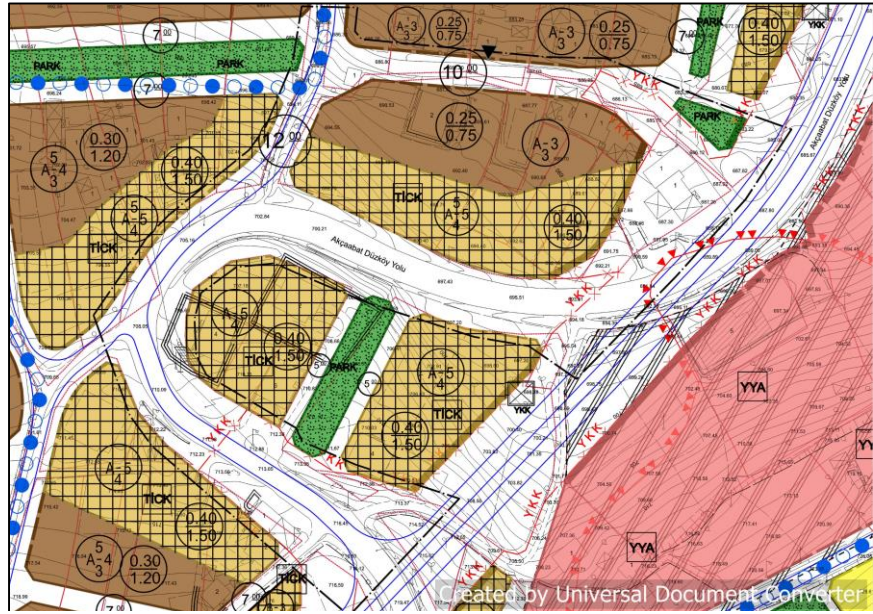


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ BÜYÜK MAHALLE VE TEPECİK MAHALLESİ KARAYOLU GEÇİŞİ AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 1/1000



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

OCAK-2024

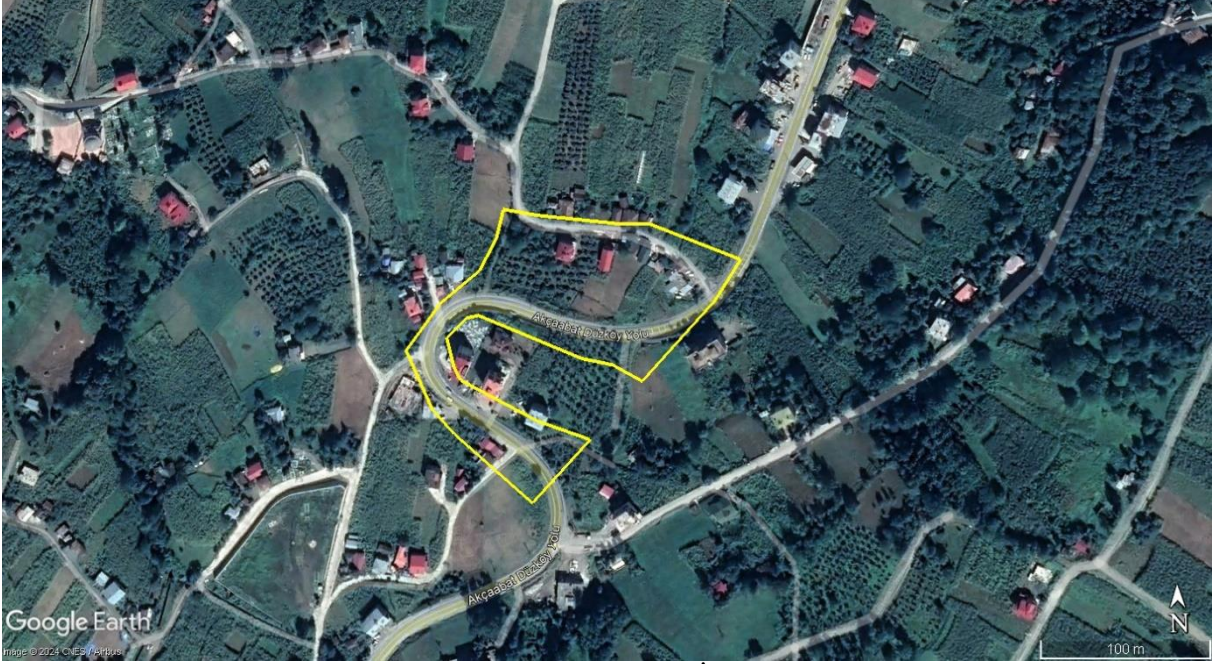
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	3
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	3
2.1 Fiziksel Yapı	3
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	3
2.1.2 İklim Yapısı.....	4
2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu.....	5
2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu	5
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	6
2.3 Mekansal Gelişim	6
2.3.1 Trabzon İli Mekansal Gelişim Süreci.....	6
2.3.2 Düzköy İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci	8
2.4 İdari Yapı	9
2.4.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı.....	9
2.4.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı	9
2.5 Nüfus Yapısı	10
2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı.....	10
2.5.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı	10
2.6 Ekonomik Yapı	11
2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı.....	11
2.6.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı	11
2.7 Mülkiyet Durum Analizi.....	11
2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı.....	12
2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler.....	12
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	12
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	13
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	15
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	16
6. MEVCUT PLAN.....	16

7. PLAN TEKLİFİ	16
7.1 Plan Teklifinin Amacı.....	16
7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi.....	17
7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	17
7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	17
7.5 Nüfus Hesabı Tablosu	18
7.6 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu	18
8. PLAN HÜKÜMLERİ	18
9. EKLER	18
10. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	19
11. ÖNERİ BİLGİ PAFTASI	19

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu olan mekânsal alanlar, Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Büyük Mahalle ve Tepecik Mahallesi'nde bulunmakta olup; 536200-536445 dikey (Y) ve 4527195-4527405 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanlar, Büyük Mahalle ve Tepecik Mahallesinden geçen mevcut karayolu güzergahı ile bu karayolu geçişinin yeniden düzenlendiği km 23+332-23+423 arasındaki arazileri ve bu yola cepheli olan parsel alanları ile karayoluna bağlantı oluşturan kentiçi yolları kapsamaktadır. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Düzköy ilçesinin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41' 29 kuzey enlemi ile 39° 29' 21 doğu boylamlarında bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Planlama alanı sınırlarının tamamını kapsayan imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bu alanlar yamaç molozunun yüzeylendiği alanlar olarak belirlenmiş olup, yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-5.1** olarak tanımlanmıştır.

Yamaçların eteklerinde genişleyen bu birimler, dane boyutları blok ile kil arasında değişen heterojen zemin koşullarına sahip olup, gerek taşıma gücü gerekse farklı oturma açısından risk taşımaktadır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda, derin temel kazılarında uçma, kayma türü olumsuzluklara karşı gerekli iksa önlemleri alınmalı, bina temelleri taşıma gücü yeterli zeminlere oturtulmalıdır. Bu kesimlerde yapılaşma öncesi sondajlı, jeofizik etütlü ve laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüdü yapılmalı, bu raporda zeminin durumuna göre temel tipleri belirlenmeli, gerekirse zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zeminde iyileştirme seçenekleri uygulanmalıdır.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibariyle yeryüzünün en aktif fay Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibariyle yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) yaklaşık 130 km kuzeyinde yer almakta olup, KAF, Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölgelerinden bir olup; doğu-batı doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. KAF, yaklaşık 1500 km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup; yer yer 500-1000 m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Trabzon ili merkez olmak üzere çalışma alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bölgede 1900-2023 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Ülkemizdeki yapı stoğu itibariyle yıkıcı deprem eşiğinin M=5.0 olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı, bölgede 5,0 ila 6,0 magnitüd arasındaki depremlerin 3 adet olduğu görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na (2018) göre ivme değeri ortalama **0.07g** olup "**düşük tehlike**" düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde %58 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Planlama alanında yapılacak olan yapılar "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerine göre yapılmalıdır.

2.1.2 İklim Yapısı

Planlama alanının yer aldığı Düzköy ilçesi, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin orta-iç kesimindedir. İklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır. Yörede, deniz etkisinde kalan alanlarda ılıman iklim tipi hâkimdir. İklim bakımından kışlar serin ve ılık, yazlar ise genellikle orta sıcaklıkta yıkın her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Planlama alanının denizden yaklaşık 30 km uzaklıkta olması sebebiyle kışları ağır geçmektedir.

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0	18.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4.7	4.4	5.5	8.7	13.0	17.1	20.0	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7	11.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.7	3.3	3.4	4.4	5.6	7.1	5.9	5.6	4.9	4.5	3.6	2.7	4.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.13	9.75	14.50	12.38	12.75	11.88	9.13	10.13	10.63	13.63	11.13	11.88	139.9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	82.7	64.3	59.1	56.6	52.1	51.5	35.6	48.3	78.7	114.3	100.5	85.2	828.9
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	27.0	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4	38.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7.0	-7.4	-5.8	-2.0	4.2	9.2	11.0	13.5	7.3	3.4	-1.6	-3.3	-7.4
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
10.07.1992 115.1 mm				12.03.1968 32.3 m/sn				15.01.1950 115 cm					

2.1.2.1 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Bölgede gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça düşüktür. Tipik Karadeniz iklimi yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14.8 °C dir. En sıcak ay 38,2 °C ile Mayıs ve Ağustos ayları; en soğuk ay ise -7,4 °C ile Şubat ayıdır.

2.1.2.2 Bölgenin Yağış Dağılımı

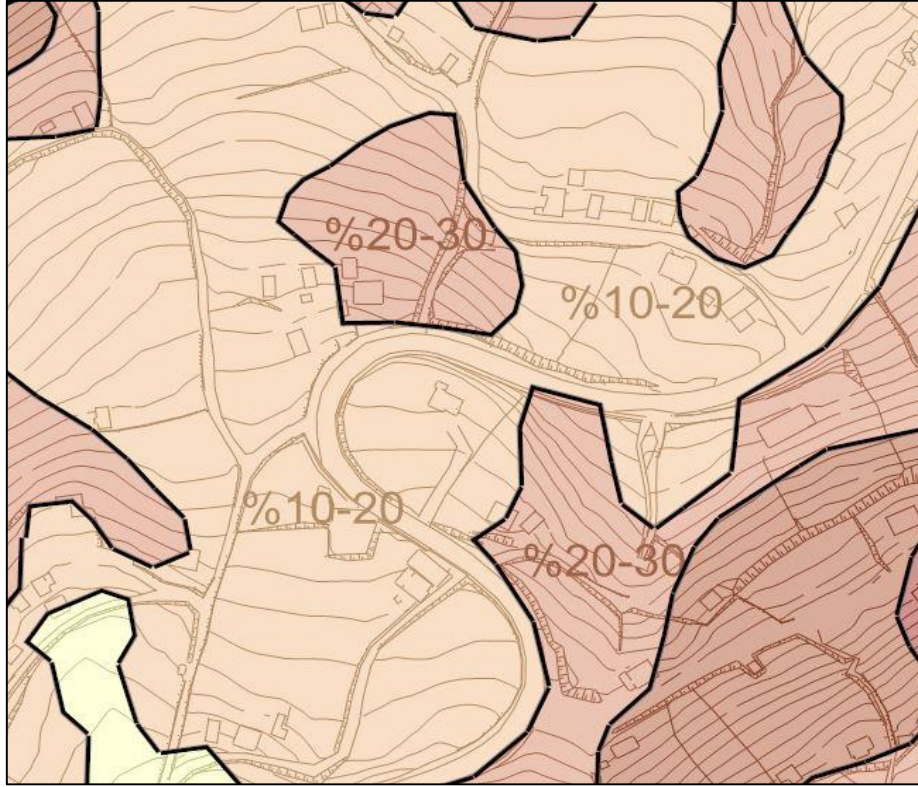
Yıllık ortalama yağış miktarı 828,9 mm olarak hesaplanmıştır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın ocak ve şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

2.1.2.3 Bölgenin Rüzgar Durumu

Hâkim rüzgâr yönü güneybatı-güney ve ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik üniteden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derinde yarılmış plato ve tepelik alanlardır. Planlama alanının topoğrafik eğimi %10-30° eğimli yamaç arazi şeklindedir. Alanın arazi kotları, 680-720 m. arasında değişmekte olup arazi yönelimi kuzeydoğu yönlüdür (Şekil 2).



Şekil 2. Planlama Alanına Ait Eğim Haritası

2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanından geçen ve sürekli akış halinde olan akar dere veya kuru dere bulunmamaktadır.

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanında şu ana kadar heyelan, akma, kaya düşmesi ve çığ gibi doğal afetlere rastlanmamıştır. Alana yönelik alınmış, afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

2.3 Mekansal Gelişim

2.3.1 Trabzon İli Mekansal Gelişim Süreci

Kentin hangi tarihte kurulduğunda dair net bir bulgu olmamasına rağmen kentin kuruluşunun M.Ö.2000 tarihlerine kadar dayandığı söylenmektedir. Kentin çekirdeği, Zağanos ve Tabakhane derelerinin arasında kalan ve derin uçurumlarla doğal koruma sağlayan şimdiki Bahçecik Mahallesi sınırları içinde kalan iç kaledir. M.Ö 750 yıllarında Trabzon kenti Milet kolonisinin egemenliği altına girmiştir. Antik Çağ kentlerinin agora, gymnasium, tiyatro gibi anıtsal temel mimari yapılarının aynı dönemde kentte yer alıp almadığı bilmemektedir. Roma döneminde Trabzon bir ticari liman kenti değil aynı zamanda askeri ikmal noktası olması nedeniyle askeri önemi olan kent idi. M.S. 54-68 yılları arasında serbest kent statüsüne kavuşmuş olması Roma için Trabzon'un önemini ortaya koymaktadır. Doğu Anadolu, İran ve Yukarı Mezopotamya ile ticari ilişkileri devrinin en yüksek seviyesine çıkartacak askeri yol ile sahil yolu yapılmıştır. Kervan yolunun kente doğudan giriyor olması, kentin gelişme yönünün de bu devirde surlarla çevrili çekirdek kentin doğusuna doğru Güzelhisar'a kadar olduğunu göstermektedir. Roma İmparatoru Hadrian'ın liman, hipodrom, askeri binalar, korunma yapıları ve su kemeri yaptırdığı dönemde ise kent, oldukça canlı bir ticaret merkezi görünümündedir.

Bizans İmparatorluğu, tarihte yeri aldığı Asya ve Avrupa menşeli ticaretin güvence içinde yapılmaya başlanması, Trabzon'un yeniden öneminin artmasına neden oldu. Bu dönemin Trabzon'unda kent o zamanki gelişme sınırlarının dışında kale surları ile korunan çekirdek kentin batısına da genişleme göstermiştir. Gülbaharhatun ve Pazarkapı'nın bir kısmının Hızırbey Mahallesi'nin tamamını olan 3.gelişme alanı Bizans Devri başlangıcından Komnenusların hakimiyetine kadar olan devreye rastlamaktadır. Trabzon, ticaret limanı kenti olmasının dışında Bizans'ın Haçlı seferi ile Latinler tarafından istilası nedeniyle yeni kurulmuş bir imparatorluğun başkenti olmasıyla da idari işlevleri üstlenmiş ve tarihinin en canlı devrini bu dönemde yaşamıştır. İmtiyazlı Cenevizliler kentin doğu ucunda bir kale ve kalenin altında bir iskeleye ve Venedikliler bu kalenin batısında bir başka kaleye sahip olarak imparatorlukla deniz taşımacılığında söz sahibi olmuşlardır.

Osmanlı imparatorluğu döneminde II. Mehmet'in küresel ticarete geçiş noktasındaki Karadeniz'de hakimiyet kurarak Avrupa-Asya arası ticareti kontrol altına alma isteği, Trabzon'un Türklerin eline geçmesinin sebeplerinden birisidir. 16.Yüzyıldan itibaren yeni pazarlar ve ticaret yollarına yönelen Batı Avrupa, Osmanlı İmparatorluğu'nun Asya-Avrupa küresel ticaretinin denetimin ve kazancını yavaş yavaş kaybetmesine yol açtı. 16.Yüzyıl Trabzon'daki gelişme de Karadeniz'deki serbest ticaretle birlikte ivme kazandı. Tebriz, Erzurum ve Trabzon güzergahı Asya mallarının Avrupa'ya en ekonomik aktarımını sağlıyordu. 17.Yüzyılda kent, doğuda Boztepe etekleri ve Çömlekçi, güneyde Yenicuma Camii'nin bulunduğu kesimler, batıda da Ayasofya Kilisesi'ne kadar yayılmış durumdadır.

18.Yüzyıla doğru Trabzon, hem bir eyalet merkezi olması hem de Karadeniz'in uluslararası ticarete açılması nedeniyle önemli bir nüfus artışına ve ticari hareketliliğe sahne olmuştur. Bu durum kentin sosyal ve mekânsal yapısında değişimler yaratmıştır. Bedesten, han, çarşı gibi kentsel yapılar bu dönemde artış göstermiştir. Kentin sınırları da doğuda Çömlekçi iskelesinin hemen ardından Boztepe'nin eteklerine ve batıda Gülbaharhatun Mahallesi'nin güneyindeki yamaçlara yayılmıştır. Kent merkezi Aşağıhisar'ın doğu köşesi, Pazarkapı, Mumhaneönü ve

şimdiki Çarşı Mahallesi'nde idi ve bunun dışında doğudaki meydana kadarki kervan yolu boyunca devam ediyordu. İşlevsel dağılımlar, kentin tarihsel geçmişi, topoğrafik yapısı ve hakim ekonomisinin gerektirdiği ulaşım gibi altyapılar tarafından şekillenmekteydi. Trabzon, Osmanlı kentlerindeki yapıya uygun olarak konut işyeri ayırımına sahipti ve uzmanlaşmış imalat etkinliklerinin bir aradalığı bir Osmanlı geleneğiydi. Bugünkü Çarşı Mahallesi'nin gelişimi, mahallenin genelinde yoğun olan bedesten gibi yapılar bunu tam olarak göstermektedir.

19.Yüzyıl ve 20.Yüzyılın başları, Trabzon kent yapısı, kentin stratejik öneminin azalıp artmasına göre değişim göstermeye başladığı dönem olmuştur. 1813 yılında 15 bin olarak tahmin edilen nüfus, 1856 yılında artan ticaretin gerektirdiği hizmetleri karşılayan nüfus ihtiyacına bağlı olarak 70 bine çıkmıştı. Kentin günümüzde ayakta olan çoğu tescilli eski eserlerinin yapım ve onarım çalışmaları bu yüzyılda gerçekleşmiştir. Keyder vd.(1993) bu yüzyıldaki kentsel gelişmeyi şöyle özetlemiştir: “Trabzon'da Avrupa ticaretinin yoğunlaşması, ticaret kalıplarında da değişimlere yol açtı. Bundan başka Avrupa'dan yapılan ithalat yerel ve bölgesel tüketim alışkanlıklarını etkiledi. Limanın toplam ticareti içinde önemli bir kesimi oluşturan bölgesel ürünler ihracatı, toprak mülkiyeti ve üretim yöntemlerini, ihracatçılarla üreticiler arasındaki ilişkiyi pek etkilememekle birlikte; ekonomik gelişim, aralarında nüfus hareketliliği ve kentleşme en başta olmak üzere bir dizi toplumsal değişme neden oldu. Bu gelişmelerde Trabzon'u bir Ortaçağ kasabasından çağdaş kent öncesi liman kentine dönüştürdü.”

