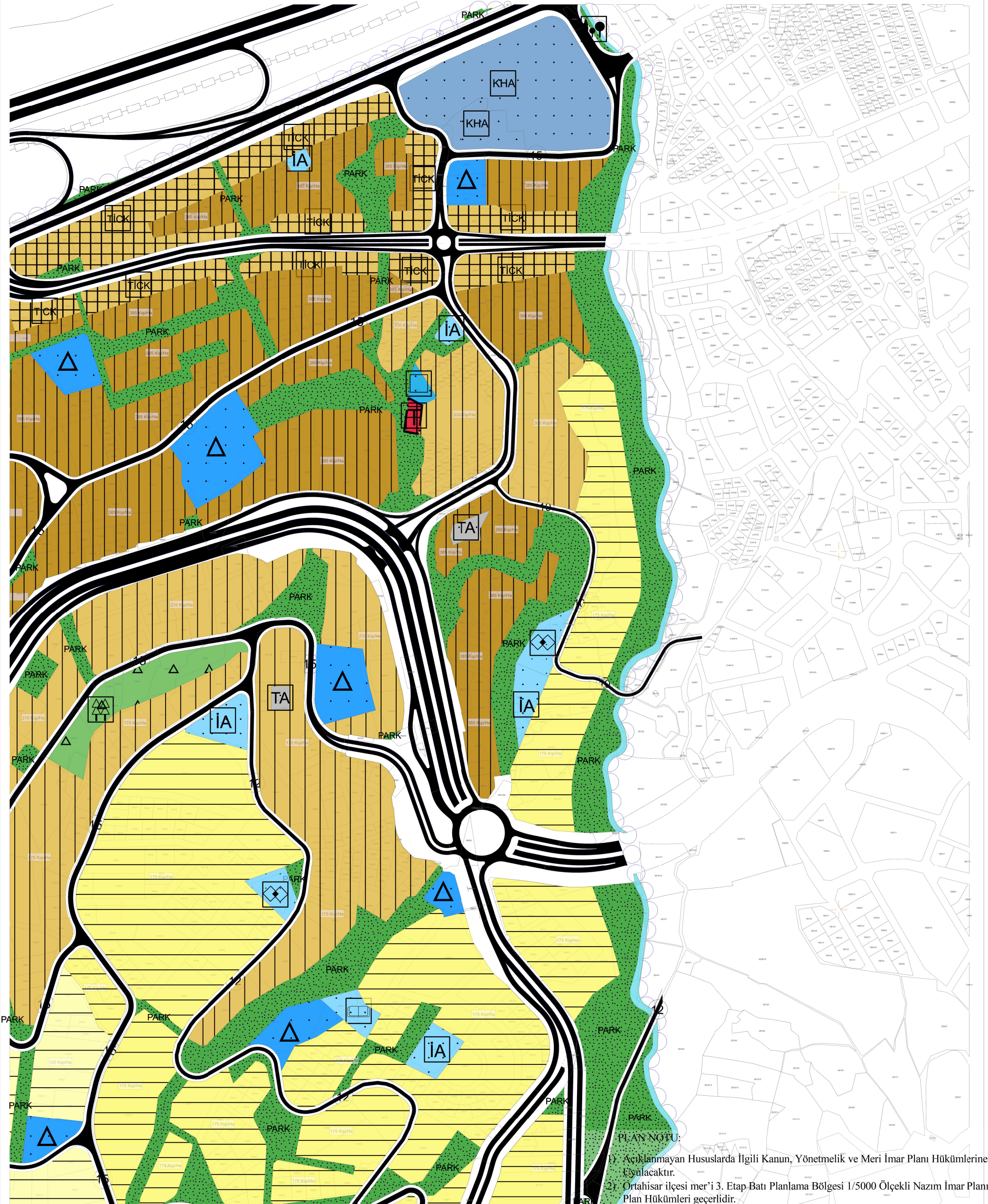




İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHİSAR
KARŞIYAKA
3721
15

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.04.2026 TARİH VE 325 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN ORTAHİSAR İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN İTİRAZLAR, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.07.2026 TARİH VE 474 VE 475 SAYILI KARARLARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, İTİRAZLARA İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEMELER VE 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 25.09.2026 İLE 26.10.2026 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

PLAN
MÜELLİFİ



**TRABZON İLİ ORTAHİSAR İLÇESİ KARŞIYAKA
MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN ASKI
SÜRECİNDE YAPILAN İTİRAZ SONRASI
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**



**TRABZON İLİ ORTAHİSAR İLÇESİ 3. ETAP BATI PLANLAMA
BÖLGESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN
ASKİ SÜRECİNDE YAPILAN İTİRAZ SONRASI HAZIRLANAN 1/5000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

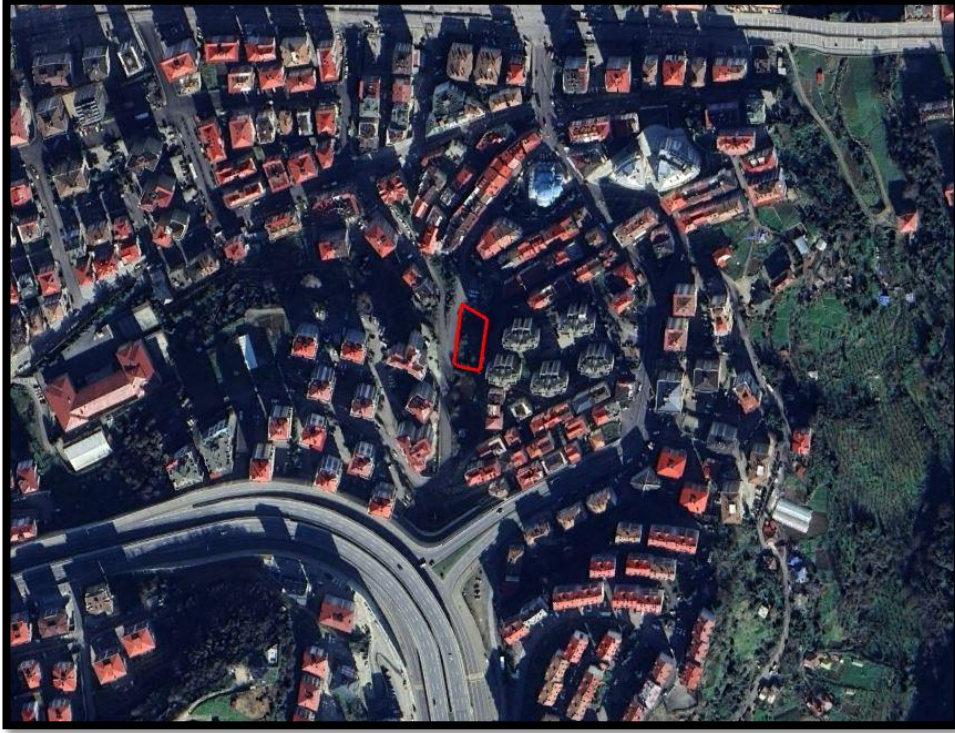
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	5
1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	6
1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	6
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI.....	8
3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
3.2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ.....	9
3.3. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI	9
3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	9
3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	10
4. PLAN HÜKÜMLERİ	11

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi.....	5
Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi	5
Şekil 3 Planlama Alanının Mülkiyet Durumu.....	6
Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	7
Şekil 6 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	7
Şekil 7 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
Şekil 8 Çalışma Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
Şekil 9 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı	10
Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	10

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI



Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G43A04B hâlihazır imar paftalarında yer alan 3271 ada 15 numaralı parselde yer alan taşınmaz üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmesi istenmiştir.



Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi

1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43A04B hâlihazır imar paftasında yer alan 3271 ada 15 numaralı parsele kayıtlı taşınmazın mülkiyet yapısı aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 3 Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

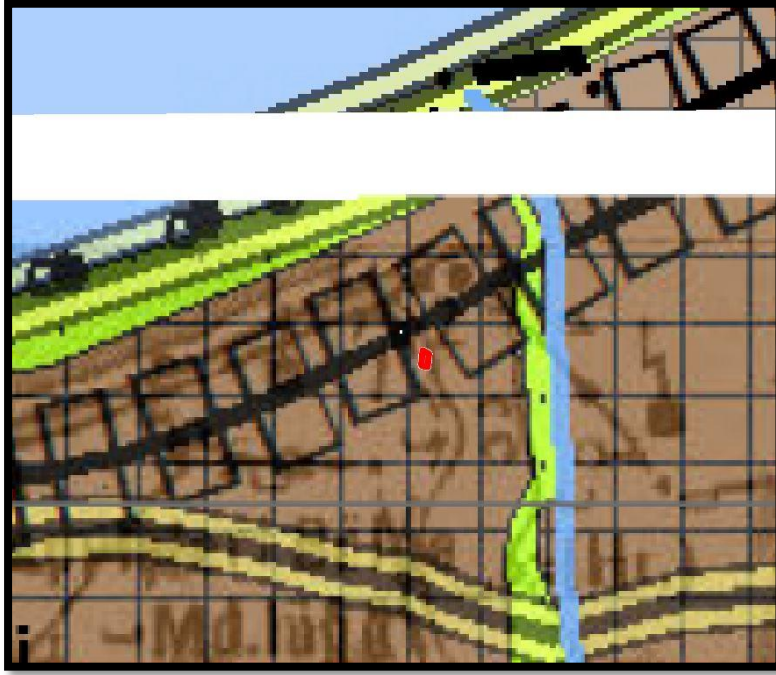
2. MEVCUT PLAN KARARLARI

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

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 17.08.2016 tarihinde plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.

Düzenlemeye konu alanın 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane- Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planındaki Konumu; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

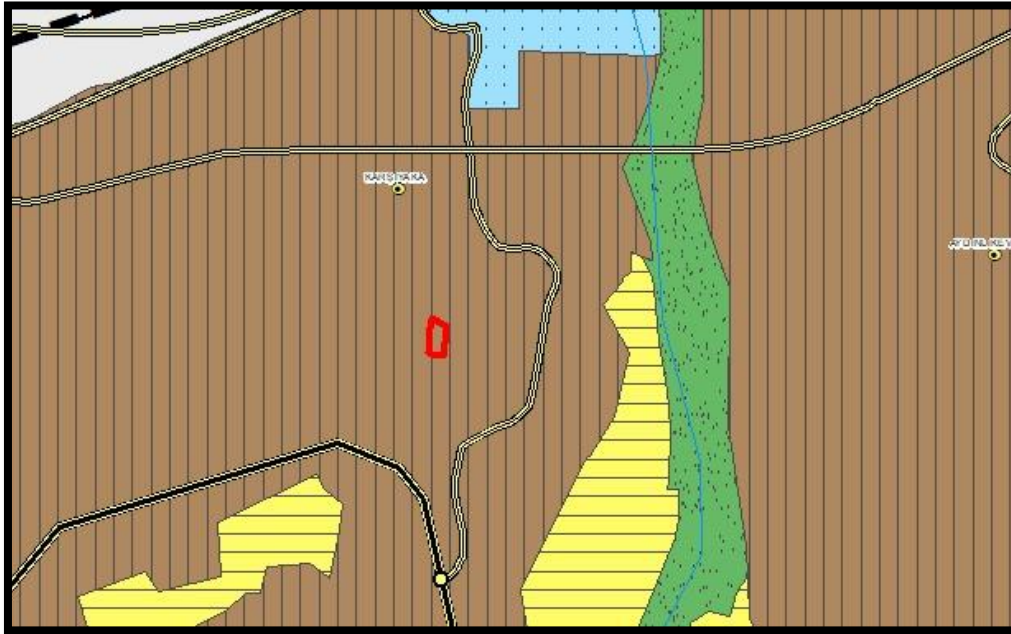


Şekil 4 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 Sayılı Kararı ile onaylanan, Trabzon Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Düzenlemeye konu alanın 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

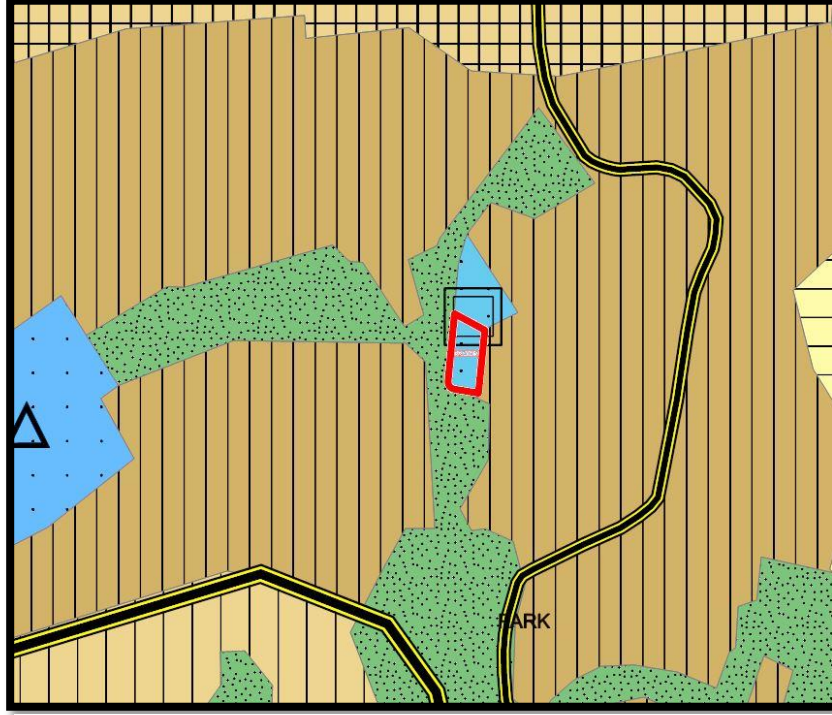


Şekil 5 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı kararı ile onanmış olan, Trabzon 1. Planlama Alt bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Düzenlemeye konu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu; “Sağlık Alanı”olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.02.2020 tarih ve 464 sayılı kararı ile onanmış olan, Ortahisar İlçesi 3. Etap Batı Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Planlamaya konu alan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu; “Sağlık Alanı”olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır. (Şekil 8).



Şekil 7 Çalışma Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ

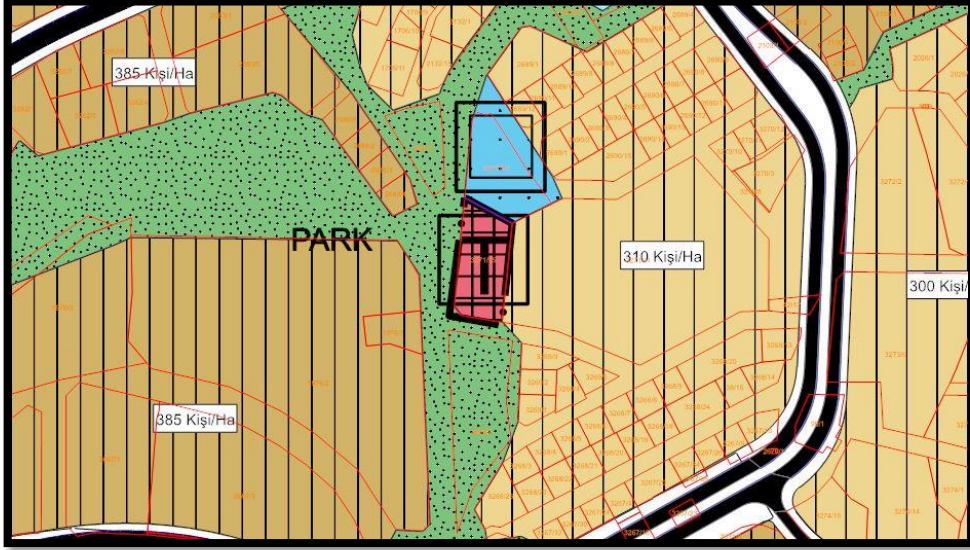
Planlama çalışmasının temel amacı; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3271 ada 15 numaralı parsel üzerinde 285848826 sayılı il sağlık müdürlüğü destek hizmeti başkanlığının görüş yazısında geçen ‘‘842 m² kısmının ifraz edilerek imar planında sağlık tesis alanı olarak düzenlenmesi ve arsanın kalan kısmının da sağlık tesis alanı vasfından çıkarılması’’ ibaresine uygun olarak sağlık tesis alanının ilgili kısmında fonksiyon değişikliğine gidilmiştir. Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine askı sürecinde şehir plancıları odası tarafından 01.06.2026 tarih ve 26830 sayılı dilekçe ile yapılan itiraz değerlendirilerek itiraza konu hususların ilgili mevzuata uygun olarak düzenlenmesidir.

3.3.PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Ortahisar İlçesi, G43-A-04-B nolu halihazır paftaları üzerindeki; 3271 Ada 15 parseller üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

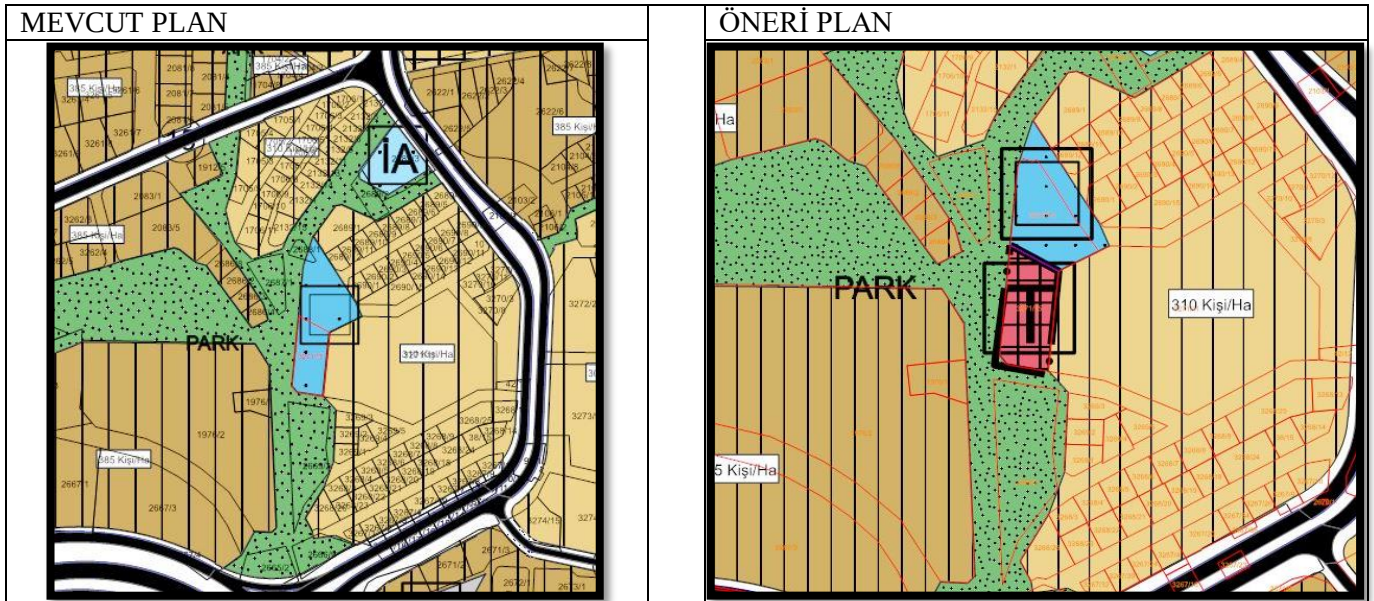
Bu plan, mer’i üst ölçekli plan kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği- dayanılarak hazırlanmıştır.



Şekil 8 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan planlama alanı Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesi'nde yer alan 3271 ada 15 numaralı parseli içermekte olup ticaret alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

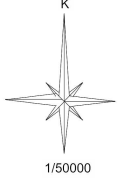
4. PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanında Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 22.07.2022 tarih ve 432 sayılı meclis kararı ile onanan 1/5.000 ölçekli “ORTAHİSAR İLÇESİ 3.ETAP BATI BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ” ne göre uygulama yapılacaktır.

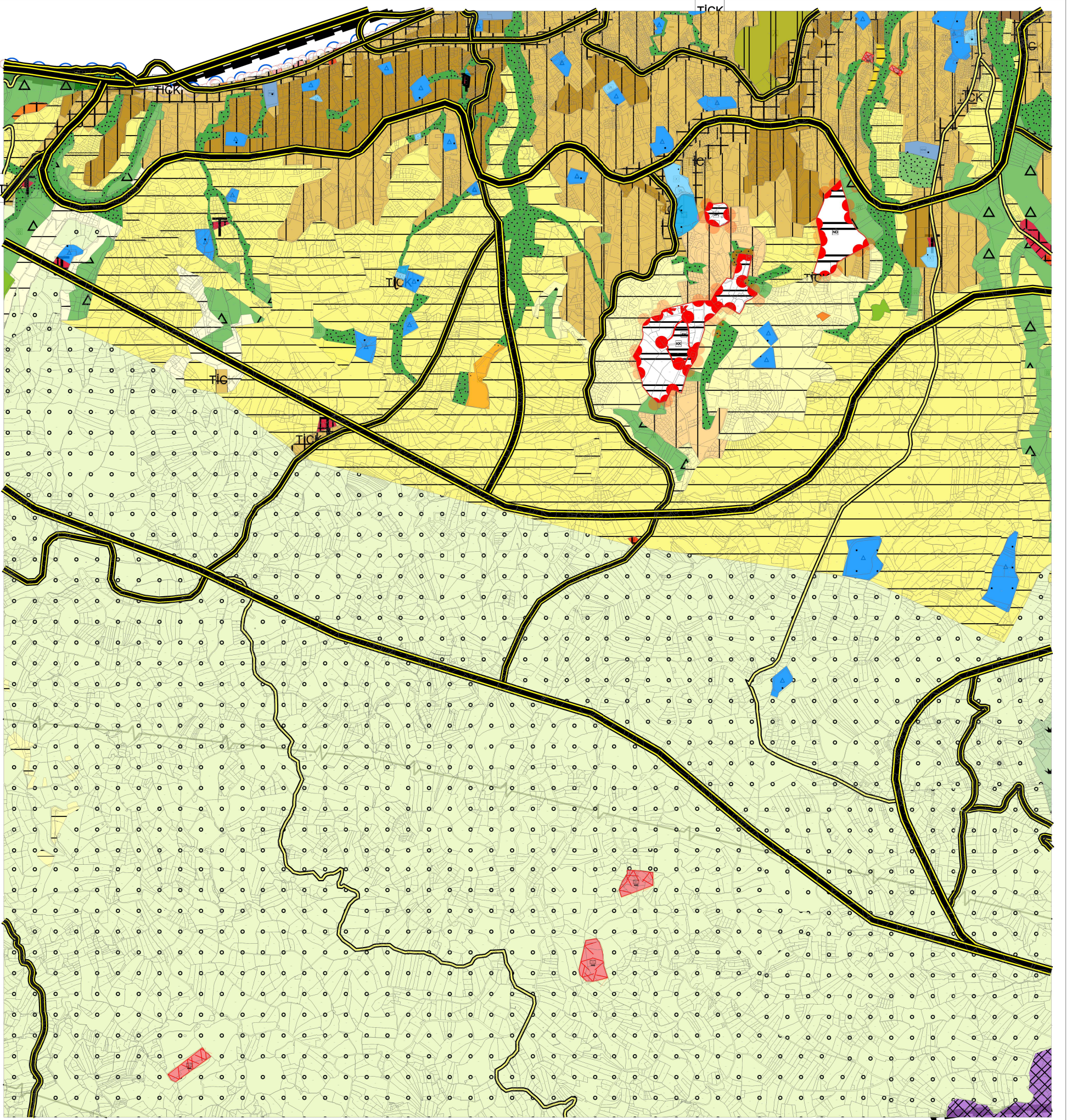


TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



1/50000



PLAN NOTU:

Planlama alanında Trabzon Büyükşehir Belediyesi meclisince onanan 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri'ne göre uygulama yapılacaktır.

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHİSAR
KARŞIYAKA
3271
15

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.04.2026 TARİH VE 325 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN ORTAHİSAR İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN İTİRAZLAR, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.07.2026 TARİH VE 474 VE 475 SAYILI KARARLARIYLA ONAYLANMIŞ OLUŞU, İTİRAZLARA İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEMELER VE 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ MEKANSAK PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 25.09.2026 İLE 26.10.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLİVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

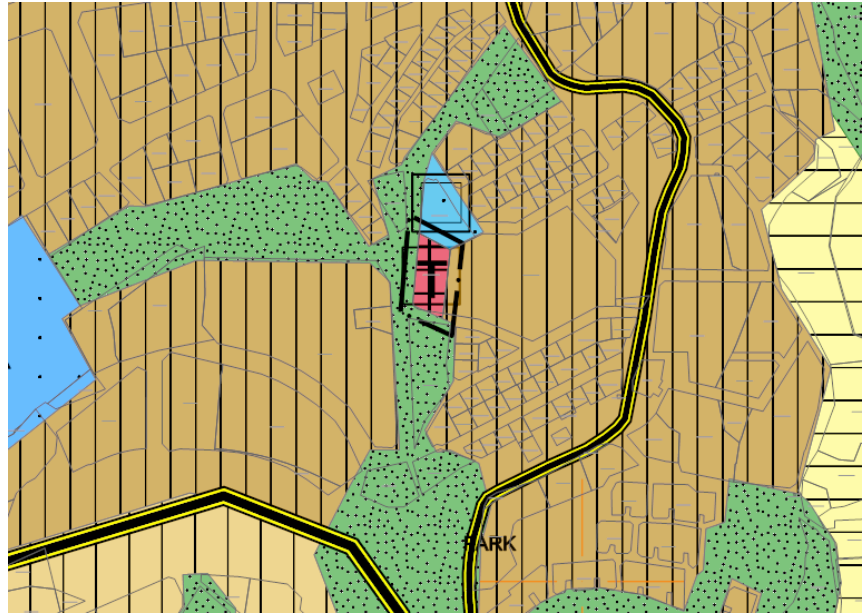
Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN
MÜELLİFİ



**TRABZON İLİ ORTAHİSAR İLÇESİ
1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ KARŞIYAKA
MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN
HAZIRLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ, 1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 3271 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PLAN MÜELLİFİ

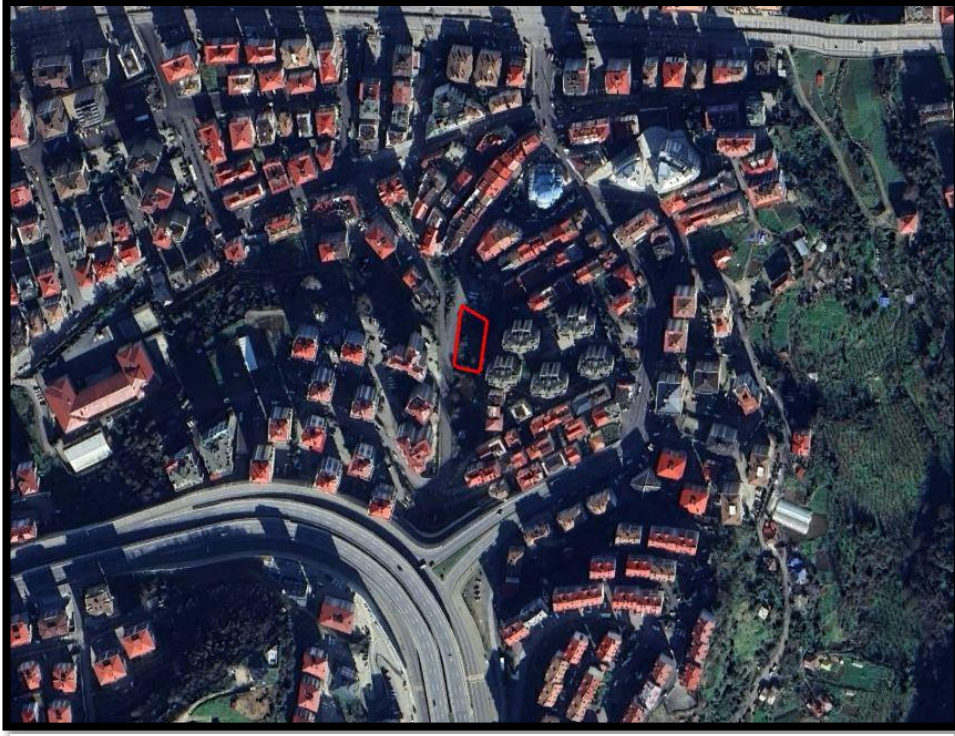
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	5
1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ.....	6
1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ.....	7
2. MEVCUT PLAN KARARLARI	7
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
9	
3.2. PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ	10
3.3. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI	10
3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	10
3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	11
4. PLAN HÜKÜMLERİ	11

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi.....	5
Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi	6
Şekil 3 Planlama Alanının Mülkiyet Durumu.....	6
Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi.....	7
Şekil 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	8
Şekil 6 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Şekil 7 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
Şekil 9 1/25000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı.....	10
Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	11

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI



Şekil 1 Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesindeki 1/25000 ölçekli G43A2 hâlihazır imar paftalarında yer alan 3271 ada 15 numaralı parselde yer alan taşınmaz üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmesi istenmiştir.



1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

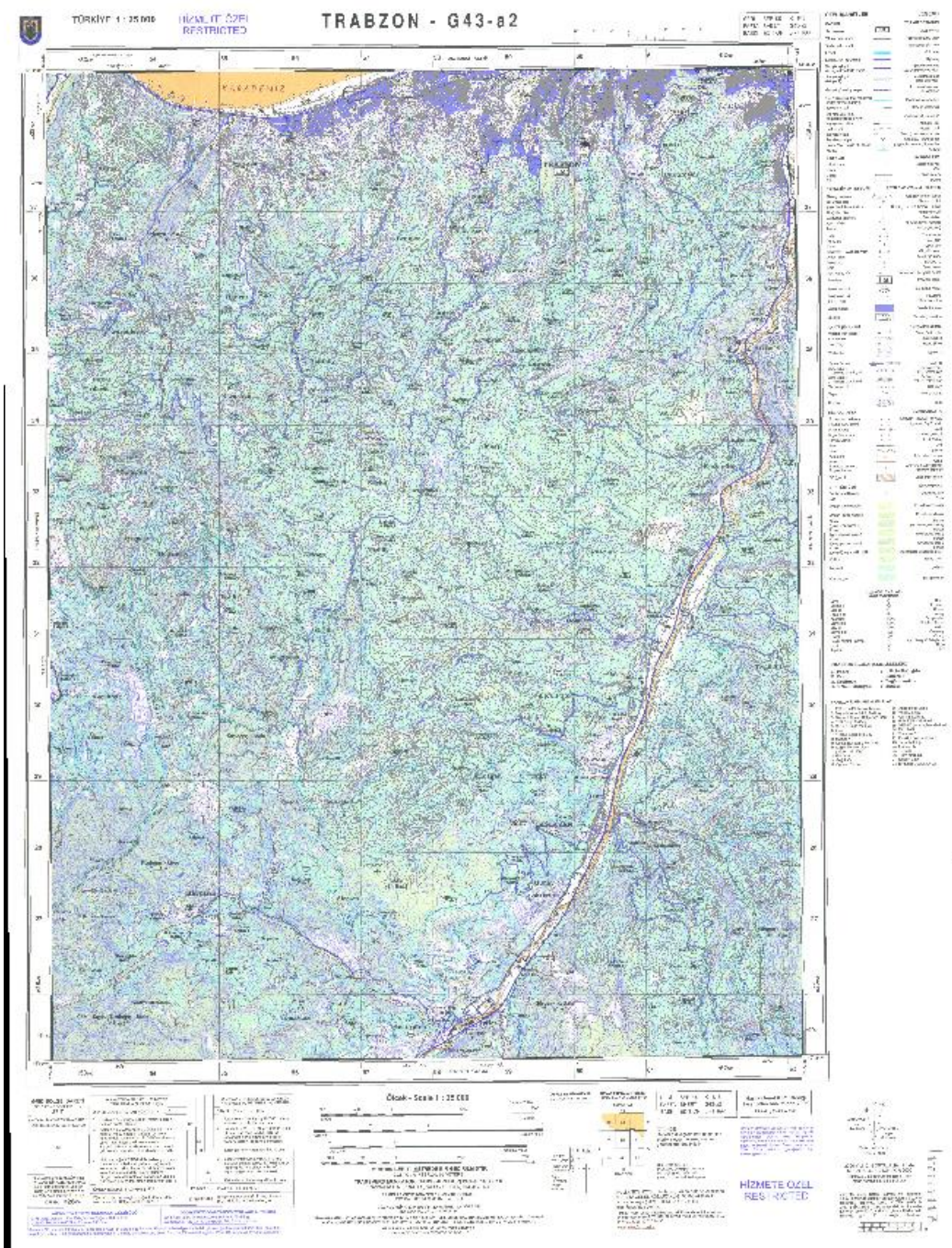
Düzenlemeye konu Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesiindeki 1/25000 ölçekli G43A2 hâlihazır imar paftasında yer alan 3271 ada 15 numaralı parsele kayıtlı taşınmazın mülkiyet yapısı aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 3-Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

1.2. HALİHAZIR BİLGİSİ

Planlama alanlarının halihazır haritası yapılmış olup söz konusu planlama alanı, 1/25000 ölçekli G43A2 nolu paftalarda yer almaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanının Halihazır Harita Bilgisi

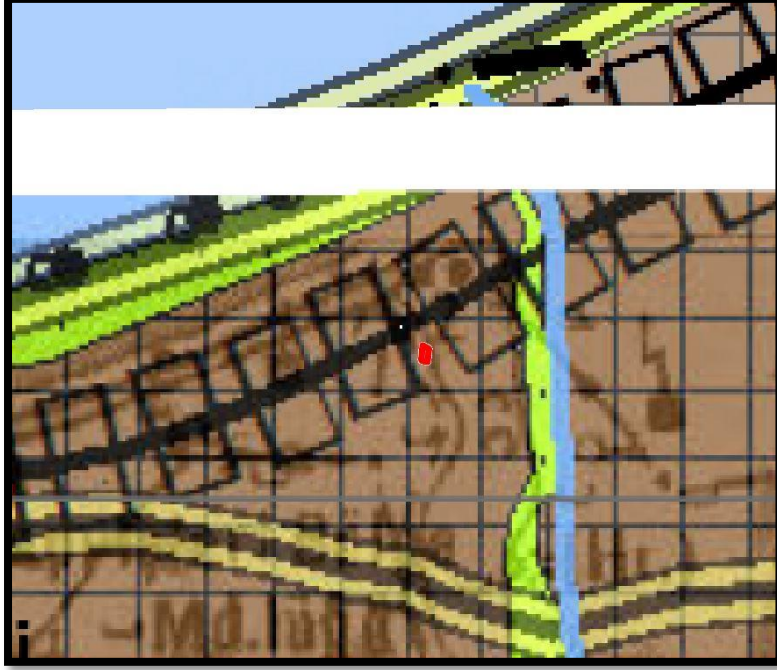
2. MEVCUT PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama

kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın “Üst Ölçek Plan Kararları” aşağıda yer almaktadır.

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

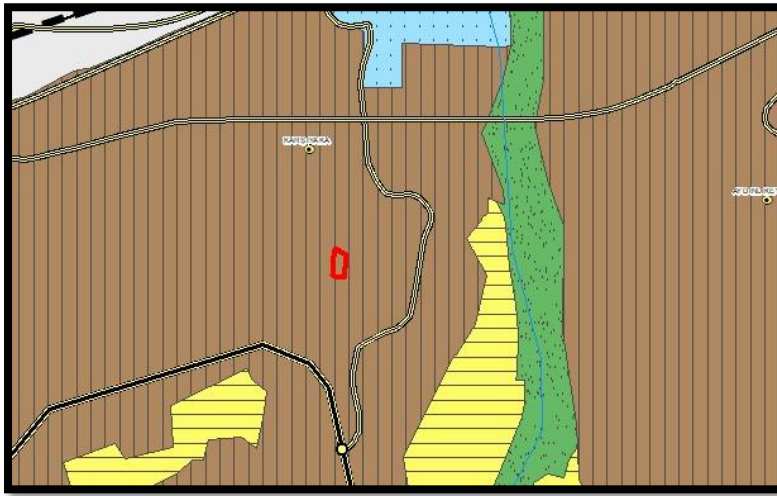
Düzenlemeye konu alanın 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane- Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planındaki Konumu; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



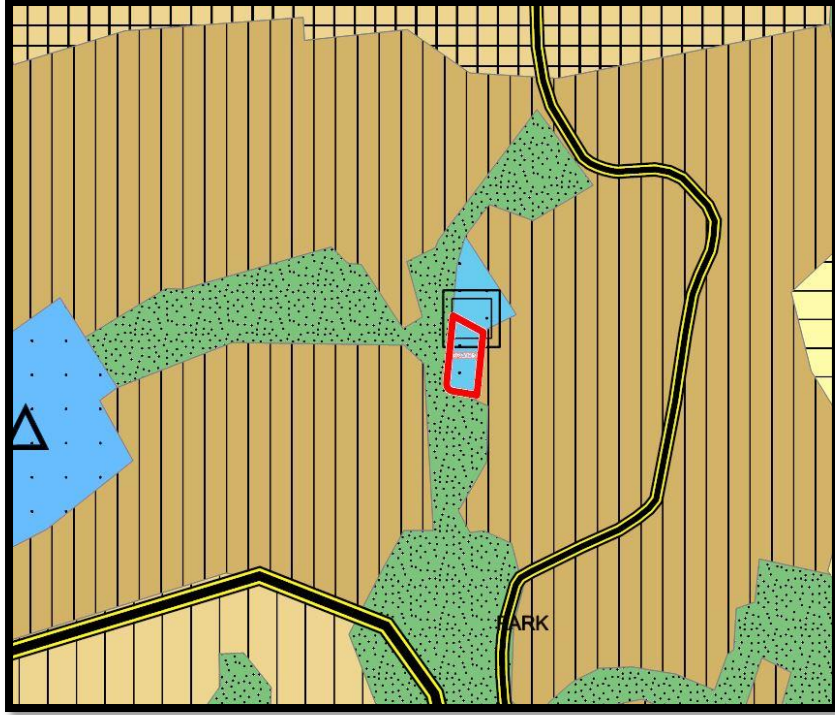
Şekil 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Düzenlemeye konu alanın 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Şekil 6 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

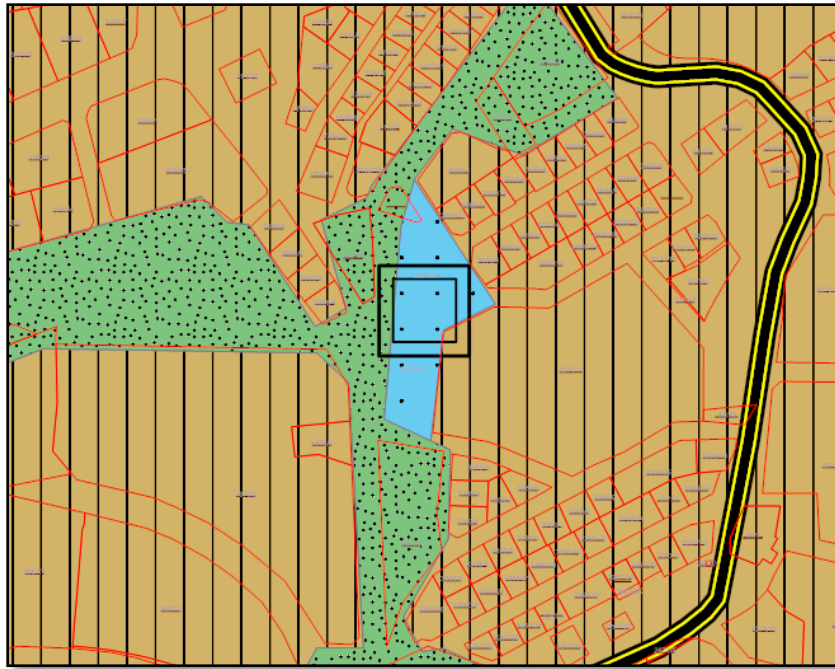


Şekil 7 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında söz konusu alan; “Sağlık Alanı olarak planlanmıştır (Şekil 8).



Şekil 8 Çalışma Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ

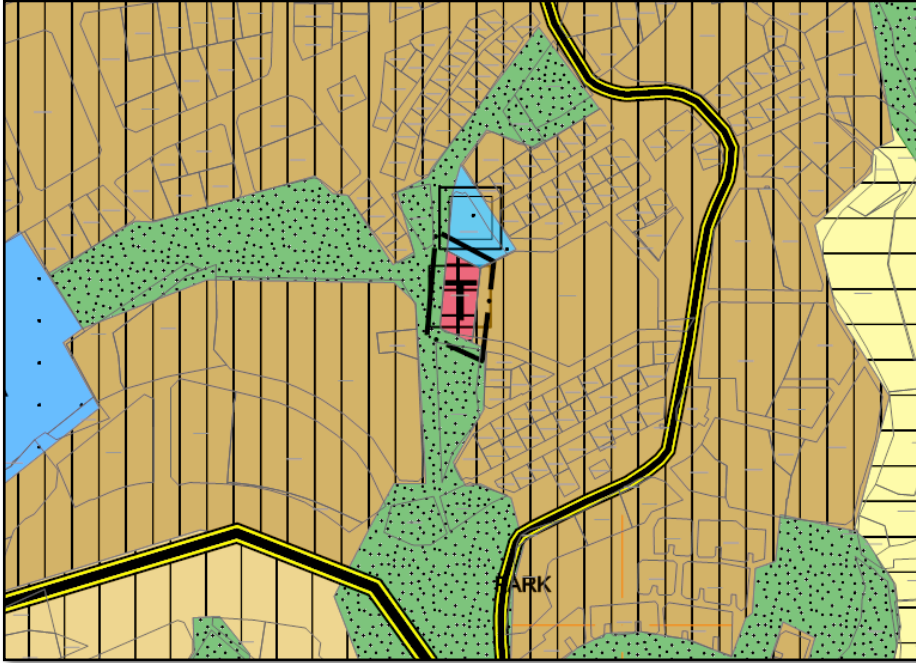
Planlama çalışmasının temel amacı; Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3271 ada 15 numaralı parsel üzerindeki arazi kullanım kararının, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkan sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

3.3.PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Ortahisar İlçesi, G43-A-02 nolu halihazır paftaları üzerindeki; 3271 Ada 15 parseller üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

3.5. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

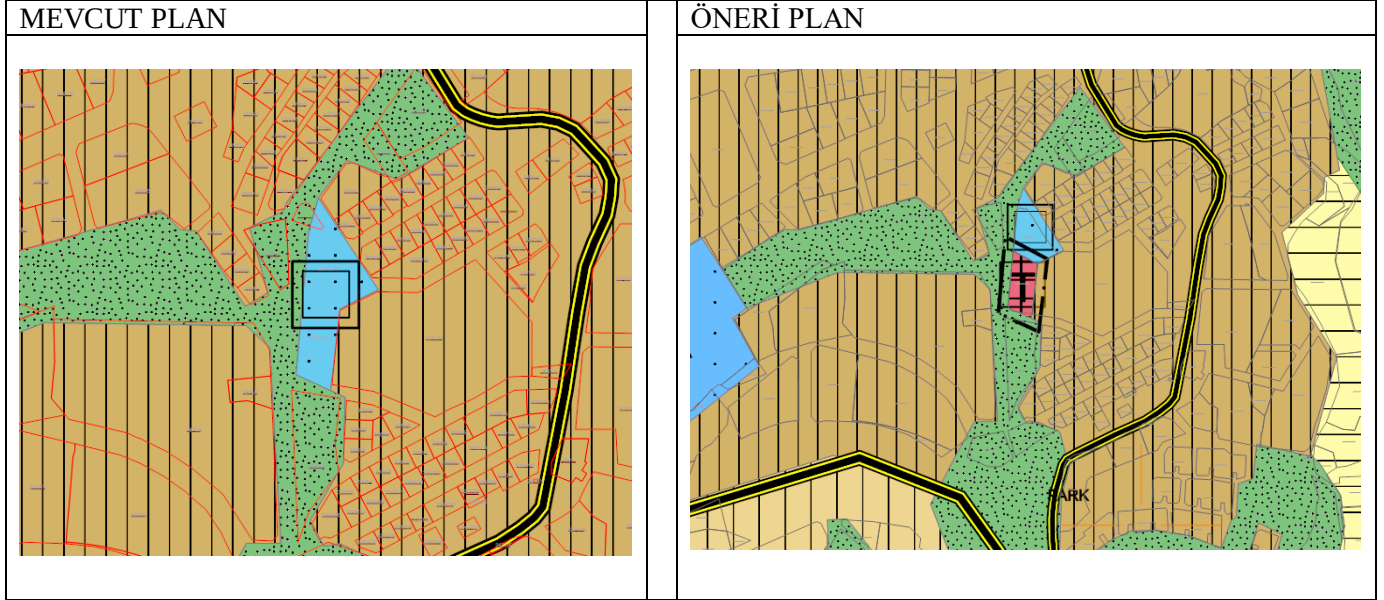
Bu plan, mer’i üst ölçekli plan kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dayanılarak hazırlanmıştır.



Şekil 9 1/25000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

3.6. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan planlama alanı Ortahisar İlçesi, Karşıyaka Mahallesinde yer alan 3271 ada 15 numaralı parseli içermekte olup konut Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 10 Mevcut ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

4. PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanında Trabzon Büyükşehir Belediyesinin meclisince onanan “1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ” ne göre uygulama yapılacaktır.