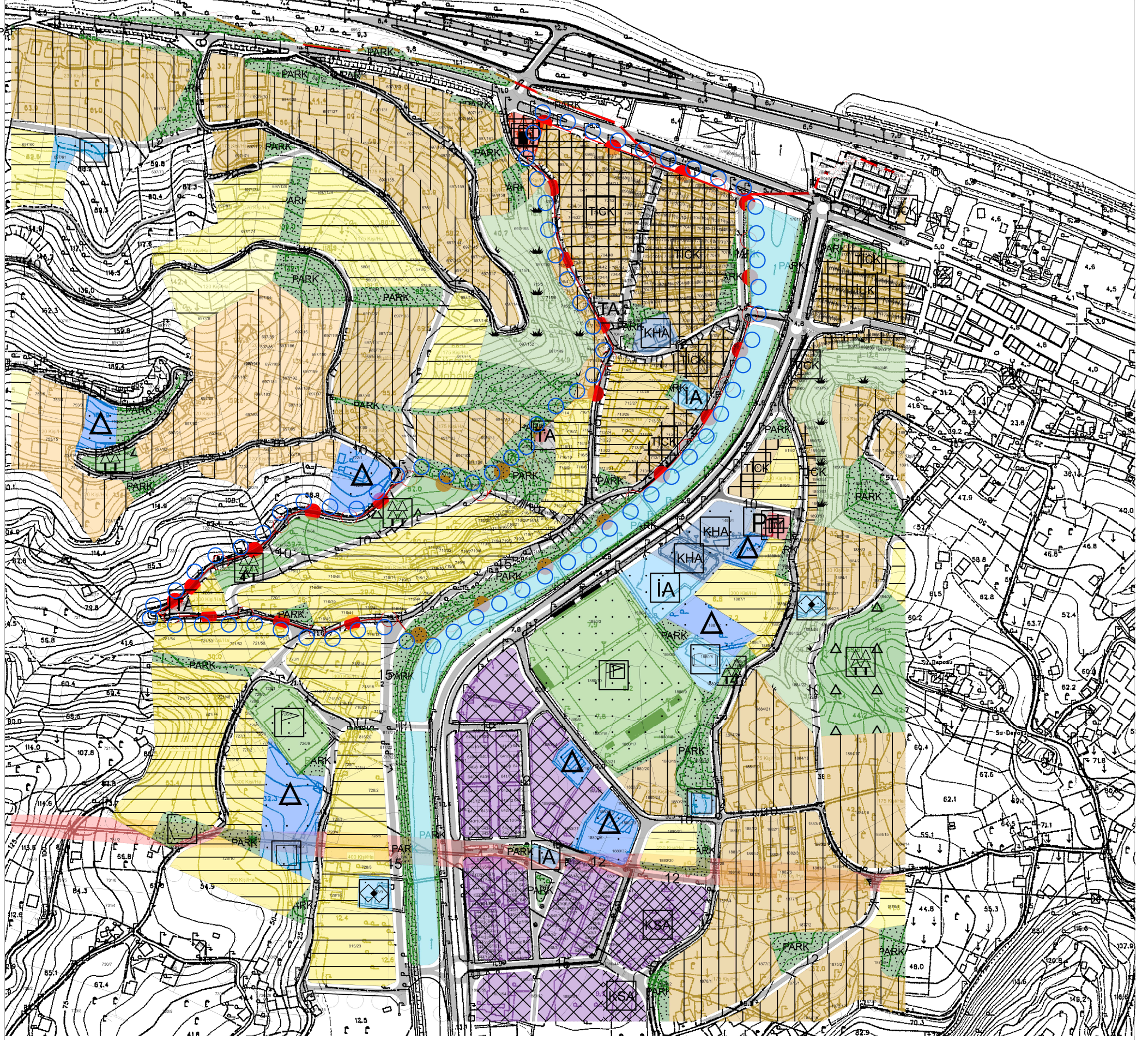
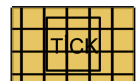
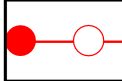
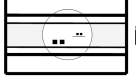




			
PLAN ONAMA SINIRI	TİCARET - KONUT ALANI	KAMU HİZMET ALANI	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
			
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALAN SINIRI	GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK)	İBADET ALANI	PARK VE YEŞİL ALAN
			
	GELİŞME KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK)	TEKNİK ALTYAPI ALANI	İKİNCİ DERECE YOL

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Kent Bütününe Yönelik Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
SÜRMENE
YEMİŞLİ

SÜRMENE İLÇESİ YEMİŞLİ MAHALLESİNDE YER ALAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINA YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.07.2026 TARİH VE 458 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

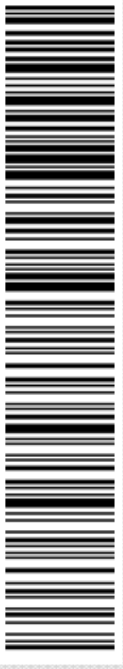
İbrahim Tark DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

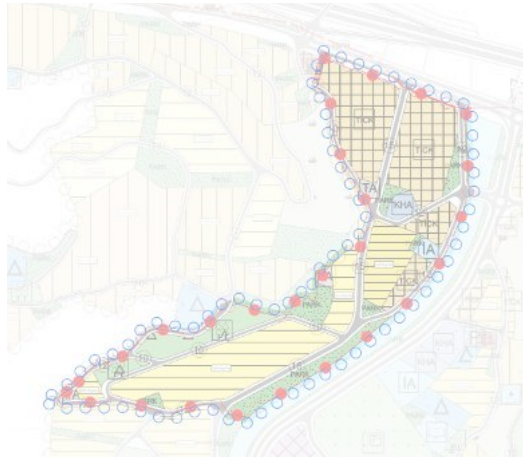
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ – SÜRMENE İLÇESİ YEMİŞLİ MAHALLESİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI KAPSAMINDAKİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

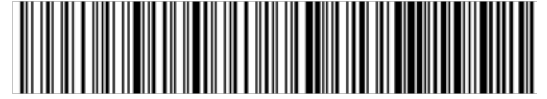
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM	3
2.2. DEPREMSELLİK DURUMU	3
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)	4
2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI	4
2.5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	4
2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR	4
2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER	5
2.8. TOPOGRAFIK DURUMU	5
2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ	6
2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ	6
2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ	7
2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.11.2. SÜRMENE İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS	8
2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
2.12.2. SÜRMENE İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	9
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	11
6. PLAN TEKLİFİ	11
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	11
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	11
6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	11
6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	12
6.5. NÜFUS HESABI HAKKINDA	14
6.6. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA	16
7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ	17
8. PLAN HÜKÜMLERİ	19

İmar Planı Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **19** sayfadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G44-A-08-D halihazır imar paftasındaki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında Nazım İmar Planı yapılmak istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 592.800 – 593.700, dikeyde 4.531.100 – 4.531.800 koordinatları arasına rastlamaktadır.



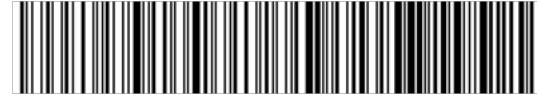
Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Sürmene İlçe Merkezi'nin batısında yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksamı kullanılmak üzere 1.0 km'dir.

Düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki yapılaşmalar aşağıdaki uydur görüntüsünde yer almaktadır.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İmar planları, bir bölgenin fiziksel düzenlemesini, kullanımını ve gelişimini belirleyen önemli dokümanlardır. Arazi ve analiz çalışmaları, imar planlarının oluşturulması ve güncellenmesi sürecinde kritik bir rol oynar. İşte bu çalışmaların imar planları üzerindeki önemli etkileri:

- **Topoğrafik Analizler:** Arazi analizleri, bir bölgenin topoğrafyasını değerlendirmek için kullanılır. Bu analizler, eğim, su akışı, doğal engeller gibi faktörleri inceleyerek, arazi kullanımının en uygun şekilde planlanmasına yardımcı olur. Bu sayede afet risklerinin azaltılması ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanabilir.
- **Kullanım Potansiyeli Belirleme:** Arazi analizleri, bir bölgedeki arazi kullanımının en uygun şekilde belirlenmesine yardımcı olur. Arazilerin lekesel olarak belirlenmesi sonucunda bölgeye yönelik kullanımlarının potansiyelleri; değişkenlik içeren nüfus artışı ve ekonomik gelişime uygun bir şekilde cevap verebilir.
- **Çevresel Etki Değerlendirmeleri:** Arazi analizleri, imar planlarının çevresel etkilerini değerlendirmeye yardımcı olur. Ekosistemleri, su kaynaklarını, biyolojik çeşitliliği ve diğer çevresel faktörleri göz önünde bulundurarak planların sürdürülebilir olmasını sağlar.
- **Altyapı Planlaması:** Arazi analizleri, bölgedeki altyapı ihtiyaçlarını belirlemek için kullanılır. Yollar, teknik altyapı sistemleri, enerji tesisleri gibi altyapı unsurları, bölgenin büyüme ve gelişimini destekleyecek şekilde planlanır.
- **Nüfus ve Demografi Analizleri:** İmar planları, bölgenin nüfus yoğunluğunu ve demografik yapısını dikkate almalıdır. Bu analizler, gelecekteki nüfus artışlarını tahmin etmek ve buna göre donatı hizmetleri gibi ihtiyaçları karşılamak için kullanılır.
- **Erişilebilirlik ve Ulaşım Analizleri:** Ulaşım ve erişilebilirlik analizleri, bölgedeki ulaşım altyapısını değerlendirir. Bu, trafiği düzenleme, toplu taşıma sistemleri oluşturma ve bölgenin ulaşılabilirliğini artırma gibi konularda kararlar alınmasına yardımcı olur.

Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM

Doğu Karadeniz kentlerinin gerek yerleşme alanlarının coğrafi yapısı gerekse fonksiyonların doğa ile belirledikleri uyum açısından ortak, değişmez özellikler gösterir. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki yerleşim de buna çok güzel bir örnektir. Geçmişten günümüze gelen ilçe kent merkezinin varlığı ve ticari ünitelerin burada kümelenmesi, merkezden uzaklaşan yamaçlarda ise konut guruplarının, kentin ana formunu belirlediği söylenebilir.

İlçe kent merkezli lineer gelişen kent olmakla beraberinde engebeli topografyadan kaçınılan düzlükler sebebiyle dağınık bir form görüntüsü oluşturmakta ve bu dağınık kesimler özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşmede öncelik kazanmışlardır. Sık derelerle yarılmış yamaçlar, Doğu Karadeniz yerleşmelerinin kuzey-batı rüzgârlarına kısmen kapalı ve güneşe yönelik alanları olarak, biyometeorolojik açıdan en iyi koşulları belirlerler.

2.2. DEPREMSELLİK DURUMU



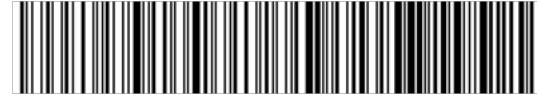
Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

Planlama Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre yer ivmeleri değerleri belirlenmiştir.

Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır.

Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulmalıdır.

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



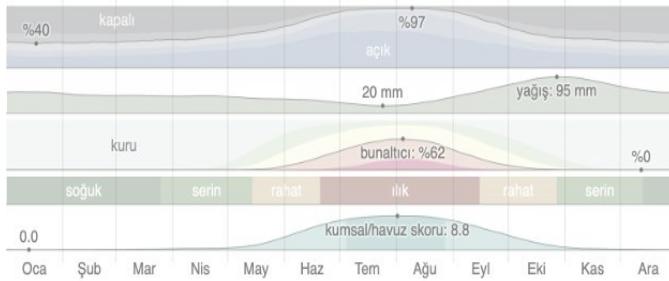
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

İmar planlarının hazırlanmasında, iklimatik koşulların dikkate alınması büyük bir öneme sahiptir. Son zamanlarda iklimatik koşullar ve jeomorfoloji arasındaki ilişki detaylı irdelendiğinde; iki faktörün birbirleriyle arasındaki uyumsuzluklar sonucunda çevre sorunları ve küresel ısınma gibi konulara doğru bir eğilim içine girilmektedir. Günümüzde ise küresel ısınma ve bunun çevreye etkisi ile ilgili bir endişe ortaya çıkmaktadır.

Bu koşullar, bir bölgenin iklimsel özelliklerini, iklim değişkenlerini ve mevsimsel etkilerini içerir. İmar planlarında iklimatik koşulların göz önünde bulundurulması, çeşitli alanlarda planlamaların daha etkili ve sürdürülebilir olmasına katkı sağlar. Bu konudaki önemli faktörler aşağıdaki hususlarda dikkate alınmalıdır.

Enerji Verimliliği ve İklimsel Konfor: İmar planları; yapıların enerji verimliliği ve iklimsel konforunu artırmak için iklimatik koşulları göz önünde bulundurmalıdır. Doğru konumlandırma, yeterli izolasyon, güneş ışığından maksimum fayda sağlama gibi faktörler, enerji tüketimini azaltabilir ve konforu artırabilir.

Klimatik koşulların dikkate alınması, imar planlarının uzun vadeli sürdürülebilirlik, çevresel uyumluluk ve toplumun genel refahını artırma amacına hizmet eder. Bu nedenle, iklimsel faktörlerin analizi, planlama sürecinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.



Tablo 1 : Trabzon İlının Yıl İçerisindeki "Gökyüzü Bulutluluk Kapallılık-Açıklık Durumu", "Yağış Durumu", "Nem Durumu" ve "Deniz Su Sıcaklığına" İlişkin Aylık Değişim Tablosu

Planlama Alanı tipik Doğu Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklim bölgesi, yağış alan, kışları yumuşak ve serin, nisbi nemi fazla, soğuk-donlu günleri az olan bölgedir.

En sıcak ay ortalaması +22 °C, en soğuk ay ortalaması ise 7 °C'dir. Meteorolojik verilere göre ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması ise 14,6 °C'dir. İlçede Yılın her ayında yağışlara rastlamak mümkündür.

En çok yağışlı ay Ekim-Kasım, en az yağış alan ise Temmuz ayıdır. Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. Bu bakımdan Karadeniz yağış düzeninin belirgin özelliklerini taşır.

Yıllık yağış tutarını mevsimlere göre dağılımında Karadeniz yağış düzeni egemen olmakla birlikte doğu taraftaki merkezlere göre yaz aylarının biraz daha yağışsız geçtiği, buna karşılık ilkbahar yağışlarının daha fazla olduğu görülür. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 830 mm, nem oranı ortalaması ise %75-80 civarındadır. Trabzon'da yıl genelindeki rüzgar dağılımı incelendiğinde aylara göre farklılıklar göstermekte olup; ilçede hakim rüzgar yönü batıdır.

2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI

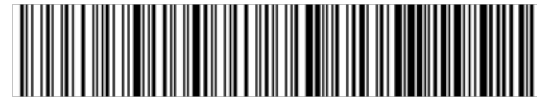
Planlama Alanının yakın çevresindeki arazi yapısını irdelediğimizde ise mevcut eğim yönlerindeki topografik hareketlilikten sebeple yağışlar için doğal drenaj hatları bulunmaktadır. Her ne kadar doğal drenaj hatları bulunsun da ani su baskınları ve iklim değişikliği dikkate alınarak doğal yağışların kontrollü veya kontrolsüz rezervuar salınımlarından bir drenaj kanalına ulaşan akışın konumu, suyun miktarı, yeri ve zamanlaması yaşam alanındaki imalatlardan önce fenni ve mühendislik hesaplamalarına konu edilerek kontrol altına alınmalıdır.

2.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlamaya konu alan yerleşime uygunluk açısından irdelendiğinde önlem alınarak yapılaşabilecek alanlardan oluştuğu görülmektedir. Önemli Alanlar olarak sınıflandırılan bu alanlarda yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde yapı temellerindeki üstteki döküntü kısımlar kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlarında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayaç tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Yapılacak istinat duvarları üzerinde yağışların etkisi ile oluşan yüzey suları drenajla uzaklaştırılarak, uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Şevlerin, yüzey suları girişinden etkilenmesi engellemelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazi, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR

Planlama Alanı içerisinde "Uygun Olmayan Alan (UOA)", "Yapı Yasaklı Alan" ve "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

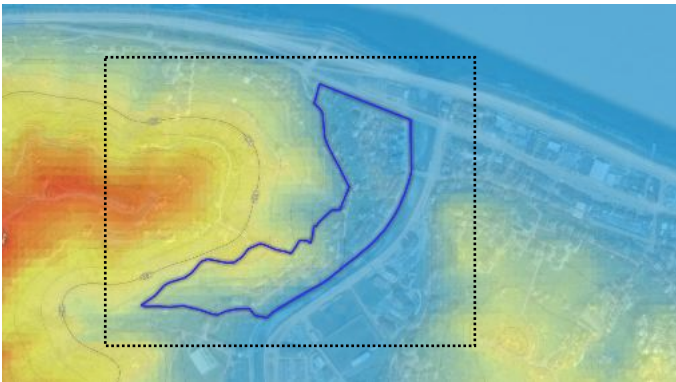


2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Düzenlemeye konu alanda mevzuat gereği ve yapılaşmaya kapalı alan olarak belirlenmiş eşikler bulunmamaktadır. Topoğrafik desenden sebeple etkilenen morfolojik yapı göz önünde bulundurularak kentsel yaşam alanlarının vaziyet planları ve tasarım projelerinde bu topoğrafik değişimler dikkate alınmalıdır. Planlamaya alanı ve yakın çevresindeki söz konusu morfolojik yapı; arazi yapısındaki vista/görünüm açısından ayrıca çevresel değerleri de oluşturmaktadır.

2.8. TOPOGRAFİK DURUMU

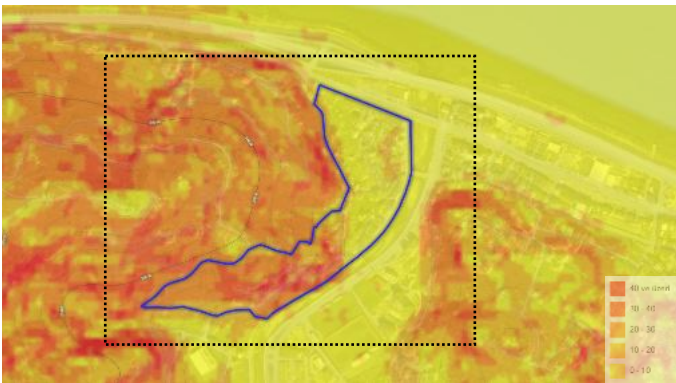
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografyanın okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarının detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için Topografik Durumların verileri dikkate alınarak uygun değerleri bulmak gereklidir.



Harita 4 : Planlama Alanının 3B Topografik Yükseklik Haritası

Planlama Alanı topografik açıdan değişkenlik içermektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinin Yükseklik Analizi yan tarafta yer almaktadır. Yükseklik Analizi sonucunda batya doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

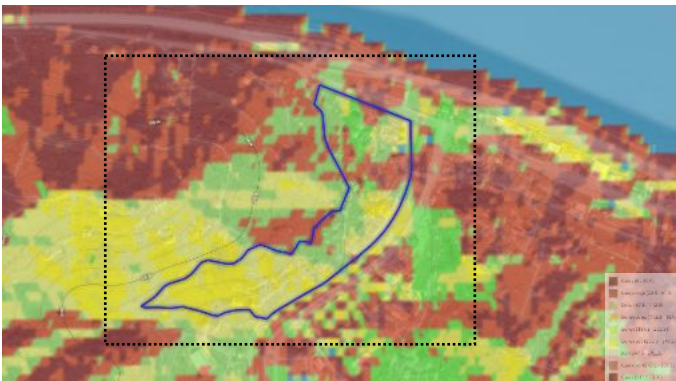
Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



Harita 5 : Planlama Alanının 3B Eğim Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Eğim Analizi yan tarafta yer almaktadır. Eğim Analizi sonucunda planlamaya konu alanın eğim değerleri çoğunlukla %0 - %10 aralığında seyretmektedir. Planlama alanının güneybatı istikametine doğru ilerledikçe topografik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

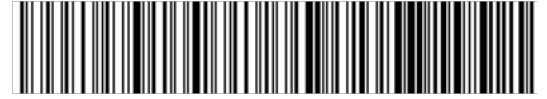
Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, altyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografyanın önemli bir bileşeni olup, arazi kullanım kararları üzerinde doğrudan etkili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



Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

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

Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda arazinin baktığı yönler ile iklimatik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu etkileşim içindedir. Bakı Analizine konu olan arazinin yönelimini ve güneşe maruz kalma durumunu bir bölgenin mikroklima koşullarını belirler. Örneğin güney bakılı kısımlar daha kurak ve sıcak olabilirken, kuzeye bakanlar daha serin ve nemli olabilir. Bu nedenle arazi bakış yönü haritası; yerleşim alanlarının planlanmasında iklimatik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu açısından önem arz etmektedir.



2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan tarihi bir kenttir ve mekansal gelişimi, coğrafi yapısı, tarihi süreçler, sosyo-ekonomik dinamikler ve kentsel politikalar gibi çeşitli faktörlerden etkilenmiştir. Trabzon'un mekansal gelişimi birkaç temel aşamada incelenebilir.

Trabzon'un tarihi, M.Ö. 7. yüzyıla kadar uzanır. Şehir, antik dönemde önemli bir ticaret merkeziydi ve Karadeniz'e kıyısı olan stratejik bir liman şehri olarak şekillenmiştir. Bizans, Komnenoslar, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde şehir, ticaret, liman ve askeri stratejilere bağlı olarak gelişmiştir. Trabzon'un eski kent dokusu bu süreçte şekillenmiştir. Kentin en eski yapıları ve yerleşim alanları, Trabzon Kalesi etrafında yoğunlaşmıştır.

Trabzon'un mekansal gelişiminde en önemli faktörlerden biri dağlık ve engebeli coğrafyasıdır. Karadeniz kıyısında yer alan Trabzon, denizle dağlar arasında sıkışmış bir kenttir. Bu durum, şehrin güneye doğru genişlemesini sınırlamış ve doğu - batı aksları boyunca yatay bir gelişme eğilimine yol açmıştır. Kıyı boyunca gelişen şehir, zaman içerisinde doğu - batı doğrultusuyla beraberinde güneydeki yamaçlara doğru yayılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde Trabzon, özellikle Doğu Karadeniz'in en önemli liman şehirlerinden biri haline gelmiştir. Osmanlı döneminde şehir, ticaret yollarının bir durağı olarak kullanıldı ve bu durum kentsel yapılaşmayı etkiledi. Liman ve çevresi, ticaretle ilgili faaliyetlerin merkezi haline geldi. Bununla birlikte, şehir, surların dışına fazla taşmamış ve sınırlı bir büyüme göstermiştir.

Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte ülkemizde, şehircilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilip bu konudaki uygulamalara önem verilmesinden sebeple Trabzon'da mekansal gelişim hız kazanmıştır.

Bu bağlamda 1930'lardan itibaren devletçilik ilkesi ile birlikte planlı kalkınma modeli benimsenmiştir. Bu modelle 1930 tarihli Belediye Yasası ve 1933 tarihli Belediye Yapı ve Yolları Kanunu gibi kanunlar çıkarılmış olup kentlere imar planı yapımı zorunluluğu getirilmiştir.

Bu dönemlerde pek çok kentte planlama çalışmaları yabancı mimarlar ve şehir plancıları tarafından yapılmıştır. Fransız mimar-şehirci Jacques H. Lambert tarafından Trabzon Kentinin ilk planı yapılmış ve 1838 yılında yürürlüğe girmiştir. Kent için yapılan sonraki planlar ise, 1970 yılı İrfan Bayhan-Emre Aysu-Hüseyin Kaptan planı, 1989 yılı revizyon imar planı, 2002 yılı revizyon imar planları kronolojik olarak Trabzon İli Merkez İlçesinin mekansal gelişimine yön vermiştir. Trabzon Belediyesi 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Trabzon Büyükşehir Belediyesi ünvanını almış olup bu tarihten itibaren günümüze kadar çeşitli planlamalara konu olarak mekansal gelişim sürecini devam ettirmektedir.

Karadeniz Sahil Yolu'nun yapımı ve Trabzon Havalimanı'nın varlığı, şehrin ulaşım açını güçlendirmiş ve şehir dışından gelen nüfus artışıyla birlikte mekansal büyüme hızlanmıştır. Özellikle kıyı şeridi boyunca konut ve ticaret alanları gelişmiş, şehir kıyı boyunca batıya ve doğuya doğru genişlemiştir.

Günümüz yüzyılında Trabzon İli, hem bölgesel bir merkez olarak hem de turizm potansiyelinin artmasıyla kentsel dinamiklerde bir değişim yaşamıştır. Şehir, yeni konut projeleri, üniversite kampüsleri, sanayi bölgeleri ve turizm merkezleri ile genişlemiştir. Trabzon'un batısındaki Akçaabat ve doğusundaki Arsin gibi ilçeler, kentin büyümesiyle kentsel yerleşim alanları haline gelmiştir. Trabzon'da ayrıca deniz dolgu alanları üzerine yeni yapılar inşa edilerek mekansal genişlemeye devam etmektedir.

Trabzon ilinin ekonomik açıdan sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. Trabzon'da üretim kapsamındaki girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durumda maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

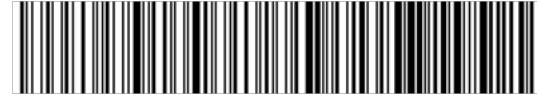
2.11.2. SÜRMENE İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon'un doğusunda yer alan Sürmene ilçesi, mekansal gelişimi bakımından hem coğrafi koşulların hem de ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle şekillenmiştir. İlçenin mekansal gelişimi, doğal faktörler, tarıma ve balıkçılığa dayalı ekonomik yapı, Karadeniz Sahil Yolu'nun etkisi ve son yıllardaki turizm potansiyelinin artması gibi faktörlere dayanır. İdari sınırlara bağlı mekansal gelişimine kronolojik açıdan bakıldığında Sürmene İlçesi kuruluşundan bu yana Trabzon idari sınırları içerisinde yer almıştır. Sürmene'de ilçe teşkilatı Of ilçesinden ayrılarak 1875 yılında kurulmuş olup statüsünü günümüze kadar korumuştur.

Bilineceği üzere Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi amacıyla 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren kanunla; Trabzon ilinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı isimle büyükşehir belediyesi kurulmuş ve il

belediyelerine büyükşehir belediyesi statüsü kazandırılmıştır. İlçenin makroformuna ilişkin mekansal gelişimi irdelendiğinde ise kent merkezinden dışa doğru yayılarak gelişen bir lineer makroform görülmektedir.

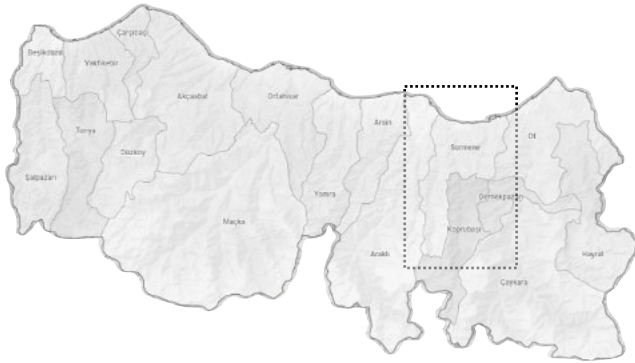
Sürmene ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, tarım-balıkçılık ve sanayiye dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon ilinin Sürmene İlçesi irdelendiğinde; Sürmene Tersane Bölgesi - Çay Fabrikaları ve ilçedeki hizmet sektöründeki faaliyetlerle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Sürmene İlçesi Turizm Amaçlı Aktivelere yayla ve şenlikleri ile önemli bir destinasyon ağı sunmaya özen göstermekte olup, buradan geri dönüşlerle ilçe tanıtımı ve ekonomik canlılığını korumaya çalışmaktadır.



2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

Trabzon İli Karadeniz Bölgesi'nin doğusundan yer almaktadır. Trabzon iline idari açıdan sınır komşusu olan iller; batısında Giresun, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt doğusunda ise Rize ilidir. Büyükşehir Belediyesi statüsündeki Trabzon İli'nin; Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakıfkebir, Yomra ve Ortahisar ilçesi ile birlikte toplamda 18 adet ilçesi bulunmaktadır.



Harita 9 : Trabzon İli ve İlçelerinin İdari Sınırları

Trabzon ili'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 823.323 kişidir. 2025 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu olarak km²'ye 177 kişi düşmektedir. Trabzon ili'nin nüfus büyüklüğü TR90 Doğu Karadeniz Bölgesindeki diğer illerle kıyaslandığında "Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize" illerinden fazla olduğu görülmektedir. Aşağıdaki Trabzon İline ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim tablosu ve Trabzon İlçelerinin nüfus büyüklüklerine göre sıralı olduğu 2025 yılı sayım sonuçlarına ilişkin tablo yer almaktadır.

Yıl	Trabzon Nüfusu
2025	823.323
2024	822.270
2023	824.352
2022	818.023
2021	816.684
2020	811.901
2019	808.974
2018	807.903
2017	786.326
2016	779.379
2015	768.417
2014	766.782
2013	758.237
2012	757.898
2011	757.353
2010	763.714
2009	765.127
2008	748.982
2007	740.569

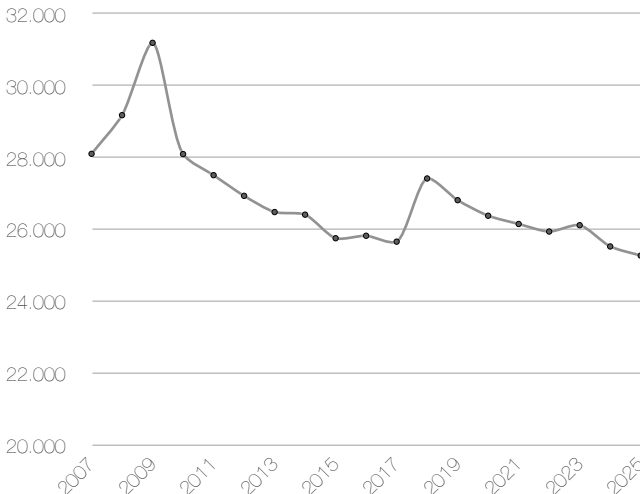
Tablo 2 : Trabzon İli'nin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları

Yıl	İlçe	Nüfusu
2025	Ortahisar	335.116
2025	Akçaabat	131.162
2025	Yomra	51.660
2025	Araklı	49.230
2025	Of	43.591
2025	Arsin	31.493
2025	Vakıfkebir	27.278
2025	Sürmene	25.281
2025	Maçka	24.931
2025	Beşikdüzü	23.246
2025	Çarşıbaşı	15.004
2025	Tonya	13.332
2025	Düzköy	13.105
2025	Çaykara	12.921
2025	Şalpazarı	10.575
2025	Hayrat	7.410
2025	Köprübaşı	4.271
2025	Dernekpazarı	3.717

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

2.12.2. SÜRMENE İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

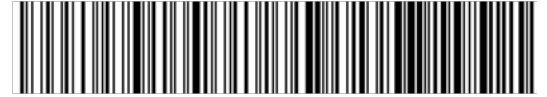
Sürmene İlçesi Trabzon İlinin doğusunda yer almaktadır. Doğusunda Of İlçesi, güneyinde Köprübaşı İlçesi, batısında Araklı İlçesi, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Sürmene ilçesine bağlı 37 adet mahalle bulunmaktadır.



Sürmene İlçesi'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 25.281 kişidir. Aşağıda ilçeye ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim hareketliliğine konu tablo ve grafik yer almaktadır.

Yıl	Sürmene Nüfusu
2025	25.281
2024	25.535
2023	26.127
2022	25.950
2021	26.161
2020	26.391
2019	26.824
2018	27.428
2017	25.669
2016	25.833
2015	25.764
2014	26.421
2013	26.493
2012	26.945
2011	27.520
2010	28.108
2009	31.206
2008	29.191
2007	28.115

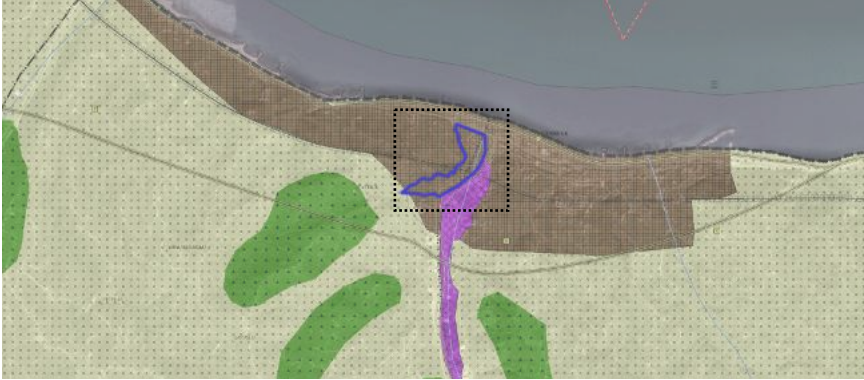
Tablo 4 : Sürmene İlçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları



3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın "Üst Ölçek Plan Kararları" aşağıda yer almaktadır.

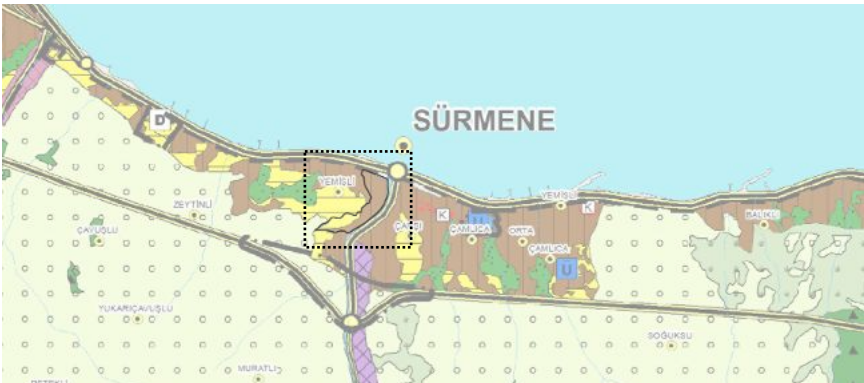
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



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

1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



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

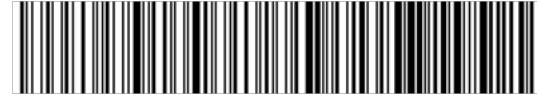
1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



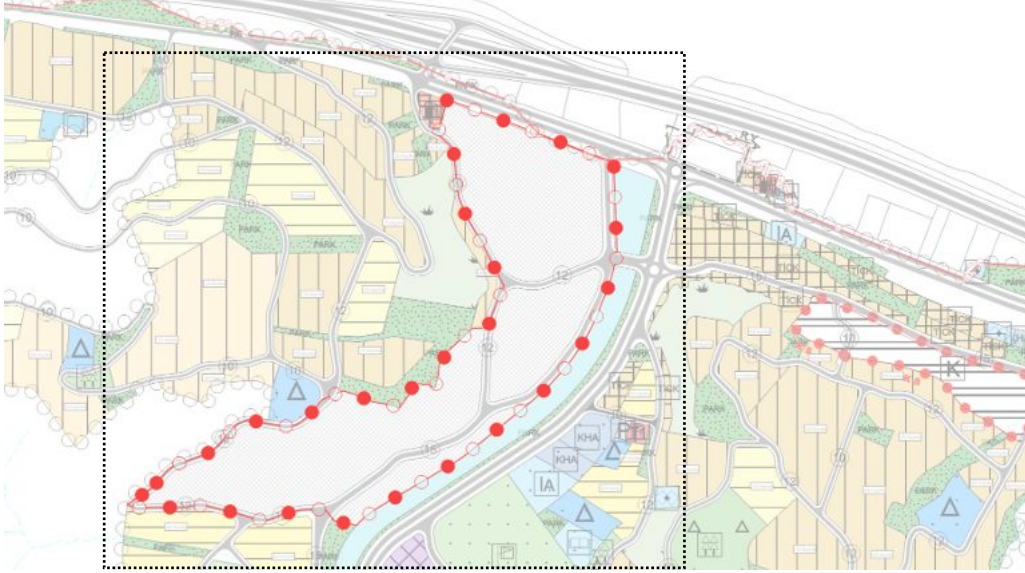
Harita 12 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

1/25.000 ölçekli 4.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır. Fakat Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına konu edilen ve plan kararlarını yönlendirici 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

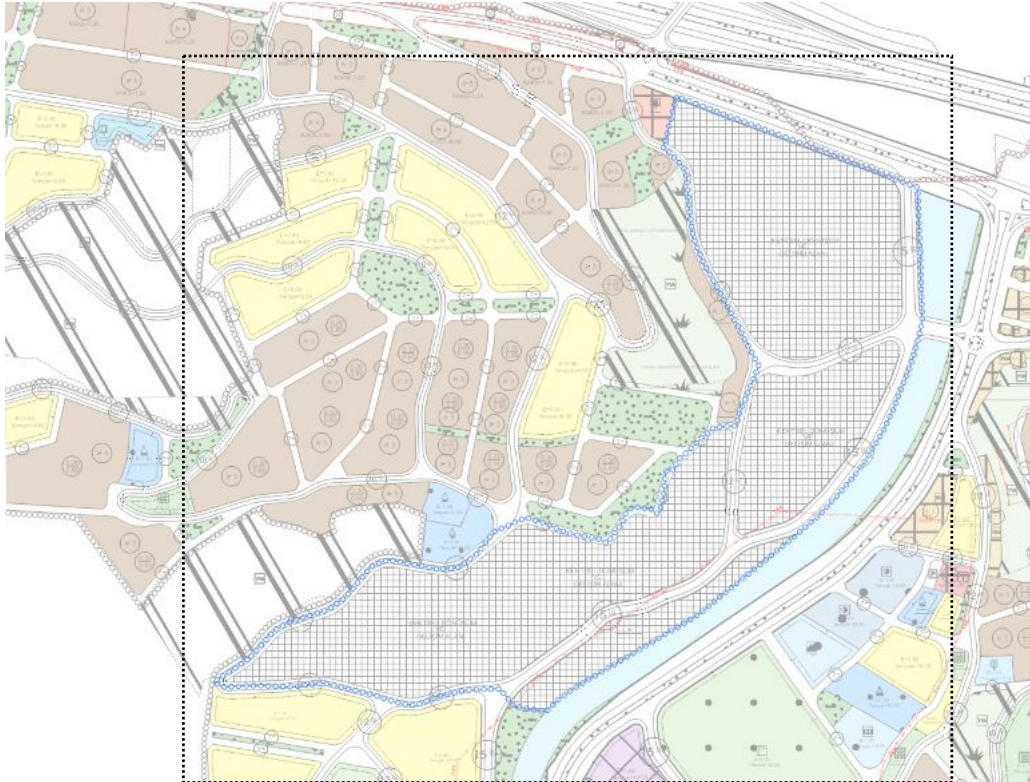
Düzenlemeye konu alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almakta olduğu görülmektedir. Fakat Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına konu edilen ve plan kararlarını yönlendirici 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



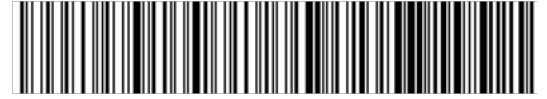
Harita 13 : Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak planlandığı görülmektedir. Fakat Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına konu edilen ve plan kararlarını yönlendirici 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



Harita 14 : Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin" 8.maddesinin 1.bendi gereği; yapılacak olan planlama çalışmasında kullanılmak ve dikkate alınmak üzere planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlara yönelik ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan veriler, görüş ve öneriler meri imar planına altlık oluşturmak üzere "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G44-A-08-D halihazır imar paftasındaki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında Nazım İmar Planı yapılması amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, **hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte** hareket edilmesini öngörmektedir.

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G44-A-08-D halihazır imar paftasındaki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamındaki taşınmazların sosyolojik durumu ve mekansal yapı deseni ile arazi kullanım durumu bir bütün içinde araştırılmış ve mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmak istenmektedir.

Kentsel gelişmeyi kontrol altına alarak, kentleşme sürecine geçiş aşamasında olan yerleşmenin bu geçişinin düzenli ve planlı olmasını hedeflenmiş ve mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Bu ve benzeri sebeplerle kentleşmenin yönlendirilebilmesi için söz konusu "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamındaki imar planı gereklilik arz etmiştir.

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

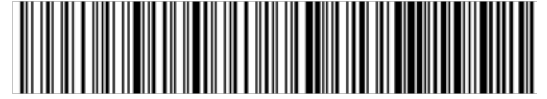
3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanına ilişkin olarak; "Kentsel Meskun Alan" "Kentsel Gelişme Alanı" kararı alınmıştır. Bilineceği üzere şematik gösterim dili olan üst ölçek plan kararları "Plan Hükümlerindeki Hususlar" ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kararları dikkate alınarak alt ölçek plan kararları oluşturulmaktadır.

Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi kuzeyinde yer alan 12.5 ha alan 04.07.2012 tarih ve 55 sayılı meclis kararı ile onaylanan Sürmene İlçesi Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmiştir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi gereğince Sürmene Belediyesi'nin 02.06.2015 tarih ve 70 sayılı kararıyla ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.06.2015 tarih ve 313 sayılı kararıyla alanın 34 ha olarak büyütülmesi, alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesi ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ait Trabzon Büyükşehir Belediyesi yetkilerinin Sürmene Belediyesi'ne devredilmesine karar verilmiştir.

Sürmene Belediye Meclisinin 04.10.2023 tarih ve 43 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının Belediye imkanlarının yetersiz olması sebebiyle iptal edilmesi talep edilmiş, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2024 tarih ve 248 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının tamamen kaldırılmasının yerine kuzey yönünde daraltılarak, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanından çıkarılan bölgenin planlanmasının uygun olacağı mütalaa edilmiş ve kaldırılan alan kente yönelik planlara konu olarak planlanmıştır.

Gelinen sonuç itibarıyla; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili mevzuat hükümleri uyarınca, mekansal gelişmenin planlı bir şekilde yönlendirilmesi ve uygulamaların hukuki bir zemine oturtulabilmesi için, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan kararlarının üst ölçekli planlar ile yürürlükteki kente yönelik imar planları doğrultusunda hazırlanması gerekmektedir. Düzenlemeye konu alanın yürürlükte bulunan imar planında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak belirlenmiş olmasına karşın, söz konusu kullanım kararını uygulamaya esas teşkil edecek planlama kararlarını içeren herhangi bir imar planının bulunmaması nedeniyle, alanda gerçekleştirilecek uygulamaların plan bütünlüğü ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda yürütülebilmesi amacıyla bu imar planının hazırlanması yasal bir zorunluluk arz etmektedir.



6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G44-A-08-D halihazır imar paftasındaki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında Nazım İmar Planı yapılması amaçlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde planlamaya konu alanın mevcut doğal yapısı, topoğrafik özellikleri, ulaşım bağlantıları, çevresindeki mevcut yerleşim dokusu, mülkiyet deseni ve gelecekte oluşması öngörülen gelişim eğilimleri birlikte değerlendirilerek sürdürülebilir ve yaşanabilir bir kentsel çevrenin oluşturulması hedeflenmiştir.

Planlama alanının kuzey kesimi, Sürmene İlçesinin en önemli ulaşım omurgasını oluşturan doğu-batı doğrultusundaki taşıt aksına cepheli olması nedeniyle, yüksek erişilebilirlik potansiyeline sahiptir. Söz konusu ulaşım aksı üzerinde halihazırda oluşmaya başlayan ticari hareketlilik ile çevredeki mevcut yapılaşma eğilimleri dikkate alınarak, bu kesimde ticari fonksiyonların desteklenmesi ve ihtiyaçların yerinde karşılanabilmesi amacıyla Ticaret-Konut Alanı kullanım kararı geliştirilmiştir. Böylelikle ana ulaşım aksı boyunca canlı, ekonomik faaliyetleri destekleyen ve üst katlarında konut kullanımına imkan sağlayan karma kullanımlı bir kentsel cephe oluşturulması hedeflenmiştir. Bu yaklaşım ile hem bölgesel ölçekte hizmet sunabilecek ticari kullanımların gelişmesi hem de konut alanları ile ticaret fonksiyonlarının dengeli bir biçimde bir arada yer alması sağlanarak günün farklı saatlerinde yaşayan, güvenli ve sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama alanının güney kesimlerinde ise topoğrafik yapı belirleyici bir planlama kriteri olarak ele alınmıştır. Eğim değerleri, yerleşime uygunluk durumu ve alanın topoğrafik karakteri dikkate alınarak, yapılaşmanın arazi ile uyumlu biçimde gelişmesini sağlayacak şekilde Gelişim Konut Alanları önerilmiştir. Böylece doğal eşiklere uyum sağlayan, çevreyle bütünleşen ve ilerleyen süreçte sağlıklı kentselmeye imkan verecek bir yerleşim düzeni oluşturulmuştur. Konut alanlarının planlanmasında yalnızca mevcut ihtiyaçlar değil, ilçenin gelecekteki nüfusu ve gelişme potansiyeli de göz önünde bulundurularak uzun vadeli mekansal gelişim hedefleri doğrultusunda kararlar üretilmiştir.

Alanın güneybatı kesiminde topoğrafyanın belirgin şekilde eğim kazandığı, toplu konut alanları açısından teknik ve ekonomik olarak sorunlu bölgeler ise arazinin doğal yapısının korunması amacıyla Ağaçlandırılacak Alan olarak planlanmıştır. Bu karar ile doğal peyzajın korunması, toprak kayma riskinin azaltılması, yeşil alan sürekliliğinin sağlanması ve kentsel gelişim ile doğal çevre arasında dengeli bir ilişkinin kurulması amaçlanmıştır. Aynı zamanda söz konusu alanların gelecekte kent ekolojisine katkı sağlayacak yeşil kuşak niteliğinde değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

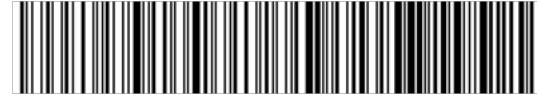
Planın ulaşım sistemi oluşturulurken mevcut karayolu ağı ile bütünleşen, erişilebilirliği yüksek ve kademeli bir ulaşım organizasyonu benimsenmiştir. Bu doğrultuda planlama alanını kuzey-güney doğrultusunda 15 metrelik ana taşıt aksı önerilerek alan içerisindeki ulaşımın omurgası oluşturulmuştur. Ana aksa bağlanan 12 metre ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolları ile ulaşım hiyerarşisi kurulmuş, farklı kullanım alanlarının birbirleriyle ve çevre yerleşimlerle güvenli ve kesintisiz bağlantısı sağlanmıştır. Oluşturulan yol sistemi yalnızca mevcut ulaşım ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olmayıp, alanın ilerleyen yıllarda gerçekleşmesi öngörülen kentsel gelişimini de destekleyecek kapasitede planlanmıştır.

Sonuç olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile; alanın doğal ve fiziksel eşikleri dikkate alınarak arazi kullanım kararları dengeli bir biçimde kurgulanmış, ulaşım sistemi sürekliliği sağlanmış ve kademeliştirilmiş, ticaret ve konut fonksiyonları birbirini destekleyecek şekilde planlanmış ve yeşil alan kararlarıyla kentsel açık ve yeşil alanların oluşturulması ve doğal çevrenin korunması gözetilmiştir. Böylece "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kararının uygulamaya aktarılmasını sağlayacak, sürdürülebilir ve nitelikli bir yerleşim dokusunun oluşturulmasına yönelik "Ticaret-Konut Alanı, Gelişim Konut Alanı (Çok Yüksek - 480 kişi/ha), Gelişim Konut Alanı (Yüksek - 360 kişi/ha), Gelişim Konut Alanı (Yüksek - 300 kişi/ha), Kamu Hizmet Alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Park ve Yeşil Alan" plan kararları geliştirilmiştir.

Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G44-A-08-D halihazır imar paftasındaki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamındaki Nazım İmar Planı ilişkin "Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

ALAN ADLARI			Alan (m2)	Genel Alan (m2)	Plan Sınırları İçerisindeki Oranı (%)
KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI	GELİŞME KONUT ALANI	42.041,76	42.041,76	30,11
	KAMU HİZMET ALANLARI	KAMU HİZMET ALANI	1.882,02	1.882,02	1,35
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANLARI	TİCARET-KONUT ALANI	40.790,42	40.790,42	29,21
	İBADET ALANLARI	İBADET ALANI	1.178,05	1.178,05	0,84
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	PARK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	13.772,95	13.772,95	9,86
	PASİF ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	9.176,13	9.176,13	6,57
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.463,90	1.463,90	1,05
	DİĞER	YOLLAR	29.333,49	29.333,49	21,01
PLAN ONAMA SINIRI ALANI				139.638,72	100,00

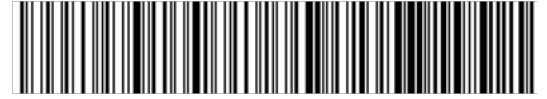
Tablo 5 : Plan Teklifi Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu



Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G44-A-08-D halihazır imar paftasındaki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamındaki Nazım İmar Planı ilişkin Plan Kararları aşağıda gösterilmiştir



Harita 15 : Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



6.5. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Bu planın temel yaklaşımı, üst ölçek plan kararlarının kapsayıcı niteliği doğrultusunda belirlenmiş olan nüfus kabul üst sınırını aşmadan, kentin gelişim eğilimlerini denetleyici ve yönlendirici bir çerçevede ele alınmasıdır. Bu bağlamda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olacak biçimde, mekansal gelişmeyi kademeli, dengeli ve sürdürülebilir şekilde yönlendirmeyi hedeflemektedir. Planlama sürecinde, üst ölçekli planın nüfus kabullerine bağlı kalınarak, alt ölçek plan kararlarının uygulanabilirliğini güçlendiren, arazi kullanımını dengeli dağıtan ve kamusal yaran gözetten bir yaklaşım benimsenmiştir. Böylece 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, yalnızca mevcut nüfusun mekansal ihtiyaçlarını karşılamakla kalmayıp, aynı zamanda gelecekteki gelişme eğilimlerine de rehberlik edecek bir planlama aracı niteliği kazanmaktadır.

Bu kapsamda önerilmesi zorunlu ya da gerekli olduğu düşünülen düzenlemeler üst ölçek planlarının kabullerine aykırı olmamak üzere gerekli açıklamalar yapılmıştır. Bu plan kapsamındaki toplam nüfus önerisinin hem kent bütününe yönelik nüfus ataması yapılmış "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamındaki nüfusu hemde üst ölçek plan kararları dahilinde kalması gereken üst ölçek plan nüfusunu aşmaması gerekmektedir.

Sonuç olarak; Trabzon 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni, 1/25.000 ölçekli alt bölge ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları hiyerarşisinde nüfus, üst ölçek planlardaki öneriyi hiçbir şekilde aşamaz. Bu planın konusu olan Alt Ölçek Planların nüfus önerisi üst ölçek plan nüfusuna eşit ya da altında olmalıdır.

Bu kapsamda bu planında içinde bulunduğu "Trabzon 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı", "Dördüncü Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" ve "1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" içerisinde yer alan 2040 yılı için hedef nüfus kabulü aşağıdaki verilmiştir.

Planlama Alanını kapsayan "Trabzon 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı" 2040 yılı için hedef nüfus kabulü;

- Kırsal : 4.000 kişi,
- Kentsel: 76.000 kişi
- Toplam: 80.000 kişidir.

Planlama Alanını kapsayan "Birinci Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" 2040 yılı için hedef nüfus kabulü;

- Kırsal : 4.000 kişi,
- Kentsel: 76.000 kişi
- Toplam: 80.000 kişidir.

Planlama Alanını kapsayan Kent Bütününe Yönelik "Nazım ve Uygulama İmar Planı" 2040 yılı için hedef nüfus kabulü ise;

- 1/5000 Nazım İmar Planı Nüfus Kabulü: 56.000 kişidir. (Projeksiyona Dahil Olan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" Nüfusu ise 4189 kişidir.)
- 1/1000 Uygulama İmar Planı Nüfus Kabulü: 52.000 kişidir. (Projeksiyona Dahil Olan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" Nüfusu ise 3921 kişidir.)

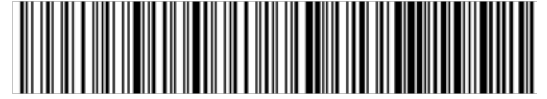
Bilindiği üzere Sürmene ilçesi (Kent Merkezi, Yeniay ve Çamburnu Mahalleleri)'ni kapsayan planlama alanında Sektörel projeksiyonlar, Nüfusun Mevsimsel Değişimi, İkinci Konut Nüfusu ve Nüfus Kabulleri dikkate alınarak arazi kullanım kararları ile Birlikte Oluşacak Kentsel Nüfus kabulleri oluşturulmuştur.

Söz konusu Sürmene ilçesi (Kent Merkezi, Yeniay ve Çamburnu Mahalleleri)'ni kapsayan 1/5000 Nazım İmar Planı açıklama raporunda ise;



Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı: Sürmene ilçe merkezinde kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak ve/veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla belirlenen alanlardır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında net nüfusun ihtiyacı olan Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı hazırlanacak olan İmar Planlarında belirlenecektir. **Nazım İmar Planı Çalışmasında belli bir Nüfus Kabulü yapılmış olup nüfus hesaplarına dahil edilmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında Ortalama Nüfus 4.189 Kişi olarak kabul edilmiştir. Ayrıca unutulmaması gereken bir husus olarak; Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı için öngörülen 4.189 kişilik nüfus, Planlama Alanının toplam projeksiyon nüfusu olan 56.000 kişiye dahil edilmiştir. Dolayısıyla, planlama kararlarının oluşturulmasında bu nüfus büyüklüğü bütüncül olarak değerlendirilmiş ve kentsel ölçekte ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı donatıları asgari standartlar doğrultusunda hesaplanmıştır.** Bu çerçevede, Planlama Alanının tamamında önerilen donatı alanları, kentsel dönüşüm alanı içerisinde önerilecek olan donatılar ile iyileştirileceği unutulmamalıdır. Böylelikle, dönüşüm alanının kazandıracağı yeni donatı kapasitesi, mevcut kentsel standartların ötesine geçerek kent genelinde sosyal ve teknik altyapının hem nicelik hem de nitelik açısından iyileştirilmesine katkı sağlayacağı belirtilmiştir.

Sonuç itibarıyla; Trabzon İl Çevre Düzeni, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar planları hiyerarşisinde nüfus verileri en üst planlardaki öneriyi hiçbir şekilde aşmayacaktır. Kent bütününe yönelik Sürmene ilçesi (Kent Merkezi, Yeniay ve Çamburnu Mahalleleri)'ni kapsayan 1/5000 Nazım İmar Planında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" için atanmış olan nüfus önerisine eşit ya da altında olacaktır.



Trabzon İli, Sürmene İlçesi, Yemişli Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G44-A-08-D halihazır imar paftasındaki "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında Nazım İmar Planı kapsamındaki önerilen arazi kullanım kararları sonucunda oluşan nüfus kabulleri ise; aşağıdaki Tablo 6'da açıklanmıştır.

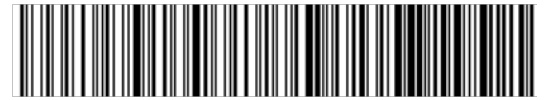
Alan Adları	Yoğunluk Aralıkları	Ortalama Brüt Yoğunluk (Kişi/Ha)	Maksimum Emsal	Alan (ha)	Nüfus
GELİŞME KONUT ALANI	Yüksek Yoğunluk (251-400 Kişi/ha)	300	1,50	0,14	42
	Yüksek Yoğunluk (251-400 Kişi/ha)	360	1,80	3,17	1.140
	Çok Yüksek Yoğunluk (401 Kişi/ha) +	480	2,40	0,90	430
TİCARET-KONUT ALANI	Yoğunluk (100-600 Kişi/ha)	368	2,40	4,08	1.501
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	-	20	0,10	0,92	18
TOPLAM					3.132

Tablo 6 : Planlama Alanının Kentsel Nüfus Hesabına Konu Arazi Kullanım Cetveli

Sonuç olarak, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında yapılan alan ve nüfus hesaplamaları doğrultusunda planlama alanı için 3.132 kişilik nüfus kabulü öngörülmüştür. Söz konusu nüfus büyüklüğü, planlama sürecinde esas alınan kent bütününe yönelik Sürmene İlçesi (Kent Merkezi, Yeniyay ve Çamburnu Mahalleleri)'ni kapsayan projeksiyon nüfusuna dahil edildiği bilinerek değerlendirilmiş olup, plan kararları bu kabul doğrultusunda bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmuştur. Bu kapsamda, planlama alanında ihtiyaç duyulacak sosyal ve teknik altyapı donatı alanları ile diğer kentsel hizmetler, yürürlükteki planlama ilke ve standartları çerçevesinde hesaplanmış ve kent bütününe yönelik Sürmene İlçesi (Kent Merkezi, Yeniyay ve Çamburnu Mahalleleri)'ni kapsayan bütüncül nüfusun gereksinimlerini karşılayacak şekilde planlanmıştır. Böylece, plan kararları ile öngörülen nüfus arasında gerekli denge sağlanarak sürdürülebilir, yaşanabilir ve sağlıklı bir kentsel gelişim hedeflenmiştir.

Genel bir değerlendirme sonucu; Kent bütününe yönelik Sürmene İlçesi (Kent Merkezi, Yeniyay ve Çamburnu Mahalleleri) plan kararları kapsamında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" için ataması yapılan 4.189 kişilik nüfus kabulü, planlama alanının toplam 56.000 kişilik projeksiyon nüfusuna dahil edilerek değerlendirilmiş ve buna göre sosyal ve teknik altyapı donatı standartları oluşturulmuştur. Bu hususlar dikkate alınarak "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında hazırlanan Nazım İmar Planı çalışmasında ise yapılan alan kullanımı ve nüfus hesaplamaları sonucunda planlama alanı için 3.132 kişilik nüfus kabulü öngörülmüş olup, kent bütününe yönelik plan kararlarında atanan azami nüfus değerinin altında kalmıştır.

Bu doğrultuda, hazırlanan Nazım İmar Planı ile üst ölçekli plan kararlarına tam uyum sağlanırken, öngörülen nüfusun kontrollü tutulması suretiyle planlama alanı içerisinde ilerleyen süreçlerde ortaya çıkabilecek kentsel gelişim, dönüşüm ve yenileme ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik planlama esnekliği de korunmuştur. Böylece, kent bütününe yönelik planda atanan 4.189 kişilik nüfus kapasitesi içerisinde yaklaşık 1057 kişilik planlama rezervi bırakılarak, gelecekte ihtiyaç duyulabilecek ilave planlama kararlarının mevcut plan bütünlüğü bozulmadan değerlendirilmesine olanak sağlanmıştır. Bu yaklaşım, planın sürdürülebilirliğini artıran, üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu güçlendiren ve kentsel gelişimin kontrollü biçimde yönlendirilmesini sağlamıştır.



6.6. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA

Bilindiği üzere bu planın temel yaklaşımı, üst ölçek plan kararlarının kapsayıcı niteliği doğrultusunda belirlenmiş olan nüfus kabul üst sınırını aşmadan, kentin gelişim eğilimlerini denetleyici ve yönlendirici bir çerçevede ele alınmasıdır. Bu bağlamda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu olacak biçimde, mekansal gelişmeyi kademeli, dengeli ve sürdürülebilir şekilde yönlendirmeyi hedeflemektedir. Planlama sürecinde, üst ölçekli planın nüfus kabullerine bağlı kalınarak, alt ölçek plan kararlarının uygulanabilirliğini güçlendiren, arazi kullanımını dengeli dağıtan ve kamusal yaran gözetken bir yaklaşım benimsenmiştir. Böylece 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, yalnızca mevcut nüfusun mekansal ihtiyaçlarını karşılamakla kalmayıp, aynı zamanda gelecekteki gelişme eğilimlerine de rehberlik edecek bir planlama aracı niteliği kazanmaktadır.

Kent bütününe yönelik Sürmene İlçesi (Kent Merkezi, Yeniay ve Çamburnu Mahalleleri)'ni kapsayan 1/5000 Nazım İmar Planı açıklama raporunda Sosyal Altyapı Alanları hakkında ise;

Donatı alanlarıyla ilgili yapılan çalışma neticesinde Sürmene İlçesi (Kent Merkezi, Yeniay ve Çamburnu Mahalleleri) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu plana yönelik hesaplamalar ve mekansal düzenlemeler sonucu donatı alanı büyüklükleri hesaplanmıştır. Planlama alanı bütününde kentsel sosyal donatı alanlarının yer seçiminde temel ölçüt kentin bu hizmetlerden yoksun olduğu kent çeperlerindeki kesimlerine öncelik verilmesi olarak belirlenmiştir. Nitekim kamusal hizmetler ile sosyal donatı alanları kentin merkezinde yoğunlaşmıştır. Ancak kent çeperlerindeki hizmetlerin etki alanları zayıflamakta olduğundan plan kararları üretim sürecinde erişilebilirlik göz önüne alınarak donatı alanı yer seçimleri gerçekleştirilmiştir. Bu planlama çalışmasında dikkat edilmesi gereken en önemli husus; üst ölçekte hazırlanan donatı alanları standartlarının hazırlanması çalışmasında da temel alınan "hesaplamaların bölge bazında yapıldığı" ilkesidir. Yani Sürmene İlçesinin de içinde yer aldığı Trabzon ili 4. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında bütüncül olarak planlanıp donatı alanları yeterliliği sağlanmıştır. Buna göre; bu planlama çalışmasına konu alanın plan nüfusunun sosyal donatı ihtiyacının bir kısmını bu plan sınırları dışından da karşıladığı göz önünde bulundurulmalıdır. Özellikle Eğitim ve Sağlık Tesisleri ihtiyacını bölge merkezi niteliğinde olan Ortahisar ve Yomra ilçelerinden karşılamaktadır. Ayrıca; Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında il merkezinde bulunan sinema, tiyatro, kütüphane gibi büyük ölçekli tesislerin tercih edildiği de göz önünde bulundurulması konusuna değinilmiştir.

Kent bütününe yönelik Sürmene İlçesi (Kent Merkezi, Yeniay ve Çamburnu Mahalleleri)'ni kapsayan planlama alanında Sektörel projeksiyonlar, Nüfusun Mevsimsel Değişimi, İkinci Konut Nüfusu ve Nüfus Kabulleri dikkate alınarak arazi kullanım kararları ile Birlikte Oluşacak Kentsel Nüfus Tahminlerden oluşturulmuştur. Bu hususlar dikkate alınarak mevcut Kent bütününe yönelik Kentsel Sosyal Altyapı Alan Gereksinimleri aşağıda paylaşılmıştır.

ALAN İHTİYACINA ESAS NÜFUS	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI	1/50.000 ÇDP KABUL EDİLEN KENTSEL STANDARTLAR ve ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (0-75.000 arası) (kişi/m2) (Alan Büyüklüğü)	KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK PLAN (Alan Büyüklüğü)	KENT BÜTÜNÜNE YÖNELİK PLAN (kişi/m2)
37.838 Kişi için	EĞİTİM ALANI	2,56	96.865	128.662
44.195 Kişi için	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10,00	441.950	570.857
44.195 Kişi için	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0,78	34.472	54.507
44.195 Kişi için	SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	0,75	33.146	36.786
44.195 Kişi için	İBADET YERİ	0,50	22.098	32.050
44.195 Kişi için	TEKNİK ALTYAPI	1,00	44.195	138.763

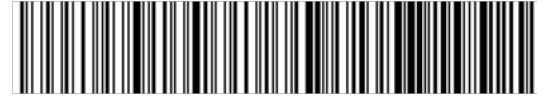
Tablo 7 : Kent Bütününe Yönelik Planlama Alanının Kentsel Sosyal Altyapı Alan Gereksinimleri

Kent bütününe yönelik Sürmene İlçesi (Kent Merkezi, Yeniay ve Çamburnu Mahalleleri) plan kararları kapsamında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" için ataması yapılan 4.189 kişilik nüfus kabulü, planlama alanının toplam 56.000 kişilik projeksiyon nüfusuna dahil edilerek değerlendirilmiş ve buna göre sosyal ve teknik altyapı donatı standartları oluşturulmuştur. Bu hususlar dikkate alınarak "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" kapsamında hazırlanan Nazım İmar Planı çalışmasında ise yapılan alan kullanımı ve nüfus hesaplamaları sonucunda planlama alanı için 3.132 kişilik nüfus kabulü öngörülmüş olup, kent bütününe yönelik plan kararlarında atanan azami nüfus değerinin altında kalmıştır.

Bütün bu hususlar bir arada değerlendirilmiş ve Açık ve Yeşil Alanlar, İbadet Alanları ve Teknik Altyapı alanlarından kentsel standartlar iyileştirilmiş olup; ilgili tablonun güncellenmiş durumu aşağıda yer almaktadır.

ALAN İHTİYACINA ESAS NÜFUS	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI	1/50.000 ÇDP KABUL EDİLEN KENTSEL STANDARTLAR ve ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (0-75.000 arası) (kişi/m2) (Alan Büyüklüğü)	KENT BÜTÜNÜ + Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Dahil (Alan Büyüklüğü)	KENT BÜTÜNÜ + Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Dahil (kişi/m2)
37.838 Kişi için	EĞİTİM ALANI	2,56	96.865	128.662
44.195 Kişi için	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10,00	441.950	584.630
44.195 Kişi için	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0,78	34.472	54.507
44.195 Kişi için	SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	0,75	33.146	36.786
44.195 Kişi için	İBADET YERİ	0,50	22.098	33.228
44.195 Kişi için	TEKNİK ALTYAPI	1,00	44.195	140.227

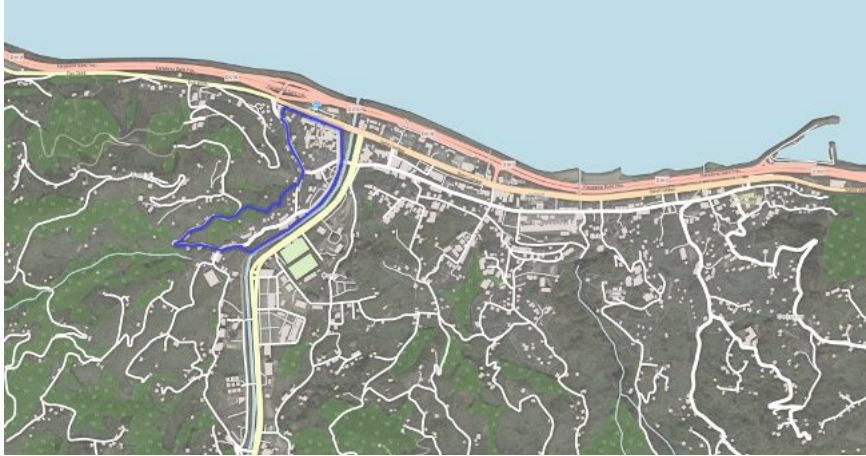
Tablo 7 : Kent Bütününe Yönelik Planlama Alanını (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Dahil) Kentsel Sosyal Altyapı Alan Gereksinimleri



7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin hususlarda dikkate alınarak plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak öneri plan kararları geliştirilmiştir.

İlgili yönetmelik maddesi gereği kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi hususu irdelenmiştir. Plan açıklama raporundaki ilgili bu kısım "kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu ve analizi" olarak oluşturulmuş olup; söz konusu imar planına konu düzenleme alanı ve yakın çevresinin fiili durumdaki "mevcut yapılaşma - bina yoğunlukları" "mevcut ulaşım kademelenmesi" "mevcut mekansal gelişme eğilimleri" analizi yer aşağıda almaktadır.



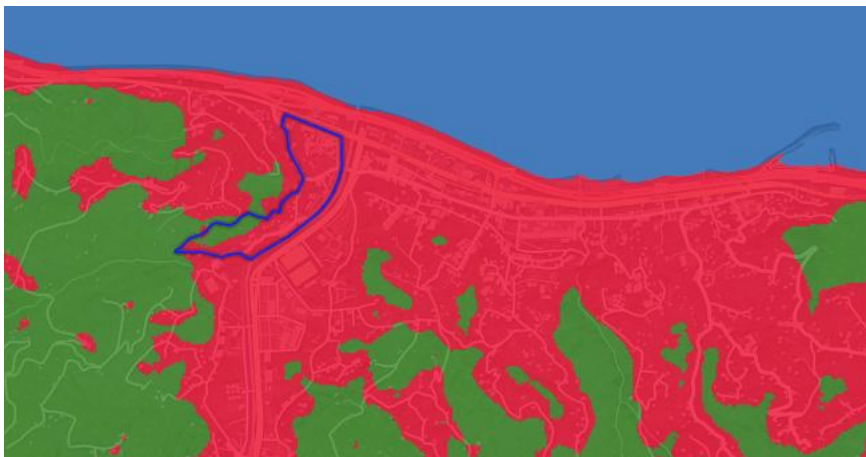
Harita 16 : Düzenleme Alanı ve Yakın Çevresindeki Kentsel Teknik Altyapıya Konu "Mevcut Yapılaşmalar İle Ulaşım Ağı Arasındaki İlişki Analizi" Haritası

Mevcut yapıların yoğunluğu (Harita 16), bir kentin mekansal gelişme eğilimlerini analiz etmede temel göstergelerden biridir. Yoğun yapı kümeleri, genellikle altyapı ve ulaşım olanaklarının yüksek olduğu bölgelerde ortaya çıkar ve kentin doğal büyüme odaklarını gösterir. Bu alanlar, konut, ticaret, eğitim ve sağlık gibi farklı kullanım fonksiyonlarının yoğunlaştığı, sosyal ve ekonomik yaşamın merkezleştiği bölgelerdir. Mevcut yoğunluk haritaları, kentin hangi bölgelerinde yeni yatırımların veya gelişmelerin öncelikli olabileceğini anlamaya yardımcı olurken, yoğunluk artışlarının yaratabileceği altyapı baskıları ve trafik yükünü de öngörmek için önemli veri sağlar.



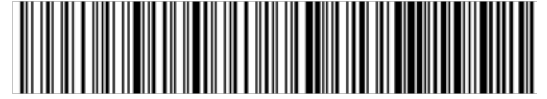
Harita 17 : Düzenleme Alanı ve Yakın Çevresindeki "Mevcut Yapılaşma Deseni ve Yoğunluk Analizi" Haritası

Mevcut yapılaşma deseni ve yoğunluk analizi ile ulaşım ağı ve erişilebilirlik birlikte değerlendirildiğinde (Harita 17), kentsel alanlarda yapı yoğunluğunun belirli akslar boyunca kümelenmesi ve bu alanların ulaşım altyapısı ile doğrudan ilişkili olduğu görülmektedir. Yapı-ulaşım etkileşimi incelendiğinde, yoğun yapılaşmış bölgelerin ana ulaşım aksları tarafından beslendiği anlaşılmaktadır. Bu durum, mevcut yerleşim dokusunun ulaşım altyapısı ile birlikte ele alınması gerektiğini ortaya koymakta olup, planlama süreçlerinde hem yoğunluk dağılımı hem de ulaşım bağlantılarının bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır.



Harita 18 : Düzenleme Alanı ve Yakın Çevresindeki "Mevcut Mekansal Gelişme Eğilimi Analizi" Haritası

Mevcut Mekansal gelişme eğilimleri ise yoğun yapı kümeleri ile çevresindeki düşük yoğunluklu veya boş alanların etkileşimi üzerinden yorumlanabilmektedir. Mevcut yoğun yapılaşma alanları referans alınarak, bu alanların çevresinde belirlenen komşuluk birimi mesafe kriterleri doğrultusunda oluşturulan etki zonları (buffer/boundary), mevcut yapılaşma ile yakın çevresindeki potansiyel gelişme alanlarını birlikte değerlendirmek amacıyla üretilmiştir. Günümüzde oluşan doku ile yakın etrafındaki mekansal gelişme eğilimi; yürürlükteki ve önceki planlarda tanımlanan kentsel stratejik öngörülerin zaman



içerisindeki mekansal yansımaları olarak değerlendirilmektedir.

Böylece kentin mevcut büyüme yönleri ve kentsel teknik altyapı alanlarına yönelik ihtiyaçları daha doğru bir şekilde öngörülebilir. Bu değerlendirme, kentsel planlama kararlarında hem mevcut teknik altyapının etkin kullanımını hem de sürdürülebilir ve dengeli bir mekansal gelişmeyi sağlamaya yönelik stratejik bir rehber niteliğindedir.

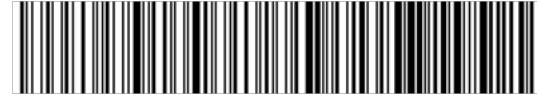
Düzenlemeye konu imar planı, planlanan ve mevcut kentsel teknik altyapı sistemleri (İçme Suyu, Atıksu, Yağmursuyu, Elektrik ve Telekomünikasyon, Ulaştırma Altyapısına) dikkate alınarak hazırlanmıştır.

İçme Suyu Tesisleri Hakkında; 12 Ekim 2017 tarih ve 30208 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*İçme ve Kullanma Suyu Temini ve Dağıtım Sistemleri Hakkında Yönetmelik*" de detayları verilen esaslara göre bu sistemlerin projelendirmesi yapılırken hidrolik kapasitelerin belirlenmesi amacıyla ilk ve en önemli adım gelecekteki nüfusun tahminleridir. Hidrolik hesaplar, proje ömrünün sonuna kadar gelişecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yapılmaktadır. İçme suyu sistemleri için gelecekteki nüfusu tahmin etmek amacıyla çalışma alanının geçmiş yıllardaki nüfusları dikkate alınarak "*İçme ve Kullanma Suyu Temini ve Dağıtım Sistemleri Hakkında Yönetmeliği*"nde verilen bölgenin geçmiş yıllardaki nüfus artışına en uygun model kullanılmalıdır. Bu Yönetmeliğin 13. maddesinde; "*Sistemler en az 30 yıl hizmet edecek şekilde tasarlanmalıdır. Bu süreye inşaat süresi eklenmeli ve inşaat süresi 5 yıl olarak alınmalıdır. Pompalar, muhtelif ölçüm aletleri ve kontrol ekipmanları daha erken sürelerde iyileştirme veya yenileme gerektirebilir.*" denilmektedir. Bu noktadan hareketle üst ölçek 1/50.000 İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Alt Bölge Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonlarının aynen kabul edilmesinden sebeple mevcut imar planında yapılması öngörülen düzenlemenin içme suyu tesislerinin mevcut kapasite sınırlarını aşmadığı hususuna varılmıştır.

Atıksu Uzaklaştırma Tesisleri Hakkında; 06 Ocak 2017 tarih ve 29940 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Atıksu Toplama ve Uzaklaştırma Sistemleri Hakkındaki Yönetmeliğin*", "*Kent planlaması ile teknik altyapı planlaması ilişkisine dair esaslar*" başlığıyla verilen 6. Maddesinin 1. fıkrasında; "*Teknik altyapı planları ile imar planları birlikte ve koordineli olarak hazırlanır.*" denmektedir. Bu yönetmeliğin aynı maddesinin 2. Fıkrasında ise "*Planlama süreci içinde teknik altyapı kapasite hesapları ve bu doğrultuda önerilmesi gereken teknik donatı alanları; ilgili kent planının nüfus, ekonomik yapı, sektörel dağılım, sosyal yapı, yerleşme kimlikleri ve kademeleri bağlamında bütünleşik kurgulanır ve planlanır.*" ifadesi yer almaktadır. Yönetmeliğin 12. maddesinin (c) bendinde ise "*Gelecekteki nüfus projeksiyonları, su kullanımlarının tespiti ile proje kriterlerine göre belirlenir.*" denmektedir. Detayları Yönetmelikte verilen esaslara göre; projelendirme yapılırken ilk ve en önemli adım gelecekteki nüfusun tahmin edilmesidir. Atıksu uzaklaştırma sistemlerinde hidrolik hesaplar, proje ömrünün sonuna kadar gelişecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yapılmaktadır. Bu sebeple nüfus parametresi, atıksu uzaklaştırma tesislerinin etki değerlendirmesi yaklaşımında, eşik sınırın belirlenmesi için temel parametre olarak belirlenmiştir. Atıksu uzaklaştırma teknik altyapı sistemlerinde eşik değerin belirlenmesi içme ve kullanma suyu teknik altyapı sistemlerinin etki değerlendirme modeline benzer bir yaklaşım kullanılmış olup, ek olarak kanal doluluk oranının da kontrol altında tutulması ve tahrik edilmesi gerekmektedir. 6 Ocak 2017 tarih ve 29940 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Atıksu Toplama ve Uzaklaştırma Sistemleri Hakkında Yönetmelik*"te "*1.3.2.5. Doluluk oranı*" başlığıyla verilen bölümde "*Atıksu kanalları en fazla %50 doluluk oranlarına göre tasarlanmalıdır.*" ifadesi yer almaktadır. Bu noktadan hareketle üst ölçek 1/50.000 İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Alt Bölge Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonlarının aynen kabul edilmesinden sebeple mevcut imar planında yapılması öngörülen düzenlemenin Atıksu Uzaklaştırma Tesislerine konu kapasite sınırları ve %50 doluluk oranını aşmadığı hususuna varılmıştır.

Yağmursuyu Toplama Tesisleri Hakkında; 23 Haziran 2017 tarih ve 30105 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "*Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik*"de verilen esaslar çerçevesinde Yağmursuyu Toplama sistemlerinin etki değerlendirmesi kapsamında eşik değerin belirlenmesi içme ve kullanma suyuundaki gibi nüfusa dayalı olmadığından kritik parametre olarak nüfus alınamamaktadır. Bu sistemlerde, yönetmeliğin 4. maddesinde tanımlar başlığıyla verilen ve plan değişikliklerinden etkilenen kritik parametrelerden olan "*Yüzeysel akış: Yağışlardan meydana gelen akım, suyun buharlaşması, yer yüzeyindeki çukurlarda toplanması ve zemine sızmasından geriye kalan ve akışa geçen yağmursuyu*" ve "*Yüzeysel akış katsayısı: Alan üzerine düşen yağış miktarının akışa geçen oranı*" kritik parametre olarak dikkate alınmıştır. Olası plan değişikliklerinde arazi kullanım oranları değişirse; yağışın akışa geçen miktarı artmakta yağmur suyunun zemine sızma oranı azalmaktadır. Buna bağlı olarak, yani yüzeysel akış katsayısının artmasıyla yağmursuyu kanalizasyon sistemlerine gelen yük artmaktadır. Aynı Yönetmelikte, yağmursuyu kanallarının boyutlandırılmasına ilişkin detaylı hidrolojik ve hidrolik esaslar ile tasarım kriterlerine yer verilmiştir. "*Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik*"te yer alan esaslara göre yağmur suyu kanalları %90'a kadar doluluk oranlarına göre tasarlanabilir denilmektedir. Bu noktadan hareketle düzenlemeye konu plan ile getirilen arazi kullanım kararlarının, mevcut topoğrafik yapı ile birlikte değerlendirildiğinde yüzeysel akış rejiminde anlamlı bir değişim oluşturmadığı; dolayısıyla yağmursuyu sistemine iletilecek debisel yükte yönetmelikte öngörülen tasarım esaslarını açacak nitelikte bir artış meydana gelmeyeceği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, planlama kararlarının yağmursuyu altyapı kapasitesi açısından sistem bütünlüğünü olumsuz etkilemediği sonucuna varılmaktadır.

Elektrik ve Telekomünikasyon Tesisleri Hakkında; 30 Mart 2013 tarih ve 28603 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından hazırlanan talep tahminleri esas alınarak piyasa katılımcılarına yol göstermek amacıyla, Şebeke Yönetmeliği çerçevesinde Üretim Kapasite Projeksiyonunu hazırlamak üzere Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) görevlendirilmiştir. Bu kapsamda TEİAŞ periyodik olarak Türkiye Elektrik Enerjisi 5/10 Yıllık Üretim Kapasite Projeksiyonları hazırlamaktadır. TEİAŞ projeksiyonuna göre devlet veya özel sektörün Türkiye çapındaki enerji gereksinimleri için yeterli yatırımları yapmakta olduğu bilinmektedir. Bu noktadan hareketle üst ölçek 1/50.000 İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Alt Bölge Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonlarının aynen kabul edilmesinden



sebeple mevcut imar planında yapılması öngörülen düzenlemenin Elektrik Tesislerine konu kapasite sınırlarını aşmadığı hususuna varılmıştır. Telekomünikasyon sistemlerinin altyapısının unsurları, mahiyeti ise; telekomünikasyon altyapısının çeşitliliği ve son teknolojileri uygulamaya müsait olması, uydu, radyolink, fiber ve kablolu gibi çeşitli telekomünikasyon altyapılarının aynı amaca hizmet edecek şekilde ve çeşitlilikte hizmet sunma imkanı vermesi bu alanda eşik değer kapasite sınırlarını aşılmadığı hususuna varılmıştır.

Ulaştırma Altyapısı Hakkında; Ulaştırma altyapısına ilişkin değerlendirme, temel olarak planlama alanı ulaşım verilerinin hesabı/temini (*günlük ve zirve saat yolculuk üretim ve çekimleri, otopark sayısı gibi*), ulaşım etki alanı tespiti, mevcut ve planlama dönemi ulaşım ağı elemanlarının (*ulaşım koridoru, kavşak, toplu taşıma durak ve taşıt içi, yaya yolu*) hizmet düzeyinden oluşmaktadır. Hizmet düzeyindeki değişim miktarna bağlı olarak, mevcut planının projeksiyon planlama dönemi ulaşım ağına iyileştirme yapılmasına (*şerit sayısı artırma, kavşak denetim tipi değişikliği ve yeni ulaşım türü veya taşıt gereksinimi*) ihtiyaç olmaması durumunda öneri düzenlemeye konu plan ile "eşik değer aşılmamış" olduğu sonucuna varılmaktadır. Hizmet düzeyinin değerlendirilmesinde gözönüne alınan faktörler: hız, ulaşım süresi, trafik kesitleri ve kısıtlamalar, manevra serbestisi, güvenlik, sürücü konforu ve huzuru, toplu taşımaya erişim, ekolojik çevre ilişkisi ve taşıt işletme giderleri yer almaktadır. Ulaşım etki alanı ise; düzenlemeye konu alan ve komşu çevresini kapsayan, bu alanın bağlandığı yol ağına oluşan trafik hacmini, yol kesitlerindeki hizmet düzeyini ve alan ile ilişkili toplu taşıma hatları ile durakları kullanan yolcu hareketliliğini ifade etmektedir. Belirlenen ulaşım talep modelinine istinaden öneri düzenlemeye konu alandan kaynaklı alana gelen ve giden taşıt ve yolcu sayıları ulaşım etki alanı içerisinde bulunan ulaşım ağına dağıtılmış olup; öneri düzenlemeden kaynaklı ulaşım ağına ilave kesit isteyen trafik yükü ve buna bağlı olarak yol kesitlerindeki hız, kavşak noktalarında oluşan gecikme, yaya yoğunluklarına konu toplu taşıma durak alanı ve bekleyen yolcu sayısı ile toplu taşıma aracı yolcu sayısına bağlı olarak hizmet düzeylerine ilave yük getirilmediği hususuna varılmıştır. Bu noktadan hareketle hizmet düzeyinin bütününde olumsuz bir değişim olmamasından sebeple öneri düzenlemeye konu plan ile eşik değer aşılmadığı hususuna varılmıştır.

Düzenleye konu alan ve yakın çevresindeki mevcut ve planlanan kentsel teknik altyapı sistemlerinin, öngörülen kullanım ve yoğunluklar doğrultusunda kapasite açısından yeterli olduğu ve herhangi bir kapasite aşımı oluşturmadağı değerlendirilmektedir. Ayrıca plan ile önerilen fonksiyonun, altyapı sistemleriyle uyumlu olarak projelendirilebileceği ve nitelikli yaşam alanları oluşturulabilecek mekansal formlara sahip olduğu kabul edilmiş olup, gelinen süreçlerde oluşturulacak olan altyapı sistemlerine entegre edilebilecek bir altyapı yüküne sahip olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda çevresel etkiler, gelişme eğilimleri ve planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirme sonucunda söz konusu düzenlemeye konu alan ile ilgili kurumlar ve belediyelerin altyapı sistemlerinin bir bütün olarak hayata geçirilmesi göz önünde bulundurulduğunda, altyapı sistemleriyle uyumlu olarak projelendirilecek olan düzenleme alanı ve yakın çevresinin; mevcut kentsel teknik altyapı sistemleri üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin bulunmayacağı kanaatine varılmaktadır.

Ayrıca düzenlemeye konu alanın, kent bütününe yönelik onaylı imar planları kapsamında yer alması ve söz konusu planlarda kentsel teknik altyapı sistemlerine (içme suyu, atıksu, yağmursuyu, elektrik, telekomünikasyon ve ulaşım altyapısı) ilişkin planlama kararlarının tanımlanmış olması, planın projeksiyon dönemi itibarıyla altyapı kapasitesinin yeterliliğine işaret etmektedir. Nitekim, kent geneline ilişkin projeksiyon nüfus kabulleri ile arazi kullanım kararlarının henüz tam kapasite ile mekansal karşılık bulmadığı, planlı gelişme alanlarının önemli bir bölümünde yapılaşma sürecinin tamamlanmadığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, öneri plan ile mevcut teknik altyapı sistemleri üzerinde ilave bir yük oluşturmayaacağı değerlendirilmekte olup, uygulama aşamasında öneri plan kararları doğrultusunda kentsel teknik altyapı sistemlerinin alt ölçekli kentsel tasarım, vaziyet planı ve mühendislik projeleri kapsamında detaylandırılarak hayata geçirileceği açıktır.

Söz konusu imar planı; nitelikli yaşam alanlarını içeren uygun vaziyet planları ile projelendirilmek üzere yakın çevresindeki kentsel teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılanması ve kamu yararına yönelik kullanım dengesinin sağlanması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Öneri düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki imar uygulamaları ile oluşturulacak kentsel teknik altyapı, yeşil alan ve sosyal donatı alanları sayesinde, ilgili idarelerin hizmet sunumu kesintisiz ve etkin hale gelecek olup, plan uygulamalarının tamamlanmasını müteakip söz konusu alanlara yönelik kamu yatırımlarının hayata geçirilmesi amacıyla gerekli çalışmalar ilgili idarelerce başlatılacaktır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Kent Bütününe Yönelik Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI