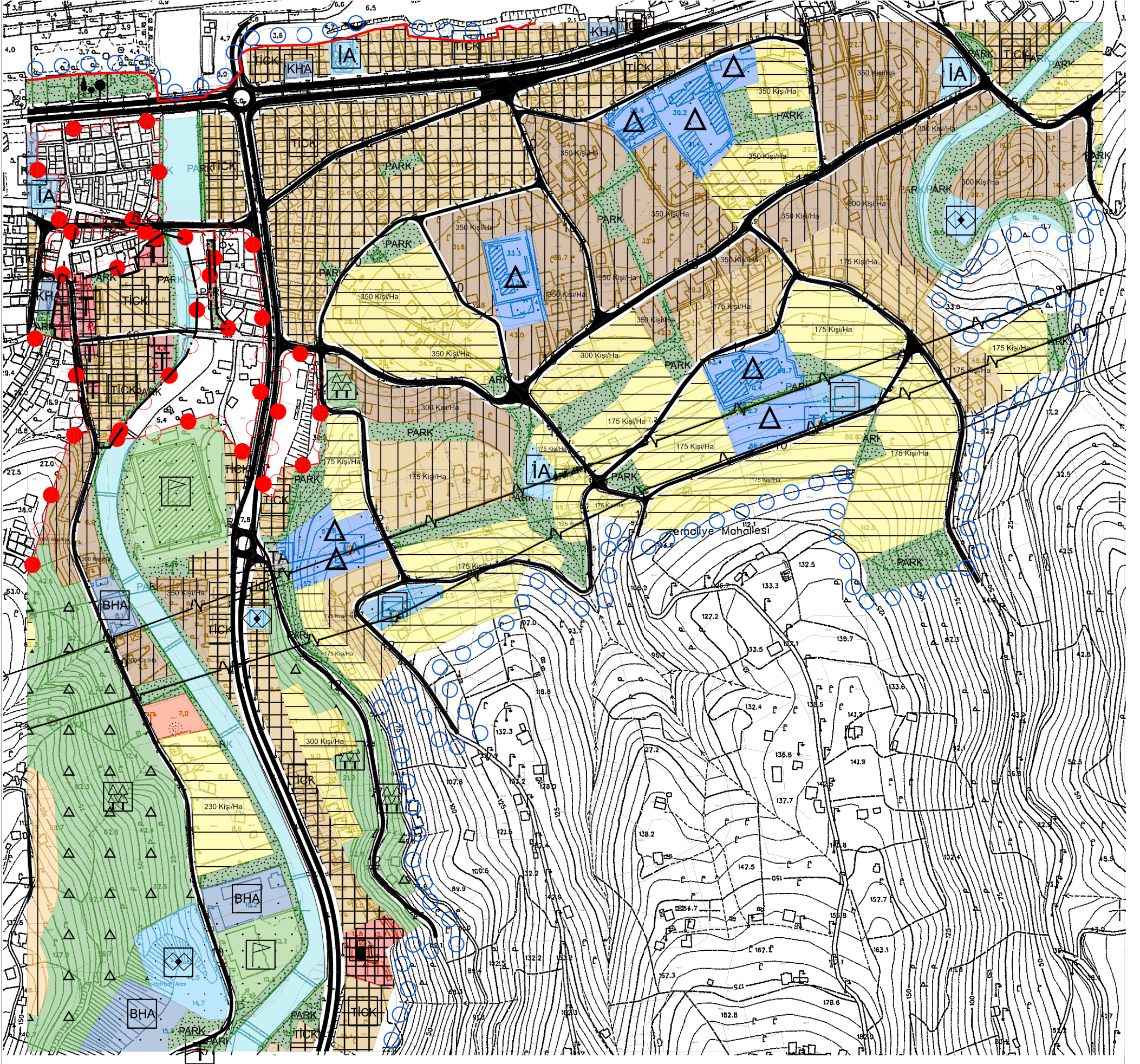




### SINIRLAR

#### PLANLAMA SINIRLARI

REVİZYON PLAN ONAMA SINIRI

### KENTSEL ALAN KULLANIMI

#### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANLARI

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

### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK PARKLAR

SU YÜZEYİ

### KENTSEL TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI

#### KARAYOLU ULAŞIMI

İKİNCİ DERECE YOLLAR

İli  
İlçesi  
Mah.  
Ada No.  
Parsel No.

TRABZON  
VAKFIKEBİR

VAKFIKEBİR İLÇESİ CUMHURİYET, ÇARŞI, KEMALİYE VE HÜRRİYET MAHALLELERİNDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.07.2026 TARİH VE 503 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.08.2026 İLE 03.09.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA  
Başkan

İbrahim Tarkan DİLAVER  
Başkan Vekili

Murat GÜNEY  
Katip Üye

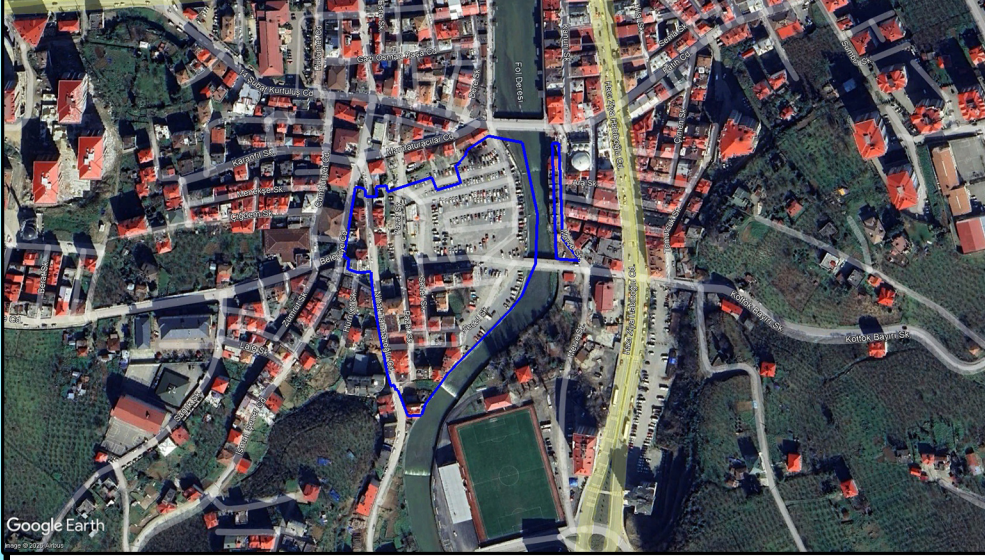
Alper ÖZTÜRK  
Üye

Yasin KUL  
Üye

Mehmet MUHCU  
Üye



## PLAN AÇIKLAMA RAPORU



### TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VAKFİKEBİR İLÇESİ ÇARŞI VE KEMALİYE MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI



AĞUSTOS - 2026

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

VAKFIKEBİR İLÇESİ

ÇARŞI ve KEMALİYE MAHALLELERİ

1/5000 ÖLÇEKLİ

REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

## İÇİNDEKİLER

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| PLAN REVİZYON 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.....                                    | 20 |
| 1.6. TEKNİK ALTYAPI.....                                        | 24 |
| 1.7. ARAZİ KULLANIMI .....                                      | 24 |
| 1.8. MEVCUT İMAR PLANLARI .....                                 | 35 |
| 2. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME .....                                | 36 |
| 3. NÜFUS KABULLERİ.....                                         | 37 |
| 4. PLAN KARARLARI.....                                          | 38 |
| 5. PLAN HÜKÜMLERİ .....                                         | 43 |



## TABLO DİZİNİ

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1. Kentsel Dönüşüm Alanındaki Parsellerde Uygulama Durumu.....                                         | 32 |
| Tablo 2. Vakfikebir İlçesi Merkez Ve Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Dağılım Tablosu ..... | 38 |
| Tablo 3. Planlama Alanı Nüfus Tablosu.....                                                                   | 41 |
| Tablo 4. Planlama Alanına Ait Alan Dağılım Tablosu.....                                                      | 42 |

## 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 .....                     | 25 |
| Şekil 23. Dolu – Boş Parsellerin Tümü İçindeki Adet Oranı.....              | 25 |
| Şekil 24. Dolu – Boş Parsellerin Tümü İçindeki Alan Büyüklük Oranı.....     | 26 |
| Şekil 25. Taks Analizi.....                                                 | 26 |
| Şekil 26. Taks Oranları .....                                               | 27 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 27. Kaks Analizi .....                                          | 27 |
| 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. 2. Bölge Parsellerde Uygulama Durumu.....                   | 32 |
| Şekil 35. Arazi Kullanım Durumu.....                                  | 34 |
| Şekil 36. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Yürütüldüğü Alan Sınırı..... | 36 |
| Şekil 37. Revizyon Nazım İmar Planı Şeması .....                      | 43 |



## PLAN REVİZYON GEREKÇELERİ VE AMAÇLAR

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

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 edilmişti. 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.

Planın temel unsuru olan 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.

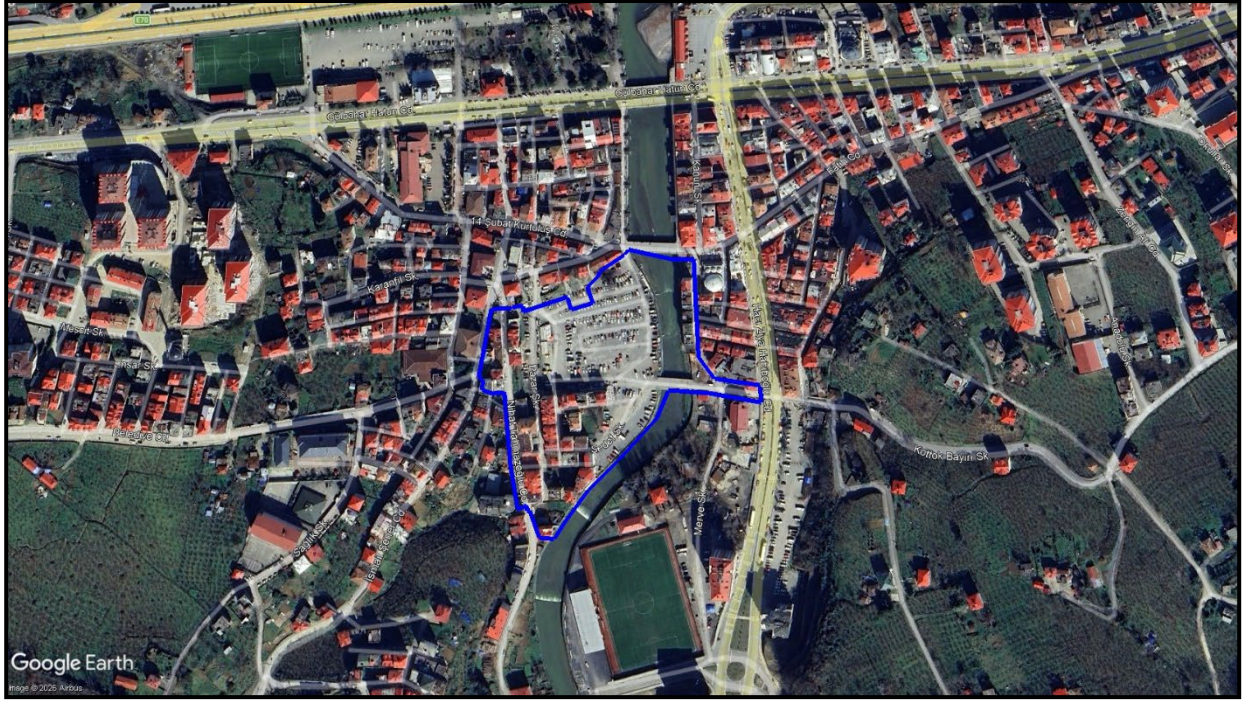
Bu bakımdan söz konusu alandaki belirsizliğin ortadan kaldırılması ve risk yönetimi açısından zorunlu olan dere yatağı genişletme ve tahkimat yapılabilmesinin sağlanması amaçlarıyla bölgede imar planı çalışmalarının yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Yukarıda sıralanan gerekçe ve amaçlar doğrultusunda kentin mer'î imar planları ile eşgüdüm içerisinde, bu planları tamamlayıcı revizyon imar planı hazırlanmıştır.

#### **PLANLAMANIN KAPSAMI**

Çarşı ve Kemaliye mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve mer'î mevzuata göre alınan kentsel dönüşüm kararları süreç içerisinde idari işlemler sonucu hükümsüz kalmış ve salt plan kararlarında dönüşüm alanı olarak varlığını bugüne dek sürdürmüş alan içerisinde risk yönetimi açısından zorunluluk arz eden Fol Deresinin yatak genişletme ve yeni tahkimat çalışmalarının yapılabilmesi için yaklaşık 2,83 hektarlık bir alan bu revizyon imar planı çalışmasının kapsamını oluşturmaktadır.



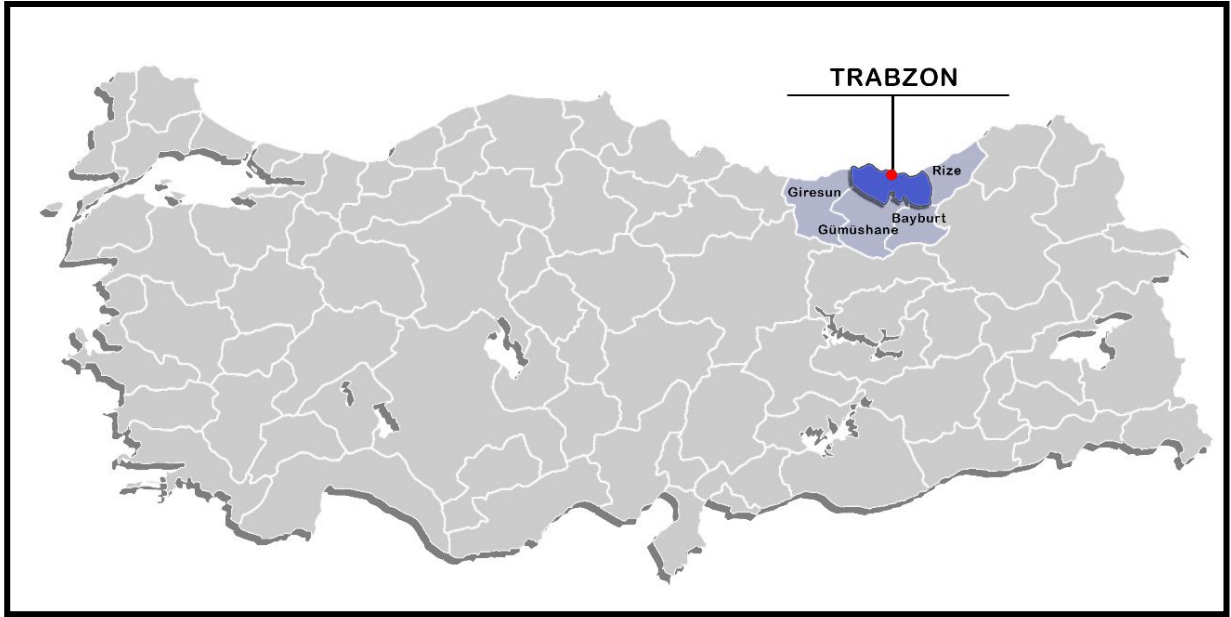


ŞEKİL 1. PLANLAMA ALANININ KAPSAMI

## 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 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup> 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



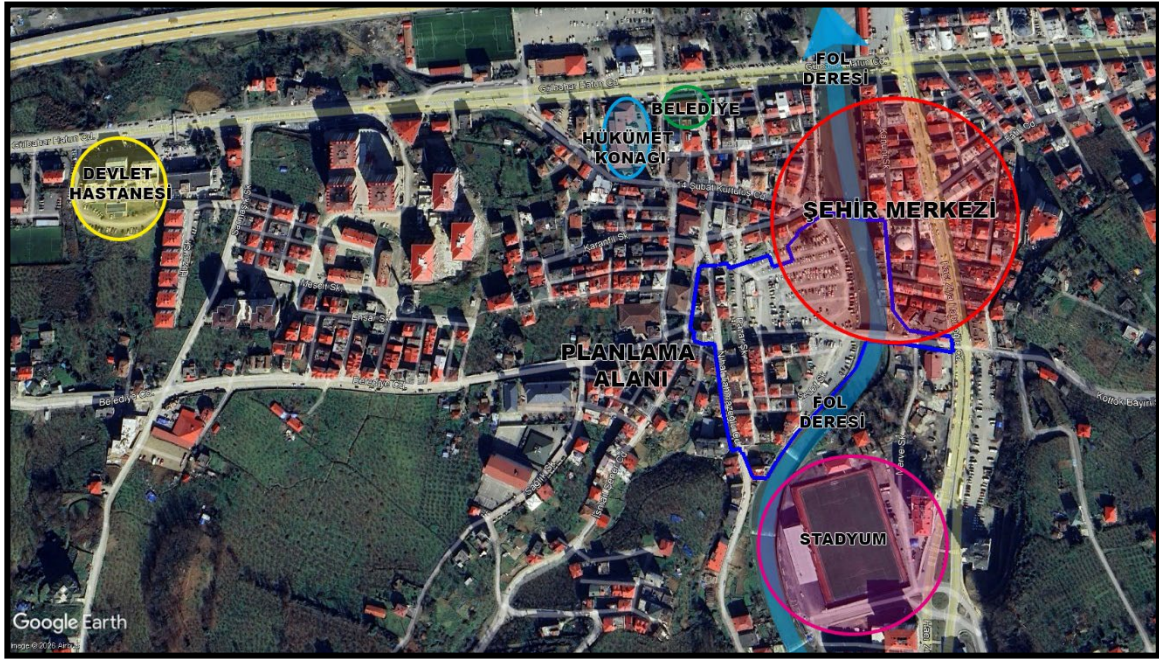
ŞEKİL 5: TRABZON VE İLÇELERİ





**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 19 hektar olan planlama alanı, 1/5000 ölçekli hâlihazır F42 C 21 B 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

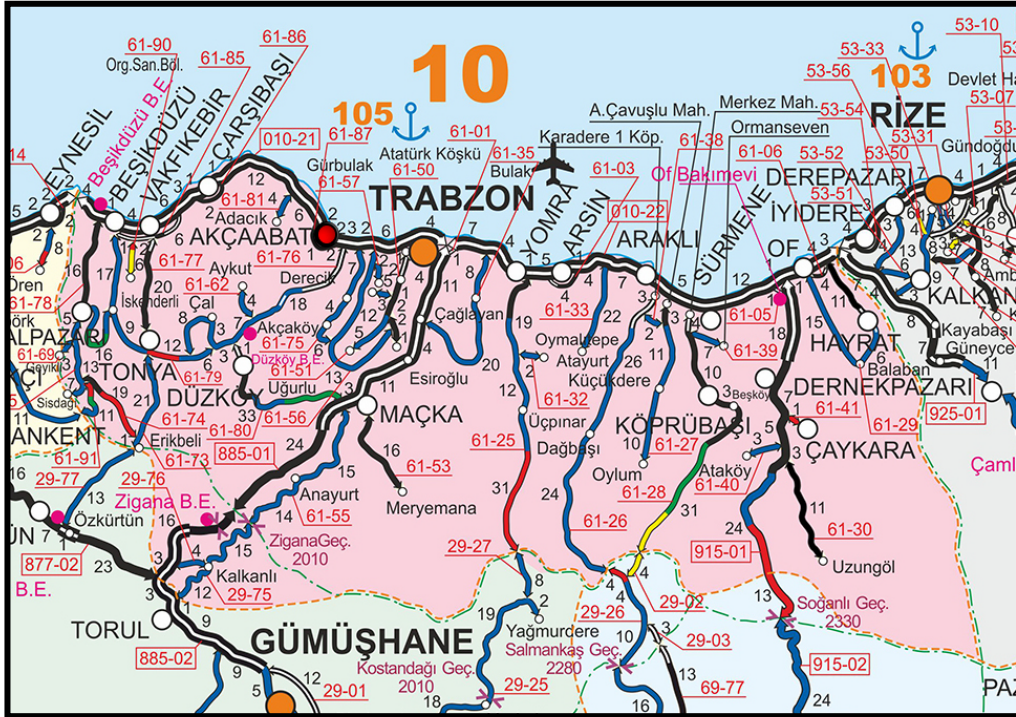
Doğu Karadeniz'in metropolü görevini üstlenen Trabzon'un; bölge merkezi olması ve jeopolitik konumu nedeni ile gerek şehir içi gerek şehirler arası ulaşımı büyük önem taşımaktadır. Trabzon üst seviyede bir ulaşım ağına sahip olup, tarih boyunca doğal bir lojistik merkezi konumunda bulunmuştur. Kafkasya, 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 ana bağlantısını oluşturmaktadır.



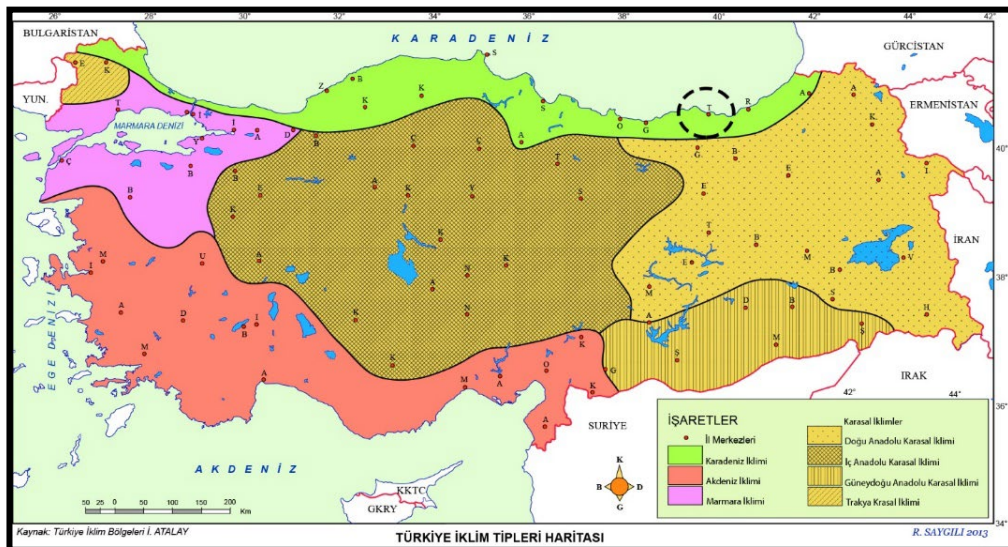


ŞEKİL 9. PLANLAMA ALANI ULAŞIM BAĞLANTILARI

### 1.3. DOĞAL YAPI

#### 1.3.1. İklim

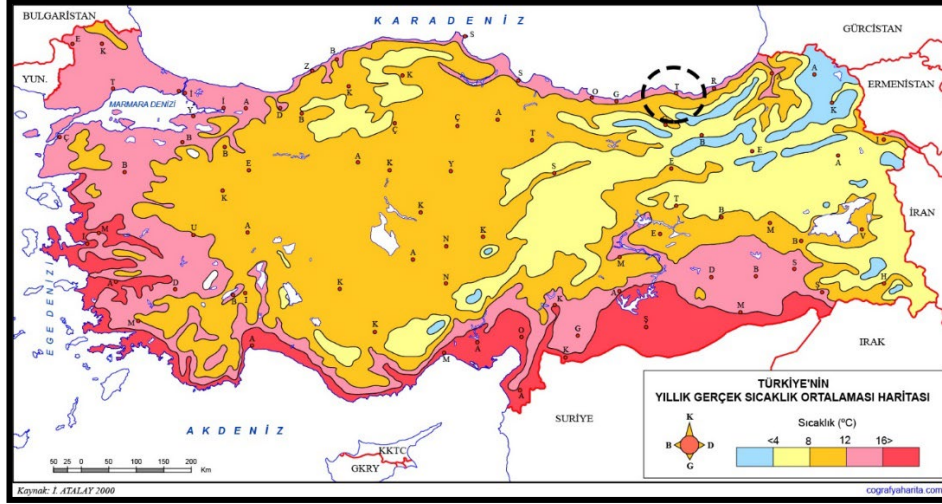
Trabzon ilinde Karadeniz iklimi hüküm sürer. Karadeniz bölgesi, Marmara Bölgesinin de kuzeyiyle birlikte “Orta Enlemlerin Batı Rüzgârları Kuşağı” etki alanı içinde kalmaktadır. Bölge yüksek hava nemi, ılıman termik özellikleri ve bol yağışlarıyla farklı iklim özellikleri göstermektedir. Yazları serin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

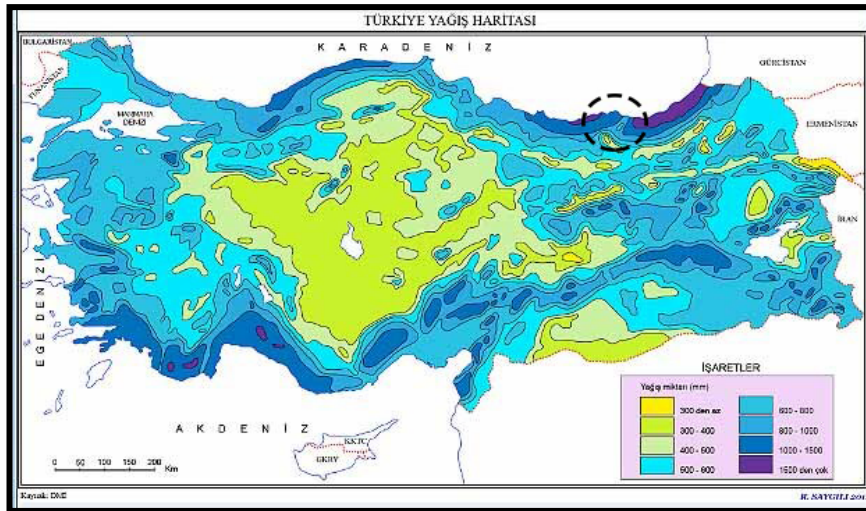
İlçede Sıcak ve ılıman bir iklim hâkimdir; 22.7 sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 7.0 olup yılın en düşük ortalamasıdır.



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).



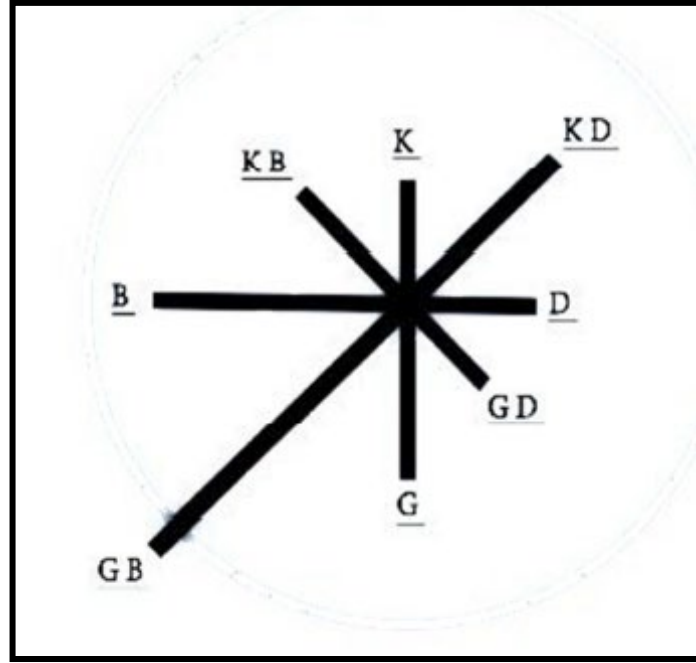
ŞEKİL 12. YAĞIŞ HARİTASI

### 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 çökellere bırakır. Liyasta başlayarak Üst Kretase sonlarına kadar periyotlar halinde gelişimini sürdüren volkanik faaliyet, denizaltı volkanizması şeklinde olup, çökel arakatkılarla birlikte istiflenme gösterirler. Lavlarda genellikle yastık lav yapıları izlenir. Paleosen sonlarında orojenik faaliyetlerle birlikte büyük ölçüde granitoyid yerleşimi gelişmiştir (Kaçkar Granitoyidi I). Eosen döneminde ise yeniden hareketlenen volkanizma etkin bir şekilde devam eder. Denizaltı ortamında yayılma nedeniyle volkano-tortul bir istif yapısı gelişmiştir. Granitoyid yerleşimi Eosen döneminde de devam etmiştir (Kaçkar Granitoyidi II). Pliyosende görülen genç



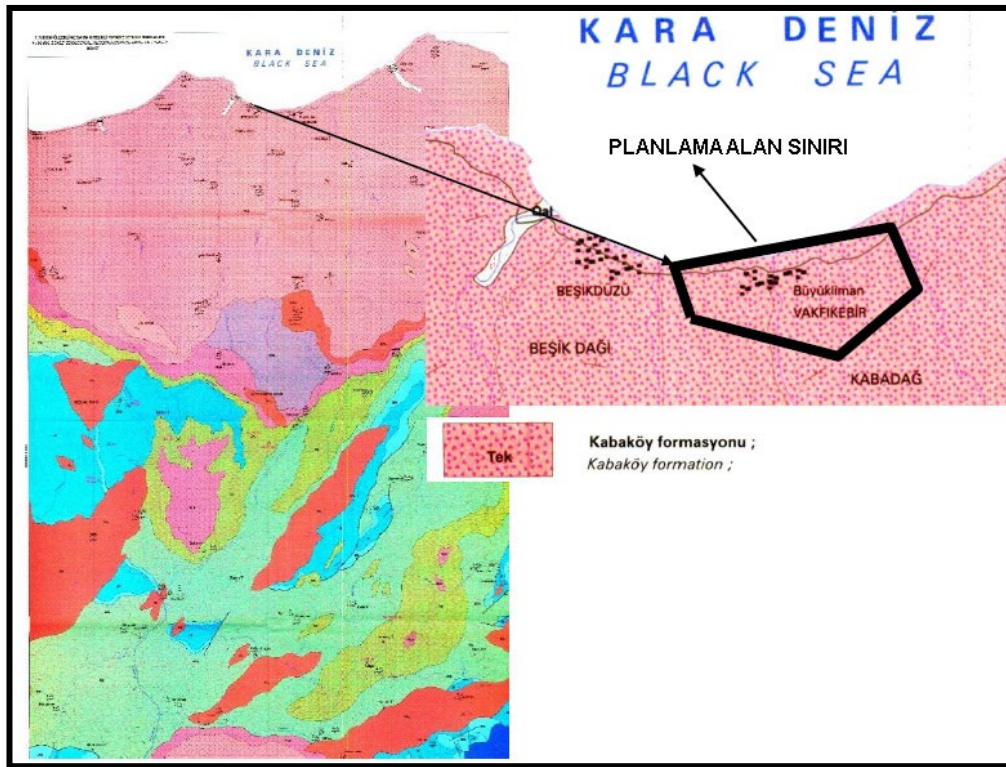
volkanizma andezitik breşler, volkanik çakıltaşları, hornblend-ojit andezit-bazaltlardan oluşan dördüncü volkanik seriyi vermiştir.

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 JEOLJİ 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 yapılmıştır.

Bu kapsamda Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Eğimin %10 ve üzerinde olduğu, tüf, aglomera ve bazalt biriminden oluşan eosen yaşlı Kabaköy Formasyonun gözlendiği alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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)" olarak belirlenmiştir.

### **Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1)**

Planlama alanındaki kaya niteliğindeki aglomera, tüf ve bazalt birimlerinden oluşan Kabaköy formasyonu ve bu formasyonun bozuşmuş, zemin özelliğindeki ayrıışmış Tüf 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 bağılı olarak ayrıışma zonunun kalın olduğu yamaçlarda mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte stabilite sorunları gelişebilir. Bu alanlarda; ayrıışma 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 ayrıışma 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.

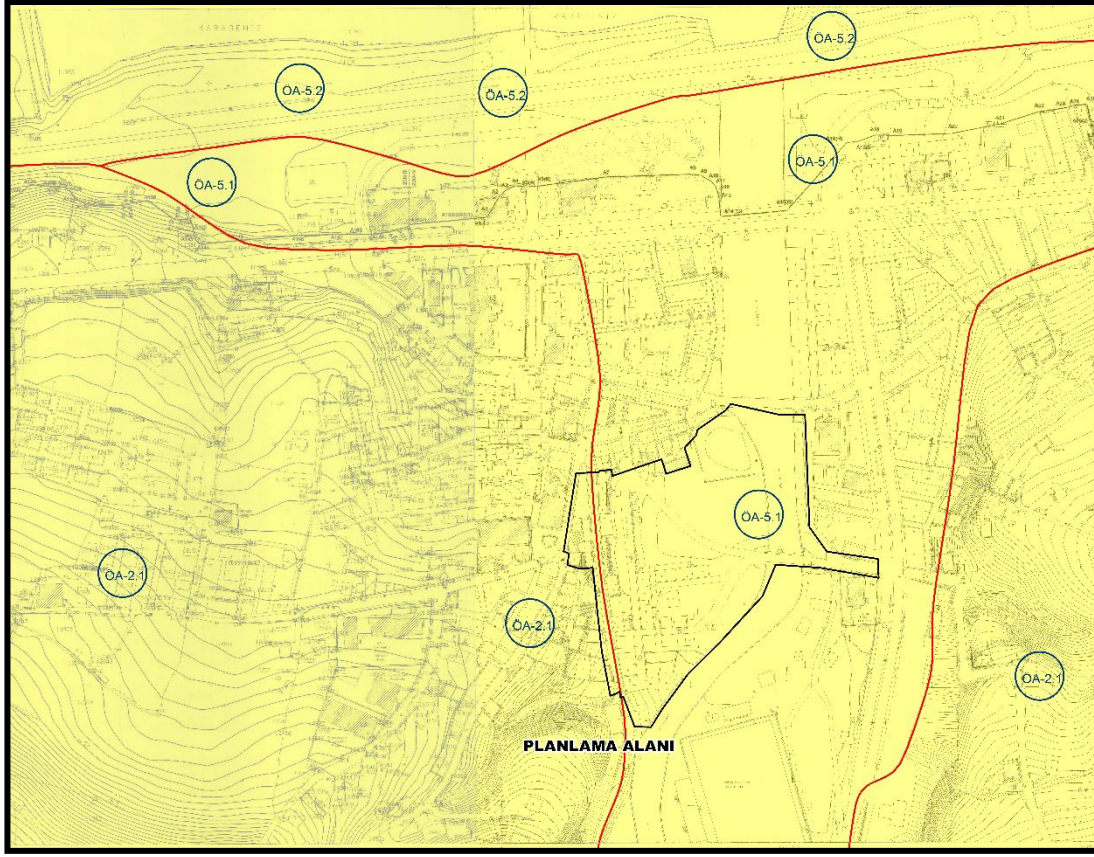
### **Önlemler Alanlar-5.1. (Öa-5.1)**

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.



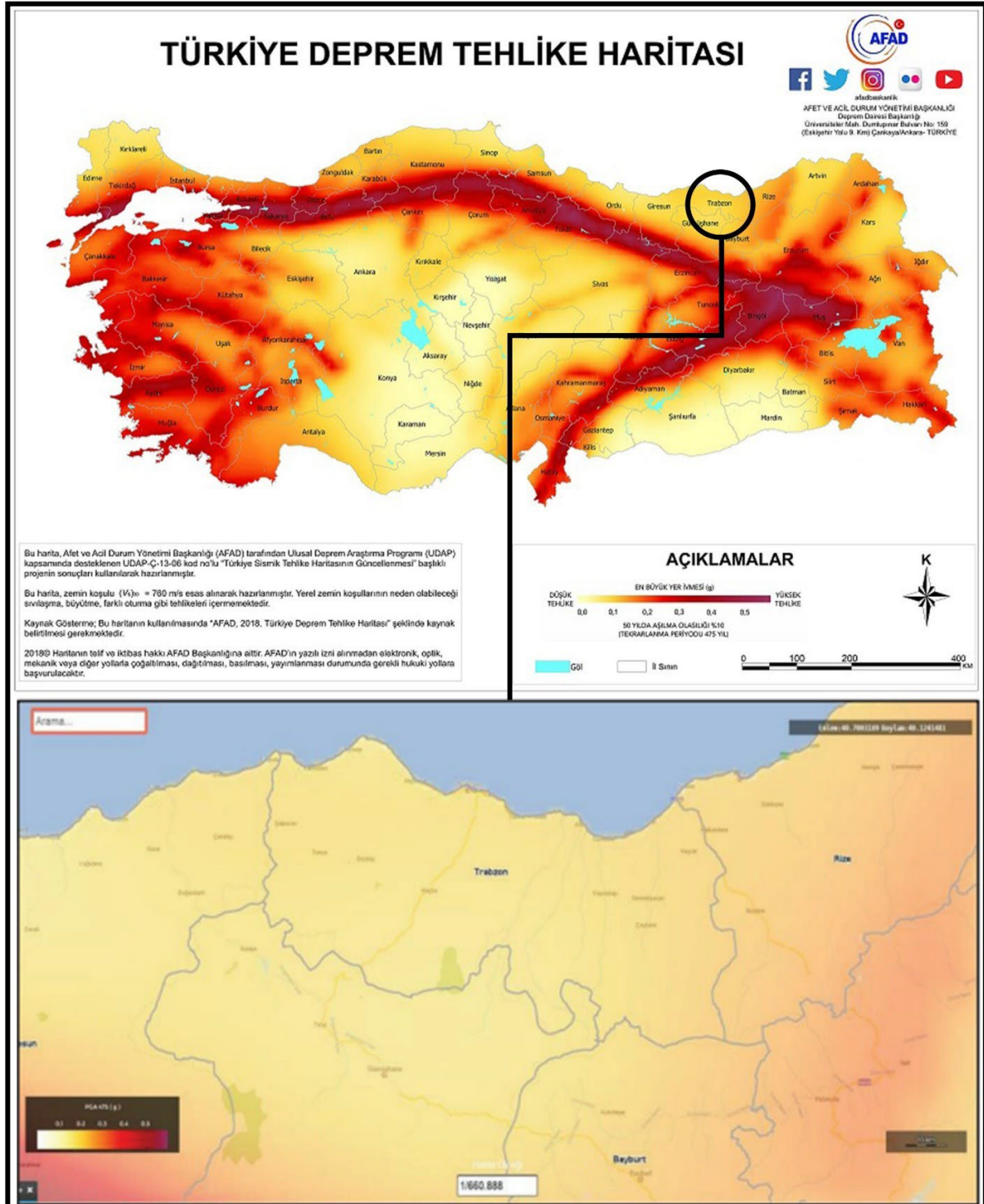
ŞEKİL 15. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

#### 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 nedenledir 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 DEPREMESELLİK ANALİZİ

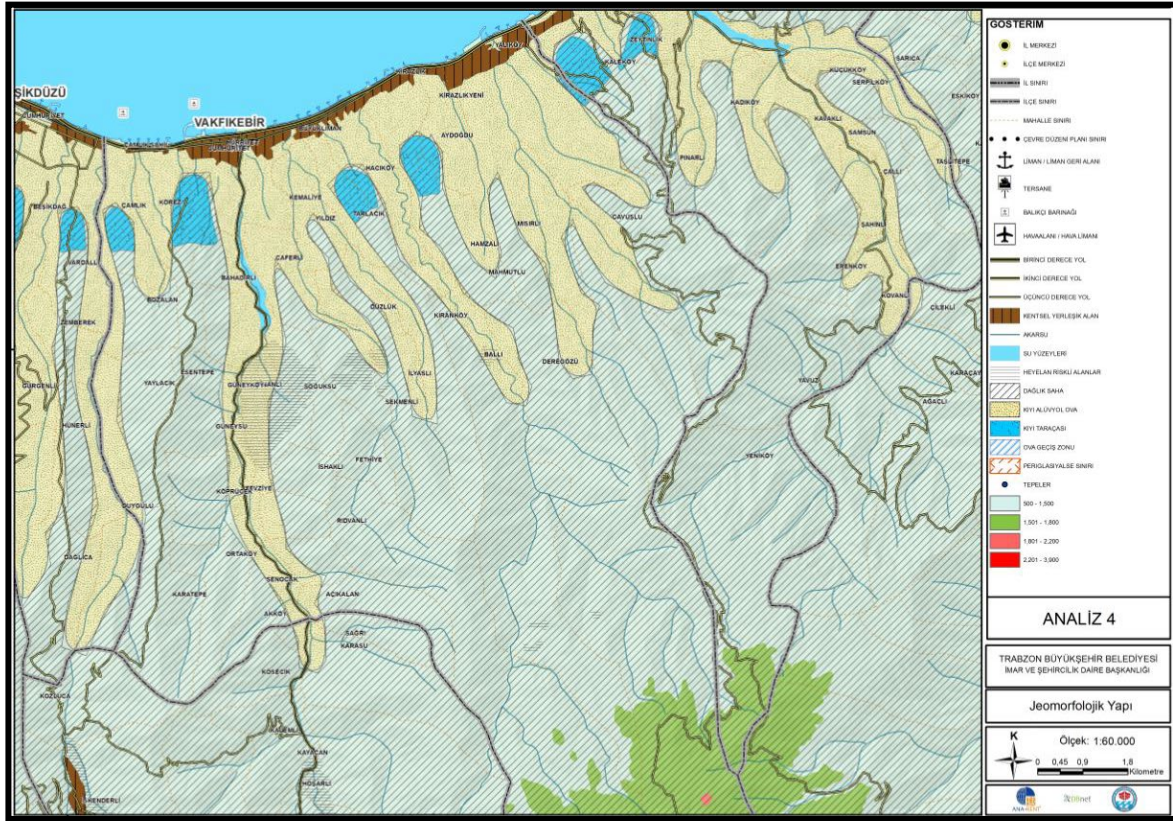
### 1.5. JEOMORFOLOJİK YAPI

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



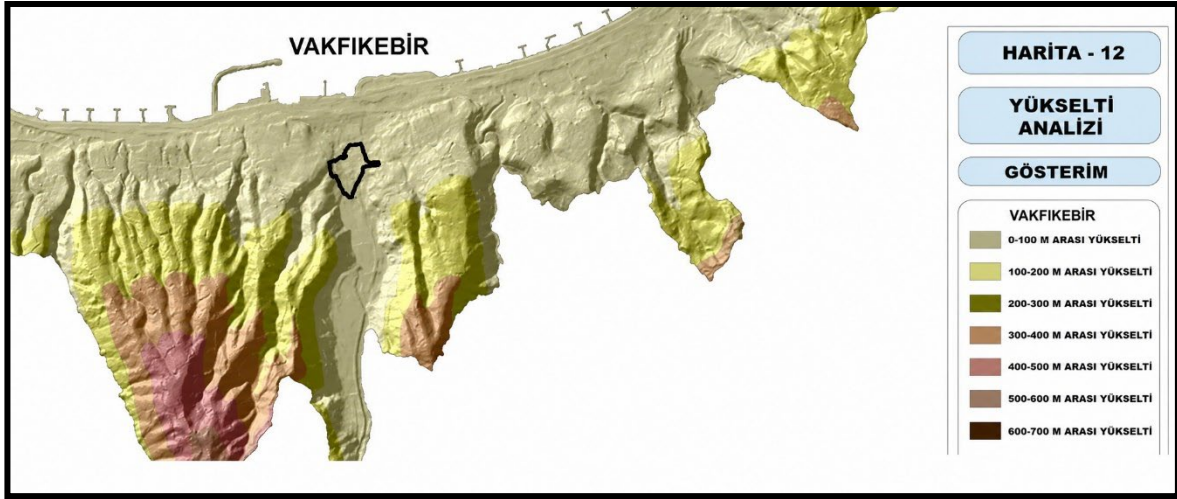
KD-GB doğrultulu fay hattına bağlı olarak eski heyelan alanları mevcuttur. Yamaçlarda ise; potansiyel heyelan alanları bulunmaktadır. İlçe merkezinin deniz kıyısından itibaren yükselti artmaya başlar. En yüksek noktası ilçenin güney doğusunda Karadağ yaylasındadır.

Vakfikebir 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. Vakfikebir'in en yüksek yeri güneydoğu kesimindedir. En alçak kesimi ise deniz kenarıdır. Akarsular; güneyden kuzeye doğru genellikle kerkik vadiler içerisinde akmaktadırlar. İlçe topraklarından kaynaklanan suları küçük dereler toplar. İlçe merkezinden Karadeniz'e dökülen fol deresi ve kirazlık deresi en büyük akarsularıdır.



ŞEKİL 17. VAKFIKEBİR GENEL JEOMORFOLOJİK YAPI

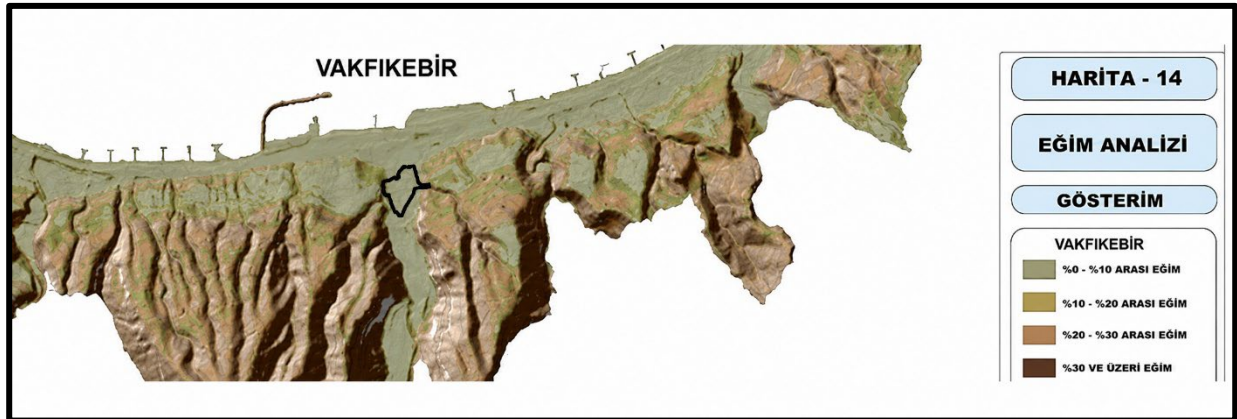
**Planlama alanı** yaklaşık olarak deniz seviyesinden başlayan ve 10 metreye dek ulaşan bir yükselti yapısına sahiptir. Yükseklik planlama alanına konu olan bölgenin kıyı kesimi ve dere yatağı çevresinde 0-5 metre aralığındadır. Bu yükselti bölgesi alanın çok büyük bir bölümünü kapsamaktadır.



ŞEKİL 18. PLANLAMA ALANI YÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanında yapılan eğim analizi sonucunda, alanın genel olarak düz bir arazi plastığıne sahip olduğu görülmektedir. Eğim değerleri kıyı kesimi ve dere yatağı çevresinde çok büyük bir kesimde düz bir yapı göstermektedir.

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

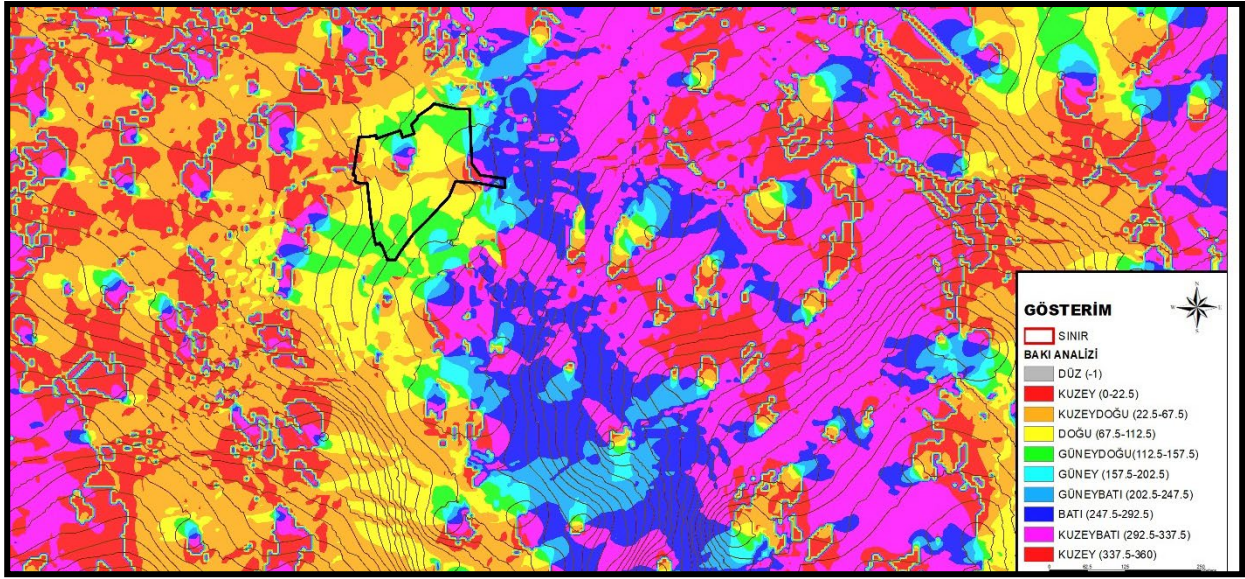


ŞEKİL 19. PLANLAMA ALANI EĞİM ANALİZİ

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 yönlenen arazi, alanın iç kesimlerinde çoğunlukla güney, güneydoğu, güneybatı doğrultusunda yönlenmiştir.

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





ŞEKİL 20. PLANLAMA ALANI BAKI 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 m<sup>2</sup> olan alanlar aşağıdaki uydu görüntüsünde kırmızı ile gösterilmiştir.





ŞEKİL 21. DSİ TARAFINDAN FOL DERESİNDE TALEP EDİLEN KAMULAŞTIRMA ALANI

### 1.6. TEKNİK ALTYAPI

Vakfikebir ilçesinde 154 KW Tirebolu II – Arsin ve 154 KW Tirebolu – Trabzon Enerji Nakil Hatları yer almaktadır. Vakfikebir ilçesinin tüm mahalle ve köylerinde elektrik mevcuttur.

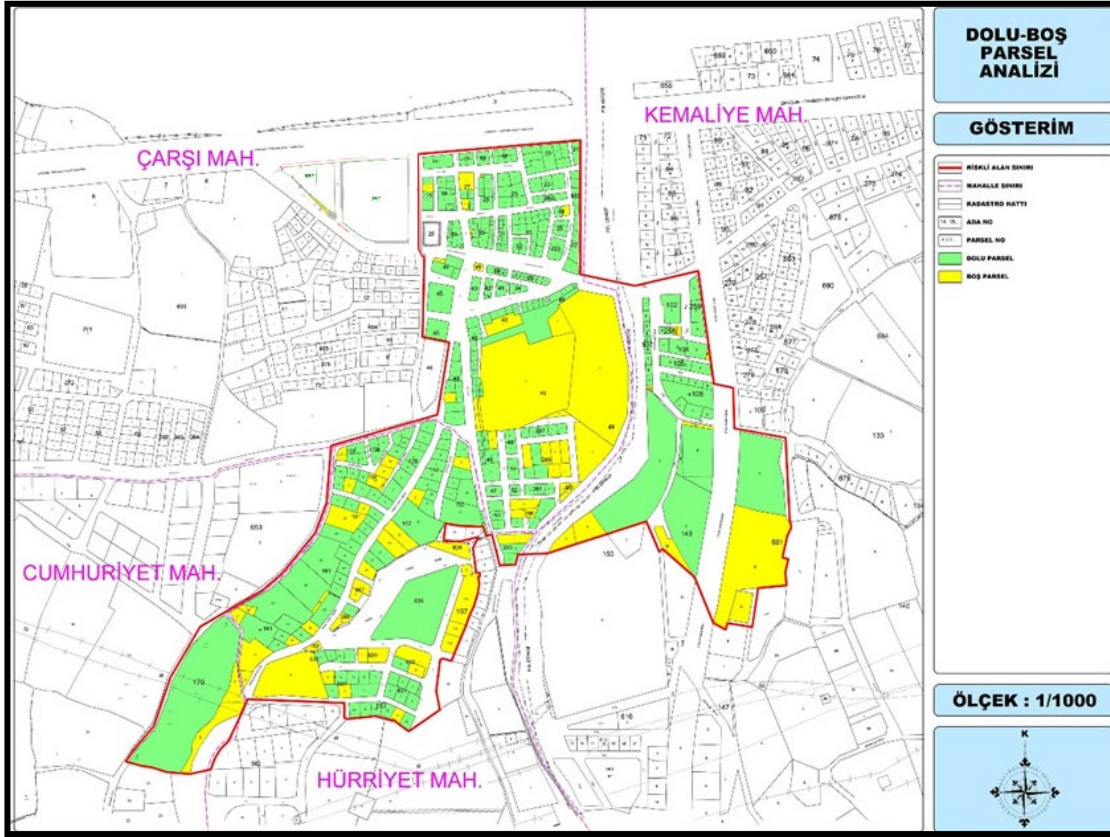
**Planlama alanında ise** yüksek gerilime ait hatlar bulunmamakla birlikte düşük ve orta gerilime ait şehir içi iletim hatları yer almaktadır.

### 1.7. ARAZİ KULLANIMI

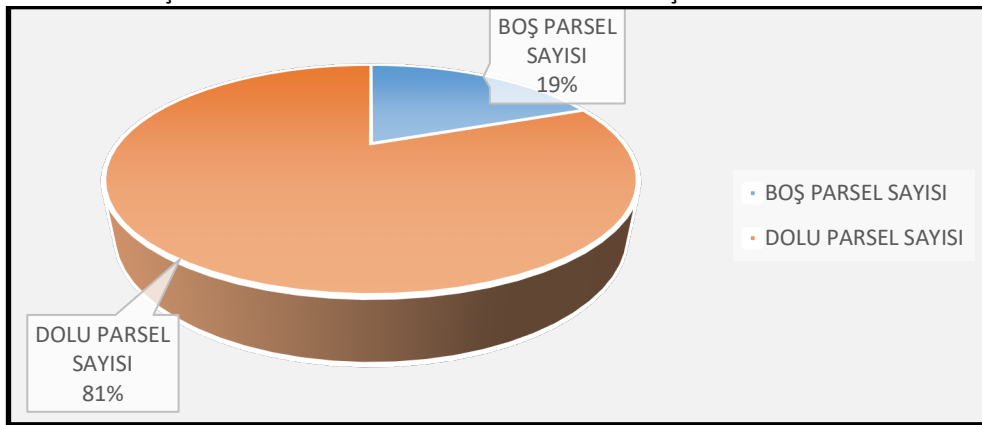
Planlama alanı bütününde mevcut arazi kullanım desenini saptamak amacıyla yerinde inceleme ve tespitler yapılarak, plana konu olan alandaki kent karakteri belirlenmiştir.

Kentsel dönüşüm kararına konu olan bölgede, alan belirli bir iki bölge dışında yoğun biçimde, çoğu yerde bitişik nizam olarak yapılaşmaya konu olmuştur. Aşağıda yer alan **parsel 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.

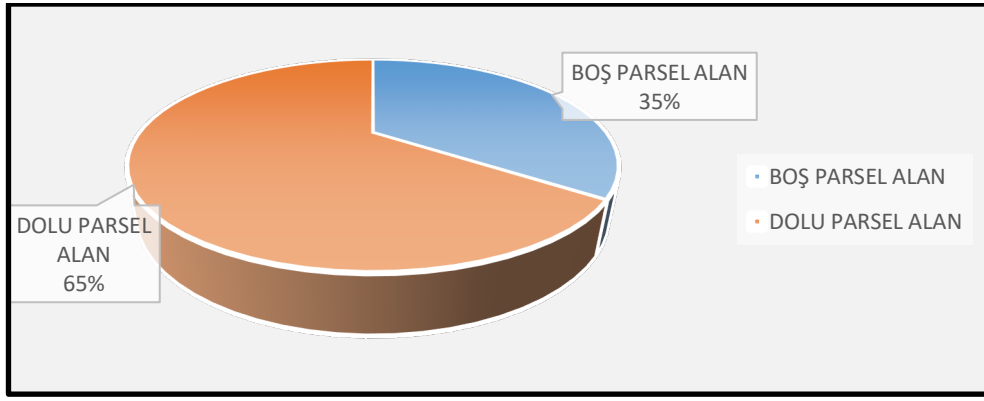


ŞEKİL 22. PARSEL BAZINDA DOLULUK – BOŞLUK ANALİZİ



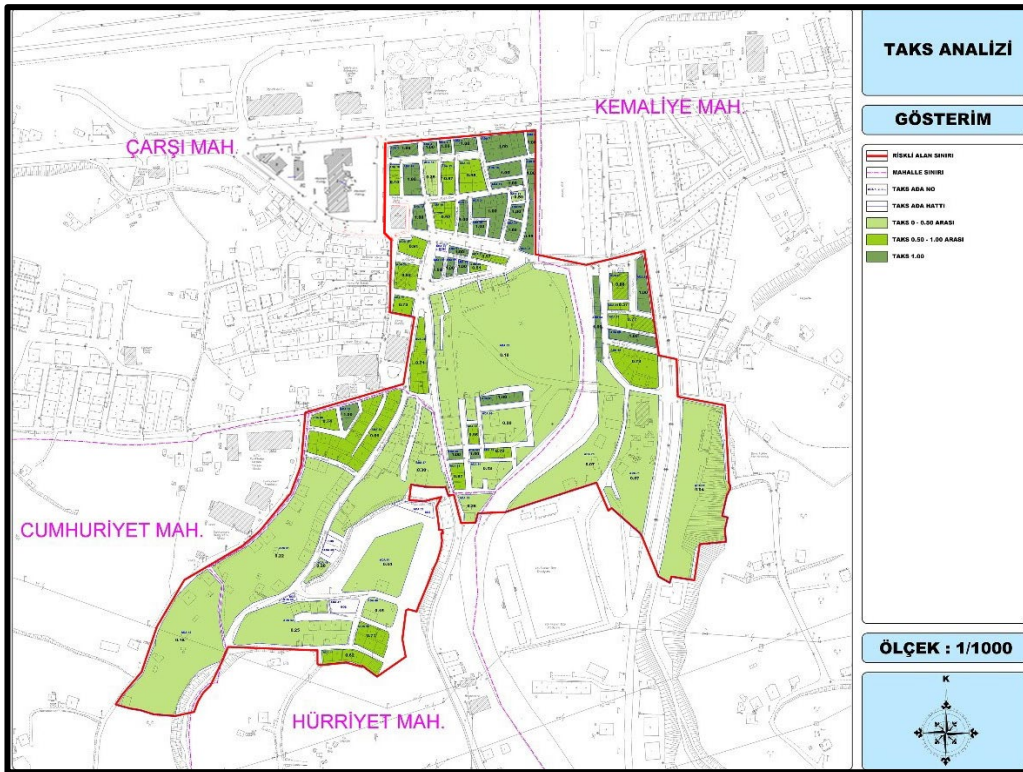
ŞEKİL 23. DOLU – BOŞ PARSELLERİN TÜMÜ İÇİNDEKİ ADET ORANI





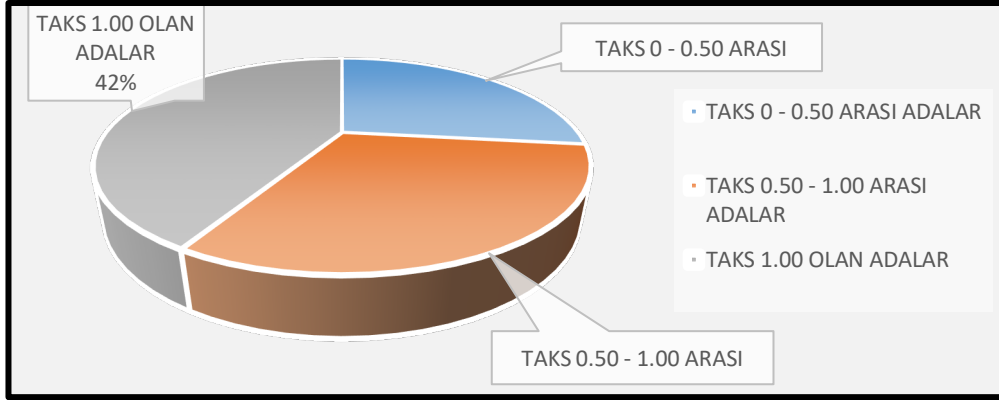
ŞEKİL 24. DOLU – BOŞ PARSELLERİN TÜMÜ İÇİNDEKİ ALAN BÜYÜKLÜK ORANI

**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.

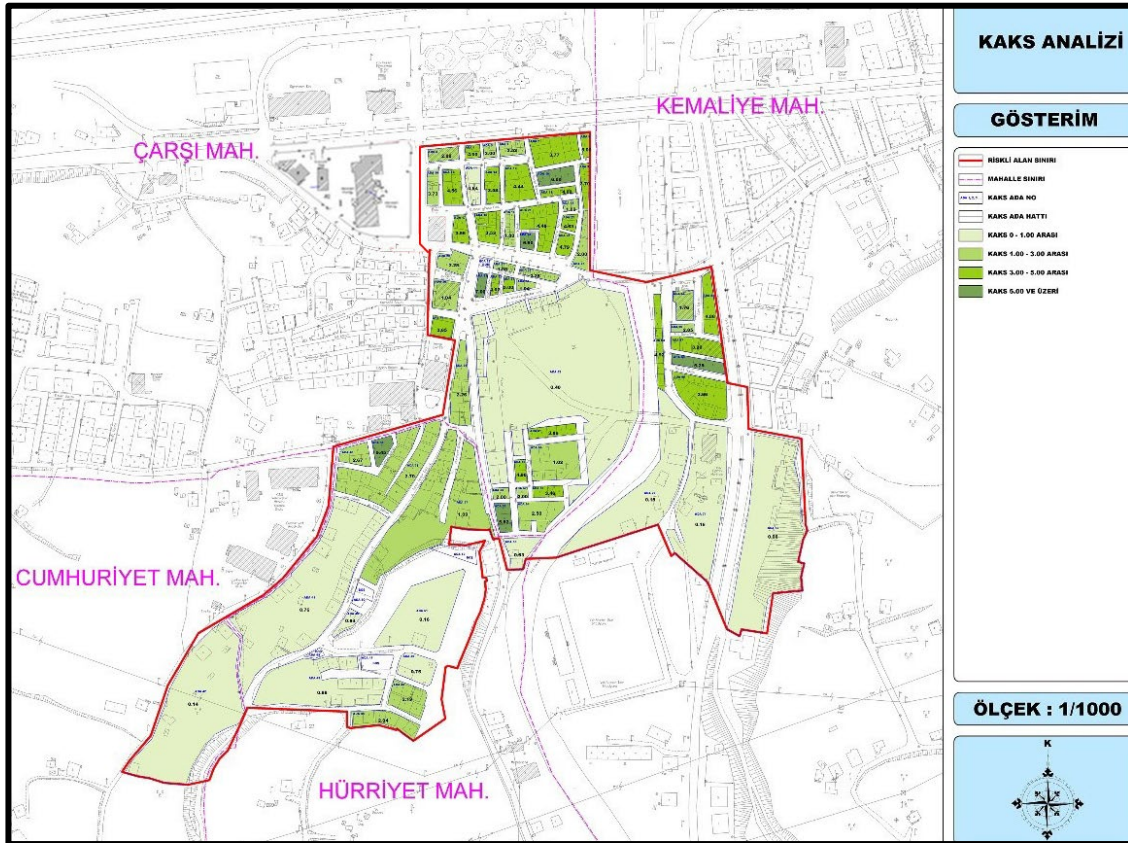


ŞEKİL 25. TAKS ANALİZİ

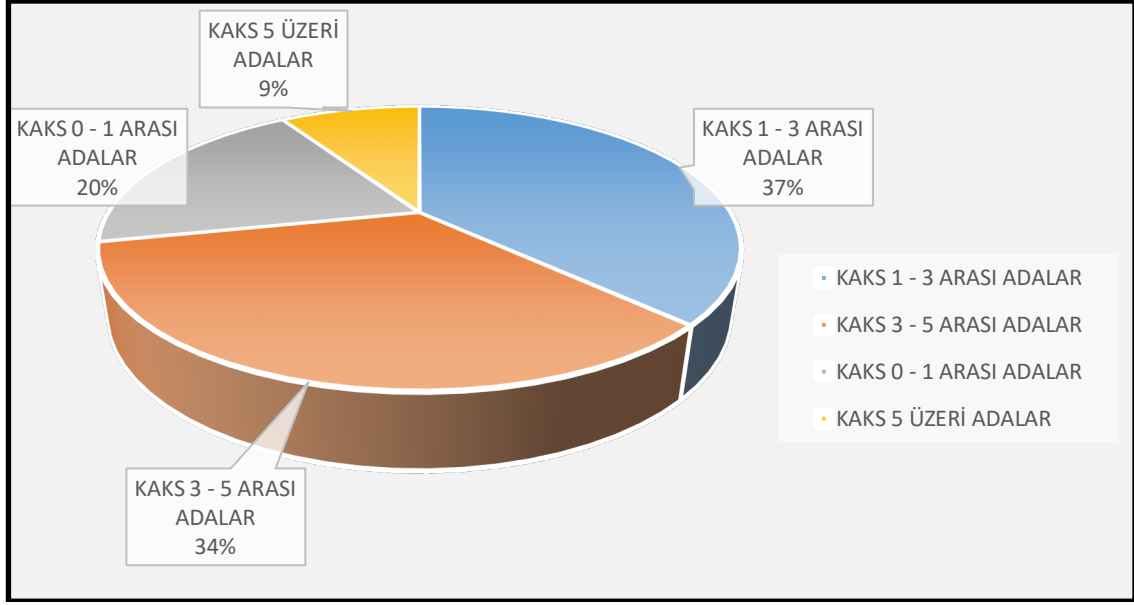




ŞEKİL 26. TAKS ORANLARI

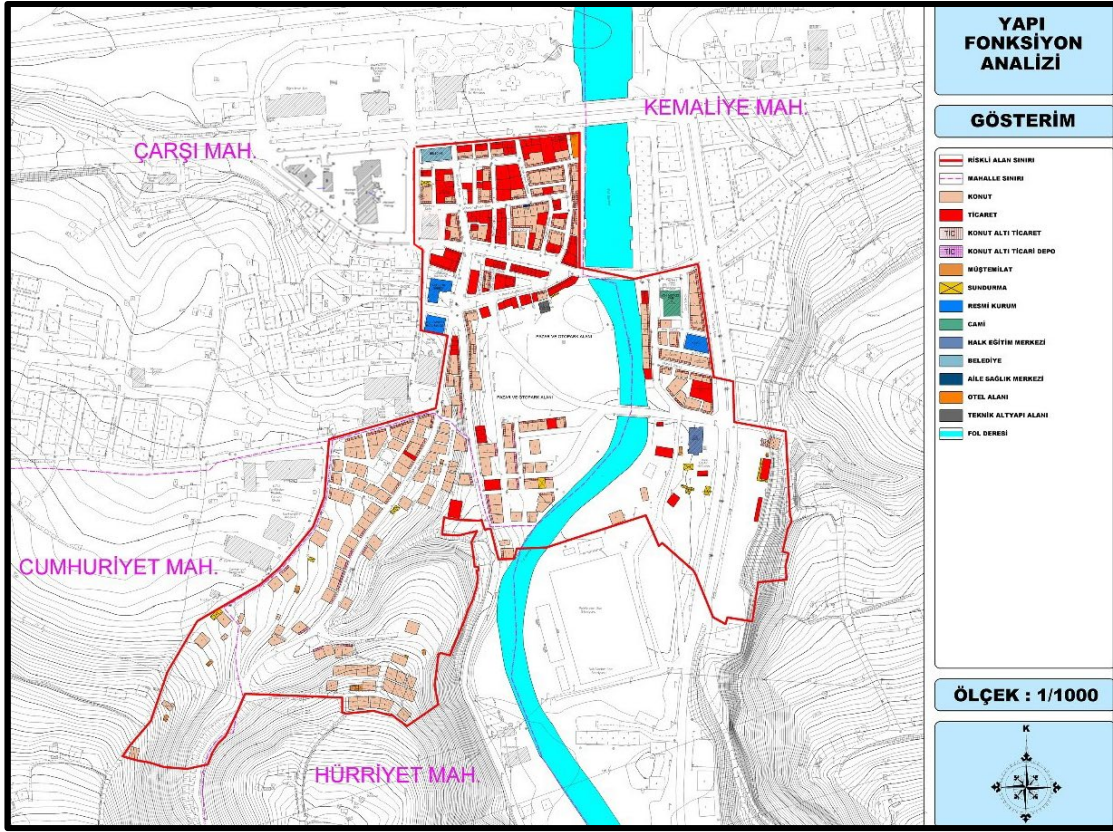


ŞEKİL 27. KAKS ANALİZİ

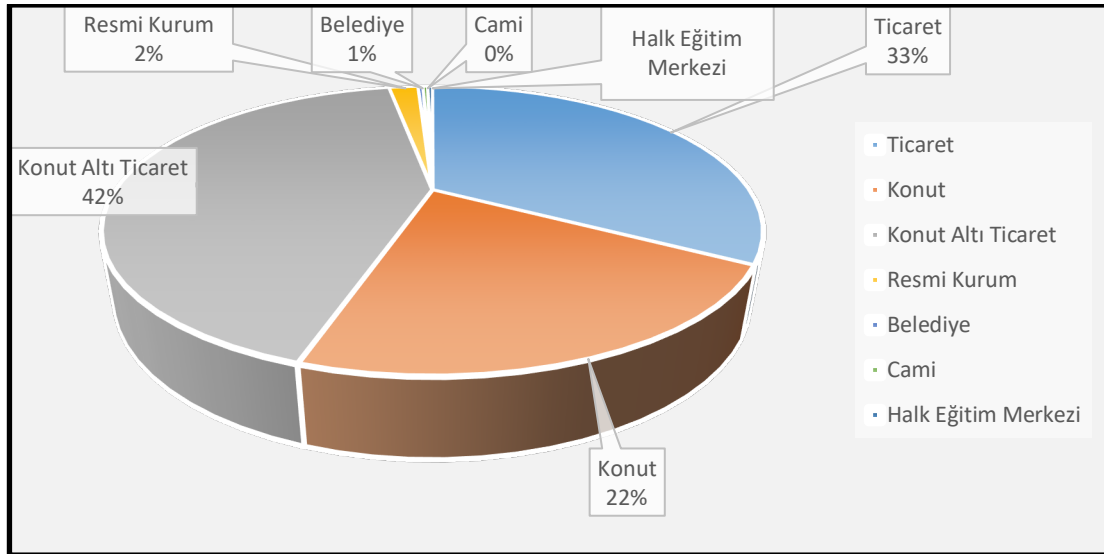


ŞEKİL 28. KAKS ORANLARI

**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

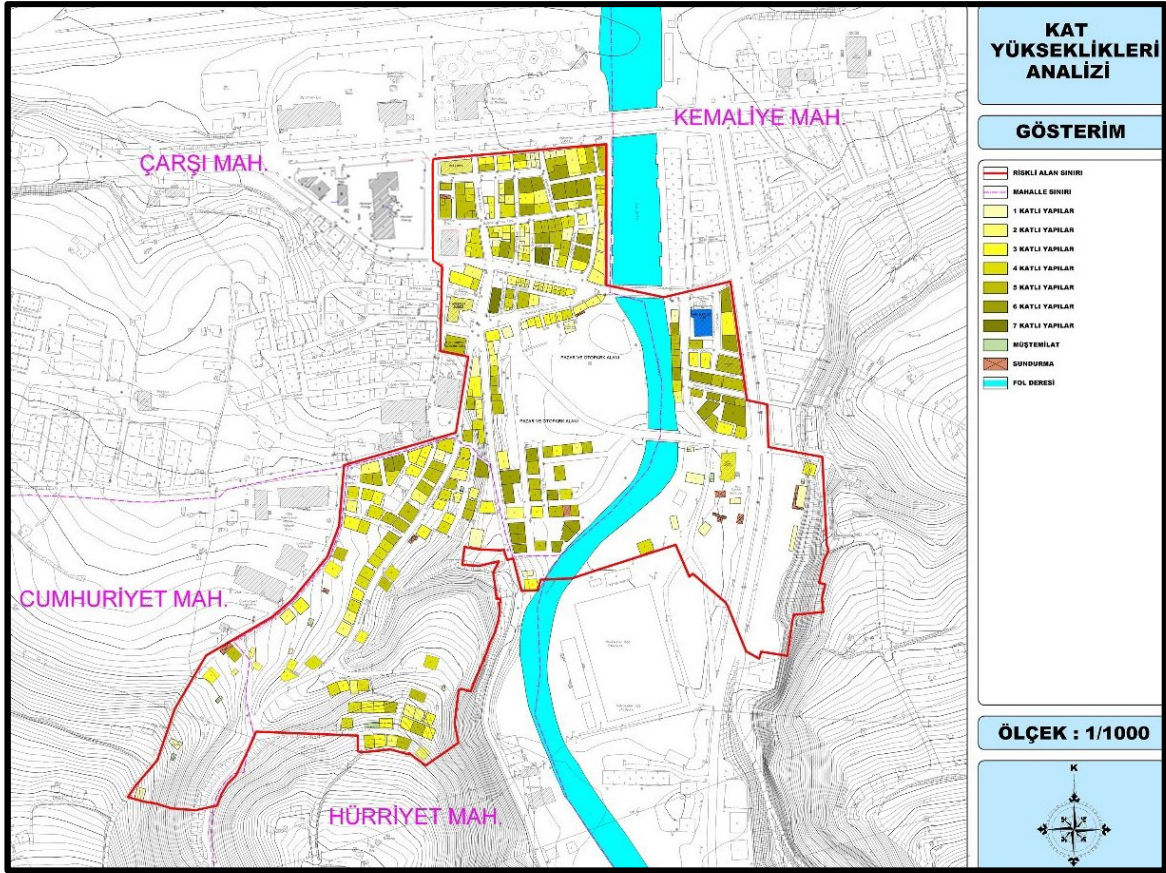


ŞEKİL 30. YAPILARIN FONKSİYONLARINA GÖRE ORANI

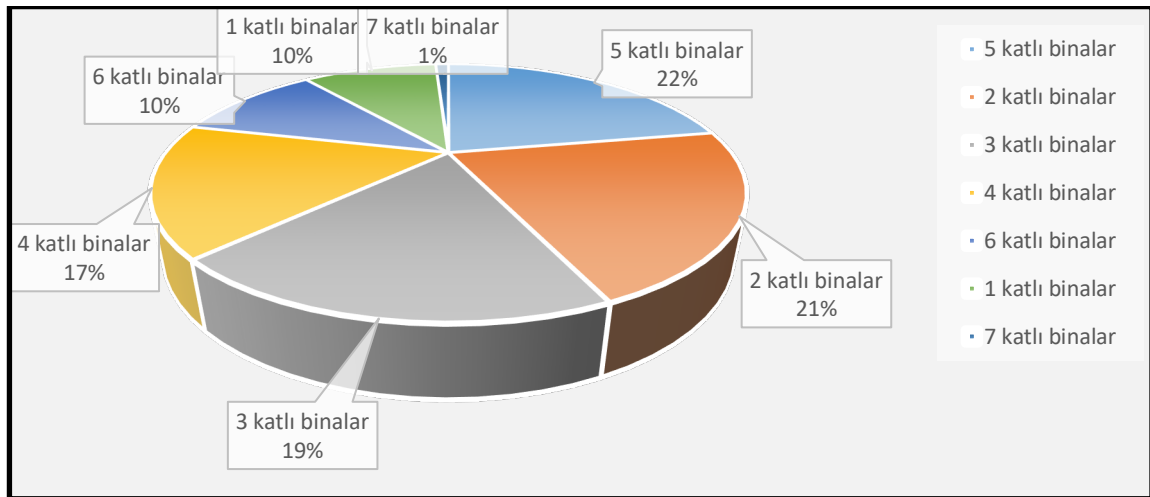
**Alanda yer alan yapıların kat yüksekliklerine bakıldığında** en yüksek yapının 7 katlı olduğu görülmektedir. Bununla birlikte alanda biri Cami olmak üzere 320 adet