20. Yüzyıl başlarına gelindiğinde kentin sınırları batıda Faroz, doğuda Değirmendere ve güneyde İç Kale, Soğuksu mevkiinin kuzey yamaçları ile Boztepe eteklerine kadar yayılmıştı. Kentin merkezi ise Pazarkapı, Çarşı ve Tabakhane semtlerinden daha doğuya şimdiki Meydan mevkiine doğru yoğunlaşmaya başlamıştı. Geleneksel imalathaneler ve çarşıların bulunduğu kesimler halen işlevlerini sürdürmekteydi. Fakat perakende ticaretin yayıldığı ve yoğunlaştığı kesimler Kunduracılar Caddesi ile Uzun Sokak ve Meydan bölgesi haline geldi. Mumhaneönü Senti, kervanla taşınan ürünlerin aktarım noktası olarak birbiriyle ilişkili gümrük, han, bedesten gibi yapıları ve geleneksel üretimi devam ettiriyorsa da oteller Çömlekçi Limanı ve Erzurum Yolu ile ilişkili olarak Meydan ve çevresi ile İskele Caddesinin olduğu kısımlarda yoğunlaşmaya başlamıştı. Konut alanları gelişmeye ve nüfusa bağlı olarak kentin kenar semtlerinin büyümesi şeklinde oluyordu. Batıdaki gelişme batının çekim merkezlerinden biri olan Kavakmeydan kısmında yoğunlaşmaktaydı. Toplumsal eylemler, konsolosluklar, idari yapılar Meydan ve çevresinde yer almaktaydı.

1.Dünya Savaşı'nın yarattığı gerilimli ortam, küresel ticareti etkilemesinden ve Osmanlı İmparatorluğu'nun bu savaşın aktörlerinden olmasından dolayı kent, hem toplumsal yapının hem de kent formunun değişimi açısından çarpıcı değişimlere sahne olmuştur. Savaş sırasındaki Rus işgali ile birlikte günümüzde dahi kentin merkezinin ulaşım omurgasını oluşturan Kahramanmaraş Caddesi ortaya çıkmıştır. Bu yolun amacı her ne kadar askeri nitelik taşısa da, uzun yıllar batıdaki konut alanlarını merkeze ulaştıracak olan ve merkezin batıya yayılmasını sağlayacak olan ana ulaşım aksı olacak olması, Trabzon'un mekânsal gelişme sürecinin şekillenmesinde önemli bir yer tutmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 1.Dünya Savaşı sonucunda çizilen yeni sınırlar ile kapalı duruma gelen küresel ticaretin sekteye uğraması ve savaşın vermiş olduğu yıpratıcı etki ile kentin çarşıları eski canlılığını yitirmiş olsa da, Karadeniz liman ticareti azda olsa devam etmişti. Uzun sokak, Kunduracılar Caddesi, Kahramanmaraş Caddesi ulaşım ana hatları, Meydan ve Zağnos Meydanı (Atapark) ve Kavakmeydan odağı ve Tabakhane, Mumhaneönü ve Pazarkapı imalat ve ticaret alanları il merkezi kentin işlevlerinin sürdürüldüğü yerler olarak görünmekteydi. İşgal sırasında Çömlekçi semtinin Güzelsaray yanında Ruslar tarafından yapılan rıhtım ve Gümrük

binası ulaşım aktarma noktası olarak kullanılmaktaydı. Kara ulaşımının güçlüğü nedeniyle insan ve yük taşımacılığı Çömlekçi Limanı üzerinden yapılmaktaydı.

1940 yılında ticaretin Kahramanmaraş Caddesinde henüz varlık göstermemiş olduğunu Lambert'in hazırlamış olduğu imar planı sonuç raporunda görmekteyiz. Bu dönemin ticaret hizmet sağlayıcı yolları, Kunduracılar Caddesi ve Uzun Sokak olarak öne çıkmaktaydı. Günümüzde kullanılan gümrük binası, Rize, Samsun ve Erzurum'dan gelen devlet yolları, kent merkezi ve limanın kesiştiği noktada idi. Yaya kullanımına öncelik veren kentsel yapı nedeniyle sokaklar dar ve otomobil kullanımına elverişli değildi. Transit bağlantı Lambert'in önerisine göre batıda o devirde kullanılmakta olan ve 1873 yılında açılan şimdiki Trabzonspor Caddesi (İnönü Bulvarı) olarak şekillenmiş ana ulaşım yolundan Uzun Sokak ve Kahramanmaraş Caddesi aracılığıyla Meydan'a; oradan da İskele Caddesi'ni takip ederek doğuda eski Erzurum Yolu boyunca uzanmakta idi. Bu ulaşım güzergahı, kenti mekânsal gelişmesine de etki yapmış ve güzergahın etrafında gelişmenin yoğunlaştığı görülmüştür.

1956 yılında sahil yolunun açılması ile birlikte kent içinde kendine yer bulamayan birçok kullanım, sahil boyunca yerleşmeye başlamıştı. Lambert planının önermediği bu yol; kentin kıyıları boyunca doğu batı yönündeki hareketliliği artırmıştır. Cumhuriyetle birlikte hız kazanan modernleşme sürecinin mekânsal yansımaları bu dönemde Trabzon'da da görülmekteydi. Kamu yapıları, eğitim yapıları, üniversite gibi kampüs niteliğindeki yapılar, kentin gelişme alanlarındaki büyük açıklılarda yer seçmeye başlamışlardı. Kentin hizmetler sektöründeki işgücü sayısının 1935-60 yılları arasındaki artışı, buna karşılık hizmetler sektöründe ticaretin payının düşüş yaşıyor olması, kentin eskiden olduğu gibi uluslararası ticarete uzmanlaşmış bir liman kenti olma özelliğini kaybedip, eğitim, sağlık gibi işlevlerin çevresindeki illere hizmet ediyor olmasından kaynaklanan alt bölge merkezi özelliği kazanmasına neden olmuştur. Bunun yanı sıra sahilden geçen yol ve limanın yapılışı ile doğuda sanayinin oluşmasına ve kentin doğu kesimlerinde ana yol üzerinde toptan ticaret ve olağanüstü ihtiyaçların yığılma göstermesine neden olmuştur.

1980'li yılların ortasında kentin çeperinde yer alan diğer yerleşmelerde konumlanmaya başlayan kamu kurumları, eğitim kurumları ve konut alanları, sistemli bir gelişme yönünden kontrolü çok güç olan mekânsal yayılmaların artmasını sağlamıştır. 1990'lı yıllarda nüfusu 2000 kişiyi geçen yerleşmelerin belde teşkilatı ile belediye olabilmelerinin önü açıldığında Trabzon çeperinde gelişmeye başlamış olan bu yerleşmeler, kendi yönetim yapılandırmalarını oluşturarak kentsel gelişmenin yayılmasına neden olmuşlardır. 2000'li yıllara gelindiğinde Trabzon'un kent bölge sınırlarında, batıda Söğütlü, Yıldızlı, Akyazı; doğuda Pelitli, Yalınca ve Kaşüstü; güneyde Çukurçayır beldelerinin oluşturulması yüzünden hem idari bir parçalanma yaratılmış hem de öngörülme ve gerekli olmayan mekânsal gelişme alanlarının oluşması sağlanmıştır. 2012 yılından itibaren ise Trabzon idari statü ve belediye yönetimi açısından büyükşehir belediyesi olmuş ve yerleşmenin kent çeperlerinde yukarıda belirtilen birçok belde belediyesi kapatılarak mahalle statüsüne dönüştürülmüştür. Ancak bu yerleşmelere ait mekânsal gelişmeyi öngören imar planları geçerliliğini halen devam ettirdiğinden günümüzde özellikle konut amaçlı gelişmenin kent merkezinin bütünleştiğinde olan bu yerleşmelerde sürdüğü görülmektedir.

2.3.2 Düzköy İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci

Trabzon iline bağlı olan Düzköy'ün eski ismi Haçka Köyü'dür. İl merkezinin güneybatısında, 41 derece kuzey paraleli ile 39 derece doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır. Trabzon ilinin güneybatısında yer alan Düzköy ilçesinin kuzeyinde Akçaabat, Çarşıbaşı, kuzeybatısında Vakfıkebir, batı güneybatısında Tonya ilçeleri bulunur. Düzköy Karadeniz sahilinden 27 km

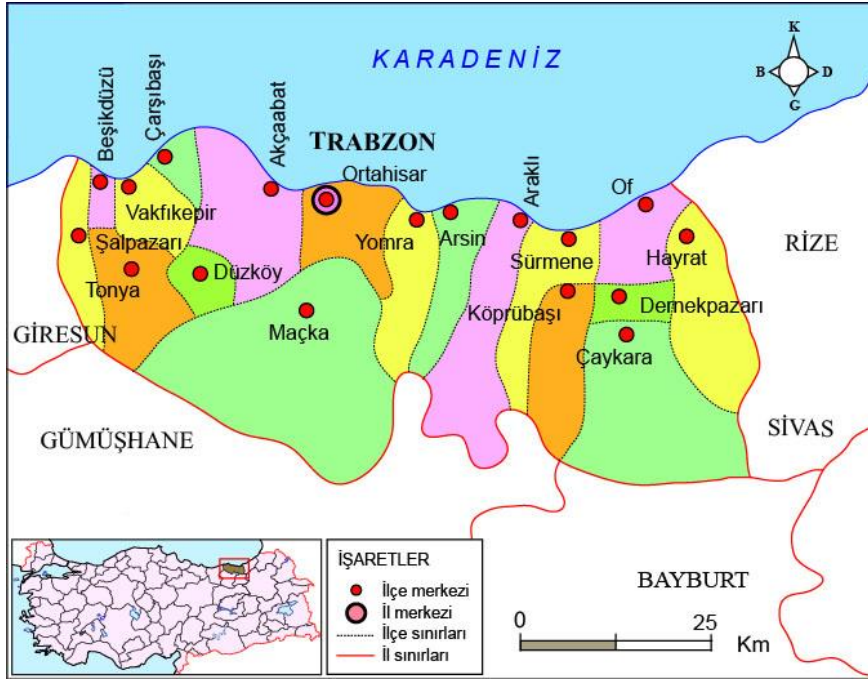
güneyde ve Trabzon iline 40 km. kara yolu ile bağlanmaktadır. Doğu Karadeniz dağlarının ortasında yer alan Kalkanlı dağlık batı kesiminin kuzeye bakan yamaçlarında yer alan Düzköy denizden 750 metre yükseklikte kuzeydoğu güneybatı yönünde ve kuzey batıya yelpaze gibi açılan vadinin yamaçlarına yerleşmiştir.

