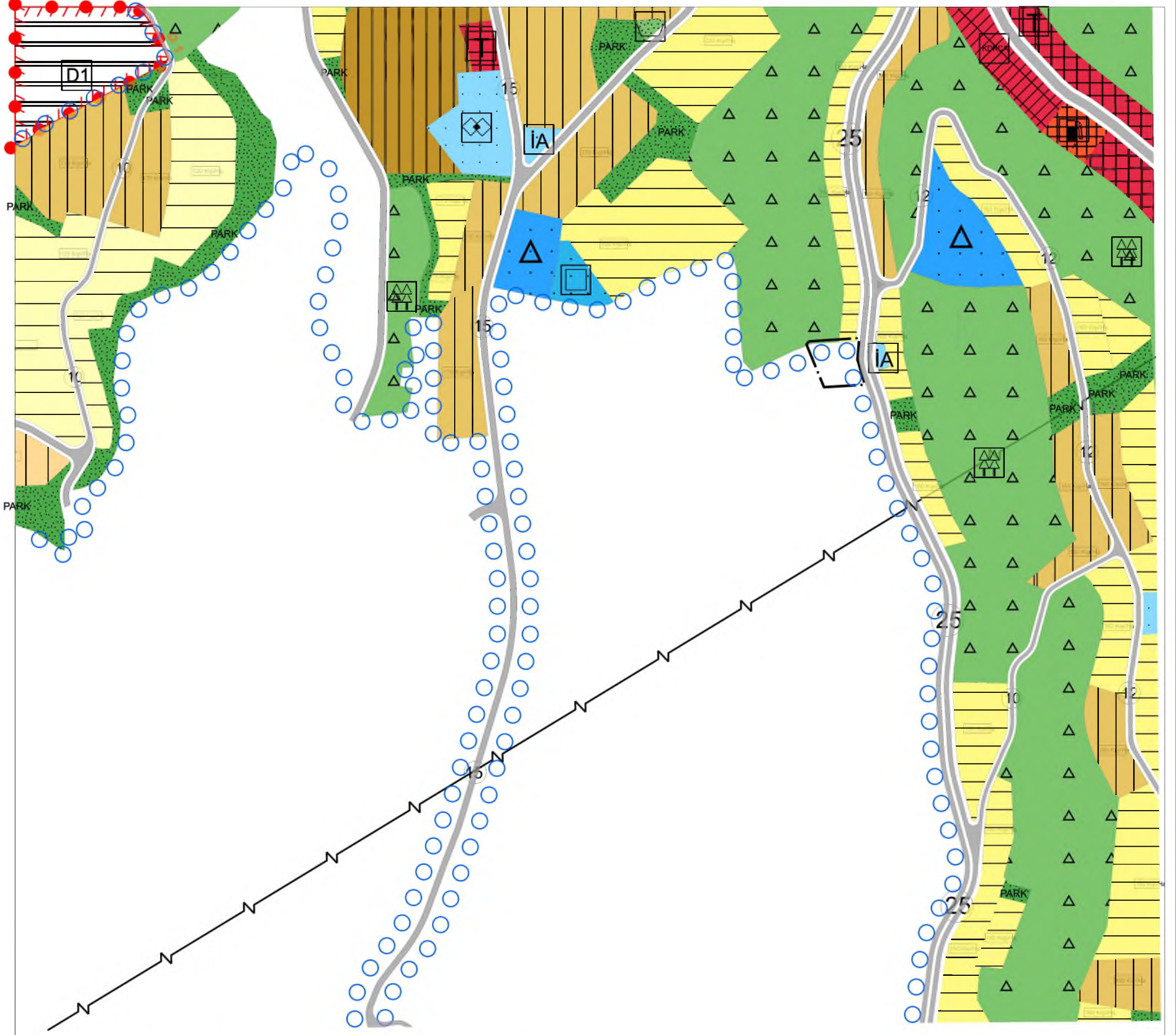




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ORTAHİSAR İLÇESİ 2. ETAP (MERKEZ) PLANLAMA BÖLGESİ BEŞTAŞ MAHALLESİ 9, 10 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖLÇEK=1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- PLAN ONAMA SINIRI



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHİSAR
BEŞTAŞ

ORTAHİSAR İLÇESİ BEŞTAŞ MAHALLESİ 110 ADA 9 VE 10 NUMARALI PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.07.2026 TARİH VE 472 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 24.08.2026 İLE 22.09.2026 TARİHLERİ ARASINDA BEURTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarkan DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

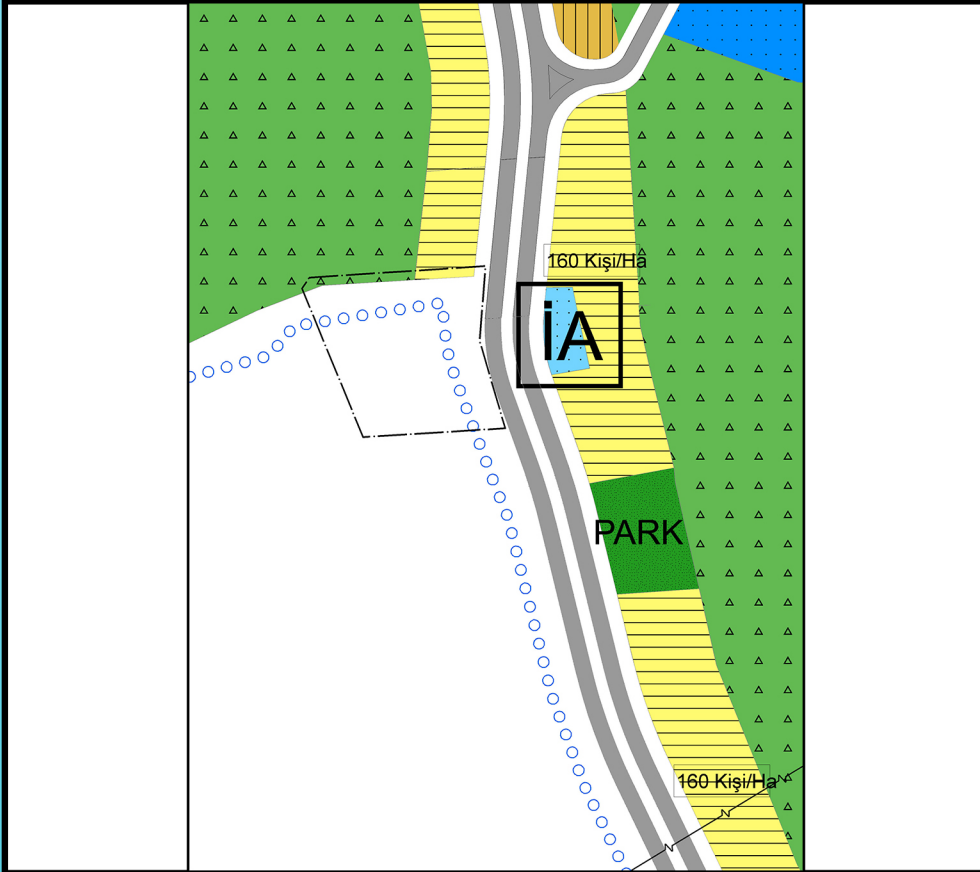
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ
2. ETAP (MERKEZ) PLANLAMA BÖLGESİ
BEŞTAS MAHALLESİ 110 ADA 9,10 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



AĞUSTOS - 2026



**TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ
2. ETAP (MERKEZ) PLANLAMA BÖLGESİ**

**BEŞTAS MAHALLESİ
110 ADA 9,10 PARSELLER**

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

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ORTAHISAR 2. ETAP (MERKEZ) PLANLAMA BÖLGESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Trabzon ili Ortahisar ilçesi Merkez ve Mahalleleri 2. Etap (Merkez) Planlama Bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 22.07.2022 Tarih ve 432 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 kaldırıldığı alanlar ile bu durumun etkileşim içinde olduğu kesimlerde nazım imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. Bu değişiklikler 10.12.2025 Tarih ve 678 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak askıya çıkarılmış, süreçlerin tamamlanması ile de kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.

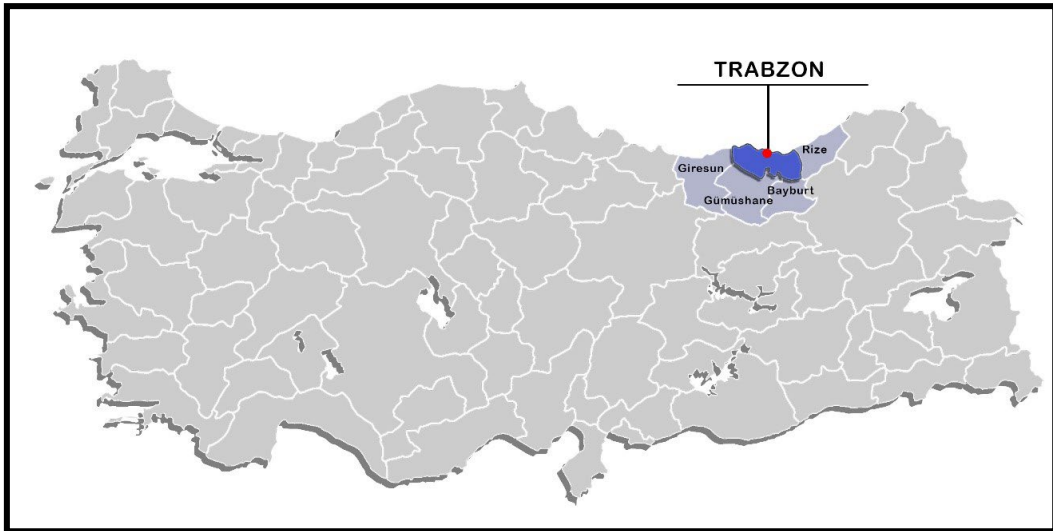
Ortahisar Belediyesince söz konusu nazım imar planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmış, bu süreçte Ortahisar Belediyesi İmar Komisyonunca uygulama imar planlarında yeniden değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmeler sonucunda mer'î nazım imar planında değişiklikler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

Bu esaslar doğrultusunda Ortahisar Belediye Meclisi 04.06.2026 tarih ve 96 sayılı *“Karayolları Genel Müdürlüğünce yeniden düzenlenen Güney Çevre Yolu güzergâhının çevresi ile birlikte Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.12.2025 tarih ve 678 sayılı kararı ile uygun görülen; Ortahisar İlçesi 2. Etap Merkez Bölgesi 1/5000 Ölçekli (30 ha.) Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan araştırma raporu ve tüm veriler incelenerek komisyon oy birliği ile uygun görülmüş olup, Söz konusu alan içerisinde kalan; Trabzon İli Ortahisar İlçesi, Beştaş Mahallesi, 110 ada, 9 ve 10 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 678 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan Trabzon ili, Ortahisar ilçesi Merkez ve Mahalleleri 2. Etap (Merkez) Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Beştaş Mahallesi 110 ada 9 ve 10 parsellerde değişiklik hazırlanmış, 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, Vakfıkebir, Yomra

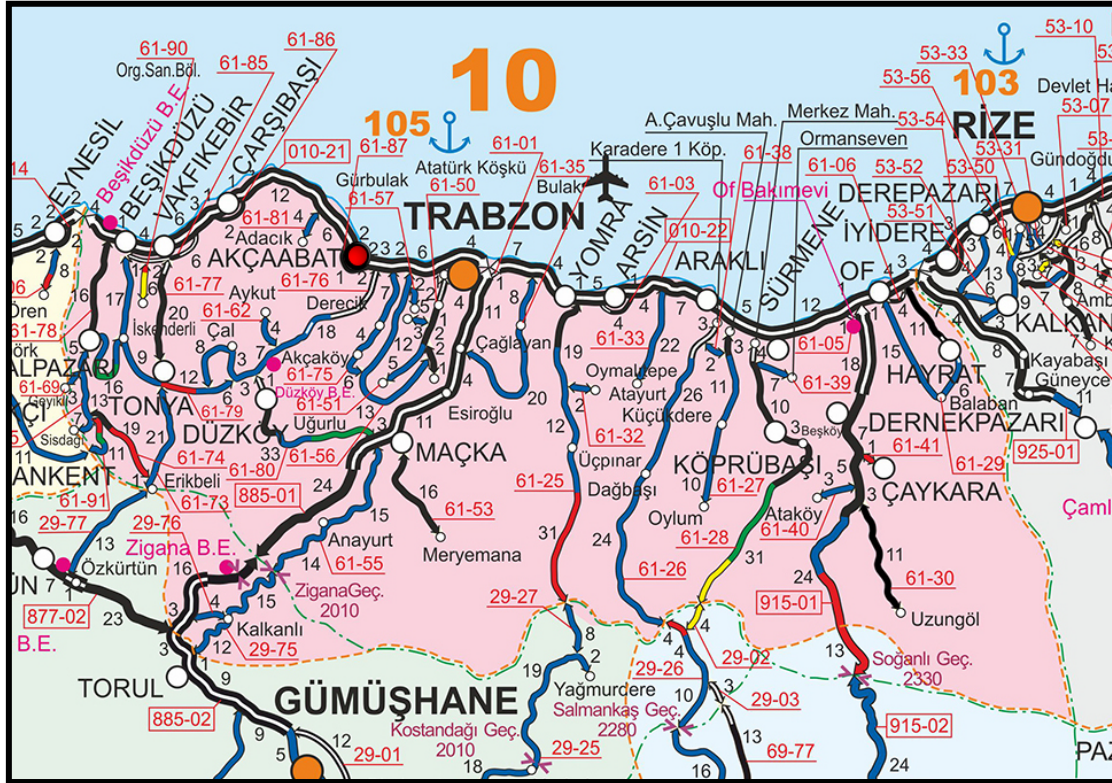
Trabzon ilinin sahil şeridinde yer alan on ilçesi 114 km boyunca sıralanmıştır; diğer sekiz ilçe ise güney kısımlarda yer edinmiştir. Nüfus büyüklüğüne göre; Ortahisar, Akçaabat, Araklı, Yomra, Arsin, Of, Vakfıkebir, Sürmene, Maçka ve Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Tonya, Düzköy, Şalpazarı, Hayrat, Köprübaşı 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

kullanımında 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.



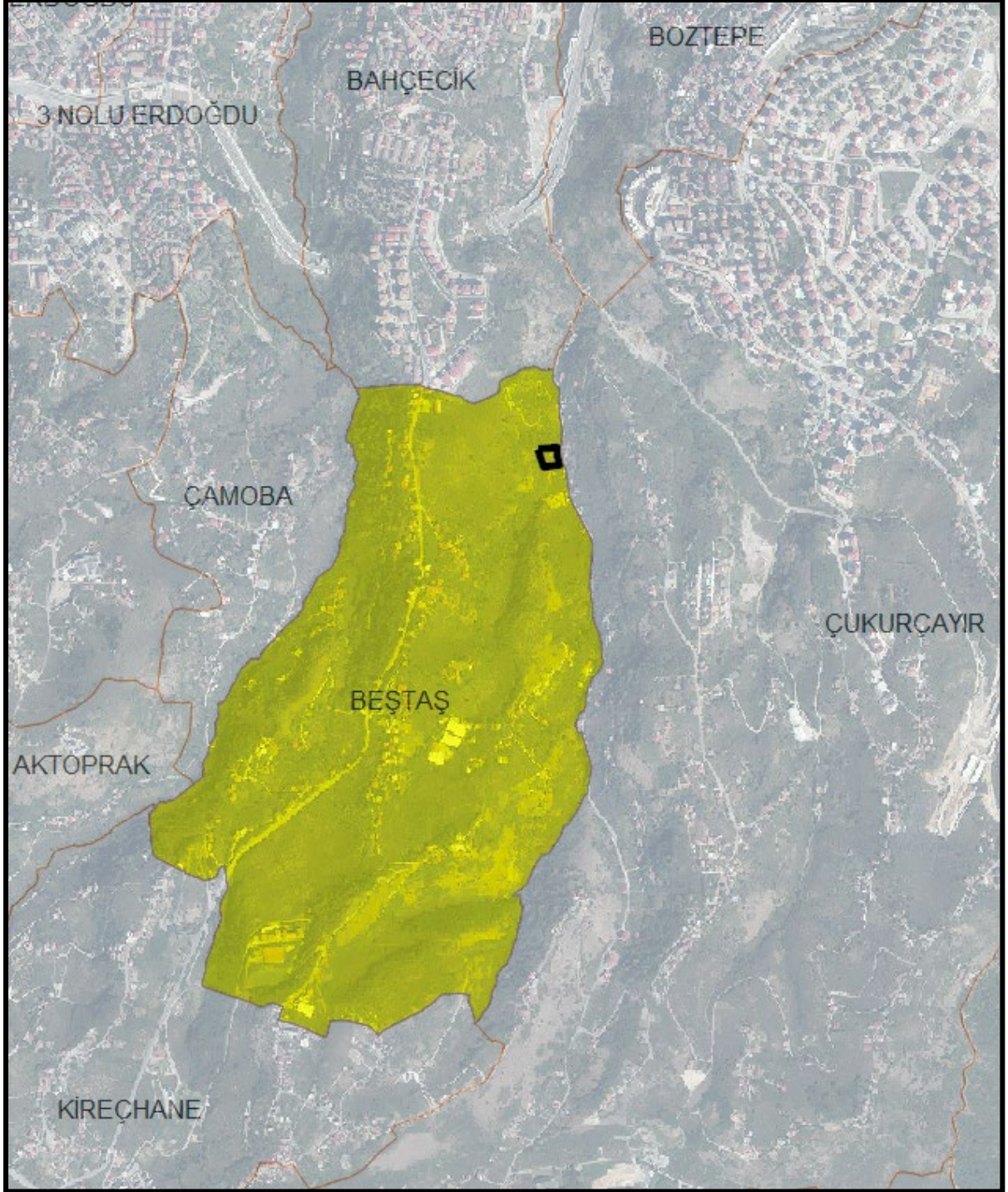
Şekil 2. Ortahisar İlçesinin Trabzon İli İçerisindeki Yeri