toplam yapının 32 adedi 1 katlı, 67 adedi 2 katlı, 60 adedi 3 katlı, 52 adedi 4 katlı, 71 adedi 5 katlı, 34 adedi 6 katlı ve 3 adedinin 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

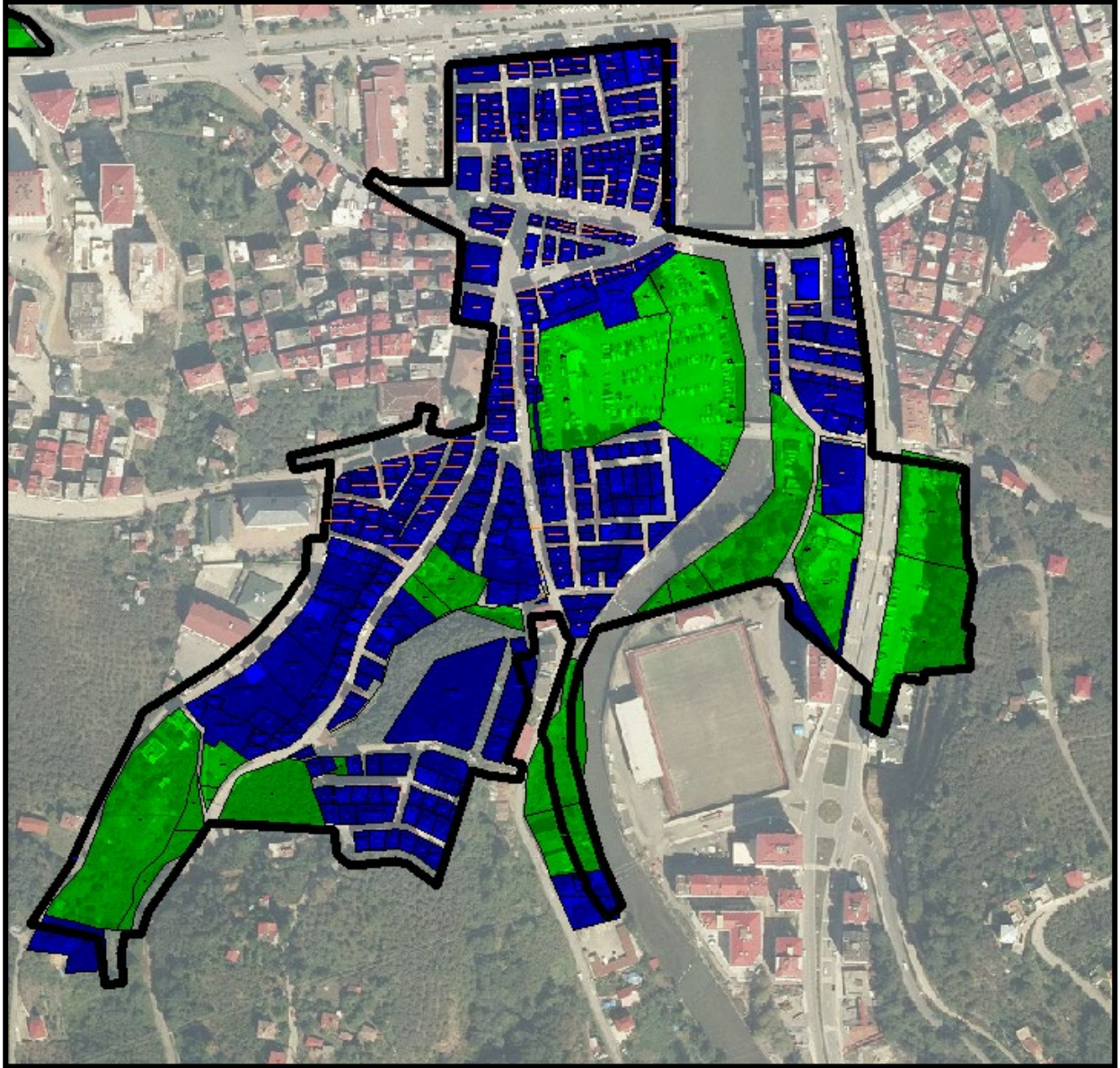
sürecinde korunması hem kentsel bellek açısından hem de yasal mevzuat açısından bir zorunluluktur.



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. 2. BÖLGE PARSELLERDE UYGULAMA DURUMU

TABLO 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAKİ PARSELLERDE UYGULAMA DURUMU

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

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

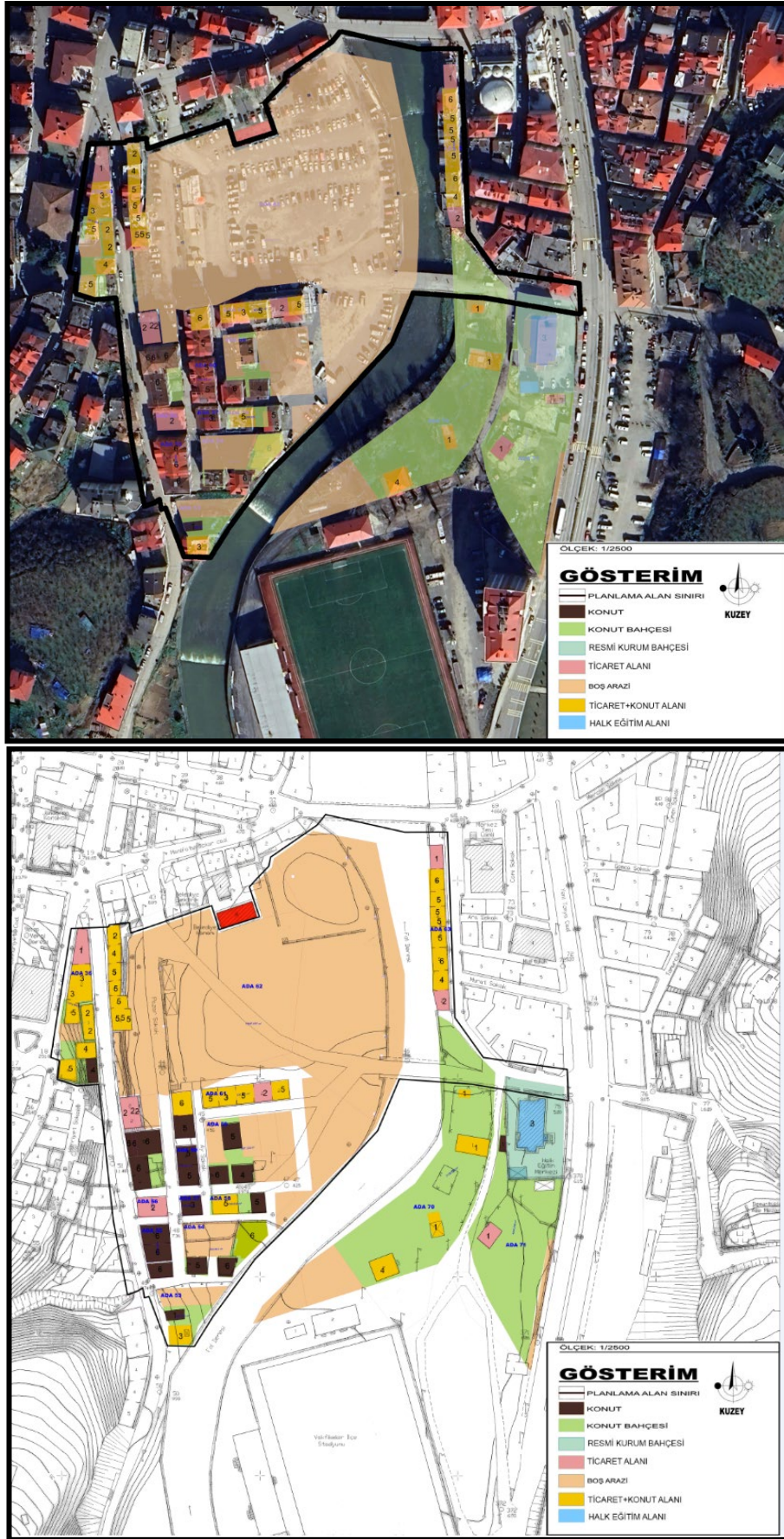
Tüm bu verilerin ışığı altında alanın genel kent karakteri ile ilgili olarak;

**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.



ŞEKİL 35. ARAZİ KULLANIM DURUMU

## 1.8. MEVCUT İMAR PLANLARI

Kentsel dönüşümle konu olan alanda kentsel dönüşümle ilgili plan kararının dışında herhangi bir plan yer almamaktadır.

Bununla birlikte planlama alanının hemen kuzeyinde 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 Vakfikebir Belediyesi ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca proje çalışmaları yürütülmektedir. Ana fonksiyon olarak ticaret kullanımının belirlenmiş olduğu bu çalışmada fizibilitelemler ile kentsel tasarım projeleri tamamlanmak üzeredir.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                     |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>T.C.<br/>ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI<br/>Kentsel Dönüşüm Başkanlığı<br/>Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü</p> |  |
| <p>Sayı : E-87626012-504-506074<br/>Konu : Trabzon İli, Vakfikebir İlçesi, Çarşı Mahallesi Rezerv Yapı Alanı İçerisindeki Taşınmazlara Ön Alım Hakkı Şerhi Düşülmesi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                     |                                                                                     |
| <p>DAĞITIM YERLERİNE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                     |                                                                                     |
| <p>Trabzon İli, Vakfikebir İlçesi, Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekli uydur görüntüsü üzerinde işaretlenmiş olan yaklaşık 0,57 hektar büyüklüğündeki alan, 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 belirlenmiştir.</p> <p>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.</p> <p>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 Başkanlığımızdadır." şerhi konulması hususunda,</p> <p>Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.</p> |                                                                                                                                     |                                                                                     |
| <p>Bedri Sinan GÜL<br/>Başkan a.<br/>Kentsel Dönüşüm Genel Müdürü</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                     |                                                                                     |
| <p>Ek:<br/>1 - Uydur Görüntüsü<br/>2 - Parsel Listesi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                                                                                     |
| <p>Dağıtım:<br/>Gereği:<br/>Vakfikebir Tapu Müdürlüğüne</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                     |                                                                                     |
| <p>Bilgi:<br/>Trabzon Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne<br/>Vakfikebir Belediye Başkanlığına</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                     |                                                                                     |
| <p><small>Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.<br/>Doğrulama Kodu: 8E45E27F-C930-4559-B8F9-2E4F993554CD Doğrulama Adresi: <a href="https://www.turkiye.gov.tr">https://www.turkiye.gov.tr</a><br/>İçişleri Bakanlığı Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 51/B Çankaya / ANKARA Bilgi için: Buza CANAZ<br/>Telefon : 0(312) 216 55 00 İnşaat Mühendisi<br/>KEP Adresi: <a href="mailto:kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr">kentseldonusumbaskanligi@hs01.kep.tr</a> Telefon No: (312) 216 57 09</small></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                     |                                                                                     |





ŞEKİL 36. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALAN 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.

Yapılan analizlerden elde edilen verilere göre kent bütünü açısından çoklu fayda sağlayan ve ivedilikle değerlendirilmesi gereken Fol Deresi ve çevresi ele alınmış ve planlamaya konu olan alan sınırları bu derenin risk yönetimi kapsamında belirlenmiştir. Fol Deresinin olası taşkın ve sel risklerinin ivedilikle bertaraf edilmesi amacıyla yapılacak genişletme ve tahkimatları ile ilgili olan ve kamu eline geçirilmesi gereken alanlar birinci öncelik durumunda olan alanlardır. Bu kapsamda bu unsuru kapsayacak şekilde planlama alanı oluşturulmuştur.

Bu doğrultuda planlama alanı ile ilgili olarak aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

- Vakfıkebir kenti bölgesinin hizmet merkezi işlevini üstlenmektedir. Mevcut merkez in 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. Planlama alanı, kentin idari ve ticari merkezinin son derece önemli bir bütünleri durumundadır. Bu anlamda plan kararlarının üretilmesinde kentin mevcut karakteristik yapısının belirleyici olması 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 Müdürlüğünce 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.
- Kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili bölgede 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.
- 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.

### 3. NÜFUS KABULLERİ

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

Yine aynı raporda yer alan Vakfıkebir 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 2. 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          |      |
|                       |                                   |                                   | 300                               | 1.50                   | 9.87                 | 2961         |      |
|                       |                                   | Yüksek Yoğunluk (301-600 Kişi/ha) | 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 içerisinde alansal olarak orantılı bir şekilde hesaplamalar yapılarak revizyon plan kapsamında **600 kişilik** bir nüfus büyüklüğü 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 revizyon nazım imar planına konu olan alanda plan kararları oluşturulmuştur.

Bu kapsamda;

- Vakfıkebir kentinin bölgesinin hizmet merkezi işlevini üstlenmesi, planlama alanını oluşturan Çarşı ve Kemaliye 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 bulunmasına koşut olarak alandaki kullanım fonksiyonları belirlenmiştir.

- Plana dışsal veri olarak girdiği kabul edilen Fol Deresi kamulaştırma alanı öncelikli olarak plan kararlarına konu edilmiştir. Bu kapsamda planlama alanı doğu ve gúneyde dere yatağı, kuzeyde 14 şubat Caddesi ile Rezerv Yapı Alanı batıda ise eski Tonya Yolu olarak bilinen ve imar planına 10 metre genişlikte işlenmiş olan Nihat Tahmazođu caddesi ile sınırları tarifli aşağıdaki şekilde gústerildiđi gibi bir búlge oluşturmaktadır.



Fol deresinin batı yakasındaki genişleme ve tahkimatları kapsamında kamu eline geçirilmesi gereken alanların da yer aldığı búlgede 18 uygulamalarının kolaylaştırılması risk yúnetimi açısından kent bütününde kamu yararı içermesi nedeniyle son derece önemlidir. Bu bakımdan söz konusu alanda %45 DOP oranına göre düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda halihazırda otopark olarak kullanılan búlgenin dere yatağına terk edilecek kısmından sonra kalan alan, búlgenin temel kullanım niteliğine uygun olarak ticaret – konut karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Benzer bir fonksiyon kararı da alanın gúney ucunda

yer alan ve tümüyle parselasyonunu ve büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamış kısma getirilmiştir. Yine aynı alanın içerisinde çok büyük oranda ticari kullanımda yer alan kesimler kentin güçlü ticari hayatının geliştirilerek sürdürülebilmesinin sağlanması amacıyla ticaret fonksiyonunda plana konu edilmiştir. Bu noktada anılan bölgenin doğusunda henüz yapılaşmamış bir alan ise Fol Deresinin güçlü peyzaj etkilerinden faydalanarak daha çok yeme – içme faaliyetlerinin olacağı öngörüsü ile ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı ile rezerv yapı alanı arasında ise her iki alana da hizmet vereceği öngörülen bir yeşil alan oluşturulmuştur.

Bölgenin taşıt ulaşımı imar planına 10 metre olarak işlenmiş olan kuzey – güney yönlü devam eden eski Tonya Yolu ve bu yoldan doğu yönünde Fol Deresini halihazırda da yer alan köprü ile geçen ve yeni Tonya Yoluna bağlantı veren 10 metrelik yol düzenlenerek sağlanmıştır. Böylece alanda belirlenmiş olan fonksiyonlara taşıt erişimi sağlanmıştır.

Yine planlama alanında Fol Deresinin hemen bitişiğinde dere duvarına yapışık ve Caminin batısında yer alan mevcut binaların bulunduğu kısım ise olası sel ve taşkın risklerine karşı yapılaşmaya konu edilmeyecek şekilde düzenlenmiştir. Nitekim yakın geçmişte Fol Deresinin taşkına sebebiyet vermesi sonucu söz konusu binaların bodrum hatta birinci katları selden zarar görmüş ve ciddi hasara yol açmıştır. Bu bakımdan bundan sonraki süreçte mal ve özellikle can kaybının olmaması amacıyla söz konusu bölge geniş açık yeşil alan olarak plana konu edilmiştir.

Yukarıda ulaşım, arazi kullanım ve fonksiyonlarına göre iç 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 açması 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 unsur olan 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 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 ise Fol deresi ayırıcı bir olarak değerlendirilmiş ve nüfus hesabına esas yoğunluklar belirlenmiştir. TİCK alanlarında, Vakfıkebir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin *“15.1.d. Bu alanlardaki konut kullanımı, büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> ye kadar parsellerde toplam emsalin %80’ini, 2000 m<sup>2</sup> den büyük parsellerde ise %75 ini aşamaz ve zemin kat konut kullanımına ayrılamaz”* 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.

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

TABLO 3. PLANLAMA ALANI NÜFUS TABLOSU

| VAKFİKEBİR RNİP | ALAN ADLARI             |      | YOĞUNLUK ARALIKLARI        | ORTALAMA BRÜT<br>YOĞUNLUK<br>(Kişi/Ha.) |                 | EN YÜKSEK<br>EMSAL DEĞERİ | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ<br>(HA.) | NÜFUS<br>(Kişi) |
|-----------------|-------------------------|------|----------------------------|-----------------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|
|                 | Karma Kullanım Alanları | TİCK | Yoğunluk (100-600 Kişi/ha) | KONUTA GÖRE                             | %80 KONUTA GÖRE |                           |                         |                 |
|                 |                         |      |                            | 400                                     | 320             | 2.00                      | 0.73                    | 234             |
|                 |                         |      |                            | 580                                     | 464             | 2.90                      | 0.77                    | 357.28          |
|                 | TOPLAM                  |      |                            |                                         |                 |                           |                         |                 |

Planlama alanına ait tablo 3’e göre revizyon imar planı nüfusu 528 kişidir. Revizyon imar planının plan kararları ile biçimlenen mekânsal kurguda önerilen karma kullanım alanlarında iskân edilebilecek nüfusun, kent bütününe dönük hazırlanan nazım imar planında kentsel dönüşüm alanı için belirlenmiş 3.670 kişilik nüfus içerisinde alansal olarak orantılı bir şekilde hesaplamalar yapılarak, revizyon plan kapsamında belirlenen 600 kişilik nüfus ile örtüştüğü



görülmektedir. Bu bakımdan alan genelinde iskana konu alanlar için öngörölmüş olan yoğunluk ve en çok emsal değęerlerinin mer'î nazım plan kararları ile tutarlı olduğu yukarıdaki verilerden net bir şekilde okunabilmektedir.

TABLO 4. PLANLAMA ALANINA AİT ALAN DAĞILIM TABLOSU

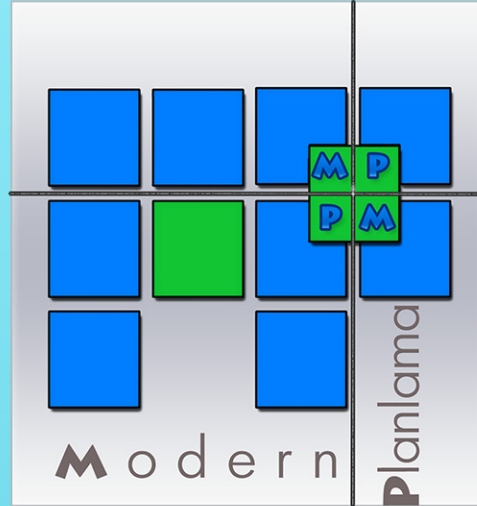
| KULLANIM TÜRÜ                      |                                               | ALAN<br>(M2) | ORAN<br>(%) |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|-------------|
| ÇALIŞMA ALANLARI                   | KONUT+TİCARET ALANLARI<br>(150 - 600 kişi/ha) | 15019        | 52.91       |
|                                    | TİCARET ALANLARI                              | 5495         | 19.36       |
| KENTSEL SOSYAL<br>DONATI ALANLARI  | AÇIK YEŞİL ALANLAR                            | 3306         | 11.65       |
| KENTSEL TEKNİK ALTYAPI<br>ALANLARI | SU YÜZEYİ                                     | 3074         | 10.83       |
|                                    | YOLLAR                                        | 1492         | 5.26        |
| TOPLAM                             |                                               | 28386        |             |

Planlama alanına ait kent karakter tablosunda toplam alan içerisinde başat kullanımın ticaret+konut ve ticaret olduğu görölmektedir. Ticaret kullanımının tek başına payı %19 seviyesindedir. Bu anlamda planın ortaya koymuş olduğu kentin ticari merkez olma niteliğinin desteklenmesi hedefinin plan kararları ile sağlandığı değęerlendirilmiştir. Ayrıca yapılan analizlerden elde verilere göre çok büyük oranda yapılaşmasını gerek binalar gerek parselasyon gerekse de doku anlamında tamamladığı tespit edilen bölgede 3306 metrekairelik bir yeşil alan oluşturulduğu. Öte yandan söz konusu alanda kamu hizmetleri açısından değęerlendirildiğinde Fol Deresinin genişletme ve tahkimatları için yaklaşık 3000 metrekairelik bir alanın su yüzeyi olarak plan kararlarına konu edildiğı de göz ardı edilmemelidir. Bu denli gerek dışsal faktörlerin plan kararlarını biçimlendirdiğı gerekse de doluluk oranının son derece yüksek olduğu alanda yine de yeşil alanlar güçlü bir mekânsal kurgu ortaya konmuştur.

Bu anlamda revizyon imar planı ile;

- Mer'î planın nüfus, yoğunluk bölgeleme, fonksiyonlar arası ilişkiler gibi temel kararlarına uygun,
- Revizyon gerekçelerinde sıralanan ve kamusal fayda açısından kent bütününe ilgilendiren sorunlara çözümler üreten,
- Kentin öteden beri getirmiş olduğu hizmet merkezi özelliğinin geliştirilerek sürdürülebilmesini sağlayan,
- Risk yönetimi açısından dere genişletme ve tahkimat çalışmalarının önünü açan,
- Mevcut yapılaşma ve parsel dokusunu gözetin,





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