına karşı olumsuz anlamda ciddi bir kamuoyunun oluşmasına yol açmıştır.

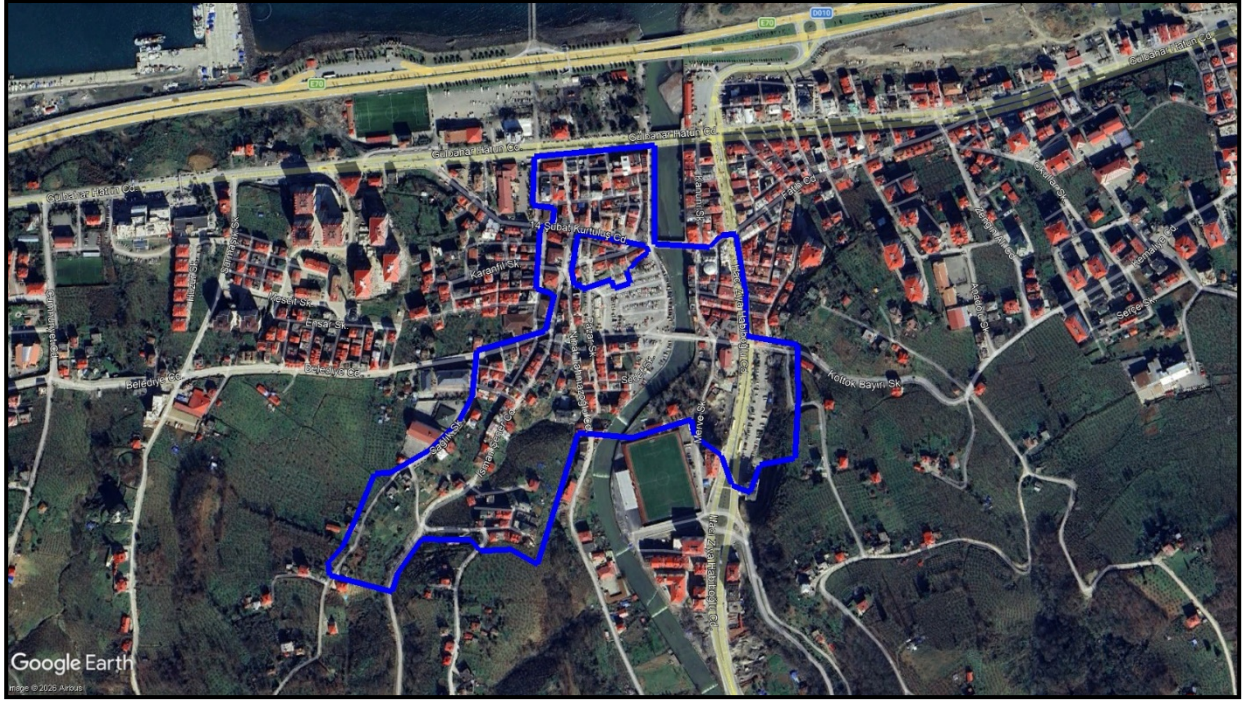
Öte yandan bölgenin en önemli derelerinden birisi olan Fol deresinin bir kısmı da bu alan içerisinde kalmaktadır. Düzenli akış rejimine sahip ve taşkın riski barındıran dere ile ilgili olarak Devlet Su İşleri genel Müdürlüğünce batı sahilinde yatak genişletme ve yeni tahkimat çalışmaları da projelendirilmiştir. Ancak söz konusu alanda imar planı bulunmaması nedeniyle yatak genişletme kapsamında kamulaştırılması gereken kısımlara da müdahale edilememiştir. Zira mevcut imar planında su yüzeyi olarak gösterilen kısım söz konusu projede belirlenmiş yatak ile örtüşmemektedir. Ayrıca alanda tahkimat ve genişletme işlemlerinin ancak 18. Madde uygulaması sonucunda ilgili kısımların kamu eline geçirilmesi ile mümkün olabileceği kurumlar arası görüşler neticesinde kararlaştırılmıştır.

Bu bakımdan söz konusu alandaki belirsizliğin ortadan kaldırılması, yasal dayanağı bulunmayan kentsel dönüşüm alanının yerine alanın planlı bir yapıya kavuşturulması ve kamuoyundaki olumsuz algının giderilmesi ile risk yönetimi açısından zorunlu olan dere yatağı genişletme ve tahkimat yapılabilmesinin sağlanması amaçlarıyla bölgede imar planı çalışmaların yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Yukarıda sıralanan gerekçe ve amaçlar doğrultusunda kentin mer'i imar planları ile eřėdm içerisinde, bu planları tamamlayıcı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMANIN KAPSAMI

Cumhuriyet, arşı, Kemaliye ve Hürriyet mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve mer'i mevzuata göre alınan kentsel dönüşüm kararları süreç içerisinde idari işlemler sonucu hükümsüz kalmış ve salt plan kararlarında dönüşüm alanı olarak varlığını bugüne dek sürdürmüş yaklaşık 16 hektarlık bir alan bu imar planı çalışmasının kapsamını oluşturmaktadır.

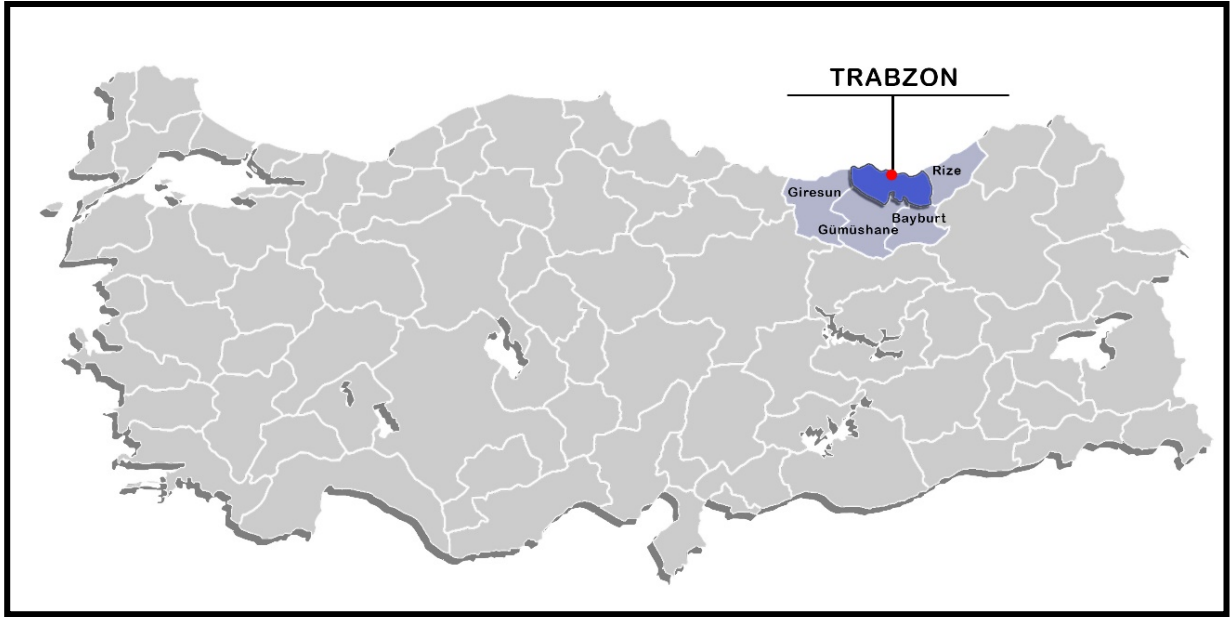


ŞEKİL 1. PLANLAMA ALANININ KAPSAMI

1. PLANLAMA ALANINA DAİR ANALİTİK ÇALIŞMALAR

1.1. ÜLKE – BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ, YÖNETİMSEL YAPI VE KONUMU

Trabzon ili Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümünde 40° 37' ve 41° 06' kuzey enlemleri ile 39° 05' ve 40° 2' doğu boylamları arasında yer alan 4685 km²'lik yüz ölçüme sahip bir yerleşim yeridir. İl, 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, kuzeyinde Karadeniz 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 ulaşım ve ticarete önemini korumuştur. İlde deniz ve karayolu taşımacılığı, bölgesel ve ülke ölçeğinde öneme haiz ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü yollar ile biçimlenmiştir. Trabzon, Türkiye'nin en kalabalık 27. ilidir. 2024 nüfus sayımına göre nüfusu 822.270'dir. İl, metrekareye düşen 176 kişi ile nüfus yoğunluğu bakımından 81 il arasında 11. sırada yer almaktadır.



ŞEKİL 2. TRABZON İLİ'NİN ÜLKEDEKİ KONUMU

Ülke coğrafik bölgelerine göre ise Trabzon Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölgesinde yer almaktadır. Kent bulunduğu Doğu Karadeniz Bölümünün merkezi konumundadır.



ŞEKİL 3. İLİN COĞRAFİK BÖLGELER İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı, Türkiye'nin Doğu Karadeniz kıyılarında sıralanan yerleşim yerlerinden biri olan Vakfikebir 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 Vakfikebir ilçesi, batısında Beşikdüzü, doğusunda

Çarşıbaşı, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde ise Tonya ilçeleriyle çevrilidir. Vakfıkebir ilçesinin yüzölçümü 143 km² olup toplam nüfus bakımından 18 ilçe içerisinde 7. sırada yer almaktadır.



ŞEKİL 4. VAKFIKEBİR İLÇESİNİN TRABZON İLİNDEKİ YERİ

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. 12 Kasım 2012 tarihinde 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. Bu ilçeler alfabetik olarak aşağıda belirtilmiştir:

- Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Ortahisar, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra

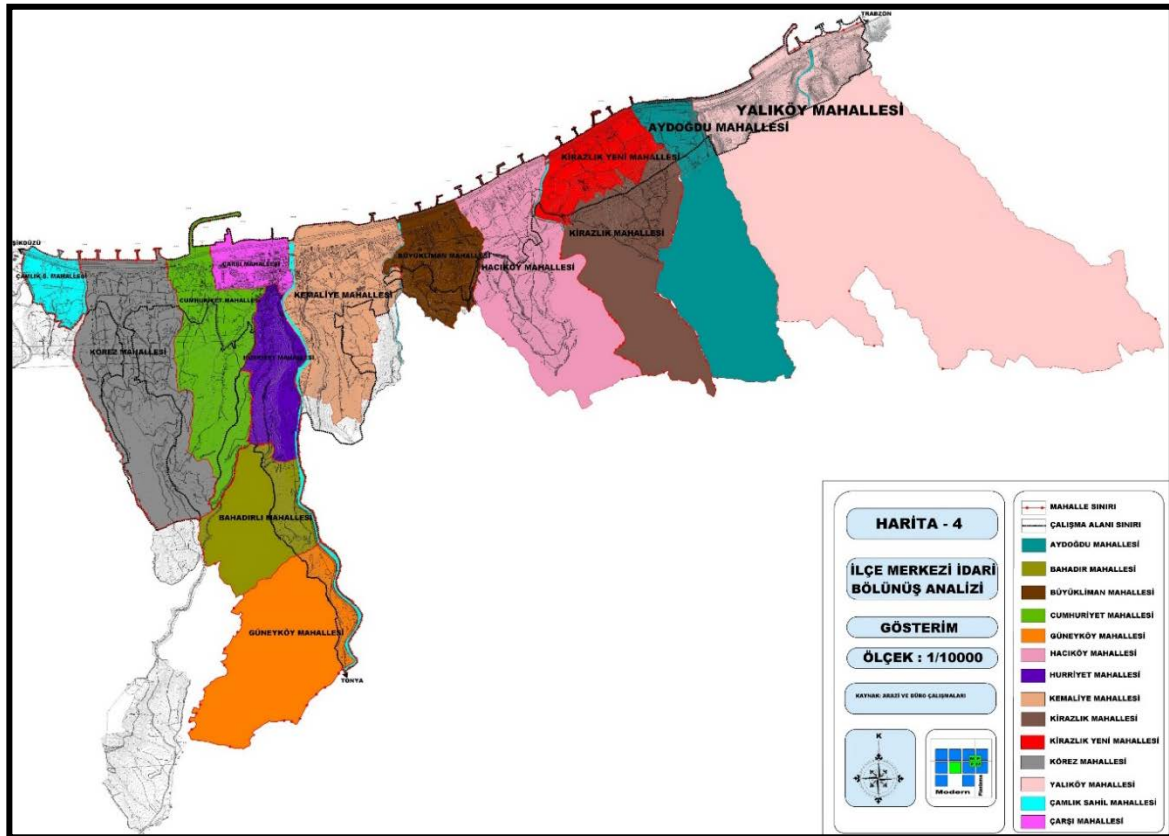


ŞEKİL 5: TRABZON VE İLÇELERİ

Yasal düzenlemeler sonucu büyükşehir statüsüne kavuşan Trabzon'un 18 ilçesi ve 716 mahallesi bulunmaktadır. Trabzon ilinin sahil şeridinde yer alan on ilçesi 114 km boyunca sıralanmıştır; diğer sekiz ilçe ise güney kısımlarda yer edinmiştir. Nüfus büyüklüğüne göre; Ortahisar, Akçaabat, Araklı, Yomra, Arsin, Of, Vakfikebir, Sürmene, Maçka ve Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Tonya, Düzköy, Şalpazarı, Hayrat, Köprübaşı ve Dernekpazarı olarak sıralanan ilçelerden Vakfikebir ilçesinin, 2024 yılı itibarıyla toplam nüfusu 27.219 kişidir.

1877 yılında belediye teşkilatı kurulmuş olan Vakfikebir'de İlçe Belediyesi statüsüne haiz olması ile yerleşmeye ait olan köyler mahalle statüsüne dönüşmüş ve ilçe 46 mahalleye ayrılmıştır. Bunlardan 14 adedi imar planına konu olan mahallelerdir.

Vakfikebir kenti kurulduğu dönemlerden beri sürekli bir ticaret merkezi fonksiyonu üstlenmiştir. Bu niteliğini günümüzde de sürdüren kentin geniş bir hinterlandı olup bu art bölgenin tüm ticari ve hizmet fonksiyonu Vakfikebir'de gerçekleşmektedir. Şöyle ki diğer komşu ilçelerde yer almayan banka şubeleri de hizmet vermek amacıyla sermaye döngüsünün olduğu Vakfikebir'i tercih etmektedirler. Ayrıca kentte ticari alana olan talep son derece üst seviyelerde olup, talebin karşılanabileceği mekânlar ise son derece azdır. Nitekim kent merkezinin kimi kesimlerinde ticari alanlarda birim metrekare fiyatları yirmi binli rakamlara ulaşmıştır. Bu anlamda Vakfikebir bölgesinin hizmet merkezi işlevini üstlenmektedir.



ŞEKİL 6. VAKFIKEBİR İLÇESİ İMAR PLANINA KONU OLAN MAHALLE HARİTASI

Planlama alanı bu idari yapılanmada Cumhuriyet, Çarşı, Kemaliye ve Hürriyet mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu mahallelerin kesiştiği ortak çember kentin idari ve ticari merkezini oluşturmaktadır. Yaklaşık alan büyüklüğü 16 hektar olan planlama alanı, 1/25000 ölçekli hâlihazır F42 C 4 Paftasında yer almaktadır.

Kent merkezinin önemli bir kısmını oluşturan planlama alanı önemli kentsel hizmetlerin sunulduğu Stadyum, Devlet Hastanesi, Hükümet ve Belediye Binaları ile son derece önemli bir konumdadır. Alanın kent içindeki lokasyonunu gösteren uydu görüntüsü aşağıda verilmiştir.



ŞEKİL 7. PLANLAMA ALANININ KONUMU

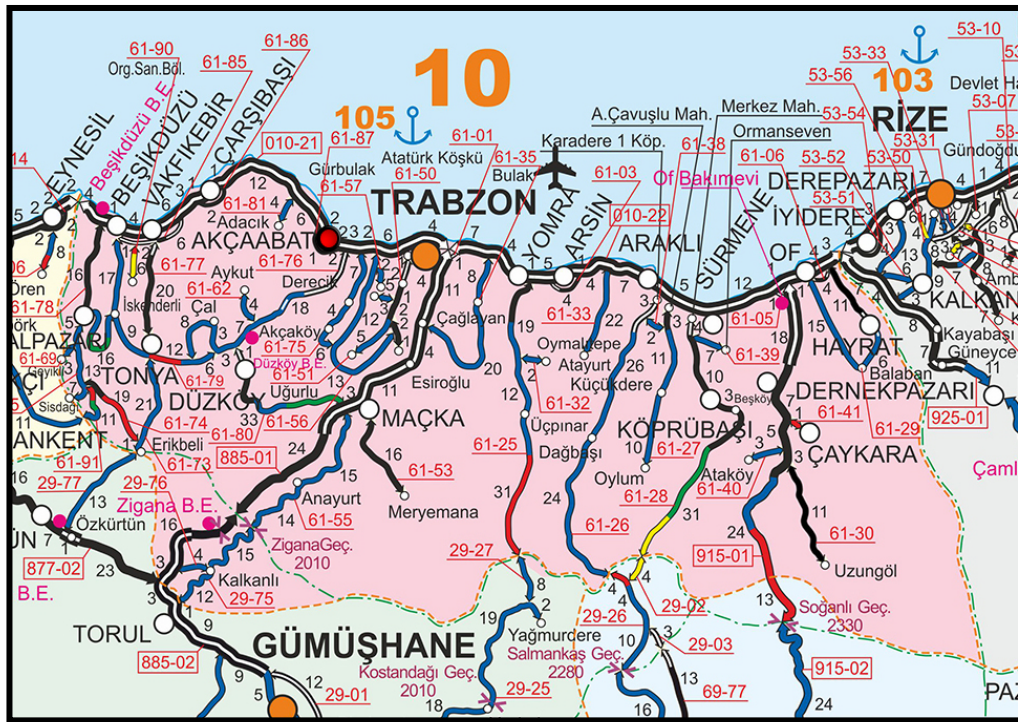
1.2. KENTİN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Doğu Karadeniz'in metropolü görevini üstlenen Trabzon'un; bölge merkezi olması ve jeopolitik konumu nedeni ile gerek şehir içi gerek şehirler arası ulaşımı büyük önem taşımaktadır. Trabzon üst seviyede bir ulaşım ağına sahip olup, tarih boyunca doğal bir lojistik merkezi konumunda bulunmuştur. Kafkasya, Rusya, Orta Doğu ve Orta Asya gibi önemli bölgelere yakınlığı sayesinde Trabzon bir kesişim noktası durumundadır. Aynı zamanda Doğu Karadeniz'in merkezi durumunda bulunan Trabzon ili, standartları oldukça yüksek olan asfalt yollarla, komşu sahil illere ve Doğu Anadolu'ya bağlantılı bulunmaktadır. Çok eski yıllardan beri deniz ulaşımının yapıldığı ilde, liman ve uluslararası trafiğe açık havaalanı bulunmaktadır. Trabzon ili demir yolu hariç diğer bütün ulaşım imkanlarına sahiptir.

Vakfikebir, 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. Vakfikebir yerleşiminde de küçük ölçekli limanlar bulunmakla birlikte yolcu taşımacılığına dönük bir ulaşım bağlantısı söz konusu değildir. Vakfikebir ilçesinde havaalanı bulunmamaktadır. Bununla birlikte Trabzon ilinde yer alan Trabzon Havalimanı ile havayolu ulaşımı sağlanmaktadır.

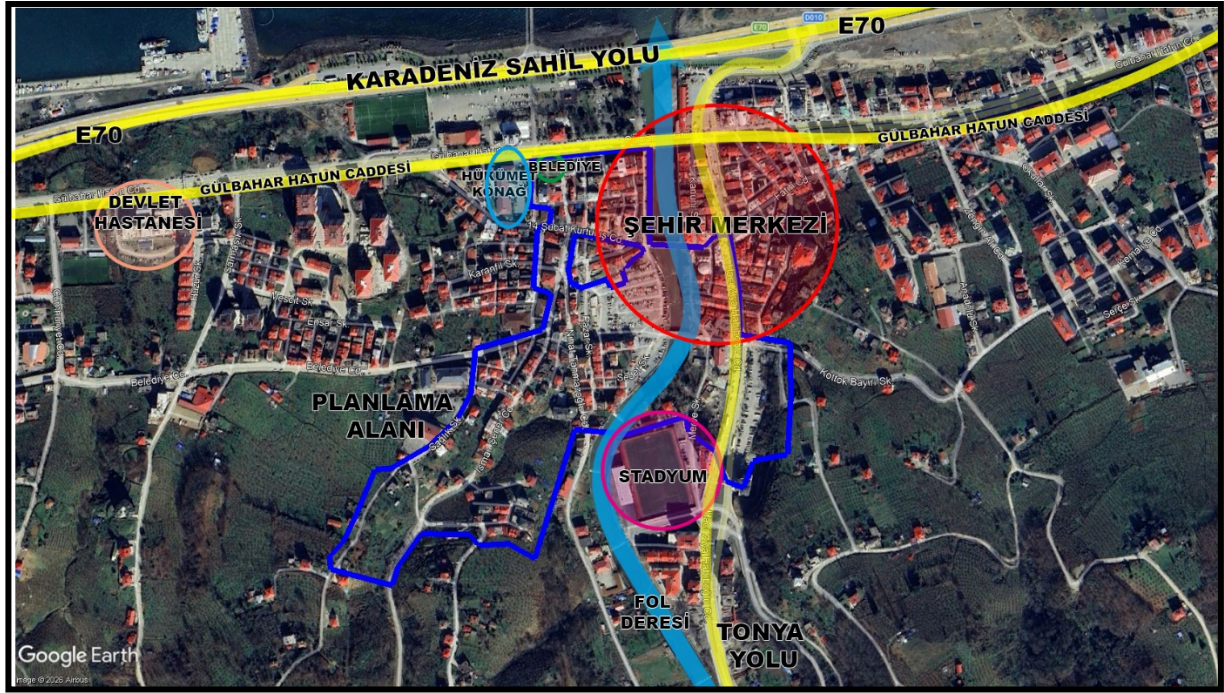
Vakfikebir ilçesi Doğu Karadeniz bölgesini ülkenin diğer bölümlerine bağlayan ana karayolu üzerinde Trabzon'a 40 km, Çarşıbaşı'na 8 km, Beşikdüzü'ne 3 km. ve Tonya'ya 20 km. uzaklıkta yer alan bir ilçedir. Deniz yoluyla ülkenin her tarafına ulaşmak mümkündür.



ŞEKİL 8. TRABZON İLİ VE VAKFİKEBİR İLÇESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI

Vakfikebir, 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.

Planlama alanı kent merkezini de oluşturması bakımından kentin sahip olduğu tüm ulaşım avantajlarını kullanabilmektedir. Alanın kuzeyinden Gülbahar Hatun caddesi geçmekte olup, ilçeyi güneydeki diğer ilçe ve yerleşimlere bağlayan Tonya Yolu ise alanın doğu yönündeki sınırını oluşturmaktadır.

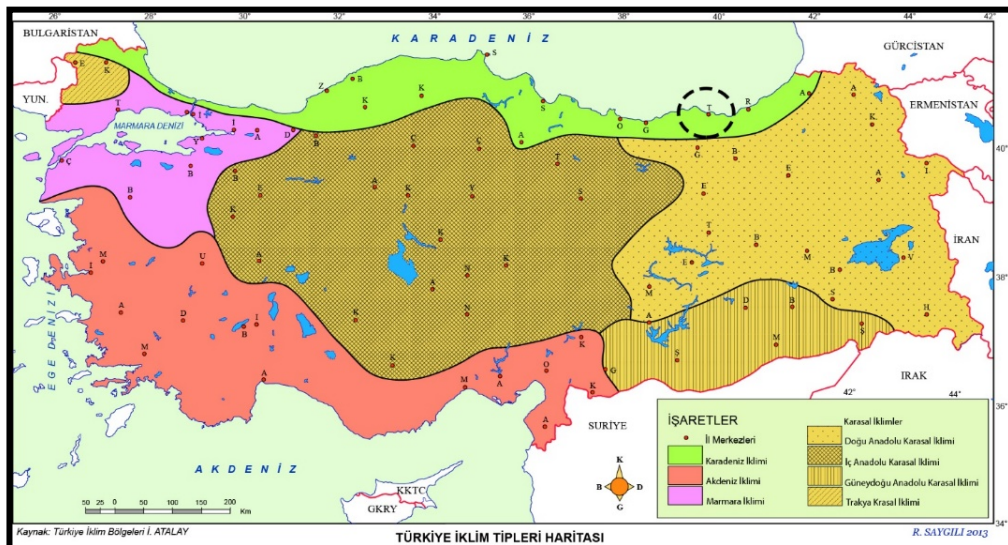


ŞEKİL 9. PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

1.3. DOĞAL YAPI

1.3.1. İklim

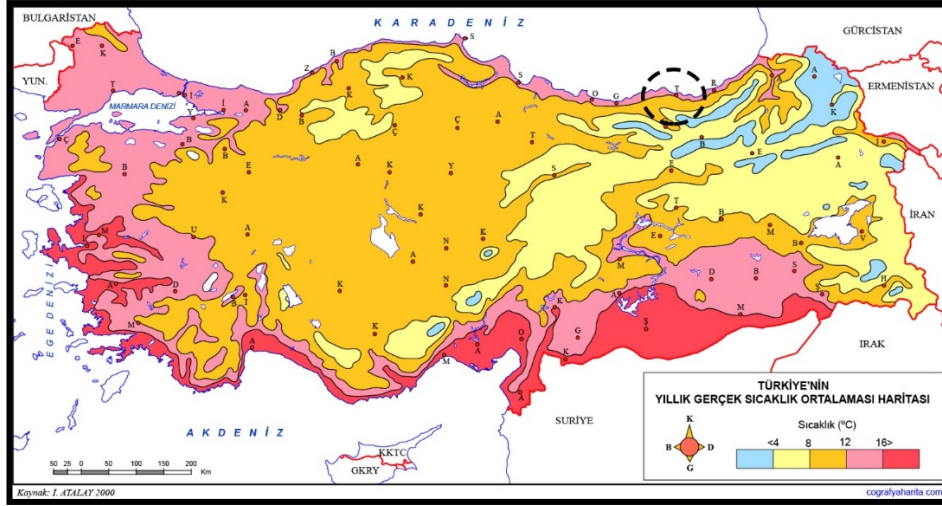
Trabzon ilinde Karadeniz iklimi hüküm sürer. Karadeniz bölgesi, Marmara Bölgesinin de kuzeyiyle birlikte “Orta Enlemlerin Batı Rüzgârları Kuşağı” etki alanı içinde kalmaktadır. Bölge yüksek hava nemi, ılıman termik özellikleri ve bol yağışlarıyla farklı iklim özellikleri göstermektedir. Yazları serin 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.



ŞEKİL 10. İKLİM HARİTASI

1.3.2. Sıcaklık

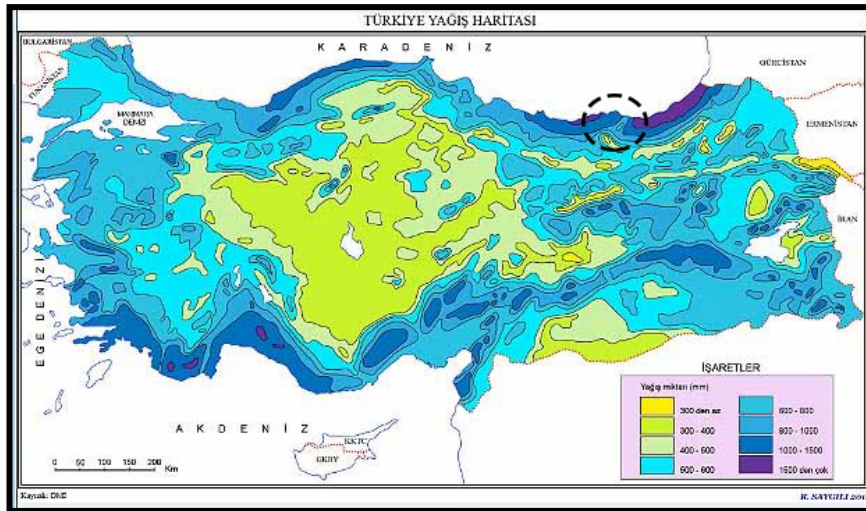
İlçede Sıcak ve ılıman bir iklim hâkimdir; 22.7 sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 7.0 olup yılın en düşük ortalamasıdır.



ŞEKİL 11. YILLIK GERÇEK SICAKLIK HARİTASI

1.3.3. 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).

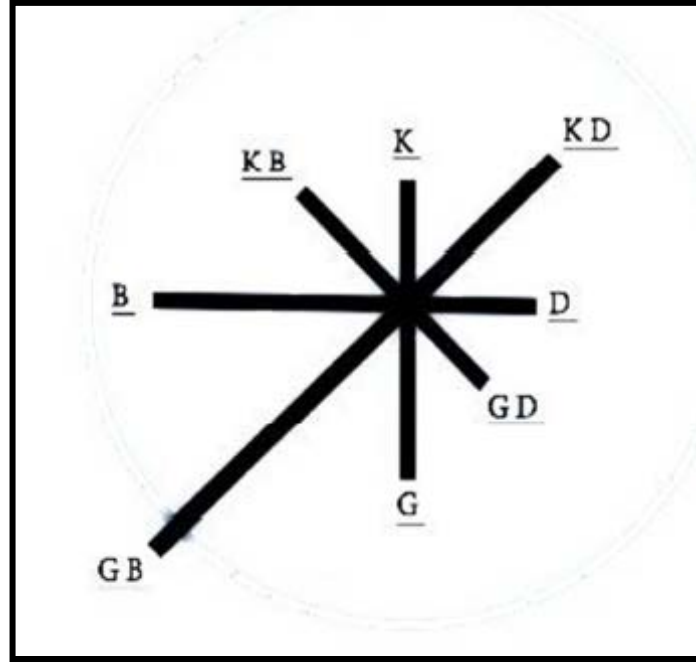


ŞEKİL 12. YAĞIŞ HARİTASI

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. Karadan 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.



ŞEKİL 13. VAKFIKEBİR İLÇESİNE AİT HÂKİM RÜZGÂR YÖNÜ

Planlama alanı iklimsel veriler yönünde konumu itibariyle kent bütünü ile aynı özellikler göstermektedir.

1.4 JEOLojİK YAPI

Trabzon ilinde Mesozoyik ve Senozoyik dönemine ait toloyitik kalkoalkalen kayalar 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 çökeltilere 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

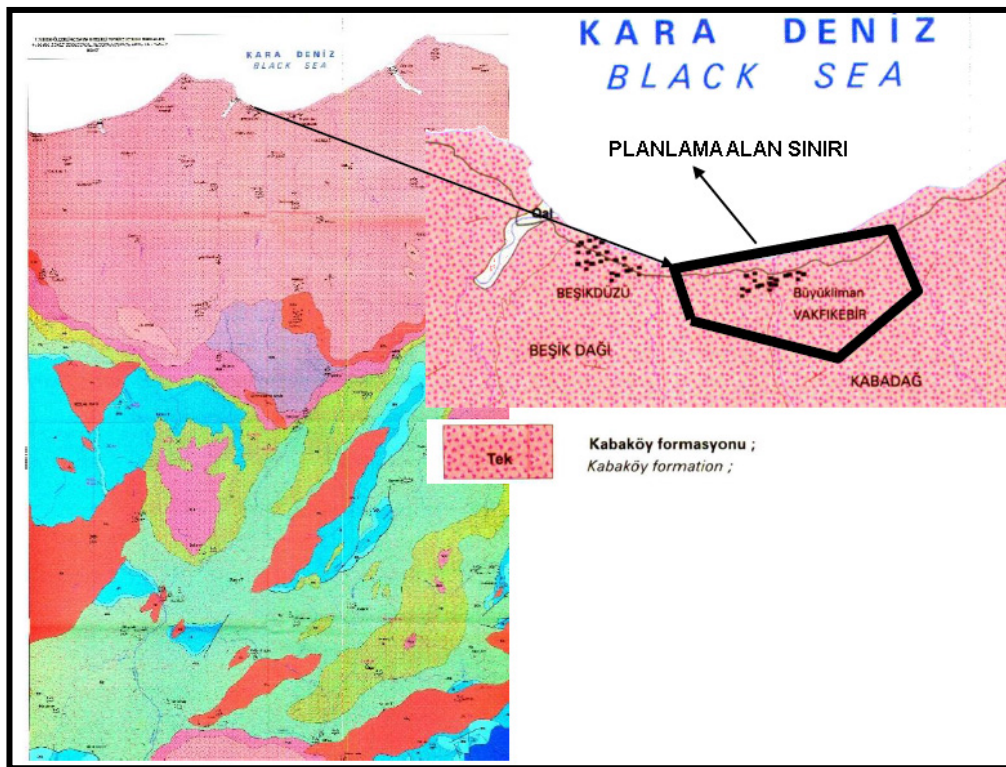
volkanizma andezitik breşler, volkanik çakıltaşları, hornblend-ojit andezit-bazaltlardan oluşan dördüncü volkanik seriyi vermiştir.

Vakfikebir 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 hornblentli 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.



ŞEKİL 14: TRABZON VE VAKFIKEBİR JEOLÖJİ HARİTASI

1.4.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama alanında litoloji, eğim, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, konsolidasyon oturması, izin verilebilir taşıma gücü, şişme, zemin büyütmesi ve yeraltı suyu durumu analiz edilerek; yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmaktadır.

Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmektedir. Bunlar;

- Eğimin %10 ve üzerinde olduğu, tuf, aglomera ve bazalt biriminden oluşan eosen yaşlı Kabaköy Formasyonun gözlemlendiği 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)";

Önlemler-2.1. (ÖA-2.1)

Planlama alanındaki kaya niteliğindeki aglomera, tuf ve bazalt birimlerinden oluşan Kabaköy formasyonu ve bu formasyonun bozuşmuş, zemin özelliğindeki ayrılmış Tuf ve Aglomera birimlerinin yer aldığı ve eğimin %10 ve üzerinde olduğu kesimler, Önlemler Alanlar 2.1 olarak değerlendirilmektedir. Yörede araziye, plato alanını derince yarmış bulunan Fol ve Kirazlık Deresi vadileri ile Pleistosen –Aktüel kıyı kuşağı şekillendirilmektedir. Planlama alanında; heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmektedir. Ancak jeoloji ve eğime bağlı olarak ayrışma zonunun kalın olduğu yamaçlarda mühendislik tedbirleri ile önlenilecek nitelikte stabilite sorunları gelişebilir. Bu alanlarda; ayrışma zonunun genellikle CL ve CH niteliğindeki ince daneli birimlerden oluştuğu, devamındaki kayaçların çok düşük, düşük- orta dayanımlı kayaçlardan oluştuğu ve eğimin genellikle yüksek olduğu gözlenmektedir. Yüksek eğime (eğim %10 ve üzeri) sahip olan ve yüzey, çevre suyu etkisinde kalarak ayrışma zonunun duraylılık problemleri yaratacağı beklenen bu alanlar; Önlemler Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamında değerlendirilmektedir. 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.

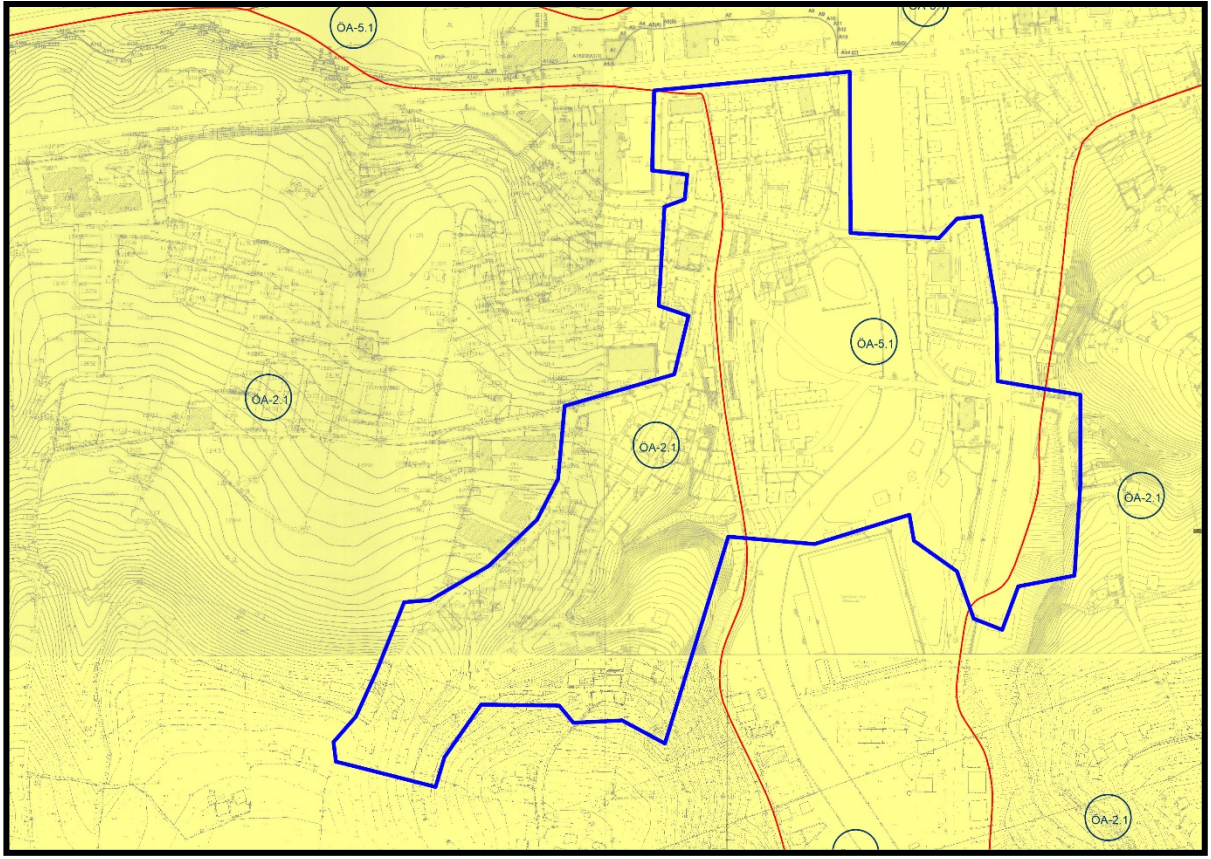
- Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile ilave yükün şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmelidir.
- Bölgede eğimin genellikle yüksek olması; jeolojinin ise, eosen yaşlı kaya niteliğindeki tuf, 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 kontrolünce uygulanması gerekmektedir. Her türlü yapılaşmada mülga BİB AİGM “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alanlar-5.1. (Öa-5.1)

Planlama alanında, eğimin %0- 10 arasında değiştiği deniz kenarındaki ve planlama alanını kuzey- güney yönünde kat eden üç derenin (Fol, Kirazlık ve Yıldız Dereleri) kenarındaki alüvyon birimden oluşan düzlük alanlar; Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1) olarak değerlendirilmektedir. Alüvyon biriminde yapılmış olan sondajlardan alınan numunelerde yapılan deneylere göre; şişme derecesi “düşük- orta yüksek”, genellikle taşıma gücü ve oturma problemi beklenmemekle birlikte, yer yer taşıma gücü değerlerinin

oldukça düşük ve oturma miktarlarının tekil temel sınırlar üzerinde çıkması alüvyon biriminin düşey- yanal yönde killi-kum, çakıl, blok boyutları değişen heterojen zemin olduğundan buna bağlı olarak jeoteknik parametrelerinin de değişmesi nedeniyle, bu alanlar Ö.A- 5.1 olarak değerlendirilmektedir. Bu alanlarda;

- Parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme, zemin hakim titreşim periyot değerleri ve taşıma güçleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin heterojen bir yapıda olduğu Alüvyon birimini oluşturan iri malzemelerin kötü derecelenmiş bir yapıda olduğu göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile şişme-oturma, taşıma gücü hesapları yapılarak değerlerin müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda yapılması gerekli zemin iyileştirmesi çalışmaları belirlenmelidir.
- Temel kazılarının, alüvyon biriminde ve genellikle, (SM, SP, SC) siltli kum, kötü boylanmış kum, killi kum niteliğindeki kohezyonsuz birimlerde açılacağı öngörüldüğünden, oluşabilecek duraysızlıklar dikkate alınmalıdır. Özellikle yeraltı suyunun etkisi ile tehlike yaratabilecek blok ve iri malzeme göçmelerine karşı, temel kazılarında gerekli önlemlerin (drenaj, dayanma yapısı vb.) alınması gereklidir.
- Her türlü kazı öncesinde; kendi parseli ile komşu parseller ve çevresindeki mühendislik yapıları (yol vb.) ve binaların şev göçmesine ve kaymalarına karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey ve yer altı suyu drenaj imalatları tamamlanmadan, yapılaşma yapılmamalıdır.
- Ö.A-5.1 içerisinde üç adet dere (Fol, Kirazlık ve Yıldız Dereleri) bulunduğundan dolayı; bu alanlardaki taşkın değerlendirmesini içeren DSİ görüşü alınmalı ve bu doğrultuda planlama yapılmalıdır.
- Dolgu, taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından; bina temelleri, dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemleri içermeyen seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada; mülga BİB Afet İşleri Genel Müdürlüğü "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki" yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



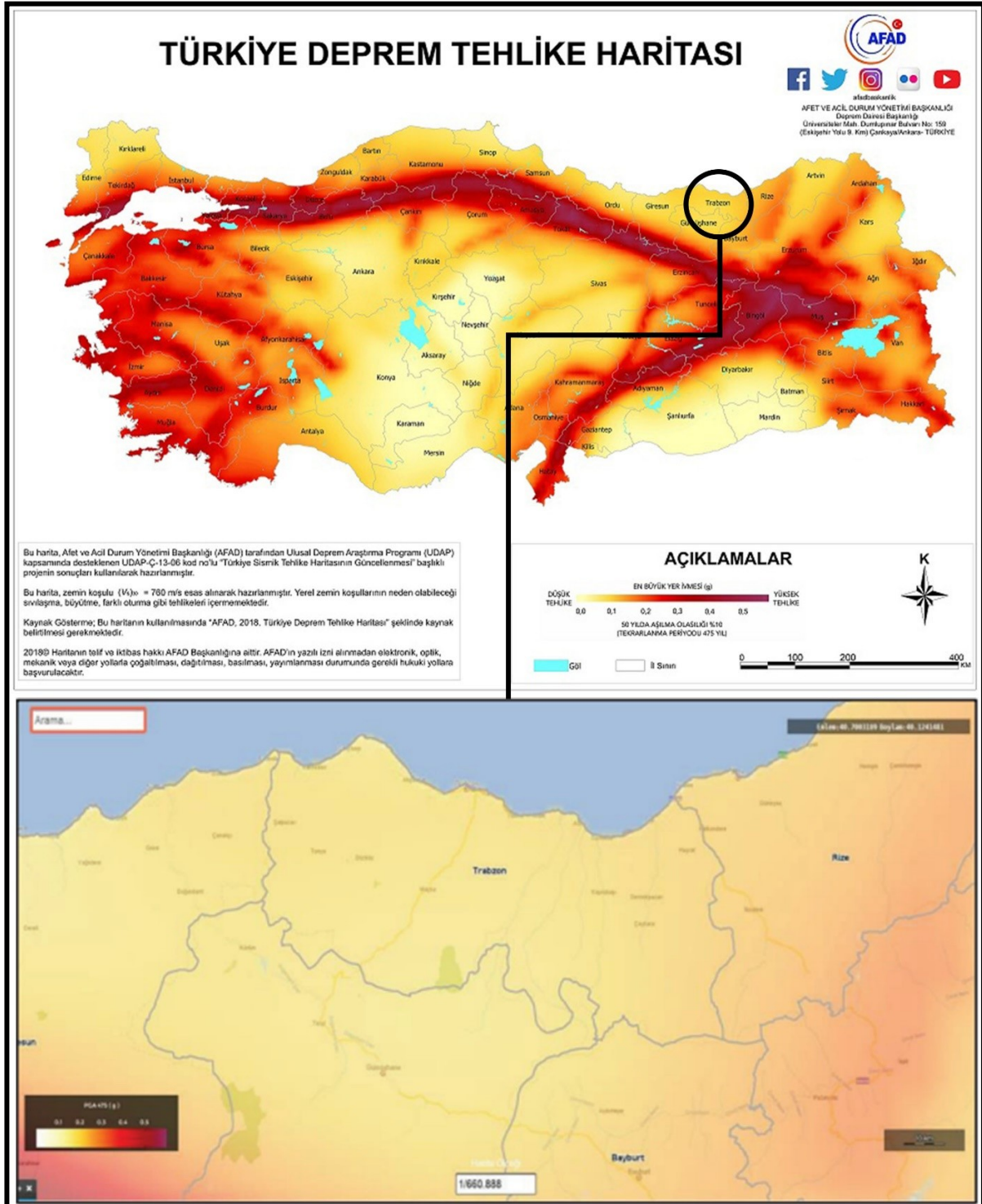
ŞEKİL 15. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

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. Depremin 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 episantral 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 nedendir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

Bu açıdan bakıldığında Vakfıkebir kenti deprem yönünden en düşük risk etkisine sahip kuşakta yer almaktadır. Aşağıdaki şemada verilen Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre kentin açık sarı ile gösterilen düşük tehlikeli deprem bölgesinde yer aldığı görülmektedir

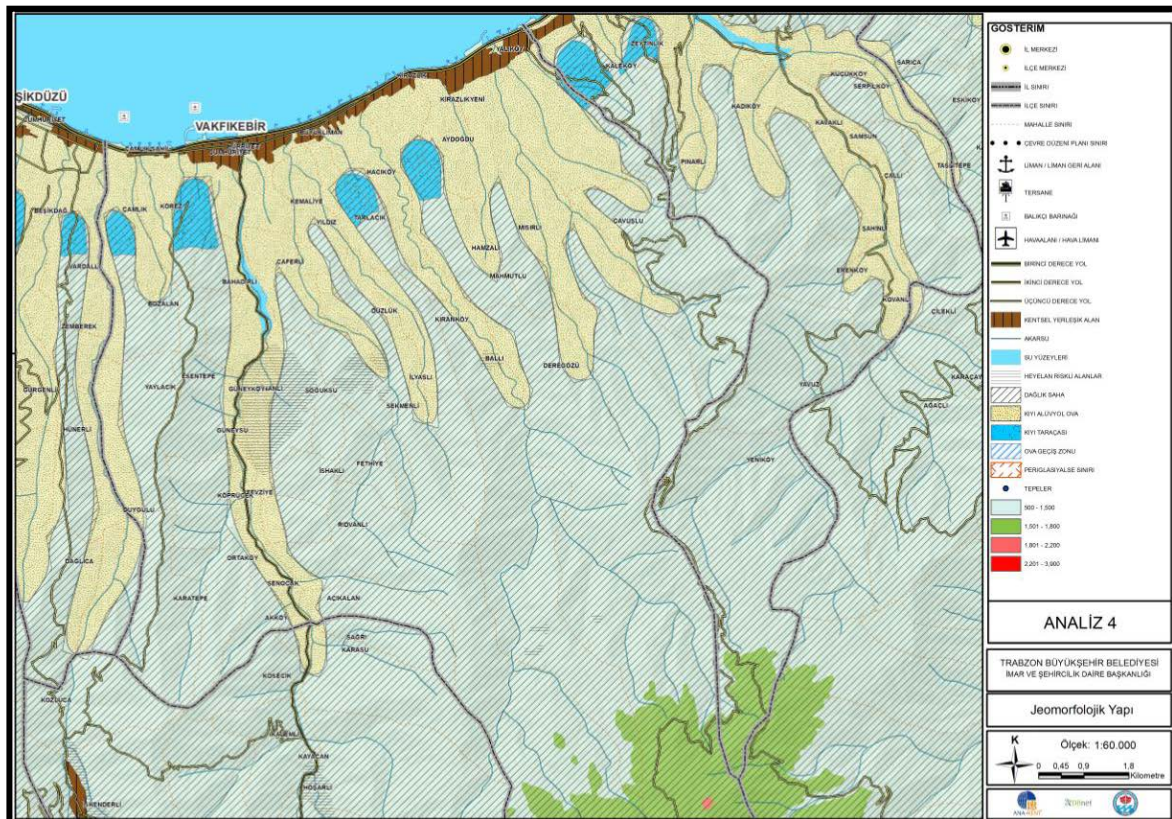


ŞEKİL 16: VAKFIKEBİR İLÇESİ DEPREMSELLİK ANALİZİ

1.5. JEOMORFOLOJİK YAPI

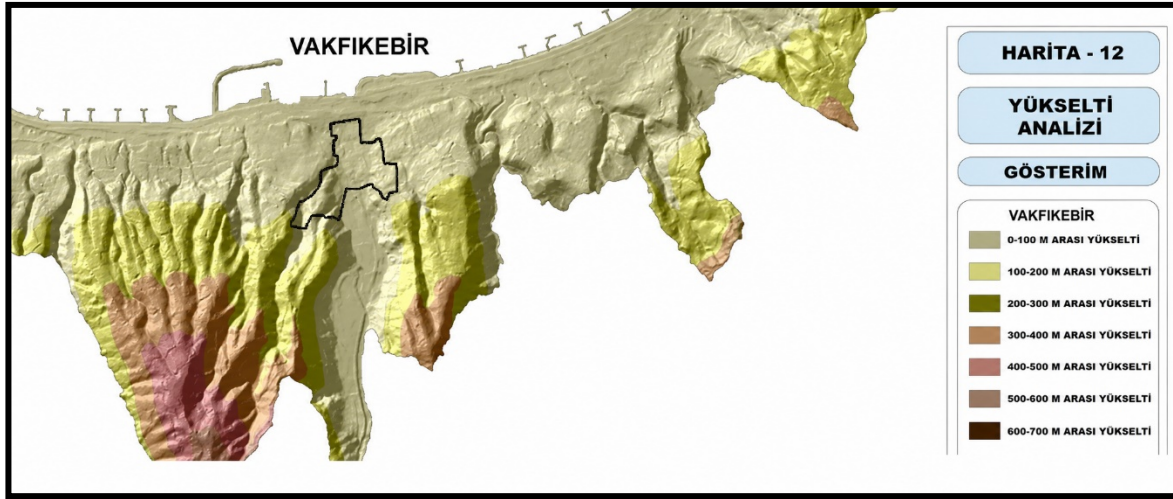
Vakfikebir jeomorfolojik yapısı araziye, plato alanını derince yarmış bulunan Fol ve Kirazlık Deresi vadileri ile Pleiston- Aktüel kıyı kuşağı şekillendirilmiştir. Bu dereler arasında KD-GB doğrultulu fay hattına bağlı olarak eski heyelan alanları mevcuttur. Yamaçlarda ise; potansiyel heyelan alanları bulunmaktadır. İlçe merkezinin deniz kıyısından itibaren yükselti artmaya başlar. En yüksek noktası ilçenin güney doğusunda Karadağ yaylasındadır.

Vakfıkebir genel itibariyle engebeli bir topografyaya sahiptir. Kuzeyinden güneyine doğru gidildikçe (İlçe merkezinden çevreye doğru gidildikçe) yükselti artarken ve hem de engebeli arazi daha da fazlalaşmaktadır. 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 kerkent vadiler içerisinde akmaktadırlar. İlçe topraklarından kaynaklanan suları küçük dereler toplar. İlçe merkezinden Karadeniz'e dökülen fol deresi ve kirazlık deresi en büyük akarsularıdır.



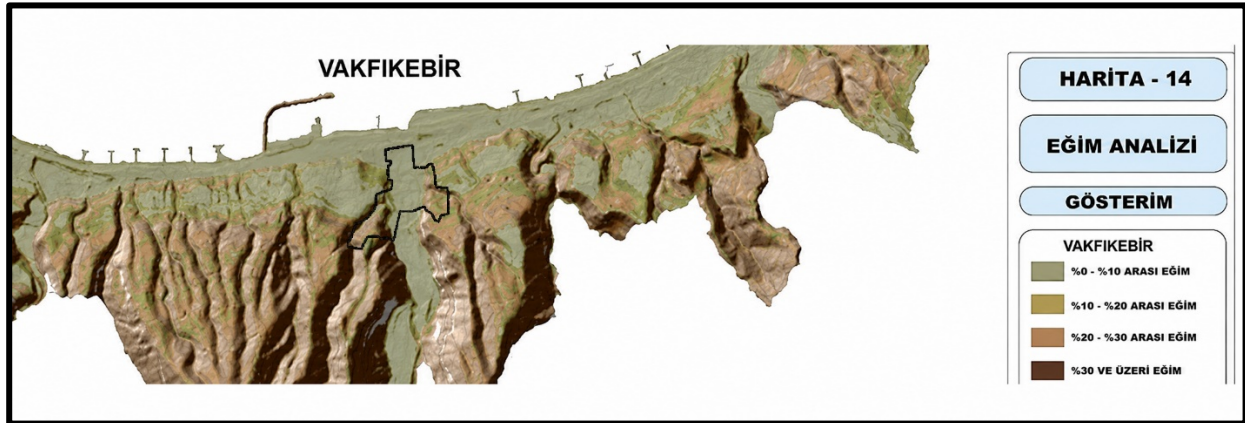
ŞEKİL 17. VAKFIKEBİR GENEL JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı yaklaşık olarak deniz seviyesinden başlayan ve 65 metreye dek ulaşan bir yükselti yapısına sahiptir. Yükseklik plan değişikliğine konu olan bölgenin kıyı kesimi ve dere yatağı çevresinde 0-5 metre aralığındadır. Bu yükselti bölgesi alanın çok büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Bu kısımdan güneybatı yönüne doğru gidildikçe vadi yamacı formunun da etkisiyle yükselti yamaç boyunca 65 metreye dek çıkmaktadır.



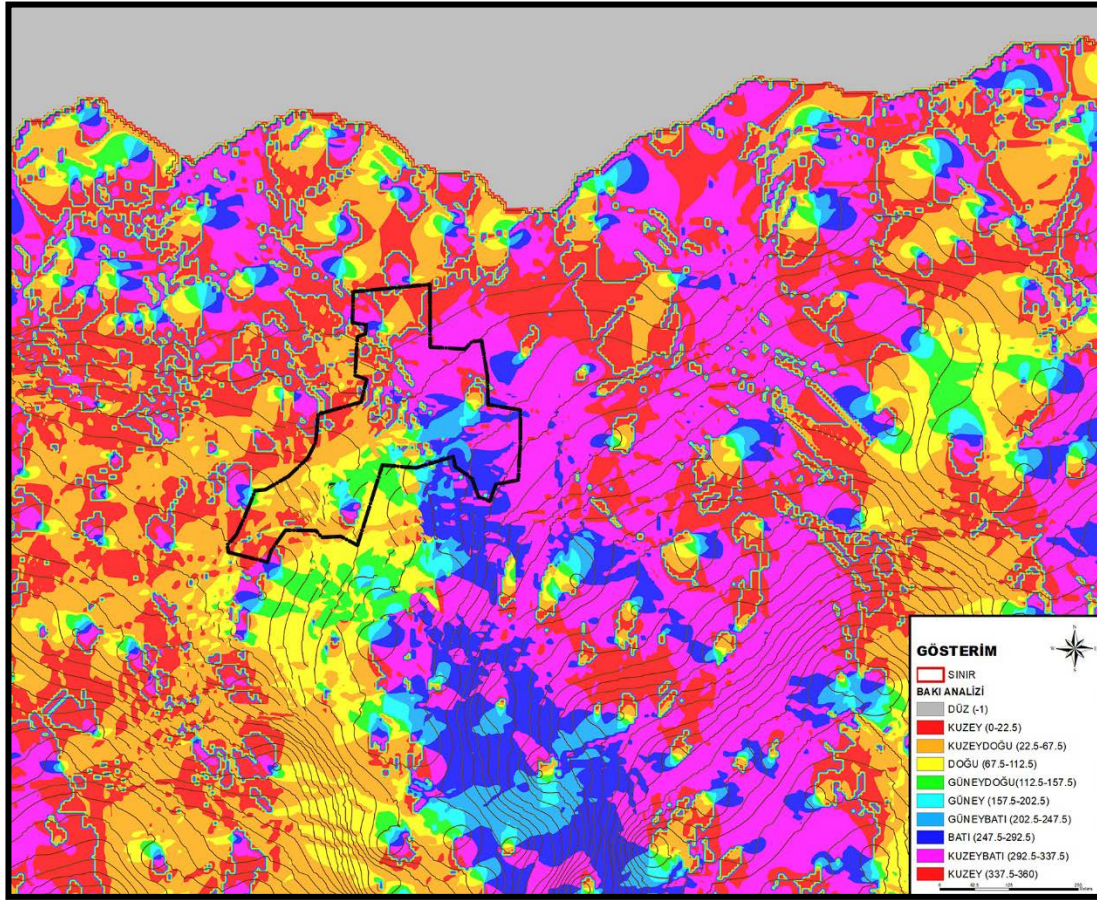
Planlama alanında yapılan eğim analizi sonucunda, alanın genel olarak orta ve yer yer yüksek eğimli bir arazi plastğine sahip olduğu görülmektedir. Eğim değerleri plan değişikliğine konu olan bölgenin kıyı kesimi ve dere yatağı çevresinde çok büyük bir kesimde düz bir yapı gösterirken güneybatı yönüne doğru gidildikçe vadi yamacı formunun da etkisiyle ağırlıklı olarak %10–%25 aralığında yoğunlaşmakta olup, yer yer %30’un üzerine çıkan eğimler de gözlemlenmektedir.

Bu anlamda gerek yükselti yapısı gerekse eğim bakımından plan kararlarına etki edebilecek bir unsur tespit edilememiştir.



Planlama alanının bakı analizine göre ise alanda baskın olarak kuzey ve kuzeydoğu yönlü bakının yer aldığı görülmektedir. Alanın morfolojik yapısının denize dik uzanan parçalı vadiler ile oluşması bakının da bu yönlü olarak biçimlenmesinde etkili olmuştur. Kıyı kesiminin büyük bir bölümünde kuzey ve kuzeydoğu olarak yönelen arazi, alanın iç kesimlerinde çoğunlukla güney, güneydoğu, güneybatı doğrultusunda yönelmiştir.

Alanın manzara yönüyle egemen noktasını ise kuzey yönünde yer alan Karadeniz oluşturmaktadır.



ŞEKİL 20. PLANLAMA ALANI BAKİ ANALİZİ

Alanın jeomorfolojik yapısı içerisinde yer alan en önemli unsurlardan birisi de akarsu kaynaklarıdır. Bu anlamda denize mansaplandığı kısmı planlama alanı içerisinde kalan Fol Deresi plan kararlarını etkileyecek derecede önemli bir eşiği oluşturmaktadır. Fol deresinin mansap bölümünde oluşmuş olan silt, kil, kum, çakıl ve küçük blok karmaşığında oluşan alüvyon yeraltı suyu işletmesine elverişli akifer özelliğindedir. Akifer alanın uzunluğu; devlet karayolu köprüsünden membaya doğru 5000 m, genişliği; 100.-250 m kalınlığı; akarsuya paralel bir hat boyunca 4 noktada yapılan jeofizik çalışmalara göre 17-30 m, Vakfikebir ilçesi içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılamak için İller Bankası tarafından akifer alanda açılan 6 adet su

sondaj kuyusunda 22-32 m olarak ölçülmüştür. Açılan su sondaj kuyularında statik su sev; 1.40-2.50 m, dinamik su sev: 6.00-18.00 m, kuyu verimler; 15.00-45.00 l/s arasındadır.

Söz konusu dere ile ilgili olarak Devlet Su İşleri genel Müdürlüğünce batı sahilinde yatak genişletme ve yeni tahkimat çalışmaları da projelendirilmiştir. Ancak söz konusu alanda imar planı bulunmaması nedeniyle yatak genişletme kapsamında kamulaştırılması gereken kısımlara da müdahale edilememiştir. Zira mevcut imar planında su yüzeyi olarak gösterilen kısım söz konusu projede belirlenmiş yatak ile örtüşmemektedir. Ayrıca alanda tahkimat ve genişletme işlemlerinin ancak 18. Madde uygulaması sonucunda ilgili kısımların kamu eline geçirilmesi ile mümkün olabileceği kurumlar arası görüşler neticesinde kararlaştırılmıştır. DSİ tarafından kamu eline geçirilmesi gerektiği bildirilen ve yaklaşık yüzölçümü 3000 m2 olan alanlar aşağıdaki uydu görüntüsünde kırmızı ile gösterilmiştir.



ŞEKİL 21. DSİ TARAFINDAN FOL DERESİNDE TALEP EDİLEN KAMULAŞTIRMA ALANI

1.6. TEKNİK ALTYAPI

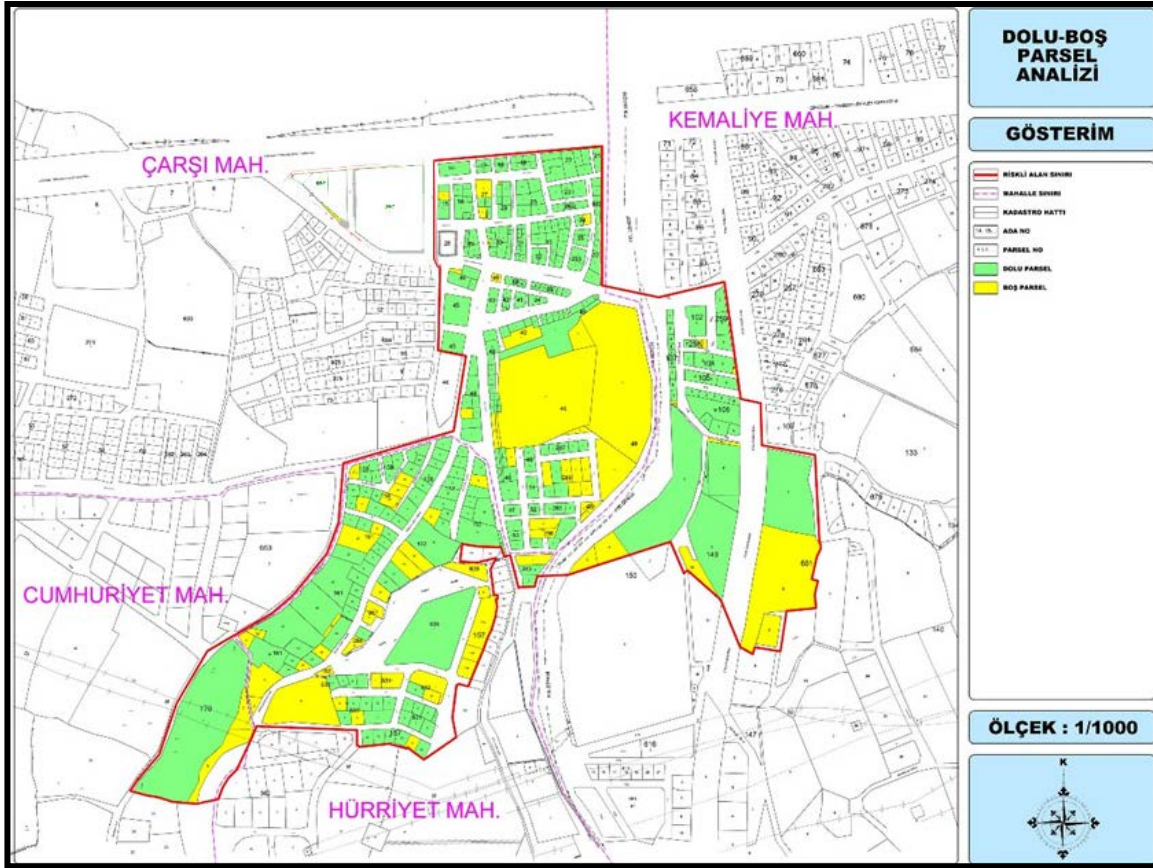
Vakfıkebir ilçesinde 154 KW Tirebolu II – Arsin ve 154 KW Tirebolu – Trabzon Enerji Nakil Hatları yer almaktadır. Vakfıkebir ilçesinin tüm mahalle ve köylerinde elektrik mevcuttur. **Planlama alanında ise** yüksek gerilime ait hatlar bulunmamakla birlikte düşük ve orta gerilime ait şehir içi iletim hatları yer almaktadır.

1.7. ARAZİ KULLANIMI

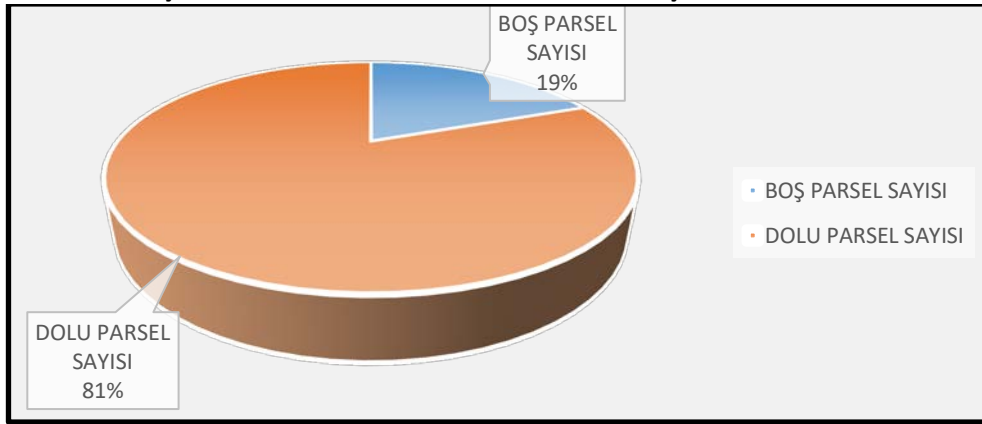
Planlama alanı bütününde mevcut arazi kullanım desenini saptamak amacıyla yerinde inceleme ve tespitler yapılarak, plan değişikliğine konu olan alandaki kent karakteri belirlenmiştir.

Planlama alanında belirli bir iki bölge dışında yoğun biçimde, çoğu yerde bitişik nizam olarak yapılaşmaya konu olmuştur. Aşağıda yer alan **parcel bazında doluluk – boşluk analizinde** bu durum daha net biçimde okunabilmektedir.

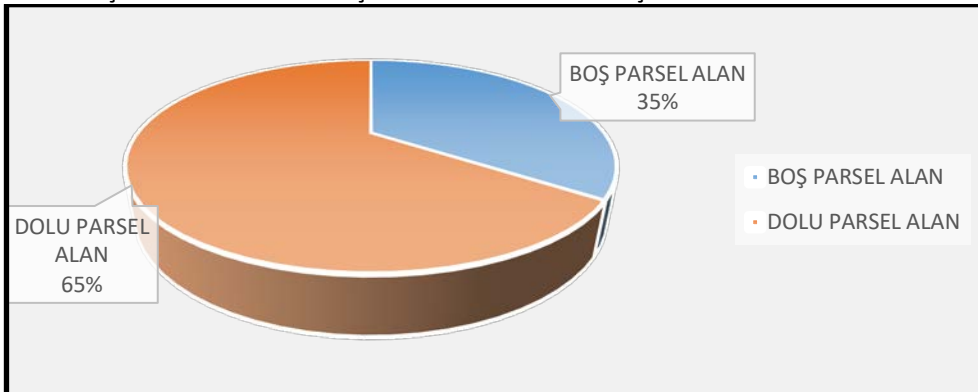
Buna göre alanda yer alan 400 parselden 318 adedi dolu, 82 adedi ise boştur. Boş parsellerin yüzölçümü 37.266 metrekare, dolu parsellerin yüzölçümü ise 67.513 metrekaredir. Parsellerin dolu-boş durumunu gösteren şekiller aşağıda verilmektedir. Şekil 22 ve 23'e bakıldığında adet olarak %20'yi oluşturan boş parsellerin alan olarak ise toplam içindeki payının %35 olduğu görülmektedir.



ŞEKİL 22. PARSEL BAZINDA DOLULUK – BOŞLUK ANALİZİ

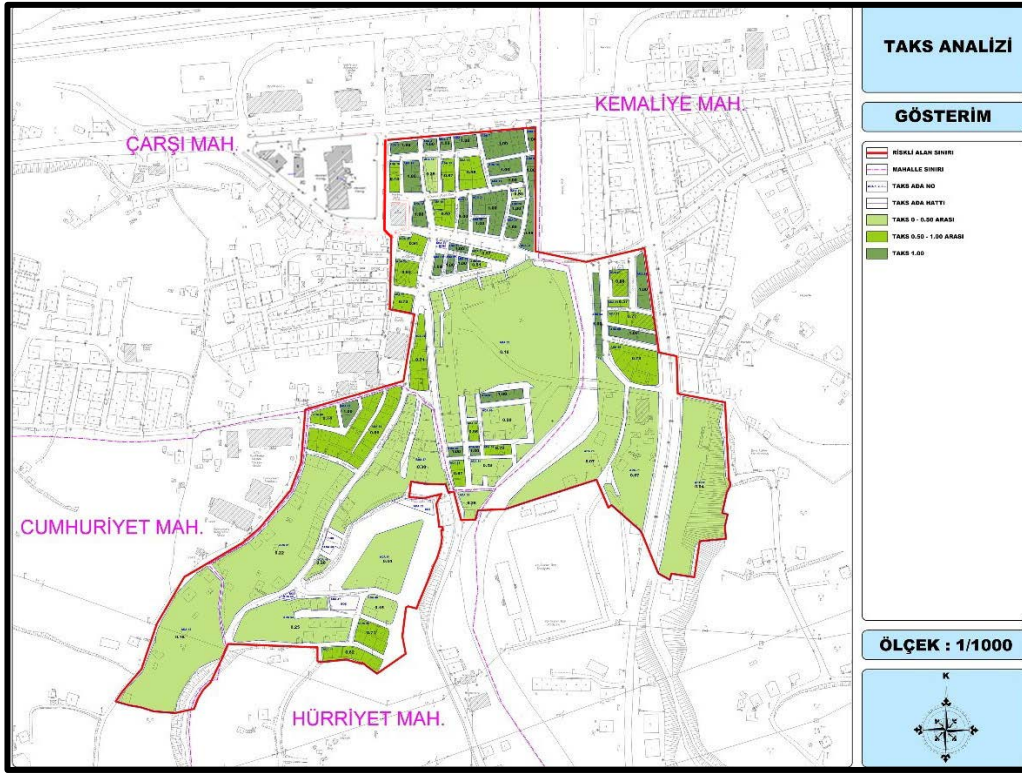


ŞEKİL 23. DOLU – BOŞ PARSELLERİN TÜMÜ İÇİNDEKİ ADET ORANI

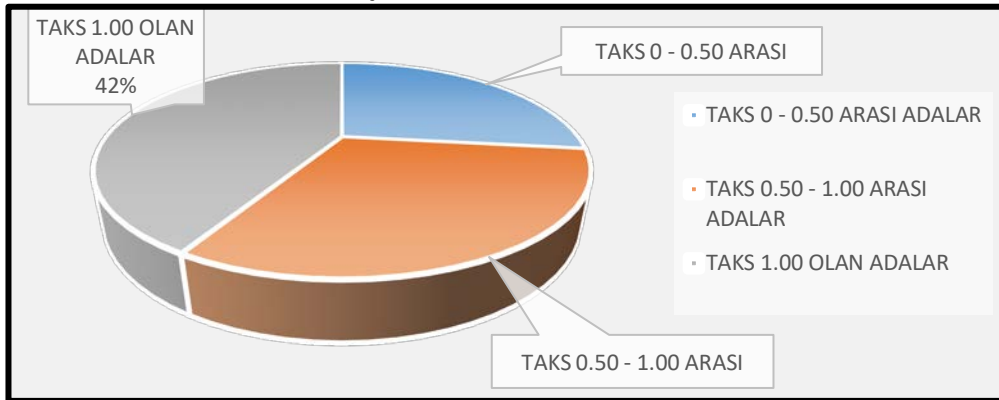


ŞEKİL 24. DOLU – BOŞ PARSELLERİN TÜMÜ İÇİNDEKİ ALAN BÜYÜKLÜK ORANI

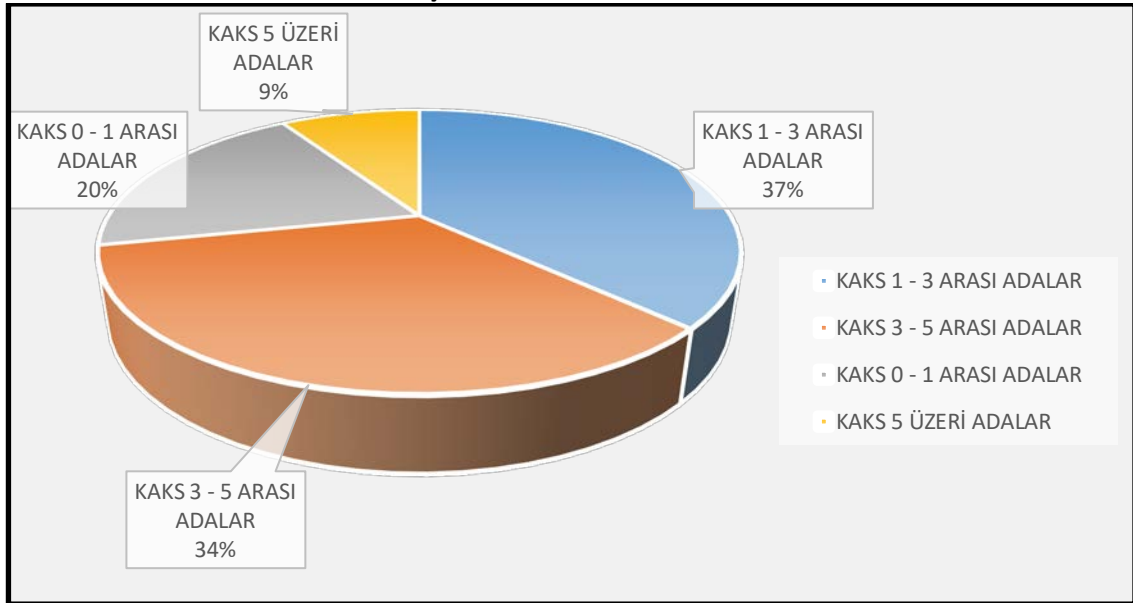
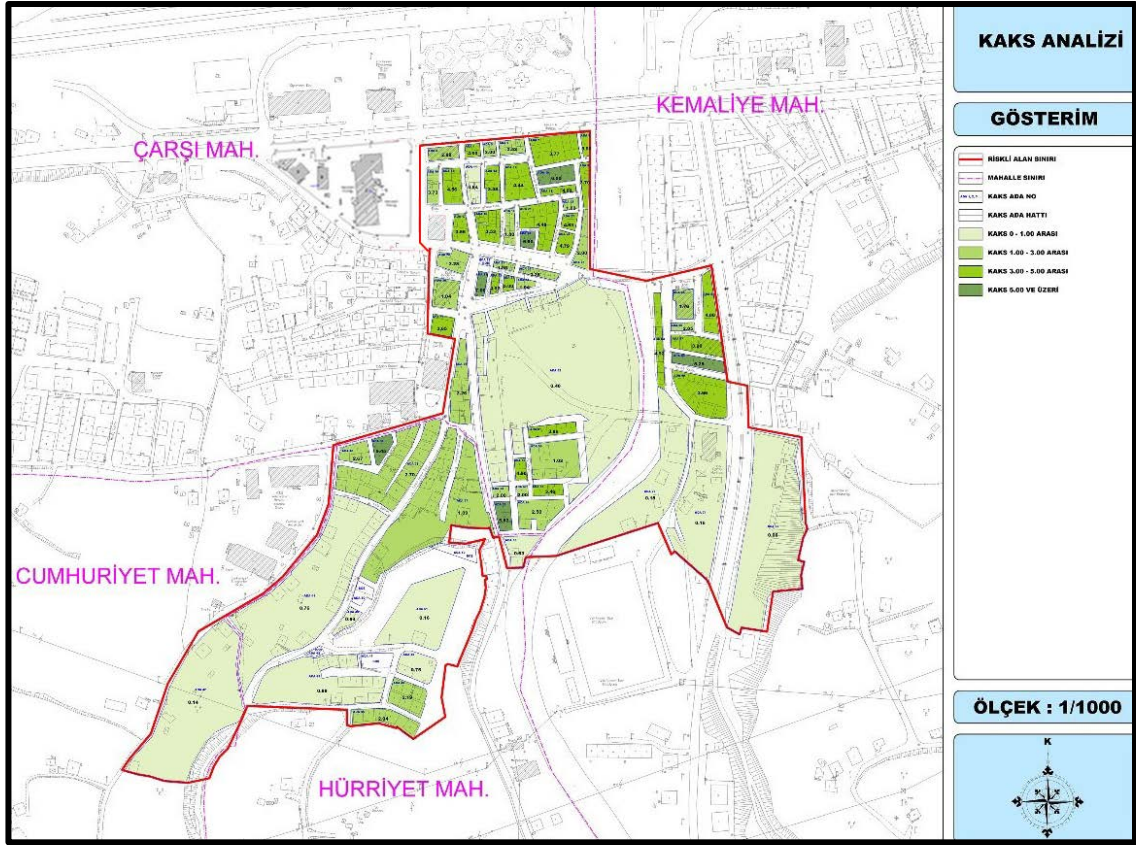
Bu doluluk – boşluk durumuna göre yapılan TAKS – KAKS analizinde ise dolu olan parsellerde yapılaşma yoğunluğunun çok fazla olduğu tespit edilmiştir. Bu analiz doğrultusunda kent merkezinde yer alan parsellerde en yüksek TAKS oranı 1 olarak tespit edilmiştir. Güneye doğru gidildikçe ise bu oranın 0,10 seviyelerine kadar düştüğü görülmektedir. KAKS oranları ise yapı kat adetleri ile eşgüdümlü bir şekilde 5'ten aşağıya doğru azalan biçimde değişmektedir. Alanda TAKS değeri 1'e eşit olan ada sayısı %42 ile ilk sırada yer almaktadır. KAKS değerlerinde ise ilk sırayı 1-3 arası değere sahip adalar almakla birlikte bu değeri 3-5 arasındaki adalarda %35 ile önemli bir pay almaktadır. Ayrıca KAKS değeri 5'in üzerindeki adaların toplam içindeki oranı da %9 olarak dikkat çekmektedir. TAKS/KAKS oranlarına ait şekiller aşağıda verilmektedir.



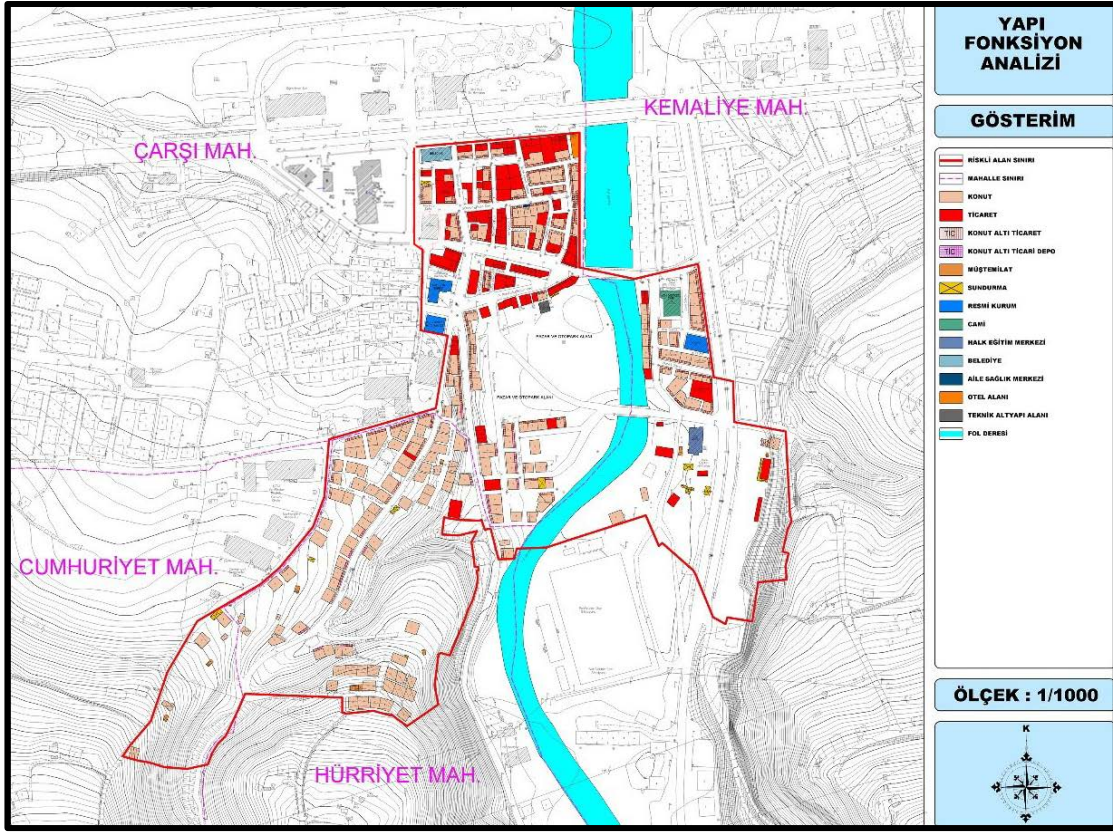
ŞEKİL 25. TAKS ANALİZİ



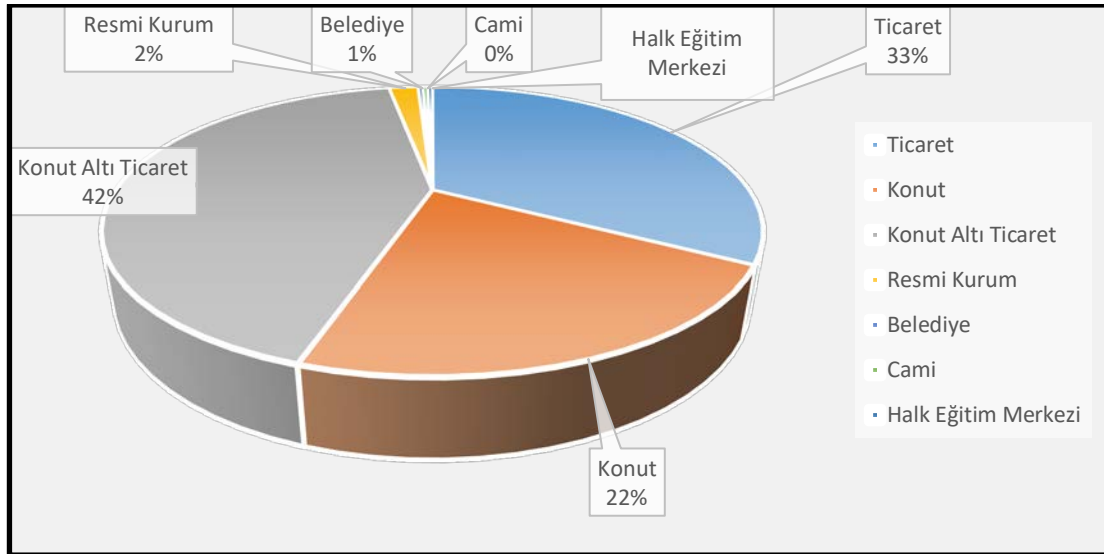
ŞEKİL 26. TAKS ORANLARI



Bu derecede yoğun biçimde yapılaşmaya konu olmuş alandaki yapılara ait **fonksiyon analizinde** ise alanda yer alan yapılarda en büyük ağırlık konut altı ticaret kullanımı olup, bunun %33'lük ticari alanlarla birlikte değerlendirilmesi ile alanın büyük bir kısmının ticarete konu olduğu görülmektedir. Bunlara ait fonksiyonlara göre arazi kullanım desenini ve oranlarını gösteren şekiller aşağıda verilmektedir.



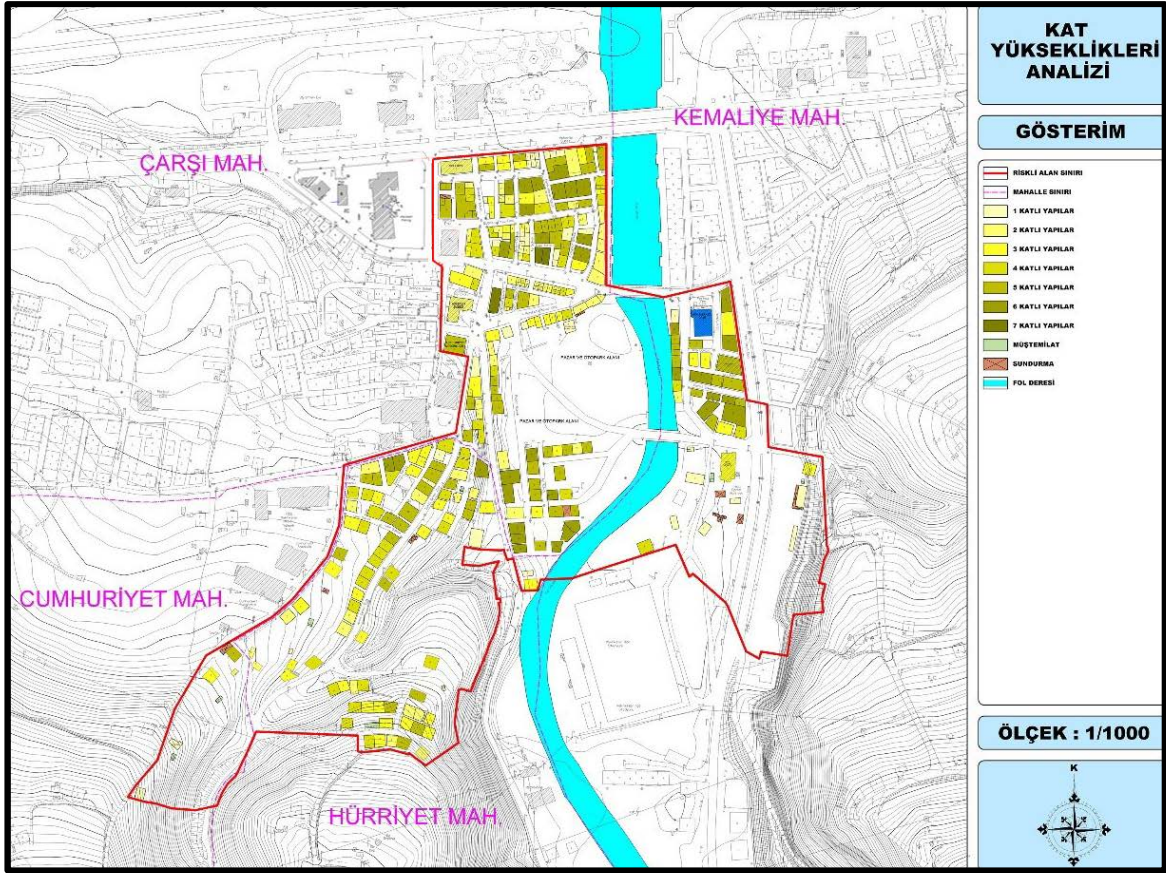
ŞEKİL 29. YAPILARA AİT FONKSİYON ANALİZİ



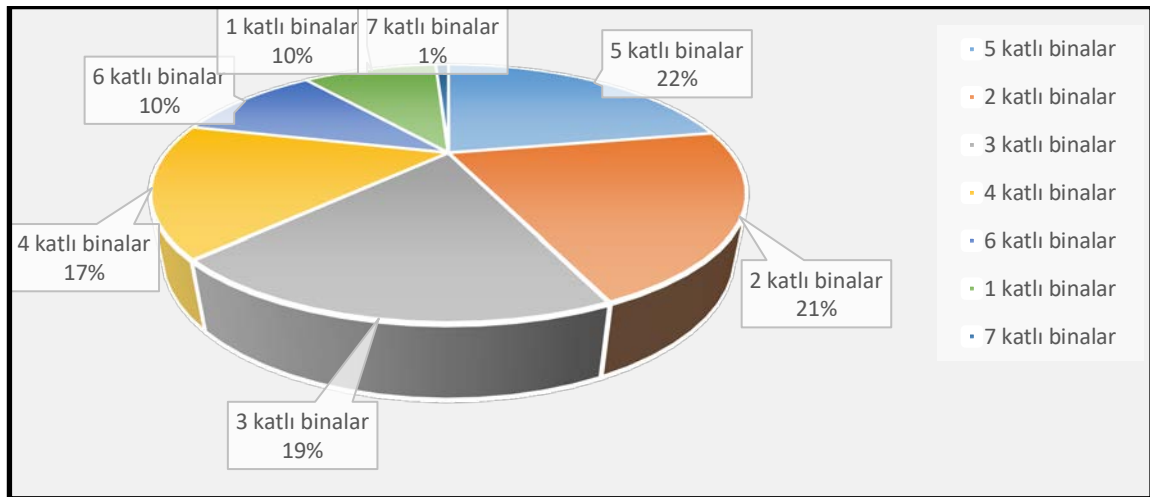
ŞEKİL 30. YAPILARIN FONKSİYONLARINA GÖRE ORANI

Alanda yer alan yapıların kat yüksekliklerine bakıldığında en yüksek yapının 7 katlı olduğu görülmektedir. Bununla birlikte alanda biri Cami olmak üzere 320 adet toplam yapının 32 adedi 1 katlı, 67 adedi 2 katlı, 60 adedi 3 katlı, 52 adedi 4 katlı, 71 adedi 5 katlı, 34 adedi 6 katlı ve 3 adedinin 7 katlı olduğu tespit edilmiştir. Bunlara ait şekiller aşağıda verilmektedir. Alandaki kat rejiminde en yüksek payı %22 ile 5 katlı yapılar ile %21 ile 2 katlı yapılar

almaktadır. En düşük pay ise %1 ile 7 katlı yapılara aittir. Bunlara ilişkin şekiller aşağıda gösterilmiştir.



ŞEKİL 31. KAT YÜKSEKLİKLERİ ANALİZİ



ŞEKİL 32. KAT YÜKSEKLİKLERİNİN KENDİ İÇERİSİNDEKİ ORANI

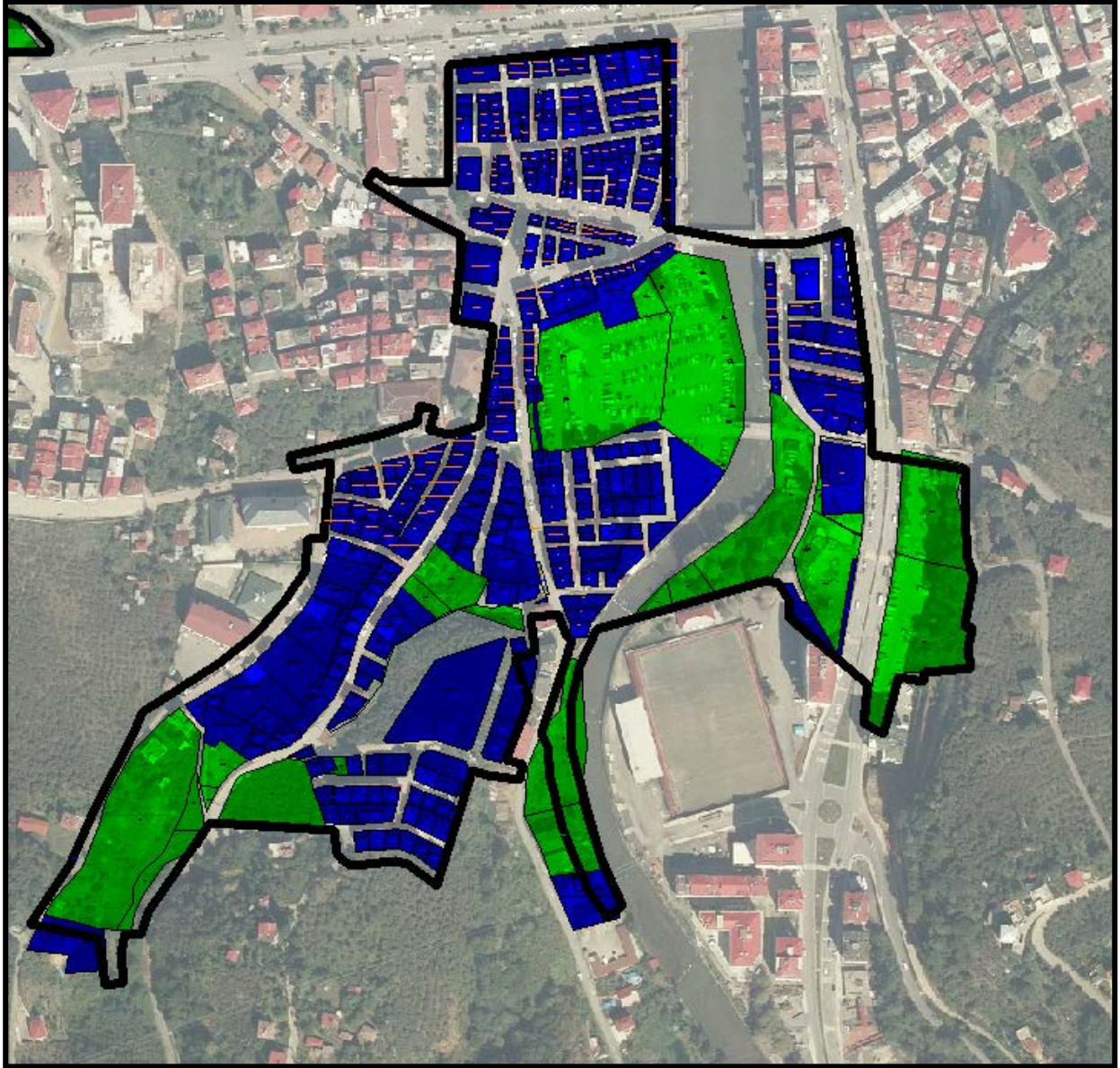
Bu noktada yapısal analizler kısmında alanda tek olması nedeniyle de özel bir öneme haiz bir yapı bulunmaktadır. Çarşı Mahallesi, 14 Şubat Caddesi üzerinde, 44 ada 1 parselde yer alan ve ticaret fonksiyonuna konu olan bina Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 2. Grup tescilli yapı olarak kayıt altına alınmıştır. Söz konusu yapının planlama

sürecinde korunması hem kentsel bellek açısından hem de yasal mevzuat açısından bir zorunluluktur.



ŞEKİL 33. ÇARŞI MAHALLESİ, 44 ADA 1 PARSELDEKİ TESCİLLİ YAPI

Arazi kullanım verileri ile birlikte planlama alanı ile ilişkili parsellerde imar uygulaması görerek tapuda arsa vasfı kazanıp kazanmadığı ölçütü doğrultusunda da mevcut durum analiz edilmiştir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm kararı ile ilişkili olan alanlarda yer alan parsellere ilişkin tablo ve şekil aşağıda verilmiştir.



ŞEKİL 34. PLANLAMA ALANINDAKİ PARSELLERDE UYGULAMA DURUMU

TABLO 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAKİ PARSELLERDE UYGULAMA DURUMU

Parsel Niteliği	Adet	Alan (m2)	Oran % (Adede göre)	Oran % (Alana Göre)
Uygulama Gören	377	59.682	94	56
Uygulama Görmeyen	23	46.620	6	44
TOPLAM	400	106.302	100	100

Yukarıdaki verilere bakıldığında uygulama gören parsellerin tüm parsellerin içindeki oranının adet olarak %94, alan olarak ise bu oranın %56 olduğu görülmektedir. Bu bölgede de 1. Bölgeye benzer bir şekilde adet ve alan oranları arasında bir azalma vardır. Ancak bölge içinde alan olarak da uygulama gören parseller toplamın yarısını geçmiştir. Bu durum aslında alanın genel arazi kullanım deseni ve yapılaşma karakteri ile de örtüşmekte ve alanın çok büyük oranda yapılaşmasını tamamlamış olduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan sayısal olarak adetlerin %94

mertebesinde olması da aynı birinci bölgede olduğu gibi kentin öteden beri getirdiği çok küçük parseller üzerinden parselasyon alışkanlığının çok açık bir göstergesidir

Tüm bu verilerin ışığı altında alanın genel kent karakteri ile ilgili olarak;

a. Kentsel dönüşüm kararına konu olan bölgenin;

- Temel kullanım fonksiyonun ticaret+konut karma kullanım olduğu, sadece ticaret kullanımının ise alanda %33'lük bir pay ile yer aldığı, salt ticaret odaklı kullanımın alanın kuzey kısmında yer aldığı,
- Güneydeki vadiye doğru uzanan kesimde ağırlıklı olarak konut kullanımının görüldüğü, bu bölgeye ulaşımı da sağlayan İsmail Şener Caddesi üzerinde ise konutun ticaret ile birlikte karma bir biçime döndüğü, Fol Deresinin doğu kısmında Yeni Cami ve çevresinde ticaret ve ticaret-konut kullanımının yer aldığı,
- Konut dışı kullanımın alansal olarak belediye binası, cami, müftülük, halk eğitim merkezi, jandarma karakolu ile resmî kurumlar bağlamında net biçimde okunaklı bir desen ortaya koyduğu,
- Kat rejiminin %50'lik bir oranla 4 – 5 kat olarak biçimlendiği,
- Yapılaşma oranlarının çok büyük kısımda bitişik nizam, ayrık olan yerlerde ise taban kullanım oranının %40 seviyesinde olduğu,
- Alanın çok büyük oranda imar uygulamalarına konu edilerek taşınmazların arsa vasfı kazandığı,
- Tek de olsa korunması gereken bir kültür varlığını içerdiği,

Değerlendirmeleri yapılmıştır.

Alan geneline ait arazi kullanım şeması ile alan kullanım tablosu ise aşağıda verilmiştir.

TABLO 2. KENT KARAKTER TABLOSU

KULLANIMLAR	ALAN (M ²)	ORAN (%)
KONUT	12,719	6,40
KONUT BAHÇESİ	110,119	55,41
TİCARET+KONUT ALANI	11,619	5,84
TİCARET	7,134	3,59
MÜŞTEMİLAT	330	0,16
RESMİ KURUM ALANI	7,225	3,63
BOŞ ARAZİ	47,569	23,94
BELEDİYE	330	0,16
CAMİ	749	0,37
MÜFTÜLÜK	308	0,15
HALK EĞİTİM	379	0,19
BELEDİYE ELEKTRİK SANTRALİ	332	0,16
TOPLAM	198816	100

1.8. MEVCUT İMAR PLANLARI

Planlama alanında kentsel dönüşümle ilgili plan kararının dışında herhangi bir plan yer almamaktadır.

Bununla birlikte aşağıda sınırları gösterilen ve 09/04/2025 tarihli ve 233708 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "*Rezerv Yapı Alanı*" olarak belirlenmiş alanda Vakfıkebir Belediyesi ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca proje çalışmaları yürütülmektedir. Ana fonksiyon olarak ticaret kullanımının belirlenmiş olduğu bu çalışmada fizibiliteler ile kentsel tasarım projeleri tamamlanmak üzeredir.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü



Sayı : E-87626012-504-506074
Konu : Trabzon İli, Vakfıkebir İlçesi, Çarşı
Mahallesi Rezerv Yapı Alanı İçerisindeki
Taşınmazlara Ön Alım Hakkı Şerhi
Düşülmesi

DAĞITIM YERLERİNE

Trabzon İli, Vakfıkebir İlçesi, Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekli uydü görüntüsü üzerinde işaretlenmiş olan yaklaşık 0,57 hektar büyüklüğündeki alan, 09/04/2025 tarihli ve 233708 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin beşinci fıkrası ile Başkanlığımız uhdesinde bulunan yetkiler tanımlanmış olup anılan fıkranın (b) bendinde "Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, bahse konu "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde yer alan taşınmazlara ilişkin olarak; söz konusu alanda hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerine 23.03.2026 tarihinde başlanılmış olup bu tarih itibarıyla gerçekleştirilen alım-satım işlemlerine ilişkin bilgi ve belgelerin Başkanlığımıza iletilmesi ve söz konusu "Rezerv Yapı Alanı"nda yer alan ve ekli listede ada-parcel numaraları belirtilen tüm şahıs mülkiyetindeki taşınmazların tapu kütüklerine "6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi uyarınca ön alım hakkı Kentsel Dönüşüm Başkanlığındadır." şerhi konulması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bedri Sinan GÜL
Başkan a.
Kentsel Dönüşüm Genel Müdürü

Ek:
1 - Uydü Görüntüsü
2 - Parsel Listesi

Dağıtım:
Gereği:
Vakfıkebir Tapu Müdürlüğüne

Bilgi:
Trabzon Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne
Vakfıkebir Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8F45E27F-C930-4559-B8F9-2E4F993554CD
İşletim Bilgisi: Mah. Mahmut Yarıcıoğlu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA
Telefon: 0(312) 216 55 00
KEP Adresi: kentseldonusumbaskanligi@h01.kep.tr
Doğrulama Adresi: https://www.trkiye.gov.tr
Bilgi için: Başka CANAZ
İmza Mühendisi
Telefon No: 0(312) 216 57 09



ŞEKİL 36. REZERV YAPI ALANI SINIRI

2. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Nazım imar planı kararlarının saptanmasında altlık oluşturabilmek amacıyla çalışmanın bütününden elde edilen analiz verileri, saha araştırmaları ile kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda sentez ve değerlendirmeler yapılmıştır.

- Vakfıkebir kenti bölgesinin hizmet merkezi işlevini üstlenmektedir. Mevcut merkezin mevcut sıkışık ve yetersiz durumuna rağmen çok büyük bir bölgenin son derece dinamik bir şekilde ticaret merkezi işlevini yerine getirmesi durumu planlama çalışması kapsamında önemli bir avantajı oluşturmaktadır. Öte yandan planlama alanını oluşturan Cumhuriyet, Çarşı, Kemaliye ve Hürriyet mahallelerin kesiştiği ortak çember, kentin idari ve ticari merkezini oluşturmaktadır. Bu anlamda plan kararlarının üretilmesinde kentin mevcut karakteristik yapısının belirleyici olması gerekmektedir.
- Planlama alanında 2017 yılından beri süregelen belirsiz süreç bölgede yaşayan parsel malikleri ile kentlilerin mülkiyet haklarını kısıtlamış ve yaklaşık 9 yıllık bir süre zarfında alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilememiştir. Bu durum alanda yaşayanlar açısından imar planı ve dönüşüm kavramlarına karşı olumsuz anlamda ciddi bir kamuoyunun oluşmasına yol açmıştır. Planlama süreçleri ile oluşan söz konusu bu olumsuz kamuoyu algısının yine imar planları ile giderilmesi gerekmektedir.
- Planlama alanında jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlar yönünden kısıtlayıcı bir durum tespit edilmemiştir.
- Gerek yükselti yapısı gerekse eğim bakımından plan kararlarına etki edebilecek bir unsur tespit edilememiş olmakla birlikte alandaki dere yataklarına koşut olarak oluşan arazi yapısının plan kararlarında yapılaşma yönünden iskân dışı alanlar olarak ele alınması gerekmektedir.
- Alanın manzara yönüyle egemen noktasını kuzeyde yer alan Karadeniz'in oluşturması nedeniyle plan kararlarının bu peyzaj ögesi ile uyumu sağlanmalıdır.
- Bölgenin en önemli derelerinden birisi olan Fol deresinin bir kısmı planlama alanı içerisinde kalmaktadır. Düzenli akış rejimine sahip ve taşkın riski barındıran dere ile ilgili olarak Devlet Su İşleri genel Müdürlüğüne batı sahilinde yatak genişletme ve yeni tahkimat çalışmaları projelendirilmiştir. Ancak söz konusu alanda imar planı bulunmaması nedeniyle yatak genişletme kapsamında kamulaştırılması gereken kısımlara müdahale edilememiştir. Ayrıca alanda tahkimat ve genişletme işlemlerinin ancak 18. Madde uygulaması sonucunda ilgili kısımların kamu eline geçirilmesi ile mümkün olabileceği kurumlar arası görüşler neticesinde kararlaştırılmıştır. Bu bakımdan

derenin projesine uygun biçimde kamu eline geçirilmesi risk yönetimi açısından planlama çalışmasının temel amaçlarından birisi olarak değerlendirilmiştir.

- Planlama alanında temel kullanım fonksiyonunun ticaret+konut karma kullanım olduğu, sadece ticaret kullanımının alanda %33'lük bir pay ile yer aldığı, salt ticaret odaklı kullanımın alanın kuzey kısmında bulunduğu dikkate alındığında fonksiyona dayalı plan kararlarının bu odaklaşma üzerine geliştirilmesi gerekmektedir.
- Yine aynı alanda güneydeki vadiye doğru uzanan kesimde ağırlıklı olarak konut kullanımının görüldüğü, bu bölgeye ulaşımı da sağlayan İsmail Şener Caddesi üzerinde ise konutun ticaret ile birlikte karma bir biçime döndüğü, Fol Deresinin doğu kısmında Yeni Cami ve çevresinde ticaret ve ticaret-konut kullanımının yer aldığı tespitinden hareketle mevcut eğilime göre alanın biçimlendirilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.
- Konut dışı kullanımın alansal olarak belediye binası, cami, müftülük, halk eğitim merkezi, jandarma karakolu ile resmî kurumlar bağlamında net biçimde okunaklı bir desen ortaya koyması nedeniyle bu konut dışı kullanımlarının plan kararlarına yansıtılması gerekmektedir.
- Alanın çok büyük oranda imar uygulamalarına konu edilerek taşınmazların arsa vasfı kazandığı, bu parsel dokusundaki yapılaşma oranlarının çok büyük kısımda bitişik nizam, ayırık olan yerlerde ise taban kullanım oranının %40 seviyesinde olduğu dikkate alınarak mevcut mekânsal kurgu bağlamında yoğunluk kararlarının üretilmesinin doğru bir planlama yaklaşımı olacağı değerlendirilmiştir.
- Vakfikebir Belediyesi ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca yürütülen, tamamlanma aşamasına gelmiş olan ve ana fonksiyon olarak ticaret kullanımının belirlenmiş olduğu rezerv yapı alanındaki proje çalışması ile mer'î plan kararlarının uyumunun sağlanması gerekmektedir.

3. NÜFUS KABULLERİ

Mer'î nazım imar planının araştırma ve açıklama raporundan elde edilen verilere göre nüfus projeksiyonu ve sektörel nüfus projeksiyonlarına ait nüfus verisi birlikte değerlendirildiğinde Vakfikebir ilçesi kent merkezi planlama alanında 2040 yılı için öngörülen toplam nüfus 72,500 kişi olarak kabul edilmiştir.

Yine aynı raporda yer alan Vakfikebir İlçesi Merkez ve Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Dağılım Tablosuna bakıldığında bu plana da konu olan kentsel dönüşüm alanı için 3670 kişilik bir nüfus kabulü yapıldığı görülmektedir.

TABLO 3. VAKFIKEBİR İLÇESİ MERKEZ VE MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

VAKFIKEBİR - MERKEZ	ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi/Ha.)	EN YÜKSEK EMSAL DEĞERİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)
	Gelişme Konut Alanları	Düşük Yoğunluk (51-120 Kişi/ha)	120	0.60	8.69	1043
		Orta Yoğunluk (121-250 Kişi/ha)	175	0.90	95.57	16725
			230	1.20	9.82	2259
		Yüksek Yoğunluk (251-400 Kişi/ha)	300	1.50	37.19	11157
			350	1.80	11.92	4172
	Meskun Konut Alanları	Düşük Yoğunluk (51-150 Kişi/ha)	120	0.60	2.42	290
		Orta Yoğunluk (151-300 Kişi/ha)	175	0.90	18.37	3215
			230	1.20	4.12	948
		Yüksek Yoğunluk (301-600 Kişi/ha)	300	1.50	9.87	2961
			350	1.80	12.73	4456
	Ticaret + Konut	Yoğunluk (100-600 Kişi/ha)	120	0.90	0.11	13
			230	1.50	12.04	2769
			290	1.80	39.65	11499
			300	2.00	20.02	6006
	Kentsel Dönüşüm Alanı	Yüksek Yoğunluk (301-600 Kişi/ha)	385	2.60	12.71	3670
	TOPLAM					71181

Bu doğrultuda kent bütününe dönük hazırlanan nazım imar planında söz konusu alan için belirlenmiş olan 3.670 kişilik nüfus büyüklüğü revizyon plan kapsamında aynı şekilde kabul edilmiştir.

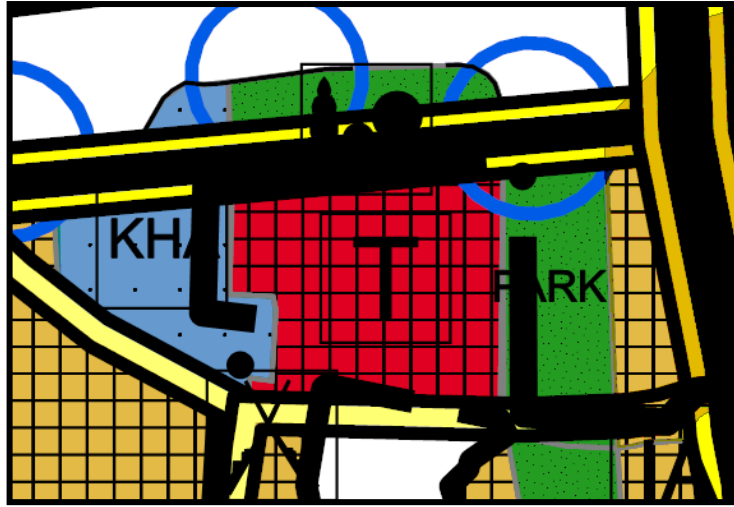
4. PLAN KARARLARI

Çalışmanın bütününden elde edilen analiz verileri, saha araştırmaları ile kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda yapılan sentez ve değerlendirmeler ışığında nazım imar planı değişikliğine konu olan alanda aşağıdaki gibi plan kararları oluşturulmuştur.

- Vakfıkebir kentinin bölgesinin hizmet merkezi işlevini üstlenmesi, planlama alanını oluşturan Cumhuriyet, Çarşı, Kemaliye ve Hürriyet mahallelerin kesiştiği ortak çemberin bu işlevi yüklenen ana bölge olması, bölgedeki temel kullanım fonksiyonunun ticaret+konut karma kullanım olması, salt ticaret odaklı kullanımın alanın kuzey kısmında bulunması, aynı alanda güneydeki vadiye doğru uzanan kesimde ağırlıklı olarak konut kullanımının yer alması, bu bölgeye ulaşımı da sağlayan İsmail Şener Caddesi üzerinde ise konutun ticaret ile birlikte karma bir biçime dönüşmesi, Fol Deresinin doğu kısmında Yeni Cami ve

evresinde ticaret ve ticaret-konut kullanımının birlikte yer almasına koşut olarak alandaki kullanım fonksiyonları belirlenmiştir.

- Bu kapsamda ilk olarak batısında Hükümet Binası, doğusunda Fol Deresi, Kuzeyinde Gülbahar Hatun Caddesi, güneyinde ise 14 şubat Caddesi ile sınırları net biçimde tariflenen ve içerisinde Belediye Binasının da bulunduğu aşağıda gösterilen alan gerek kentin sıkışmış merkezinin genişletilmesi gerek bölgede ticaretin en st katlara dek ulaşması dikkate alınarak ticaret alanı olarak belirlenmiş ve plana işlenmiştir.



- İkinci olarak, kuzeyde 14 şubat Caddesi, batıda Belediye caddesi ve eğitim tesis alanları, doğuda Tonya Yolu güneyde ise stadyum ve yerleşik konut alanları ile sınırları tarifli aşağıdaki şekilde gösterilen bölgede düzenlemeler yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu olan bölgenin doğusunda yer alan Tonya Yolu ve çevresini kapsayan kısmı da mer’i planın temel kullanım kararı olan ve Tonya yolunun ulaşılabilirlik yönünden güçlü etkileri de dikkate alınarak ticaret – konut (TİCK) olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Aynı bölgede yer alan dere yatağı ile oluşan arazi kırığı ise bütünüyle yeşil alan olarak planlanmıştır.

Alanın güneybatıya u verecek şekilde yönelen kısmına yer alan ve mevcutta konut kullanımında olan, yapılaşmasını ve parselasyonunu büyük lde tamamlamış kesimler ise evre mer’i nazım plan yoğunlukları dikkate alınarak orta yoğunlukta meskn konut alanları olarak planlanmıştır.

Aynı bölgenin güneyde sonlandığı ve mer’i planın orta yoğunlukta gelişme konut alanı kararları ile çevrelenmiş kısmı ise aynı yoğunluk koşullarında aynı fonksiyon ile düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan bütününde lği gereği alansal olarak gösterilemeyen konut dışı kullanımlar ise alt ölçekli planları yönlendirmesi bakımından semboller ile ifade edilerek plan kararları haline getirilmiştir. Bu kapsamda alan içerisinde mevcutta yer alan askerlik şubesi, ibadet alanı, askerlik şubesi, müftülük gibi kullanımlar sembolleri ile plan üzerinde gösterilmiştir.

Yukarıda ulaşım, arazi kullanım ve fonksiyonlarına göre i ve dış dinamiklerin etkisiyle plan kararları düzenlenmiş bölgelerde, alanda kabul edilen nüfus verileri doğrultusunda yapılaşmaya esas olacak yoğunluk kararları ile en çok emsal değerleri saptaması yapılmıştır.

Bu saptamalar yapılırken, söz konusu alanda 2017 yılından beri süregelen belirsiz sürecin bölgede yaşayan kentlilerin mülkiyet haklarını kısıtlaması ve yaklaşık 9 yıllık bir süre zarfında alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilememiş olması, bu durumun alanda yaşayanlar açısından imar planı ve dönüşüm kavramlarına karşı olumsuz anlamda ciddi bir kamuoyunun oluşmasına yol aması ve planlama süreçleri ile oluşan bu olumsuz kamuoyu algısının yine imar planları ile giderilmesi gerektiği hususu ile alanın çok büyük oranda imar uygulamalarına konu edilerek taşınmazların arsa vasfı kazanması, bu parsel dokusundaki yapılaşma oranlarının çok büyük kısımda bitişik nizam, ayrıık olan yerlerde ise taban kullanım oranının %40 seviyesinde olması dikkate alınmıştır. Öte yandan planın çözüme kavuşturmayı amaçladığı temel unsurlar arasında yer alan Fol deresinin batı yakasındaki genişleme ve tahkimattan doğan imar uygulamalarının olabildiğince kolaylaştırılması da yoğunlukların belirlenmesinde önemli bir girdiyi oluşturmuştur.

Bu bağlamda ticaret alanları ile ilgili en yüksek emsal değerine esas bir saptamaya gidilmemiş ancak, alt ölçekli planlarda batısında Hükümet Binası, doğusunda Fol Deresi, Kuzeyinde Gülbahar Hatun Caddesi, güneyinde ise 14 Şubat Caddesi ile sınırları net biçimde tariflenen ve içerisinde Belediye Binasının da bulunduğu alanda alanın yenilenmesini sağlayacak şekilde ve çevredeki yapılaşma kararları ile de aykırılık teşkil etmeden, emsal ve kat rejiminin saptanması gerektiği öngörülmüştür. Bunun dışında kalan ticaret alanlarında ise kat rejimi yönünden alanların yer seçimi de göz önüne alındığında ortaya çıkacak ticari kullanımın insan ölçeğinde olabilmesi için alt ölçekli planlarda kat yüksekliğinin 3 kat ile sınırlandırılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Ticaret – konut karma kullanımlı TİCK alanlarında Vakfıkebir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin “15.1.d. Bu alanlardaki konut kullanımı, büyüklüğü 2000 m² ye kadar parsellerde toplam emsalin %80’ini, 2000 m² den büyük parsellerde ise %75 ini aşamaz ve zemin kat konut kullanımına ayırlamaz” hükmü doğrultusunda tüm alan genelinde ihtiyatlılık ilkesi doğrultusunda nüfusa esas konut kullanım oranı en üst seviye olan %80 olarak kabul edilmiştir.

Bu kapsamda Fol deresinin batısında 18 uygulamasına esas olan ve henüz yapılaşmamış kısımda yoğunluk 320 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Yine aynı bölgede hemen bu alanın güneyinde ise mevcut parselasyon ve yapılaşmalar dikkate alınmış, bölgede yapılacak 18 uygulamasının imkân ve kabiliyetinin en üst seviyeye çıkarılmasını da sağlayacak şekilde ve alt ölçeklerde bitişik nizam yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla yoğunluk düzenlemesi yapılmıştır. Bu kesimin batısında İsmail Şener caddesinin cephelerinde karma kullanıma konu olan kesimlerde düzenlenen TİCK alanlarında da gerek mevcut yapılaşma, taban kullanım oranları ve Fol Deresi kesimi ile dil birliği sağlayarak plan bütüncülüğünün oluşturulması amacıyla yoğunluk 320 kişi/ha olarak düzenlenmiştir. Bu bölge ile kuzeydeki ticaret alanları ve kentsel tasarım proje alanı arasında kalan kısım ise mevcut yapılaşma durumu, parselasyon nitelikleri gibi koşullar dikkate alınarak yine alt ölçeklerde bitişik nizam yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla yoğunluk düzenlemesine konu edilmiştir.

Fol deresinin doğusunda ise yoğunluklar mer’i uygulama imar planının emsal değerlerine göre saptanmıştır. Bu bağlamda Tonya Yoluna cepheli bu kesimin kuzey kısmı mer’i imar planında 2.60, güneyinde yol boyunca ise 1.80 olarak bir bölgelemeye konu edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanı herhangi bir plana konu olmadığı için bu bölgelemede boş olarak bırakılmıştır. Bu anlamda mer’i imar planının kuzeyden güneye doğru bir emsal bölgelemesi yaptığı anlaşılmaktadır. Bu bölgelemenin planın temel kararlarına göre tamamlanması, amacıyla söz

konusu bölge, alanın kuzeyinde yer alan mevcut planlarda olduğu gibi en yüksek 2.60 emsal değerine göre yoğunluk kararlarına konu edilmiştir.

Yukarıda tüm detayları ile anlatılan plan kararları sonucu hesaplanan nüfus büyüklüğü ile alan dağılımı tabloları ile nazım plan değişiklik şeması aşağıda verilmiştir.

TABLO 4. PLANLAMA ALANI NÜFUS TABLOSU

ALAN ADLARI		YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi/Ha.)		EN YÜKSEK EMSAL DEĞERİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)
Gelişme Konut Alanları		Orta Yoğunluk (150-300 Kişi/ha)	175		0.90	0.50	88
Meskun Konut Alanları		Orta Yoğunluk (150-300 Kişi/ha)	240		1.20	2.01	482
Karma Kullanım Alanları	TİCK	Yoğunluk (100-600 Kişi/ha)	KONUTA GÖRE	%80 KONUTA GÖRE			
			240	192	1.20	0.00	0
			400	320	2.00	4.60	1472
			440	352	2.20	0.00	0
			520	416	2.60	2.90	1206
			580	464	2.90	0.00	0
			660	528	3.30	0.00	0
TOPLAM							3248

Planlama alanına ait tablo 4'e göre imar planı nüfusu 3.248 kişidir. Nazım imar planı değişikliğinin plan kararları ile biçimlenen mekânsal kurguda önerilen konut ve karma kullanım alanlarında iskân edilebilecek nüfusun, Vakfıkebir mer'i nazım imar planının kentsel dönüşüm alanı için öngörmüş olduğu 3.670 kişilik nüfusunun altında olduğu ortadadır. Bu bakımdan alan genelinde iskana konu alanlar için öngörölmüş olan yoğunluk ve en çok emsal değerlerinin mer'i nazım plan kararları ile tutarlı olduğu yukarıdaki verilerden net bir şekilde okunabilmektedir.

TABLO 5. PLANLAMA ALANINA AİT ALAN DAĞILIM TABLOSU

KULLANIM TÜRÜ		ALAN (M2)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANLARI	ORTA YOĞUNLUK (150 - 250 kişi/ha)	5144	3.16
MESKUN KONUT ALANLARI	ORTA YOĞUNLUK (150 - 300 kişi/ha)	20797	12.77
ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT+TİCARET ALANLARI (150 - 600 kişi/ha)	76670	47.07
	TİCARET ALANLARI	15555	9.55
	KAMU HİZMET ALANLARI	0	0.00
	ASKERİ ALANLAR	0	0.00
KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI	AÇIK YEŞİL ALANLAR	14880	9.14
	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	0	0.00
	EĞİTİM ALANLARI	0	0.00
	İBADET ALANLARI	0	0.00
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	0	0.00
	SU YÜZEYİ	0	0.00
	REZERV YAPI ALANI	5800	3.56
	YOLLAR	24038	14.76
TOPLAM		162884	

Planlama alanına ait kent karakter tablosunda toplam alan içerisinde başat kullanımın ticaret+konut ve ticaret olduğu görülmektedir. Ticaret kullanımının tek başına payı %10 seviyesindedir. Bu anlamda planın ortaya koymuş olduğu kentin ticari merkez olma niteliğinin desteklenmesi hedefinin plan kararları ile sağlandığı değerlendirilmiştir.

Ayrıca yapılan analizlerden elde verilere göre çok büyük oranda yapılaşmasını gerek binalar gerek parselasyon gerekse de doku anlamında tamamladığı tespit edilen bölgede 14880 metrekairelik bir yeşil alan oluşturulduğu, öte yandan söz konusu alanda kamu hizmetleri açısından değerlendirildiğinde Fol Deresinin genişletme ve tahkimatları için yaklaşık 3000 metrekairelik bir alanın su yüzeyi olarak alt ölçekli planlarda kamuya terk edileceği de göz ardı edilmemelidir. Bu denli gerek dışsal faktörlerin plan kararlarını biçimlendirdiği gerekse de doluluk oranının son derece yüksek olduğu alanda yine de yeşil alanlar kapsamında güçlü bir mekânsal kurgu ortaya konmuştur.

Bu anlamda imar planı değişikliği ile;

- Mer'i planın nüfus, yoğunluk bölgeleme, fonksiyonlar arası ilişkiler gibi temel kararlarına uygun,
- Değişiklik gerekçelerinde sıralanan ve kamusal fayda açısından kent bütününe ilgilendiren sorunlara çözümler üreten,

- Kentin öteden beri getirmiş olduğu hizmet merkezi özelliğinin geliştirilerek sürdürülebilmesini sağlayan,
- Kentin kamu yatırımları ile biçimlenen yeni gelişen mekânsal yapısına uygun,
- Risk yönetimi açısından dere genişletme ve tahkimat çalışmalarının önünü açan,
- Mevcut yapılaşma ve parsel dokusunu gözeten,
- Kamuoyundaki olumsuz algıyı lehe çevirecek düzenlemeler içeren,
- Kamu kurumlarınca yürütölen yenileme/dönüşüm projelerinin uygulanabilir olmasını sağlayan,

plan kararları üretilmiştir.

Yapılan tüm analizlerden elde veriler doğrultusunda oluşturulan sentez ile üretilen plan kararları ile kamusal faydayı önceleyen, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plana ait şema aşağıdaki şekilde verilmiştir.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
VAKFIKEBİR İLÇESİ CUMHURİYET, ÇARŞI
KEMALİYE VE HÜRRIYET MAHALLELERİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK=1/25000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

REZERV YAPI ALAN SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

MESKUN KONUT ALANLARI

ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARI (150-300 Kişi/Ha)

GELİŞME KONUT ALANLARI

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

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KAMU HİZMET ALANLARI

TİCARET ALANLARI

ASKERİ ALANLAR

TİCARET + KONUT ALANLARI (150-600 Kişi/Ha)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARKLAR

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİS ALANLARI

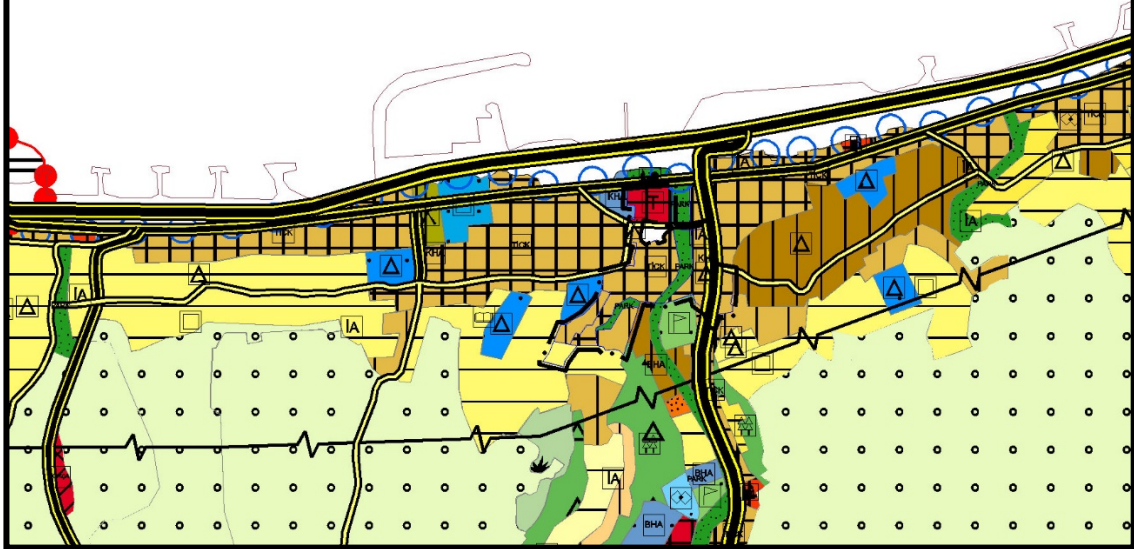
İBADET ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI

KARAYOLU ULAŞIMI

BİRİNCİ DERECE YOLLAR

ÜÇÜNCÜ DERECE YOLLAR

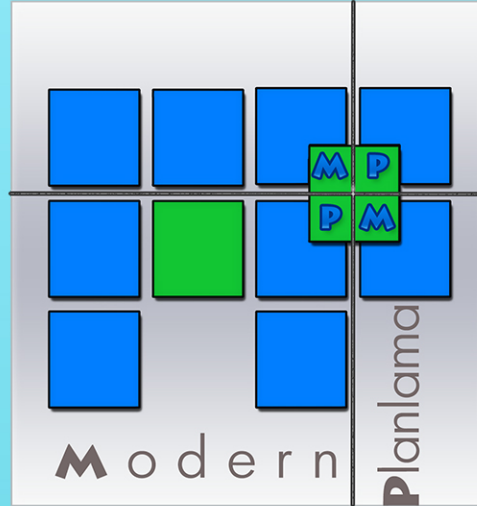


ŞEKİL 37. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ŞEMASI

5. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama Alanında Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Hükümleri geçerlidir.



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