Şekil 3. Ortahisar İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

Plan değişikliklerine konu olan alan bu yapılanma içerisinde yer alan Beştaş mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu bu mahalle, kuzey sınırındaki küçük bir alan ve

güneyindeki eğitim tesis alanı haricinde imar planına hiç konu edilmemiştir. Bu yönüyle kentin merkez çekirdeği ile ulaşım yönünden etkileşim içinde olan mahalle, demografik yapı bağlamında durağan ve daha kırsal özellikler göstermektedir. Bununla birlikte söz konusu yerleşimde son yıllarda yapılaşma baskısının giderek arttığı da gözlemlenmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanının İdari Yapılanmadaki Yeri

- **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI**

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan değişiklik Beştaş Mahallesinde yer alan 110 ada 9 ve 10 parselleri kapsamaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

İlgili alan mer'i nazım imar planında 160 kişi/ha orta yoğunlukta meskûn konut alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Uygulama İmar Planlarının değerlendirilme sürecinde Ortahisar Belediyesi İmar Komisyonunca planlara 25 metre olarak işlenen ve söz konusu parsellerin cephe aldığı Gölçayır Yolunun doğu yönünde

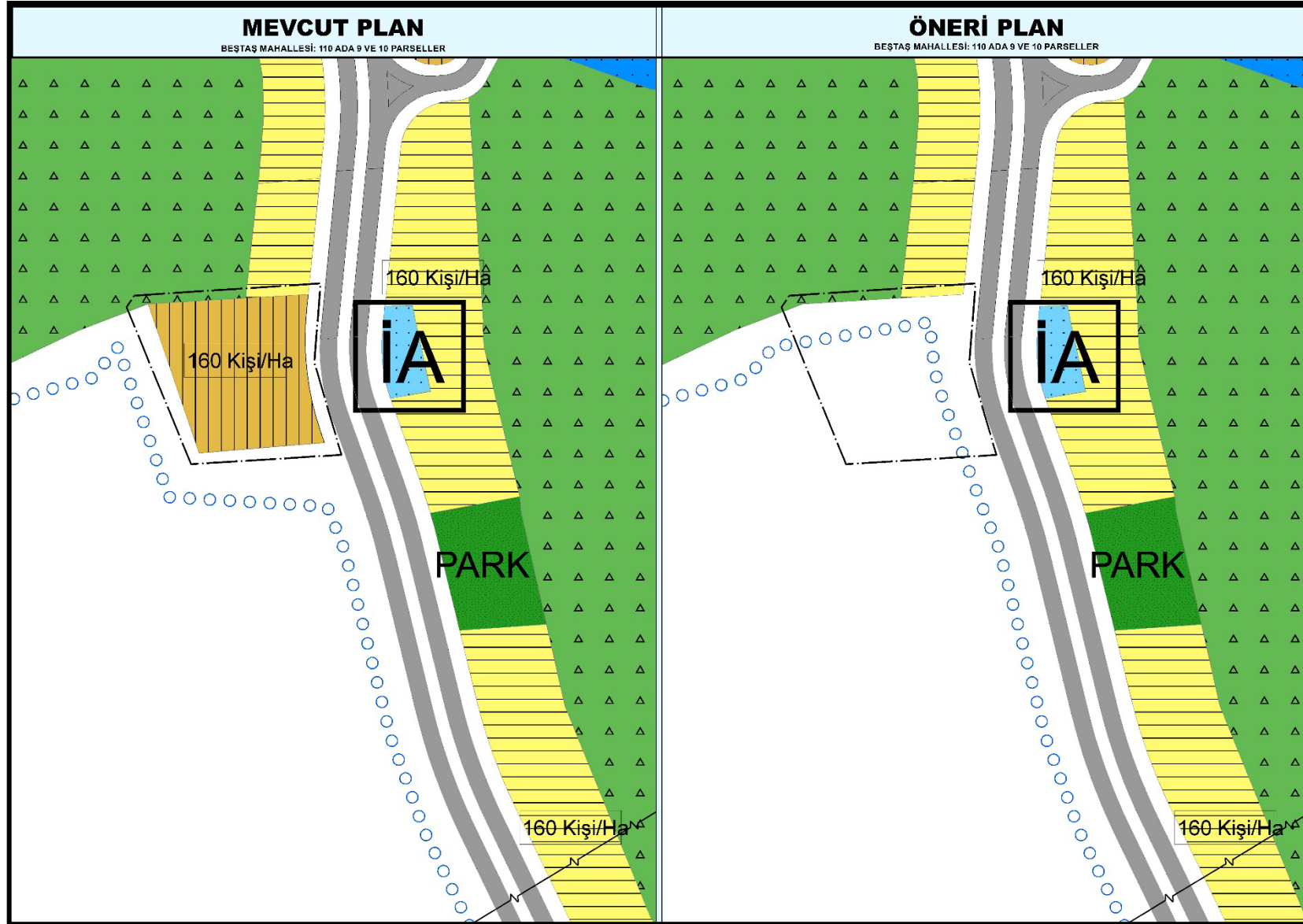
plan bütününde yapılaşmanın devam ettirilmemiş olması ve alanın mer'i plandaki şekliyle plana konu edilmesi ile birlikte kısa ve orta vadede kentsel şaaklanmaya yol açarak doğal yapı ve tarımsal alanlar üzerinde yapılaşma baskısı doğuracak olması nedenleriyle mer'i nazım plan kararları üzerinde plan sınırları dışına çıkarılması kapsamında yeniden bir düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda yukarıdaki gerekçeler ve Komisyon kararı uyarınca söz konusu alanda kısa ve orta vadede doğal yapı ve tarımsal alanlar üzerinde yapılaşma baskısına yol amamak amacıyla nazım plan değişikliği hazırlanmıştır.

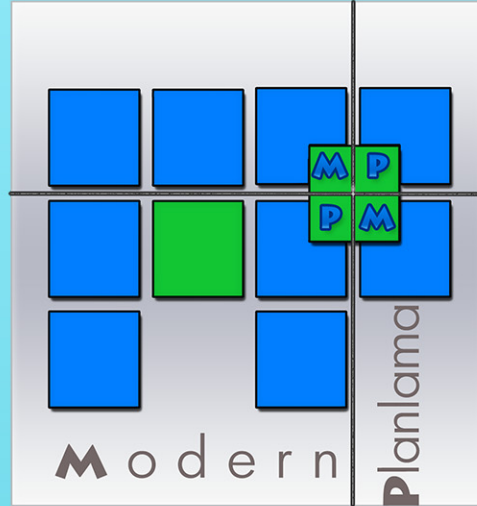
Bu kapsamda, plan değişikliğine konu olan parsellerin mer'i nazım imar planındaki 160 kişi/ha orta yoğunlukta meskûn konut alanından oluşan plan kararları kaldırılmış, alan plansız hale gelecek şekilde nazım plan onama sınırları yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan değişiklik ile söz konusu parselde yaklaşık 0.21 hektarlık büyüklükte 160 kişi/ha orta yoğunluklu meskûn konut alanı kaldırılmış ve planlama alanı bütününde nüfus yaklaşık 33 kişi azaltılmıştır.

Bu doğrultuda söz konusu alanda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri 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