2.4 İdari Yapı

2.4.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı

Karadeniz Bölgesi'nin on sekiz ilinden biri olan Trabzon, bölgenin güneyinde yer almaktadır. Trabzon ilinin idari açıdan sınır komşusu olan iller; güneyinde Rize, batısında Giresun, güneybatısında Gümüşhane ve güneydoğusunda Bayburt'tur.

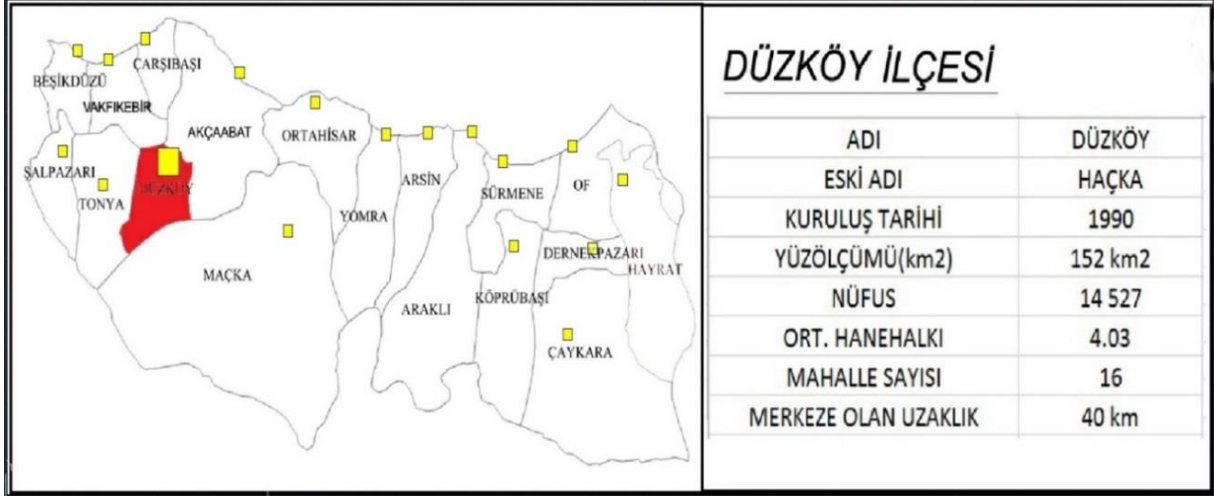
6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfikebir, Yomra ve Ortahisar ilçeleri olmak üzere toplamda on sekiz ilçesi bulunmaktadır (Şekil 3).



Şekil 3. Trabzon ili İdari Yapısı

2.4.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı

Trabzon ilinin 18 adet ilçesinden biri olan Düzköy; 6360 sayılı 14 ilde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un yürürlüğe girmesinden önceki dönemde 4 adet belediye, 10 adet köy bulunmaktaydı. 6360 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile belediye sayısı 1, mahalle sayısı 16 olmuştur (Şekil 4).



Şekil 4. Düzköy İlçesinin Konumu ve Genel Özellikleri

2.5 Nüfus Yapısı

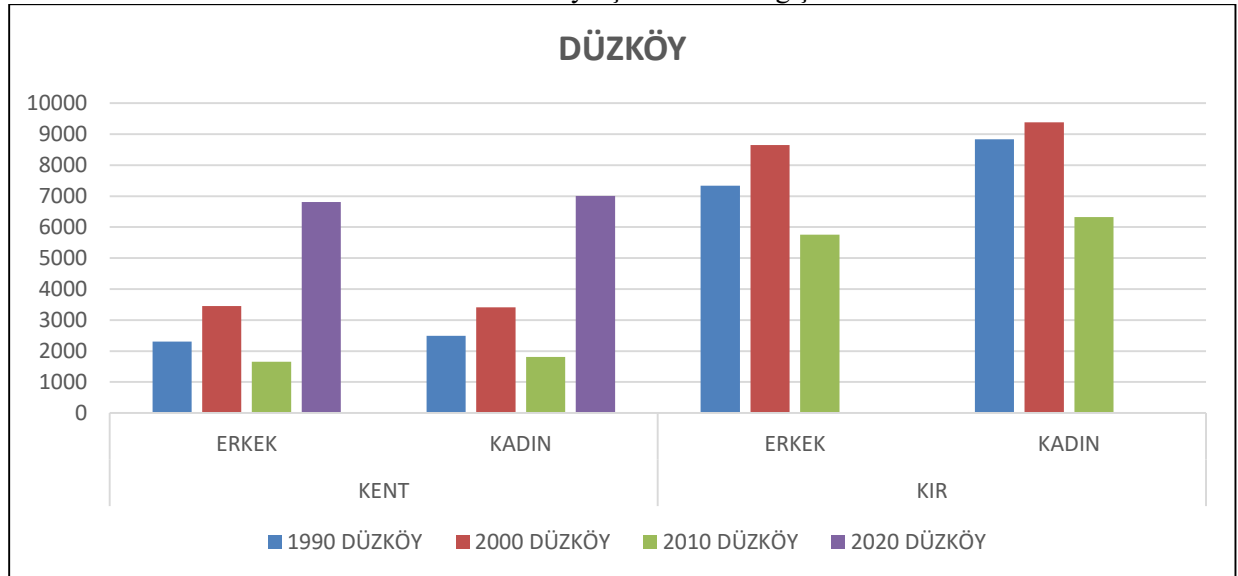
2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2020 TÜİK verilerine göre, 811.901 kişi olup Türkiye nüfusunun (83.614.362 kişi) % 1'ini barındırmaktadır. 2020 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km² ye 174 kişi düşmektedir. Trabzon nüfusunun TR90 bölgesi ve Türkiye içerisindeki payına bakıldığında; Trabzon ili 2019 yılında 808.974 kişi olan nüfusu ile TR90 bölgesinin nüfusunun % 30,07'sini oluşturmaktadır. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü olarak (R90 (Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize ve Trabzon) bölgesinin önemli bir kısmını oluşturmakta olduğu görülmektedir. Bu durum ilin bölge içindeki önemini arttırmaktadır.

2.5.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 811.901 kişi; Düzköy ilçe nüfusu 13815 kişidir. Nüfusun dağılımı incelendiğinde Düzköy ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu artmış, kır nüfusu ise azalmıştır (Grafik 1).

Grafik 1. Düzköy ilçesi Nüfus Değişimi



2.6 Ekonomik Yapı

2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı

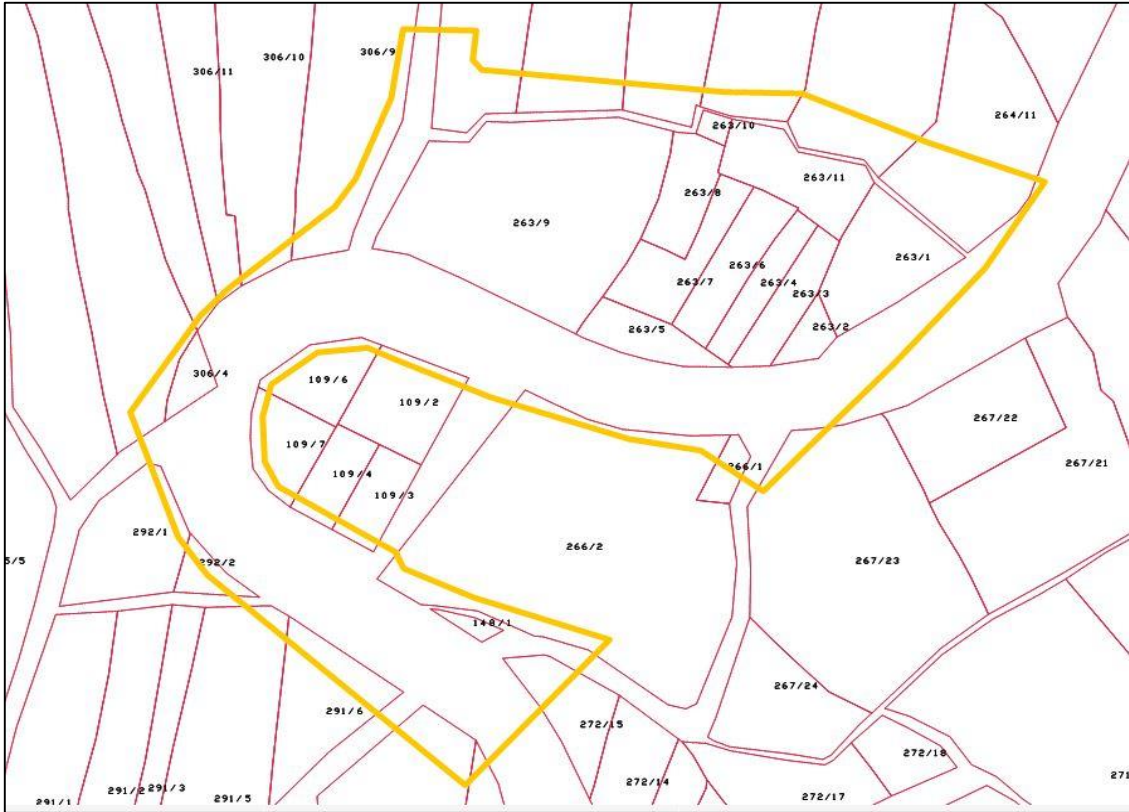
Trabzon ilinin sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değer payı %59'u, girdi payı ise %41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.6.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı

Toplam 16 mahalleden oluşan ilçede geçim kaynağının önemli bir bölümünü tarım ve hayvancılık oluşturmaktadır. İlçenin rakımının yüksek olması, arazi yapısının engebeli ve dağınık oluşu, tarım ürünlerinin çeşitliliğini ve verimini sınırlandırmaktadır. Öte yandan, İlçenin sahip olduğu meralar ve otlaklar hayvancılık açısından büyük bir avantaj sağlamaktadır. Hayvanlar yazın yaylalarda, kışın ise ahırlarda beslenmektedir. Hayvancılık daha çok süt sığırcılığı şeklindedir.

2.7 Mülkiyet Durum Analizi

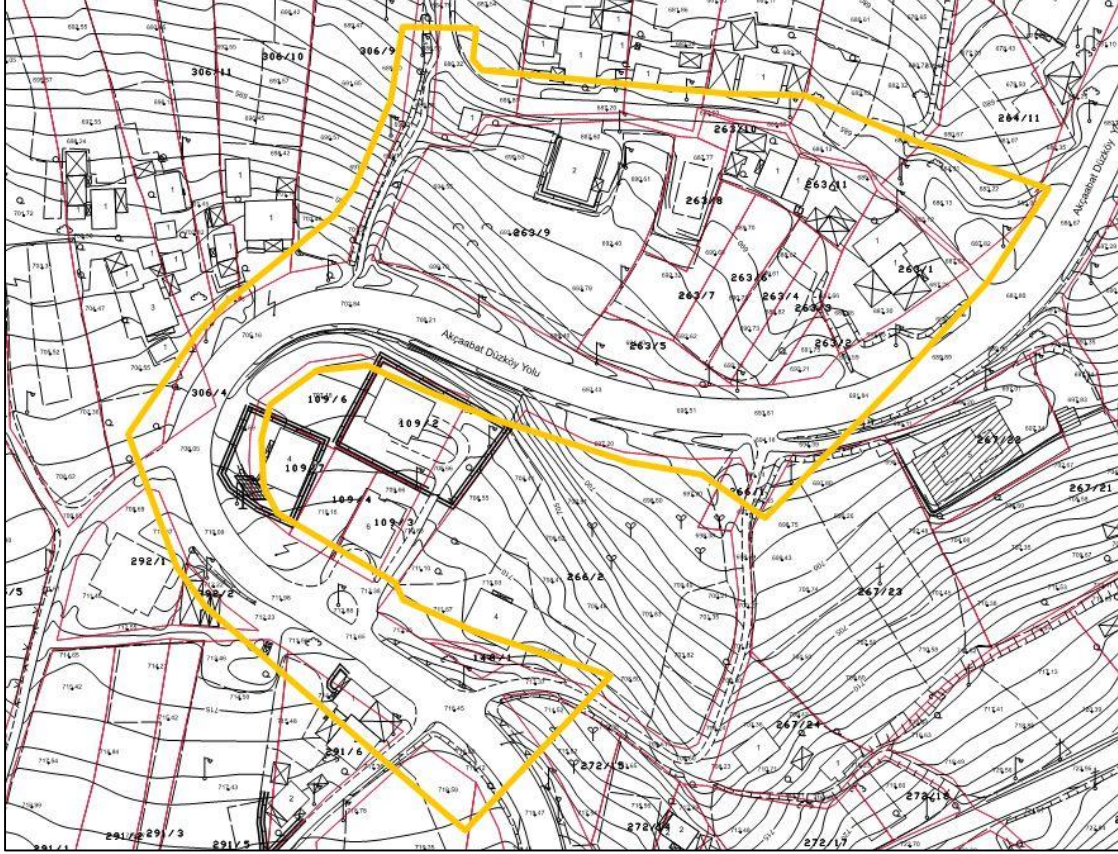
Planlama alanındaki parsel alanları gerçek şahıslar mülkiyetinde olup ayrıca alanda kamu mülkiyetinde bulunan karayolu geçişi de bulunmaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanının Kadastral Durumu

2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, Büyük Mahalle ve Tepecik Mahallesi içinde yer almaktadır. Mevcut durumda planlama alanındaki parsel alanları üzerinde kısmen yapılaşmalar olup genel olarak parsel alanları boş alan ve tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Alandan geçen ve mevcut durumda kullanılmakta olan Akçaabat-Düzköy il yolu bulunmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanının Halihazır Durumu

2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler

Planlama alanında mekânsal kararları ve yapılaşmayı etkileyecek ve kısıtlayacak herhangi eşik ve çevresel değer bulunmamaktadır.

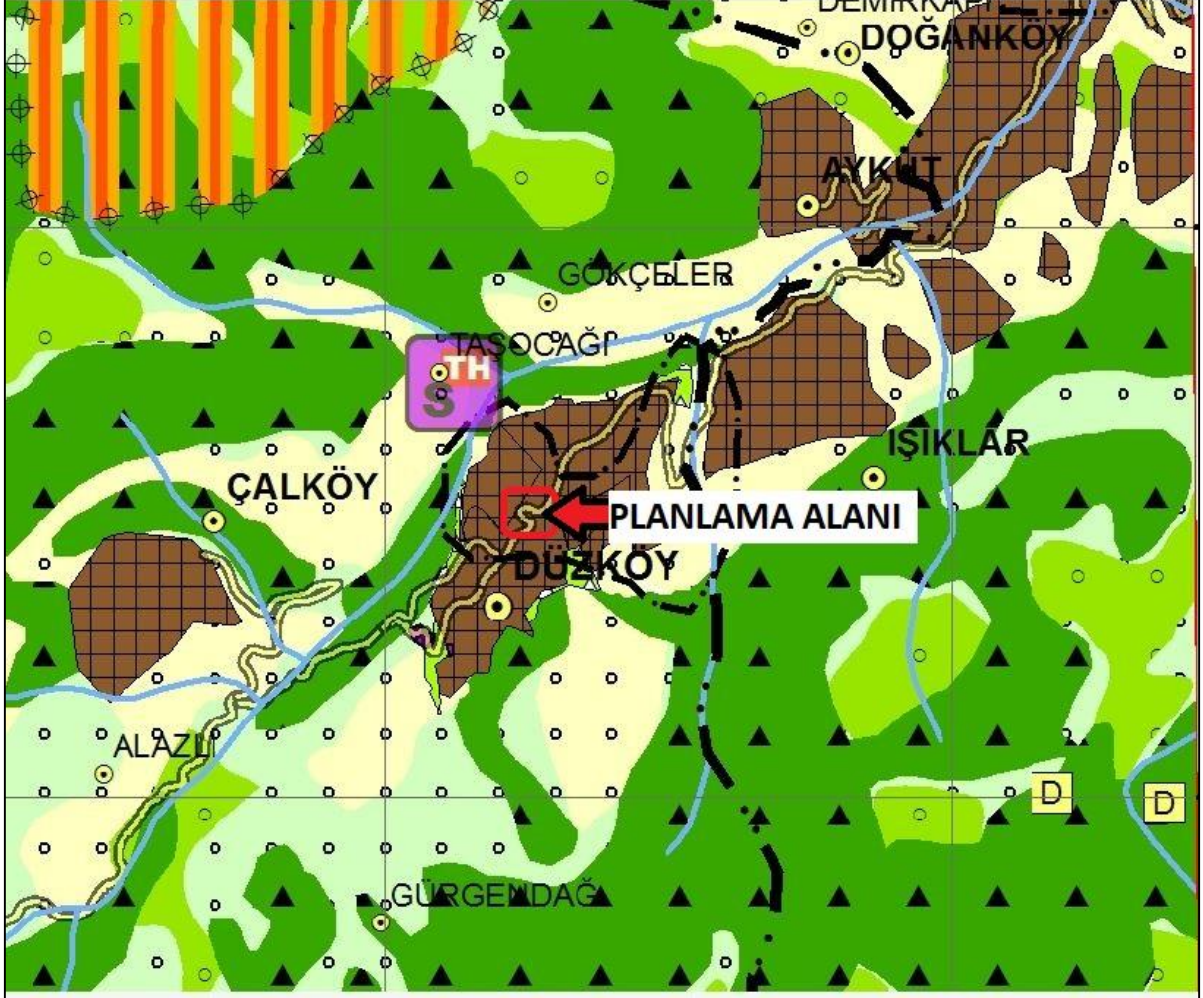
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. 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 kademede planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır. Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak 1/1000 ölçekli

uygulama imar planı değişikliğinde belirtilen üst kademe planların kararlarına dikkate alınacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; kısmen “Kentsel Yerleşme Alanı” ve “Üçüncü Derece Yol” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 7).



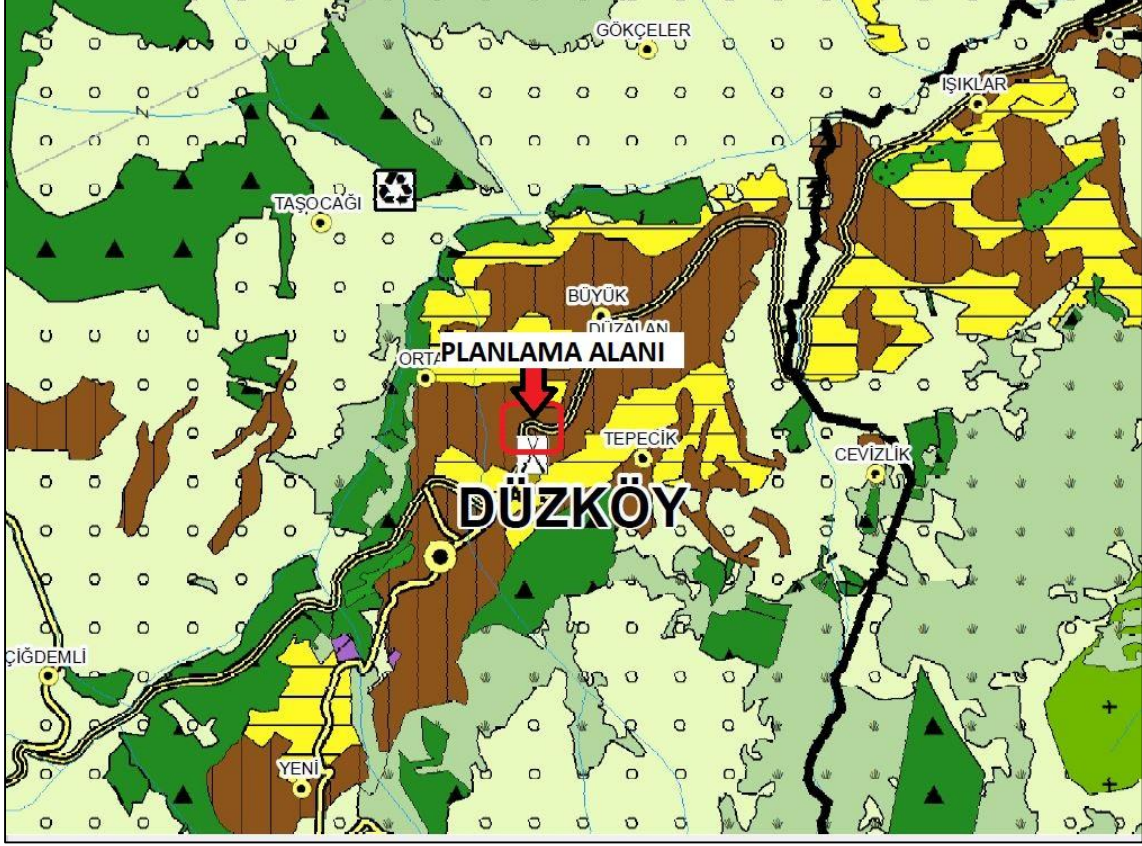
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

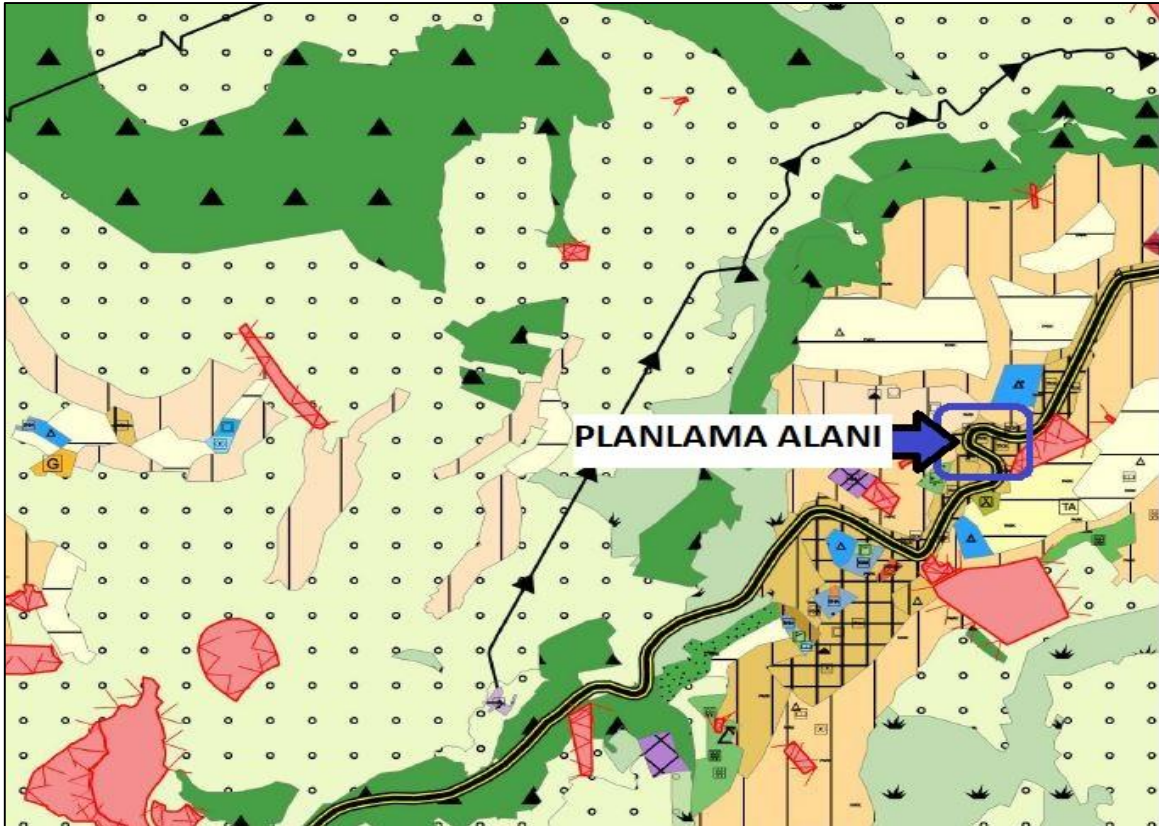
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında planlama alanı; “Kentsel Yerleşik Alan” ve “Birinci Derece Yol” olarak belirlenen bölge içinde görünmektedir (Şekil 8).

3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı yürürlükte olan 12/09/2023 tarih 587 sayılı sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Yerleşik Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı ve Birinci Derece Yol” belirlenen bölge içerisinde yer almaktadır (Şekil 9).



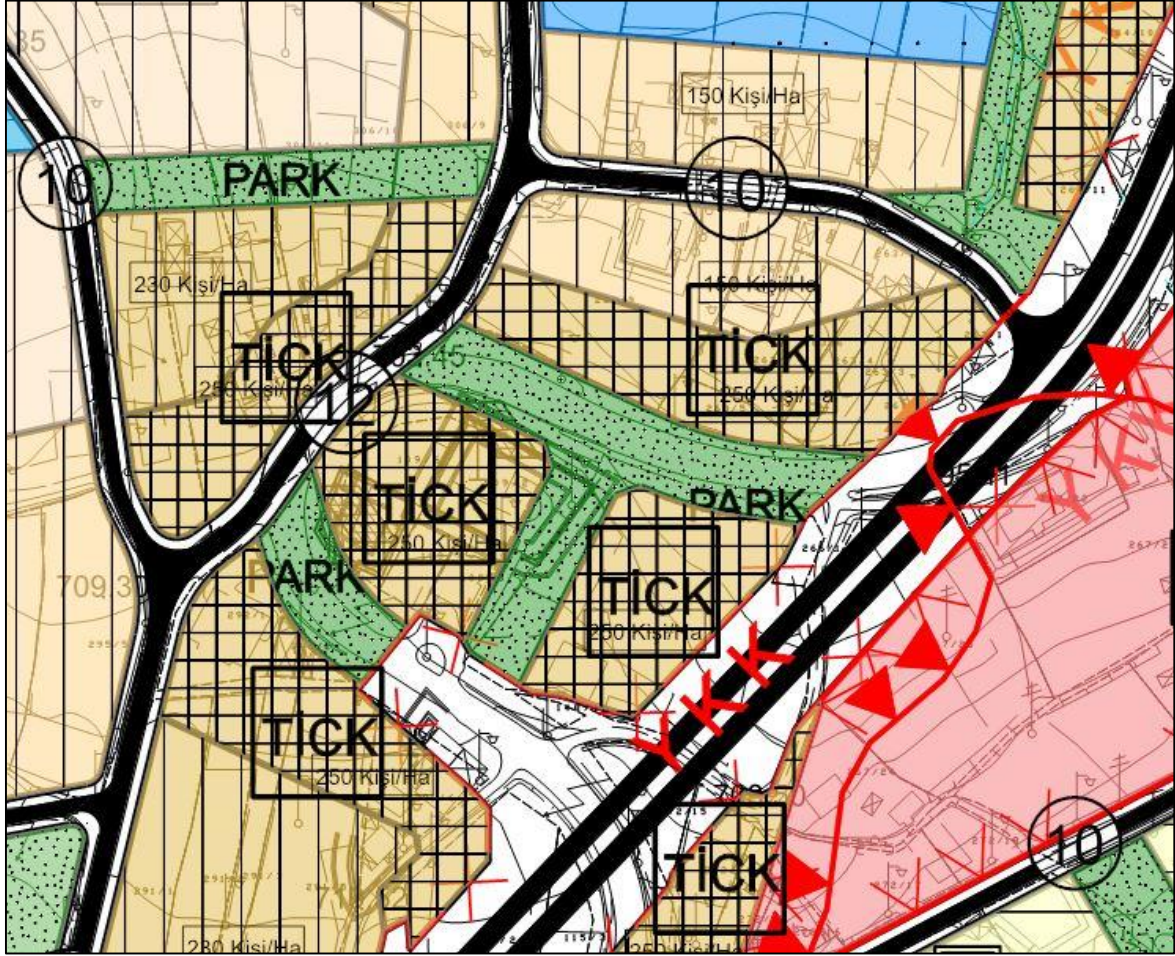
Şekil 8. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Şekil 9. Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

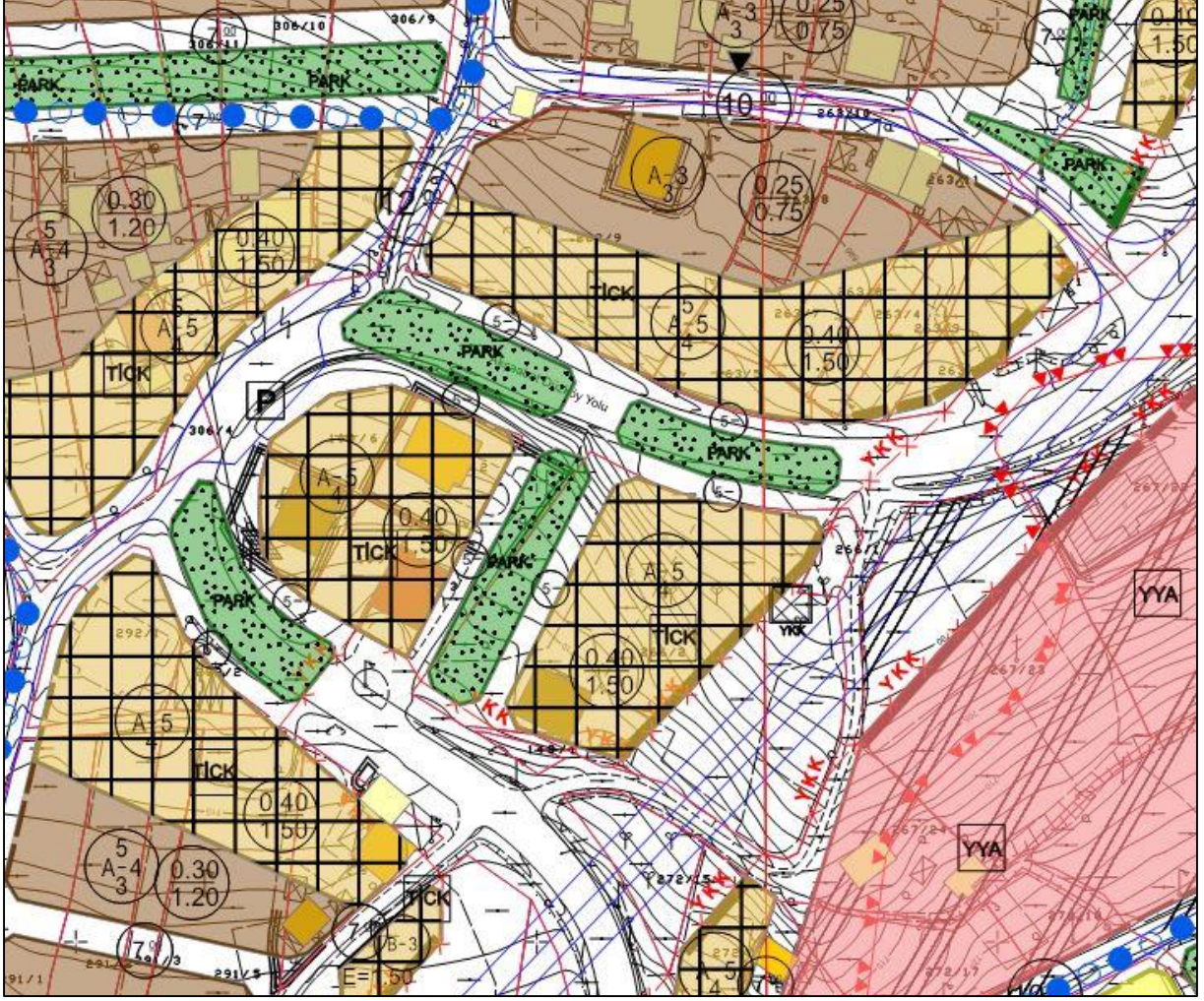
Planlama alanı, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “*Yerleşik Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Park Alanı, Taşıt Yolu ve Karayolu*” olarak düzenlenen bölgede bulunmaktadır (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlar, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “*Mevcut Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Park Alanı, İmar Yolları ve Karayolu*” olarak düzenlenmiştir (Şekil 11).



Şekil 11. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Planlama alanından geçen Akçaabat-Düzköy İl Yoluna yönelik olarak Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'nün 25/10/2023 tarih ve E-1339038 sayılı yazısı ile 22/12/2023 tarih ve E-1404852 sayılı yazısı ile ek kamulaştırma yapıldığı belirtilerek söz konusu alanda gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

6. MEVCUT PLAN

Planlama konu mekânsal alanlara ait yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1 Plan Teklifinin Amacı

Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Büyük Mahalle ve Tepecik Mahallesi'nden geçen Akçaabat-Düzköy İl Yolunun km 23+332-23+423 arasında kalan kısmında ilgili yatırımcı kurum olan Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından ek kamulaştırma yapıldığı dikkate alınarak Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'nün yol güzergah ve uygulama projeleri ile kamulaştırma projeleri kapsamında meri imar planlarında gerekli değişikliklerin yapılması amaçlanmaktadır.

7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

Düzköy ilçe merkezinden geçen ve Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü bakım-sorumluluğunda olan Akçaabat-Düzköy İl Yolunun yapımı devam etmekte olup söz konusu yolun uygulama projelerine bağlı olarak yapılacak olan gerek yol platform inşaatında gerekse yol-sanat yapılarının yapımında arazi morfoloji ve ulaşım bağlantılarına göre yol çevresindeki taşınmazlardan kamulaştırma yapılarak karayolu emniyet ve kullanım alanının genişletilmesi gerekmektedir.

7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin (MPYY) 23.maddesinde 6.fikrasında nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilmesi; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılması gerektiği açıklanmıştır. Bu kapsamda ana ulaşım sistemine (karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu, terminal, gar, liman ve havalimanı) yönelik verilerinde elde edilmesi gerekmektedir. Aynı yönetmeliğin imar planı değişiklikleri ile ilgili 26.maddesinin 6.fikrasının (d) bendinde ise imar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kurulardan alınacak görüşe uyulacağı belirtilmiştir.

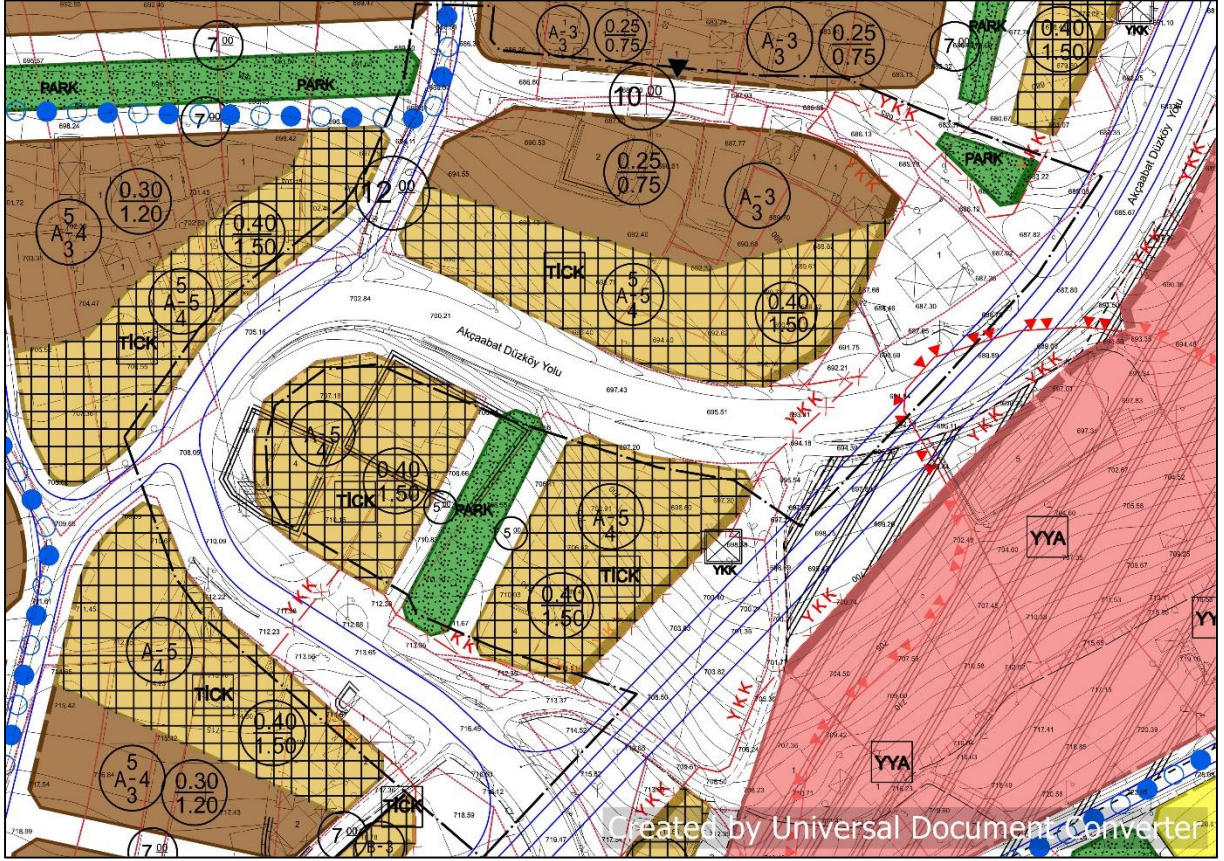
Diğer taraftan 3194 sayılı imar kanununun Ek 8.maddesinde plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bakıldığında plan değişikliğine konu Düzköy ilçesi, Büyük Mahalle ve Tepecik Mahallesinden geçen karayolu güzergahına yönelik ilgili kurumdan görüş alındığı, alanda ulaşım bağlantılarında düzenleme yapılacağı, bölgenin konut ve ticaret-konut olan hakim arazi kullanımının değiştirilmediği ayrıca yapı yoğunluklarını artıracak şekilde nüfus barındıracak kullanımlarda hem alansal hemde yapılaşma koşullarında herhangi bir artış yapılmayacağı, bu durumda plan ana kararlarını, sosyal ve teknik altyapı dengesi ile plan bütünündeki nüfus büyüklüğü ve yoğunluğunun artırmayacak şekilde düzenleme yapılmasının imar kanununun Ek.8 maddesine ve MPYY'nin 26.maddesine uygunluk sağlayacağı görülmektedir.

7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Büyük Mahalle ve Tepecik Mahallesinden geçen Akçaabat-Düzköy İl Yolunun km 23+332-23+423 arasında kalan kısmında Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'nün 25/10/2023 tarih ve E-1339038 sayılı yazısı ile 22/12/2023 tarih ve E-1404852 sayılı yazısındaki ek kamulaştırma projeleri ile uygulama projeleri dikkate alınarak söz konusu alandaki kamulaştırma sınırları yeniden düzenlenmiştir.

Kamulaştırma sınırlarının düzenlenmesine bağlı olarak yapı adalarının fiziksel formları planlanarak kamulaştırma sınırları içinde kalan alanlar, karayolları yol koruma alanı olarak gösterilmiştir. Ayrıca ulaşım bağlantıları ve güzergahları açısından alanın kuzeyindeki 10 m genişliğindeki taşıt yolu kullanımı; yol profil hatları düzeltilerek taşıt ulaşımına da imkan sağlayacak şekilde yaya yolu olarak düzenlenmiş ve mevcut durumda kullanılmakta olan ancak meri planda park alanı olarak gösterilmiş olan karayolu güzergahı da yol alanı olarak düzeltilmiştir.

Mevcut karayolu güzergahının güney yönündeki kısımları ise yeni oluşturulan karayoluna erişimin sağlanması, bölgedeki ulaşım bağlantılarının oluşturulması, ulaşım sisteminin devamlılığının sağlanması amacıyla batı yönündeki 12 m genişliğindeki taşıt yolundan itibaren taşıt nitelikli yol olarak planlanmıştır(Şekil 12).



Şekil 12. Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

7.5 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen mekânsal alanlarda arazi kullanım kararları içerisinde nüfus barındırabilecek ilave konut, ticaret-konut gibi kullanım alanları oluşturulmadığı, mevcut konut ve ticaret-konut alanlarının alansal büyüklüğünün artırılmadığı ve nüfus yoğunluğunu artıracak düzenleme yapılmadığından söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır.

7.6 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlamaya konu olan alanlarda nüfus sayısı ve yoğunluğunda artış yapılmadığından ilave sosyal donatı alanı planlanmamıştır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan değişikliğine konu olan mekansal alanlarda, Düzköy ilçesi Merkez ve Mahallerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

9. EKLER

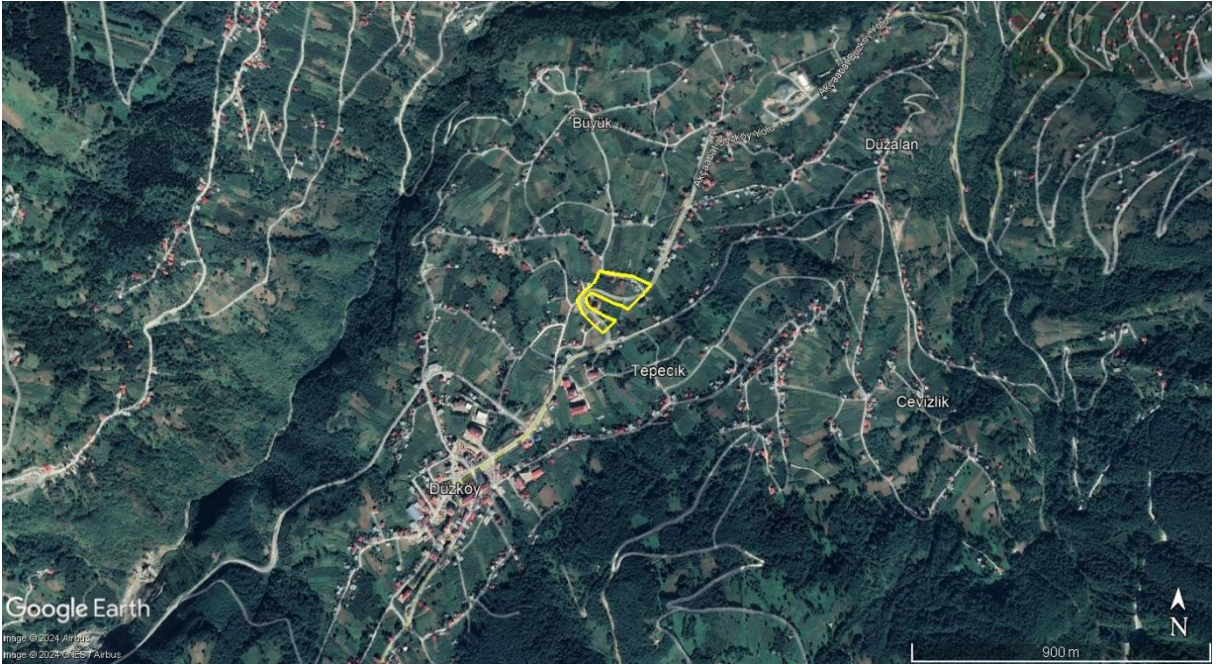
Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Büyük Mahalle ve Tepecik Mahallesi Akçaabat-Düzköy yolundan ulaşım sağlanmaktadır (Şekil 13).



Şekil 13. Planlama alanına ait görseller ve ulaşım bağlantıları

10. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

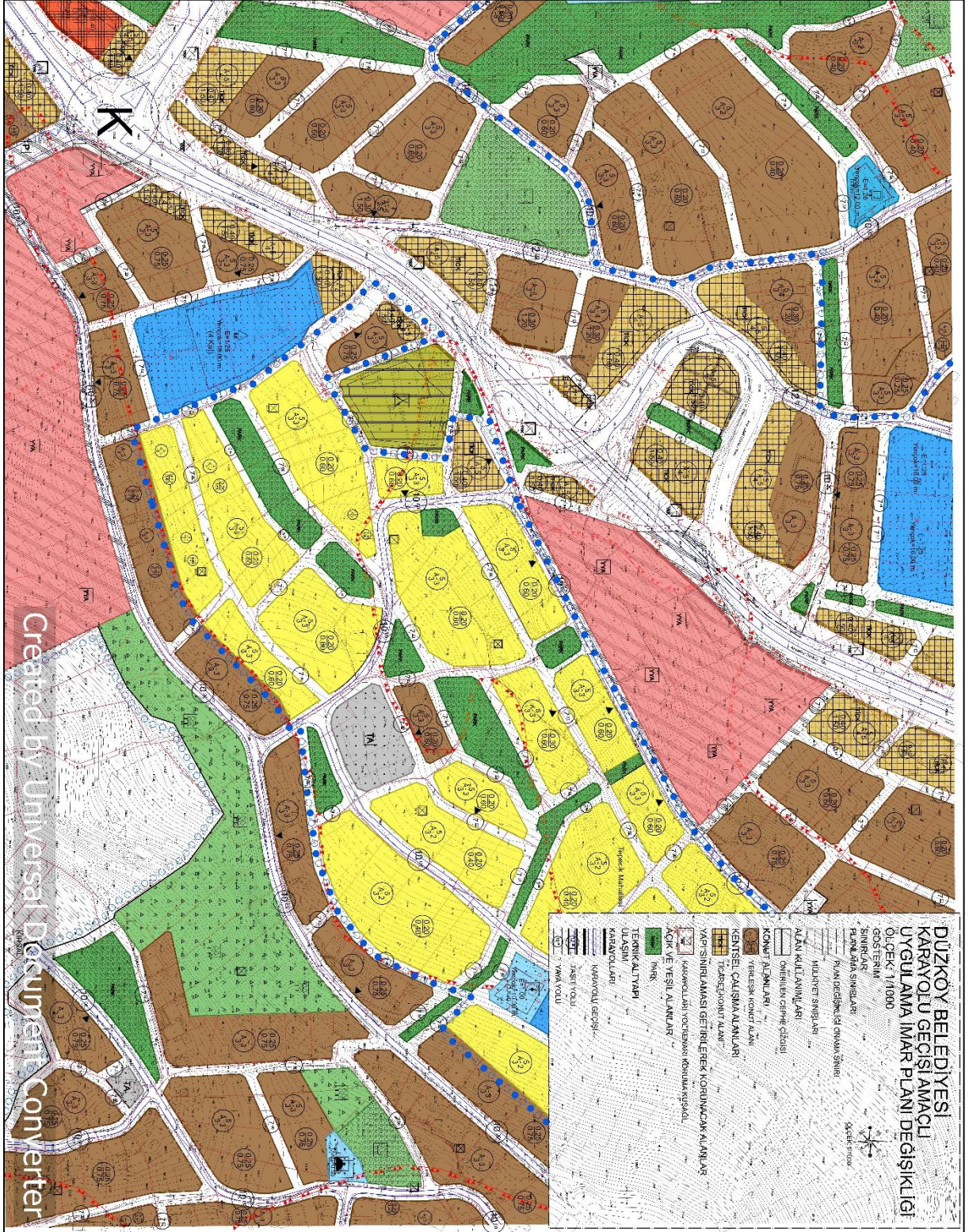
Planlama alanının yakın çevresini ve arazideki konumunu gösteren uydu görüntüsü Şekil 14’de yer almaktadır.



Şekil 14. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

11. ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlara ait öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Şekil 15’te gösterilmiştir.



Şekil 11. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği