



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ORTAHİSAR İLÇESİ

(DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ)

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	7
1.1. AMAÇ – KAPSAM – HEDEF	7
1.1.1. PLANLAMANIN AMACI	7
1.1.2. PLANLAMANIN KAPSAMI	8
1.1.3. PLANLAMANIN DAYANAK ve YÖNTEMİ	9
2. GENEL DEĞERLENDİRME	10
2.1. KENTİN GENEL TANIMI VE BÖLGEDEKİ YERİ	10
2.2. İDARİ YAPI	11
2.3. KENTİN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	12
2.3.1. KARAYOLU ULAŞIMI	12
2.5.2. DEMİRYOLU ULAŞIMI	14
2.3.3. HAVAYOLU ULAŞIMI	17
2.3.4. DENİZ YOLU ULAŞIMI	19
2.4. DEMOGRAFİK YAPI	19
2.5. EKONOMİK YAPI	22
2.6. TURİZM POTANSİYELİ	24
2.7. TEKNİK ALTYAPI	24
2.7.1. Ulaşım	24
2.7.2. Elektrik ve Doğalgaz	26
2.8. SINIRLAR	26
2.8.1. MAHALLE SINIRLARI	26
2.9. MÜLKİYET	28
3. DOĞAL YAPI	28
3.1. İKLİM	28
3.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	29

3.3. JEOMORFOLOJİK YAPI	30
3.4. JEOLojİK YAPI	31
3.5. DOĞAL AFETLER	32
3.6. TOPRAK KABİLİYETİ	35
3.7. BAKI	36
3.8. AKARSULAR	37
3.9. ARAZİ KULLANIMI	38
3.10. ÇEVRE SORUNLARI	39
3.10.1. Atıklar	39
3.10.2. Su Kirliliği	39
3.10.3. Hava Kirliliği	39
3.10.4. Gürültü Kirliliği	40
3.11. EKOLOJİK YAPI	41
3.12. ORTAHİSAR İLÇESİNİN YERLEŞİLEBİLİRLİK DURUMU	42
4. KENTİN MEKANSAL OLUŞUMU	42
4.1. TARİHSEL GELİŞİM	42
4.2. MEKANSAL GELİŞİMİ	43
4.3. TARİHSEL ÇEVRE	44
5. ARAŞTIRMA VERİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE MÜDAHALE BİÇİMLERİ/ÖNGÖRÜLERİ	45
5.1. EŞİK SENTEZİ	45
5.2. SWOT ANALİZİ	46
6. ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARI	48
6.1. NÜFUS	51
6.2. KONUT ALANLARI	51
6.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	53
6.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	54

7. DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI.....	56
7.1. NÜFUS, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI HESAPLARI	58
7.1.1. Nüfus Hesabı	59
7.1.2. NÜFUS KABULLERİ	70
7.1.3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	71
7.2. KONUT ALANLARI	90
7.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	91
7.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	92
7.5. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
7.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI.....	93

TABLO DİZİNİ

TABLO 1: PLANLAMA ALANININ PAFTA NUMARALARI.....	11
TABLO 2: PLANLAMA ALANININ ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI	13
TABLO 3: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ	20
TABLO 4: ORTAHİSAR İLÇESİNİN NÜFUSUNUN YAŞ GRUPLARI VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI (TÜİK-2019).....	22
TABLO 5: TRABZON İLİNDEKİ AKARSULARA AİT YAĞIŞ ALANI VE YILIK ORTALAMA SU POTANSİYELİ	37
TABLO 6: YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARININ ONAY TARİHLERİ	48
TABLO 7: ORTAHİSAR İLÇESİ KENT MERKEZİ MEVCUT İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU	50
TABLO 8: MEVCUT 1/1000 KAPASİTE NÜFUSLARI.....	51
TABLO 9: TRABZON 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇDP 1. PLANLAMA ALT BÖLGESİNİN İLÇELERE GÖRE NÜFUSUN DAĞILIMI.....	63
TABLO 10: ORTAHİSAR ALT PLANLAMA BÖLGELERİNE GÖRE NÜFUSUN DAĞILIMI	63

TABLO 11: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ BODRUM KATLARDA YAŞAYACAK NÜFUS HESABI	66
TABLO 12: BRÜT YOĞUNLUK ARALIKLARI.....	70
TABLO 13: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI NÜFUS DAĞILIM TABLOSU	71
TABLO 14: MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK-2 TABLOSU	74
TABLO 15: 1/50.000 İL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İLİŞKİN KABUL EDİLEN STANDARTLAR	77
TABLO 16: 1. BÖLGE MEVCUT 1/5000 NAZIM İMAR PLANI NÜFUSLARI VE DONATI ALANLARI	81
TABLO 17: ALT ÖLÇEK 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANLARDA ALAN GEREKSİNİMİ	82
TABLO 18: KIYI DOLGU PLANLARI ALAN KULLANIMLARI	83
TABLO 19: İMAR PLANLARINDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ DEĞİŞİMİ.....	90
TABLO 20: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU.....	93

HARİTA DİZİNİ

HARİTA 1: ORTAHİSAR İLÇESİNİN KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	12
HARİTA 2: TRABZON İLİNİN KARAYOLU ULAŞIM AĞI.....	13
HARİTA 3: ANKARA-SİVAS-ERZİNCAN-TRABZON HIZLI DEMİRYOLU PROJESİ .	14
HARİTA 4: TRABZON – SARP DEMİRYOLU PROJESİ	15
HARİTA 5: TRABZON-TİREBOLU-ERZİNCAN-DİYARBAKIR DEMİRYOLU PROJESİ	16
HARİTA 6: TRABZON-RİZE-HOPA DEMİRYOLU PROJESİ.....	17
HARİTA 7: TRABZON HAVALİMANI PARALEL PİST PROJESİ	19
HARİTA 8: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ ULAŞIM KADEMELENMESİ ANALİZİ	25
HARİTA 9: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ ELEKTRİK VE DOĞALGAZ ALTYAPI ANALİZİ	26

HARİTA 10: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ MAHALLE SINIRLARI ANALİZİ.....	27
HARİTA 11: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ MÜLKİYET DURUMU	28
HARİTA 12: ORTAHİSAR İLÇESİ BİTKİ ÖRTÜSÜ ANALİZİ	29
HARİTA 13: ORTAHİSAR İLÇESİNİN JEOMORFOLOJİK YAPI ANALİZİ	31
HARİTA 14: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ JEOLJİK ETÜD DURUMU	32
HARİTA 15: AFETE MARUZ ALANLAR.....	34
HARİTA 16: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ EĞİM ANALİZİ	35
HARİTA 17: ORTAHİSAR DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ İLÇESİNİN BAKI ANALİZİ.....	36
HARİTA 18: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ DSİ DURUMU	38
HARİTA 19: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ ARAZİ KULLANIMI	38
HARİTA 20: ÇEVRE SORUNLARI ANALİZİ	40
HARİTA 21: ORTAHİSAR İLÇESİNİN EKOLOJİK YAPI ANALİZİ	41
HARİTA 22: TRABZON YERLEŞİLEBİLİRLİK DURUMU.....	42
HARİTA 23: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞAL EŞİK SENTEZİ	46
HARİTA 24: ORTAHİSAR İLÇESİ KENT MERKEZİ MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	49
HARİTA 25: YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SOSYAL ALTYAPI ALANLARI DAĞILIMI.....	55
HARİTA 26: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ MEVCUT EĞİTİM TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI.....	85
HARİTA 27: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLAVE EDİLEN EĞİTİM TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI.....	86
HARİTA 28: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NİHAİ EĞİTİM TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI.....	87
HARİTA 29: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SAĞLIK TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI.....	89
HARİTA 30: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	94

ŞEKİLLER DİZİNİ

ŞEKİL 1: ORTAHİSAR İLÇESİNİN KIR - KENT NÜFUS DEĞİŞİMİNİN GRAFİKSEL GÖSTERİMİ	20
ŞEKİL 2: TRABZON İLÇELERİNİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI	21
ŞEKİL 3: TRABZON İLİ İLÇELERİNİN TARIM ALANLARI VE BİTKİ ÖRTÜSÜ DAĞILIMI	30

1. GİRİŞ

1.1. AMAÇ – KAPSAM – HEDEF

Planlama çalışması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 04.02.2011 tarihinde onaylanan yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde 1. Planlama Alt Bölgesinde Ortahisar ilçe sınırlarında kalan Ortahisar Doğu Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını içermektedir.

Daha önce hazırlanan Akçaabat, Ortahisar, Yomra ve Arsin ilçelerini kapsayan Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2018 tarih ve 8 sayılı kararı ile onaylanmış 1. Planlama Alt Bölgesine ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.2018 tarih ve 963 sayılı kararı ile onaylanmış Ortahisar İlçesi Doğu Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından dava edilmiş, Trabzon İdare Mahkemesinin 2018/1326 esas, 2020/41 karar, 2018/1327 esas, 2020/42 karar, 2018/1328 esas, 2020/43 kararları ile iptal edilmiştir. Bu plan ve plan açıklama raporu Trabzon İdare Mahkemesi kararını, bilirkişi raporunu ve üst ölçekli nazım imar planında yapılan değişiklikleri dikkate alarak yeniden düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 10m’lik yaya yolunun 7m’ye düşürülmesine ilişkin Maliklerince Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kanuni Mahallesi, 1988 ada 4 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda yapılan 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon+Uygulama İmar Planları ile bu planlara karşı yapılan itirazların reddine ilişkin Ortahisar Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarih ve 73 sayılı kararı ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.10.2020 tarih ve 1908 sayılı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle dava açılmıştır.

Açılan iptal davasında; Trabzon İdare Mahkemesinin 30.03.2022 tarih ve E:2021/107-K:2022/380 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

1.1.1. PLANLAMAMANIN AMACI

İnsanlığın ve doğal dengenin devamlılığı bağlamında, doğal kaynakların kullanımında sistemler arası “koruma-kullanma” dengesini kurarak, doğayı ve doğal, çevresel, kültürel değerleri tüketmeyecek, uyumlu ve sürdürülebilir bir gelişme modelinin mekanizmalarını tanımlayıp, yaşam kalitesi artmış, “daha yaşanabilir”, “planlı” yaşam çevreleri sunan, “kentli haklarını” tüm karar verme ve uygulama süreçlerine hâkim kalarak, katılımcı bir kentsel yaşam ve yönetim yapısı içinde mekânsal, sosyal ve ekonomik eşitsizlik ve dışlanma sorunları en aza

indirilmiş üretim ekonomisinin hâkim olduğu bilim, kültür, hizmet merkezi olarak gelişimini tamamlamış bir ilçe amaçlanmaktadır. Bu amaçla, planlama alanı ve bunlarla bütünleşen iş-işlemler belirlenmiş ve tüm bunların hayata geçebilmesi için oluşturulması gereken mekanizma ve uygulama araçları tanımlanmıştır.

1.1.2. PLANLAMAMANIN KAPSAMI

Ortahisar Kent Merkezini kapsayan yaklaşık 6720 hektar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değirmendere ve Karşıyaka Havza sınırları dikkate alınarak 3 ayrı nazım imar plan çalışması olacak şekilde hazırlanmıştır.

Bu plan, Trabzon ili 1.Planlama Alt Bölgesi sınırları içinde Ortahisar ilçesi Doğu Planlama Bölgesini kapsayan yaklaşık 1823 hektarlık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını kapsamakta olup, planlama alanı Değirmendere Havzasının doğusu ile Kaşüstü Mahallesi sınırları arasında kalmaktadır. Ayrıca 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının amacına yönelik planlama hedeflerini, alt ölçekli planlara esas olacak üst ölçek kararlar ve mekânsal kararları, gelişme önerilerini ve sorunlara müdahale stratejilerini donatı alanlarının bu plan bütünlüğü içinde dağılımına ilişkin yaklaşımları, mahkeme kararlarını, belediyece onaylanmış tadilatları ve talepleri kapsamaktadır.

Trabzon İdare Mahkemesinin 30.03.2022 tarih ve E:2021/107-K:2022/380 sayılı kararı doğrultusunda yapılan düzenlemelere bağlı olarak planlama çalışmasının güncellenmesinden dolayı;

- Daha önce parsel bazlı verilen mahkeme kararları,
- 1/1000 plan kararlarından gelen ve yapılması uygun olan plan değişikliği talepleri,
- Büyükşehir Belediyesince değişiklik yapılması gerekli görülen plan değişiklikleri,
- Yapılmış onaylı tadilatların plana işlenmesi,
- Karayolları vb. kurumlardan gelen güncel verilerinin plana işlenmesi,
- TMMOB ŞPO'nun dava ettiği konulara, özellikle plan hükümlerine ilişkin değerlendirmeler yapılmış, bu kapsamda planda, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda düzenlemeler yapılmıştır ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek standartlarına ilişkin 1/50.000 ölçekli İl Çevre düzeni Planı raporunda yapılan düzenlemeler bu plana ve plan hükümlerine aktarılmıştır.

Bu plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.

Kanunun tanımladığı bu kapsam içinde, mevzuatın gerektirdiği ilke ve esaslara uyulması yasal bir zorunluluk olmakla birlikte, planlama çalışması bu gereklilikleri, bir ilkesel bütünlük ve ufuk genişliği içerisinde uygulamayı yönlendirecek stratejik yaklaşımlar bağlamında ele almayı seçmiştir. Yürürlükteki mevzuat ve yeni üretilecek yasal düzenlemeler ile bu planda ortaya konulan ilke ve stratejiler bir bütün olup, bu plan ve buna bağlı olarak üretilecek tüm alt ölçekli planlarda söz konusu ilke ve stratejilere uyulması gerekmektedir. Planlama sınırlar içerisinde yapılan ve yapılması istenilen her türlü uygulama için en temel ve en önemli hukuki dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri oluşturmaktadır. Bu kanunun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olarak belirlenmiştir.

1.1.3. PLANLAMAMANIN DAYANAK ve YÖNTEMİ

Yasal Sınırlayıcılar olarak tanımlanabilecek diğer kanunlar ve yönetmelikler aşağıda belirtilmiştir.

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri
- 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- 28759 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- 6831 sayılı Orman Kanunu
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun
- Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik
- Diğer ilgili kanun ve yönetmelikler

Planlama Alanı ve Proje Aşamalarına Göre Çalışma Yöntemi;

Planlama alanının sahip olduğu değerlerin sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması ve gelecek nesillere aktarılırken kentin gelişimini sağlamak amacıyla yapılacak çalışmalar ve izlenen yöntem çalışmanın ana aşamalarına göre aşağıda aktarılmıştır.

Planın genel hedefleri doğrultusunda yapılan çalışmalar üç aşamadan oluşmaktadır.



I. Aşama;

- *Araştırma – Veri Toplama – Saptama*
 - Ülke, bölge ve kentsel alan bütününden kaynaklanan ve planlama alanını etkileyen çeşitli verilerin tespiti,
 - Alanda önceden gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının değerlendirilmesi;
 - Alanın; demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verileri ile diğer verilerin de değerlendirileceği mevcut durum tespiti,
- *Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Hedeflerinin Belirlenmesi*
 - Sorunlar, Olanaklar, Vizyon ve Hedeflerin belirlenmesi;
 - Kurumsal ve bireysel katılımı birlikte stratejilerin ve uygulama araçlarının belirlenmesi;

II. Aşama;

- *Plan Kararlarının Üretilmesi*
 - Belirlenen hedeflere ulaşmak için gereken arazi kullanım kararlarının verilmesi; bu kapsamda planların etaplar halinde irdelenerek askıya çıkartılması,

III. Aşama;

- *Genel Askının Yapılması*
 - Etaplar halinde üretilen planlara son şekli verilmesi;
- *Kesin Teslim ve Çoğaltma*

olmak üzere 3 aşama olarak ele alınmıştır.

2. GENEL DEĞERLENDİRME

2.1. KENTİN GENEL TANIMI VE BÖLGEDEKİ YERİ

Trabzon ili, Karadeniz Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır. İlin güneyinde Gümüşhane-Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun illeri vardır. Kuzeyde ise Karadeniz'e sınırdır. Trabzon 4.671 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) %0,57'sini 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 olduğunu 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.

Ortahisar ilçesin, tarihi İpek Yolu üzerinde bulunması nedeni ile eski çağlardan beri önemli bir geçiş merkezidir. Her dönemde yerli ve yabancı gezginlerin ilgi kaynağı olmuştur. Trabzon ilinin tarihi ve kültürel zenginlikleri, Ortahisar ilçesi için de geçerli olup, ilçe deniz ve yat turizmi yanında, kültür ve doğa turizmi potansiyeli de sunmaktadır. Çalışma alanı 1/5000 ölçekli hâlihazırn;

TABLO 1: PLANLAMA ALANININ PAFTA NUMARALARI

PAFTA NO	
F-43-C-21-D	G-43-B-02-B
F-43-C-21-C	G-43-A-05-C
G-43-A-05-B	G-43-B-01-D
G-43-B-01-A	G-43-B-01-C
G-43-A-05-A	G-43-B-02-D
G-43-B-02-A	G-43-B-02-C

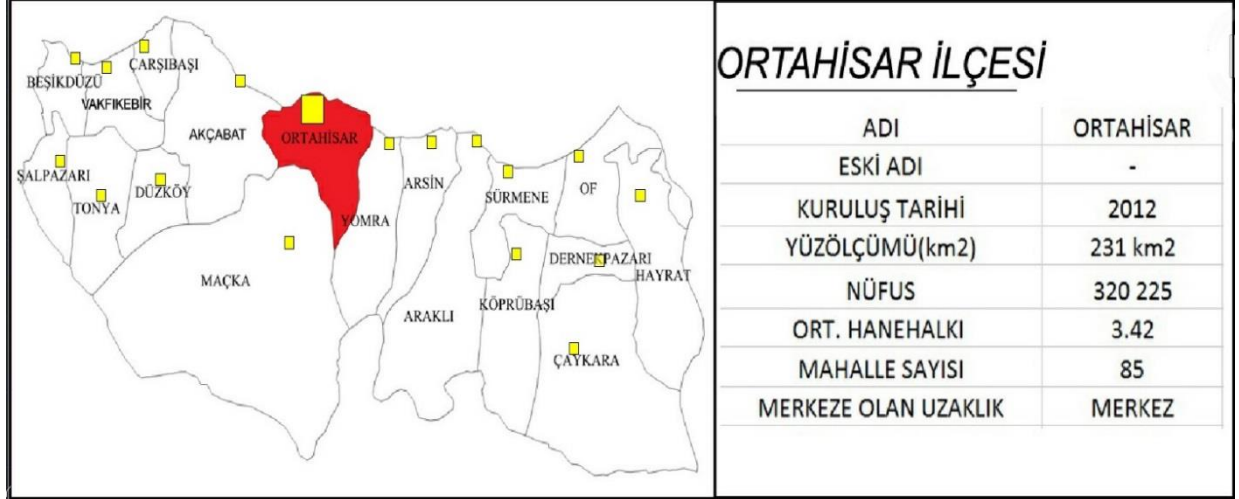
paftalarında yer almaktadır.

2.2. İDARİ YAPI

Trabzon ilinin 18 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçelerden nüfus olarak en büyük olan ilçe bu planlama çalışmasına konu olan Ortahisar’dır. İlçe Trabzon ilinin merkez ilçesidir. 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde

Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” un büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi başlıklı 1.maddesinin; birinci fıkrasında “Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Ordu, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür” ibaresi dahilinde adı Ortahisar olarak değiştirilmiştir.

HARİTA 1: ORTAHİSAR İLÇESİNİN KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ



2012 yılında ilçeye bağlı tüm belde ve köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından Ortahisar ilçesine bağlı mahalle sayısı 85 olmuştur.

2.3. KENTİN ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

2.3.1. KARAYOLU ULAŞIMI

Ortahisar ilçesi; kara, deniz ve havayolu ulaşımı açısından önemli bir konumda bulunmaktadır. Karayolu ulaşımı açısından Karadeniz Bölgesinin ülkenin batısı ile ulaşımını sağlayan D-010 karayolu ve güneyi ile bağlantıyı sağlayan E-97 karayolu il sınırları içerisinde geçmektedir.

HARİTA 2: TRABZON İLİNİN KARAYOLU ULAŞIM AĞI



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü

Ortahisar ilçesinin önemli merkezlere uzaklığı tabloda verildiği gibidir:

TABLO 2: PLANLAMA ALANININ ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI

İller	Uzaklık(Km)	İller	Uzaklık(Km)
İstanbul	1069	Gümüşhane	111
Ankara	735	Giresun	137
İzmir	1323	Ordu	179
Antalya	1232	Erzincan	244
Samsun	329	Gaziantep	837
Erzurum	302	Adana	845
Artvin	239	Rize	75

Ortahisar ilçesi tipik bir Karadeniz yerleşim yeri özelliği gösterdiğinden dolayı kentin doğu-batı doğrultusundaki ulaşımını sağlayacak alternatif yollar yoktur. Kentin bu doğrultudaki ulaşım aksları Karadeniz Sahil Yolu(D-010), Tanjant Yolu ve yapımı devam eden Kanuni Bulvarı'dır.

Bu yollar aynı zamanda il bütünündeki ana ulaşım aksları da oldukları için kent içi kullanımda trafik sorunları oluşmaktadır. İlçe merkezi ile ilçenin güneyi arasındaki bağlantıyı sağlayan en güçlü aks Gümüşhane yolu (E-97)'dur.

2.5.2. DEMİRYOLU ULAŞIMI

Trabzon ilinde mevcut demiryolu hattı bulunmamaktadır. Fakat yapılması planlanan demiryolu projeleri bulunmaktadır. Bunlar; Ankara-Sivas-Erzincan-Trabzon Hızlı Demiryolu, Trabzon-Sarp Demiryolu, Trabzon-Tirebolu-Erzincan-Diyarbakır Demiryolu, Trabzon – Of – Bayburt-Erzincan Demiryolu, Trabzon-Rize-Hopa Demiryolu Projeleridir.

Ankara-Sivas-Erzincan-Trabzon Hızlı Demiryolu:

Demiryolu projesi kapsamında; Ankara- Sivas (405 km) ve Sivas – Erzincan (240 km) hızlı demiryolu inşaatı tüm hızıyla devam etmektedir. Projenin 2018 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. Hattın tamamlanmasının ardından Erzincan – Erzurum – Trabzon istikametinde yeni bir hızlı bir tren hattının ilerlemesinin önü açılacaktır. 2010-2023 hedefleri arasında gösterilen projenin gerçekleşmesi ile birlikte İç Anadolu Bölgesi ile Karadeniz Bölgesi arasındaki mesafe oldukça kısılacaktır. Trabzon – Erzincan 1saat 15 dakika, Trabzon – Sivas 2 saat 45 dakika, Trabzon – Ankara 4 saat 45 dakika, Trabzon – İstanbul arası ise 7 saat 30 dakika olacaktır. Duruş yapmadan Trabzon-Ankara – İstanbul arası 7 saat olacaktır.

HARİTA 3: ANKARA-SİVAS-ERZİNCAN-TRABZON HIZLI DEMİRYOLU PROJESİ



Trabzon-Sarp Demiryolu:

2005 yılında Bakanlık tarafından İstanbul Teknik Üniversitesine yaptırılan Ulaştırma Ana Plan Stratejisinde projenin; Trabzon Limanının kara ve hava yolu bağlantılarıyla Türkiye'nin dünyaya

açılan önemli bir kapısı olma potansiyeli tartışılmış limanının sorunlarını gidermek ve limanı demiryolu ağına bağlamak amacıyla Doğu Karadeniz Bölgesi'ne yapılacak en yararlı yatırım olabileceği gündeme gelmiştir.

HARİTA 4: TRABZON – SARP DEMİRYOLU PROJESİ



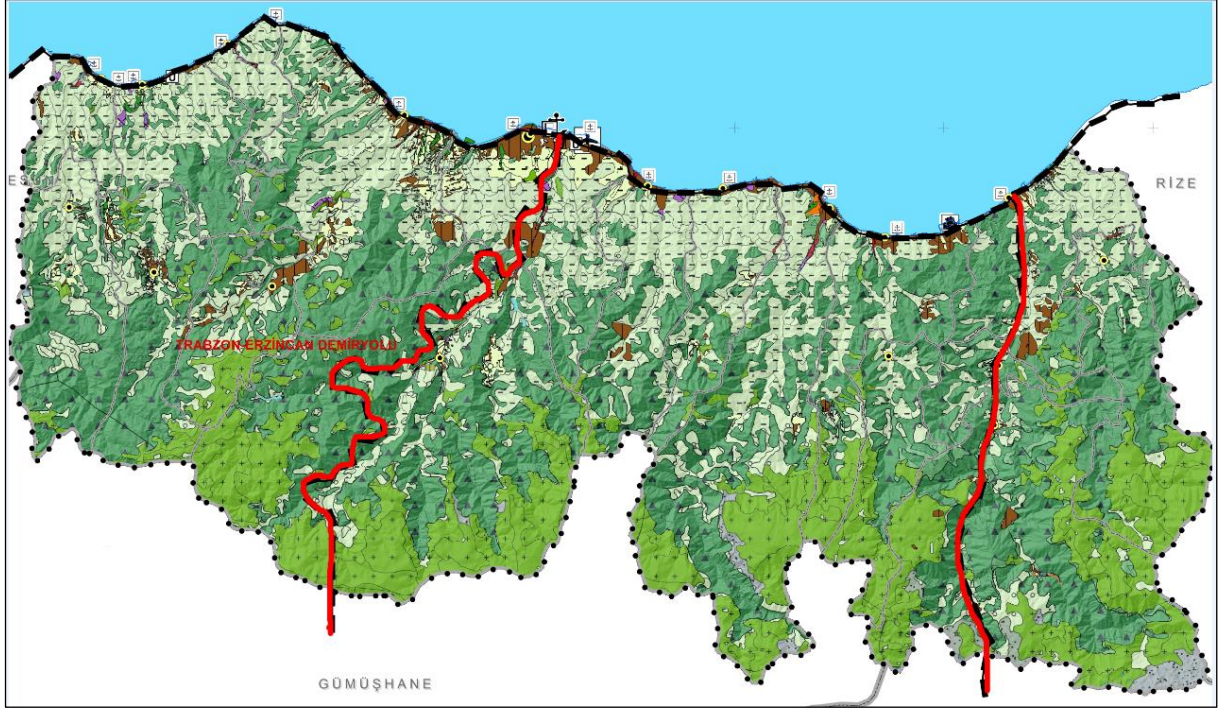
Yeni demiryolu hatları ile 1998 yılında açılan Sarp Sınır Kapısı'nın hizmete girmesi ile başlayan turizm faaliyetleri sonucu ortaya çıkan ulaşım ihtiyacının karşılanması, Doğu Karadeniz Bölgesi'ndeki yerleşim yerlerinin mevcut demiryolu şebekesi ile irtibatlarının sağlanması ile mevcut demiryolu şebekesinin Kafkasya ve Kafkasya üzerinden Rusya Federasyonu'na ve Orta Asya'ya bağlanmasını amaçlamaktadır.

1985 yılında yaptırılan fizibilite etüdü ile proje 1997 yılında güncellenmiştir. Bu proje ile Doğu Karadeniz Bölgesi'nin demiryolu ile Güneydoğu Anadolu'ya, GAP Bölgesi'ne bağlantısı sağlanacaktır.

Trabzon-Tirebolu-Erzincan-Diyarbakır Demiryolu:

Proje ile Trabzon ilinin Güneydoğu Anadolu Bölgesi ile bağlantısını güçlendirmek amaçlanmıştır. Projenin hat uzunluğu 625 km olup proje yolcu ve yük taşıma amacıyla gidiş-geliş olmak üzere 2 ayrı hat olarak ve elektrikle çalışacak trenlerin hizmet verebileceği şekilde tasarlanmıştır.

HARİTA 5: TRABZON-TİREBOLU-ERZİNCAN-DİYARBAKIR DEMİRYOLU PROJESİ



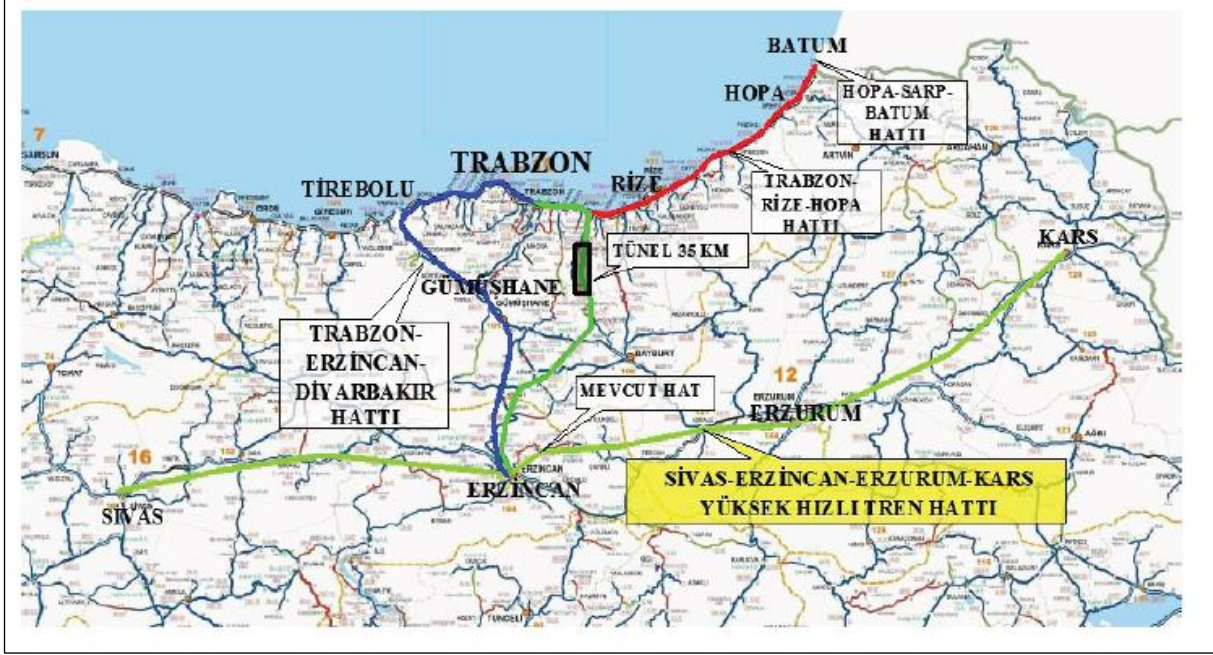
Trabzon – Of – Bayburt- Erzincan Demiryolu:

Bu proje ile Doğu Karadeniz, GAP ve Ortadoğu'ya bağlanacaktır. 1. Alternatif Trabzon-Tirebolu-Erzincan 285 km iken, 2. Alternatif Trabzon – Of – Erzincan 230 km olup 55 km kısadır.

Trabzon-Rize-Hopa Demiryolu:

Karadeniz Bölgesi'nin Gürcistan ve Rusya'ya bağlanmasını amaçlayan projede toplam hat uzunluğu 165 km'dir.

HARİTA 6: TRABZON-RİZE-HOPA DEMİRYOLU PROJESİ



Üniversite tarafından yapılan fizibilite çalışmaları sonucunda projenin mali yönden gerçekleştirilebilir olduğu ortaya koyulmuştur.

2.3.3. HAVAYOLU ULAŞIMI

Ortahisar ilçesinde bulunan Trabzon Havalimanı, genel sıralamada Türkiye'deki 46 havaalanı arasında en yoğun 9. havalimanı; DHMİ'nin işlettiği 42 havaalanı arasında ise en yoğun 8. havalimanıdır.

Trabzon Havalimanı'ndan 2019 yılında, 3 milyon 767 bin 148 yolcu seyahat ederken, 2019 öncesi yılda ortalama uçak trafiğinde %10'luk büyüme, yolcu trafiğinde ise yaklaşık %15'lik büyüme kaydedilmiştir. Ocak-Aralık 2019 döneminde Trabzon Havalimanı'nda iç hat yolcu trafiğinin, 2018 yılına göre yüzde 10 düşüşle 3 milyon 372 bin 231 olmuştur. Pandemi süreci verileri ise istatistik olarak değerlendirilmemiştir.

Dış hat yolcu trafiğinin 2019 yılında yüzde 44 artışla 394 bin 917 kişi olurken, toplam yolcu sayısının yüzde 6 düşüşle 3 milyon 767 bin 148 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılında havalimanından iç hat iniş-kalkış yapan uçak sayısının, 2018 yılına kıyasla yüzde 6 düşüşle 25 bin 930 olduğu, dış hatlarda ise yüzde 28 artışla 4 bin 405 sefer yapıldığı kaydedildi.

Trabzon Havalimanı'nda yük trafiğinin de 2018'e göre yüzde 2 artarak 36 bin 151 ton olarak gerçekleştiği duyuruldu.

Bölge ulaşımında havayolu ulaşımının yüksek talep görmesinde İstanbul, Ankara, İzmir gibi batı metropollerine olan uzaklık ve hava ulaşımındaki artan rekabete bağlı olarak düşen maliyetlerin bu ulaşım türünün daha geniş çevrelerce kullanılabilmesini sağlaması gibi nedenler etkili olmaktadır. Ayrıca, bölge illerinin dış dünya ile olan ticari, kültürel, turistik ve sosyal bağlantılarının artmasının yanı sıra bölgenin dışarıya verdiği göç de hava ulaşımında talebin artmasına neden olmaktadır.

Havalimanının genel özellikleri ise şöyledir;

- Havalimanında 2640 * 43 m ebadında pist, 14 uçak park yeri olan apron ve 2 adet taksirut ile 3.500.00 yolcu/yıl kapasiteli 23.745 m2 terminal binası ve 450 araçlık otopark bulunmaktadır.
- Trabzon havalimanından dış hatlara da sefer yapılabilmekte olup hava hudut kapısıdır.
- ‘Yeşil Kuruluş’ sertifikasına sahiptir.
- Engelsiz Havalimanı olarak hizmet vermektedir.
- Havalimanı tüm uçakların güvenli bir şekilde iniş kalkış yapmalarını sağlayacak son teknolojiye sahip hava seyrusefer yardım cihazlarıyla donatılmıştır.

Ayrıca havalimanında apron büyütülmesi işi tamamlanmış olup kuvvet santrali yapım işi devam etmektedir.

Trabzon Havalimanı Paralel Pist Yapımı:

TR90 Bölgesi için artan yolcu ve uçak trafiği, Trabzon Havaalanı’nda alternatif bir pistin varlığını gerekli kılmaktadır. Trabzon Uluslararası Havalimanı mevcut durumda sadece bir piste sahiptir ve alternatif bir pistin olmayışı bölgesel açıdan önem taşıyan ve sürekli ulaşımına açık tutulması gereken havalimanında zemin tadilatı ve çevre düzenleme çalışmalarında engel teşkil etmektedir. Paralel pist daha güvenli taşımacılık yapılmasına vesile olacağı gibi hızla artan havaalanı trafiğinin de rahatlamasına imkân sağlayacaktır. Mevcut 2 bin 6 yüz 40 metre boyunda ve 45 metre enindeki piste paralel olarak deniz tarafına 3 bin metre boyunda 45 metre enindeki pistin denizden yüksekliği 32 m olarak planlanmıştır.

HARİTA 7: TRABZON HAVALİMANI PARALEL PİST PROJESİ



2.3.4. DENİZYOLU ULAŞIMI

Trabzon limanı dünyanın çeşitli ülkelerinden gelen gemilere her türlü hizmeti veren, mevcut rıhtımları ile aynı anda 15 gemiden yükleme ve boşaltma yapabilen, 175.000 konteynır ve 2.000 adet/yıl gemi kabul kapasitesine sahiptir.

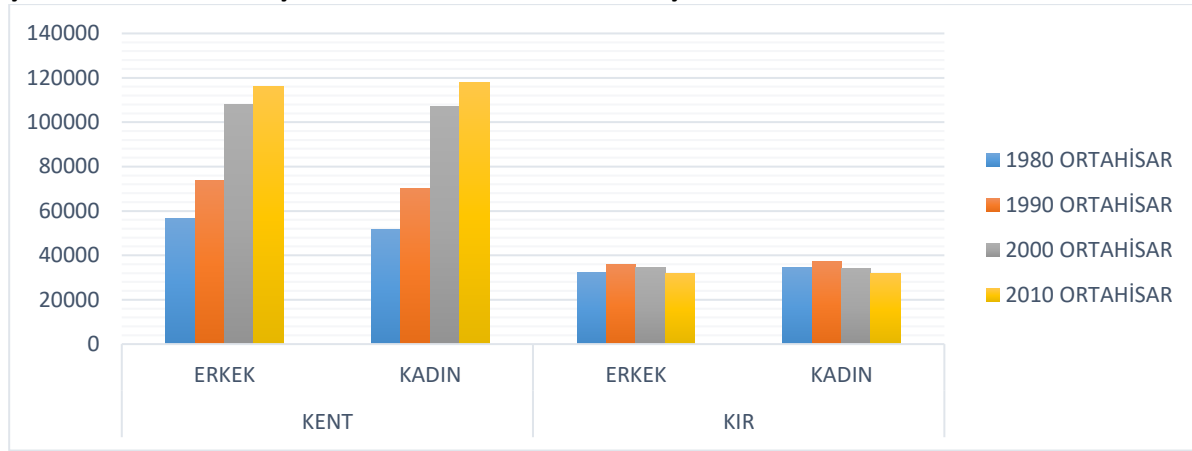
2.4. DEMOGRAFİK YAPI

2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 808,974 kişi; Ortahisar ilçe nüfusu 328,372 kişidir. Planlama alanı olan Ortahisar ilçesi Doğu Planlama Bölgesinin 2019 yılı nüfusu 59,370'tir.

TABLO 3: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ YILLARA GÖRE NÜFUS DEĞİŞİMİ

İLÇE	MAHALLE	2009 NÜFUSU	2011 NÜFUSU	2014 NÜFUSU	2015 NÜFUSU	2016 NÜFUSU	2017 NÜFUSU	2018 NÜFUSU	2019 NÜFUSU
ORTAHİSAR	1 NOLU BOSTANCI	857	922	1.082	1.111	1.104	1.109	1.129	1.179
ORTAHİSAR	2 NOLU BOSTANCI	2.159	2.345	3.584	3.662	3.680	3.827	3.607	3.781
ORTAHİSAR	ÇİMENLİ	1.659	1.810	1.809	1.875	1.959	1.955	1.864	1.940
ORTAHİSAR	KALKINMA	5.738	4.997	5.256	5.329	5.289	5.311	4.980	5.042
ORTAHİSAR	KANUNİ	713	830	1.275	1.656	1.919	1.994	1.989	1.991
ORTAHİSAR	KONAKLAR	3.550	3.604	4.130	4.479	5.704	5.710	5.124	5.342
ORTAHİSAR	PELİTLİ	15.044	15.503	15.755	16.829	18.247	18.960	17.527	19.614
ORTAHİSAR	ÜNİVERSİTE	8.346	10.243	11.158	11.530	12.073	13.396	13.784	14.407
ORTAHİSAR	YALINCAK	3.330	3.231	3.718	4.049	4.619	4.908	5.247	6.074
Toplam		41,396	43,485	47,767	50,520	54,594	57,170	55,251	59,370

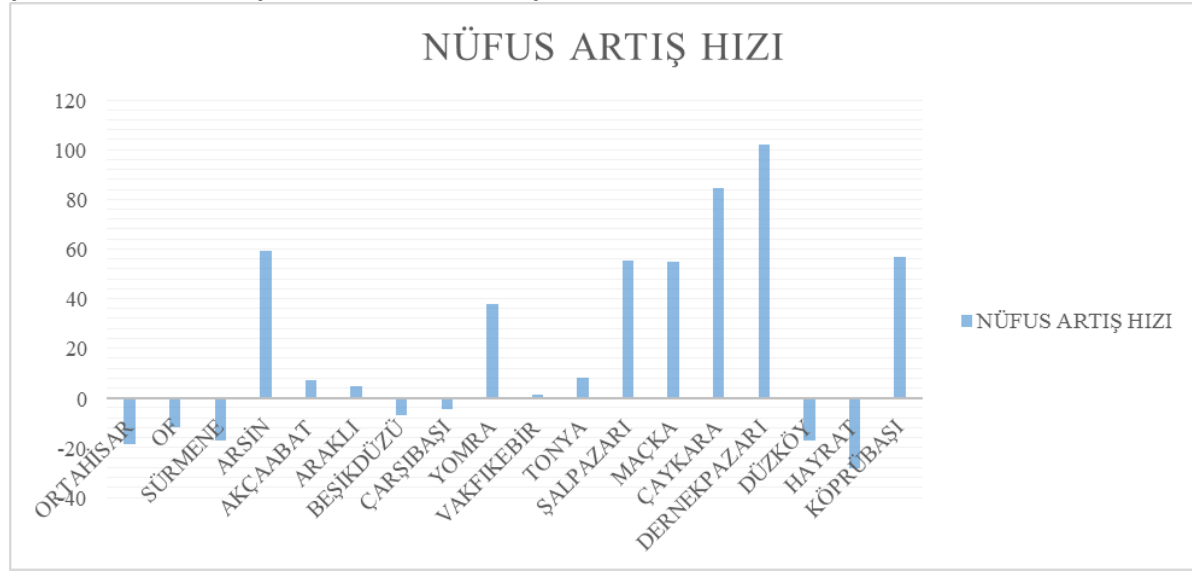
ŞEKİL 1: ORTAHİSAR İLÇESİNİN KIR - KENT NÜFUS DEĞİŞİMİNİN GRAFİKSEL GÖSTERİMİ



1980-2015 yılları arasındaki nüfusun dağılımı incelendiğinde Ortahisar ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu artmış, kır nüfusu ise azalmıştır. Nüfustaki bu değişimin başlıca nedenleri; kırsaldaki tarım alanlarının miras yoluyla parçalanarak gittikçe küçülmüş olması, eğitim görmek amacıyla kente yerleşmiş genç nüfusun zamanla ailelerinin de kente yerleşmesi, kentte sunulan ulaşım, sağlık, eğitim, sosyal faaliyetler gibi altyapı imkanlarının daha fazla olması olarak gösterilebilir.

Ortahisar ilçesinin yıllara göre nüfus değişimi incelendiğinde; kent nüfusu ile erkek ve kadın nüfusunda yıllar içinde artışlar olmuştur. 1980 yılıyla 2010 yılı nüfusunu kıyasladığımızda nüfusta yaklaşık 2 katı bir artış yaşanmıştır. Kır nüfusu ise 1980 yılından 2010 yılına kadar durağanlık göstermiştir.

ŞEKİL 2: TRABZON İLÇELERİNİN NÜFUS ARTIŞ HIZLARI



Kent 320.225 toplam nüfus ve 231 km² yüz ölçüme sahip olup, 2014 yılı nüfus artış hızı negatif yöndedir. Ortahisar ilçesi nüfusu zaman içinde artan bir grafik göstermektedir. İlçe Trabzon ilinin en fazla nüfusa sahip olan ilçesidir.

Tablo 4'te Ortahisar ilçesinin toplam nüfusunun yaş grupları ve cinsiyete göre dağılımını göstermektedir.

TABLO 4: ORTAHİSAR İLÇESİNİN NÜFUSUNUN YAŞ GRUPLARI VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI (TÜİK-2019)

Yaş Grubu	Erkek	Kadın	Toplam
'0-4'	11,152	10,963	22,115
'5-9'	12,173	11,492	23,665
10-14'	12,067	11,474	23,541
15-19'	12,283	12,450	24,733
20-24'	13,616	14,802	28,418
25-29'	11,776	11,815	23,591
30-34'	12,026	12,807	24,833
'35-39'	12,863	13,695	26,558
40-44'	12,255	12,368	24,623
45-49'	11,214	11,460	22,674
50-54'	9,889	9,817	19,706
'55-59'	9,251	9,736	18,987
60-64'	7,873	7,900	15,773
65-69'	5,199	5,217	10,416
70-74'	3,399	4,185	7,584
75-79'	2,019	2,882	4,901
80-84'	1,109	1,912	3,021
85-89'	731	1,516	2,247
'90+'	190	881	1,071
Toplam	161,085	167,372	328,457

2019 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre, Ortahisar ilçesinde en fazla nüfus 20-24 yaş grubunda gözlenmektedir. Ortahisar'da genç nüfus (15-19, 20-24, 25-29) dağılımına bakıldığında kadın genç nüfus oranının erkek genç nüfus oranından daha fazla olduğu dikkat çekmektedir.

2.5. EKONOMİK YAPI

Trabzon ilinin 2012 yılı sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranın en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. İl genelinde hizmetler sektörünün böylesi yüksek bir paya sahipken sanayi ve tarım sektörü oranlarının düşük olmasının farklı nedenleri vardır. Bu nedenlerden bazıları; eğitim, sağlık, finans, turizm alanlarında yapılan yatırımların sanayi sektörüne yapılan yatırımlardan daha fazla olması, arazinin eğimi nedeniyle büyük alan gerektiren sanayi alanlarının uygun yer seçiminin yapılamaması, tarım alanlarının bireysel çiftçilik ölçeğinde dağınık bir şekilde kullanılmasından dolayı topraktan ve üretilen ürünlerden optimum faydanın alınamaması olarak gösterilebilir.

Ortahisar ilçesi Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir. Bölge öncelikle uluslararası ve ulusal ölçekte mevcut Havaalanı, Liman, Karayolu ağı yanında öneri demiryolu ile tüm ulaşım çeşitlerinin odaklandığı bir bölgedir. Bölge, eğitim, spor ve sağlık altyapısı, ulusal ve uluslararası

düzeyde firmaların varlığı, serbest bölge, OSB, Teknokent ve Üniversite alanları ile çekim merkezi konumundadır. Hizmet sektörünün en önemli sektör olmasına rağmen tarım ve öncelikle tarıma dayalı imalat sektöründe de gelişme gösteren bir bölgedir.

2.6. TURİZM POTANSİYELİ

Ortahisar ilçesi Roma İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu döneminde eyalet merkezi olmuş, Orta Çağ'da bir Rum İmparatorluğuna başkentlik yapmış doğal güzelliklerinin yanı sıra pek çok tarihi yapıyı barındırmaktadır. Bunların en önemlileri:

- **Manastırlar:** Ayasofya müzesi, Kaymaklı Manastırı (Amenapırgiç Ermeni Kilisesi), Kızlar (Panagia Theoskepastos) Manastırı, Kızlar (Panagia Kerameste) Manastırı, Hagaios Savas (Maşatlık) Kaya Kiliseleri,
- **Kiliseler ve Camiler:** Hagia Anna (Küçük Ayvasıl), Sotha (St. John)K, Hagios Konstantinos, Santa Maria, , Fatih (Panagia Khrysokephalos), Yeni Cuma (Hagios Eugenios), Nakip (Hagios Andreas Kilisesi), Hüsnü Köktuğ (Hagios Eleutherios), İskender Paşa Camii, Semerciler, Çarşı Camii, Gülbahar Hatun Camii, Trabzon Valiliği ve Valievi.
- **Konaklar:** Atatürk Köşkü,
- **Hamamlar:** Sekiz Direkli Hamam, Fatih Hamamı, İskender Paşa Hamamı, Çifte Hamam, Hacı Arif Hamamı, Alaca Hamam, Tophane Hamamı
- **Osmanlı Dönemi Diğer Eserleri:** Soğuk Çeşme, Bedesten, Sufi Ali Bey kitabesi, Sur Kitabesi, Kabak Meydan Şadırvanı, Ortahisar Muvakkithanesi, Çarşı Camii Muvakkithanesi, Askeri Hastahane, Seyyidi Hacı Mehmed Çeşmesi, İskender Paşa Çeşmesi, Kethüdazade Hacı Emin Ağa Çeşmesi, Manastır Çeşmesi, Abdullah Paşa Çeşmesi, Hafız Muhammed Çeşmesi, Abdulhamid liman Çeşmesi

2.7. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanının teknik altyapısı; ulaşım ve elektrik altyapısı olmak üzere iki farklı kategoride incelenmiştir.

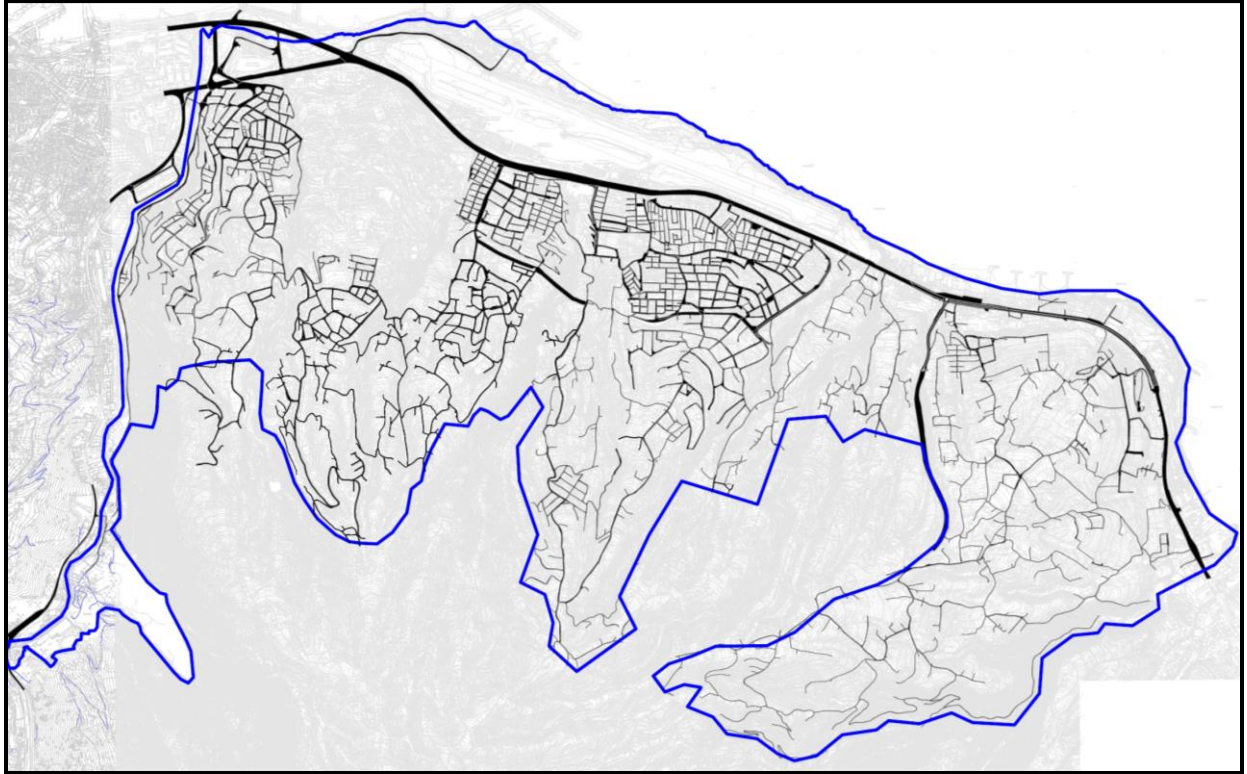
2.7.1. Ulaşım

Alanın doğu – batı yönündeki taşıt ulaşımı kuzey – güney yönündeki taşıt ulaşımından daha güçlüdür. Bunun sebebi alanın topografyasıdır. Yerleşimlerin denize paralel olarak kurulmuş olması beraberinde denize paralel güçlü ulaşım akslarını getirmiştir. Dağlar denize dik uzandığı için planlama alanının merkezinden güney bölgelere erişim kısıtlıdır. Güney yerleşkelere erişim vadi yataklarının elverdiği ölçüde gerçekleşmektedir.

Çalışma alanının karayolu ulaşım altyapısı Harita 7’de gösterilmiştir. Alanın ana ulaşım aksları şehirlerarası hizmet veren yollardır. Bunlar; Karadeniz Sahil yolu ve Maçka – Gümüşhane Karayolu’dur. Bu yollar hem şehirlerarası hem de şehir içi ulaşımında hizmet vermektedir. Ayrıca Maçka – Gümüşhane karayolunun Karadeniz Sahil Yolu’na bağlandığı alanda Trabzon Şehirlerarası Otobüs Terminali bulunmaktadır. Kent merkezinde bulunan önemli bir diğer ulaşım aksı da Yavuz Selim Bulvarı’dır (Tanjant Yolu). Bu aks ve ilçeler arası ulaşımı sağlayan yollar 2. kademe, diğer kent içi yollar ise 3. kademedir.

Planlama alanında yaya ve bisiklet ulaşımı yaygın değildir. Yalnızca merkezi iş alanında ve Beşirli mahallesinde deniz kıyısında kısa mesafeli yaya yolları bulunmaktadır. Bisiklet yolu olarak ise yalnızca Beşirli sahili yürüyüş yolu ile birlikte planlanan kısa mesafeli bir hat bulunmaktadır.

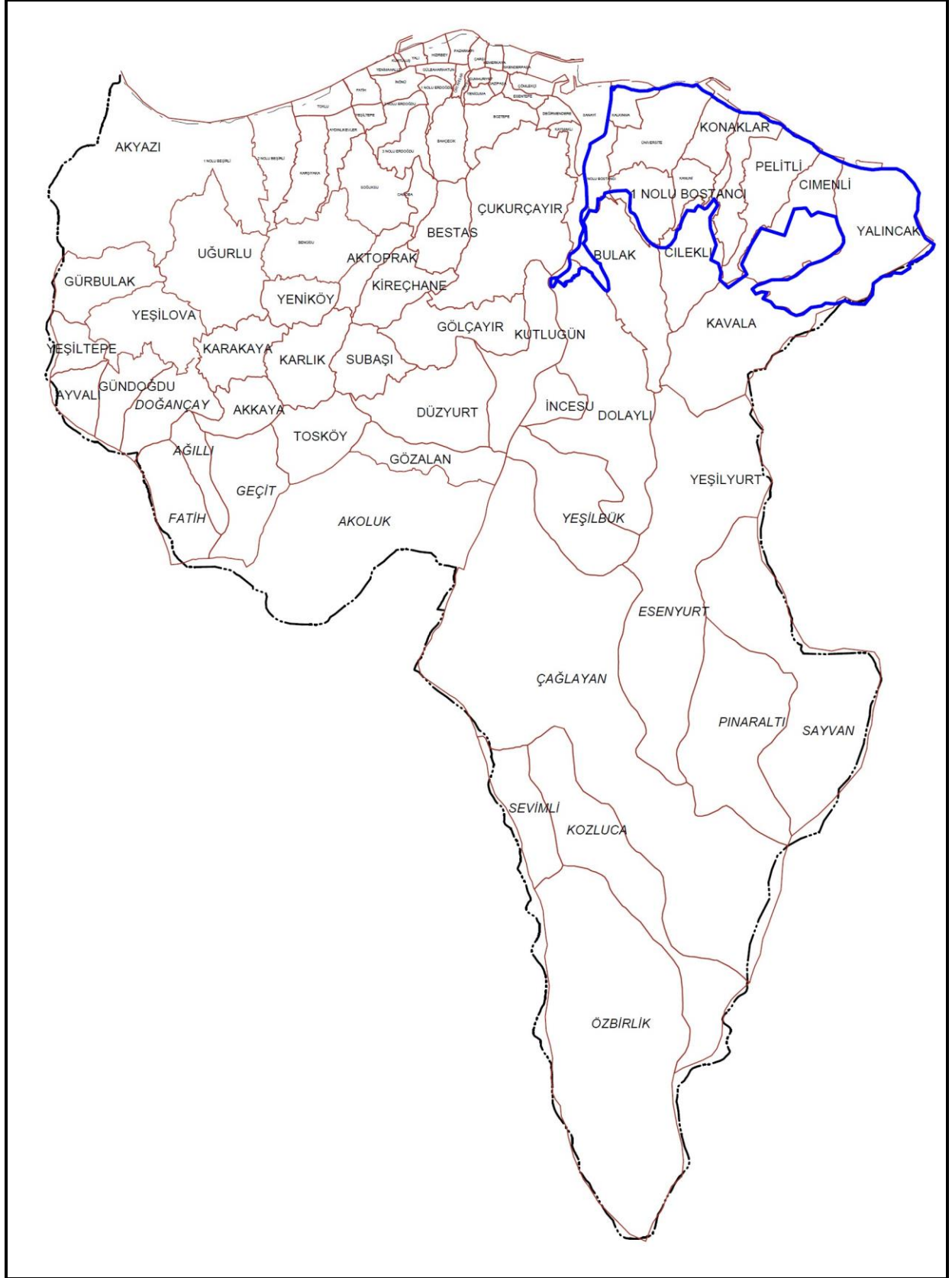
HARİTA 8: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ ULAŞIM KADEMELENMESİ ANALİZİ



İnceleme alanını kapsayan elektrik ve doğalgaz altyapısı Harita 9’da gösterilmiştir. Çalışma alanı sınırları içerisinde yüksek gerilimli enerji nakil hatları geçmektedir. Bunlar; 380 KW Tirebolu – Kalkandere, 154 KW Tirebolu 2 – Arsin, 154 KW Tirebolu – Trabzon Enerji Nakil Hatlarıdır. Ortahisar kent merkezinde doğalgaz altyapısı mevcuttur ve alanın önemli bir kısmı doğalgaz ile ısınmaktadır.

Ortahisar ilçesi Doğu Planlama Alt Bölgesinde bulunan mahalleler; 1 nolu Bostancı, 2 nolu Bostancı, Yalınca, Pelitli, Çimenli, Bulak, Konaklar, Kalkınma, Üniversite ve Kanuni Mahalleleridir.

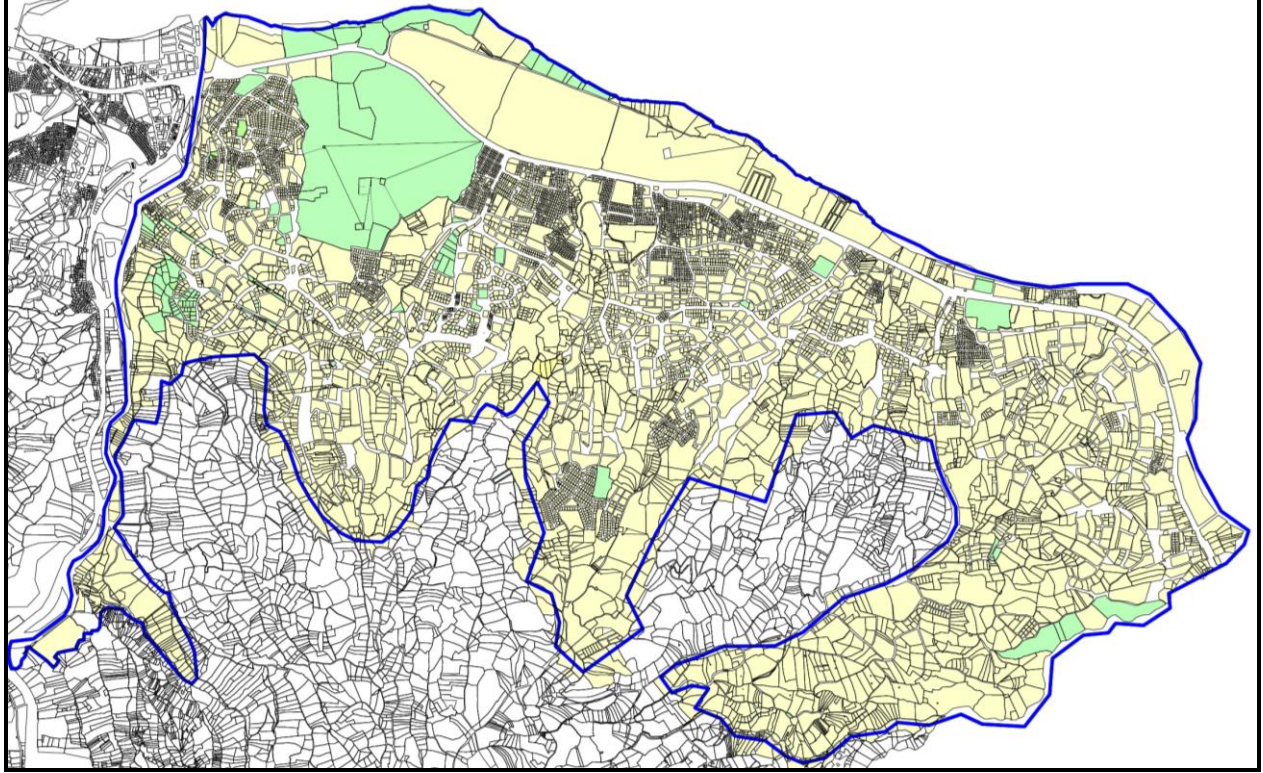
HARİTA 10: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ MAHALLE SINIRLARI ANALİZİ



2.9. MÜLKİYET

Çalışma alanının mülkiyet dağılımı incelendiğinde alanın büyük çoğunluğu özel mülkiyettir. Kamu mülkiyetinde kalan diğer alanlar ise orman mera gibi alanlardır.

HARİTA 11: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ MÜLKİYET DURUMU



3. DOĞAL YAPI

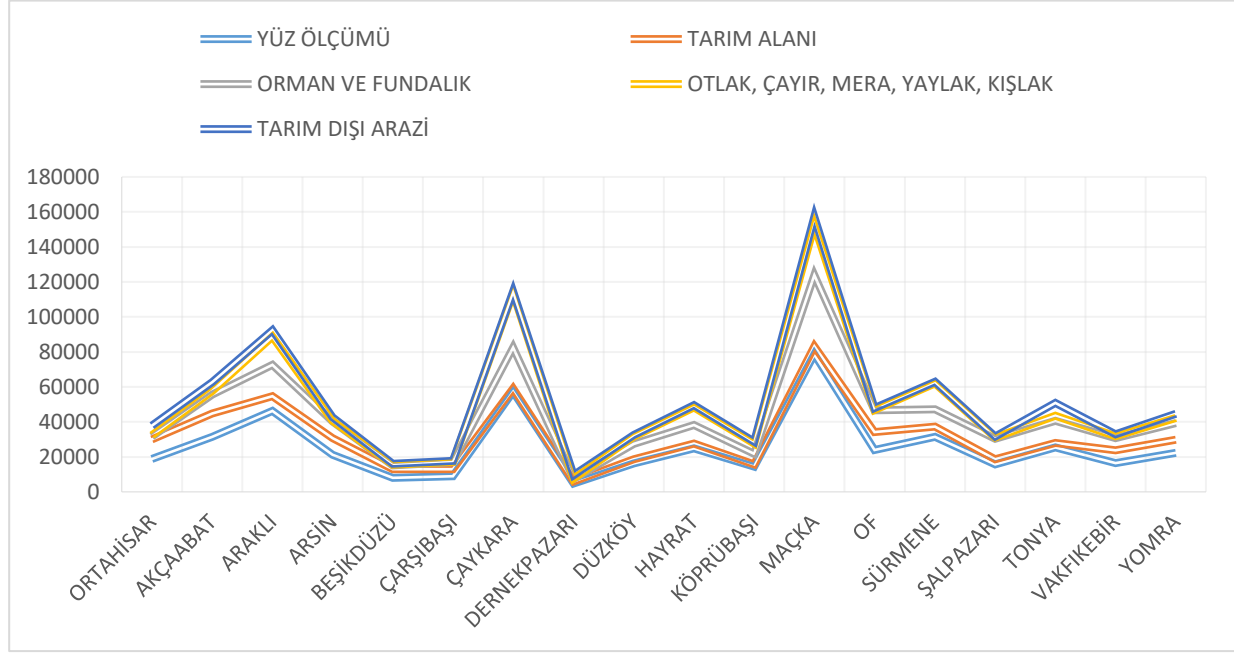
3.1. İKLİM

Ortahisar yerleşmesinin iklimi nemli bir iklim tipidir. Karadeniz ikliminin hâkim olduğu ilçe her mevsim yağış alır ve kışlar ılıman geçer. Kentte hava sıcaklığı yıl boyunca 10- 20 °C arasında değişirken yaz ortalaması 27 °C, kışın en soğuk zamanı (Kalandar zamanı) ise 5 °C civarındadır. Trabzon'da yerel il meteoroloji istasyonlarınca bugüne kadar ölçülen en düşük sıcaklık —7,4 °C (9 Şubat 1929), en yüksek sıcaklık ise 38,2 °C'dir (25 Mayıs 1941 ve 29 Ağustos 1947).

Ortahisar ilçesinin kıyı kesimlerinde hâkim rüzgâr yönü kuzey batı, iç kesimlerde ise güneydir.

İlçenin yıllık yağış verileri incelendiğinde ise en fazla yağışın Ocak ve Eylül aylarında düştüğü görülmektedir.

ŞEKİL 3: TRABZON İLİ İLÇELERİNİN TARIM ALANLARI VE BİTKİ ÖRTÜSÜ DAĞILIMI



TR90 Bölgesinde fındık alanları incelendiğinde Trabzon 64.283 ha alanla Ordu ve Giresun'dan sonra üçüncü sırada gelmektedir. Trabzon ili genelinde fındıklık alanlarının %15'ini Ortahisar oluşturmakta olup il genelinde fındık üretiminde birinci sıradadır.

TR90 Bölgesinde kivi alanları incelendiğinde Trabzon 124 hektar alanla son sırada gelmektedir. Trabzon ili genelinde kivi alanlarının %14'ini Ortahisar oluşturmaktadır.

3.3. JEOMORFOLOJİK YAPI

Ortahisar ilçesinde planlı alanların dışında kalan alanların genel jeomorfolojik yapısı aşağıdaki haritada verilmiştir. Haritada ilçenin yükseltisi, su yüzeyleri, kıyı taraçaları, ova geçiş zonları, kıyı alüvyal ovaları ve heyelan riskli alanlar incelenmiştir.

GÖSTERİM

- K. MERKEZİ
- İ.C.E. MERKEZİ
- İ.C.E. SINIRI
- KAYMAKLAĞI SINIRI
- ÇEVRE DÜZENİ PLANI SINIR
- ✈ UYAN / UYAN GEREK ALANI
- ✈ TERPANE
- ✈ DAĞLIK BARRAJI
- ✈ HAVUZ / HAVUZLARI
- İKİNCİ DERECE YOL
- KİMLİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- KENTİEL YERLEŞİK ALAN
- PAVİME
- SU YÜZLERİ
- HEYELAN BİRLİK ALANLAR
- DAĞLIK SİMA
- 80% ALYUVOL DUA
- 60% TARAÇALI
- DUA GECİD ZONU
- PETROLAVALİDE SINIR
- TERPİLER
- 300 - 1.300
- 1.301 - 1.800
- 1.801 - 2.300
- 2.301 - 3.000

ANALİZ 4

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI

Jeomorfolojik Yapı

K Ölçek: 1:60.000

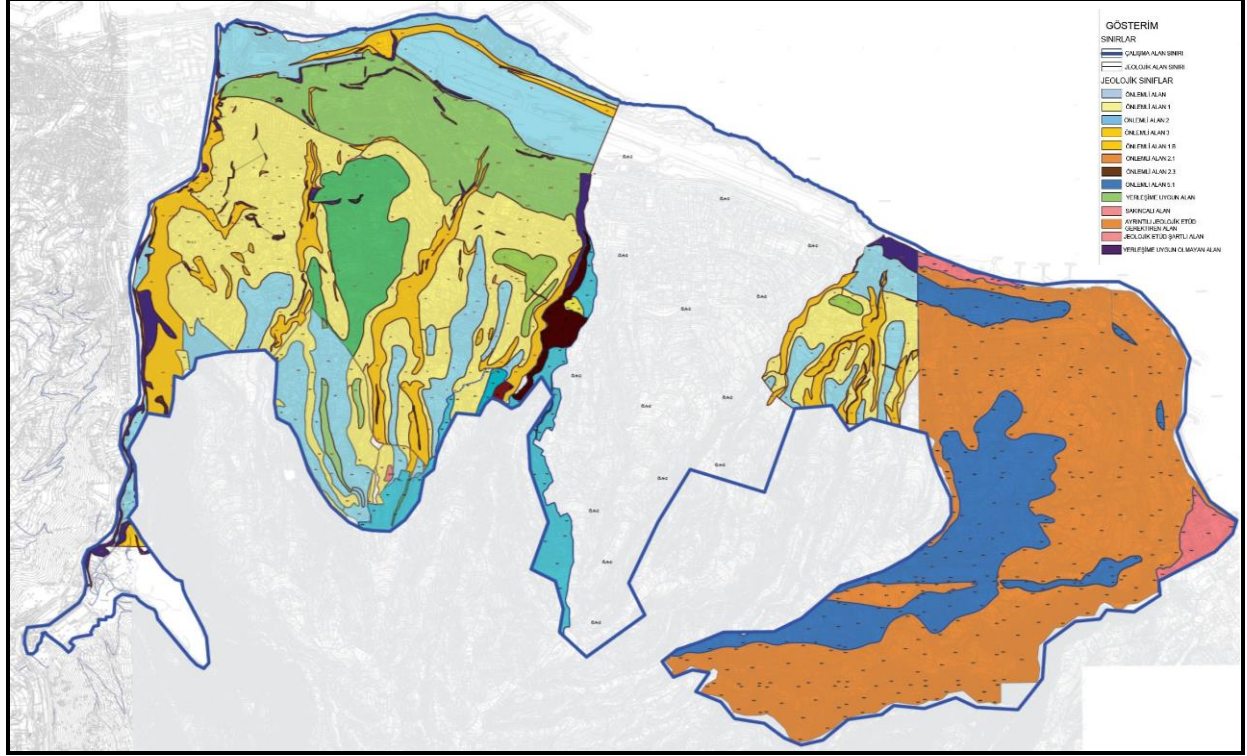
0 0,45 0,9 1,8 kilometre

Yerleşmelerin genellikle kıyı alüvyon ovalarında ve kıyı taraçalarında kurulduğu dikkat çekmektedir. Bu durum kentin coğrafyasından kaynaklanmaktadır.

Eğimi fazla olan bölgede yağışın da bol olması nedeniyle, toprak erozyonu aşırı oranda gözlenmektedir. Jeolojik birimler, jeomorfolojik yapı ve yüksek miktarda yağıştan dolayı bölgede en çok görülen doğal çevre sorunları toprak kayması, heyelan, kaya yuvarlanmasıdır. Denize paralel kıyı şeridinde artan hava kirliliği, sahilden itibaren ani olarak dikleşen kıyı kuşağının oluşturduğu setti aşamayarak bu bölgede çökmesiyle bir inverziyon oluşturmaktadır. Çoğunlukla denize dik olarak dağ ve tepeler arasında gelişen irili ufaklı vadiler ve bu vadilerde oluşan alüvyon birimleri, bir nevi su depoları hükmünde olup, halen birçok ilçe, belde bu tür yerlerden suyunu temin etmektedir.

Kurumlardan alınan, Nazım İmar Planına esas olacak jeolojik etüt analizi Harita 14'te gösterilmiştir. Çalışma incelendiğinde alanının jeolojik yapısının karma bir dağılım gösterdiği dikkat çekmektedir. Özellikle kıyı bölgesi ve akarsu yatakları ile yükseltisi fazla alanların yerleşime uygun olmadığı, Akyazı ve Yalınca Mahalleleri ile dolgu alanlarında ayrıntılı jeolojik etüt çalışmalarının yapılması gerektiği, çalışma alanının güneyinde yerleşim için sakıncalı alanların olduğu görülmektedir.

HARİTA 14: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ JEOLÖJİK ETÜD DURUMU



İnceleme alanında yerleşim için en uygun alanlar; Trabzon limanının batısında kalan Çarşı, Fatih mahallesi ile havalimanı güneyinde kalan Üniversite ve Konaklar mahalleleri gibi mevcut yerleşik alanlar, Beştaş, Kireçhane, Bengisu, Aktoprak mahalleleri gibi gelişme konut alanı bölgeleridir.

İnceleme alanının jeolojik yapısı genel olarak incelendiğinde alanın büyük çoğunluğunu önlem alınarak yerleşilebilecek alanlar oluşturmaktadır.

3.5. DOĞAL AFETLER

İlçenin jeomorfolojik yapısına bağlı olarak gerçekleşebilecek doğal afetler büyüklüklerine göre heyelanlar, toprak akması ve soliflüksiyondur. Trabzon ilinin şekillenmesinde son derece önem taşıyan kütle hareketlerinin oluşmasının temel nedeni zeminin yapısıdır. Hâkim materyaller olan lavlar ve tüfler bünyelerindeki yarık ve çatlaklarından dolayı az çok su geçirime özelliğine

sahiptir. Yine yaygın halde bulunan tüfler büyük ölçüde gözenekler ihtiva ederler. Yörenin oldukça fazla yağış alması, sıcak ve nemli oluşu, kayaçların derinlerde de ayrışmasına sebep olurken, genel yamaç eğimlerinin 25°- 30° nin üzerinde oluşu ve yıl içerisindeki belli aylarda alınan toplam yağışın uç değerlere yakın miktarlara ulaşması da kütle hareketlerini teşvik etmektedir.¹

TABLO 5: TRABZON İLİ AFET DURUMU

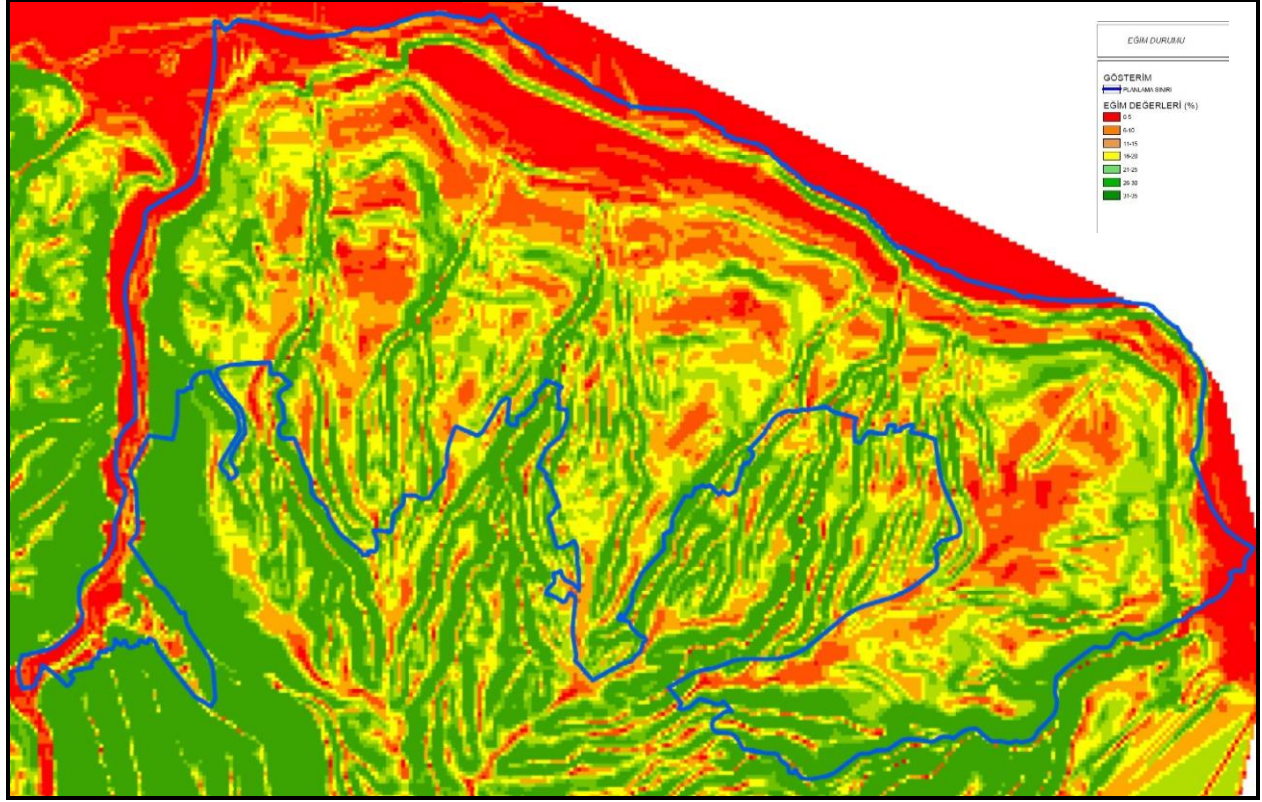
YERLEŞİM YERİ	AFET TÜRÜ	YIKILAN KONUT
AKÇAABAT	HEYELAN	-
AKÇAABAT	HEYELAN	-
ARAKLI	HEYELAN	-
ARAKLI	HEYELAN	-
ARAKLI	HEYELAN	-
ÇAYKARA	HEYELAN	-
ÇAYKARA	YANGIN	3
DÜZKÖY	HEYELAN	-
DÜZKÖY	HEYELAN	1
HAYRAT	YANGIN	1
HAYRAT	HEYELAN	-
MAÇKA	HEYELAN	-
ORTAHİSAR	HEYELAN	-
ORTAHİSAR	SEL/SU BASKINI	-
ORTA HİSAR	HEYELAN	-
ORTAHİSAR	HEYELAN	--
ORTAHİSAR	HEYELAN	-
OF	HEYELAN	-
OF	HEYELAN	-
OF	HEYELAN	-
SÜRMENE	HEYELAN	-
SÜRMENE	HEYELAN	-
SÜRMENE	HEYELAN	-
YOMRA	HEYELAN	-
YOMRA	HEYELAN	-

Kaynak: İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, 2011

Tablo incelendiğinde ilçede, ilçenin coğrafyasından kaynaklanan heyelan ve sel felaketlerinin olduğu görülmektedir. Bu duruma bir diğer sebep olarak ise ilçe coğrafyası içinde debisi yüksek ve düşük birçok akarsuyun bulunması ve bu akarsu yataklarına yer yer önlem alınmadan yerleşilmiş olması gösterilebilir.

¹ Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Araştırma Raporu

HARİTA 16: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ EĞİM ANALİZİ



Çalışma alanının genel coğrafyası incelendiğinde; sahil kesiminde düz olan arazinin eğimi kuzeye doğru gidildikçe artmaktadır. Yerleşmeler kuzeyde %5 ve altı eğim ile %6 – 20 arası eğimli arazilerde kurulmuştur. Güney yerleşimlerde ise arazi eğimi vadi yataklarında %5 – 10 iken vadiden uzaklaştıkça eğim %30’a kadar çıkmaktadır.

3.6. TOPRAK KABİLİYETİ

Çalışma alanının arazi kullanım dağılımı incelendiğinde, %15’lik bir alanın tarımsal kullanıma ayrıldığı görülmektedir. %5’lik bir alanın da orman, mera ve fundalık alanlar olduğu düşünüldüğünde, yerleşim ve diğer kullanımların çalışma alanının çok büyük bir kısmını kapladığı görülmektedir. Planlama alanının toprak yapısı incelendiğinde alanda akarsuların taşıdığı alüvyal topraklar ile yüksek kesimlerde bulunan kahverengi orman topraklarının çoğunlukta olduğu görülmektedir.

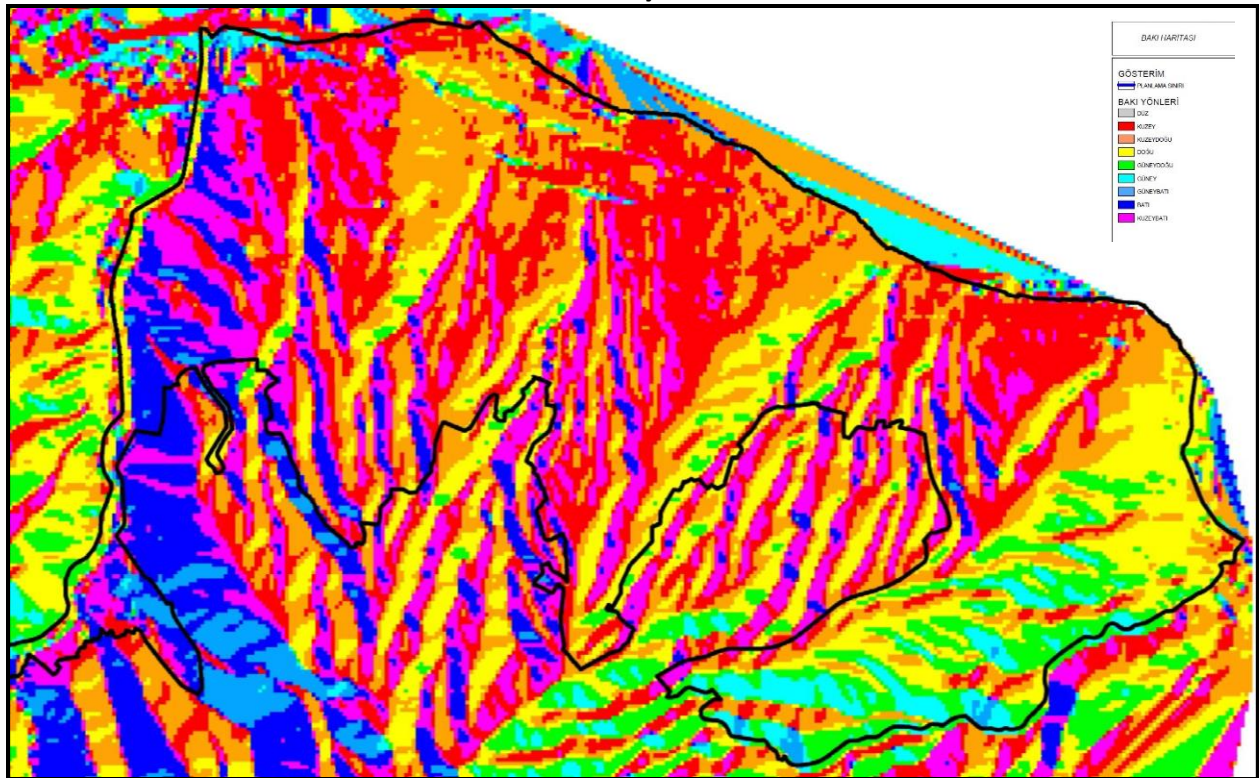
Alüvyal Topraklar; Alüvyal topraklar bünyelerine bulundukları bölgeye yahut evrim devrelerine göre sınıflandırılırlar. Bu topraklarda üst toprak alt toprağa belirsiz olarak geçer. Alüvyal toprakların çoğu yukarı arazilerden yıkanmış kireççe zengindir. Alüvyal toprakların yüzey toprağı nemli ve organik maddece zengindir. Alt toprak ise daha iyi drene olur ve yüzey katlar daha çabuk kurur. Bitki örtüsü iklime bağlı olarak değişiklik gösterir. Bulundukları iklime uyabilen her türlü kültür bitkisinin yetiştirilmesine elverişli ve üretken topraklardır.

Kahverengi Orman Toprakları; Bu topraklar yüksek kireç içeriğine sahip ana madde üzerinde oluşurlar. Gözenekli veya granürlü bir yapıya sahiptir. Bu topraklar genellikle geniş yapraklı orman örtüsü altında oluşurlar. Drenajları iyidir. Çoğunlukla orman, funda ve mera olarak kullanılır. Bir kısmında ise kuru tarım yapılmaktadır. III., IV., VI., VII. sınıf araziler olup orman – funda, fındık ve kuru tarım arazileridir.

3.7. BAKI

Ortahisar kent merkezi ilçenin kuzeyinde yani sahil kesiminde kurulduğu için buradaki yerleşmelerin bakı noktası çoğunlukla kuzey ve kuzey-batı yönlüdür. Kent merkezinden doğuya doğru gidildikçe bakı noktası kuzey ve kuzey-doğu yönünde değişmektedir. Harita 17’de çalışma alanının bakı yönleri incelenmiştir.

HARİTA 17: ORTAHİSAR FOĞU PLANLAMA BÖLGESİ İLÇESİNİN BAKI ANALİZİ



Kent merkezinin güneyinde bulunan yerleşmelerde ise bakı yönü daha farklıdır. Alanın coğrafi yapısı nedeniyle dağınık bir biçimde bulunan güney yerleşmelerinin bakı yönleri batı ve doğu yönünde değişiklik göstermektedir.

3.8. AKARSULAR

Akarsu kaynakları ve bunların nitelikleri, yerleşim alanlarının planlanmasında göz önünde bulundurulması gerekli unsurların en önemlilerinden biridir. Bu kaynakların değişik özellikleri ve konumları, arazi kullanımında sınırlamalar getirebileceği gibi, uyumlu bir değerlendirme de olumlu gelişmelere yol açabilir. Planlama alanı da Trabzon ili gibi su kaynağı bakımından oldukça zengindir. Planlama alanında bulunan akarsular arasında ilin en önemli akarsularından biri olan Değirmendere bulunmaktadır. Bu akarsu yaz – kış kurumamakla birlikte yıllık ortalama su miktarı 560 mp’dir. Ayrıca akarsuyun mansap bölümündeki alüvyon alanları, yeraltı suyu bakımından zengindir.

TABLO 5: TRABZON İLİNDEKİ AKARSULARA AİT YAĞIŞ ALANI VE YILLIK ORTALAMA SU POTANSİYELİ

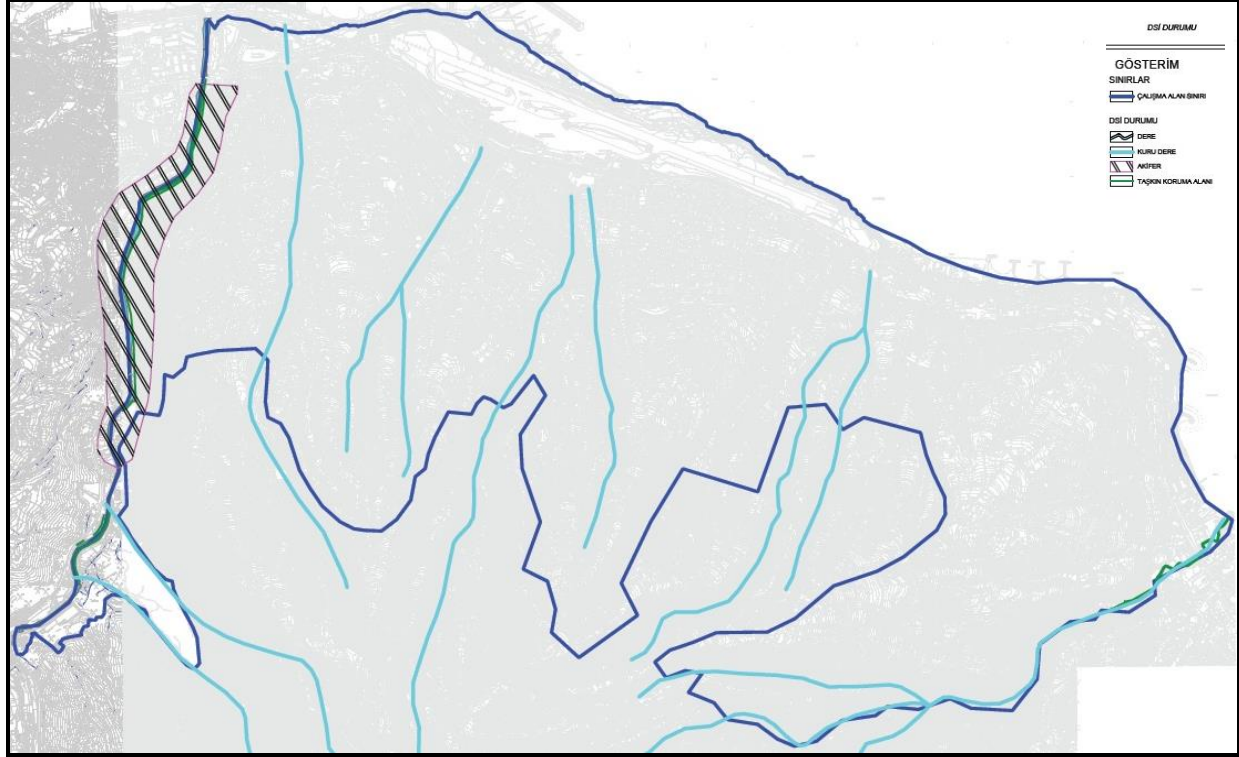
AKARSU ADI	YAĞIŞ ALANI (KM²)	YILLIK ORTALAMA SU (M³)
AKHİSAR	135	88
FOL	200	130
KİRAZLIK (ÇANAKÇI)	77	45
İSKEFİYE	72	40
SÖĞÜTLÜ (GALANİMA)	265	112
YILDIZLI	126	71
DEĞİRMENDERE	1061	560
ŞANA	71	46
YOMRA	105	68
YANBOLU	290	189
KARADERE	735	434
KÜÇÜKDERE	118	116
SÜRMENE	235	230
SOLAKLI	760	605
BALTACI	380	352
DİĞER KÜÇÜK DERELER	680	400
TOPLAM	5310	3486
YER ALTI SUYU	--	130
TOPLAM SU POTANSİYELİ	5310	3616

Kaynak: DSİ 22.Bölge Müdürlüğü Verileri, 2009

Trabzon ili akarsulara ait yağış alanı ve yıllık ortalama su potansiyeli grafiği incelendiğinde yağış alanı en fazla olan akarsu 1061 km² ile Değirmendere olup çalışma alanı sınırları içerisinde denize dökülmektedir.

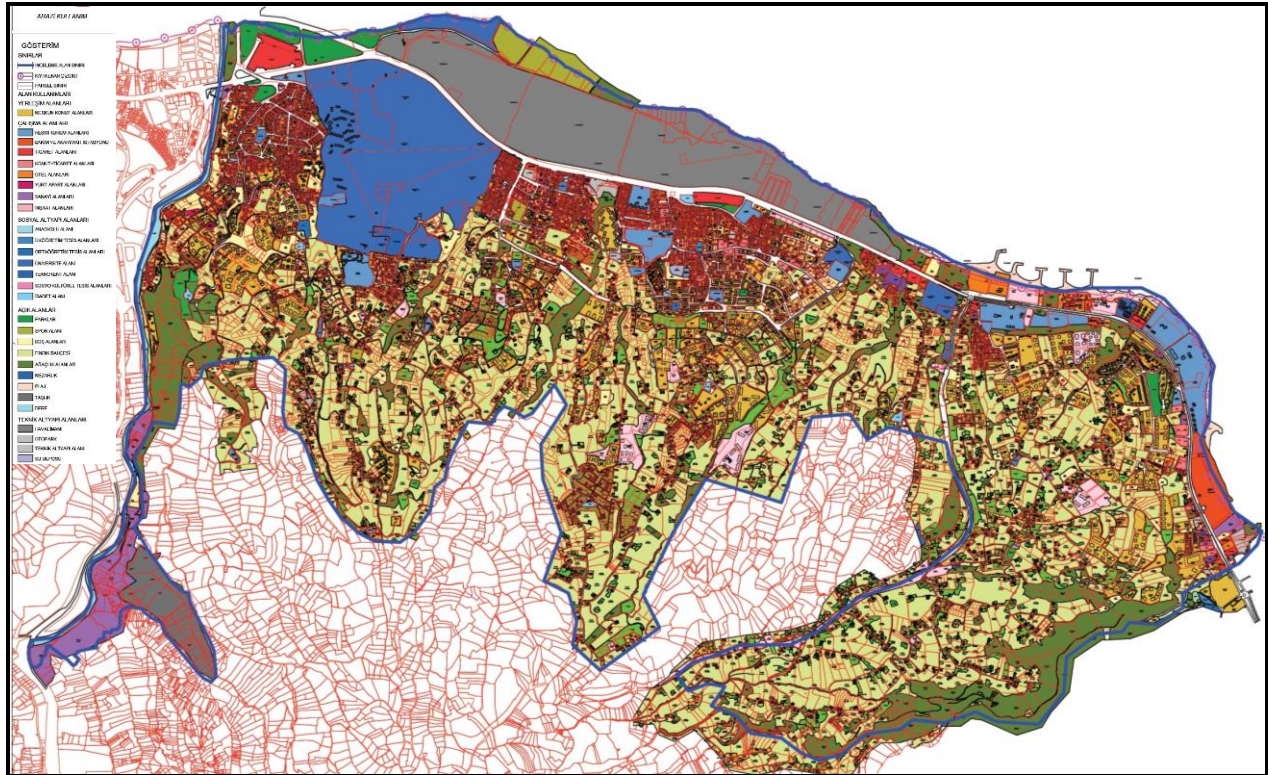
Harita 17’de planlama alanının DSİ verilerine göre durumu incelenmiştir.

HARİTA 18: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ DİSİ DURUMU



3.9. ARAZİ KULLANIMI

HARİTA 19: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ ARAZİ KULLANIMI



Planlama alanında ticari işlevler ve bölgesel donatı alanları ana caddeler üzerinde yer seçmiştir. Sanayi ve Kentsel Servis Alanları Değirmendere Vadisi boyunca yoğunlaşmakta olup kent merkezindeki konut alanları topografyanın el verdiği ölçüde güneye doğru gelişme göstermiştir.

3.10. ÇEVRE SORUNLARI

Ortahisar ilçesi başlıca çevre sorunları;

- Su kirliliği
- Hava kirliliği
- Atıklar
- Toprak kirliliği
- Gürültü kirliliği
- Doğal çevrenin tahribatı

olarak sıralanmıştır.

3.10.1. Atıklar

Planlama alanında katı atık toplama işlemleri Ortahisar Belediyesi tarafından yürütülmektedir. Atıklar kaynağından ayrı ayrı toplanmamakla birlikte belirli transfer istasyonlarından alınmaktadır. Planlama alanında oluşmakta olan katı atıklar genelde evlerden ve işyerlerinden kaynaklanan evsel nitelikli atıklardır.

3.10.2. Su Kirliliği

Su kirliliğini kısaca, antropojen etkiler sonucunda ortaya çıkan, kullanımı kısıtlayan veya engelleyen ve ekolojik dengeleri bozan kalite değişimleri, olarak tanımlamak mümkündür. Su kirliliği; evsel ve endüstriyel atıkların su ortamlarına arıtmaksızın boşaltılmaları, tarımda verimi artırma amacıyla kullanılan doğal ve yapay maddelerin su ortamlarına taşınmaları gibi sebeplerle gerçekleşir. Su kirliliği başlığı altında özellikle, sulardaki Ağır Metallerin, Yüzey Aktif Maddelerin (Deterjanlar) ve Mikrobiyal kirlenmenin insan sağlığı üzerindeki etkileri önem arz etmektedir.

3.10.3. Hava Kirliliği

Planlama alanında hava kirliliğinin oluşmasına; alanın Trabzon ilinin Merkezi İş Alanı olması nedeniyle hem iş yeri ve sanayi alanları hem de motorlu taşıtlardan kaynaklanan egzoz gazları neden olmaktadır.

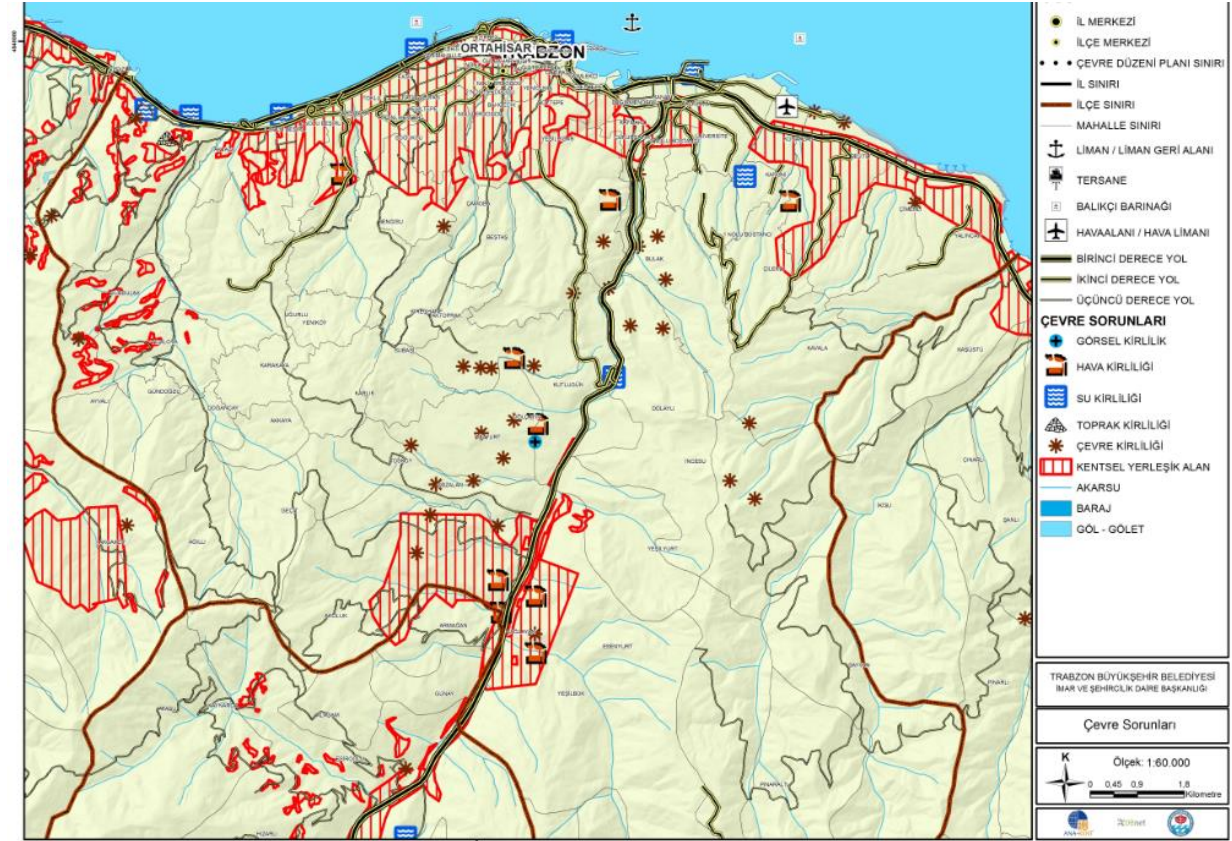
Alanın kendine has topografyası hava kirliliğinin temel nedenlerindendir. Evsel ısınma 7. sırada yer almakla beraber önemli bir faktör olarak görülmektedir. Kış aylarında evsel ısınma faktörü kendini iyice belli etmektedir. Özellikle inceleme alanına Boztepe gibi yüksek noktalardan bakıldığında siyah bir duman tabakasının olduğu görülmektedir. Nefes almanın bile zorlaştığı bu durum evsel ısınma faktöründen kaynaklanmaktadır. Bununla beraber evlerde yakılan yakıtların kalitesi ve bilinçsizlik de bu durumu etkileyen faktörlerdir.

3.10.4. Gürültü Kirliliği

Planlama alanı aynı zamanda il merkezi konumunda olması nedeniyle içerisinde yoğun bir taşıt trafiği barındırmaktadır. Özellikle sabah ve akşam saatleri gibi pik saatlerde kıyı bölgelerdeki taşıt gürültüsü oldukça fazladır.

Planlama alanı içerisinde karşılaşılan çevre sorunları Harita 20’de mekânsal olarak gösterilmiştir.

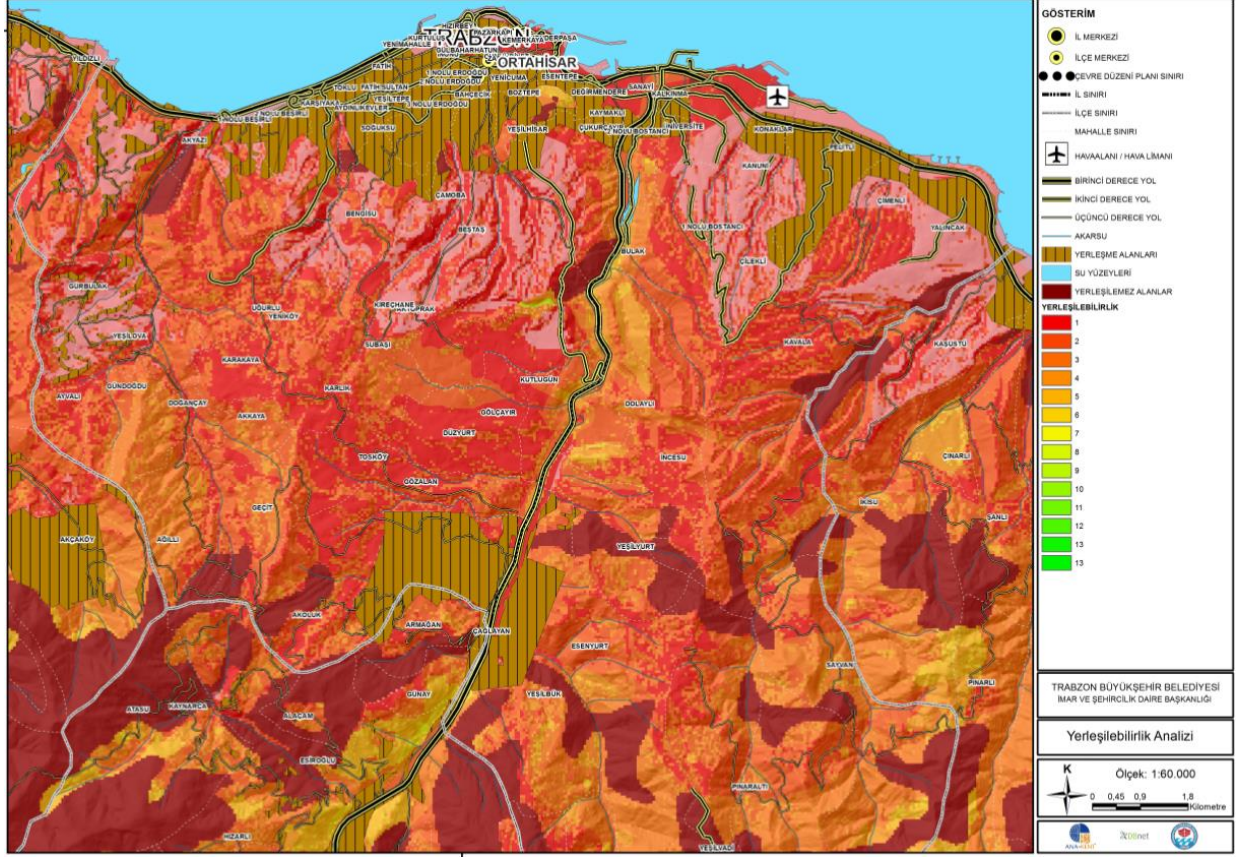
HARİTA 20: ÇEVRE SORUNLARI ANALİZİ



Özellikle kent merkezinin batısında bulunan Beşirli, Yıldızlı ve Akyazı yerleşmelerinin sahilinde su kirliliği, Çukurçayır, Gölçayır gibi yüksek katlı binaların bulunduğu alanlarda hava kirliliği, yine Çukurçayır Mahallesinde görsel kirlilik, Akyazı Mahallesinde toprak kirliliği ve ilçenin iç kesimlerinde çeşitli çevre kirliliğinin olduğu tespit edilmiştir.

3.12. ORTAHİSAR İLÇESİNİN YERLEŞİLEBİLİRLİK DURUMU

HARİTA 22: TRABZON YERLEŞİLEBİLİRLİK DURUMU



Ortahisar ilçesi Trabzon ilinin merkezi olarak; tarihi kent surları arasında kurulmuş, zamanla güneyde eğimden dolayı yayılma alanı bulamayarak doğu – batı yönünde gelişme göstermiştir.

Çalışma alanındaki yerleşime uygun alanlar; vadi yataklarındaki ve kıyı şeridindeki eğimi düşük arazilerdir.

4. KENTİN MEKANSAL OLUŞUMU

4.1. TARİHSEL GELİŞİM

12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir olan Trabzon'un merkez ilçesinin adı Ortahisar olarak belirlenmiştir. 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. Tarihçiler, şehrin yaklaşık 4 bin yıl önce kurulduğunu ve kurucularının Orta Asya'dan Kafkasya yolu ile Trabzon'a gelen Türk kavimleri olduğunu kaydederek. Tarihin en eski çağlarından beri insanoğlunu barındıran bu güzel kent, Miletler, Persler, Romalılar, Bizanslılar ve Komnenoslar'ın egemenliğinden sonra 26 Ekim 1461 tarihinde Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Dünyaca ünlü gezginlerden Marco Polo, Evliya Çelebi, Charles Texier ve Fallmerayer'in uğradığı, Fatih Sultan Mehmet'in fethettiği, Yavuz Sultan Selim'in şehzadeligi sırasında valilik yaptığı, Kanuni Sultan Süleyman'ın doğduğu, Cumhuriyetimizin kurucusu Atatürk'ün üç kez ziyaret ettiği ve vasiyetinin bir bölümünü yazdığı kenttir Trabzon. Tarihi İpek Yolu üzerinde bulunması nedeni ile eski çağlardan beri önemli bir geçiş merkezi olan Trabzon, tüm çekiciliği ile her dönem yerli ve yabancı gezginlerin ilgi kaynağı olmuştur. Trabzon'un böylesine önemli bir kent olmasının nedeni yalnızca doğu-batı ticaretinin kavşak noktasında olması ve stratejik konumu ile açıklanamaz. Buranın önemli bir kentsel ve kültürel mirasının olması ve birçok alanda ilklere imza atması, bölgenin çekim merkezi olmasının başlıca nedenleridir. Nitekim, İstanbul dışında ilk Vilayet Salnamesi ile Trabzon Vilayet Gazetesi'nin 1869'da Anadolu'nun ilk tıp dergisi olan Hekim'in 1908'de Trabzon'da yayımlanmış olması bu durumun açık kanıtıdır.

4.2. MEKANSAL GELİŞİMİ

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dokuzuncu şehridir. 2014 itibarıyla 766.782 nüfusa sahiptir. Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Zigana Dağları arasında yer almakta olup, yüz ölçümü açısından az bir alan kaplar. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur. Trabzon iki il ile birlikte de "şehzadeler şehri" olarak anılır.

Trabzon kentinin çekirdeği İç Kaledir. İlk çağlarda ortaya çıkan kale korumalı kent yapılanması bugünkü adıyla Ortahisar Mahallesi'nde oluşmuştur. Surların içinde oluşan kent gerek nüfus gerekse siyasi olaylardan ötürü sur dışında gelişmeye başlamıştır. Kentin ilk gelişme yönü Ortahisar Mahallesi'nin doğusuna doğru, sahil kesiminde yer alan düzlük ve yamaçlara yayılmıştır. Şehrin bir sonraki gelişme yönü ise Ortahisar Mahallesi'nin batı kesiminde yer alan düzlük ve yamaçlar olmuştur.

İlçe kıyı şeridinde düz iken yükseldikçe dikleşen bir araziye sahiptir. İlçenin yüzölçümü 231 km²'dir. İlçe merkezi, tarihi kent merkezi olan 1. 2. 3. kentsel sit alanları etrafında gelişme göstermiştir. Tarihi Kemeraltı Çarşısı, Semerciler Caddesi geçmişten beri gelen ticari bir merkez konumundadır. Kent bu ticari nüve ve tarihi ipek yolu etrafında büyümüş ve gelişmiştir.

İlçenin genel makroformu incelendiğinde kıyı boyunca lineer bir gelişim sergilediği görülmektedir. Yalnızca Maçka sınırında kuzey – güney doğrultusunda vadi boyunca gelişme göstermiştir. 1960 yılına kadar İpek Yolu ve Gümüşhane Yolu dışında belirgin bir ulaşım aksı olmayan Ortahisar ilçesinin makroformunun lineer bir şekil alması Karadeniz Sahil Yolunun inşasıyla gerçekleşmiştir. Bu yol hem şehirlerarası hem de kent içi ana yol olarak hizmete açıldığından dolayı yoğun ve sıkışık yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Zamanla bu yola paralel alternatif bir aks inşa edilmiştir. Arazi eğimin el verdiği ölçüde iki yol kent içi sokaklarla ızgara formu andıran bir şekilde bağlantılar yapmıştır.

1960 yılından sonra artan kırdan kente göç hareketleri sonucunda kent içinde gecekondü mahalleleri oluşmuştur. Bu mahallerden en bilinenleri Zağnos, Tabakhane, Çömlekçi ve Esentepe Mahalleleridir. Geçtiğimiz yıllarda Zağnos vadisinin kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş olup diğer mahalleler için de dönüşüm projeleri önerilmiştir.

4.3. TARİHSEL ÇEVRE

Tarihi çevreler, onları yaratan dönem veya dönemlerin; fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik ve teknolojik koşullarının sonucunda oluşmuştur. Bu nedenle, tarihi çevreyi korumanın temel amacı, kendilerini oluşturan bu değerler bütünü'nün korunması, geliştirilmesi ve yaşatılmasıdır. Tarihi çevreleri oluşturan kültürel varlıkların nitelikleri; korunması gerekli değerlerin çeşitliliği, değişen koruma olgusu ve yöntemleri gibi değişkenlere bağlı olarak belirlenir.

5. ARAŞTIRMA VERİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE MÜDAHALE BİÇİMLERİ/ÖNGÖRÜLERİ

Trabzon; Ordu, Giresin, Gümüşhane, Rize ve Artvin illeriyle birlikte Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı'na bağlı bulunmaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesi doğal güzellikleri, turistik faaliyetleri, kendine özgü iklim, yer şekilleri ve tarımsal ürünleriyle Türkiye'nin en önemli bölgelerinden biridir. Trabzon ili ise hem coğrafi konumu hem de ticari – sosyal ve siyasi yapısı ile Tr90 bölgesinin merkezi konumundadır.

Ortahisar ilçesi Trabzon ilinin merkez ilçesi olmakla birlikte önemli ulaşım ağlarını içinde barındırmaktadır. Karayolu, denizyolu ve havalimanı bağlantılarının kesişim noktasında bulunan çalışma alanında demiryolu olmamasına karşın üst ölçekli planlarda yapılması önerilen demiryolu akslarını içinde barındırmaktadır.

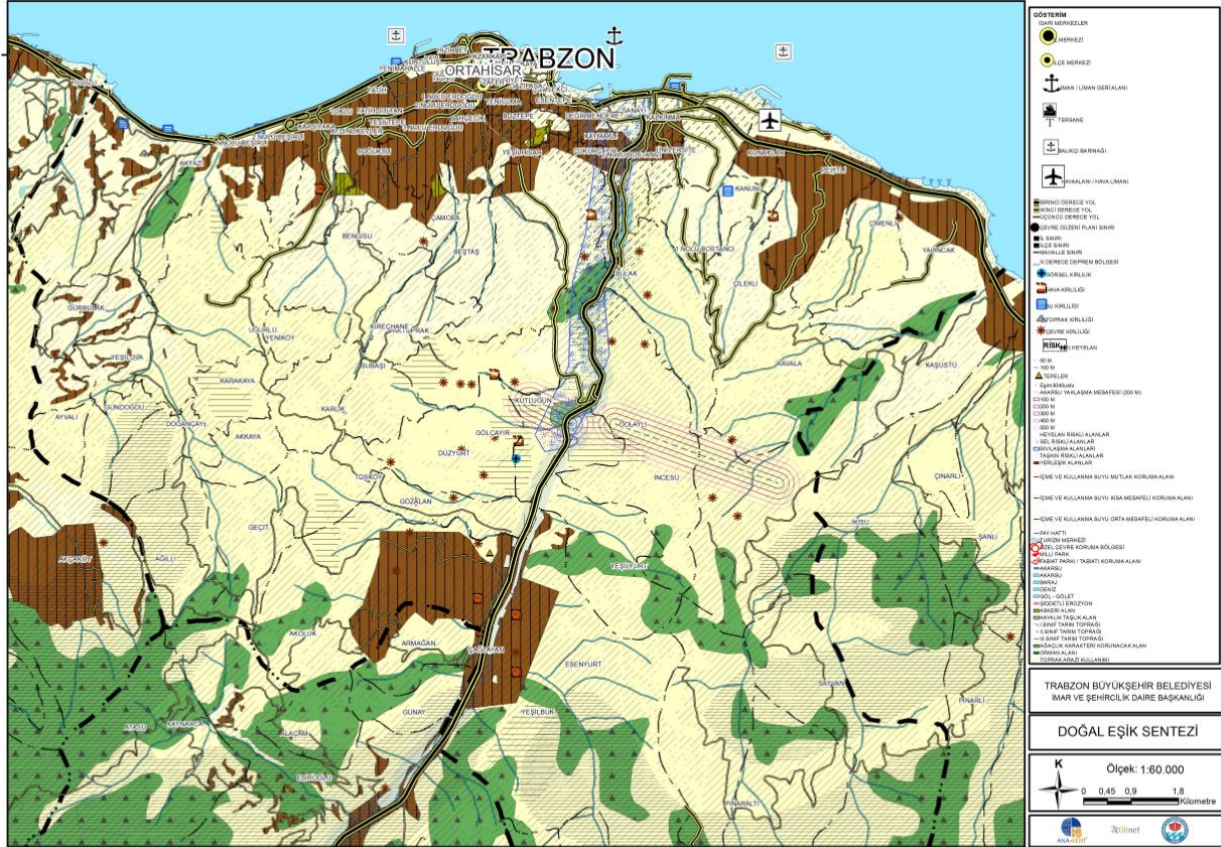
Bunun yanı sıra çalışma alanında en gelişmiş sektör hizmetler sektörüdür. Özellikle eğitim ve sağlık alanında adından bahsettirmektedir.

Çalışma alanı birçok turistik değere sahip olmakla birlikte bu değerlerin tanıtımını yeterince iyi yapamamaktadır. Ülke genelinde daha çok futbol, yemek ve siyasi konularda gündeme gelmektedir. Marka şehir olma yönünde yapılan yatırımlar verimli bir şekilde kullanılmamaktadır.

5.1. EŞİK SENTEZİ

Planlama Alanı fiziksel yapı analizlerine göre, yerleşim için en uygun alanlar kentin jeolojik, jeomorfolojik, topoğrafik, toprak sınıfı gibi kriterlerin değerlendirilmesi ile belirlenmiştir.

HARİTA 23: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞAL EŞİK SENTEZİ



Kuzeyde Karadeniz, güneyde eğimli arazilerdeki tarım alanları ve fındık bahçeleri ile sınırlı Trabzon/Ortahisar planlama alanı geneli 6, 7 ve 8. sınıf tarıma elverişsiz toprak sınıfı ile 2, 3 ve 4. sınıf tarıma elverişli toprak sınıflarından oluşmaktadır.

Alanda sit alanları ve korunması gerekli kültür varlıkları olması gelişimi kısıtlayan diğer nedenlerden biridir. Bunun dışında planlama alanında, yüksek eğimli araziler ve gelişimi kısıtlayan orman varlığı bulunmaktadır.

Yapılan tüm bu araştırma ve değerlendirmeler sonucunda Planlama çalışmasında yol gösterici bir rol oynayacak SWOT analizi yapılmıştır. Bu analizde çalışma alanının güçlü ve zayıf yönleri ile barındırdığı fırsat ve tehditler ortaya koyulmuştur.

5.2. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yönler

- Önemli ulaşım ağlarının kesiştiği bir konumda olması
- Uluslararası öneme sahip liman ve havalimanına sahip olması
- Konsolosluk ve büyükelçiliklerin bulunması

- Köklü bir üniversite olan Karadeniz Teknik Üniversitesinin ve yeni açılan Trabzon Üniversitesinin olması
- Sağlık tesislerinin yeterli donanıma ve imkânlarla sahip olması ve Şehir Hastanesinin kurulması
- Karadeniz’e kıyısı olması ve önemli yaylaları bulunması sebebiyle deniz, doğa ve sağlık turizm potansiyelinin yüksek olması

Zayıf Yönler

- Yaya ve bisiklet ulaşımının teşvik edilmemesi
- Toplu taşıma vizyonunun olmaması
- Yoğun konut dokusu
- Çarpık kentleşme ve tarihi dokunun tahribi
- Kent içinde kentsel çöküntü alanlarının bulunması
- Kent merkezinde yeşil alanların yetersiz olması
- Kentsel alanlarda otopark eksikliği
- Doğal kaynakların verimli bir şekilde kullanılmaması
- Deniz ve akarsu kıyılarının turistik ve rekreatif amaçla kullanılmaması
- Spor tesislerinin tam kapasite kullanılmaması
- Sanayi sektöründe istihdam edilen nüfusun az olması

Fırsatlar

- Tarihi ipek yolu üzerinde bulunması ve ülkenin güneyiyle güçlü ulaşım bağlantılarının olması
- Marka şehir olma yönünde yapılan yatırımların olması
- Müzik, yemek, giyim gibi turistik önem taşıyan geleneksel öğelere sahip olması
- Trabzon limanının özellikle yaz aylarında kruvaziyer gemilerin uğrak noktası olması
- Teknolojik anlamda kaliteli sağlık kuruluşlara sahip olması (Kanuni E.A.H, KTÜ Farabi Hastanesi vb.)
- KTÜ’ye bağlı Teknokent’in kurulmuş olması

Tehditler

- Düz arazilerin yetersizliği nedeniyle eğimin fazla olduğu arazilerde yapılaşmanın bulunması

- Topoğrafyadan kaynaklı mevcut yapılarda açığa çıkmış olan bodrum katların oluşturduğu siluete uygun yapı yapılması
- Özellikle Giresun – Ordu Limanlarının aktif hale gelmesinden sonra Trabzon Limanı’nın lojistik önem kaybetmesi
- Nitelikli işgücü potansiyelinin yetersizliği
- Sahil şeridindeki yoğun yapılaşma nedeniyle kıyı ekolojisinin bozulma tehlikesi altında olması
- Dere yataklarının yapılaşmış olması
- Su kaynaklarının kirlenmesi

6. 2018 YILINDA YAPILAN NAZIM İMAR PLAN ÖNCESİ GENEL İMAR PLANI KARARLARI

Planlama çalışması yapılan alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı oluru ile onaylanan **“Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği”** ve Trabzon Büyükşehir Belediyesinin **11.04.2017 tarih ve 146 sayılı meclis kararı ile onaylanan “Trabzon 1/50,000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı”** bulunmaktadır. Ortahisar ilçesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 1. Planlama Alt Bölgesinde bulunmaktadır.

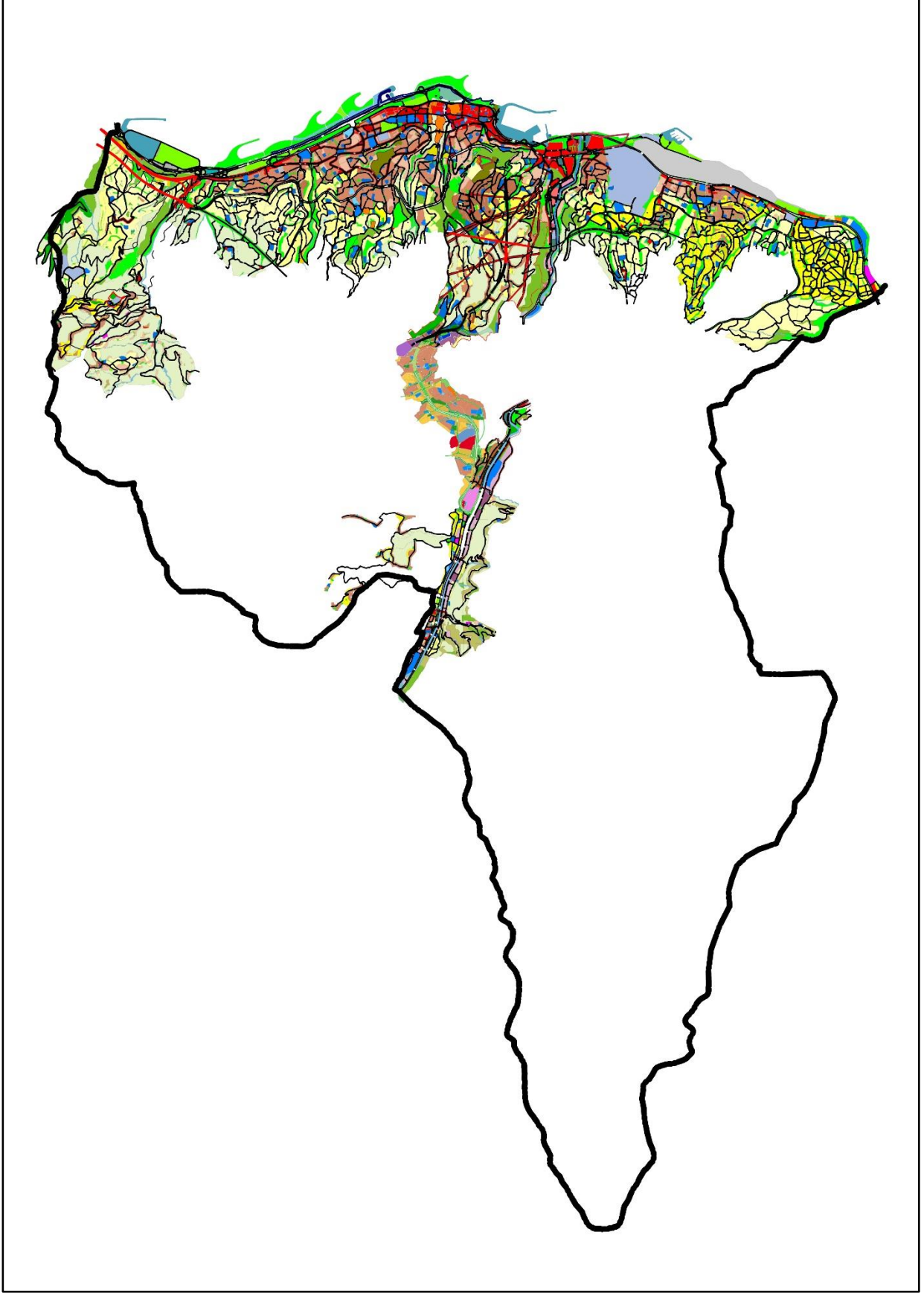
Planlama alanı sınırları içerisinde kalan mahallelerin yürürlükteki imar planlarının onay tarihleri tabloda verilmiştir.

TABLO 6: YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARININ ONAY TARİHLERİ

Adı	UIP_TARİH	NIP_TARİH
PELİTLİ	05.12.2012	-
YALINCAK	05.12.2012	-

Ortahisar İlçesini kapsayan yürürlükteki İmar Planı harita 22’de gösterilmiştir.

HARİTA 24: ORTAHİSAR İLÇESİ KENT MERKEZİ MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Ortahisar ilçesinin Trabzon ilinin merkezi olması nedeniyle hazırlanan planlarda ticari alanların fazla olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra alanın güney kesimlerinde doğal yapının imkân verdiği ölçüde yerleşime açılan gelişme alanları ile kent içinde kalan gelişme alanlarında artacak nüfusa hizmet verecek sosyal donatı, ulaşım altyapısı, açık ve yeşil alanlar ile kentsel çalışma alanları planlanmıştır.

TABLO 7: ORTAKHİSAR İLÇESİ KENT MERKEZİ MEVCUT İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN ADLARI			ALAN (m²)	GENEL ALAN (m²)	ORAN (%)	
KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANLARI	12,369,269	16,041,505	18.42	
	MESKUN KONUT ALANLARI	MESKUN KONUT ALANLARI	2,146,946		3.20	
		BAĞ-BAHÇE	1,343,936		2.00	
	KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI	KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI	181,354		0.27	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	SANAYİ ALANLARI	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	416,836	501,134	0.62	
		SANAYİ TESİS ALANI	84,298		0.13	
	KAMU HİZMET ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	145,322	1,069,492	0.22	
		İDARİ TESİS ALANI	924,170		1.38	
	TİCARİ ALANLAR	TİCARET ALANI	2,166,179	2,503,182	3.23	
		TİCARET-KONUT ALANI	337,003		0.50	
	TURİZM ALANLARI	OTEL ALANI	107,927	154,818	0.16	
		PANSİYON ALANI	14,644		0.02	
		GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	32,247		0.05	
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	358,841	818,443	0.53	
			DEPOLAMA ALANI		81,918	0.12
			ASKERİ ALAN		317,097	0.47
			AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI		60,587	0.09
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİS ALANLARI	ANAOKULU ALANI	10,513	1,242,319	0.02	
		İLKOKUL ALANI	34,687		0.05	
		ORTAOKUL ALANI	31,362		0.05	
		EĞİTİM	1,128,737		1.68	
		LİSE ALANI	37,020		0.06	
		YÜKSEKÖĞRETİM TESİS ALANI	1,597,333		1,597,333	2.38
	SAĞLIK TESİS ALANLARI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	283,537	283,537	0.42	
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SOSYAL TESİS ALANI	236,768	244,237	0.35	
		KÜLTÜREL TESİS ALANI	7,469		0.01	
	İBADET ALANLARI	CAMI	276,466	276,466	0.41	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	2,468,313	2,468,313	3.67	
	PARKLAR VE AÇIK ALANLAR	PARK	6,825,894	8,743,402	10.16	
		FUAR VE PANAYIR ALANI	133,766		0.20	
		SPOR TESİSİ ALANI	875,630		1.30	
		REKREASYON ALANI	908,112		1.35	
	TARIM ALANLARI	FUNDALIK	48,215	10,436,511	0.07	
		TARIM ALAN	10,388,296		15.47	
	AÇIK ALANLAR	MEZARLIK ALANI	25,840	1,475,297	0.04	
		MEYDAN	22,850		0.03	
		ORMAN	432,103		0.64	
		PASİF YEŞİL ALAN	149,299		0.22	
		JEOLÖJİK SAKINICALI ALAN	7,285		0.01	
		BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLAR	570,109		0.85	
		SİT ALANI	216,817		0.32	
		TAŞKIN ALANI	50,994		0.08	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI	165,043	165,214	0.25	
		TRAFO ALANI	171		0.00	
		SU YÜZEYİ	1,077,371		1,077,371	1.60
	ULAŞIM ALTYAPI ALANLARI	HAVALİMANI	1,313,064	1,313,064	1.95	
		TERMINAL ALANI	45,006	45,006	0.07	
		LİMAN	855,951	855,951	1.27	
		KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI	8,543	8,543	0.01	
		YOLLAR	15,845,517	15,845,517	23.59	
TOPLAM			67,166,655	67,166,655	100.00	

6.1. NÜFUS

1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı çalışması kapsamındaki alanlar; 1 Nolu Bostancı, 2 Nolu Bostancı, Yalınca, Pelitli, Çimenli, Konaklar, Kalkınma, Üniversite ve Kanuni mahalleleridir.

Planlama alanı içerisinde yer alan bu mahallelere yönelik mevcut 2019 yılı nüfusu, 1/1000 Uygulama İmar Planı nüfus kapasiteleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TABLO 8: MEVCUT 1/1000 KAPASİTE NÜFUSLARI

İLÇE	MAHALLE	2019 NÜFUSU	MEVCUT 1/1000 PLAN KAPASİTE NÜFUSU
ORTAHIŞAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ	1 NOLU BOSTANCI	1,179	
	2 NOLU BOSTANCI	3,781	
	ÇİMENLİ	1,940	
	KALKINMA	5,042	
	KANUNİ	1,991	
	KONAKLAR	5,342	
	PELİTLİ	19,614	46,911
	ÜNİVERSİTE	14,407	
	YALINCAK	6,074	77,991
Toplam		59,370	124,902

Planlama alanının 2019 yılı mevcut nüfusu 59,370 kişi ve planlama alanı içerisinde yer alan Yalınca ve Pelitli Mahallelerini kapsayan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapasite nüfusu ise 124,902 kişidir. Diğer mahallelerde eklendiğinde bu nüfus daha da yüksek verilere ulaşmaktadır.

6.2. KONUT ALANLARI

Mevcut konut dokusu incelendiğinde konut alanlarının daha çok Karadeniz Sahil Yolu ve Yavuz Selim Bulvarı etrafında yoğunlaştığı görülmektedir. Nazım İmar Planında ise güneyde güçlü ulaşım aksları önerilmiş ve beraberinde gelişme konut alanları planlanmıştır.

Plandaki yerleşik konut alanları toplam planlama alanının %11'ini, gelişme konut alanları ise toplam planlama alanının %15'ini oluşturmaktadır.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI YOĞUNLUK ANALİZİ



⇒ Haritada Trabzon limanı, havalimanı ve üniversite alanının bulunduğu bölgelerin yoğunlukları incelenmiş olup konut alanlarının emsal değeri 0,6 – 1,5 arasında değişmekte olduğu tespit edilmiştir.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI YOĞUNLUK ANALİZİ



⇒ Haritada Pelitli ve Yalınca mahallelerindeki yoğunluklar incelenmiş olup; Pelitli mahallesindeki emsal değerinin kuzeyde genel olarak 1,2 ve güneyde 0,9 arasında değiştiği görülmektedir. Yalınca mahallesindeki yoğunluk ise kuzeyden güneye doğru gidildikçe kademeli olarak azalmaktadır. Kuzeyde 1,25 – 2 arasında değişen emsal değeri güneydeki konut alanlarında yaklaşık olarak 0,9'dur.

6.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planında önerilen kentsel çalışma alanları toplam planlama alanının yaklaşık olarak %6,1'ini oluşturmaktadır.

Sanayi Alanları: Planda mevcut sanayi alanlarının devamlılığı sağlanmış olup yeni sanayi alanı önerilmemiştir. Çalışma alanı içindeki kentsel çalışma alanlarının alansal dağılımı incelendiğinde sanayi alanlarının toplam alanın sadece %1,3'ünü oluşturduğu görülmektedir. Bu sanayi alanlarındaki fonksiyonlar ağır sanayi olmamakla birlikte büyük çoğunluğu otomobil tamircisi olarak hizmet vermektedir.

Askeri Alanlar: Planda askeri alanlar toplam alanın yaklaşık %0,6'sını oluşturmaktadır.

Kamu Hizmet Alanları: Planda önerilen kamu hizmet alanları toplam planlama alanının yaklaşık %1,4'ünü oluşturmaktadır.

Ticari Alanlar: Yürürlükteki Nazım İmar Planında önerilen ticaret, pazar ve konut altı ticaret alanları toplam planlama alanının yaklaşık olarak %3,9'unu oluşturmaktadır. Ticaret alanları; planlama alanı içinde özellikle kuzeyde ana ulaşım aksı etrafında ve kent merkezinde diğer donatı alanlarının kümелendiğı bölgelerde yoğunlaşmaktadır.

Kent merkezinde yer seçen ticari birimler genel olarak büyük alan kullanımı gerektirmeyen gıda, tekstil, kırtasiye, dekorasyon, emlak, turizm acentacılığı, züccaciye ve hediyelik eşya gibi sektörlerde hizmet vermektedir. Merkezi iş alanın çeperlerinde bulunan ticari alanlar ise daha çok büyük alan kullanımı gerektiren, mobilya, akaryakıt, inşaat, nakliye, turizm – otelcilik, otomotiv gibi sektörlerde hizmet vermektedir.

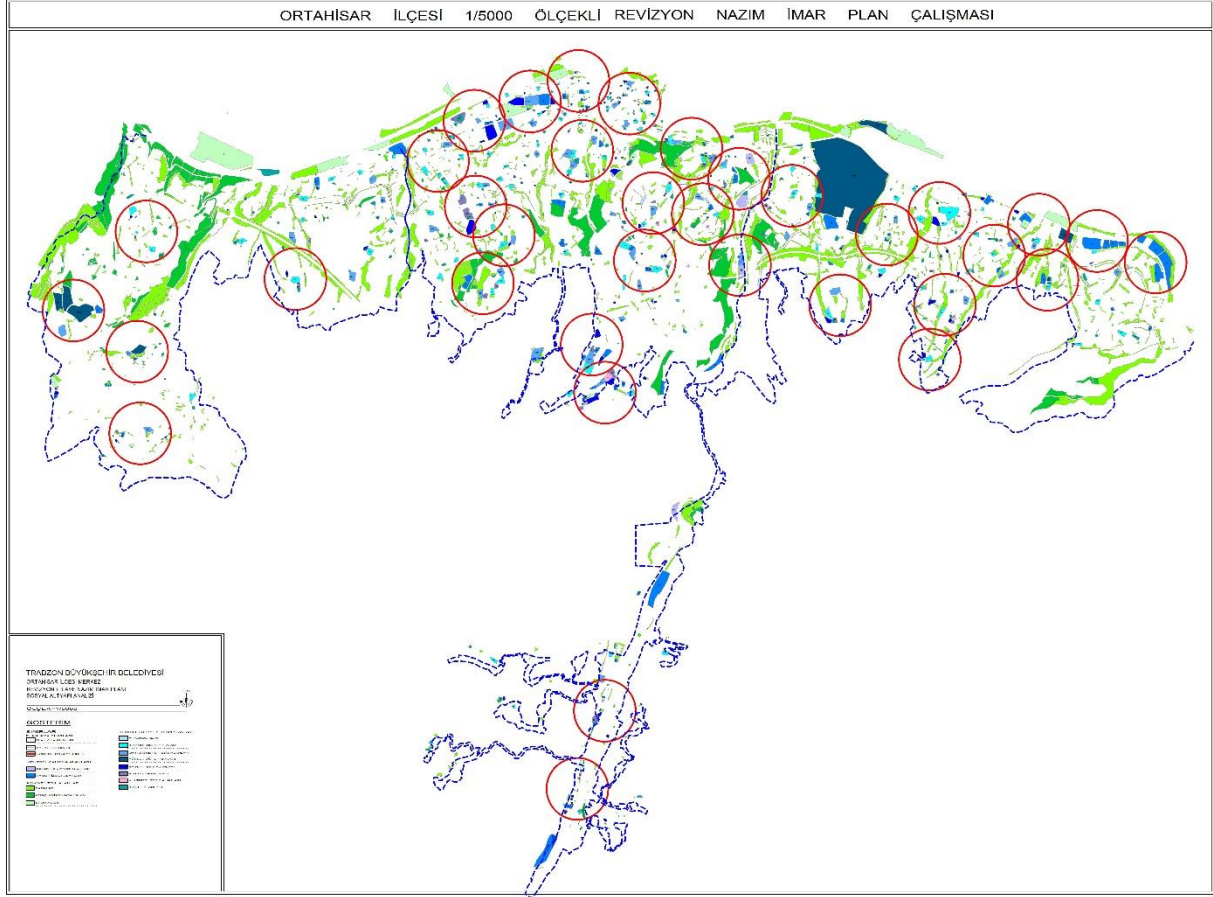
Turizm Alanları: Planda önerilen turizm tesis alanları, turizm – ticaret ve turizm – konut alanları toplam planlama alanının yaklaşık %1,5'ini oluşturmaktadır.

Diğer Kentsel Çalışma Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar Planında önerilen diğer kentsel çalışma alanları olan konut dışı kentsel çalışma alanları, depolama alanları ve akaryakıt istasyonları toplam planlama alanının yaklaşık %2'sini oluşturmaktadır.

6.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

İlçenin yürürlükteki Nazım İmar Planı dikkate alınarak sosyal donatı alanlarının çalışma alanı genelindeki mekânsal dağılımı harita 31'de incelenmiştir. Bu alanlar inceleme alanının yaklaşık %5,5'ini oluşturmaktadır.

HARİTA 25: YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SOSYAL ALTYAPI ALANLARI DAĞILIMI



Anaokulu Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında önerilen anaokulu – kreş alanları toplam planlama alanının yaklaşık %0,5’ ini oluşturmaktadır. Anaokulu – Kreş alanlarının mevcut arazi kullanımında önerilen bu alanların %67’si yapılaşmıştır.

İlköğretim Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında önerilen ilköğretim alanları toplam planlama alanının yaklaşık %1’ini oluşturmaktadır. İlk ve ortaokul tesis alanlarının mevcut arazi kullanımında önerilen bu alanların %61’i yapılaşmıştır.

Ortaöğretim Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında önerilen ortaöğretim alanları toplam planlama alanının yaklaşık %0,9’unu oluşturmaktadır. Ortaokul ve lise alanlarının mevcut arazi kullanımında önerilen bu alanların %42’si yapılaşmıştır.

Yükseköğretim Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında önerilen yükseköğretim – üniversite alanları toplam planlama alanının yaklaşık %2,2’sini oluşturmaktadır. Yükseköğretim mevcut arazi kullanımında önerilen bu alanların %90’ı yapılaşmıştır.

Özel Eğitim Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında 360 m² Özel Eğitim alanı önerilmiştir. Mevcut arazi kullanımında önerilen bu alanların tamamı yapılaşmıştır.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında önerilen sosyal ve kültürel tesis alanları toplam planlama alanının yaklaşık %0,7'sini oluşturmaktadır. Mevcut arazi kullanımında önerilen bu alanların %40'ı yapılaşmıştır.

Sağlık Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında önerilen sağlık tesis alanlarının mevcut arazi kullanımında bu alanların %60'ı yapılaşmıştır.

Dini Tesis Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında önerilen dini tesis alanlarının mevcut arazi kullanımında bu alanların %62'si yapılaşmıştır.

Açık ve Yeşil Alanlar: Yürürlükteki Nazım İmar planında ağaçlandırılacak alan, park, oyun ve rekreasyon alanı önerilmiştir.

Spor Alanları: Yürürlükteki Nazım İmar planında 858,870 m² Spor alanı önerilmiştir.

7. DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLANLAMA KARARLARI

Bu rapora konu Planlama çalışması; mevzuat hükümleri çerçevesinde, Üst Ölçek Plan kararlarına, alınan kurum görüşlerine, araştırmalardan elde edilen verilere, gelişme eğilimlerine bağlı olarak mevcut imar planlarının revizyonu ile ilave kısımları içermektedir.

Bu açıdan; imar planı hazırlanmadan önce, mevcut planlara ilişkin incelemeler yapılmış ve bu planın uygulanan ve uygulanmayan alanları ile birlikte mevcut plandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının dağılımı ve ihtiyaçları belirlenmiştir.

1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ve bağlı olarak 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının hedef yılı 2040 olarak kabul edilmiştir. Planların hiyerarşik yapısına ölçeğine ve kapsamında göre bağlı olarak, nüfus, konut, kentsel çalışma, kentsel sosyal ve teknik donatı alanları, ulaşım, kararları bütün olarak irdelenerek hazırlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları genel olarak kentsel yerleşimlerin olduğu alanları kapsamaktadır.

Bu bölümde Plan kararlarına ilişkin olarak;

- Nüfus ve bağlı olarak Kentsel sosyal ve Teknik Donatı Alanları,
- Konut Yerleşim Alanları,
- Kentsel Çalışma Alanı
- Kentsel Sosyal Altyapı alanları

- Açık ve yeşil alanlar
- Kentsel Teknik Altyapı alanları konularını içermektedir.

Ayrıca bu planlama çalışması; mevcut imar planının üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde tespit edilmiş ve gerekli kurum görüşleri alınmış belirli alanlarda ilave planları ile birlikte hazırlanan nazım imar planıdır. Bu açıdan; imar planı hazırlanmadan önce, mevcut planın üzerinde inceleme yapılmış ve bu planın uygulanan ve uygulanmayan alanları ile birlikte mevcut plandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının dağılımı ve ihtiyacı karşılama oranları belirlenmiştir. Nazım İmar Planının projeksiyon yılı 2040 olarak kabul edilerek mevcut plan konut alanları, ulaşım sistemi ve sosyal-teknik altyapı alanları ile bütün olarak irdelenerek hazırlanmıştır.

Planlama çalışmasının temel ilke kararları;

1. Üst ölçek plan kararları doğrultusunda mevcut bazı bölgelerde revizyon yapılması ve tarım görüşü açısından uygun olan bazı bölgelerde de ilaveler yapılması,
2. Mevcut Uygulama İmar Plan kararlarının, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi tarafından yapılan plan değişikliklerinin değerlendirilmesi ve 18 uygulamalarının dikkate alınması,
3. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun planlar oluşturulması,
4. Mevcut arazi kullanım kriterlerine uyulması (mevcut yapılaşma, ulaşım sistemi vb.)
5. Güncel kurum görüşleri ve belediye verileri doğrultusunda orman kadastro, enerji nakil hatları, karayolları verileri, DSİ, sit alanları, kentsel dönüşüm alanları, afete maruz bölgeler vb. planlara uygun olarak işlenmesi,
6. Nüfus verileri (mevcut plan kapasitesi, üst ölçekli plan nüfusları) ile oluşacak projeksiyon nüfusun irdelenmesi,
7. Arazinin genel yapısı; Morfolojik ve Jeolojik Yapının (Afet Alanları, Sakıncalı Alanlar vb.) irdelenmesi,
8. İlçe belediyeleri ve vatandaşlar tarafından belediyesine iletilen talep ve önerilerin değerlendirilmesi ve ilçelere ait potansiyel değerlerin irdelenmesi,
9. Ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, sürekliliğinin sağlanması, uygulanabilirliğinin kontrolü ve karayollarının projelerinin plana işlenmesi,
10. Yeşil alan ve yaya akslarının sürekliliğinin sağlanması,
11. Hâlihazır haritalara göre tespit edilen kuru ve sulu dere yatakları, yapılaşması olmamış ve 18 uygulaması görmeyen alanlarda yeşil koridorlar oluşturuldu.

12. Nüfusun gerektirdiği sosyal donatı alanlarının yeterliliğinin revizyon sınırları kapsamında mümkün olduğunca iyileştirilmesi ve 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı donatı standartlarının plan ve plan açıklama raporuna aktarılması

7.1. NÜFUS, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI HESAPLARI

1/5000 ölçekli nazım imar planlarının nüfus ve donatılara ilişkin Sosyal ve Teknik Altyapı alanı kabulleri; 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarındaki kararlara göre yapılmıştır.

Bu bölümde planlama alanında, üst ölçek planlardan gelen **nüfus kabullerinin** nasıl hesap edileceği, **Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin** kabullerin nasıl yapılacağı açıklanacaktır.

Nüfus hesabında; üst ölçek plan kararlarında belirtilen nüfus aşılmayacaktır. Alanın doğal ve eğimli yapısı sebebiyle veya oluşmuş mevcut yapılarla düzgün siluet oluşturabilmesi ve hizmet veren yoldan cephe alabilmesi için olası gizli nüfus artışına sebep olacak bazı plan kararlarının getireceği yük de hesaplanacaktır. Böylece yönetmeliklere aykırılık teşkil etmesi engellenecektir.

Nüfus belirlenirken, nüfus hesabını belirleyen bazı kabuller ile tanımların açıklanması da uygun olacaktır.

Yerleşim alanlarında “nüfus, bağımsız birim, inşaat alanı hesabı” ile “bodrum katlar, emsal transferi gibi varsa diğer nüfus artışı getiren plan kararları” için nüfus hesabının nasıl yapılacağı aşağıda açıklanmaktadır.

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları hesabında; en belirleyici kriter nüfustur. Nüfus hesabı net olarak yapıldıktan sonra donatı alanları belirlenen standartlara göre belirlenmektedir. Donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

(2) (Değişik: RG-17/5/2017-30069) Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir... denilmektedir.

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları hesabında iki ana konu belirlenmiş ve raporun bu kısmında açıklamalar yapılmıştır.

- I. 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 kapsamında belirtilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının planlanmasına yönelik öneri standartlar belirlenmiştir.
- II. Bu standartların planların kademeli birlikteliği gereği hangi donatı alanlarının hangi ölçeklerde nasıl hesaplanacağına ilişkin açıklamalar yapılmıştır.

Bu çerçevede;

1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında karşılanan donatı alanları, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında karşılanan donatı alanları ilgili plan açıklama raporlarında izah edilmiştir. Özellikle 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, 1/5000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planlarında önerilmiş donatı alanları, kıyı dolgu ve diğer bağımsız planların donatı alanları bütüncül olarak değerlendirilmiştir. Bu planı da içeren alt ölçekli planlardaki donatı alanlarının belirlenmesine ilişkin yönlendirmelerde yapılmıştır.

7.1.1. Nüfus Hesabı

7.1.1.1 Yerleşim Alanlarında Nüfus, Bağımsız Birim ve İnşaat Alanı Hesabı:

Bu planın en önemli yaklaşımlarından birisi, üst ölçek planların kapsayıcı niteliği gereği alt ölçek planlarda yer alacak olası tüm nüfus değerlerinin öngörülmesidir. Başka bir deyişle alt ölçek planlarda, kottan kazanılan katlar, bodrum katlar, emsal teşvikleri, emsal transferi vb. uygulamalar bu planın nüfus öngörülerini aşmadığı sürece kabul edilebilir olacaktır. Bu kapsamda önerilmesi zorunlu ya da gerekli olduğu düşünülen düzenlemeler var ise bu planın kabullerine aykırı olmamak, gerekli ve kabul edilebilir açıklamalar yapmak koşulu ile ilgili planlarda yapılmalıdır. Başka bir ifade ile, alt ölçek planlarda bodrum katlara ya da emsal transferine varsa diğer düzenlemelerde nüfus yüklemelerinin hesap edilmesi ve toplam nüfus önerilerinin üst ölçek plan kararları dahilinde kalması üst ölçek plan nüfusunu aşmaması gerekmektedir. Bu kapsamda bu planında içinde bulunduğu bölgenin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki 2040 yılı için hedef nüfus kabulü tablo 9’da verilmiştir.

Bu Planın konusu olan Ortahisar ilçesi için toplam olmak üzere nüfus;

- Kırsal: 25.000 kişi,
- Kentsel: 625.000 kişi

- Toplam: 650.000 kişidir.

Planın nüfus kabulünün alt ölçek planlara yansımalarının nasıl olacağı, ya da nelerin dikkate alınması gerektiği konusunda bazı açıklamaların yapılması uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Bu kabuller;

- Nüfus yoğunluğu kişi/hektar
- Bağımsız bölüm (daire) büyüklüğü kabulü
- Hane halkı büyüklüğü kabulü
- Alan büyüklüğü (hektar)
- İnşaat alanı (m²)
- Brüt ve net yerleşim alanlarından oluşur.

Nüfus; bölgeye plan ile atanan nüfustur. Bu yoğunluk kademelerine göre birim hektarda yaşayacak nüfusu ifade eder ve **kişi/hektar** olarak ifade edilmiştir.

Bölgenin büyüklüğü (hektar) ile kişi sayısı çarpılarak toplam bölge nüfus bulunur.

Örnek; yoğunluğu 120 kişi/ha olan ve büyüklüğü 40 hektar bir alanda $120 \times 40 = 4.800$ kişi yerleşecektir.

Trabzon İl Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları hiyerarşisinde nüfus verileri en üst planlardaki öneriyi hiçbir şekilde aşamaz. Alt ölçek planların nüfus önerisi üst ölçek plan nüfusuna eşit ya da altında olmalıdır. Bu konuya detaylı açıklamalar aşağıda yapılacaktır.

Bağımsız Bölüm; Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerinden, konut yani iskân amaçlı kullanılan kısımlarını ifade etmektedir. Bu planda kabul edilen bağımsız bölüm (daire) büyüklüğü **150 m²'dir** ve kişi başı barınma inşaat alanı en fazla 46,875 m²'dir. Müstakil parsellerde tek bir konut yapılması durumunda bu rakam daha da büyümektedir. Bu rakam bir parselde birden fazla bağımsız bölümlerden her birisinin büyüklüğünü ifade eder.

Örnek; inşaat alanı 7500 m² olan konut parselinde bağımsız bölüm sayısı (daire sayısı) $7500/150 = 50$ adettir (küsurlu sayıların 0,5 küçük olanların aşağı, büyük olanların yukarı tam sayıya tamamlanması esastır).

Hane Halkı Büyüklüğü; Aynı bağımsız birimde (konutta) yaşayan kişi sayısıdır. Hane halkı büyüklüğü, TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Trabzon için bu plan kapsamında **3,07 kişi** olarak kabul edilmiştir.

Birim bağımsız bölüm büyüklüğü 150m^2 iken kişi başına inşaat alanı $150/3,07 = 48,860\text{m}^2$ olarak öngörülmüştür.

Alan Büyüklüğü; üzerinde iskân edilecek nüfusun kişi/hektar cinsinden yazdığı, planda konut ve konutla birlikte ticaret ya da diğer karma kullanımlar olarak tanımlanan alanın net büyüklüğüdür. Bu alan hektar ($10,000\text{m}^2$) cinsinden hesap edilmektedir

İnşaat Alanı; Bir bölgede yaşayacak nüfusa göre önerilecek inşaat alanı hesabı;

İnşaat Alanı = ((a/b) * c) * d formülüne göre yapılır.

Bu formülde;

a = nüfus yoğunluğu kişi/hektar

b = hane halkı büyüklüğü (3,07 kişi)

c = daire büyüklüğü (150m^2)

d = alan büyüklüğüdür.

Örnek olarak 100 kişi/hektar yoğunluk önerilen bir bölgede (yani bir hektar alanda 10.000m^2 de toplam) inşaat alanı; $((100/3,07) * 150) * 1 = 4886\text{m}^2$ dir. Bu değerler İmar Planında “Emsale (inşaat alanına) Dahil” net alanlardır.

Brüt İnşaat Alanı; Bir hektarlık (10.000m^2) bu alanda Emsal = $4886/10000 = 0,48$

Net İnşaat Alanı; Bir hektarlık (10.000m^2) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmeyen ayrıntılar ile bir 1/1000 Uygulama İmar Planında Net konut alanı,

- %25 zayıt ile kalan 7.500m^2 alanda emsal = $4886 / 7.500 = 0,651$
- %35 zayıt ile kalan 6.500m^2 alanda emsal = $4886 / 6.500 = 0,751$
- %45 zayıt ile kalan 5.500m^2 alanda emsal = $4886 / 5.500 = 0,888$ olacaktır.

Bu alanın %25'i ($10000*0,25=2500$) Nazım İmar Planında gösterilmeyen kullanımlara yol ayrılırsa kalan 7.500m^2 de inşaat alanı, $E = (4886 / 7.500) = 0,65$

Bu alanın %40'ı ($10000*0,40 = 4000$) Nazım İmar Planında gösterilmeyen kullanımlara yol ayrılırsa kalan 6000m^2 de inşaat alanı, $E = (4886 / 6.000) = 0,81$

Bu plan hiyerarşisinde karşılaştırma yapıldığında 1/1.000 planlardaki net konut alanları; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında ve 1/5000 ölçekli planlarda da belirli bir yüzdesine karşılık geleceği söylene de yörenin özelliğine ve planın içeriğine, arazi kullanım kriterlerine göre değişiklik gösterdiği için yukarıdaki hesapların genellemesi uygun görülmemektedir.

Brüt ve net yerleşim alanları, Net yerleşim alanları ile buna bağlı olarak inşaat alanlarının hesabı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında yapılacaktır. Bu raporda 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarından 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına geçilirken nelerin dikkate alınması gereği ifade edilmektedir.

Planlar ölçeği gereği bazı ayrıntıları içermemektedir. Nazım imar planları ile uygulama imar planları arasında ölçeğin gerektirdiği ayrıntılar; yönetmelikte ölçeklere göre farklı gösterimlerin uygulanmasından kaynaklandığı gibi farklı plan türlerinin (koruma amaçlı imar planı, dolgu amaçlı imar planı vb.) bir bütün olarak gösterilmemesinden ya da alan büyüklüklerine bağlı olarak egemen gösterimin planda ifade edilmesi gibi sebeplerden kaynaklı olabilmektedir.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının genel hükümler içerdiği, alt ölçekli plan olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ile daha alt 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında üst ölçekli planlarına uygun olacak şekilde ayrıntılandırılması gerekliliği vardır.

Ölçekten kaynaklı ayrıntılar plandaki hesapların yapılmasını da zorlaştırmakta ya da ölçekler arasında bazı tutarsızlıklar olduğu izlenimi oluşturmaktadır. Plandaki tüm verileri yönlendirdiği için özellikle nüfus hesaplarının net yapılması gerekmektedir.

Trabzon 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Alt Bölge Nazım Planları ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama **İmar planları hiyerarşisinde nüfus, üst ölçek planlardaki öneriyi hiçbir şekilde aşamaz.** Alt Ölçek Planların nüfus önerisi üst ölçek plan nüfusuna eşit ya da altında olmalıdır.

Yapılaşmaya ve inşaat alanına göre nüfus hesapları 1/1000 ölçekli planlarda yapılacaktır.

Sonuç olarak, konut kullanımlarının yer alacağı yerleşmelerdeki brüt nüfus öngörüsü 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planlarında yapılmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında önerilen nüfusun kişi/hektar cinsinden yoğunluk dağılımları ayrıntılandırılacaktır. Net konut alanları ile konut alanlardaki inşaat alanı (emsal) ve diğer yapılaşma koşulları açısından önerisi de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında yapılacaktır.

TABLO 9: TRABZON 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇDP 1. PLANLAMA ALT BÖLGESİNİN İLÇELERE GÖRE NÜFUSUN DAĞILIMI

PLANLAMA ALT BÖLGELERİ	İLÇE	2019 YILI MEVCUT NÜFUSLAR			1/100.000 ÇDP 2026 NÜFUS KABULLERİ	1/50.000 ÇDP 2040 YILI NÜFUS KABULLERİ		
		KENTSEL	KIRSAL	TOPLAM		KENTSEL	KIRSAL	TOPLAM
1. PLANLAMA ALT BÖLGESİ	ORTAHİSAR	313,846	14,611	328,457	420,000	625,000	25,000	650,000
	AKÇAABAT	104,496	21,352	125,848	188,000	360,000	20,000	380,000
	YOMRA	31,137	10,378	41,515	85,000	90,000	10,000	100,000
	ARSIN	19,566	12,497	32,063	65,000	70,000	5,000	75,000
	TOPLAM (1. BÖLGE)	469,045	58,838	527,883	758,000	1,145,000	60,000	1,205,000

Ortahisar İlçesinin; **1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı**’nda önerilen kentsel nüfus 625.000 kişidir.

Ortahisar bölgesinde Doğu, Batı, Merkez planlama bölgeleri ve Kutlugün ile ilave yapılacak diğer alanların olduğu alt bölgeler önerilmiştir. Bu bölgelere göre 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları için Ortahisar’ın kentsel nüfusunun dağılımı;

TABLO 10: ORTAHİSAR ALT PLANLAMA BÖLGELERİNE GÖRE NÜFUSUN DAĞILIMI

PLANLAMA BÖLGESİ	1/5000 NİP nüfusu	1/1000 UİP nüfusu	Fark
DOĞU	172,000	156,000	16,000
BATI	120,000	110,000	10,000
MERKEZ	250,000	230,000	20,000
DÜZYURT-DİĞER İLAVE PLANLI ALANLAR	83,000	75,000	8,000
TOPLAM	625,000	571,000	54,000

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Doğu Planlama Bölgesi kapsamında kabul edilen nüfus (bu nüfus verileri doğu-merkez ve batı planlarında mahkeme-plan yapma ve askı süreçleri devam ettiği için güncellenememiştir);

- a) **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** nüfusu :172.000 kişi.
- b) **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı** nüfusu :156.000 kişi.
- c) **Fark** (172.000-156.000) : 16.000 kişi.

Bu 16.000 kişilik nüfus;

- i. Bodrum Katlarda,
- ii. Emsal Transferi,
- iii. Diğer nüfus artışı getiren plan kararları için önerilebilecek nüfustur.

7.1.1.2. Bodrum Katlar Nüfus Hesabı

Bu başlık altında bir bodrum katın emsale dahil olmaması durumunda getireceği nüfus hesaplanmıştır. Bu kapsamda 1 bodrum kat alanının getireceği nüfus hesabında ilişkin kabuller yapılmıştır.

Bu kabuller;

- 1) Kat adedi 2 olan tüm parsellerde ve emsal değeri 0,90 ve daha az 3 katlı parsellerde tek hanenin (3,07 kişinin) yaşayacağını kabul edilerek bu parsellerde ayrıca bodrum kat için hesap yapılmayacaktır.
- 2) Konut alanlarının bir kısmının cephe aldığı yolun üst kısmında yer alacağından kottan dolayı bodrum kat tesis edilemeyeceği bu nedenle yol kotunun altında kalacak konut alanlarında **bodrum kat** yapılacak 1 katın planlama alanında tüm **konut alanlarının %50'sinden** fazla olamayacağı kabul edilecektir.
- 3) Kottan dolayı kazanılan bir kısım alanlar toprağa gömülü olacağından, bu kısımlarda **1/3'ünün** bodrum katta konut alanı olarak kullanılamayacağı kabul edilecektir. Bodrum kata esas olacak 3 (0,90 emsalden fazla parseller) ve daha fazla katlı konut alanlarında Taban Alanı Kat Sayısı ve inşaat alanı hesap edilecektir.
- 4) Bağımsız daire büyüklüğünün 150m² olarak kabul edilecektir.
- 5) Hane halkı büyüklüğünün 3,07 kişi olarak kabul edilecektir.

Bu anlamda; 1/1000 ölçekli mer'i Uygulama İmar Planlarından;

- a) Konut alanı büyüklüğü (plandan)
- b) Konut adasındaki emsal (plandan)
- c) İnşaat Alanı (a*b)
- d) Kat adedi (plandan)
- e) Tabanda İnşaat Alanı (c/d)
- f) Kottan kazanan konut alanları (Kabul=0,50)
- g) Bodrumda Toprağa Gömülü Alanlar dışında alanlar (Kabul; 2/3)
- h) Bodrum kat için iskân edilecek konut inşaat alanı (e*f*g)
- i) Daire Büyüklüğü (Kabul;150 m²)
- j) Daire Sayısı (h/i)
- k) Aile Büyüklüğü (3,07)
- l) Nüfus (j*k)

Yukarıdaki kabuller neticesinde ilgili plan notu ile planlama alanında bodrum katlarda yer alacak nüfus 7,850 kişidir. Ticaret ve konut alanlarının bulunduğu TİCK ve TİCTK Alanlarında aynı yöntem uygulanacaktır.

Önceki uygulamalarda emsale dahil olmayan bodrum katlar gibi uygulamalar gizli nüfus artışına sebep olduğu ve dolayısı ile donatı dengesini bozması söz konusudur. Oysa bu planda bir bodrum kata ilişkin önerilen alanlarda, emsal transferinde, yenilemede, ya da dönüşümde yer alacak nüfuslar var ise planlarda hesap edilen nüfus ile birlikte toplamda üst ölçek planlarda önerilen

nüfusları aşmayacaktır.

Bu kapsamda Ortahisar 1. Etap Doğu Planlama Bölgesinde bölgenin topoğrafik özelliği gereği plan notları ile önerilen 1 bodrum katın getireceği nüfus 1/1000 ölçekli Plan verileri dikkate alınarak aşağıdaki tabloda hesap edilmiştir:

TABLO 11: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ BODRUM KATLARDA YAŞAYACAK NÜFUS HESABI

ALAN ADLARI		1/1000 NÜFUS HESAP TABLOSU			Bodrum kata esas alanlar (0,50*2/3)					Bodrum Kat bağımsız birim sayısı (150m²) ve nüfus kabulü (3.07)			
		1/1000 ALAN ADLARI (YAPILAMA NİZAMI)	KONUT ALANI EMSALİ	KONUT ALANI KATI	ALAN (m²)	Tabanda emsal	Tabanda İnşaat Alanı	Yol altı alanlar %50	Toprağa gömülen alanlar 2/3			1 Bodrum kat için inşaat alanı	
GELİŞME KONUT	BL-2	0.80	2	4,253	0.00	0	0.50	0.67	0	Toplam Gelişme Konut (m²)	133,007		
	Emsal=0.20 (2Kat)	0.20	2	71,639	0.00	0	0.50	0.67	0				
	Emsal=0.60 (3Kat)	0.60	3	342,756	0.00	0	0.50	0.67	0	Konut adedi (150)	887		
	0.40 / 1.20	1.20	3	41,810	0.00	0	0.50	0.67	0				
	Emsal=0.90 (3Kat)	0.90	3	988,654	0.00	0	0.50	0.67	0	Nüfus (3,07) Kişi	2,722		
	Emsal=0.90 (4Kat)	0.90	4	854,219	0.23	192,199	0.50	0.67	64,066				
	Emsal=0.90 (6Kat)	0.90	6	5,618	0.15	843	0.50	0.67	281				
	Emsal=1.00 (5Kat)	1.00	5	106,182	0.20	21,636	0.50	0.67	7,212				
	Emsal=1.20 (4Kat)	1.20	4	43,039	0.30	12,912	0.50	0.67	4,304				
	Emsal=1.20 (5Kat)	1.20	5	100,820	0.24	24,197	0.50	0.67	8,066				
	Emsal=1.20 (6Kat)	1.20	6	213,904	0.20	42,781	0.50	0.67	14,260				
	Emsal=1.25 (4Kat)	1.25	4	1,142	0.31	357	0.50	0.67	119				
	Emsal=1.25 (5Kat)	1.25	5	44,630	0.25	11,158	0.50	0.67	3,719				
	Emsal=1.25 (6Kat)	1.25	6	382,227	0.21	79,631	0.50	0.67	26,544				
	Emsal=1.25 (8Kat)	1.25	8	81,210	0.16	12,689	0.50	0.67	4,230				
	Emsal=2.00 (8Kat)	2.00	8	2,480	0.25	620	0.50	0.67	207				
MESKUN KONUT	0.15 / 0.30	0.30	2	7,751	0.00	0	0.50	0.67	0		Toplam Meskun konut (m²)	210,165	
	Emsal=0.30 (2Kat)	0.30	2	11,157	0.00	0	0.50	0.67	0				
	0.25 / 0.50	0.50	2	184,692	0.00	0	0.50	0.67	0		Konut adedi (150)	1,401	
	B-2	0.80	2	4,837	0.00	0	0.50	0.67	0				
	BL-2	0.80	2	9,491	0.00	0	0.50	0.67	0	Nüfus (3,07) Kişi	4,301		
	B-3	1.20	3	8,945	0.40	3,578	0.50	0.67	1,193				
	0.30 / 0.90	0.90	3	8,298	0.30	2,489	0.50	0.67	830				
	0.40 / 1.20	1.20	3	111,605	0.40	44,642	0.50	0.67	14,881				
	0.40 / 1.60	1.60	4	32,820	0.40	13,128	0.50	0.67	4,376				
	A-4	1.60	4	99,376	0.40	39,750	0.50	0.67	13,250				
	B-4	1.60	4	30,036	0.40	12,014	0.50	0.67	4,005				
	BL-3	1.20	3	115,590	0.40	46,236	0.50	0.67	15,412				
	BL-4	1.20	4	49,942	0.30	14,983	0.50	0.67	4,994				
	BL-4	1.60	4	49,925	0.40	19,970	0.50	0.67	6,657				
	BL-5	1.20	5	1,898	0.24	456	0.50	0.67	152				
	BL-5	1.60	5	76,273	0.32	24,407	0.50	0.67	8,136				
	Emsal=0.60 (3Kat)	0.60	3	133,930	0.00	0	0.50	0.67	0				
	Emsal=0.80 (2Kat)	0.80	2	18,341	0.00	0	0.50	0.67	0				
	Emsal=0.90 (4Kat)	0.90	4	568,804	0.23	127,981	0.50	0.67	42,660				
	Emsal=0.90 (6Kat)	0.90	6	66,463	0.15	9,969	0.50	0.67	3,323				
	Emsal=1.00 (2Kat)	1.00	2	8,758	0.50	4,379	0.50	0.67	1,460				
	Emsal=1.00 (5Kat)	1.00	5	140,834	0.20	28,167	0.50	0.67	9,389				
	Emsal=1.20 (4Kat)	1.20	4	9,728	0.30	2,918	0.50	0.67	973				
	Emsal=1.20 (5Kat)	1.20	5	125,611	0.24	30,147	0.50	0.67	10,049				
	Emsal=1.20 (6Kat)	1.20	6	257,858	0.20	51,572	0.50	0.67	17,191				
	Emsal=1.25 (5Kat)	1.20	5	327,224	0.24	78,534	0.50	0.67	26,178				
	Emsal=1.25 (6Kat)	1.20	6	243,515	0.20	48,703	0.50	0.67	16,234				
	Emsal=1.25 (8Kat)	1.20	8	84,370	0.15	12,656	0.50	0.67	4,219				
	Emsal=1.45 (6Kat)	1.45	6	4,397	0.24	1,063	0.50	0.67	354				
	Emsal=1.60 (5Kat)	1.60	5	6,567	0.32	2,101	0.50	0.67	700				
	Emsal=1.60 (6Kat)	1.60	6	4,766	0.27	1,271	0.50	0.67	424				
	Emsal=2.00 (8Kat)	2.00	8	37,527	0.25	9,382	0.50	0.67	3,127				
	TİCK (Ticaret + Konut)	0.30 / 0.90	0.90	2	19,590	0.00	0	0.50	0.67		0	Toplam TİCK Alanı (m²)	37,743
		0.40 / 1.20	0.90	3	87,000	0.30	26,100	0.50	0.67		8,700		
		0.40 / 1.60	1.20	3	30,594	0.40	12,238	0.50	0.67		4,079	Konut adedi (150)	252
		A-4	1.20	3	92,106	0.40	36,842	0.50	0.67		12,281		
A-5		1.60	4	41,865	0.40	16,746	0.50	0.67	5,582		Nüfus (3,07) Kişi	772	
B-3		0.80	2	1,142	0.40	457	0.50	0.67	152				
B-4		1.20	3	1,950	0.40	780	0.50	0.67	260				
B-4		1.50	3	28,930	0.50	14,465	0.50	0.67	4,822				
B-5		1.60	4	14,005	0.40	5,602	0.50	0.67	1,867				
BL-2		0.40	1	2,644	0.00	0	0.50	0.67	0				
BL-3		0.80	2	54,844	0.40	21,938	0.50	0.67	7,313				
BL-4		1.20	3	66,760	0.40	26,704	0.50	0.67	8,901				
BL-5		1.60	4	1,926	0.40	770	0.50	0.67	257				
Emsal=0.90 (3Kat)		0.60	2	17,041	0.00	0	0.50	0.67	0				
Emsal=0.90 (4Kat)		0.60	3	48,397	0.20	9,679	0.50	0.67	3,226				
Emsal=1.00 (3Kat)		0.60	2	4,232	0.30	1,270	0.50	0.67	423				
Emsal=1.00 (4Kat)		0.75	3	26,591	0.25	6,648	0.50	0.67	2,216				
Emsal=1.20 (2Kat)		0.60	1	1,326	0.60	796	0.50	0.67	265				
Emsal=1.20 (3Kat)		0.80	2	3,772	0.40	1,509	0.50	0.67	503				
Emsal=1.20 (4Kat)		0.90	3	69,284	0.30	20,785	0.50	0.67	6,928				
Emsal=1.25 (5Kat)		1.00	4	55,552	0.25	13,888	0.50	0.67	4,629				
Emsal=1.25 (6Kat)		1.00	5	21,862	0.20	4,372	0.50	0.67	1,457				
Emsal=1.45 (3Kat)		1.00	2	3,050	0.50	1,525	0.50	0.67	508				
Emsal=1.50 (4Kat)		1.10	3	8,088	0.37	2,966	0.50	0.67	989				
Emsal=1.50 (5Kat)		1.25	4	17,830	0.31	5,572	0.50	0.67	1,857				
Emsal=1.60 (4Kat)		1.20	3	23,815	0.40	9,526	0.50	0.67	3,175				
Emsal=1.60 (5Kat)		1.25	4	8,050	0.31	2,516	0.50	0.67	839				
Emsal=1.60 (6Kat)		1.35	5	1,095	0.27	296	0.50	0.67	99				
Emsal=2.00 (2Kat)		1.00	1	9,969	1.00	9,969	0.50	0.67	3,323				
Emsal=2.00 (4Kat)		1.50	3	24,037	0.50	12,019	0.50	0.67	4,006				
Emsal=2.00 (6Kat)		1.60	5	4,629	0.32	1,481	0.50	0.67	494				
Emsal=2.00 (8Kat)		1.75	7	113,951	0.25	28,488	0.50	0.67	9,496				
TİCK(Ticaret-Turizm-Konut)		Emsal=2.00 (2Kat)	1.00	2	13,301	0.50	6,651	0.50	0.67		2,217	45	
TOPLAM				7,047,140		1,332,113			444,038				
TOPLAM		MEVCUT 1/5000 NÜFUS= 169.000 / 1/5000 KABUL NÜFUSU=172.000									7,841		

Bodrum katlarda yaşayacak nüfus 7,841 (7,850 olarak kabul edilecek) kişidir. Bu da yaklaşık (7,850/2.30=) 3,413 bağımsız birime karşılık gelmektedir. Bu alanda inşaat alanı da (3,413*150*150=) 511,950m²’dir.

7.1.1.3. Emsal Transferi ve Varsa Diğer Nüfus Artışı Getiren Plan Kararları İçin Nüfus Hesabı

Alt ölçekli planlarda emsal hesaplanacak nüfusun; bodrum katlarda iskân edilecek dairelerde yaşayacağı kabul edilerek kalan nüfusun bu planlama bölgesinde Emsal Transferi ve diğer nüfus artıran kriterler için kullanılabilecektir.

Sonuç olarak; bodrum katlarda yaşayacak nüfusun ve emsal transferinden gelecek nüfusun tüm planlama alanlarında 1/1000 ölçekli imar planlarında çıkacak net verilere bağlı olarak değişebileceği dikkate alınarak yukarıda verilen kabullerle hesaplamalar yapılacaktır. Bu kabuller planların kademeli birlikteliği esaslarına bağlı olarak üst ölçek plan kararları ile uyumlu ve üst ölçek plan kararlarının nüfus verilerini aşmaması gerekmektedir.

7.1.1.4. Mahkeme Kararları Gereği Düzenleme

2018 yılında yapılan planlama çalışmalarında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından dava edilmiş, Trabzon İdare Mahkemesinin 2018/1326 esas, 2020/41 karar, 2018/1327 esas, 2020/42 karar, 2018/1328 esas, 2020/43 kararları ile iptal kararı verilmiştir.

Bu plan açıklama raporu Trabzon İdare Mahkemesi'nin ve bilirkişi raporunu dikkate alarak yeniden düzenlenmiştir. Bu plan ve raporunun alt ölçek planları da yönlendirici olması sebebi ile mahkeme kararlarının gereğini, Bilirkişi raporunda yapılan tespitleri ve TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubenin itirazlarını dikkate alarak düzenlenmiştir.

Yapılan iş ve işlemler öncelikle mahkeme kararlarının gereğidir. Bu kapsamda yapılan düzenlemeler ile bu düzenlemelerin tamamlayıcısı niteliğindeki açıklamalar bu raporda izah edilmiştir. Bu raporda bu konular gerektiği detayda ifade edilmiştir.

Mahkeme kararı özetle,

- Ulaşım,
- Mevzuata uymayan plan notu,
- Nüfusa bağlı önerilen donatı alanlarının yetersizliği,
- Emsale dahil olmadan önerilen bir bodrum kat ile emsal transferine ilişkin kararların zaten yetersiz olan donatı alanlarını planın bozulması için gerekçe göstermiştir.

1) **Ulaşım** ile ilgili kurumlarla yazışma ve görüşmeler yapılmıştır. Mahkeme kararının gereği ve düzenlemeler yapılmıştır.

2) **Mevzuata uymayan plan notuna** ilişkin mahkeme kararında (4.1. nolu plan notu düzenlemesi ile) belediye meclisine verilen bir yetkinin yönetmelik hükmüne aykırı olarak belediyeye bırakıldığı, kararının gereği, plan hükmü yönetmeliğe de uygun olarak “İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin...” şeklinde düzenlenmiştir.

3) **Donatı alanlarının yetersizliği** konusunda düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler,

a. Öncelikle 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planının 2.110.000 kişi önerilen nüfusu 1.900.000 kişiye düşürülmüştür.

b. Donatı hesaplarında, mer’i planlar ile birlikte, kıyı planları, koruma planları ve kırsal alanlarda bağımsız önerilen planlarda önerilen donatı alanları da hesaplanmıştır.

c. Donatı alanlarının erişilebilirliği dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır. Yeni donatı alanları önerilmiştir.

d. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari standartlar, eğitim ve sağlık alanları dışında sağlanmıştır. Eğitim ve sağlık alanlarına ilişkin standartlarında sağlanması mümkün görülmediğinden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesi kapsamında düzenleme yapılmıştır. Düzenlemede mevzuatın öngördüğü standartlar, ilgili kurumların uygulamaları ve standartları, OECD ülkeleri standartları vb. dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Bunlar plan açıklama raporunda açıklanmıştır.

4) **Emsale dâhil olmadan önerilen bir bodrum kat ile emsal transferine** ilişkin kararların zaten yetersiz olan donatı alanlarını planın bozulması konusunda da düzenleme yapılması gerekmiştir.

Mevcut planlarda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar arasında kişi/hektar yoğunluk ile emsale göre hesap edilen nüfus değerlerinde çok önemli sapmalar vardır. Bu konuya rapor içinde değinilmiştir. Bu mer’i planlarda donatı alanlarına ilişkin soruna dair önemli ipuçları vermektedir. Bu konunun yeni planlama sürecinde çözülmesi gerekmektedir.

Bu planın en önemli yaklaşımlarından birisi, üst ölçek planların kapsayıcı niteliği gereği alt ölçek planlarda yer alacak olası tüm nüfus değerlerinin öngörülmesidir. Başka bir deyişle alt ölçek planlarda gizli nüfus artışına sebep olacak, kottan kazanılan katlar, bodrum katlar, emsal teşvikleri, emsal transferi vb. bu planın nüfus öngörülerini aşmaması olacaktır. Bu kapsamda önerilmesi zorunlu ya da gerekli olduğu düşünülen düzenlemeler var ise buna ilişkin gerekli ve kabul edilebilir açıklamaların yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda alt ölçek planlarda bodrum katlara ya da emsal transferine ilişkin düzenlemelerde nüfus yüklemelerinin hesap edilmesi ve toplam nüfus önerilerinin üst ölçek plan kararları dahilinde kalması üst ölçek plan nüfusunu aşmaması gerekmektedir.

Bu konu ile ilgili tüm planlama ölçekleri de hiyerarşik olarak bu konunun düzenlenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda bu plan raporunda 1/25.000 ölçekli planlara ilişkin net nüfus verilmiştir. 1/25.000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli planlarda da bir alt ölçek plana ilişkin nüfus verilerinin belirlenmesi gerekmektedir.

Günümüzde ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 10m'lik yaya yolunun 7m'ye düşürülmesine ilişkin Maliklerince Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kanuni Mahallesi, 1988 ada 4 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda yapılan 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1.Etap 1/1000 ölçekli Revizyon+Uygulama İmar Planları ile bu planlara karşı yapılan itirazların reddine ilişkin Ortahisar Belediye Meclisinin 07.10.2020 tarih ve 73 sayılı kararı ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.10.2020 tarih ve 1908 sayılı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle dava açılmıştır.

Açılan iptal davasında; Trabzon İdare Mahkemesinin 30.03.2022 tarih ve E:2021/107-K:2022/380 sayılı kararı ile donatı standartlarına da atıfta bulunarak dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Donatı standartlarına ilişkin düzenlemeler bir önceki planda da yapılmış ve **Donatı alanlarının yetersizliği** konusunda düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler,

- a. Öncelikle 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planının 2.110.000 kişi önerilen nüfusu 1.900.000 kişiye düşürülmüştür.
- b. Donatı hesaplarında, mer'î planlar ile birlikte, kıyı planları, koruma planları ve kırsal alanlarda bağımsız önerilen planlarda önerilen donatı alanları da hesaplanmıştır.
- c. Donatı alanlarının erişilebilirliği dikkate alınarak düzenlemeler yapılmıştır. Yeni donatı alanları önerilmiştir.

d. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari standartlar, eğitim ve sağlık alanları dışında sağlanmıştır. Eğitim ve sağlık alanlarına ilişkin standartlarında sağlanması mümkün görülmediğinden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesi kapsamında düzenleme yapılmıştır. Düzenlemede mevzuatın öngördüğü standartlar, ilgili kurumların uygulamaları ve standartları, OECD ülkeleri standartları vb. dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Bunlar plan açıklama raporunda açıklanmıştır.

Bunun yanı sıra bu planda yine donatı alanlarında artışa gidilmiştir.

7.1.2. NÜFUS KABULLERİ

Planlama çalışması kapsamında nüfus kabulleri belirlenirken, mevzuatın belirlemiş olduğu Brüt Yoğunluk Aralıklarına uygun, hane halkı büyüklüğü ortalama 3.07 kişi ve bir hanenin yaşayacağı ortalama konut büyüklüğü 150m² kabul edilerek ortalama nüfuslar belirlenmiştir.

TABLO 12: BRÜT YOĞUNLUK ARALIKLARI

KONUT ALANLARI	1/5000 ÖLÇEKTEKİ YOĞUNLUK TÜRLERİ	YOĞUNLUK ARALIĞI	
		Minimum Yoğunluk (Ki/Ha)	Maksimum Yoğunluk (Ki/Ha)
MESKUN ALANLAR	YÜKSEK YOĞUNLUK	301	600
	ORTA YOĞUNLUK	151	300
	DÜŞÜK YOĞUNLUK	51	150
GELİŞME ALANLARI	YÜKSEK YOĞUNLUK	251	400
	ORTA YOĞUNLUK	121	250
	DÜŞÜK YOĞUNLUK	51	120

Ortalama Nüfus dağılımı; Uygulama İmar Planları hazırlanırken gerçekleşmesi düşünülen inşaat alanlarına (maksimum emsal) göre belirlenen Brüt yoğunluklar ile hesaplanmış ve tablo 13'te verilmiştir. Meskûn ve Gelişme Konut Alanlarında, Brüt Yoğunluk Aralıklarına uygun belirlenen emsal değerlerine karşılık gelen yoğunluklar ile Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında ise mevcut fiili durum da göz önünde bulundurularak zemin katların ticari kullanımında üst katların ise konut kullanımında yapılaşacağı düşünülmüş ve yine belirlenen emsal değerlerine karşılık gelen yoğunlukların belli oranları alınarak nüfus hesapları yapılmıştır.

TABLO 13: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ						
ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi / Ha)	MAKSİMUM EMSAL	ALAN (Hektar)	ORT. KONUT YOĞUNLUĞU	NÜFUS
Gelişme Konut Alanları	Seyrek Yoğunluk	40	0.20	7.77	40	311
	Orta Yoğunluk	120	0.60	38.80	120	4,656
		175	0.90	222.10	175	38,868
		230	1.20	38.94	230	8,956
		240	1.25	62.80	240	15,072
Meskun Konut Alanları	Çok Yüksek Yoğunluk	385	2.00	6.81	385	2,622
	Düşük Yoğunluk	80	0.40	0.81	80	65
		80	0.50	1.36	80	109
		100	0.50	2.00	100	200
		120	0.60	20.28	120	2,434
	Orta Yoğunluk	160	0.80	0.64	160	102
		175	0.90	58.19	175	10,183
		200	1.00	24.54	200	4,908
		230	1.20	81.47	230	18,739
		240	1.30	70.10	240	16,823
		310	1.60	37.78	310	11,711
		385	BL5	9.56	385	3,681
Ticaret+Konut Alanları	Orta Yoğunluk	175	0.90	5.00	120	600
		240	1.20	18.16	185	3,360
		250	1.25	8.56	200	1,712
	Yüksek Yoğunluk	385	2.00	32.76	335	10,974
Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) %50		550	2.60	2.44	275	671
TOPLAM						156,445

Sonuç olarak, Ortahisar İlçesi (Doğu Planlama Bölgesi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarında belirlenen Ortalama Brüt Yoğunluklara göre hesaplanan nüfus 156,455 kişi olup bu planlama çalışması kapsamında **Öngörülen Plan Nüfusu Ortalama 156,500 Kişi** olarak kabul edilmiştir.

Tablo 10'da 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında kabul edilen alt ölçek plan nüfusu ile Tablo 14'teki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Kabul Nüfusu arasındaki fark;

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının onay sürecinden sonra 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılan alansal değişikliklerin plan nüfusuna etkisi ve
- Türkiye İstatistik Kurumundan (TÜİK) alınan güncel hanehalkı büyüklüğü verisinin değişmesinin (2018 yılında yapılan planlarda 3,20 olan, 2020 planlarında 3.07 ye düşen hanehalkı büyüklüğünün 2021'de 2.99 olarak güncellenmesi) nüfus hesaplarına etkisinden kaynaklanmaktadır.

7.1.3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde nüfusa göre belirlenmektedir.

İlgili yönetmelik bu belirlemede uyulacak standartlara ilişkin iki alternatif sunmaktadır.

1. Yönetmelik ekinde belirtilen “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”, Ek-2
2. Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda Çevre Düzeni Planı ile belirlenecek kentsel asgari standartlar. (Değişik: RG-17/5/2017-30069).

Yönetmelik kapsamında Trabzon 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında kentsel asgari standartlar belirlenmiştir. Bu belirlemeye ilişkin bazı genel bilgilerin üst ölçek planlara bağlı olarak bu bölümde de tekrarlanması uygun görülmüştür.

Kentsel ve sosyal altyapı alanlarına ilişkin standartlar plan ölçeklerine göre farklılaşmalar oluşturmaktadır. Bu farklılaşma yönetmelikte ölçeklere göre farklı gösterimlerin uygulanmasından kaynaklandığı gibi farklı plan türlerinin (koruma amaçlı imar planı, dolgu amaçlı imar planı vb.) bir bütün olarak gösterilmemesinden ya da alan büyüklüklerine bağlı olarak egemen gösterimin planda ifade edilmesi gibi sebeplerden kaynaklı olabilmektedir. Eğitim tesislerine ilişkin bazı “**Özel Eğitim Tesisleri**” ile “**Sağlık Tesisleri Alanları**” na ilişkin de Aile Hekimliği, Semt Poliklinikleri gibi bazı kullanımlar Uygulama İmar Planlarında **Eğitim** ya da **Sağlık Tesisleri** olarak gösterilememektedir. Bu durumun sebebi bazı mevcut özel eğitim tesislerinin parsel bazında ticari alanlarda yer alması, aile hekimliği ya da semt polikliniği gibi bazı kullanımların da ticari vb. kullanımda bir binada başka işlevlerle birlikte yer almasından ve müstakil sağlık kullanımı olan ada ya da parsellerde olmamasından kaynaklanmaktadır.

Kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının planlama açısından “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” yatırımcı kurumların özel hukukları ile uluslararası standartlar kapsamında değerlendirilmesi üst ölçek 1/50.000 ve 1/25.000 ölçekli plan raporlarında izah edilmiştir.

Bu izahların en önemli sebebi üst ölçek planların alt ölçek planları yönlendirici niteliği, farklı ölçekli planların entegrasyonunun sağlanması ve hukuki açıdan donatı yeterliliğinin sağlanmasıdır.

Özellikle sorun, ulusal planlama mevzuatı kapsamında belirlenen nazım imar planının ölçeği gereği bazı donatı alanlarının gösterilemediği, bazı donatı alanlarının da kavramsal açıdan değerlendirildiğinde “Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı” kapsamında kaldığı ancak yönetmeliğin Ek-2 tablosunda belirtilen standartları sağlamamasından kaynaklanmaktadır. Öte yandan ulusal mevzuatı açısından bir değerlendirme de yapıldığında önerilen bazı donatı alanlarının yeterli olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca;

1. Ticaret alanlarında özel eğitim vb. diğer donatı alanlarının yer alması
2. Plan kapsamında kalmayan ama kentin kullanımında olan donatı alanlarının bulunması
3. Ölçek itibari ile belirli alan büyüklüğünün altında kalan alanların gösterilmemesi
4. Spor Alanı, Özel Eğitim gibi Ek-2 tablosu dışında kalan ancak kentsel donatı alanlarına yönelik ayrılan alanların bulunması, bu durumun sebeplerindendir.

1/25.0000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Kapsamında belirlenen standartlara göre donatı alanlarını yeterlilik durumu yeniden değerlendirilmiştir.

7.1.3.1. Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Üst Ölçek Plan Kararları

Ülkemizde mekânsal planların yasal çerçevesini 3/5/1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ve 14/05/2014 tarihinde yayımlanan ve daha sonra değişen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği oluşturmaktadır. Dolayısıyla bu mevzuat Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının da yasal dayanağını oluşturmaktadır.

Yönetmeliğin 11. maddesinin 1. fıkrasında imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak donatı alanlarında Yönetmeliğin EK-2 tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulacağından bahsedilmiştir. Tabloya göre standartlar m²/kişi olarak verilmektedir (TABLO 14).

TABLO 14: MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ EK-2 TABLOSU

(Değişik:RG-17/5/2017-30069) EK-2									
EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
ALTYAPI ALANLARI	NÜFUS GRUPLARI	0 - 75.000		75.001- 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,60	2.000-4.000
	İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
	Olgunlaşma Enstitüsü								
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi								
	Park								
	Meydan								
	Semt Spor Alanı								
	Botanik Parkı								
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
	Hayvanat Bahçesi								
	Kent Ormanı								
	Ağaçalandırılacak Alan								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
	Hipodrom								
	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²		Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri								
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000
	Orta ibadet yeri		2.500		2.500		2.500		2.500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00	

AÇIKLAMALAR
1. Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikle varsa üst kademe mekânsal planlarda belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.
2. Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.
3. Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi gündüzlü liseler kapsamındadır
4. Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi Güzel Sanatlar Lisesi ve Spor Lisesi yatılı liseler kapsamındadır.
5. İş Uygulama Okulu, Mesleki Eğitim ve Rehberlik ve Araştırma Merkezleri özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri kapsamındadır.
6. Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisi olarak değerlendirilecektir.
7. Toplum Sağlığı Merkezi, Acil Sağlık Merkezi, 112 Acil Sağlık Merkezi ve İstasyonları Basamak Sağlık Tesisleri içinde yer alır.
8. İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.
9. İlçe sınırları dahilinde; komşuluk, mahalle, semt ölçeğinde veya kent bütünü ile yerleşme alanlarında açık ve yeşil alan standartları; çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan, semt spor alanı, botanik parkı, mesire yeri ve rekreasyon için 10 m ² /kişi olarak uygulanacak olup, bu standardın uygulanmasında kamuya ait; düzenleme ortaklık payına tabi çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan ve semt spor alanları oranı toplamı %75'in altına düşürülemez.
10. İl bütününde olmak üzere; açık ve yeşil alanlar standardına hayvanat bahçesi, kent ormanı, ağaçlandırılacak alan, fuar-panayır-festival alanı ve hipodrom alanı için 5 m ² /kişi ilave edilmek suretiyle açık ve yeşil alanlar standardı toplam 15 m ² /kişi olarak hesap edilerek uygulanır. İmar planı değişikliklerinde bu kullanımların kaldırılması halinde eşdeğerlik aranmaz, ancak bu kullanımlar, aynı açık ve yeşil alanlar donatı grubu içindeki diğer kullanımlara dönüştürülebilir.
11. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.
12. Teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecektir.
13. Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.

Kaynak: 17/5/2017 tarih ve 30069 sayılı Resmî Gazete

Üst ölçekli planlarda sosyal donatı alanlarının türlerine göre yukarıda ifade edilen yasal çerçeve ve gereklilikler kapsamında ve yurtdışı örnekler üzerinde değerlendirmeler yapılmıştır.

Bu değerlendirmeler sırasında belirlenen örnekler ve yapılan araştırma ve standart belirleme 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında yapılan “*Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı Standartlarının Belirlenmesi*” çalışması ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 kapsamında belirtilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının planlanmasına yönelik öneri standartları belirlenmesi amacıyla araştırma ve değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirme Birinci Planlama Alt Bölgesi kapsamında yapıldığı için MPY Yönetmeliği EK-2 de 500.000 kişi ve üzeri nüfus için yapılan kabuller baz alınarak yapılmıştır. Eğitim öncelikli olmak üzere gelecekteki nüfusun yaş grupları dağılımına ilişkin kabuller yapılarak değerlendirme yapılmıştır.

Yapılan çalışmalarda; küresel ölçekte şehirlerin karşılaştırılmalarına ilişkin (GaWC, GPCI, GCI, GCDI, GFCDI, NSCI, CIMI, Green City Index, Sustainable Cities Index, Global Residential Cities Index) indeksler değerlendirilmiştir. Böylece gelecekte Trabzon’a ait kentsel standartların nasıl etkileneceğine ilişkin değerlendirme de yapılmıştır. Bu kapsamda Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar ile Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin mevzuatın öngördüğü standartlarda değişiklik yapılmamıştır.

Düzenleme Ortaklık Payına (DOP) konu olan Eğitim, Sağlık Tesisleri ile İbadet Yerlerine ilişkin gerçek durumun planlara yansıtılması hedeflenmiştir. Özellikle yatırımcı kurumların mevcut standartları ile gelişmiş ülkelerin bu konuya ilişkin uygulamaları yönlendirici olmuştur. Yapılan çalışmada yatırımcı kurumların standartları düşük çıktığından, Avrupa Birliği, OECD ve gelişmiş diğer (Japonya vb.) ülkelerin verilerine göre değerlendirmeler yapılmıştır. Ayrıca planlarda önerilen ancak uygulanmamış, kamu eline geçmemiş Eğitim Sağlık Alanları ile İbadet Yerlerinin kamu eline geçmesi gerekliliği önümüzdeki yıllarda yerel yönetimlere çok önemli mali yükler getirecektir. Bu çalışma ile bu alanlara ilişkin ihtiyaçlar bilimsel verilere dayalı, kamu ve toplum yararına uygun olarak çözüm üretildiği değerlendirilmiştir.

Yapılan çalışma kapsamında, Eğitim, Sağlık ve İbadet Alanlarının planlanmasına yönelik standartlar değiştirilmiştir. Teknik Altyapı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanları ile Açık Yeşil Alanlara ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 de belirlenmiş mevcut standartlar kullanılmıştır.

Eğitim Alanlarında, Millî Eğitim Bakanlığı Asgari Tasarım Kılavuzuna göre uygulama ve yurtdışı örneklerine göre uygulama kriterleri üzerinden araştırma yapılmıştır. Ancak MEB kılavuzuna göre belirlenen standartlar mevcut yönetmelik standartlarından oldukça düşük çıkmıştır. Çalışmada ayrıca yurtdışı uygulama örnekleri dikkate alınmış, gelişmiş ülkelerde yer alan standartlar irdelenmiştir. Dağılımları yaş piramidine göre gelecekte okul çağındaki nüfus oranları değerleri kabul edilerek kabuller yapılmış ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sağlık Tesisi Alanlarında, Sağlık Bakanlığı Sağlık Bölge Planlaması çalışması yapmaktadır. Bakanlık, başta sağlık insan gücü olmak üzere sağlık tesisi, ileri tıbbi teknoloji ve finansman gibi sağlığa ayrılan kaynakların dengeli dağılımını sağlayarak, bunları etkin ve verimli bir şekilde kullanabilmek amacıyla sağlık hizmet sunumunda bölge merkezli sağlık uygulaması anlayışını benimsemiştir. Bu kapsamda Trabzon bölge olarak tanımlanmış ve bölge kapsamında Trabzon, Giresun, Gümüşhane Rize ve Artvin illeri yer almaktadır.

Bölge merkezli sağlık yapılanmasına göre; mevcut ve yatırım planlamasında olan Bakanlığa ait yataklı sağlık tesislerinin hizmet sunum rolleri belirlenmiş ve 03.12.2009 tarihli ve 46143 sayılı Bakanlık Oluru ile uygulamaya konulan “Sağlık Bakanlığı Yataklı Sağlık Tesisleri Rollerinin Yeniden Belirlenmesi ve Gruplandırılmasına İlişkin Kriterler” uyarınca, tüm hastaneler hizmet rolüne uygun olarak sınıflandırılmış. Yatak doluluk oranı, hizmet rolü, hizmet verdiği nüfus, nitelikli yatak kapasitesi ve öngörülen nihai planlama dikkate alınarak yatak kapasiteleri yeniden belirlenmiş ve 25/672010 tarihli ve 24181 sayılı Bakanlık oluru ile tescil edilmiştir.

Sağlık Bakanlığının, Türkiye Sağlık Yapıları Asgari Tasarı Standartları Kılavuzu, İhtiyaç Listesi Rehberi, Yataklı Sağlık Tesisleri Rehberi ve yönetmelik kriterleri üzerinden değerlendirme yapılmış, belirlenen standartlarda aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İbadet Yerlerinde, farklı ölçeklerde bazı şehirler incelenmiş ve dini merkez şehirleri dışında standartlar oldukça düşük çıkmıştır. Uluslararası standartlarda Abu Dabi ve Dubai standartlarına yönelik değerlendirmeler de yapılmıştır. Ancak ülkemiz özelinde ve bölgesel ihtiyaçlar ve kullanımlar dikkate alınarak bazı kabuller yapılmıştır.

Öncelikle değerlendirme MPY Yönetmeliği Ek-2’de 500.000 kişi ve fazlası nüfus için kabullerin karşılığıdır. Eğitim öncelikli olmak üzere yukarıda da açıklandığı gibi, hedef yılında yani gelecekte nüfusun yaş grupları dağılımına ilişkin kabuller yapılmış, belirlenen standartlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Buna göre mevcut yönetmelik ekinde **toplamda 27.45m²/kişi** olan standartlar, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında 22.44m²/kişi olacak şekilde kabul edilmiştir.

TABLO 15: 1/50.000 İL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İLİŞKİN KABUL EDİLEN STANDARTLAR

KULLANIM		MPYY 501.000 +			KURUMLAR STANDARDINDAN		KABUL EDİLEN DEĞERLER (**)	
Eğitim Tesisleri Alanı		Anaokulu	6,60	0,50	1,420	0,340	2,56	0,360
		İlkokul		2,00		0,390		0,750
		Ortaokul		2,00		0,330		0,720
		Lise		2,00		0,370		0,730
		Açık ve Yeşil Alanlar		İlçe Sınırları Dâhilinde		Park Vb.		15,00
İl Sınırları Bütününde	Park Vb.	5,00						
Sağlık Tesisleri Alanı		Aile Sağlık Merkezi	1,60	1,60	1,072	0,065	0,78	Bina içi
		Toplum Sağlığı M.				0,083		0,083
		Ağız ve Diş Sağlığı M.				0,224		bina içi
		Hastaneler				0,700		0,700
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı			1,50	1,50	1,500		1,50	
İbadet Yeri		Küçük ibadet yeri	0,75	0,75	0,600	0,60		
		Orta ibadet yeri						
		Büyük ibadet yeri ve külliyesi						
Teknik Altyapı (Yol ve Otopark hariç)			2,00	2,00	2,000		2,00	
Toplam			27,45		21,592		22,44	

* Standart Çalışması 500.000 + kişi üzerinden yapılmıştır.

(**) Yaş dağılımları yaş piramidine göre başta okul çağındaki nüfus oranları değerleri olmak üzere gelecekteki nüfus dağılımına göre kabuller yapılmıştır.

1/50.000 ölçekli planda Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının plan hiyerarşisine göre hesaplanacağı belirtilmiştir. Bu kapsamda 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planında Sağlık Tesis Alanları (*Şehir ve Eğitim Araştırma Hastaneleri*) ile bazı Teknik Altyapı Alanları (*çöp toplama, arıtma tesisleri, su, gaz, enerji, ulaşım (havaalanı, liman alanları), vb. yatırım alanları*) kentsel ve bölgesel yatırımlar dikkate alınarak hesaplanmış ve 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım Planlarına veri olarak aktarılmıştır.

7.1.3.2. Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının Plan Hiyerarşisine Göre Hesaplanması

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin üçüncü “Mekânsal Planlama Kademeleri ve ilişkileri” bölümünde;

“MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama

kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” denilmektedir. 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planının “4. Planlama Kararları” bölümünde Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında planların hiyerarşik yapısına ilişkin izahlar yapılmıştır.

Bu kapsamda planlarda asgari Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının plan hiyerarşisine göre nasıl hesap edileceğinin açıklanması gereklidir. Çünkü mevzuata göre bazı gösterimler 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ya da 1/25.000 ölçekli planlarının konusu değildir. Alanının büyüklüğüne bağlı olarak bazı alanlarda üst ölçek planlarda gösterilmemektedir. Ayrıca alt ölçek planlar plan hiyerarşisine bağlı olarak belirli alt bölgelere göre hiyerarşik olarak bölge-bölge ve/ya etaplar halinde de yapılabilmektedir. Bu planlar; kapsamına, türüne (koruma planları, dolgu planları vb.) veya ölçeğine göre farklılıklarda göstermektedir.

Yapılan planlarda donatı alanlarının yeri, konumu ve kişi başına alan standardının sağlanması zorunludur. Fakat Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunun açıklama bölümünde yer alan “*Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir*” maddesine istinaden; özellikle son yıllarda taşınmalı eğitimin artış göstermesi ve buna bağlı olarak öğrencilerin diğer ilçelerdeki daha nitelikli okul alanlarını tercih ettiği, sağlık tesis alanlarında yoğunlukla Eğitim ve Araştırma Hastanelerinin tercih edildiği ve Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında il merkezinde bulunan sinema, tiyatro, kütüphane gibi büyük ölçekli tesislerin tercih edildiği göz önünde bulundurulmalıdır.

1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında önerilen standartlar en düşük olup, alt ölçek planlarda bu standartların altına düşülmeyecektir. Teknik ve Sosyal Altyapı Alanlarının hesabı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında alt ölçek planlara da veri olacak şekilde bütünleştirilmiş. Bu bütünleştirmede ve donatı alanları önerisinde aşağıda belirtilen kriterlere dikkat edilmektedir.

- **7.1.3.2.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KARSILANAN DONATI ALANLARI**

ACIK VE YEŞİL ALANLAR; (*%5’i Kent Ormanı, Fuar Panayır, festival alanları, hipodrom ve hayvanat bahçesi*). Açık ve Yeşil Alanların %5’lik kısmı Kent Ormanı ve Fuar Alanlarından

karşılanmak üzere 1. Planlama Bölgesi için önerilen 1.205.000 kişilik nüfus için. 6.025.000m² alana ihtiyaç vardır.

Yani aynı nüfus için ($1.205.000 \times 10m^2 =$) 12.050.000m² yani 1.205 hektar açık ve yeşil alana ihtiyaç duyulmaktadır.

SAĞLIK TESİSLERİ; 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı standartlarına göre kişi başına 0,78 m² sağlık alanı önerilmesi gerekmektedir. 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında bölge ya da İl düzeyinde hizmet veren üç sağlık tesisinden söz edilmiştir. Bu tesisler;

- KTÜ Farabi Hastanesi-Ortahisar 88.200m²
- Kanuni Eğitim ve Araştırma Hastanesi-Yomra Numune Kampüsü (Ortahisar) dahil 63,750m²
- Şehir Hastanesi-Ortahisar 275.000m²

İl ölçeğinde bu 3 hastanenin alan büyüklüğü, 426.950m²'dir. İl için toplam sağlık alanı gereksinimi ($0,78 \times 1900.000$) 1.482.000m²'dir. Bu üç tesis çıkarıldığında ($1.482.000 - 426.950$) 1.055.050m² ayrıca sağlık tesisi alanına ihtiyaç vardır. Bu tesisler tekrar hesaba dahil edilmeden alt ölçek planlarda kişi başına önerilmesi gereken sağlık tesisleri alanı; $1.055.050m^2 / 1.900.000$ kişi = 0,555m²/kişi dir. 1. Planlama Bölgesinde önerilecek sağlık tesisleri alanı ($1.205.000 \times 0,55$) 662.750m²'dir.

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI; 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde kişi başına ve 2.00m² önerilmiştir. **1/50.000 ÇDP kapsamında önerilen Teknik Altyapı alanları kişi başına 6,69m²** ile standardın oldukça üzerindedir. Bu verilere enerji üretim alanı ve Ortahisar ilçesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına giren Havaalanı alınmamıştır.

Teknik altyapı alanları ihtiyacı standartlara göre (Ek2 de, 2m²) ihtiyacı 1/50.000 ölçekli ÇDP de karşılanmış gibi görülmektedir. Ancak alt ölçek planlarda ölçek hiyerarşisi kapsamında yöresel ihtiyaçların karşılanması gerekmektedir.

- **7.1.3.2.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ 1. BÖLGE NAZIM İMAR PLANINDA KARŞILANAN DONATI ALANLARI**

İl bütününde önerilen yukarıda belirtilen kullanımlara ilave olarak 1. Planlama Bölgesi bütününde;

- **Eğitim** (özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri, halk eğitim merkezleri, lise, ortaokul)
- **Açık ve Yeşil alanlar** (Botanik Parkı, mesire alanları, rekreasyon alanları, meydan)
- **Sağlık** (sağlık kampüsleri, devlet hastaneleri, ihtisas eğitim ve araştırma hastaneleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri, ağız diş sağlığı merkezleri vb.),
- **Sosyal ve (yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb.) Kültürel Tesisler Alanlarının bir kısmı, (kütüphane, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, sinema, tiyatro salonu, vb.).**
- **İbadet Yerleri** (büyük ibadet yeri ve külliyesi) hesaplanacağını ifade etmektedir.

Bölge kapsamında Arsin, Ortahisar, Akçaabat ve Yomra ilçeleri bütünleşmiştir. Bu ilçeler hizmet ve imalat sektörleri açısından bazı işlevlerini paylaşmaktadırlar. Hatta ticari ve sosyo-kültürel hizmetler açısından bölgede ilçe sınırlarına bağlı olmaksızın uzmanlaşma da görülmektedir.

Ayrıca 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı raporunda konuya ilişkin olarak "...Bu planda ifade edilmese dahi bölge düzeyinde hizmet veren sağlık, teknik altyapı, sosyal kültürel tesisler, yeşil alan kullanımları bütüncül olarak hesaplanacaktır. Kıyı Dolgu Planları, Koruma Amaçlı Planlar, turizm gibi sektörel planların ve alan kullanımlarının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarında yukarıdaki verileri de kullanarak açıklanması gerekmektedir" denilmektedir. Aşağıda verilen bilgiler iptal öncesi plan açıklama raporu verisi olup, birçok mahkeme kararı ile iptal edilen planlar ve güncellemelerinin devam ediyor olması sebebiyle güncel veriler tam olarak aktarılamamıştır. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyon süreci devam etmekte olup nihai alansal veriler revizyon sonrasında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporunda yer alacaktır.

TABLO 16: 1. BÖLGE MEVCUT 1/5000 NAZIM İMAR PLANI NÜFUSLARI VE DONATI ALANLARI

	Kentsel Kullanım	1/5.000 Plan Nüfusu	1/5.000 NİP (m2)
AKÇABAT	Eğitim Alanları	361.200	729.423
	Sosyo-Kültürel Tesisler		165.000
	Sağlık Tesisleri		106.453
	Açık Yeşil Alanlar		4.393.195
	İbadet Yeri		194.586
	Teknik Altyapı Alanları		52.021
	TOPLAM		5.640.678
ORTAHİSAR	Eğitim Alanları	546.000	1.741.761
	Sosyo-Kültürel Tesisler		789.238
	Sağlık Tesisleri		737.719
	Açık Yeşil Alanlar		7.986.611
	İbadet Yeri		325.892
	Teknik Altyapı Alanları		1.852.996
	TOPLAM		13.434.217
ARSİN	Eğitim Alanları	69.650	185.935
	Sosyo-Kültürel Tesisler		48.233
	Sağlık Tesisleri		17.900
	Açık Yeşil Alanlar		988.742
	İbadet Yeri		50.242
	Teknik Altyapı Alanları		16.829
	TOPLAM		1.307.881
YOMRA -	Eğitim Alanları	89.100	163.663
	Sosyo-Kültürel Tesisler		102.037
	Sağlık Tesisleri		41.503
	Açık Yeşil Alanlar		1.031.008
	İbadet Yeri		34.379
	Teknik Altyapı Alanları		8.590
	TOPLAM		1.411.180
1.BÖLGE TOPLAM	Kentsel Kullanım	1/5.000 Plan Nüfusu	1/5.000 NİP (m2)
	Eğitim Alanları	1.065.950	2.820.782
	Sosyo-Kültürel Tesisler		1.104.508
	Sağlık Tesisleri		903.575
	Açık Yeşil Alanlar		14.399.556
	İbadet Yeri		605.099
	Teknik Altyapı Alanları		1.930.436
	TOPLAM		21.763.956

• **7.1.3.2.3. 1/5000 NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARINDA DONATI GEREKSİNİMİ**

Trabzon İli 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının nüfus önerisi 1.205.000 kişidir. Bu nüfusun 1.145.000 kişisi kentsel nüfustur. Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının toplam nüfusu 1.065.950 kişidir. Mer'i planların donatı gereksinimi ibadet yerlerinde çok az eksik olmak üzere karşılanmış görülmektedir. Ancak standartların mümkün olduğunca yükseltilmesi tercih edilmelidir.

Alt ölçek planlarda sağlanması gereken donatı alanları en az olmak üzere tablo 18'deki değerleri karşılaması gerekmektedir.

Üst ölçekte yapılan donatı standartlarının belirlenmesi çalışması kapsamında alt ölçek imar planlarında karşılanması gereken donatı alanlarına ilişkin standartlar tablo 20'de detaylı olarak aktarılmıştır. Ayrıca bu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında donatı alanlarında çok önemli iyileştirmeler yapıldığı, bazı alanlarda planların iptal edildiği ya da nüfusun çok ciddi oranlarda azaltıldığı görülmektedir. Alt ölçek planlarda bodrum katlar ve olası diğer bazı kullanımlardan gelecek nüfus verilerinin de disipline edildiği varsa bu tür nüfusların artık gizli artışlara sebep olmayacak şekilde planlara veri oluşturduğu gözlenmiştir.

TABLO 17: ALT ÖLÇEK 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANLARDA ALAN GEREKSİNİMİ

					standartlar (kişi/m2)			Alan	
					1/50.000 ÇDP de önerilen donatı standardı	50.000 ÇDP önerilen alanlar	Alt ölçek Planlarda Önerilmesi Gereken donatı alanı	Önerilmesi gereken Alan (m2)	Fark
1.BÖLGE TOPLAM	Kentsel Kullanım	Mevcut Plan (m2)	1/5.000 Plan Nüfusu	1/5.000 NİP (m2)					
	Eğitim Alanları	2.105.476	1.065.950	2.820.782	2,56	0,00	2,56	2.728.832,00	91.950
	Sosyo-Kültürel Tesisleri	797.409		1.104.508	1,50	0,00	1,50	1.598.925,00	-494.417
	Sağlık Tesisleri	971.261		903.575	0,78	0,23	0,55	586.272,50	317.303
	Açık Yeşil Alanlar	12.400.869		14.399.556	15,00	5,00	10,00	10.659.500,00	3.740.056
	İbadet Yeri	472.689		605.099	0,60	0,00	0,60	639.570,00	-34.471
	Teknik Altyapı Alanı	1.912.561		1.930.436	2,00	6,69	0,00	0,00	1.930.436
	TOPLAM	18.660.265		21.763.956	22,44	11,92	15,21	16.213.099,50	3.620.420,50

Tabloda, donatı alanlarına ilişkin iyileştirmede yapılan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planlarındaki alan kullanımlarına göre işlem yapılmıştır. 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile oluşturulan standartlara göre mevcut imar planlarındaki donatı alanları karşılaştırılmıştır. Tabloda, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ile İbadet Yeri miktarında eksiklikler görülmektedir.

Bu durumun sebebi; dolgu alanları onay mercilerinin ilgili Bakanlıklar olması dolayısı ile Belediyenin onayına tabi planlarda gösterilmemesidir.

• **7.1.4.2.4. KIYI DOLGU VE DİĞER BAĞIMSIZ PLANLAR**

Planlama alanında Belediyesince onaylanan 1/5000 ölçekli planlara konu olmayan Dolgu Planları (384 hektar) ile ve mevcut planlı alanlardan bağımsız rekreasyon ve sosyal kullanımlara yönelik Mağmat İmar Planı (63 hektar) alanında planları yapılmaktadır. Kıyı bölgelerinde bölgesinde yapılmış 1/1000 ölçekli planların bir kısmından elde edilen veriler aşağıdaki tabloda ifade edilmiştir.

TABLO 18: KIYI DOLGU PLANLARI ALAN KULLANIMLARI

ALAN KULLANIMI			ALAN (m²)	GENEL ALAN (m²)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TURİZM ALANLARI	TURİZM TESİS ALANI	7.366,00	12.354,00
	TİCARET ALANLARI	TİCARET ALANLARI	4.988,00	
	İBADET YERİ	CAMİ	28.685,00	28.685,00
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARKLAR VE AÇIK ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALANLAR	563.791	1.362.707
		REKREASYON ALANI	47.057	
		MEYDAN	4.098	
		DOLGU DÜZENLEME VE SAHİL	747.761	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	SPOR ALANI	453.206	639.362
		KÜLTÜREL TESİS	1.196	
		FUAR ALANI	184.96	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	LİMAN	117.2	551.247
		BALIKÇI BARUNAĞI	92.313	
		HELİKOPTER PİSTİ	6.556	
		TRAFO	99	
		TEKNİK ALTYAPI ALANI	335.079	1.246.492
		OTOPARK	49.468	
		YOL	1.094.826	
		KANAL+SU YÜZEYİ	102.198	
TOPLAM			3.840.847	3.840.847

Mağmat Bölgesinde de yaklaşık 630.000m² alanda 410.000m² civarında Rekreasyon Alanı olmak üzere Açık Spor Alanları, Fuar ve Panayır Alanları önerilmektedir.

Yukarıdaki tabloya konu değerler onaylı 1/1000 ölçekli Kıyı Dolgu Planlarına ait olduğundan ilgili plandaki gösterimlere göre kategorize edilmiş ve Spor Alanları Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ile birlikte değerlendirilmiştir.

Alt ölçek 1/5000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planları alan gereksinimi tablosunda;

- Sosyo Kültürel Tesisler, 494.417m² eksik görülmekte Kıyı Tesis Alanlarında yaklaşık 639.362 m² alan ile bu eksiklik kapatılmaktadır.
- Dini Tesisler Alanında da 34.471m² eksik dolgu alanında 28.685m² ile kapatılmaktadır. (34.471-28.685=) 5786m² eksik görülen alanın Nazım İmar Planında gösterilmeyen ancak 1/1000 ölçekli planda gösterilecek İbadet Yerleri ile kapatılacağı değerlendirilmektedir.

7.1.3.3. ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Donatı alanlarıyla ilgili yapılan bu çalışma neticesinde Ortahisar İlçesi Doğu Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Tablo 20’de bu plana yönelik mevcut ve öneri donatı büyüklükleri ile revizyon nazım imar planı çalışmasıyla ilave edilen 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, ulaşılabilirlik ve yürüme mesafeleri göz önüne alınarak donatı alanı yer seçimleri gerçekleştirilmiştir.

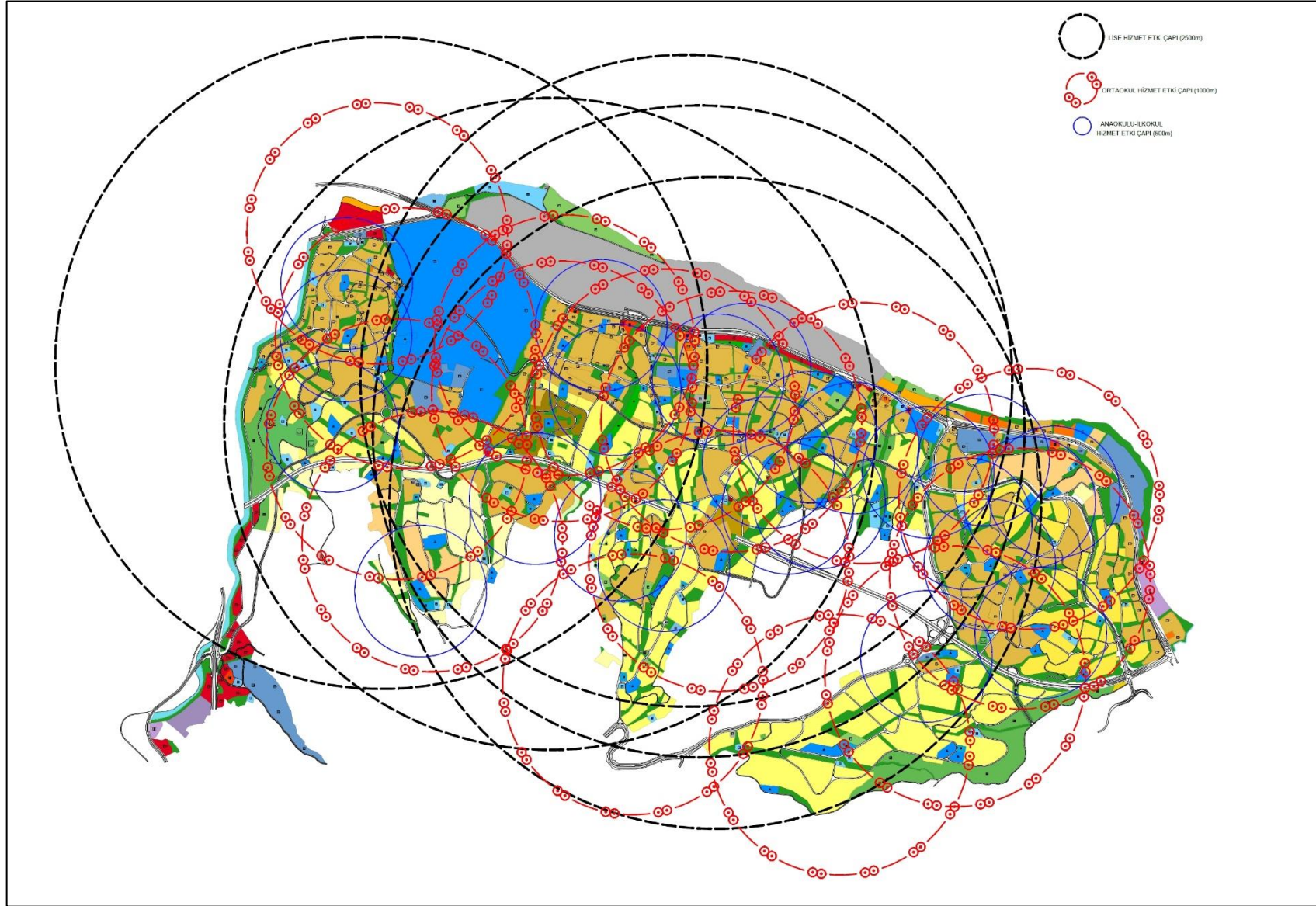
Planlama çalışması ile revizyon sınırları kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları, yeni ilave edilen gelişme alanlarında daha fazla olması koşulu ile tüm kent genelinde mevcut durumuna göre mümkün olduğunca iyileştirilmiştir.

Eğitim Tesis Alanları: Planlama alanında bulunan eğitim tesisleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı gösterim tekniğine göre eğitim tesisi olarak gösterilmiştir. Bu eğitim tesisleri Uygulama İmar Planında kullanım şekillerine göre; Anaokulu, Kreş, İlkokul, Ortaokul, Lise, Mesleki ve Teknik Eğitimi Tesis Alanları ve Halk Eğitim Alanları Olarak planlanacaktır. Eğitim alanları, mevcut durumuna göre mümkün olduğunca iyileştirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği üzere; İmar planlarında yürüme mesafeleri, eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanmıştır.

MPYY’de belirtilen “İmar planında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir” maddesi dikkate alınarak planlamaya konu alandaki mevcut eğitim tesisleri harita 25’te, ihtiyaç hissedilen alanlarda yapılan ilaveler harita 26’da ve nihai planda son düzenlemeler yapılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen kullanım türü ve mevcut kullanımı dikkate alınarak mevzuatta belirtilen hizmet etki çapları ise harita 27’de gösterilmiştir.

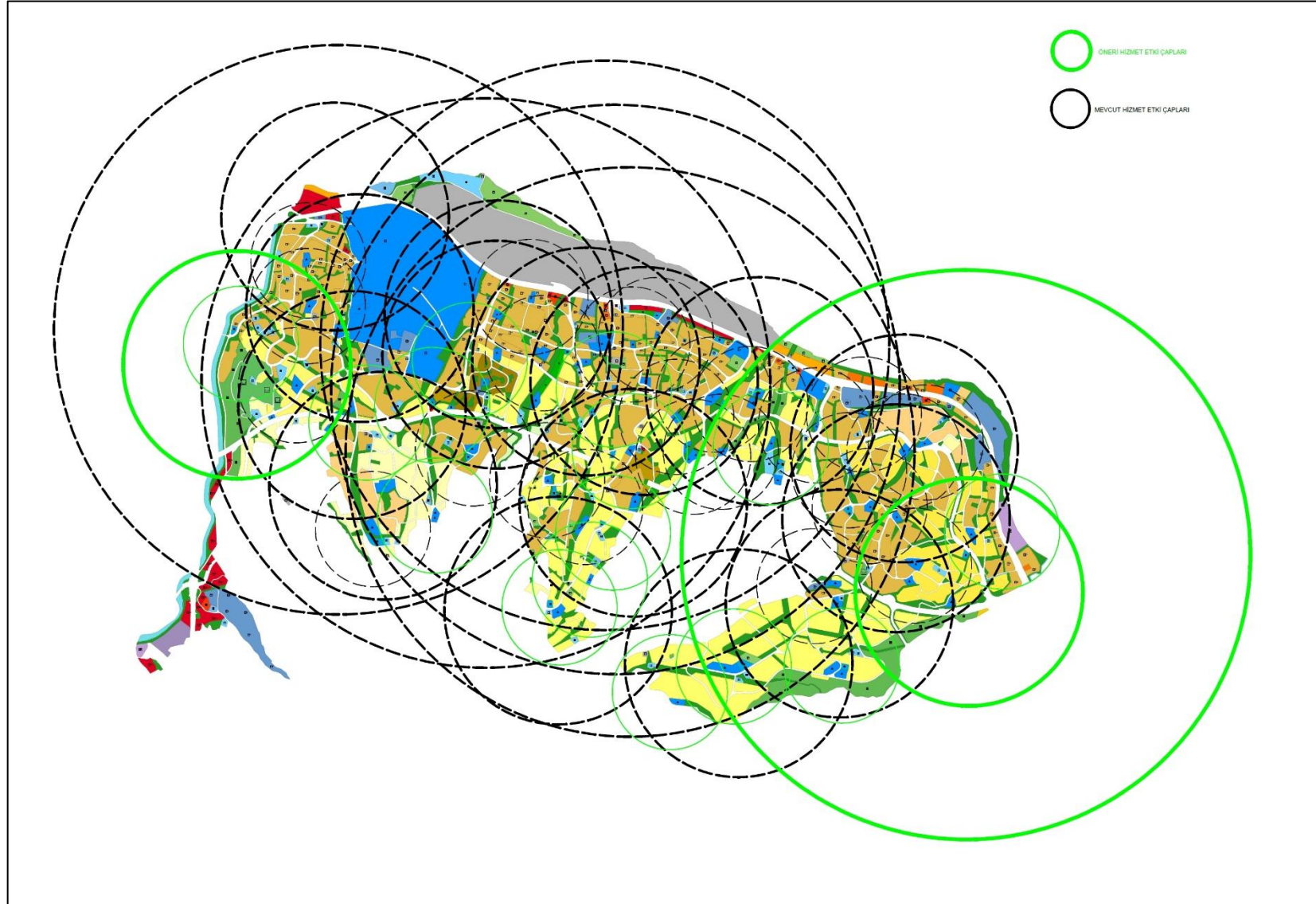
HARİTA 26: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ MEVCUT EĞİTİM TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI



HARİTA 27: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLAVE EDİLEN EĞİTİM TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI



HARİTA 28: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NİHAİ EĞİTİM TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI



Yüksek Öğretim Alanları: Mevcut imar planlarında bulunan Yüksek Öğretim Alanı mevcut imar planının öngördüğü şekilde düzenlenmiştir.

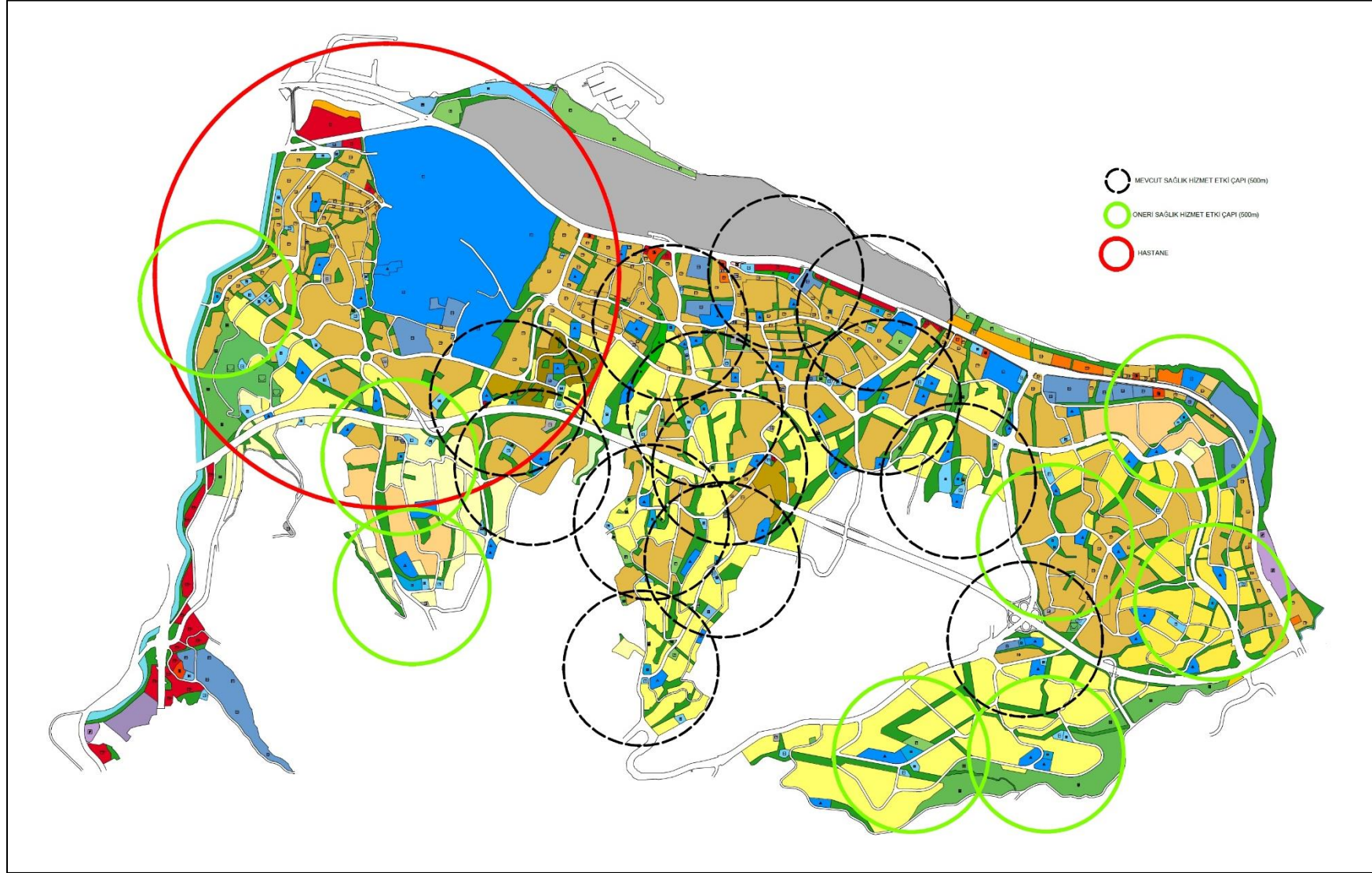
Sosyal Tesis Alanları: Planlama alanında bulunan sosyal tesis alanları hem mevcut durumu korunarak hem de gelişme alanlarında nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde düzenlenmiştir.

Kültürel Tesis Alanı: Planlama alanında bulunan sosyal tesis alanları hem mevcut durumu korunarak hem de gelişme alanlarında nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde düzenlenmiştir.

Sağlık Tesis Alanları: Planlama alanında bulunan sağlık tesis alanları hem mevcut durumu korunarak hem de gelişme alanlarında nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde düzenlenmiştir.

MPYY’de belirtilen “İmar planında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir” maddesi dikkate alınarak planlamaya konu alandaki sağlık tesisi alanları yeniden düzenlenmiş ve ihtiyaç hissedilen alanlarda ilaveler yapılarak mevzuatta belirtilen mevcut ve ilave edilen sağlık tesisi alanı hizmet etki çapları (500 m) aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

HARİTA 29: DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SAĞLIK TESİSİ ALANLARI HİZMET ETKİ ÇAPLARI



İbadet Alanları: Planlama alanında bulunan ibadet alanları hem mevcut durumu korunarak hem de gelişme alanlarında nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde düzenlenmiştir.

Aşağıdaki tabloda, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı donatı alanları karşılaştırılmıştır.

TABLO 19: İMAR PLANLARINDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ DEĞİŞİMİ

Kentsel Kullanım	Mevcut 1/1000 Uip Donatı Alanları(m ²)	İptal olan 1/5000 NİP Donatı Alanları (m ²)	Yeni 1/5000 NİP Donatı Alanları (m ²)	İlk Revizyon NİP ile İlave Edilen Alanlar Farkı(m ²)	Yeni Revizyon NİP ile İlave Edilen Alanlar Farkı(m ²)
Eğitim Alanları	251,416	424,471	1,763,083	173,055	1,511,667
Sosyo-Kültürel Tesisler	97,932	389,430	194,147	291,498	96,215
Sağlık Tesisleri	54,443	78,216	66,831	23,773	12,388
Açık Yeşil Alanlar	1,719,086	1,897,745	2,721,751	178,659	1,002,665
İbadet Yeri	59,374	85,527	81,013	26,153	21,639
Teknik Altyapı Alanları	1,321,150	1,323,535	4,490,732	2,385	3,169,582
TOPLAM	3,503,401	4,198,924	9,317,557	695,523	5,814,156

7.2. KONUT ALANLARI

MESKÛN KONUT ALANLARI:

- **Düşük Yoğunluklu Konut Alanları:** Düşük yoğunluklu meskûn konut alanlarının brüt yoğunluğu 50-150 kişi/ha aralığında düzenlenmiştir. Planlama alanında bulunan düşük yoğunluklu meskûn konut alanı 42,4 hektardır.
- **Orta Yoğunluklu Konut Alanları:** Orta yoğunluklu meskûn konut alanlarının yoğunluğu 150-300 kişi/ha olarak düzenlenmiştir. Planlama alanında bulunan orta yoğunluklu meskûn konut alanı 234,9 hektardır.
- **Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları:** Yüksek yoğunluklu meskûn konut alanlarının yoğunluğu 300-600 kişi/ha olarak öngörülmüştür. Planlama alanında bulunan yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı 47,3 hektardır.

GELİŞME KONUT ALANLARI:

- **Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları:** Seyrek yoğunluklu gelişme konut alanlarının yoğunluğu 0-50 kişi/ha olarak öngörülmüştür. Planlama alanında bulunan seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı 7,7 hektardır.
- **Düşük Yoğunluklu Konut Alanları:** Düşük yoğunluklu gelişme konut alanlarının yoğunluğu 50-120 kişi/ha olarak öngörülmüştür. Planlama alanında bulunan düşük yoğunluklu gelişme konut alanı 38,9 hektardır.

- **Orta Yoğunluklu Konut Alanları:** Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarının yoğunluğu 120-250 kişi/ha olarak öngörülmüştür. Planlama alanında bulunan orta yoğunluklu gelişme konut alanı 222,1 hektardır.
- **Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları:** Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarının yoğunluğu 250-400 kişi/ha olarak öngörülmüştür. Planlama alanında bulunan yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı 6,8 hektardır.

7.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanındaki kentsel çalışma alanları; Ticaret Alanları (T1), Kamu Hizmet Alanları Belediye Hizmet Alanları, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları, Pazar Alanları, Ticaret – Turizm Alanları, Turizm ve Günübirlik Tesis Alanları, Küçük Sanayi Alanları, Sanayi Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Ticaret + Konut (TİCK) ile Ticaret + Turizm + Konut (TİCTK) Alanlarıdır.

Kamu Hizmet Alanları: Mevcut imar planlarında bulunan Kamu Hizmet Alanlarının mevcut imar planının öngördüğü şekilde düzenlenmiştir. Bu alanlar, Uygulama İmar Planlarında Resmi Kurum Alanları ve İdari Hizmet Alanları olarak planlanacaktır.

Belediye Hizmet Alanları: Mevcut imar planlarında bulunan Belediye Hizmet Alanları mevcut imar planının öngördüğü şekilde düzenlenmiştir.

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları: Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları mevcut imar planının öngördüğü şekilde korunmuştur.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlar; mevcut imar planı, talepler ve üst ölçekli planlar doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Depolama Alanları: Bu alanlar; mevcut imar planı, talepler ve üst ölçekli planlar doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Enerji Depolama Alanları: Bu alanlar; mevcut imar planı, talepler ve üst ölçekli planlar doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Sanayi Alanları: Sanayi Alanları mevcut imar planının öngördüğü şekilde korunmuştur.

Pazar Alanları: Pazar Alanları mevcut imar planının öngördüğü şekilde korunmuştur.

Ticaret Alanları (T1): Planlama alanının merkezinde bölgesel gereksinimlerin karşılandığı; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabileceği ticaret alanları önerilmiştir.

Ticaret + Konut Alanları (TİCK): Planlama alanının merkez bölgesinde konut ve ticaret kullanımları birlikte yer alacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu alanlarda belirli bir orana göre hesaplanan brüt yoğunluklar tablo 13'te gösterildiği gibidir.

Ticaret + Turizm Alanları: Bu alanlar gelen talepler doğrultusunda düzenlenmiştir.

Ticaret + Turizm + Konut Alanları: Bu alanlar gelen talepler doğrultusunda düzenlenmiştir. Bu alanlardaki konut yoğunluğu maksimum toplam alanın %50'si kadar olabilir.

Turizm ve Günübirlik Tesis Alanları: Planda kentin sektörel gelişimini desteklemek için belirlenmiş olan turizm yatırımlarına yer seçim kararları üretilmiştir. Öncelikli olarak mevcut imar planının öngördüğü Turizm ve Günübirlik Tesis Alanları korunmuştur.

Planlama çalışması ile Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları, yeni ilave edilen gelişme alanlarında daha fazla olması koşulu ile tüm kent genelinde mevcut durumuna göre mümkün olduğunca iyileştirilmiştir.

7.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Parklar: Mevcut imar planlarında bulunan Park Alanları nüfusun ihtiyacını karşılayacak ve sürekliliği sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Özellikle sulu ve kuru dere yataklarında yeşil akslar ve park alanları oluşturulmuştur.

Rekreasyon Alanları: Planlama alanında 3,1 hektar büyüklüğünde Rekreasyon Alanı önerilmiştir.

Açık Spor Tesis Alanları: Mevcut imar planlarında bulunan Spor Tesis Alanları mevcut imar planının öngördüğü şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Ağaçlandırılacak Alanlar: Ağaçlandırılacak Alanlar mevcut imar planının öngördüğü şekilde korunmuştur.

Mezarlık Alanları: Mezarlık Alanları mevcut imar planının öngördüğü şekilde korunmuştur.

7.5.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

Ulaşım: Mevcut planın öngördüğü ulaşım sistemi uygulanabilirliği ve sürekliliği irdelenerek tekrardan düzenlenmiştir. Ulaşım Sistemi Erişme Kontrollü Yollar ile Birinci ve İkinci derece yollar olarak kurgulanmıştır. Planlama çalışmasının ilke kararları kapsamında, Karayollarının kurum görüşüne göre Erişme Kontrollü Yollar plana işlenmiş ve bu ana akslara bağlanan yapı adalarına erişimi sağlayan diğer kademe yollar ise arazi ve mülkiyet yapısı irdelenerek güçlendirilmiş ve sürekliliği sağlanmıştır. Birinci ve İkinci Kademe Ulaşım Aksları; 20m – 15m – 12m ve 10m olarak planlanmıştır.

Teknik Altyapı Alanları: Mevcut imar planlarında bulunan Teknik Altyapı Alanları mevcut durumu korunarak nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

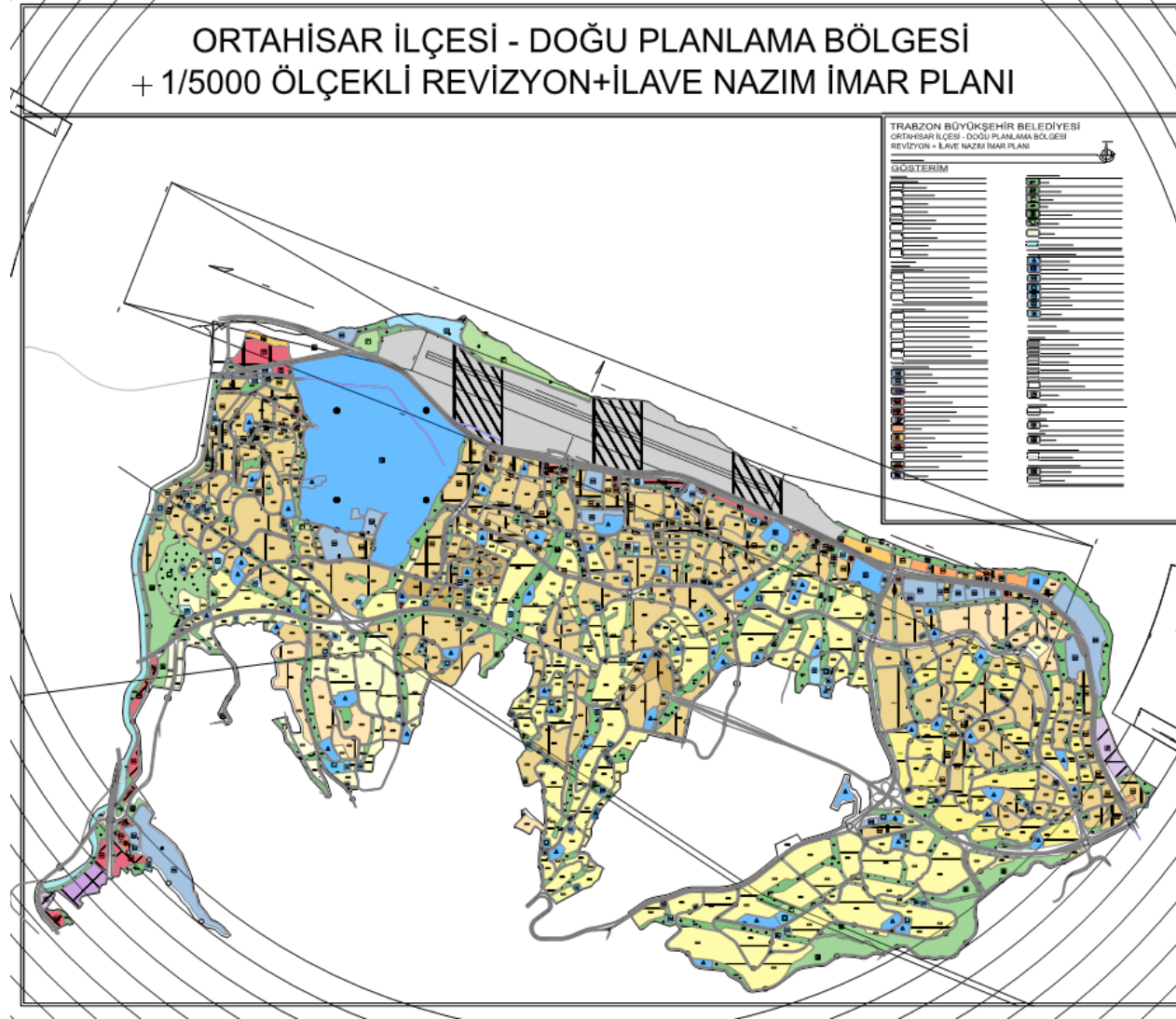
Genel Otopark Alanı: Genel Otopark Alanları mevcut imar planının öngördüğü şekilde korunmuştur.

Planlama çalışmasına konu olan alanın kentsel kullanım alanlarının dağılım tablosu aşağıda verilmiştir.

TABLO 20: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN ADLARI			ALAN (m ²)	GENEL ALAN (m ²)	ORAN (%)	
KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANLARI	2,981,208	6,687,438	16.61	
	MESKUN KONUT ALANLARI	MESKUN KONUT ALANLARI	3,706,230		20.65	
		SANAYİ ALANI	49,076	49,076	0.27	
	KAMU HİZMET ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	195,975	480,139	1.09	
		KAMU HİZMET ALANI	284,163		1.58	
			TİCARET ALANI		106,361	0.59
			TİCARET-KONUT ALANI	1,076,291	1,213,340	6.00
			TİCARET-TURİZM_KONUT ALANI	24,362		0.14
			TİCARET-TURİZM ALANI	6,327		0.04
			TURİZM TESİS ALANI	27,641		0.15
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	93,702	175,489	0.52	
		ENERJİ DEPOLAMA ALANI	57,626		0.32	
		AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	24,161		0.13	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİS ALANLARI	EĞİTİM TESİSİ ALANI	462,627	1,763,083	2.58	
		YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	1,277,455		7.12	
		TEKNOLOJİ GELİŞTİRME ALANI	23,000		0.13	
	SAĞLIK TESİS ALANLARI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	66,831	66,831	0.37	
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SOSYAL TESİS ALANI	177,553	194,147	0.99	
		KÜLTÜREL TESİS ALANI	16,595		0.09	
	İBADET ALANLARI	İBADET ALANI	81,013	81,013	0.45	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	502,096	502,096	2.80	
	PARKLAR VE AÇIK ALANLAR	PARK	1,844,951	2,084,058	10.28	
		MİLLET BAHÇESİ	26,177		0.15	
		KUMSAL-PLAJ	4,252		0.02	
		SPOR TESİSİ ALANI	177,068		0.99	
		REKREASYON ALANI	31,610		0.18	
	AÇIK ALANLAR	MEZARLIK ALANI	135,597	135,597	0.76	
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	HAVAALANI	1,310,624	1,310,624	7.30	
		LİMAN	1,283	1,283	0.01	
		TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	32,882	32,882	0.18	
		SU YÜZEYİ	87,820	87,820	0.49	
	ULAŞIM ALTYAPI ALANLARI	OTOPARK	20,158	20,158	0.11	
		YOLLAR	3,037,965	3,037,965	16.92	
TOPLAM			17,950,680	17,950,680	100.00	

HARİTA 30: ORTAHİSAR İLÇESİ DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ORTAHISAR İLÇESİ (DOĞU PLANLAMA BÖLGESİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMANIN KAPSAMI

Bu plan hükümleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında 1.Alt bölgesinde kalan Ortahisar İlçesi 1.Etap (Doğu Planlama Bölgesi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin hükümleri kapsar.

2. GENEL HÜKÜMLER

- 2.1.** Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda üst ölçek plan kararları, konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir.
- 2.2.** Bu plan hükümleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümleri ile bir bütündür. Bu planın uygulanmasında; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3386 sayılı Kanunla Değişik 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve özel kanunlara tabi alanlar, bu kanunlara ilişkin yönetmelikler ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2.3.** İmar planı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2.4.** Bu plan ve hükümlerine göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 2.5.** Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmelikler ile Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanacak yönetmeliğe göre gerçekleştirilir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde 1. 2. 6. 7. 8. 9. bölümleri geçici maddeleri ile 19. 20. maddelerinde yer alan hükümler, yönetmelikler ile değiştirilemez.
- 2.6.** Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren alt kademe uygulama imar planlarının, bu planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren parsel veya parsellerin fonksiyonuna ilişkin mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyuşmayan yol, sosyal ve teknik altyapı alanları gibi donatı alanları bu plan ile uygun hale getirilmeden uygulamaya yapılamaz. Ancak bu plan ile meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının fonksiyon kararları aynı olan alanlarda bu planın 3.Özel Hükümler başlığında belirlenen hükümlere uyulmak koşulu ile meri uygulama imar planındaki işlem yapılabilir.
- 2.7.** Bakanlar Kurulunun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" ve 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulması zorunludur.

- 2.7.1.**Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve yeni imar planı, revizyon ve ilave alanların imar planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporları geçerli olup, bu raporlar kapsamında bina bazında zemin etüdü yaptırılması zorunludur. Zemin etütlerinin ilgili kurumun yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri ve varsa formatına uygun olarak tanzim edilecek ve statik projeler zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanacaktır. “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu” hiçbir şekilde bina bazındaki çalışmaların yerine geçmez.
- 2.7.2.** Bu plan ile arazi kullanım kararı getirilen ve planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, SA (Sakıncalı Alan), AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alan) ve JESA (Jeolojik Etüt Şartlı Alan) olarak belirlenmiş alanlarda, parsel bazında yapılacak Ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 2.7.3.**İlgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan; enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri teknik alt yapının yer ve güzergah seçiminde ve doğalgaz boru hatları ile tesislerinde ilgili kurumunca onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna uyularak gerekli güvenlik önemleri alınacaktır.
- 2.7.4.**Planlama alanı kapsamında; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne yer tespitleri yapılıncaya kadar, kentsel parkların, kent ormanları büyük alan kullanımı gerektiren kamu kurum alanları, spor kompleksleri, kültürel tesis alanları ile bölgesel sağlık tesisleri alanı gibi fonksiyonlar deprem ve olası diğer afet durumları ve afet sonrasında açık alan organizasyonu, altyapı tesisleri ve ulaşım kurgusuna uymak koşuluyla kullanılabilir. Yer tespiti çalışması bittiğinde bu alanlar veri tabanına işlenir.
- 2.8.** Pis su sistemi olmayan alanlarda; 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde, pis su çukurları yapılarak, kanallar, buraya bağlanacaktır. Pis su, hiçbir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez. Atık su arıtma tesisi kurulmasının zorunlu olduğu yapılarda, atık su sisteminin, çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı, ilgili kurum (TİSKİ, Belediye, Bakanlıklar, vb.) tarafından belgelenmeden ve arıtma tesisi faaliyete geçmeden, yapıya iskân izni verilmez.
- 2.9.** İmar planı onama sınırlarında kalan alanlardaki uygulama imar planları ve imar uygulaması parselasyon işlemleri belirli bütünlük taşıyacak şekilde etaplar halinde yapılabilir.
- 2.10.** Bir kısmı bu plana, bir kısmı bu planının onama sınırı dışında kalıp özel kanunlara tabi alanlara ilişkin planlara tabi olan parsellerde her iki planda imar uygulaması yapıldıktan sonra inşaat izin verilebilir.
- 2.11.** Uygulama imar planlarında gelişme alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Kadastral yola cephesi olan ve mülkiyeti kamu kurumuna ait resmi kurum ile sosyal teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak bu hüküm uygulanmaz.

- 2.12.** 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince imar uygulaması teknik gerekçeler ile yapılamayacağı tutanak altına alınan alanlarda, ilke ve esasları “Emsal Hakkı Transferinin Uygulamasına İlişkin Usul Ve Esaslar” ile belirlenecek olan, bu plan ve alt ölçekli planlarda parselin % 45'ından fazla (DOP) Düzenleme Ortaklık Payı alınacak şekilde imar planı kararı getirilen parselin % 45'ından fazla olan kısmı için başka bir imar parselinde kullanmak üzere bu plan ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla E=0.40 üzeri Gelişme Konut Alanlarında emsal hakkı transferi yapılabilir. Transfer Bölgelemesi alt ölçek planlarda yapılabilir.
- 2.12.1.** DOP konusu parselin Emsal hakkı parselin çevresindeki en düşük emsal üzerinden hesaplanır. (Çevresinde Emsal verilmeden yapı nizamı belirtilen parsellerde Emsal hesaplaması TAKS: 0.40 kabul edilerek plandaki kat adedi ile çarpımı şeklinde yapılır.)
- 2.12.2.** İmar hakkı transferinde emsal hakkının eşdeğer alana taşınması esastır. Ancak iki parsel arasında değer farkı var ise parsellerin değeri oranında emsal hakkı transferi yapılabilir. Hiçbir durumda bu oran üç katından fazla hesaplanmaz.
- 2.12.3.** Transfer edilecek imar parsel/parsellerde yapılaşma hakkı mevcut imar hakkının % 20 sinden ve E= 2.60 dan fazla olamaz.
- 2.12.4.** Uygulama imar planı değişikliği yapılmadan ve transfer gereği DOP' a konu parsel terk edilmeden emsal hakkı kullandırılarak ruhsat verilemez.
- 2.12.5.** Plan Hükümlerinin 3.5. maddesi ile teşvikten yararlanan parseller ayrıca bu plan hükmünden yararlanamaz.
- 2.13.** Taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılmış alanlarda, ilgili belediyesince hazırlanan imar parsellerinin değişikliğe konu olup yeniden kamuya terki gereken alan içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terklerinin rızaen yapılması veya bağış edilmesi halinde inşaat emsalini 18.madde uygulaması sonucu oluşmuş parsel üzerinden vermeye ilgili Belediyesi yetkilidir.
- 2.14.** Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yer alan son tarihli “Otopark Yönetmeliği” geçerlidir.
- 2.15.** Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık, spor, sanayi, depolama gibi kentsel kullanım alanlarında kalan parsellerin, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için Büyükşehir Belediyesince belirlenecek standartlarda bir ağaç dikilir. Gelişme Alanları ve Özel Uygulama Alanlarında imar planında 5 metre ve daha fazla çekme önerilen yapı adalarında ilgili Belediyesince yapı adası boyunca yeşil kuşak oluşumunu yönlendirici peyzaj projesi düzenlenmesi esastır. Ağaçların öncelikli olarak bu alanlara dikiminin yapılması sağlanacak olup parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde; hesaplanan sayıda ağaç, Büyükşehir veya ilgili idarelerce önerilerek Büyükşehir Belediyesince uygun görülen bir alana dikilir ya da Büyükşehir Belediyesinin belirleyeceği ağaç bedeli ağaç dikmek amaçlı olarak bir hesaba yatırılır. Bu işlemlere ilişkin

hazırlanacak olan usul ve esaslara ilişkin düzenleme yapıncaya kadar yönetmelik maddeleri geçerlidir.

- 2.16.** DSİ, ENH, Botaş, Karayolu vb. hat alanları ve bu hatların koruma alanlarında ilgili kurumun uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 2.17.** DSİ verilerine göre kuru veya aktif dere yataklarına komşu imar parsellerinde taşkın riski dikkate alınarak alt ölçek planlarda ayrıca yapı çekme mesafesi koyulması esastır.
- 2.18.** Planlama alanının tamamında, uygulama aşamasında, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. BİNALARA KOT VERİLMESİ

- 3.1.1.** Binalara kot yoldan veya tabi zeminden verilir. Kot alınan noktanın tespitinde sokak silüetinin korunması ile binaların birbiri ile uyum sağlaması esastır. Alt ölçek planlarda cephe alınacak kot noktası belirtildiyse buna uyulacaktır.
- 3.1.2.** Tabii zeminden kotlandırma hiçbir şekilde kottan kat kazanmak amacıyla uygulanmaz. Bu alanlarda tabii zemin açılarak kat kazanmaya yönelik hafriyat yapılamaz.
- 3.1.3.** Uygulama İmar Planı nüfusuna dahil edilmek ve bu plan ile belirlenen nüfusunu aşmamak kaydıyla iskân edilen bodrum katlarda 1.bodrum kat emsale dâhil değildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı imar planında belirtilen kat âdetinin ½ sini geçemez. Ancak her durumda açığa çıkan (görünen) üçten fazla bodrum kat yapılamaz. Yarım katlar üst sayıya tamamlanır. Meskûn alanlarda bu hüküm ve 3.1.1. hükmü ilkelerine uyulmak koşulu ile yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda düzenlenir.
- 3.1.4.** 5 metreye kadar olan ön bahçe mesafeleri (5.metre dahil) bodrum katlarda (otopark rampası hariç) otopark amaçlı olsa dahi açılmaz.
- 3.1.5.** Havaalanı ile Devlet Sahil Yolu Çimenli Kavşağının kuzey kesiminde yapılacak alt ölçek planlar, 35m’lik karayolları güzergâhından kot alınmayacak şekilde düzenlenecektir. Devlet Sahil Yolunun kuzeyinde, Havaalanı ve doğusundaki Kamu Hizmet Alanları arasındaki alanda, Devlet Sahil Yoluna bitişik parsellerde Sahil Yolu ile parselde yapılacak bina köşe kotları arasındaki kot farkı 3m ve daha fazla olması durumunda Devlet Sahil Yolundan kot alınamaz.

3.2. KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMİYEN KULLANIMLARA YÖNELİK OLARAK;

- a)Yapının emsale esas alanının %30’unu aşmamak şartı ile; kat bahçesi, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenler ile bulunduğu katın emsale dâhil alanının toplam %20 ‘sini geçmemek koşuluyla; sökölür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, teraslar ve zemin terasları;
- b)%30 emsal hesabına dâhil edilmeden; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların asgari ölçüdeki alanları, bahçe ve istinat duvarları, açık yüzme havuzu ve asgari ölçülerdeki trafolar, emsal hesabına dahil edilmez.

3.3. BİNA YÜKSEKLİKLERİ, ÇEKME MESAFELERİ VE TEŞVİKLER

- 3.3.1.** Uygulama imar planlarında ifade edilen kat adetlerini ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikteki değişiklikler kentsel tasarım projesi ve benzeri uygulamalar marifeti ile yapılamaz. Ancak plan nüfusunu aşmamak kaydıyla plan hükümlerinin 2.12 ve 3.5.1 maddeleri kapsamında alt ölçek planlarda belirlenen teşvike konu alanlarda planın öngördüğü inşaat haklarını %20 ve daha düşük oranda arttıran kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikteki bu değişiklikler için imar planı değişikliği yapılmasına gerek yoktur.
- 3.3.2.** Çekme mesafeleri uygulama imar planında belirlenecektir.
- 3.3.3.** Bina yüksekliği, binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir. Bina yükseklikleri (Y.ençok) bu plandaki kısıtlamalara bağlı olarak 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. Yapıların yükseklikleri hiçbir koşulda hava mania kriterlerini aşamaz. İmar planlarında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz.
- 3.3.4.** Devlet Sahil Yolunun kuzeyinde, Havaalanı ve doğusundaki Kamu Hizmet Alanları arasındaki alanlarında meri plandaki kat yüksekliklerini artırıcı plan değişikliği ve revizyonu yapılamaz.

3.4. YÜKSEK KATLI YAPILAR;

- 3.4.1.**Yüksek Katlı Yapı, bina yüksekliği 21,50 m., yapı yüksekliği 30.50 m. ve daha yüksek yapıların yer alacağı bölgelerdir.
- 3.4.2.**Yüksek katlı yapıların yer alacağı bölgeler, bu plan kararları doğrultusunda hazırlanacak ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanacaktır. Bu bölgelerin belirlenmesinde mevcut yapılaşma, meri uygulama imar planlarının kararları ile bu planda bölgesel merkez, ticaret kullanımları ve yenileme öngörülen alanlar, topografya, jeolojik yapı, koruma alanları, kent kimliği ve silüet dikkate alınacaktır.
- 3.4.3.**Kentsel tasarım projeleri ile imar planında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz.
- 3.4.4.**İlave kat talep edilmesi durumunda 4 kata kadar (4 Kat dâhil) inşaat izni olan yerlerde imar planında belirlenen ön bahçe mesafesine uyulacaktır. 4 kattan sonra ilave edilecek her kat için ön bahçe mesafesine en az 1.5m eklenecektir. *(7 m'lik yola cepheli olan parsellerde kat ilavesi talep edildiği durumlarda ilk kat için 3m ön bahçe mesafesine eklenecektir.)*

3.5. MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİ;

- 3.5.1.** İlçe Belediye Meclisince veya Büyükşehir Belediyesince önerilerek, Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacak yüksek katlı yapıların yer alacağı bölgelerde yer alan meskun konut alanları ve karma kullanım olarak fonksiyonlandırılmış alanlarda (73. madde ve 6306 belirlenen koşullar, mevcut tipoloji, sokak silüeti, mevcut mahalle ve kent dokusu dikkate alınarak), mevcut dokunun yenilenmesine yönelik olarak teşvik içeren değişiklikler yapılabilir. Bu alanlarda imar planında önerilen kat yüksekliklerinden daha fazla kat yüksekliği ancak imar planı değişikliği marifetiyle yapılabilir.

4. DİĞER HÜKÜMLER

4.1. KONUT ALANLARI

- a) Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.
- b) Konut alanlarında yapılaşma koşulları bu planda verilen yoğunluk kararlarını aşmamak koşulu ile 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
- c) Bu planda verilen (kişi/hektar) nüfus yoğunluğu ilgili alanda yer alacak nüfusu ve bağlı olarak inşaat alanını belirler. Yoğunluk bölgelerinde uygulama imar planı değişikliklerinde maksimum emsal hiçbir şekilde aşılamaz.
- d) Bu alanlarda müstakil olarak özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması zorunludur.
- e) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmış "Değirmendere Vadisi, Konaklar-Pelitli arasındaki vadi ve güney çevre yolu ile tanımlanan üniversite alanının çevresinde" bulunan yol güzergâhları boyunca ticari kullanımların teşekkül ettiği dikkate alınarak konut alanlarında yer alan parsel veya parsellerde; galeri katsız yapıların zemin katlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. maddesinin f bendinin 1. fıkrasında belirtilen ticari kullanımlara ilişkin izin vermeye belediyesi yetkilidir.

Ayrıca yukarıda tanımlanan Üniversite alanının çevresinde ilgili kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüş alınmak ve getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla anılan yönetmelikte belirtilen koşullarda müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark kullanımları yapılabilir. Özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılması talep edilmesi durumunda bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

4.1.1.MESKUN KONUT ALANLARI

- Düşük Yoğunluklu Konut Alanları; 51 – 150 kişi/hektar aralığında,
- Orta Yoğunluklu Konut Alanları; 151 – 300 kişi/hektar aralığında,
- Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları; 301-600 kişi/hektar
- Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları; 300-600 kişi/hektar
- Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları; 600+ kişi/hektar aralığındadır.

Meskun Konut Alanlarında, ilgili yoğunluk aralığı içerisine kalan ve planda belirtilen ortalama brüt yoğunlukların uygulama imar planlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi / Ha)	MAKSİMUM EMSAL
Meskun Konut Alanları	Düşük Yoğunluk (51-150 Ki/Ha)	80	0.40
		100	0.50
		120	0.60
	Orta Yoğunluk (151-300 Ki/Ha)	160	0.80
		175	0.90
		200	1.00
		210	1.05
		230	1.20
		240	1.25
		250	1.30
		310	1.60
	Yüksek Yoğunluk (301-600Ki/Ha)	385	2.00

4.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI

- Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları; 51 kişi/hektar altı aralığında
- Düşük Yoğunluklu Konut Alanları; 51 – 120 kişi/hektar aralığında,
- Orta Yoğunluklu Konut Alanları; 121 – 250 kişi/hektar aralığında,
- Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları; 251 – 400kişi / hektar aralığındadır.

Gelişme Konut Alanlarında, ilgili yoğunluk aralığı içerisine kalan ve planda belirtilen ortalama brüt yoğunlukların uygulama imar planlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi / Ha)	MAKSİMUM EMSAL
Gelişme Konut Alanları	Seyrek Yoğunluk (51Ki/Ha altı)	40	0.20
	Düşük Yoğunluk(51-120 Ki/Ha)	80	0.40
		100	0.50
		120	0.60
	Orta Yoğunluk (121-250 Ki/Ha)	150	0.75
		160	0.80
		175	0.90
		200	1.00
		210	1.05
		230	1.20
		240	1.25
		250	1.30
	Yüksek Yoğunluk (251-400 Ki/Ha)	300	1.50
		310	1.60
		385	2.00

4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1.TİCARET ALANLARI (T1)

- a) İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Ancak bu alanlarda özel eğitim, özel sağlık tesisi ve konaklama tesisleri yapılabilmesi için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

4.2.2.TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT, MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI

Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, Ticaret, Turizm+Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

Ancak bu alanlarda özel eğitim, özel sağlık tesisi ve konaklama tesisleri yapılabilmesi için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

- a. Karma kullanım alanlarında, parsellerin ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı bu plan esas ve hükümleri kapsamında alt ölçek planlarda belirlenir.
- b. Ticari alanlar ile karma kullanım alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- c. Bu planda yer alan Ticaret + Konut (TİCK) taramaları şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin tamamı konut olmamak koşulu ile zemin katlarının ticaret kullanımında olduğunu ifade eder.
- d. Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında uygulama imar planında yoldan cephe alan parsellerde parselin tamamı dikkate alınarak uygulama yapılması esastır.

4.2.3.TURİZM ALANI

- a) Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleri yer alabilir. Bu plan kapsamında, turizm yatırımlarının desteklenmesi amacıyla 4 ve üzeri yıldız alabilmesi için gerekli yapı ünitelerinin oluşturulabilmesi ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" gereklerini yer ne getirebilmesi maksadıyla emsalin %20'sine kadar teşvik verilebilir. Teşvik içeren kentsel tasarım projeleri ilgili İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

4.2.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

- a) Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren temel kazısı gerektirmeyen sökülüp takılabilir yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.

4.2.4.SANAYİ, DEPOLAMA VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI;

- a) Bu alanlarda, İmar planlarında aksi belirtilmedi ise maksimum KAKS: 0,80 TAKS:0.50 olacaktır. Yençok yapının türüne, teknolojik özelliğine göre ilgili Belediye Meclisince belirlenecektir. Bu alanlarda yapı yüksekliğinin imar planında ya da onaylı jeolojik-jeoteknik etütte belirtilen miktarı aşması durumunda jeoteknik etüt yapıp ilgili kurumuna tasdik ettirilerek kat yüksekliği belirlenecektir.
- b) Bu alanlarda sanayi, depolama ve konut dışı kentsel çalışma alanı amaçlı yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü (1500) m²'den cephesi 20 m'den, derinliği 30 m.den az olamaz.
- c) İmar Planında iki farklı kullanım önerilen yapı adalarında oluşacak bir imar parselinde emsal (KAKS) dahilinde tercihe göre sanayi ve/veya depolama tesisleri yapılabilecektir. Bu alanlarda kirlletici sanayi kolları yer alamaz ve sanayi kullanımları için arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.
- d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depoların, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları yer alabilir. Bu kullanımların ihtiyaçlarına yönelik alanın %30'u geçmeyecek oranda lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesislerini ve düğün salonlarını ilçe belediyesi ruhsatlandırılabilir.1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında gösterilen KDKÇA'daki yapılaşma koşulları geçerli olup, bunun dışında gösterilen diğer KDKÇA'ları için yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

4.2.5.KAMU HİZMET ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI;

- a) Bu alanlarda Resmi Kurumlar, İdari Hizmet Alanları, Belediye Hizmet Alanları ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu tesisleri, kamuya ait sosyal tesisler ile diğer teknik altyapı tesisleri yapılabilir.
- b) Kamu mülkiyetinde ve kamu kullanım alanlarında imar planında emsal ve yapı yüksekliği (Yençok) belirtilmemiş ise; Emsal: 1.00, yapı yüksekliği jeolojik etütlere bağlı olarak imar planında komşu parsellerde önerilen ekseri yapı yüksekliği dikkate alınır. İnşaat alanının %10'unu geçmemek koşulu ile lojman yapılabilir.

4.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.3.1. EĞİTİM ALANI;

- a) Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlarda Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatından uygun görüşü alınacaktır.

- b) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.2. SAĞLIK ALANI;

- a) Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşıra teşkilatının uygun görüşü alınır.
- b) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.3. SOSYAL TESİS VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI;

- a) Sosyal tesis alanı, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
- b) Kültürel tesis alanı, toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
- c) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.4. DİNİ TESİS ALANLARI;

- a) İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasil hane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- b) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.5. SPOR TESİS ALANI;

- a) Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda uluslararası, ulusal ve kentsel ihtiyaca yönelik konumu ve özelliğine göre; su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir.

- b) Bu alanlarda seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, açık veya kapalı otoparklar ile büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.
- c) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:0.50 olarak uygulama yapılır.

4.3.6. YÜKSEKÖĞRETİM ALANI;

- a) Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde araştırma merkezlerinin yer alabileceği alanlardır.
- b) Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb. kullanımlı yapılar yapılabilir.
- c) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.4.KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.4.1. YEŞİL ALANLAR

- a) Yeşil alan, Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon, rekreatif alanları toplamı ile, (metropol) ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parkların yapılabildiği alanlardır.
- b) Parklar, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi, meydan ve benzeri kullanımları içeren açık alanlardır. Bu planda gösterilmeyen ancak planlama alanında yer alması öngörülen mahalle ölçeğindeki çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, park ve yeşil alanlar uygulama imar planında gösterilebilir.
- c) Bu alanlar düzenleme amacı dışında kullanılamaz. Park, yeşil alan ve meydan düzenlemesi yapılan alanlar da zemin altı otopark olarak kullanılabilir.
- d) Park alanlarında, ihtiyaç olması halinde oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak, etrafı çit ve benzeri malzemeler ile kapatılmak, cephe aldığı yol boyu binaların cephe silüetini bozmayacak şekilde trafo yapıları yapılabilir.

4.4.2. REKREASYON ALANI

- a) Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri ifade eder.
- b) Bu alanlarda encümen kararıyla;
 - Her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
 - Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,

- Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
- Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası, yer alabilir.

4.4.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR;

- a) Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanlardır.
- b) Ağaçlandırılacak alanlarda yapılaşma koşulları uygulama imar planında belirlenmek üzere bağ ve sayfiye evi ile bu yapılara ait müştemilat binaları veya alt ölçekli planlarda belirlenecek bölgelerde önerilecek kullanımlar yer alabilir.
- c) Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile bu yapılara ait müştemilat yapılarının bu alanlarda yer almasına ilişkin karar alt ölçek planlarda belirtilmesi halinde yapılabilir.
- d) Plan üzerinde aksi belirtilmedi ise yapılar komşu parselde 5 m.den, yola ise 10 m.den fazla yaklaşamaz. Yeni üretilecek parsel alanı 2000 m2.'den az olamaz.
- e) Sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanlarında yapı yapılamaz.
- f) Planda ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş olup fiilen mezarlık olarak kullanılan alanlarda mezarlık kullanımının gerektirdiği yapılar dışında yapı yapılamaz.

4.4.4.MEZARLIK ALANLARI;

- a) Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasil hane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır. Bu alanlarda 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4.5.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.5.1. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER

- a) “Karayolu Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

4.5.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- a) Emsal dâhilinde kalmak koşulu ile akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama, çevre ile ilgili tedbirlerin alınması şartı ile yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- b) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- c) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.
- d) Yeni önerilecek akaryakıt istasyonları için yapı yüksekliği 2 katı ve inşaat alanı (Emsal); 0.40'ı geçemez.

4.5.3. OTOPARK ALANI

- a) Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yer alan son tarihli “Otopark Yönetmeliği” geçerlidir.
- b) Kentin otopark ihtiyacını karşılamak üzere kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altlarında Büyükşehir Belediye Meclisin kararı ile otopark kullanımları yer alabilir.
- c) Yol boyu ticaret güzergâhında kalan otopark alanlarında ticaret sürekliliğinin sağlanması için kullanım kararları alt ölçek planlarda belirlenmek koşulu ve otopark alan kullanımından fazla olmamak koşulu ile ticaret kullanımları yer alabilir.
- d) Park, yeşil alan, yol ve meydan düzenlemesi yapılan alanların zemin altı, planda belirtilmek koşulu ile otopark olarak düzenlenebilir.

4.5.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- a) Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer aldığı alanlardır.
- b) İmar planında trafo isabet eden konut adalarında ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Plan alanının tamamında belirtilen trafo alanları ve öngörülecek trafo alanları için de belediyenin belirlediği esaslara göre uygulama yapılır.
- c) Yapı adaları içerisinde ihtiyaç olması halinde yapılacak olan trafo yapılarının çekme mesafeleri içinde yapılmaması esastır.

4.6 ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI;

4.6.1. ENERJİ NAKİL HATTI

- a) Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

4.7. AFET TEHLİKELİ ALANLAR;

4.7.1. AFETE MARUZ BÖLGELER

- a) Afete maruz bölge, deprem, yangın, sel, heyelan, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlere uğramış olduğu veya uğrayabileceği, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı teknik elemanlarınca tespit edilen alanlara ilişkin Afete Maruz Bölge kararı alınması / kaldırılması 7269 sayılı Kanunun 2. ve 14. maddesinde yer alan Cumhurbaşkanlığına teklif etme yetkisi Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığındadır.