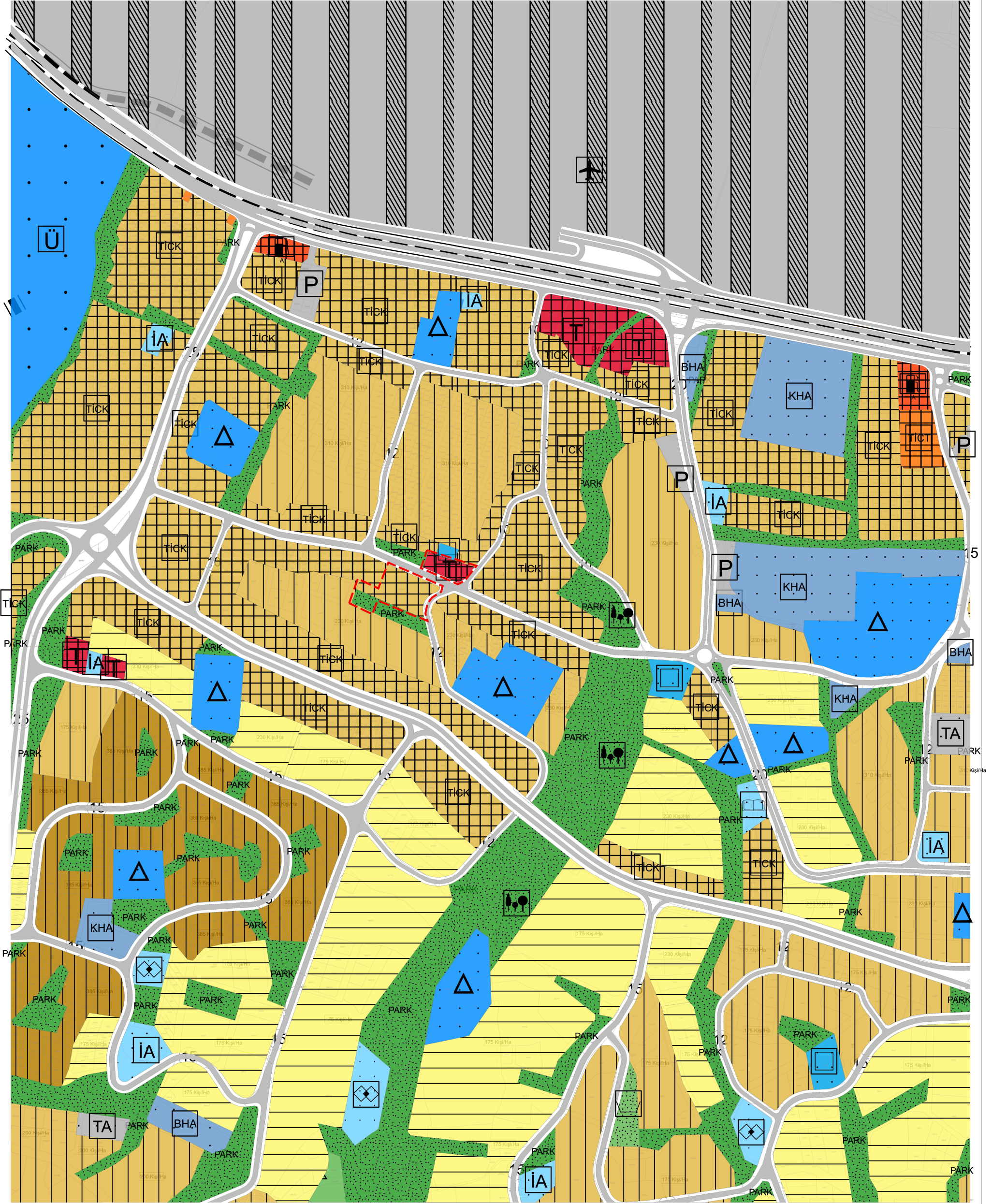
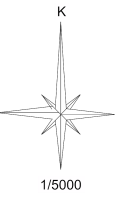




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHİSAR
KONAKLAR

ORTAHİSAR İLÇESİ KONAKLAR MAHALLESİ 3819 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.07.2026 TARİH VE 520 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 21.08.2026 İLE 21.09.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tark DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

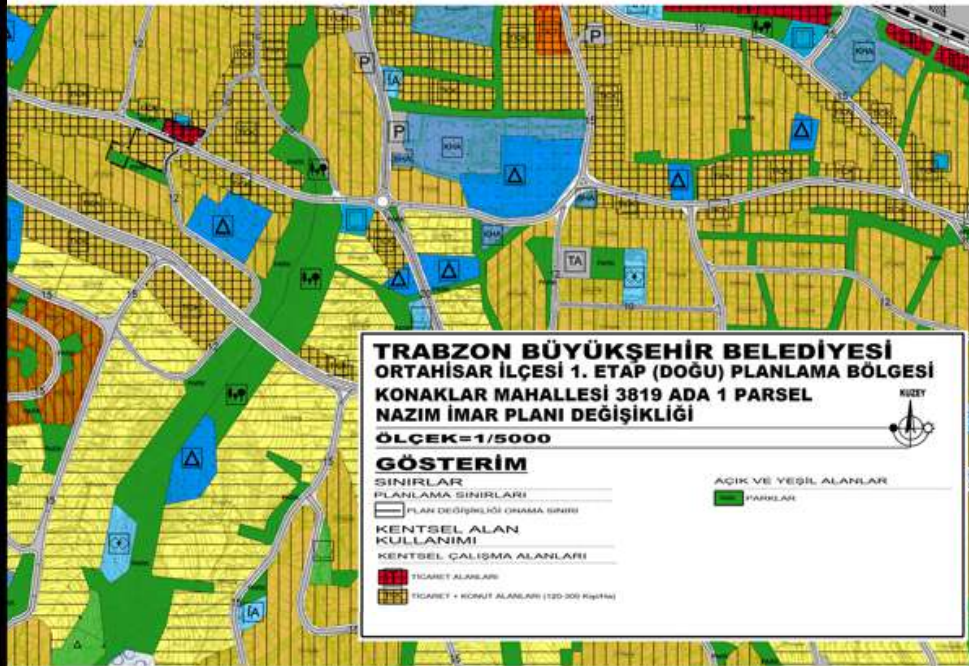
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ORTAHİSAR
İLÇESİ 1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ
KONAKLAR MAHALLESİ 13819 ADA 1 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AĞUSTOS-2026



**TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ
1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ**

**KONAKLAR MAHALLESİ
3819 ADA 1 PARSEL**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ORTAHISAR 1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Trabzon ili, Ortahisar İlçesi Merkez ve Mahalleleri 1. Etap (Doğu) Planlama bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.09.2022 Tarih ve 511 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planın yürürlükte olduğu süreçte plan ana kararlarını etkileyecek biçimde ulaşım kurgusu ve mekânsal koşullar kapsamında yeni durumlar ortaya çıkmıştır. Bu yeni koşulların belirlediği çerçeve, Nazım Plan kararlarının yeniden gözden geçirilerek revize edilmesini gerekli kılmıştır.

Bu doğrultuda söz konusu plan üzerinde eski güney çevre yolunun kaldırılması ve etkileşim alanları ile Değirmendere – Kaşüstü Aksı Ana Arterinin (2. Tanjant yolu) bağlantıları kapsamında nazım imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. Bu değişiklikler 10.12.2025 Tarih ve 677 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak askıya çıkarılmış, süreçlerin tamamlanması ile de kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.

Ortahisar Belediyesince söz konusu nazım imar planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmış, bu süreçte Ortahisar Belediyesi İmar Komisyonunca uygulama imar planlarında yeniden değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmeler sonucunda mer'i nazım imar planında değişiklikler de gerektiren hususlar ortaya çıkmıştır.

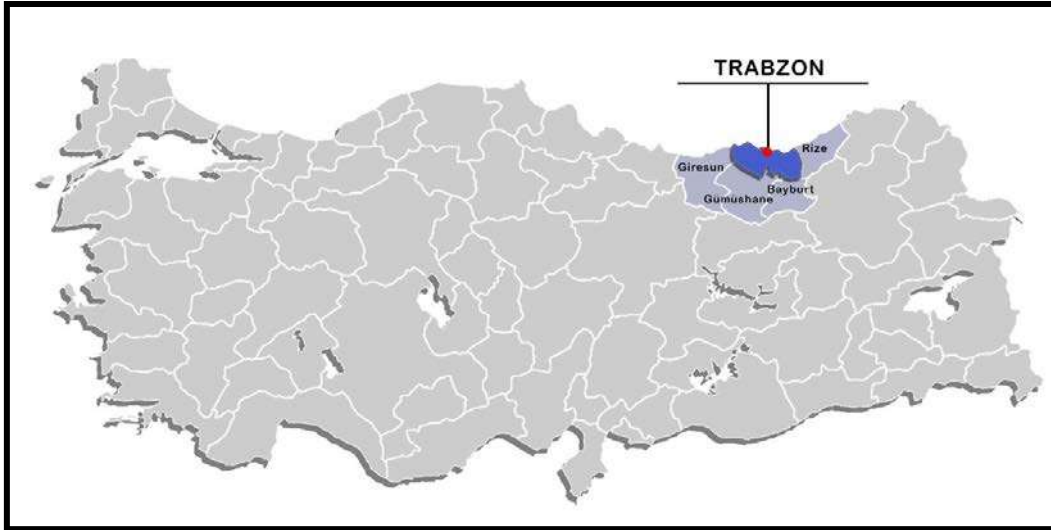
Bu esaslar doğrultusunda Ortahisar Belediye Meclisi 04.06.2026 tarih ve 95 sayılı *“Ortahisar İlçesi 1. Etap Doğu Bölgesi 1/5000 Ölçekli (150 ha.) Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan araştırma raporu ve tüm veriler incelenerek komisyonca oy birliği ile uygun görülmüş olup, Söz konusu alan içerisinde kalan; 1- Trabzon İli Ortahisar İlçesi Konaklar Mahallesi 3973 ada 5, 6 No.lu parseller ve çevresi, 2- Trabzon İli Ortahisar İlçesi, Konaklar Mahallesi 3819 ada 1 No.lu parsel, 3- Trabzon İli Ortahisar İlçesi, Pelitli/Yeşilköy Mahallesi 3995 ada 14, 15, 16, 17, 23 No.lu parseller ile 4001 ada 1, 2, 3 No.lu parsellerin bulunduğu alanda yapılan düzenlemeler 1/5000 ölçekli nazım imar planını ilgilendirdiğinden Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmek üzere öneri kararı alınmasının oy birliği ile kabulüne”* kararı ile nazım planda değişiklik yapılması gerektiğini kayıt altına almıştır.

Yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda 10.12.2025 Tarih ve 677 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan Trabzon ili, Ortahisar ilçesi Merkez ve Mahalleleri 1. Etap (Doğu) Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında, Ortahisar Belediyesince, Konaklar Mahallesi 3819 ada 1 parselde değişiklik hazırlanmış ve Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur.

Söz konusu değişiklik talebi Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca değerlendirilmiş ve düzenlendiği şekliyle uygun bulunmuştur. Komisyonun bu kararı sonucunda ilgili alanda değişiklik yapılmış olup buna ait hususlar aşağıda ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir.

- **PLANLAMA ALANININ ÜLKE, BÖLGE VE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ**

Trabzon ili Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümünde 40° 37' ve 41° 06' kuzey enlemleri ile 39° 05' ve 40° 2' doğu boylamları arasında yer alan 4685 km²'lik yüz ölçüme sahip bir yerleşim yeridir. İl, Doğu Karadeniz Bölümü'nde Karadeniz sahili ve Zigana Dağları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri, kuzeyinde Karadeniz bulunur. Antik Çağdan itibaren Trabzon kenti, özellikle Roma İmparatoru Hadrianus'un yaptırdığı limandan sonra denizcilik açısından önemli bir merkez olmuş, cumhuriyet döneminde de yakın zamana dek ulaşım ve ticarete önemini korumuştur. İlde deniz ve karayolu taşımacılığı, bölgesel ve ülke ölçeğinde öneme haiz ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü yollar ile biçimlenmiştir. Trabzon, Türkiye'nin en kalabalık 27. ilidir. 2024 nüfus sayımına göre nüfusu 822.270'dir. İl, metrekareye düşen 176 kişi ile nüfus yoğunluğu bakımından 81 il arasında 11. sırada yer almaktadır.



Şekil 1. Trabzon İlinin Ülke İçerisindeki Yeri

Planlama alanının yer aldığı Ortahisar ilçesi kentin ana merkezi olup gerek sektörel gerek demografik gerekse de mekânsal yapı anlamında ilin en gelişmiş kesimini oluşturmaktadır.

Ortahisar ilçesi kıyı boyunca uzanan; batıda Akçaabat, doğuda Yomra, güneyde ise Maçka ilçelerine komşu olan ayrıca Trabzon ilinin birinci kademe merkezidir. İlçe merkezinin komşu ilçe merkezlerine uzaklığı; Akçaabat'a 17 km, Yomra'ya 15 km, Maçka'ya 30 km'dir.

Kentin en büyük ilçesi konumundaki Ortahisar, aynı zamanda tarihi ve kültürel mirası ile en eski yerleşim yeri olduğunu gösteren kanıtlara sahiptir. Özellikle merkez ve sahil boyunca çok sayıda kale kalıntısına rastlamak mümkündür. Birçoğu binlerce yıllık geçmişten günümüze kadar ulaşabilme direncini göstermiş olan bu kale kalıntıları yörenin ne kadar eski bir yerleşim merkezi olduğunun açık kanıtı olarak ayakta durmaktadır.

İlçe, il merkezindeki mal ve hizmet sunumu çeşitliliğine bağlı olarak bir idari, ticari ve eğitim merkezidir. İlçe barındırdığı hizmet ve ticari fonksiyonların yanı sıra eğitim ve sağlık alanlarında da hem il bütününe hem de TR90 bölgesine hizmet sağlamaktadır. İlçede bulunan Karadeniz Teknik Üniversitesi ülke genelinde en çok tercih edilen üniversitelerden biridir. Ayrıca yine Ortahisar ilçesinde bulunan üniversiteye bağlı tıp fakültesi ve araştırma hastaneleri yakın illerden hastalara da hizmet vermektedir.

12 Kasım 2012 tarihinde çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Trabzon'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kurulmuştur. Bu yeni düzenleme ile birlikte Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde bir tanesi merkez ilçe kaldırılarak kurulan Ortahisar olmak üzere 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, Vakfikebir, Yomra

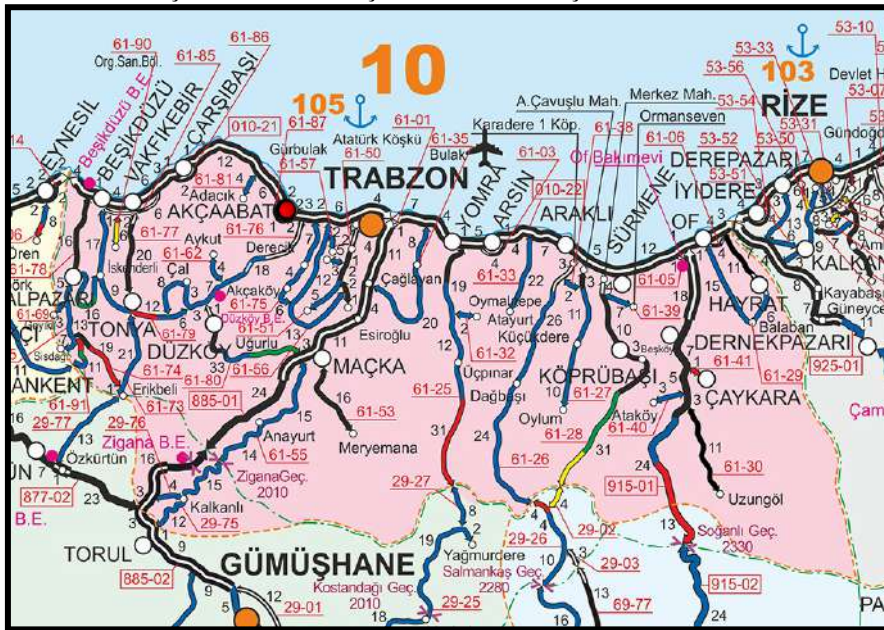
Trabzon ilinin sahil şeridinde yer alan on ilçesi 114 km boyunca sıralanmıştır; diğer sekiz ilçe ise güney kısımlarda yer edinmiştir. Nüfus büyüklüğüne göre; Ortahisar, Akçaabat, Araklı, Yomra, Arsin, Of, Vakfikebir, Sürmene, Maçka ve Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Tonya, Düzköy, Şalpazarı, Hayrat, Köprübaşı ve Dernekpazarı olarak sıralanan ilçelerden Ortahisar ilçesinin, 2024 yılı itibarıyla toplam nüfusu 330.836'dur (erkek 161.797, kadın 169.039). Bu rakamla Ortahisar, Trabzon ilçeleri arasında nüfus açısından birinci sırada yer almaktadır. Ortahisar, mülki sınırlarda yapılan yasal düzenlemeler ile ilçe belediyesine dönüştürülürken aynı zamanda ilçeye bağlı olan köyler de mahalle statüsüne geçmiş ve ilçeye bağlı 87 adet mahalle oluşmuştur.

Ortahisar, Trabzon İlinin merkezi olması yönüyle ilin sahip olduğu tüm hava yolu, kara yolu ve deniz yolu ulaşım sistemlerinin de merkezi konumundadır. Bu bakımdan ilçe son derece

güçlü ulaşım bağlantılarına sahiptir. İlçe, ulaşım türlerinin kesişim noktasıdır. Kara yolu ulaşımı açısından Karadeniz Bölgesinin ülkenin batısı ile ulaşımını sağlayan D-010 karayolu ve güneyi ile bağlantıyı sağlayan E-97 karayolu ilçe sınırlarından geçmektedir. Ortahisar ilçesi tipik bir Karadeniz yerleşim yeri özelliği göstermesi nedeniyle arazi plastiğine koşut olarak kentin doğu-batı doğrultusundaki ulaşımını sağlayacak alternatif güçlü yollar son derece azdır. Kentin bu ulaşım bağlantısını sağlayan aksları Karadeniz Sahil Yolu (D-010), Tanjant Yolu ve Kanuni Bulvarı'dır. Bu yollar aynı zamanda il bütünündeki ana ulaşım aksları da oldukları için kent içi kullanımda önemli oranda trafik sorunları oluşmaktadır. İlçe merkezi ile ilçenin güneyi arasındaki bağlantıyı sağlayan en güçlü aks Gümüşhane yolu (E-97)'dur. İlçenin coğrafik konumu itibariyle ortaya çıkan gerek güçlü karayolu ağ bağlantıları gerekse de havayolu ulaşımı ilçeyi ulusal ve uluslararası ulaşım ağında çok önemli bir noktaya taşımaktadır.

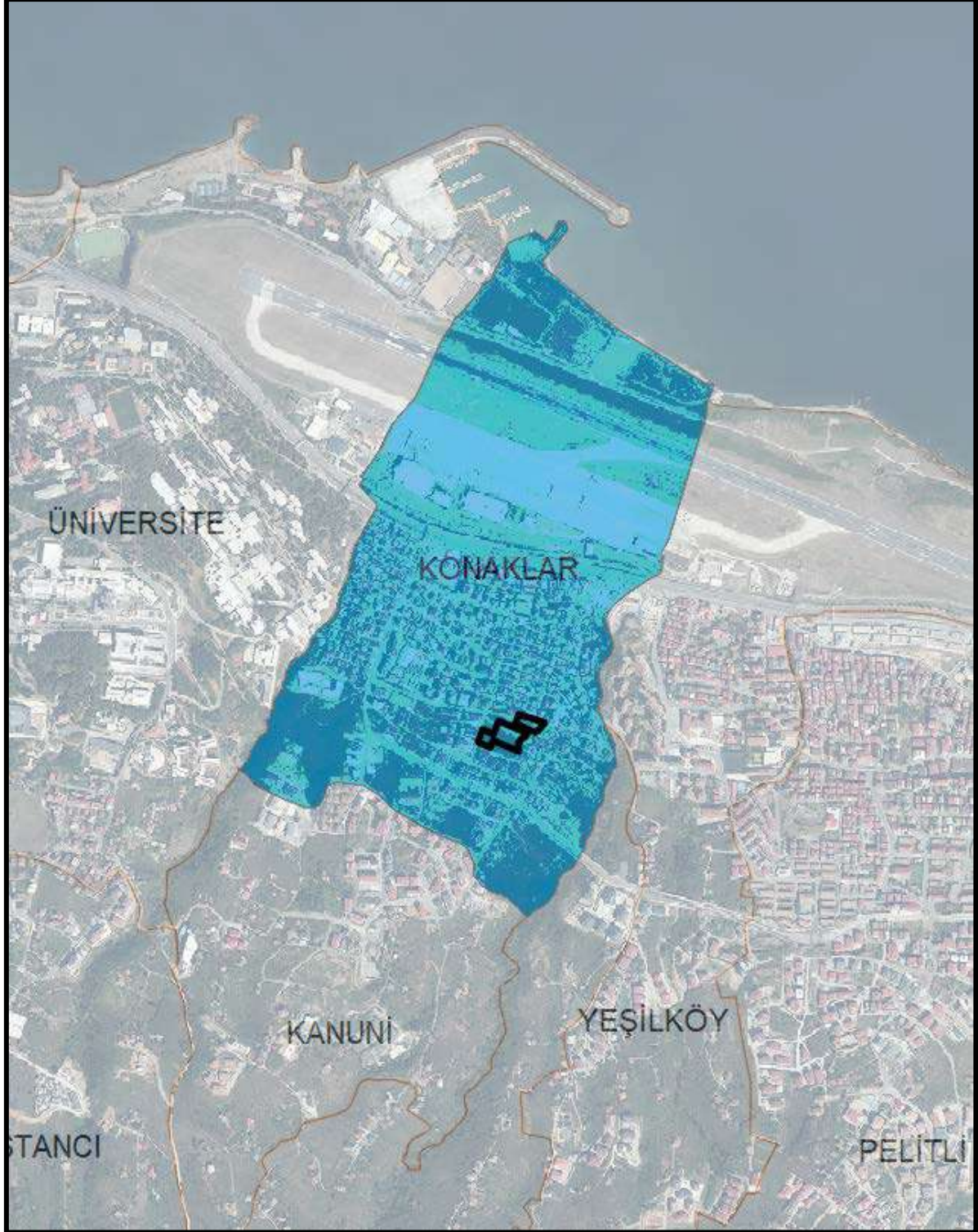


Şekil 2. Ortahisar İlçesinin Trabzon İli İçerisindeki Yeri



Şekil 3. Ortahisar İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

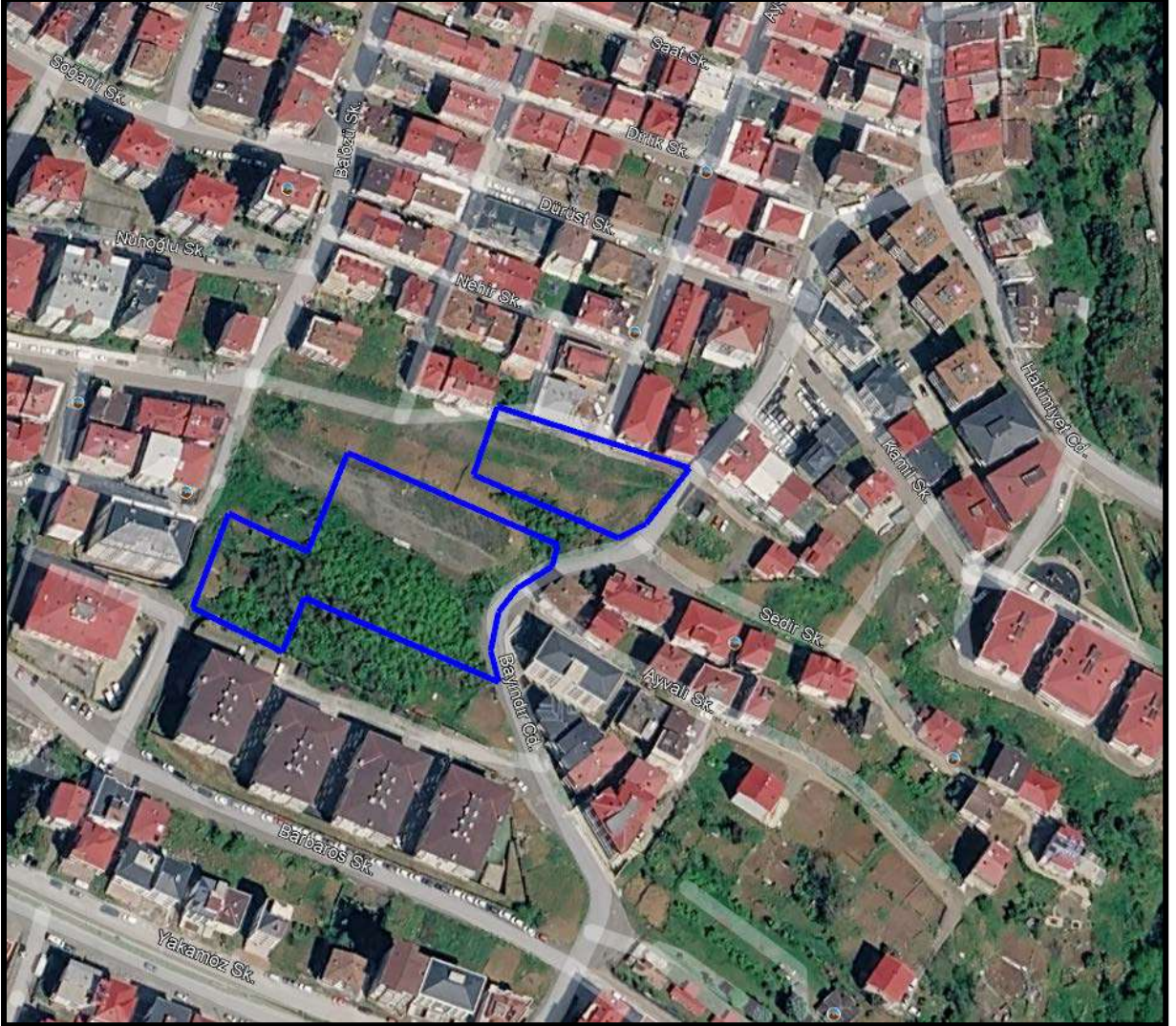
Plan değişikliklerine konu olan alanlar bu yapılanma içerisinde yer alan Konaklar mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu bu mahalle, kentin merkez çekirdeği ile ulaşım – nüfus hareketleri yönünden etkileşim içinde, demografik yapı bağlamında kent geneli ile benzer bir eğilimlere sahip, son yıllarda konut sitesi odaklı yapılaşmaların yoğun biçimde görüldüğü mahalle niteliğindedir.



Şekil 4. Planlama Alanının İdari Yapılanmadaki Yeri

- **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI**

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan değişiklik Konaklar Mahallesinde yer alan 3819 ada 1 parseli kapsamaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

İlgili alan mer'î nazım imar planında yeşil alan ve 230 kişi/ha. orta yoğunlukta meskun konut alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Uygulama İmar Planlarının değerlendirilme sürecinde Ortahisar Belediyesi İmar Komisyonunca kamulaştırma davasına konu olan ve ilgili belediyelerine 100 milyon liranın çok üzerinde bir kamulaştırma külfeti getirecek olan 3819 ada 1 parselin mer'î nazım plan kararları üzerinde yeniden bir düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmiştir. Mevcut plana göre DOP oranı %80 civarında olan parsel üzerinde ilgili belediyesinin kaynakları ile karşılanması çok güç olan bedelin kısmen de olsa telafi edilebilmesi ve böylece kamu kaynaklarını etkin biçimde kullanımının sağlanması ve 18. Madde uygulamasının yapılabilmesini sağlamak amacıyla plan kararları üretilmiştir. Öte yandan söz konusu alanın tüm yakın çevresinde parselasyonun ve hatta bu parselasyona göre yapılaşmalarının da çok büyük

oranda tamamlanmış olması nedeniyle parseli herhangi bir 18 bölgesi içerisinde değerlendirme imkânı da kalmamıştır.

Bu kapsamda, alanda yapılan düzenlemelerin kentin nüfus kapasitesine en az etki etmesini sağlamak ve kentin bu kısmında tespit edilen büyük ölçekli ticaret hizmeti ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla ve alanın kent merkezi ile ilişkisi de gözetilerek 15 metrelik yola cepheli, yaklaşık 3000 metrekarelik bir alan ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. İlgili parselin yer aldığı imar adasının ticaret fonksiyonu ile planlanan kısmının güneyinde kalan kesimi ise bu kesimde mer'î planda da yer alan 230 kişi/ha orta yoğunlukta meskûn konut alanı kararına uygun biçimde düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu parselin 15 metrelik yolun kuzeyinde kalan kısmında da kentin sosyal tesis donatısı yönünden kişi başı metrekare oranını iyileştirmek ve yakın çevrede de hiç yer almayan bu hizmetin sunumunu sağlamak amacıyla yaklaşık 900 metrekare yüzölçümlü bir özel sosyal tesis alanı planlanmıştır.

Yapılan değişiklik ile söz konusu parselde yaklaşık 0.27 hektarlık büyüklükte 230 kişi/ha orta yoğunluklu konut alanı planlanmıştır. Buna göre alanda 62 kişilik bir nüfus büyüklüğü ortaya çıkmıştır.

Bununla birlikte güney çevre yolu kapsamında yapılan değişiklikler ile bu değişikliklerden önceki planın karşılaştırmalı nüfus tablosu (ki güney çevre yolu değişiklikleri kapsamında hazırlanan doğu planlama bölgesi raporunda da yer almaktadır) aşağıda verilmiştir.

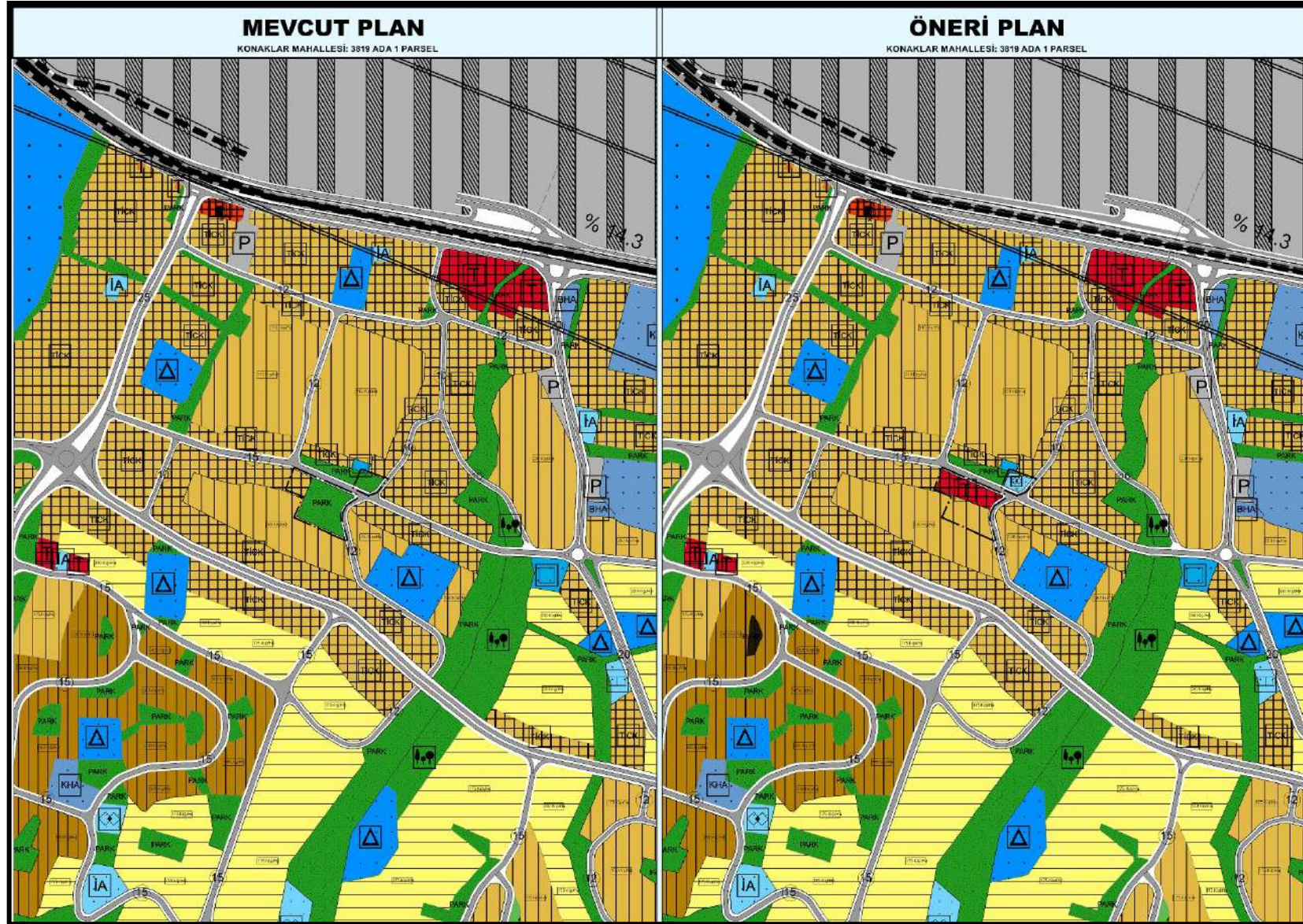
ORTAHİSAR DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ	ALAN ADLARI		YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi/Ha.)		EN YÜKSEK EMSAL DEĞERİ	MER'İ PLAN		REVİZYON PLAN	
							ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)
	Gelişme Konut Alanları		Düşük Yoğunluk (50-120 Kişi/ha)	40		0.20	5.00	200	0.00	0
				120		0.60	5.20	624	4.54	545
			Orta Yoğunluk (150-300 Kişi/ha)	175		0.90	28.30	4953	28.45	4979
				230		1.00	13.07	3006	10.66	2452
				240		1.20	2.55	612	5.89	1414
	Meskun Konut Alanları		Orta Yoğunluk (150-300 Kişi/ha)	175		0.90	3.12	546	3.38	592
				200		1.00	0.47	94	0.42	84
				230		1.20	10.87	2500	7.16	1647
Yüksek Yoğunluk (300-600 Kişi/ha)			385		2.00	0.40	154	0.79	304	
Karma Kullanım Alanları	TİCK	Yoğunluk (100-600 Kişi/ha)	KONUTA GÖRE	%90 KONUTA GÖRE						
			200	160	1.00	4.59	734	4.33	866	
			240	192	1.20		0		0	
Diğer Yerleşim Alanları (bağ ve sayfiye)		Seyrek Yoğunluk (0-50 Kişi/ha)	20		0.10	4.20	84	8.21	164	
TOPLAM							13507	-462	13046	
								Oluşan Fark (eksi değer azalmayı göstermektedir)		

Yukarıdaki tablodan, askı itirazına konu olan değişikliklerin yapıldığı nazım plan ile bu planın yürürlük hali arasında nüfus yönünden 462 kişilik bir azalma olduğu görülebilmektedir. Yani itirazların değerlendirildiği plan değişikliği yerine yapıldığı mevcut planın nüfusunu azaltmıştır. Bu anlamda yoğunluğun yeniden düzenlenmesine dönük kabul edilen itiraz ile 320 kişilik bir artış aslında yapılmamıştır. Şöyle ki plan kararları ile değişiklikler öncesi mevcut planın nüfusu zaten azaltılmış, bu değişikliğe dayalı itiraz ile de bu azalma miktarından daha düşük bir değerde artış yapılmıştır. Bu bakımdan son tahlilde, mer'î plan üzerinde askı süreci ile bir bütün olan güney çevre yolu kapsamındaki plan değişikliği marifeti ile nüfus artışına gidilmediği ortadadır. Askı sürecinde temel gerekçeleri ortaya

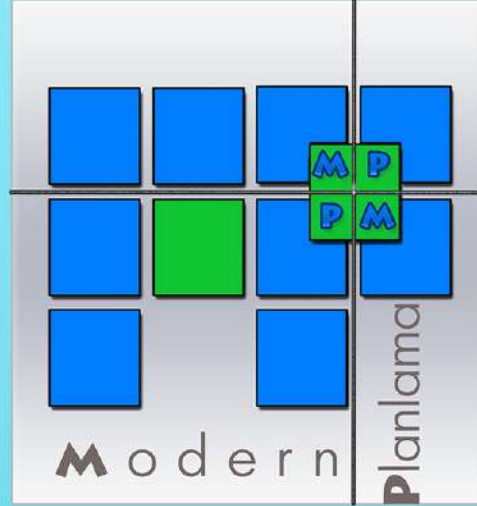
konarak yapılan düzenleme sonucu meydana gelen 320 kişilik artışa rağmen bütüncül bir süreci olan güney  evre yolu kapsamındaki plan değişikliği ile nüfus $462 - 320 = 142$ kişi azaltılmıştır.

Bu anlamda bu planın değiştirdiği Güney  evre Yolu ve çevresine ilişkin onaylı nazım plan değişiklikleri ile Doğu Planlama bölgesinde, nüfus, önceki planlara göre 142 kişi azaltılmıştır. Bu açıdan bakıldığında bu plan değişikliği ile 62 kişilik bir artış söz konusu olsa bile bu plan değişikliğinin bağlı olduğu ana planda ki azalmanın bu rakamın üzerinde olduğu görülmektedir. Bu bağlamda plan değişikliği ile mer'i planın nüfus dengesi üzerinde herhangi bir olumsuzluğa yol açacak düzenlemelerin yapılmadığı ortadadır. Öte yandan plan değişikliğine konu olan alanda getirilen nüfusun ihtiya ının (93 m^2)  ok üzerinde 900 metrekarelik sosyal tesis alanı planlanarak kentin sosyal teknik altyapı dengesi lehine düzenlemeler yapıldığı da görülmektedir.

Bu doğrultuda söz konusu alanda uygulanabilir bir plan elde edebilmek amacıyla hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut –  neri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir



Şekil 6.Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası



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