



ÇAYKARA (KENT MERKEZİ)
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

2025

İMAR PLANI PAFTASI, PLAN NOTU VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 45 SAYFADIR.

İçindekiler

A. GİRİŞ	6
1. AMAÇ – KAPSAM – HEDEF	6
1.1. PLANLAMANIN AMACI	6
1.2. PLANLAMANIN KAPSAMI	6
1.3. PLANLAMANIN DAYANAK VE YÖNTEMİ	6
B. ANALİZ	8
2. KENTİN GENEL TANIMI VE BÖLGEDEKİ YERİ	8
2.1. İDARİ YAPI	8
2.2. DEMOGRAFİK YAPI	9
3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	10
3.1. İKLİM	10
3.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	11
3.3. TOPRAK NİTELİĞİ	12
3.4. JEOMORFOLOJİK YAPI VE TOPOĞRAFİK EŞİKLER	13
3.4.1. JEOMORFOLOJİK YAPI	13
3.4.2. TOPOĞRAFYA	14
3.4.3. YÜKSEKLİK	14
3.4.4. EĞİM	14
3.4.5. BAKI	15
3.4.6. YAMAÇ YÖNELİMİ	16
3.5. DEPREM DURUMU, JEOLojİK YAPI, HİDROLOJİ	17
3.5.1. DEPREM DURUMU	17
3.5.2. JEOLojİK YAPI	18
3.5.3. HİDROLOJİ	19
3.5.3.1. YERALTI SUYU DURUMU	19
3.5.3.2. YÜZEY SULARI	19
3.6. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	21
4. KENTİN MEKANSAL OLUŞUMU	22
5. KENTİN EKONOMİK YAPISI	22
6. MEVCUT PLAN KARARLARI VE ETKİNLİĞİ	23
6.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	24
6.2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI	25
6.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	25
6.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	29
C. SENTEZ	31
7. ARAŞTIRMA VERİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE MÜDAHALE BİÇİMLERİ/ÖNGÖRÜLERİ	31
7.1. SWOT ANALİZİ	31

D. PLANLAMA	32
8. NÜFUS KABULLERİ	33
8.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI	34
9. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	35
9.1. KONUT ALANLARI	35
9.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI	35
9.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARI	36
9.2. KORUNMASI GEREKLİ TARİHİ VE KÜLTÜREL MİRAS, TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI	36
9.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	36
9.3.1. TİCARET – KONUT ALANI (TİCK)	36
9.3.2. TİCARET ALANI (T)	37
9.3.3. TOPLU İŞYERLERİ (Tİ)	37
9.3.4. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	37
9.3.5. RESMİ KURUM ALANI	37
9.3.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	37
9.3.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANI (KSA)	37
9.3.8. ASKERİ ALAN	38
9.3.9. OTEL ALANI	38
9.3.10. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G)	38
9.4. KORUNACAK ALANLAR	38
9.4.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	38
9.4.1.1. Tarımsal Nitelikli Alan	38
9.4.1.2. Orman Alanı	38
9.4.1.3. Doğal Karakteri Korunacak Alan	38
9.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	39
9.5.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	39
9.5.1.1. İlkokul Alanı	39
9.5.1.2. Ortaokul Alanı	39
9.5.1.3. Lise Alanı	40
9.5.1.4. Yüksek Öğretim Tesis Alanı	40
9.5.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	40
9.5.2.1. Sağlık Tesis Alanı	40
9.5.2.2. Hastane	40
9.5.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	40
9.5.3.1. Sosyal Tesis Alanı	40
9.5.3.2. Semt Spor Alanı	40
9.5.3.3. Kapalı Spor Tesis Alanı	41
9.5.3.4. Yurt Alanı	41
9.5.4. İBADET ALANLARI	41
9.5.4.1. Cami Alanı	41

9.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	41
9.6.1. PARK	41
9.6.2. REKREASYON ALANI	41
9.6.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	41
9.7. TEKNİK ALTYAPI	42
9.7.1. ULAŞIM.....	42
9.7.1.1. Karayolu.....	42
9.7.1.2. Tekne İmal ve Bakım Yeri	42
9.8. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA	42
9.8.1. REGÜLATÖR ALANI	42
9.8.2. TÜRBİN ALANI	42
9.8.3. ENERJİ ÜRETİM ALANI.....	43
9.8.4. ENERJİ NAKİL HATTI	43
9.9. TEKNİK ALTYAPI ALANI.....	43

Tablo Dizini

Tablo 1 : ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ NÜFUS DEĞİŞİMİ.....	9
Tablo 2 : ÇAYKARA İLÇESİ YAŞ GRUBU VE CİNSİYETE GÖRE NÜFUSUN DAĞILIMI-2024	10
Tablo 3 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI NÜFUS DAĞILIMI TABLOSU	26
Tablo 4 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI KENT KARAKTER TABLOSU	27
Tablo 5 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KENT KARAKTER TABLOSU	29
Tablo 6 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS DAĞILIMI TABLOSU	35
Tablo 7 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI KENT KARAKTER TABLOSU	44

Harita Dizini

HARİTA 1 : PLANLAMA ALANI SINIRI VE HARİTASI.....	8
HARİTA 2 : ÇAYKARA İLÇESİNİN JEOMORFOLOJİK YAPI ANALİZİ	13
HARİTA 3 : EŞ YÜKSELTİ (YÜKSEKLİK) ANALİZİ	14
HARİTA 4 : EĞİM ANALİZİ	15

HARİTA 5 : YÖNELİŞ (BAKİ) ANALİZİ.....	16
HARİTA 6 : YAMAÇ YÖNELİMİ ANALİZİ	17
HARİTA 7 : TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI (AFAD 2018).....	18
HARİTA 8 : DRENAJ AĞI	20
HARİTA 9 : YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	21
HARİTA 10 : 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	24
HARİTA 11 : TRABZON 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	24
HARİTA 12 : TRABZON İLİ 5. PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .	25
HARİTA 13 : 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI	28
HARİTA 14 : 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI	30
HARİTA 15 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI..	45

A. GİRİŞ

1. AMAÇ – KAPSAM – HEDEF

Planlama çalışması; Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan yürürlükteki Çaykara ilçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içinde kalan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını içermektedir.

1.1. PLANLAMANIN 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 işlemler belirlenmiş ve tüm bunların hayata geçebilmesi için oluşturulması gereken mekanizma ve uygulama araçları tanımlanmıştır.

1.2. PLANLAMANIN KAPSAMI

Çaykara ilçesi kent merkezinin bütününe kapsayan yaklaşık 104,628 hektarlık 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını kapsamaktadır.

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 üretilen yasal düzenlemeler ile bu planda ortaya konulan ilke ve stratejiler bir bütün olup, bu plan ve buna bağlı olarak üretilen 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.

1.3. PLANLAMANIN DAYANAK VE YÖNTEMİ

Yasal Sınırlayıcılar olarak tanımlanabilecek diğer kanunlar ve yönetmelikler aşağıda belirtilmiştir.

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- Planlı Alanlar 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 İlgili 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* o Ülke, bölge ve kentsel alan bütününden kaynaklanan ve planlama alanını etkileyen çeşitli verilerin tespiti, o 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* o Sorunlar, Olanaklar, Vizyon ve Hedeflerin belirlenmesi; o Kurumsal ve bireysel katılımı birlikte stratejilerin ve uygulama araçlarının belirlenmesi;

II. Aşama;

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

III. Aşama;

- *Genel askının yapılması* o Etaplar halinde üretilen planlara son şekli verilmesi;
- *Kesin teslim ve çoğaltma olmak üzere ele alınmıştır.*

B. ANALİZ

2. 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.

Planlama alanı, Trabzon ilinin güneyinde, il merkezine yaklaşık 75 km mesafede konumlanmaktadır. İlçe, Karadeniz kıyı kuşağından iç kesimlere doğru uzanan dağlık topoğrafya üzerinde yer almakta olup, Doğu Karadeniz Dağları'nın kuzey yamaçlarında gelişmiş bir yerleşim alanıdır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların şu paftalarında yer almaktadır.

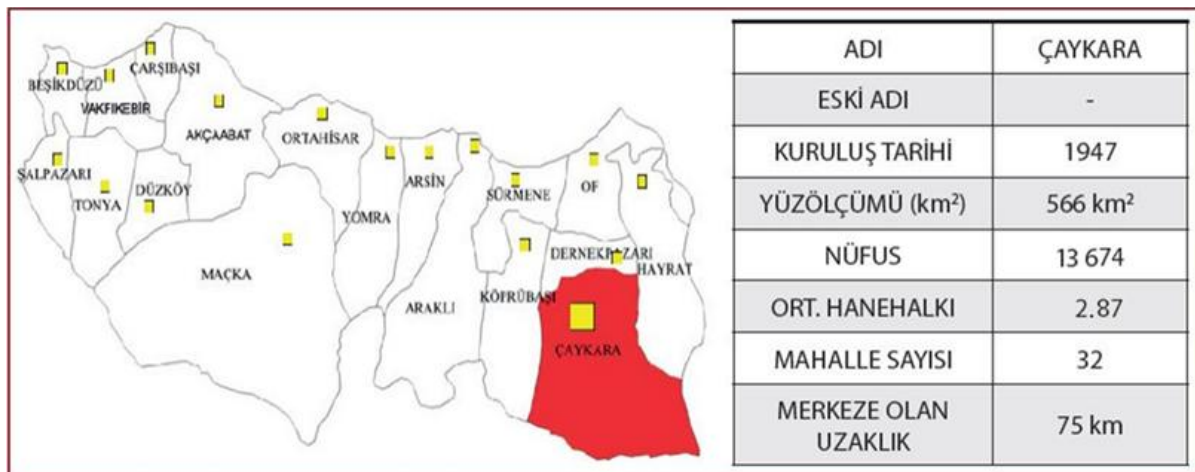
	GÖSTERİM	G44-A-25-C-3-C	G44-B-21-D-4-D	
	G44-D-05-B-2-A	G44-D-05-B-2-B	G44-C-01-A-1-A	G44-C-01-A-1-B
	G44-D-05-B-2-D	G44-D-05-B-2-C		
G44-D-05-B-4-B	G44-D-05-B-3-A			

2.1. İDARİ YAPI

Planlama Alanı; Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan Trabzon İli, Çaykara İlçesi (mahalleler) mevcut imar planı sınırlarının kapsamaktadır.

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Çaykara İlçesi, Trabzon İli idari sınırları içinde yer almakta olup, Trabzon Kent Merkezinin güneyinde konumlanmaktadır.

Trabzon'un 18 ilçesi içinden 420 km² yüzölçümüne sahip olan ilçenin batısında Köprübaşı İlçesi, doğusunda Hayrat İlçesi, kuzeyinde ise Köprübaşı yer yer almaktadır (HARİTA 1).



HARİTA 1: PLANLAMA ALANI SINIRI VE HALİHAZIR HARİTASI

2.2. DEMOGRAFİK YAPI

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 822,270 kişi; Çaykara ilçe nüfusu 13.674 kişidir. 2024 yılı nüfus artış hızı % -104,5 olup negatif yöndedir (TABLO 1).

YIL	TOPLAM	ŞEHİR	KIR
2007	14018	1500	12518
2008	16268	2617	13651
2009	18092	2436	15656
2010	16939	2469	14470
2011	14254	2086	12168
2012	13220	2000	11220
2013	14384	14384	veri yok
2014	13854	13854	veri yok
2015	12874	12874	veri yok
2016	12672	12672	veri yok
2017	12396	12396	veri yok
2018	16213	16213	veri yok
2019	14379	14379	veri yok
2020	13890	13890	veri yok
2021	13550	13550	veri yok
2022	13070	13070	veri yok
2023	15180	15180	veri yok
2024	13674	13674	veri yok

Tablo 1 : ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ NÜFUS DEĞİŞİMİ

Yaş Grubu	Toplam	Erkek	Kadın
'0-4'	476	254	222
'5-9'	506	237	269
'10-14'	602	314	288
'15-19'	648	333	315
'20-24'	647	337	310
'25-29'	889	487	402
'30-34'	750	435	315
'35-39'	723	418	305
'40-44'	734	414	320
'45-49'	807	438	369
'50-54'	922	461	461
'55-59'	1048	529	519
'60-64'	1173	581	592
'65-69'	1184	585	599
'70-74'	920	433	487
'75-79'	753	339	414
'80-84'	470	171	299
'85-89'	242	78	164
'90+'	180	46	134
Toplam	13674	6890	6784

Tablo 2 : ÇAYKARA İLÇESİ YAŞ GRUBU VE CİNSİYETE GÖRE NÜFUSUN DAĞILIMI-2024

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre, Çaykara ilçesinde en fazla nüfus 65-69 yaş grubunda, en az nüfus 90+ yaş grubunda gözlenmektedir (TABLO 2).

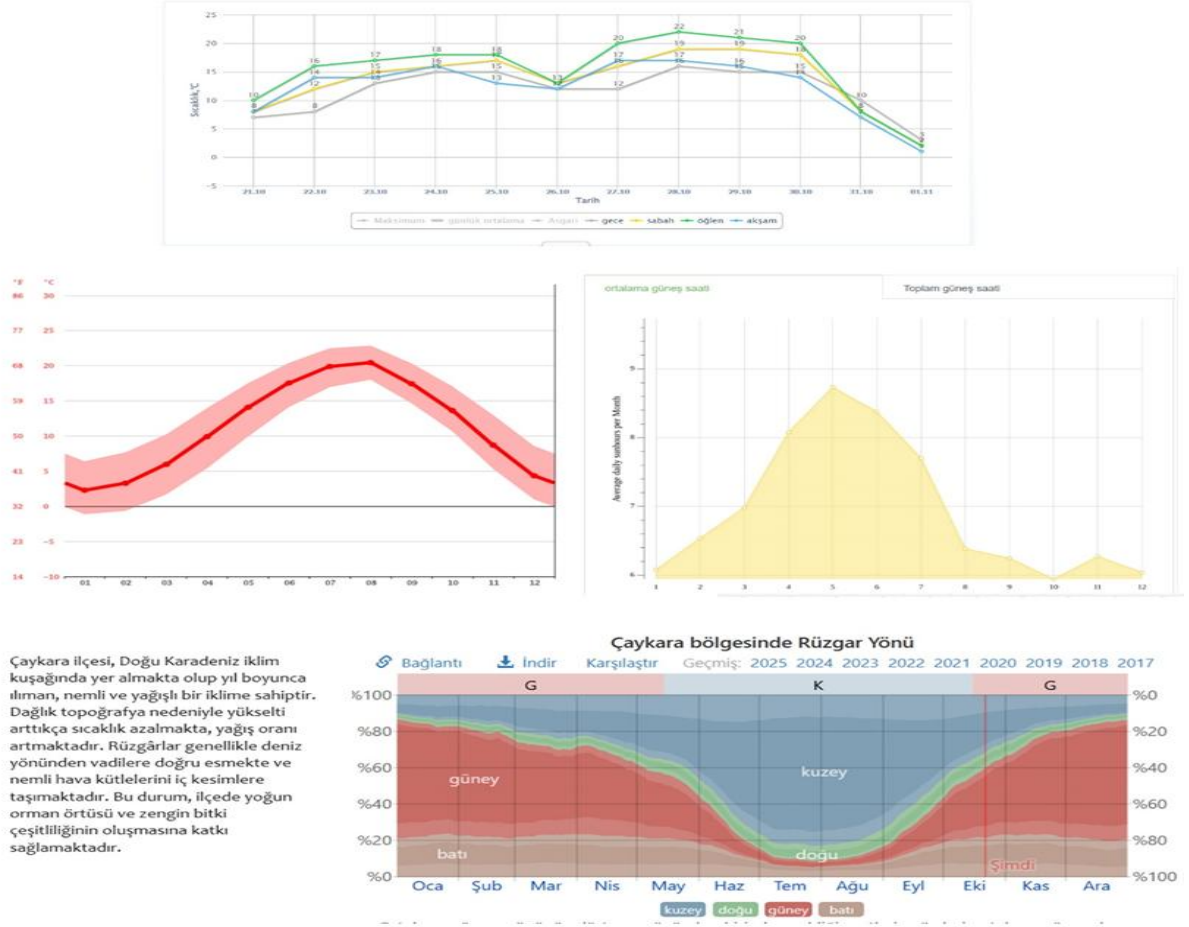
3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

3.1. İKLİM

Planlama Alanı bol yağışlı tipik Doğu Karadeniz ikliminin tesiri altındadır. Bu iklim bölgesi, Türkiye'nin en çok yağış alan, kışları yumuşak ve serin, nisbi nemi en fazla, donlu günleri az olan bölgesidir. En çok yağışlı ay Aralık ayı, en az yağış alan ay Ağustos' dur.

Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. En sıcak ay ortalaması +29 °C, en soğuk ay ortalaması ise -3 °C'dir. İlçenin nem oranı

ortalama %75-80 civarındadır. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 140 mm, yıllık sıcaklık ortalaması ise 14,8 °C'dir (ŞEKİL 1).



ŞEKİL 1 : İKLİM ÖZELLİKLERİ

3.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Yerleşimdeki bitki örtüsü Doğu Karadeniz Bölgesinin genelinde görülen zengin bitki örtüsü özelliğine sahiptir.

Çaykara ilçesi, iklim ve bitki örtüsü bakımından çevre ilçelerle benzer karakteristik özellikler göstermektedir. İlçede iklim ılıman, nemli ve yağışlı olup, denizden iç kesimlere yükselen dağların rüzgâra ve nem rejimine etkisi, bölgede gür ve zengin bir bitki örtüsünün oluşmasına olanak sağlamaktadır. Dağların vadilere bakan kuzey yamaçları, daha nemli olmaları nedeniyle daha yoğun ve yeşil bir örtü sergiler. Yaklaşık 500 metreye kadar geniş yapraklı ağaçlar hâkimdir; bu karışık yapraklı topluluğun en yaygın türleri kızılçam, kestane, kayın, gürgen, kavak, çınar, kara yemiş ve yaban kirazıdır.

Çaykara ilçesinde yerleşim alanlarının dağınıklığı ve tarım faaliyetleri, bazı ormanlık alanların tahrip olmasına yol açmıştır. Bu nedenle, ormanlar çoğu yerde parçalı bir görünüm sergilemekle birlikte, yüksek ve ulaşımı zor alanlarda geniş yer kaplamaya devam edebilmektedir.

Yüksek kesimlerde en yaygın ağaç türleri ladin ve kayındır. Bunun yanında Karadeniz köknarı, Şark kayını, sarıçam, gürgen, karaağaç, meşe, kızılağaç ve kestane gibi farklı türler de gözlemlenmektedir.

Kızılağaç, nemli vadilerde yoğun olarak görülmekte ve ormanın üst sınırına kadar devam etmektedir. Bu sınırdan sonra ise en önemli tür kestanedir; rutubete karşı dayanıklı olması nedeniyle yapı ve marangozluk işlerinde kullanılmaktadır. Arazi yükseldikçe iğne yapraklı türler artarken, geniş yapraklı türlerin oranı azalır.

İşlenebilir toprakların etkin kullanımı ve bölgenin nemli iklim koşulları, Çaykara'nın bitki örtüsünün zenginliğini belirleyen başlıca faktörler arasında yer almaktadır.

3.3. TOPRAK NİTELİĞİ

Planlama alanının toprak yapısı incelendiğinde, alanda yüksek kesimlerde bulunan kahverengi orman ve yüksek dağ çayır topraklarının çoğunlukta olduğu görülmektedir.

Kahverengi Orman Toprakları: Bu topraklar yüksek kireç içeriğine sahip ana madde üzerinde oluşurlar. Gözenekli veya granüler 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.

Yüksek Dağ Çayır Toprakları: Serin ılımandan frige kadar değişen iklimlerde yer alan bu topraklar, yüksek enlem derecelerinin ve yüksek irtifaların etkisiyle orman sınırının yukarısında bulunur. Üzerindeki doğal bitki örtüsü ot, saz ve çiçekli bitkilerdir. Soğuk iklimlerden dolayı verimleri sınırlıdır. Bu toprakların tamamı mera olarak kullanılmakta olup, tamamı VI. sınıf arazilerdir. Planlama alanının toprak yapısı incelendiğinde, alanda akarsuların taşıdığı alüvyal topraklar ile yüksek kesimlerde bulunan kahverengi orman topraklarının çoğunlukta olduğu görülmektedir.

Çaykara, Karadeniz iklim kuşağında bulunduğu sahada ve çevresinde yıkanmış asitli topraklar bulunur. Bol yağış nedeniyle toprak yıkanmış ve içindeki gerekli minerallerden arınmıştır. Bundan dolayı tarım yapılan arazilerdeki topraklar her yıl doğal ve suni gübrelerle desteklenir. Toprak verimi açısından hiç şüphesiz doğal gübre daha yararlıdır.

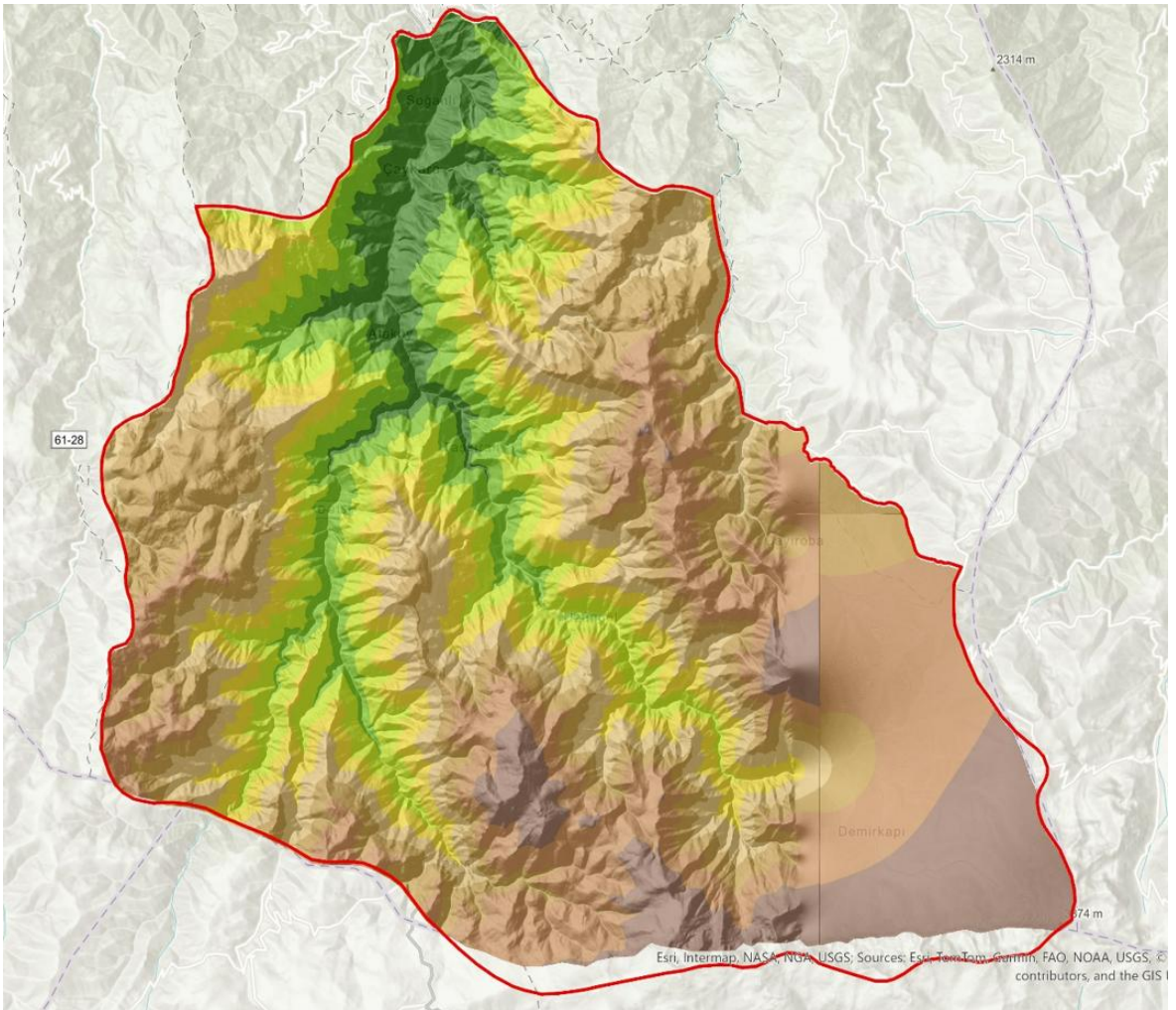
Akarsu yataklarında özellikle akarsuların denize döküldüğü yerlerde alüvyal topraklar görülür. Örneğin, Çaykara'nın Kaledibi ve Uzungöl civarındaki dere yatakları boyunca vadiler geniş tabanlıdır ve yüksek dağlık sahadan aşındırıp getirdiği alüvyal malzemelerden oluşan topraklar bulunur. Küçükdere ve benzeri akarsuların yerleşimden denize döküldüğü yere kadar vadisi geniş tabanlıdır. Burada alüvyal malzemelerden oluşmuş verimli tarım toprakları yer alır. Bu topraklar taşınmış oluşum yerleri bakımından taşınmış topraklar grubuna girer. Daha önce bahsettiğimiz sarımsı-kırmızımsı podzolik topraklar ile kahverengi podzolik topraklar yerli topraklar grubundandır.

3.4.2. TOPOĞRAFYA

Planlama Alanının arazi yapısı genellikle dağlık ve eğimlidir. Dağlar bazı bölümlerde kuzeye dik, bazılarında ise paralel olarak uzanırlar. Bu dağlar, bazı kısımlarında güney-kuzey doğrultusunda denize akan akarsularla bölünmüş ve vadiler meydana gelmiştir.

3.4.3. YÜKSEKLİK

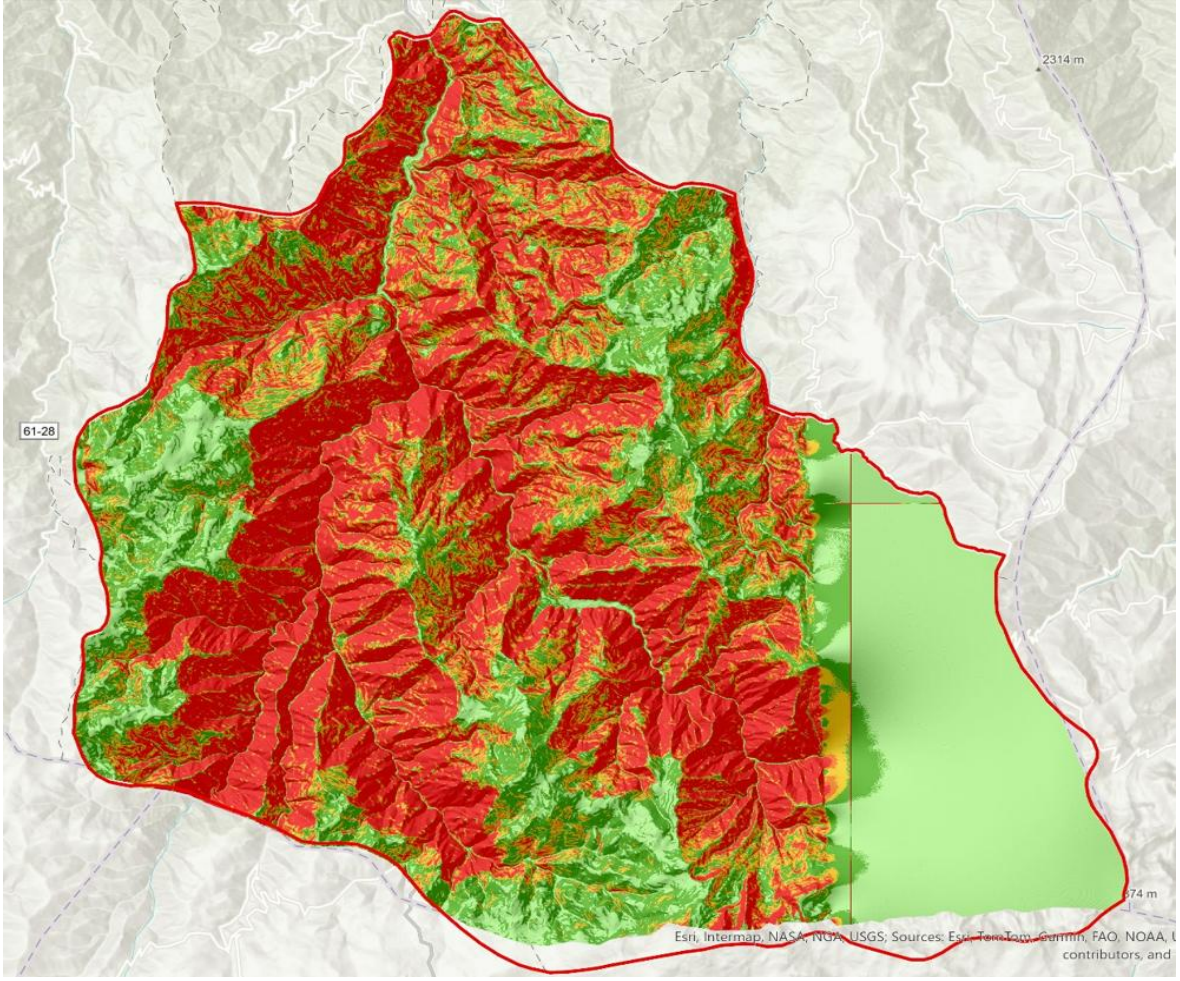
Planlama alanı, topografik açıdan çok hareketli bir yapıya sahiptir. Kuzey- güney doğrultusunda doğal drenaj aksları oluşturan vadiler bulunmaktadır. Planlama Alanı 0 – 400 m yükseklik aralığında bulunmakta olup alanın Yükseklik Analizi aşağıda yer almaktadır. Planlama alanının kuzeyi deniz seviyesinde bulunmakta olup, güneye doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir (HARİTA 3).



HARİTA 3 : EŞ YÜKSELTİ (YÜKSEKLİK) ANALİZİ

3.4.4. EĞİM

Topografyanın yönlendirdiği biçimde fiziki planlama yaparken nitelikli yer seçim kararlarının irdelenmesinde Eğim aralıklarının detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için uygun eğim aralığını bulmak gereklidir.

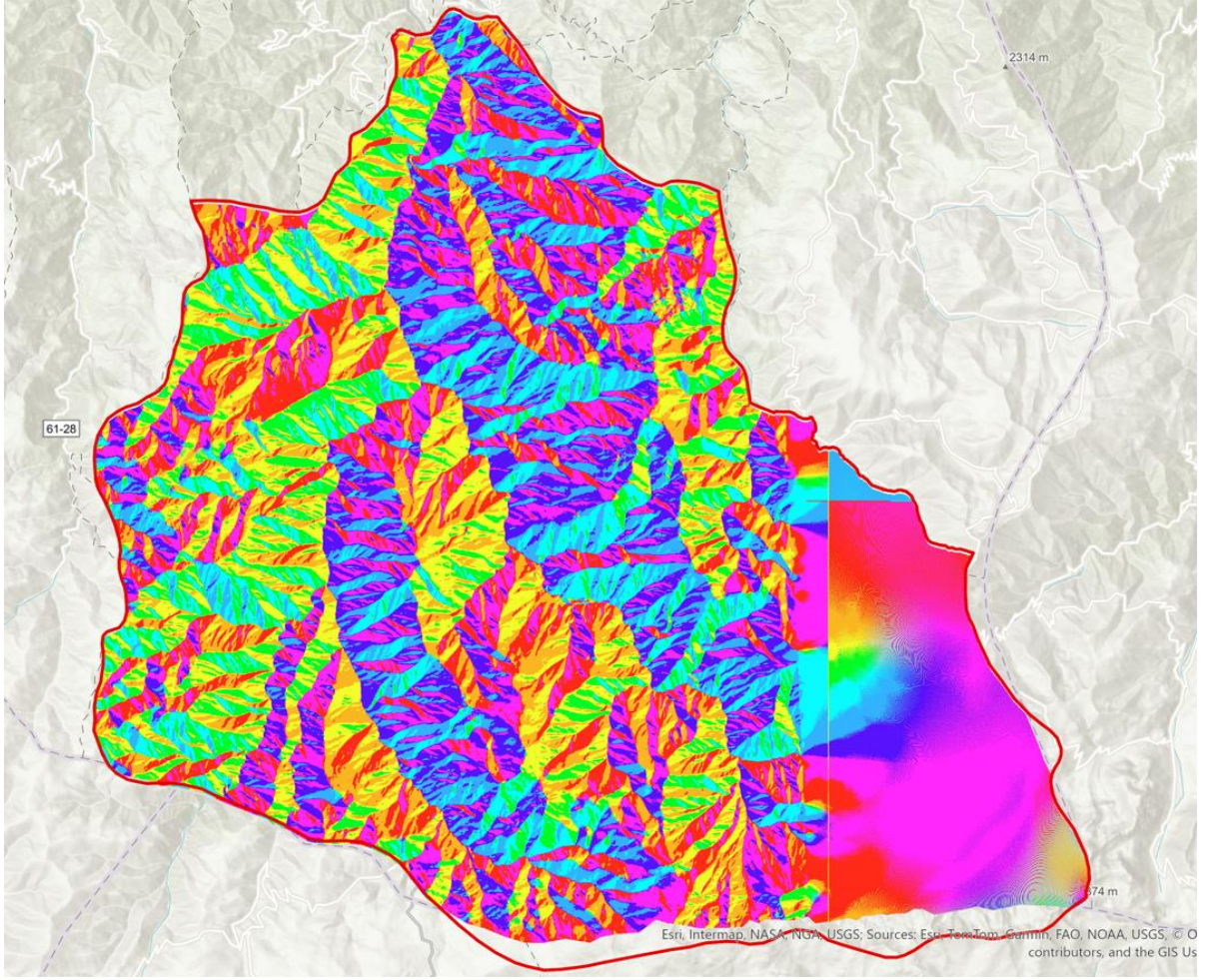


HARİTA 4 : EĞİM ANALİZİ

3.4.5. BAKI

Planlama alanındaki yöneliş durumu, alanın doğu–batı doğrultusunda derin vadilerle yarılması ve bu vadilere bağlanan yan dere yataklarının oluşturduğu saçaklanmalar tarafından tanımlanmaktadır. Özellikle yüksek topoğrafik eşiklerle çevrili ana vadi sistemleri, alan genelinde farklı bakı yönlerinin ortaya çıkmasına neden olarak mekânsal çeşitliliği artırmaktadır.

Alan bütününde irili ufaklı alt bölgelerde yer alan açık ve yeşil alanların konumlanması, vadi tabanları ve yamaçlar boyunca gelişen dere yatakları ile ilişkilidir. Bu doğal eşikler, hem alt bölgeler arasındaki mekânsal sürekliliği hem de farklı bakı koşullarına bağlı olarak değişken mikroklimatik alanları tanımlamaktadır. Derin vadi yamaçları boyunca oluşan farklı yönelişler, planlama alanı genelinde zengin, katmanlı ve değişken perspektiflerin oluşmasına olanak sağlamaktadır (HARİTA 5).



HARİTA 5 : YÖNELİŞ (BAKİ) ANALİZİ

3.4.6. YAMAÇ YÖNELİMİ

Planlama alanında fiziki planlama kararlarının oluşturulmasında, topografyanın yönlendirici etkisi esas alınmış; iklimsel konfor koşullarının sürdürülebilirliği temel ilke olarak benimsenmiştir. Bu kapsamda, alan genelinde belirleyici doğal eşiklerden biri olan yamaç alanları, planlama kararlarının şekillenmesinde ana altlık verilerden biri olarak değerlendirilmiştir.

Yamaç yönelimi üzerinde etkili olan başlıca faktörler; zeminin güneşlenme koşullarına göre yönelişi ile topografyanın genel formunun hava hareketleri üzerindeki etkisidir. Bu doğrultuda, yerleşim alanlarının konumlandırılmasında güneşlenme süresi, hâkim rüzgâr yönleri ve doğal havalanma olanakları dikkate alınarak, iklimsel konforu destekleyen bir mekânsal kurgu hedeflenmiştir.

Topografya, yerleşmenin mekânsal karakterini, algısal bütünlüğünü ve kent silüetini belirleyen temel doğal verilerden biridir. Planlama alanında özellikle çok katlı yapılaşmayı içeren kullanımlarda, yapıların konumlanışı, kütle etkisi ve silüet üzerindeki yansımaları, bulundukları topoğrafik yapı ile ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir. Bu bağlamda yapılaşma kararlarının, doğal eğimlere uyumlu, topoğrafyayı baskılamayan ve çevresel sürekliliği bozmayan bir yaklaşımla ele alınması esas alınmıştır (HARİTA 6).



HARİTA 6 : YAMAÇ YÖNELİMİ ANALİZİ

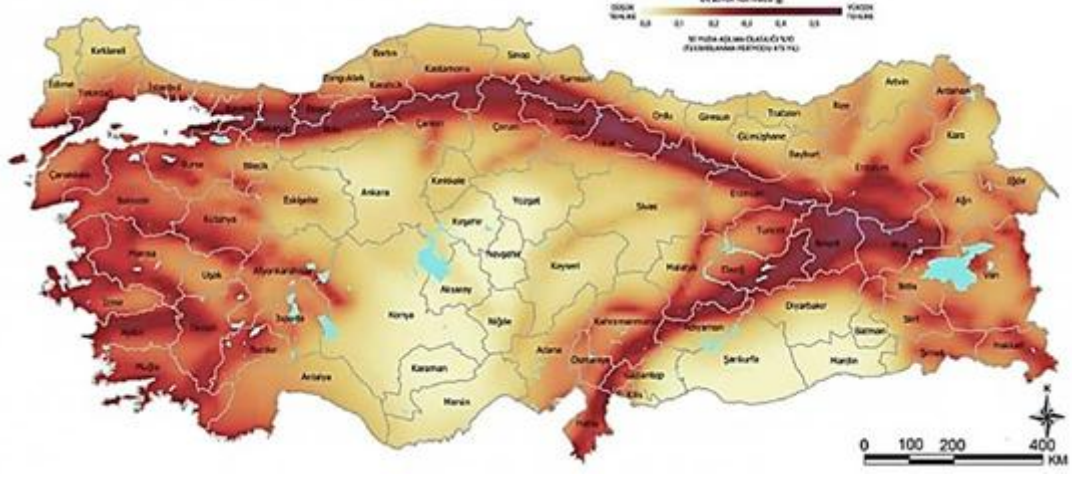
3.5. DEPREM DURUMU, JEOLÖJİK YAPI, HİDROLOJİ

3.5.1. DEPREM DURUMU

Trabzon-Merkez itibarıyla, yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) yaklaşık 130km kuzeyinde yer almakta olup; Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre en büyük yer ivmesi değeri $0,10g \leq A_{max} < 0,20g$ aralığında olup, düşük tehlike sınıfına girmektedir. KAF, Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölümlerinden biri olup; D-B doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. KAF, yaklaşık 1500km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup, yer yer 500-1000 m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Çaykara İlçesi planlama alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre yer ivmeleri değerleri belirlenmiştir. Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem

yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır. Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile eki “Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar” hükümlerine uyumalıdır.



HARİTA 7 : TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI (AFAD 2018)

3.5.2. JEOLJİK YAPI

İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon, Üst Kretase yaşlı Kızılıkaya Formasyonu rezidüeli ve Üst Kretase yaşlı Kızılıkaya Formasyonu' na ait birimler oluşturmaktadır.

Alüvyon birimler MTA jeoloji haritasında görülmemekle birlikte inceleme alanında Solaklı Deresi boyunca gözlenmiştir. Proje sahasında kuzeydoğu-güneybatı yönünde vadi boyunca alüvyon zemin yer almaktadır. Yapılan gözlemler ve açılan temel araştırma sondaj kuyularında etüt alanında vadi boyunca alüvyon zemin yer almakta olup, alüvyon zemin; seyrek blok, çakıl, kum, silt boyutlu elemanlardan meydana gelmiş, kötü boylanmalı güncel oluşuklardır. Çakıl ve bloklar yassı elipsoidall şekilli ve 2 mm - 190 mm arasında farklılık gösterip; çakıllar andezit, bazalt, ve kireçtaşlarından oluşmaktadır. AÇ-1, AÇ-2' den alınan zemin numunesin yapılan elek analiz deney sonuçlarında zemin sınıfın **GP-GM** (iri taneli) olduğu belirlenmiştir. Gri, bej renkli, çok sıkı özellikte, 2-55 cm arasında değişen blok, çakıl, kum, kil-silt boyutunda, yuvarlak, yarı yuvarlak, yüzey dokusu pürüzlü, kötü derecelenmiş iri taneli materyallerden oluşur.

Kızılıkaya Formasyonu rezidüeline ait birimler ise kahve renkli killi kum, düşük/yüksek plastisiteli killer şeklinde gözlenmiştir.

Kızılıkaya Formasyonu' na ait birimler ise yer yer Alüvyon birimlerin altında yer yer yüzlek vermiş yer yer ise rezidüel zonun altında gözlemlenmiştir. Kızılıkaya Formasyonu' na ait birimler gri, sarımsı renkli, çatlaklı, kırıklı, yer yer süreksizlik boyunca altereasyon içeren riyodasitler içeren birimlerdir.

SK13 ve SK19 nolu sondaj kuyularında 2.00-3.00 m arasında değişen dolgu mevcut olup jeoteknik özellik taşımamaktadır.

3.5.3. HİDROLOJİ

Çaykara İlçesi akarsu kaynakları ve bu kaynakların nitelikleri, yerleşim alanlarının planlanmasında dikkate alınması gereken temel doğal unsurlar arasında yer almaktadır. Planlama alanı, Trabzon ili genelinde olduğu gibi, su kaynakları bakımından zengin bir hidrolojik yapıya sahiptir. Alanda yer alan akarsu ve dere sistemlerinin konumları ve hidrolik özellikleri, arazi kullanım kararları üzerinde sınırlayıcı etkiler oluşturabileceği gibi, doğal yapıyla uyumlu bir planlama yaklaşımı benimsendiğinde mekânsal kaliteyi artıran önemli bir potansiyel de sunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer alan başlıca akarsu sistemleri, ana vadi boyunca süreklilik gösteren akarsular ile bunlara bağlanan yan dere yataklarından oluşmaktadır. Söz konusu ana akarsular, yıl boyunca devamlı akış özelliği göstererek bölgenin doğal drenaj sisteminin omurgasını oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra, yerleşim alanı genelinde farklı ölçeklerde çok sayıda yan dere bulunmakta olup, bu dere yatakları topoğrafik yapı ve yerleşim dokusu ile doğrudan ilişki içerisinde.

Bu doğrultuda planlama kararlarında, taşkın riski, dere yataklarının doğal sürekliliği, ekolojik denge ve su varlıklarının korunması esas alınarak; akarsu ve dere sistemleri ile uyumlu, sürdürülebilir ve güvenli bir mekânsal kurgu hedeflenmiştir.

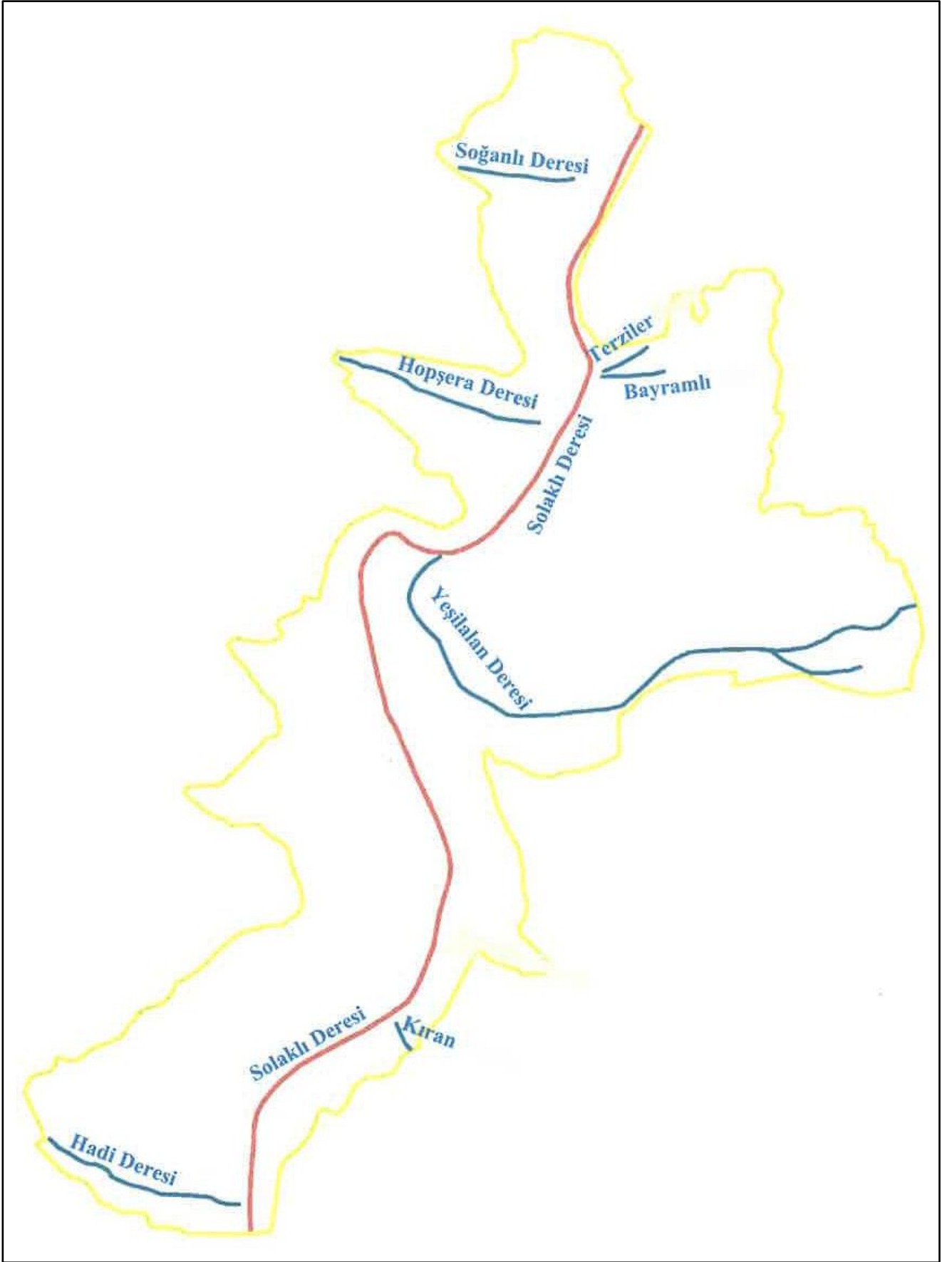
3.5.3.1. YERALTİ SUYU DURUMU

İnceleme alanında açılan temel araştırma sondaj kuyularında 1.10 m - 6.50 m derinlikleri arasında yeraltı su seviyesine rastlanılmıştır.

3.5.3.2. YÜZEY SULARI

İnceleme alanında Işıklı Mahallesi Çaykara Deresi, Solaklı Deresi, Taşören Mahallesi Huşo Deresi, Holoysa Deresi, Eğridere Mahallesi Fındıklı Irmağı, Lağulos Irmağı, Kalusa Irmağı, Maraşlı Mahallesi Çeşmeli Irmağı, Koldere Mahallesi Canlı Irmağı, Karali Irmağı, Şahinkaya Mahallesi Hurmalık 1 Irmağı, Hurmalık 2 Irmağı, Pamuklu Irmağı, Sarmaç Irmağı, Hadi Deresi ile tüm mahallelerde dentritik yapıda küçük ölçekli akar ve kuru dereler mevcuttur.

İnceleme alanında Harita 8' de verilen drenaj ağı haritasında Solaklı Deresi, Soğanlı Deresi, Hopşera Deresi, Yeşilalan Deresi, Hadi Deresi, Kıran Irmağı, Zazoğlu Irmağı, Terziler Mahallesi ve Bayramlar Mahallesi yer alan dentritik yapıda küçük ölçekli akar ve kuru dereler yer almaktadır.



HARİTA 8 : DRENAJ AĞI

Buna göre proje alanı yerleşime uygunluk açısından, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1: *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*) , Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1: *Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*) , AJE (*Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar*) , DDA (*Değerlendirme Dışı Alanlar*) , Afete Maruz Bölge (AMB: *İslah çalışması Yapılıncaya Kadar Yapı ve İkamete Yasaklı Alan*) olarak değerlendirilmiştir.

4. KENTİN MEKANSAL OLUŞUMU

İlçenin tarihi, genelde Trabzon'un tarihi ile ilişkilidir. Tarihi bilgilere göre bölgede varlığı tespit edilen en eski halk Lazların ataları olan Kolhlardır. Antik Çağ'da sırasıyla Pontus Krallığı, Roma İmparatorluğu, Bizans ve Trabzon İmparatorluğu'nun yönetimine giren yöre 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet'in Trabzon İmparatorluğu'nu yıkması ile kesin olarak Osmanlı İmparatorluğu'nun yönetimine geçmiştir. 1486 yılı Osmanlı tahrir defterlerine göre Çaykara ilçesi dahilinde bulunan köylerden Görğoras, Holayisa, Paçan ve Zeno'da, 2'si Müslüman 241'i Hristiyan 243 hanede yaklaşık nüfus 1277 barındığı görülmektedir. 1681 yılı tahrir defterlerine bakıldığında ise Görğoras, Holayisa, Paçan, Zeno, Yente, Haldizen - İpsil, Okene, Sero (Siros), Kadohor, Hopşera, Sarahos, Fotinos, Zeleka köylerinin tamamen İslam'a geçtiği görülmektedir.

1915 yılında I. Dünya Savaşı sırasında ilçe Rus Ordusunun işgaline uğramıştır. İlçenin 27 km güneyindeki Sultanmurat Yaylası'nda bulunan "Şehitler Tepesi" bu savaşta şehit düşen Türk Askerlerinin ölümsüz anıtıdır. 1925 yılına kadar Of ilçesine bağlı bir köy iken, 1925 yılında bucak, 01.06.1947 yılında 5071 sayılı kanunla ilçe statüsüne kavuşmuş, 01.01.1948 tarihinde de fiilen teşkilatlandırılmıştır. 27 Şubat "Kurtuluş Günü" olarak kutlanmaktadır.

İlçeye " Çaykara" adı Solaklı ve Yeşilalan derelerinin birleştiği yere yakın taşların arasından çıkan "Çaykara Suyu" nedeniyle verilmiştir. Halk arasında kullanılan eski adı Kadahorolup "Aşağı köy" anlamına gelmektedir.

5. KENTİN EKONOMİK YAPISI

Planlama alanı ekonomik yapısı açısından irdelendiğinde; dağlık ve engebeli topografyaya bağlı olarak dağınık bir yerleşim düzeni mevcuttur. İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık, ormancılık ve turizm sektörlerine dayanmaktadır. Çaykara, sahil kesiminde yer almaması nedeniyle balıkçılık ve deniz ticaretinden ziyade, iç kesim tarımı ve kırsal turizm faaliyetleri ile öne çıkmaktadır.

Tarım sektörü, genellikle çay, mısır, patates, fasulye ve sebze üretimi gibi küçük ölçekli aile işletmelerine dayalıdır. İlçede arazi yapısının parçalı ve eğimli olması, modern tarım uygulamalarını sınırlamakta; buna karşılık hayvancılık faaliyetleri özellikle yaylalarda ve yüksek kesimlerde önemli bir ekonomik faaliyet alanı oluşturmaktadır. Küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık, ilçenin birçok köyünde temel geçim kaynakları arasındadır.

İlçe ekonomisinde son yıllarda turizm sektörü önemli bir canlanma göstermektedir. Uzungöl, Çaykara'nın en önemli turizm destinasyonu olup hem yerli hem yabancı turistlerin yoğun ilgisini çekmektedir. Bu durum, ilçede konaklama, yeme-içme, ulaşım ve el sanatları gibi hizmet sektörlerinin gelişmesini sağlamıştır. Turizm, özellikle yaz aylarında ilçe ekonomisine mevsimsel bir canlılık kazandırmaktadır.

Çaykara ilçesinde ayrıca orman ürünleri işletmeciliği, arıcılık ve küçük ölçekli ticaret faaliyetleri de yerel ekonomiye katkı sağlamaktadır. İlçede sanayi faaliyetleri sınırlı olup, üretim genellikle el emeğine dayalı küçük ölçekli atölyeler düzeyindedir.

Planlama alanı, yerleşim olarak VII. kademedeki, yani üst düzey işlevlerde ulusal ölçekte Trabzon ili ve kısmen Rize ili ile ilişkili durumdadır. Üstbölgesel (VI. kademe) merkez olarak Trabzon kenti, Çaykara üzerindeki ana ekonomik ve idari etkiyi sürdürmektedir. Bölgesel ve altbölgesel (IV–V kademe) düzeyde ise, ilçe Of, Dernekpazarı ve Sürmene gibi çevre ilçelerle karşılıklı etkileşim içindedir.

Turizm, tarım ve kırsal üretim faaliyetlerinin bir arada yürütüldüğü karma ekonomik yapı, Çaykara'nın hem kırsal kimliğini koruyan hem de turizm odaklı dönüşüm potansiyeline sahip bir yerleşim olmasını sağlamaktadır.

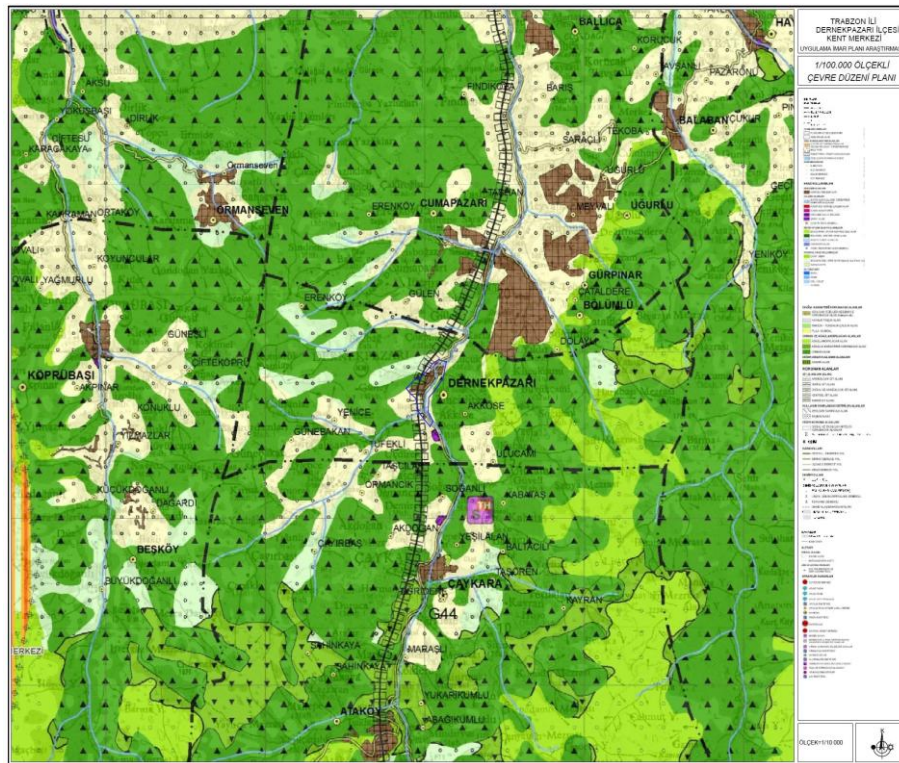
6. MEVCUT PLAN KARARLARI VE ETKİNLİĞİ

Planlama çalışması yapılan alana ilişkin üst ölçekli planlar ve imar planları şunlardır :

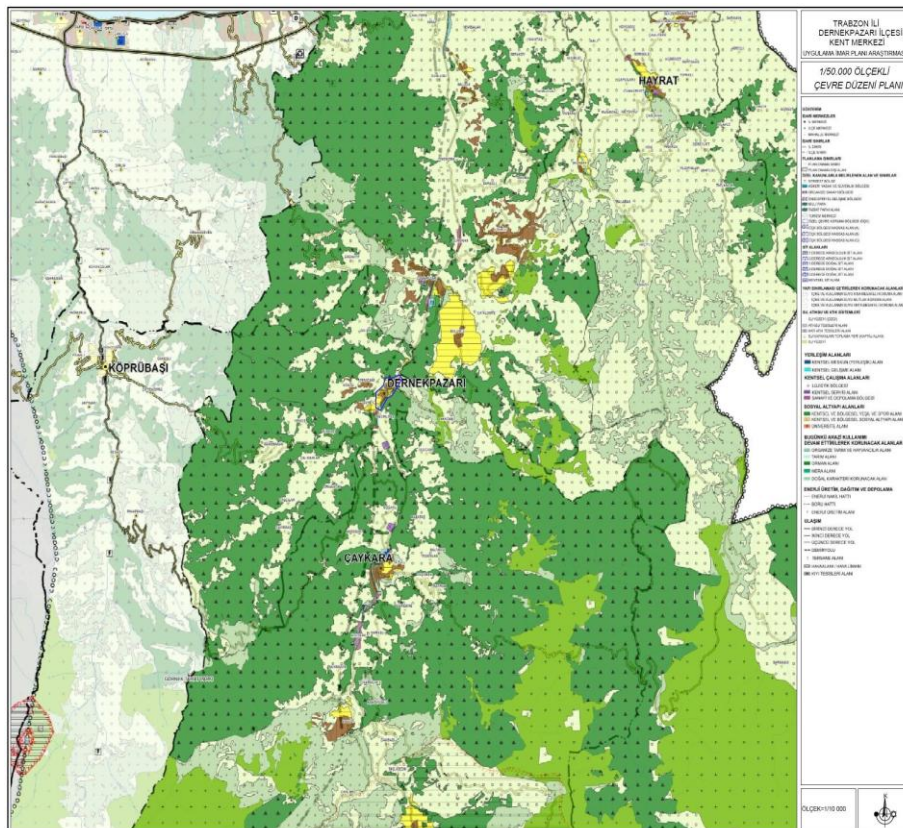
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı oluru ile onaylanan *“Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” (HARİTA 2),*
- Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 11.04.2017 tarih ve 146 sayılı meclis kararı ile onaylanan *“Trabzon 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı” (HARİTA 3),*
- Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan *“5.Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” (HARİTA 4),*
- Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan yürürlükteki *“Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı”,*
- 28.02.2002 tarih ve 2 sayılı Belediye Meclisi kararıyla onaylanan *“1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı”,*
- 05.10.2012 tarih ve 28 sayılı Belediye Meclisi kararıyla onaylanan *“1/1000 ölçekli Çaykara Hurmalık Mevkii İlave İmar Planı” (HARİTA 5),*

Üst ölçekli planların onayından sonra, uygulama planları ile üst ölçekli planlar arasında oluşan uyumsuzluklar nedeniyle bu planların uygulanabilirliği ortadan kalkmıştır. Bu kapsamda söz konusu planların üst ölçek plan kararları doğrultusunda revize edilerek güncellenmesi zorunluluk haline gelmiştir.

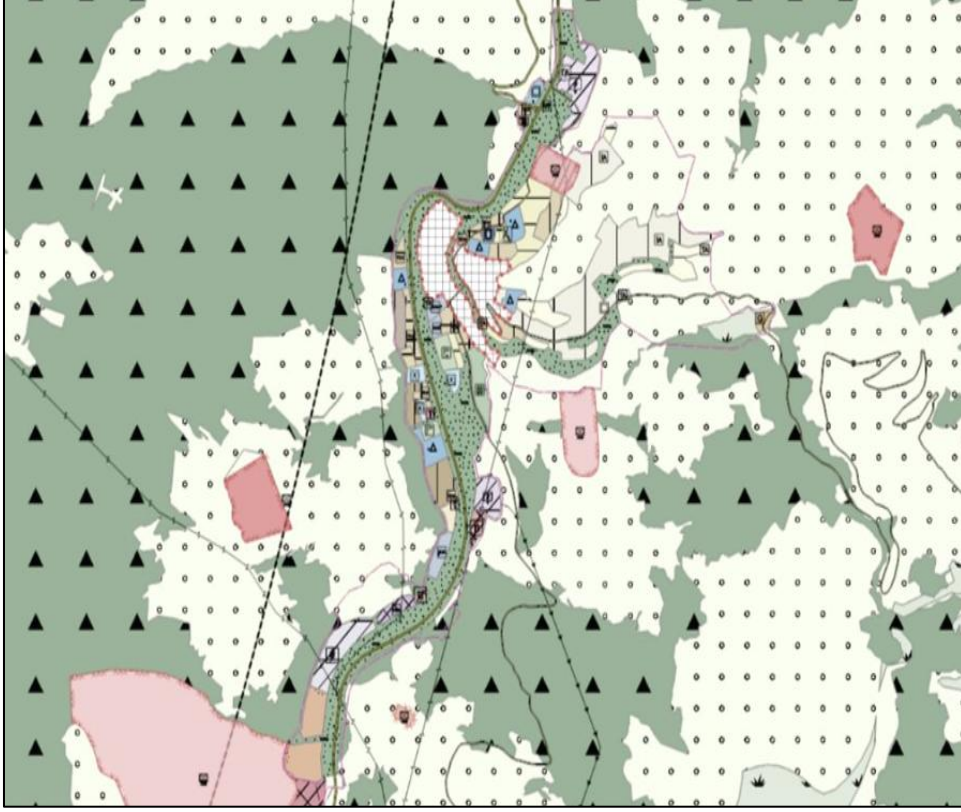
6.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR



HARİTA 10 : 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



HARİTA 11 :TRABZON 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



HARİTA 12 : TRABZON İLİ 5. PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

6.2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

6.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanını kapsayan Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır (HARİTA 5). Revizyon Nazım İmar Planında planlama alanı için alınan kararlar başlıca şunlardır:

Planlama çalışması kapsamında nüfus kabulleri belirlenirken, öncelikli olarak Çaykara ilçesine yönelik nüfus projeksiyonları yapılmıştır. 2040 yılı baz alınarak yapılan nüfus projeksiyonunda kullanılan projeksiyon yöntemleri; Üssel, En Küçük Kareler, Bileşik Faiz, Aritmetik Ortalama ve Logaritmik yöntemlerdir.

Çaykara ilçesinin yıllar içindeki nüfus değişimleri incelendiğinde nüfusun azalan bir dağılıma sahip olduğu saptanmıştır. Kullanılan projeksiyon yöntemlerinin ortalaması alınarak hesaplanan nüfus 2040 yılı projeksiyon nüfusu olarak kabul edilmiştir.

Çaykara Kent Merkezinin hesaplanan 2040 yılı projeksiyon nüfusu 4.915 kişidir. İlçede yer alan kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı için öngörülen nüfus, 1440 kişi olup bu alan planlama çalışmasının kapsamı dışındadır. Bu bağlamda Çaykara Planlama Alanının hesaplanan ortalama 2040 yılı projeksiyon nüfusu **3.475 kişi** olarak belirlenmiştir.

ARAZİ KULLANIMI	YAPILAŞMA ŞARTLARI	NET YOĞUNLUK (Ki/ha)	BRÜT YOĞUNLUK (Ki/ha)	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Ki/ha)	ALAN (Ha)	NÜFUS
MEVCUT KONUT ALANI	A-2, E=0,50	47,70	41,96	45	9,7227	438
	H=25, E=0,70	135,13	132,47	135	0,2793	38
	A-3, E=0,90	57,03	51,41	170	1,1670	198
	A-5, E=1,50	287,14	266,96	285	0,5806	165
	H=25, E=1,60	306,05	280,70	305	0,9298	284
	H=25, E=2,10	401,25	399,79	400	0,1926	77
	B-5	948,56	736,71	740	0,6434	476
	TOPLAM				13,5154	1676
GELİŞME KONUT ALANI	A-2, E=0,50	48,60	40,79	55	2,5985	143
	A-3, E=0,90	57,67	50,86	170	1,9265	328
	A-5, E=1,50	289,08	269,2	285	0,1820	52
	BL-6, E=2,40	464,98	364,99	460	0,2274	105
	TOPLAM				4,9344	628
TİCK ALANI	H=19, E=1,50	231,76	231,76	235	0,1467	34
	H=25, E=1,60	268,75	228,33	240	1,0292	235
	H=19, E=1,80	287,34	272,10	275	1,2973	353
	BL-6, E=2,40	384,45	291,94	300	0,3254	95
	B-6	937,17	713,91	720	0,3824	273
	TOPLAM				3,1810	990
KOTTAN KAZANILAN KATLAR	-				-	181
PLANLAMA ALANI TOPLAMI						3475
KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI	-				-	1440
GENEL TOPLAM						4915

ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ = 150m²

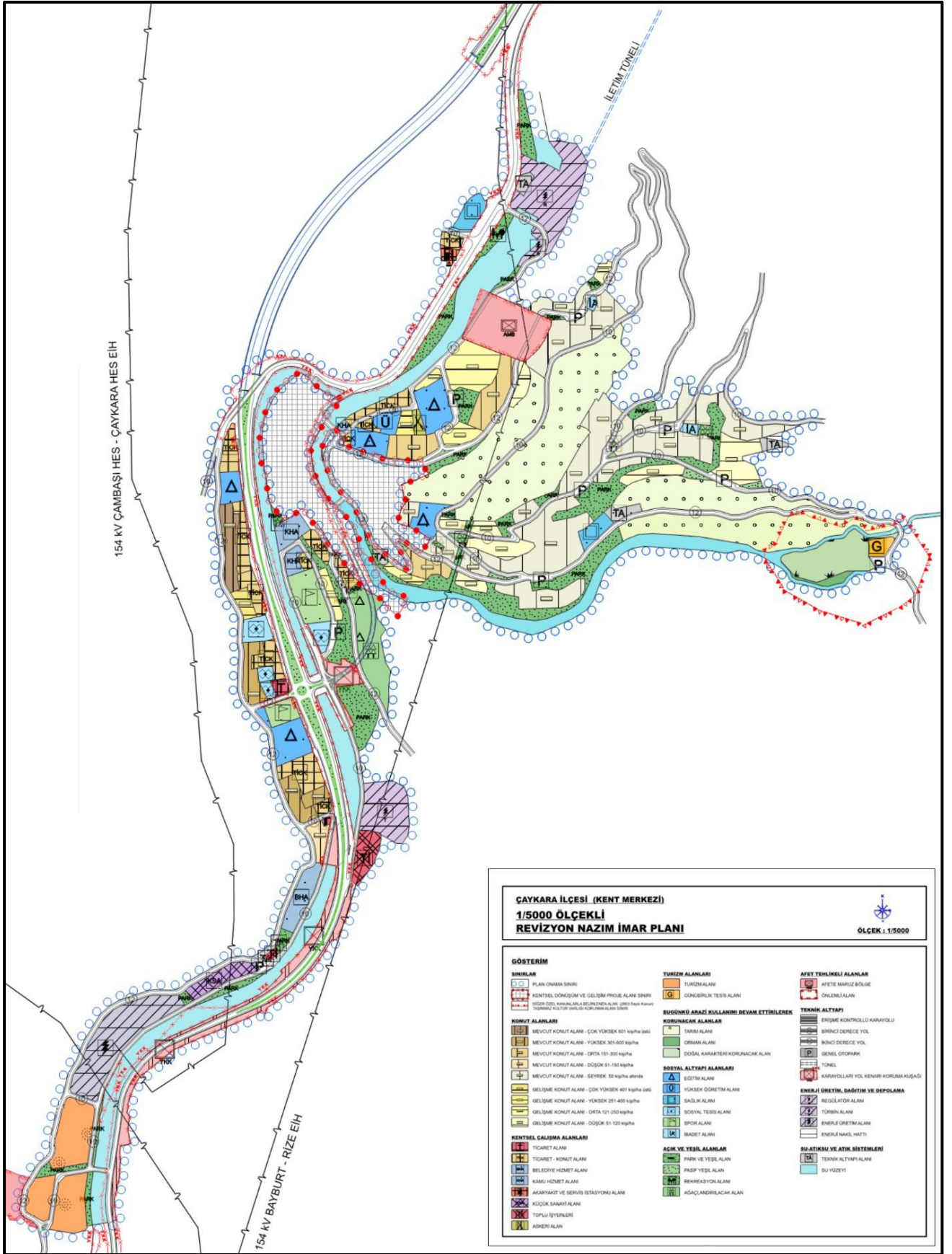
HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ = 2,87 kişi

Tablo 3 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

- Planlama alanının **nüfusu 3475 kişi**'dir.
- Planlama çalışmasının ilke kararları kapsamında, Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşüne göre 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 ikinci kademe ulaşım aksları; 20m – 12m -10m olarak planlanmıştır.
- Sosyal altyapı alanları plan nüfusuna hizmet verecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

ARAZİ KULLANIM		ALAN (m ²)	%
MEVCUT KONUT ALANI – Seyrek 0-50 kişi/ha	135.196m ²	97.269	12,92
MEVCUT KONUT ALANI – Düşük 51-150 kişi/ha		2793	
MEVCUT KONUT ALANI – Orta 151-300 kişi/ha		11.670+5806	
MEVCUT KONUT ALANI – Yüksek 301-600 kişi/ha		9298+1926	
MEVCUT KONUT ALANI – Çok Yüksek 601+ kişi/ha		6434	
GELİŞME KONUT ALANI – Düşük 51-120 kişi/ha	49.344m ²	25.985	4,72
GELİŞME KONUT ALANI – Orta 121-250 kişi/ha		19.265	
GELİŞME KONUT ALANI – Yüksek 251-400 kişi/ha		1820	
GELİŞME KONUT ALANI – Çok Yüksek 401+ kişi/ha		2274	
TİCARET ALANI		1490	0,14
TİCARET-KONUT ALANI- (TİCK)		31.700	3,03
BELEDİYE HİZMET ALANI		5924	0,57
KAMU HİZMET ALANI		6415	0,61
AKARYAKIT VE SERVİS İST. ALA.		1286	0,12
KÜÇÜK SANAYİ ALANI		5250	0,50
TOPLU İŞYERLERİ		5604	0,54
ASKERİ ALAN		1263	0,12
TURİZM ALANI		25.367	2,42
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI		1976	0,19
TARIM ALANI		137.370	13,13
KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI		22.864	2,19
EĞİTİM ALANI		25.912	2,48
YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI		2505	0,24
SAĞLIK ALANI		6514	0,62
SOSYAL TESİS ALANI		7812	0,75
SPOR ALANI		11.052	1,06
İBADET ALANI		1467	0,14
PARK VE YEŞİL ALAN		76.636	7,32
PASİF YEŞİL ALAN		11.918	1,14
REKREASYON ALANI		2237	0,21
ORMAN ALANI		1656	0,16
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN – (DKKA)		14.845	1,42
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN – (AA)		15,345	1,47
AFETE MARUZ BÖLGE – (AMB)		18.894	1,81
YOL + OP		224.991	21,50
REGÜLATÖR ALANI		23.055	2,20
TÜRBİN ALANI		12.550	1,20
ENERJİ ÜRETİM ALANI- (ŞALT SAHASI)		21.757	2,08
TEKNİK ALTYAPI ALANI		5229	0,50
SU YÜZEYİ		130.851	12,50
TOPLAM		1.046.275	100,00

Tablo 4 : 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI KENT KARAKTER TABLOSU



HARİTA 13 : 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

6.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çaykara İlçesi Kent Merkezi planlama alanını kapsayan alanda, yürürlükteki planları şekillendiren üç adet planlama çalışması bulunmaktadır.

Bunlardan ilki; Çaykara Belediye Meclisinin 28.02.2002 tarih ve 2 sayılı kararı ile onayladığı 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planıdır.

İkinci plan; mücavir alan içerisindeki Hurmalık Mevkiine ilişkin olarak hazırlanan ve Çaykara Belediye Meclisinin 05.10.2012 tarih ve 28 sayılı Belediye Meclisi kararıyla onayladığı 1/1000 ölçekli Çaykara Hurmalık Mevkii İlave İmar Planıdır.

Üçüncü planlama çalışması ise; Bakanlar Kurulu'nca 08.01.2018 tarihinde 11416 sayılı karar ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilen 8,90 hektarlık alana ilişkin yapılan plan değişikliğidir.

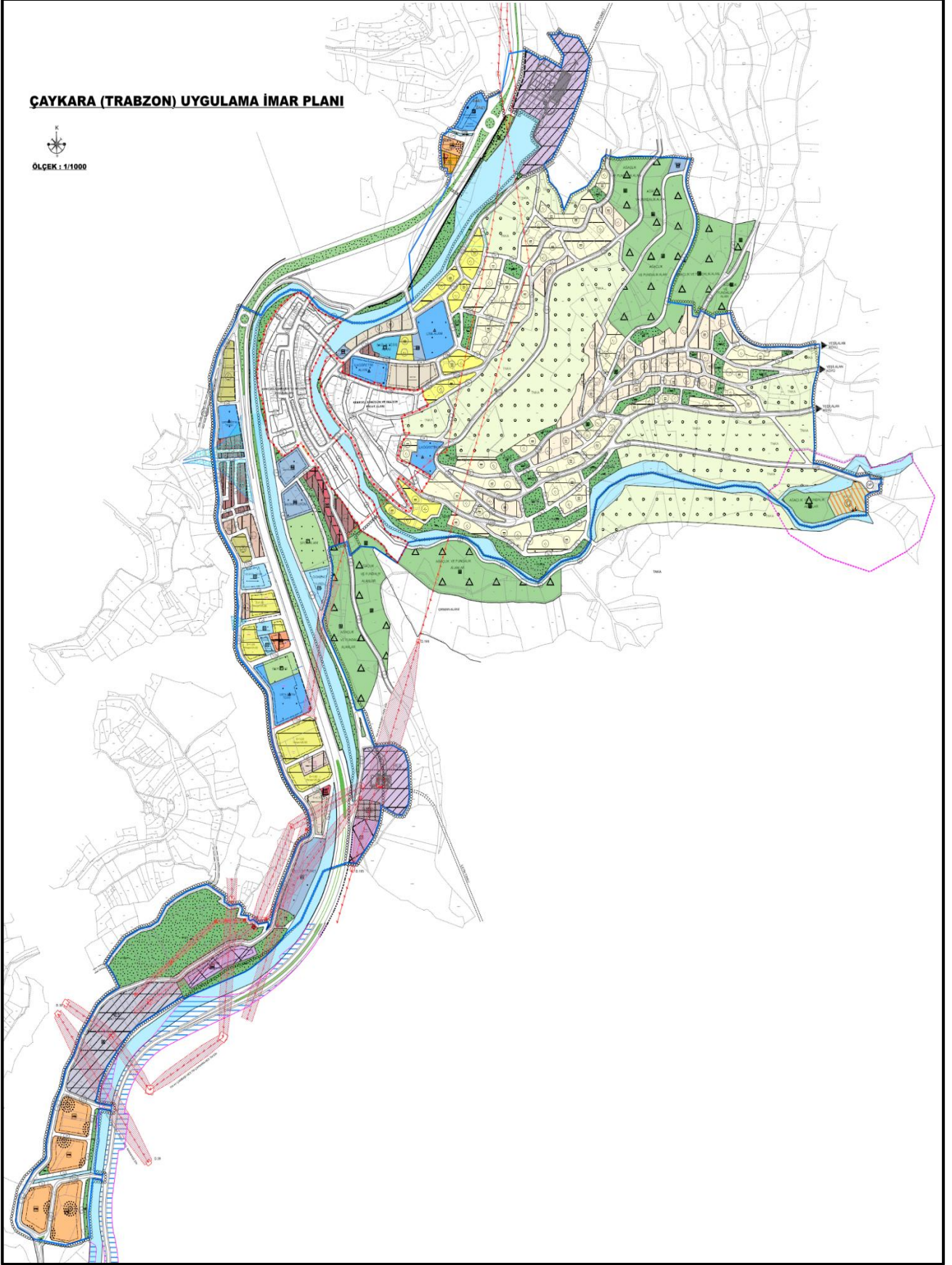
Bu planlara göre oluşan güncel arazi kullanım tablosu ve plan şu şekildedir (TABLO 5) (HARİTA 14).

ARAZİ KULLANIM		ALAN (m ²)	%
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,50	71.414m ²	42.525	6,58
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,70		2819	
MEVCUT KONUT ALANI – E=1,50		8924	
MEVCUT KONUT ALANI – E=2,10		1919	
MEVCUT KONUT ALANI – BL-5		1607	
MEVCUT KONUT ALANI – BL-6		2417	
MEVCUT KONUT ALANI – B-5		8454	
MEVCUT KONUT ALANI – B-6		2749	
GELİŞME KONUT ALANI – E=0,50	128.254m ²	86.492	11,82
GELİŞME KONUT ALANI – E=0,90		18.027	
GELİŞME KONUT ALANI – E=1,50		1747	
GELİŞME KONUT ALANI – E=1,60		16.707	
GELİŞME KONUT ALANI – BL-5		1691	
GELİŞME KONUT ALANI – BL-6		3590	
TİCARET ALANI – B-5	2685m ²	2308	0,25
TİCARET ALANI		377	
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=1,60		1399	0,13
BELEDİYE HİZMET ALANI		8893	0,82
RESMİ KURUM ALANI		8555	0,79
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI		1280	0,12
KÜÇÜK SANAYİ ALANI		5250	0,48
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI – (KDKÇA)		3757	0,34
OTEL ALANI		23.133	2,13
KONAKLAMA TESİS ALANI		1484	0,14
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN		159.965	14,74
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN – (DKKA)		4249	0,39
İLKOKUL ALANI		7134	0,66
ORTAOKUL ALANI		10.436	0,96
LİSE ALANI		6827	0,63
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALAN		3334	0,31
SAĞLIK TESİSİ ALANI		2264	0,21
SOSYAL TESİS ALANI		3926	0,36
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI		7565	0,70
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI		3442	0,32
YURT ALANI		3947	0,36
PARK		92.453	8,52
PASİF YEŞİL ALAN		7159	0,66
REKREASYON ALANI		2235	0,21
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN – (AA)		76.736	7,07
YOL + OP		291.468	26,85
OTOGAR		1969	0,18
REGÜLATÖR ALANI		25.269	2,33
TÜRBİN ALANI		12.517	1,15
ENERJİ ÜRETİM ALANI - (SALT SAHASI)		22.965	2,11
TEKNİK ALTYAPI ALANI		64	-
SU YÜZEYİ		83.454	7,68
TOPLAM		1.085.482	100,00

Tablo 5 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI
KENT KARAKTER TABLOSU

ÇAYKARA (TRABZON) UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK : 1/1000



HARİTA 14 : 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

C. SENTEZ

7. 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.

Çaykara; Trabzon ilinin en küçük yerleşim birimlerinden biri olup, Doğu Karadeniz Dağları arasında Solaklı Vadisindedir. Kent merkezi 275-575 metre kotları arasına yerleşmiş olup yüz ölçümü ise 566 kilometre karedir. Of-Çaykara-Bayburt Devlet Yolu üzerinde Uzungöl ve Soğanlı Dağlarından akan Solaklı Deresi kıyısında yer alır.

Doğusundan Hayrat ve İkizdere, batısından Köprübaşı ve Gümüşhane, kuzeyinden Of, güneyinden ise Bayburt İliyle çevrilidir. İlçenin coğrafi yapısının tamamen dağlık ve engebeli oluşu, tarih boyunca büyük boyuttaki yerleşim birimlerinin serpilmesine imkan tanımayarak her yönüyle kırsal hayatı egemen kılmıştır.

Uzungöl Vadisi'nden gelen Solaklı Deresi'ni Holo Çayı'da besleyerek İlçenin ortasından geçip Of İlçesi üzerinden Karadeniz'e dökülür. Baharlarda oldukça fazla su taşıyan bu dere diğer mevsimlerde normal akışına devam eder.

Genel olarak Karadeniz iklim özelliklerini taşıyan Dernekpazarı İlçesi'nde her mevsim yağış görülür. Fakat, yağışların büyük bir bölümü ilkbahar mevsiminde düşer. Kışlar pek sert geçmemekle birlikte zaman zaman kar yağışları da görülür. Kıyıda görülen Orografik yağışlar, (yamaç yağışları) denizden biraz daha içeride bulunan ilçede görülmez. Karadeniz iklim özelliklerine uygun olarak yaz kuraklığı yaşanmaz. Vadi içerisinde yer alması ve etrafının yüksek dağlarla çevrili olması İlçe'nin kışın fazla soğuk geçmesini önleyen faktörlerdir.

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 konulmuştur.

7.1. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yönler

- Önemli ulaşım ağlarının kesiştiği bir konumda olması
- Sağlık tesislerinin yeterli donanıma ve imkanlara sahip olması
- Turizm potansiyelinin yüksek olması

Zayıf Yönler

- Yaya ve bisiklet ulaşımının teşvik edilmemesi
- Toplu taşıma vizyonunun olmaması
- Yoğun konut dokusu
- Çarpık kentleşme
- Kentsel alanlarda otopark eksikliği

Fırsatlar

- İlin tarihi İpek Yolu üzerinde olması
- Marka şehir olma yönünde yapılan yatırımların olması
- Müzik, yemek, giyim gibi turistik önem taşıyan geleneksel öğelere sahip olması

Tehditler

- Düz arazilerin yetersizliği nedeniyle eğimin fazla olduğu arazilerde yapılaşmanın bulunması
- Nitelikli işgücü potansiyelinin yetersizliği
- Dere yataklarının yapılaşmış olması
- Su kaynaklarının kirlenmesi

D. PLANLAMA

Planlama çalışması Trabzon Büyükşehir Belediyesince onaylanan Çaykara ilçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun bir uygulama imar planı hazırlanmasını kapsamaktadır. Planlama çalışması; mevcut imar planının revizyonu ile birlikte 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde tespit edilmiş ve gerekli kurum görüşleri alınmış revizyon uygulama imar planıdır. Bu açıdan; revizyon 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. Revizyon Uygulama 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) Onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının ulaşım kararlarına uyulması
- 2) Mevcut Uygulama İmar Plan kararlarının, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi tarafından yapılan plan değişikliklerinin değerlendirilmesi
- 3) 18 uygulaması yapılmış alanlara dikkat edilmesi

- 4) Hem 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen nüfus yoğunluklarına hem de mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşullarına uyacak şekilde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi ve buna bağlı olarak gerekli görülen konut adalarının yeniden düzenlenmesi
- 5) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun planlar oluşturulması,
- 6) Mevcut Arazi Kullanım Kriterlerine uyulması (Mevcut Yapılaşma, Ulaşım Sistemi vb.)
- 7) 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,
- 8) Nüfus verileri (Mevcut, Mevcut plan kapasitesi, Üst Ölçekli Plan Nüfusları) ile oluşacak projeksiyon nüfusun irdelenmesi,
- 9) Arazinin Genel Yapısı; Morfolojik ve Jeolojik Yapının (Afet alanları, sakıncalı alanlar vb.) irdelenmesi,
- 10) Vatandaşlar tarafından belediyesine iletilen talep ve önerilerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygunluk durumuna göre büyük ölçüde plan dahilinde değerlendirilmesi
- 11) Yeşil alan ve yaya akslarının sürekliliğinin sağlanması,
- 12) Hâlihazır haritalara göre tespit edilen kuru ve sulu dere yatakları, yapılaşması olmamış ve 18 uygulaması görmeyen alanlarda yeşil koridorlar oluşturulması

8. NÜFUS KABULLERİ

Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 2040 yılı projeksiyon nüfusu yaklaşık olarak **3309 kişi** kabul edilerek mevcut plan konut alanları, ulaşım sistemi ve sosyal donatı alanları ile bir bütün olarak ele alınarak hazırlanmıştır. Planlama alanındaki konut alanlarının büyüklüğü ve nüfus hesapları Tablo 7'de detaylı olarak verilmiştir.

TUİK'ten alınan verilere göre 2024 yılı hane halkı büyüklüğü 2,87 kişi olarak kabul edilmiş ve mevcut emsal aralıklarına göre kabul edilen yoğunluk aralıkları belirlenmiştir. Planlama alanında bulunan gelişme ve yerleşik konut alanlarına ait emsal aralıkları, alanlar ve nüfus dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yerleşik 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.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında çalışma alanı için öngörülen nüfus kapasitesi 3475 kişi olarak belirlenmiştir. Alt ölçek kapsamındaki 1/1000 ölçekli revizyon

uygulama imar planında ise; mevcut kentsel doku, topoğrafik koşullar, ulaşım kapasitesi, sosyal donatı alanlarının yeterliliği ve alanın yapılaşmaya elverişlilik durumları dikkate alınarak, nüfus kapasitesi 3309 kişi olarak hesaplanmıştır.

Alt ölçekli planlarda üst ölçek plan kararlarına aykırı olmama koşulu esas olup, bu kapsamda üst ölçek planda öngörülen nüfus kapasitesinin aşılmaması gerekmektedir. Mevcut planlama çalışmasında öngörülen 3309 kişilik nüfus, üst ölçek planda öngörülen 3475 kişilik kapasitenin altında kaldığından, üst ölçek plan kararlarına aykırılık teşkil etmemektedir.

Bu düzenleme ile, alanın kentsel gelişme potansiyeli gerçekçi bir şekilde değerlendirilmiş, sosyal donatı dengesinin korunması ve sürdürülebilir bir kentsel yapılaşmanın sağlanması hedeflenmiştir. Dolayısıyla, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında öngörülen nüfus yoğunluğu, üst ölçek plan kararları ile uyumludur.

8.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI

Kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak ve/veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla belirlenen alanlardır.

Çaykara İlçesi Işıklı Mahalle sınırları içerisinde 8,90 hektarlık saha; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 23.11.2017 tarih ve 15187 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73 maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 08.01.2018 tarihinde 11416 sayılı karar ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir.

1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Çalışmasında belirlenen ortalama emsal değerleri ve yoğunluklara göre alanın yaklaşık %75-%80 kadarının Konut Yoğunluğu oluşturması varsayılarak yoğunluklar belirlenmiş ve belli bir Nüfus Kabulü yapılmış olup nüfus hesaplarına dahil edilmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında Ortalama Nüfus 1,440 Kişi olarak kabul edilmiştir.

Bu alan planlama çalışmasının kapsamı dışında olup plan onama sınırları dışında bırakılmıştır.

ARAZİ KULLANIMI	YAPILAŞMA ŞARTLARI	ADA ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	KAT ADEDİ	NÜFUS
MEVCUT KONUT ALANI	A-2, E=0,50	85.530	42.765	285	409
	Y _{ençok} =25, E=0,70	2738	1917	13	37
	A-3, E=0,90	10.519	9467	63	181
	A-5, E=1,50	5398	8097	54	155
	Y _{ençok} =25, E=1,60	8528	13.645	91	261
	Y _{ençok} =25, E=2,10	1919	4030	27	77
	B-5	4997	24.985	167	479
TOPLAM					1599
GELİŞME KONUT ALANI	A-2, E=0,50	21.807	10.904	73	105
	A-3, E=0,90	16.991	15.292	102	293
	A-5, E=1,50	1695	2543	17	49
	BL-6, E=2,40	1785	4284	29	83
TOPLAM					530
TİCK ALANI	Y _{ençok} =19, E=1,50	1467	1834	12	34
	Y _{ençok} =25, E=1,60	8745	12.243	82	235
	Y _{ençok} =19, E=1,80	12.265	18.398	123	353
	BL-6, E=2,40	2471	4942	33	95
	B-6	2875	14.375	96	276
TOPLAM					993
KOTTAN KAZANILAN KATLAR	-				187
PLANLAMA ALANI TOPLAMI					3309
KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI	-				1440
GENEL TOPLAM					4749

ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ = 150m²
HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ = 2,87 kişi

Tablo 6 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Tablo 9'de belirtildiği üzere, planlama alanı içerisinde nüfus hesabı ve dağılımları gösterilmektedir. Nüfus hesap ve dağılımları yapılırken iskan edilen bodrum kat nüfus hesabı da tabloda belirtilmiştir.

Sonuç olarak, Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırlarında, net yoğunluklara, iskan edilen bodrum katlara göre hesaplanan toplam nüfus; **Nüfus 3309 kişi** olarak kabul edilmiştir. Bu nüfus hesabına Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde bulunan 1440 kişilik nüfus hesabı dahil değildir.

9. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

9.1. KONUT ALANLARI

9.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Yerleşik Konut Alanları için belirlenen emsal aralıkları, yapılaşma nizamları ve kat yükseklikleri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

Alan Adı	Yapı nizamı - Bina yüksekliği (m)	Emsal	Kat adedi
Yerleşik Konut Alanı	A-2 - 6,50	0,50	2
	A - 25,00	0,70	8
	A-3 - 9,50	0,90	3
	A-5 - 15,50	1,50	5
	A - 25,00	1,60	8
	A - 25,00	2,10	8
	B-5 - 15,50	5,00	5

9.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanları için belirlenen emsal aralıkları, yapılaşma nizamları ve kat yükseklikleri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

Alan Adı	Yapı nizamı - Bina yüksekliği (m)	Emsal	Kat adedi
Gelişme Konut Alanı	A-2 - 6,50	0,50	2
	A-3 - 9,50	0,90	3
	A-5 - 15,50	1,50	5
	BL-6 - 19,00	2,40	6

9.2. KORUNMASI GEREKLİ TARİHİ VE KÜLTÜREL MİRAS, TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI

Çaykara Kalesi Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 31.10.1996 tarih ve 2621 sayılı kararıyla taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Bu kapsamda; Koruma Kurulu'nun 28.03.2012 tarih ve 379 sayılı kararı ile Çaykara Kalesi'ne ilişkin korunma alanı belirlenmiştir. Çaykara Kalesi plan üzerinde "Anıt Yapı" , koruma alanı "Diğer Özel Kanunlarla Belirlenen Alan (2863 Sayılı Kanun)" olarak gösterilmiştir.

9.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanındaki kentsel çalışma alanları; Ticaret Alanı (T), Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Toplu İşyerleri (Tİ), Belediye Hizmet Alanı (BHA), Resmi Kurum Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Küçük Sanayi Alanı (KSA), Askeri Alan, Otel Alanı ve Günöbirlik Tesis Alanlarıdır.

9.3.1. TİCARET – KONUT ALANI (TİCK)

Ticaret - Konut Alanları (TİCK), kentin ana ulaşım aksı olan Of-Çaykara-Bayburt Devlet Yolu kenarında ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı etrafında yoğunlaşmıştır.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar planında belirlenen brüt yoğunluklara ve mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılaşma koşullarına göre hazırlanan bu plan çalışmasındaki Ticaret-Konut Alanlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir:

Alan Adı	Yapılaşma şartları	Ada alanı (m ²)	Ticaret İnşaat alanı (m ²)	Konut İnşaat alanı (m ²)	Kat adedi
TİCARET-KONUT ALANI	Yençok=19, E=1,50	1467	366	1834	6
	Yençok=25, E=1,60	8745	1749	12.243	8
	Yençok=19, E=1,80	12.265	3679	18.398	6
	BL-6, E=2,40	2471	988	4942	6
	B-6	2875	2875	14.375	6

9.3.2. TİCARET ALANI (T)

Of-Bayburt karayolu kenarında yer alan, mevcut plandaki ticaret alanlarının korunması öngörülmüştür. Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 1490 m² olan 2 adet alan “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşullarının gösterimi plan üzerinde yapılmıştır.

9.3.3. TOPLU İŞYERLERİ (Tİ)

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 5103 m² olan 1 adet alan “Toplu İşyerleri” olarak planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları, E=0,50 ve Yençok=7,00m olarak öngörülmüş olup plan üzerinde gösterimi yapılmıştır.

9.3.4. BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 5867 m² olan 1 adet “Belediye Hizmet Alanı” planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları, plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.3.5. RESMİ KURUM ALANI

Mevcut imar planlarında bulunan Resmi Kurum Alanları korunarak yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 5852 m² olan 3 adet lise alanı planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiş olup, planda gösterilmemiş alanlara ilişkin yapılaşma, plan notlarında belirtilen şekli ile karara bağlanmıştır.

9.3.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 1286 m² olan alan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşma koşulları; Emsal=0,25 ve Yençok=7,00m olarak öngörülmüştür. Alana ilişkin sağlık koruma bandı plan üzerine işlenmiştir.

9.3.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANI (KSA)

Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 5250 m² olan 1 adet “Küçük Sanayi Alanı” planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları; E=1,30 ve Yençok=14,00m olarak öngörülmüş olup, planda gösterilmemiş hususlara ilişkin kısımlar, plan notlarında belirtilen şekli ile karara bağlanmıştır.

9.3.8. ASKERİ ALAN

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 1178 m² olan 1 adet “Askeri Alan” planlanmıştır. Bu alanlar 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” kapsamındaki alanlardır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü ile uygulama yapılması öngörülmüştür.

9.3.9. OTEL ALANI

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 23.133 m² olan 4 adet “Otel Alanı” planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları, E=1,00 ve Yençok=12,00m olarak öngörülmüş olup plan üzerinde gösterimi yapılmıştır.

9.3.10. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G)

Çaykara Kalesi Koruma Alanı içerisinde 1976 m² büyüklüğündeki alan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, plana “Günübirlük Tesis Alanı” olarak işlenmiştir. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları, E=0,10 ve Yençok=6,50m olarak öngörülmüş olup plan üzerinde gösterimi yapılmıştır.

9.4. KORUNACAK ALANLAR

9.4.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

9.4.1.1. Tarımsal Nitelikli Alan

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplam 135.553 m² alan “Tarımsal Nitelikli Alan” olarak planlanmıştır. Bu alanlar 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” kapsamındaki alanlardır. Bu alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

9.4.1.2. Orman Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplam 1656 m² alan “Orman Alanı” olarak planlanmıştır. Bu alanlar 6831/3373 sayılı “Orman Kanunu” kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler, ilgili bakanlık izniyle sürdürülür.

9.4.1.3. Doğal Karakteri Korunacak Alan

Çaykara Kalesi Koruma Alanı içerisinde 14.845 m² büyüklüğündeki alan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, plana “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak işlenmiştir. Bu alanda yapılacak uygulamalara ilişkin hususlar, plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

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.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Sosyal Altyapı Alanları MPYY'nde 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 2500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir." maddeleri dikkate alınarak düzenlenmiştir.

9.5.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

Mekansal 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.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Eğitim Tesis Alanları; MPYY'nde 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 planlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında bulunan eğitim tesisleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterim tekniğine göre gösterilmiştir.

9.5.1.1. İlkokul Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 3979 m² olan 1 adet ilkokul alanı planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.5.1.2. Ortaokul Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 6928 m² olan 1 adet ortaokul alanı planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.5.1.3. Lise Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 13.446 m² olan 3 adet lise alanı planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.5.1.4. Yüksek Öğretim Tesisi Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 2367 m² olan 1 adet yüksek okul alanı planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları, E=1,50 ve Yençok=19,00m olarak öngörülmüş olup plan üzerinde gösterimi yapılmıştır.

9.5.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

9.5.2.1. Sağlık Tesisi Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 2677 m² olan 1 adet sağlık tesis alanı planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.5.2.2. Hastane

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 3342 m² olan 1 adet “Hastane” alanı planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları, E=1,50 ve Yençok=19,00m olarak öngörülmüş olup plan üzerinde gösterimi yapılmıştır.

9.5.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS

Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasında mevcut plandaki sosyal donatı alanları erişilebilirlik ve alan büyüklüğü bakımından yeniden irdelenmiş ve revize edilerek plana işlenmiştir.

9.5.3.1. Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplam alanı 6199 m² olan 3 adet “Sosyal Tesis Alanı” planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşullarının gösterimi plan üzerinde yapılmıştır.

9.5.3.2. Semt Spor Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, alanı 7602 m² olan 1 adet “Açık Spor Tesisi Alanı” planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.5.3.3. Kapalı Spor Tesisi Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, alanı 3451 m² olan 1 adet “Kapalı Spor Tesisi Alanı” planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.5.3.4. Yurt Alanı

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, alanı 945 m² olan 1 adet “Yurt Alanı” planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları, E=1,60 ve Yençok=25,00m olarak öngörülmüş olup plan üzerinde gösterimi yapılmıştır.

9.5.4. İBADET ALANLARI

9.5.4.1. Cami Alanı

Mevcut imar planlarında bulunan Cami Alanları korunarak yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplam alanı 1068 m² olan 2 adet “Cami Alanı” planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

9.6.1. PARK

Mevcut imar planlarında bulunan park alanları; öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılayacak ve sürekliliği oluşturacak şekilde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. Özellikle sulu ve kuru dere yataklarında yeşil akslar ve park alanları oluşturulmuştur. Planlama alanında toplam 69.460 m² park alanı düzenlenmiştir. Plan genelinde kişi başına düşen park alanı miktarı 20,99 ki/ha olarak gerçekleşmiştir.

9.6.2. REKREASYON ALANLARI

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik alanlardır. Mevcut imar planında bulunan rekreasyon alanı korunarak yeniden planlanmıştır. Planlama alanında 2237 m² “Rekreasyon Alanı” planlanmış olup alanda yapılacak uygulamalara ilişkin hususlar, plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.6.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplam 15.109 m² alan “Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlanmıştır. Bu alanda yapılacak uygulamalara ilişkin hususlar, plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.7.TEKNİK ALTYAPI

9.7.1. ULAŞIM

9.7.1.1. Karayolu

Planlama alanının ana ulaşım ağı, onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ulaşım sistemi esas alınarak düzenlenmiştir. Fiili yollar, topoğrafik yapı, kadastral durum ve mevcut plan yolları dikkate alınarak yapı adaları arasındaki yol güzergahları ve yaya ulaşım aksları planlanmıştır.

9.7.1.2. Tekne İmal ve Bakım Yeri

Ahşap yat imalatında boy sınırlaması olmaksızın tam boyu yetmiş beş metreye kadar ve İTDK tarafından inceleme sonucuna göre kara ve denizdeki fiziksel şartların uygun bulunması halinde yüz yirmi beş metreye kadar her türlü gemi ve su araçlarının inşa, tadilat ve bakım-onarım hizmetlerinden biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan teknik ve sosyal altyapılara sahip tesislerdir.

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 500 m² olan 1 adet “Tekne İmal ve Bakım Yeri” planlanmıştır. Bu alana ilişkin yapılaşma koşulları; E=1,30 ve Yençok=7,00m olarak öngörülmüş olup, planda gösterilmemiş hususlara ilişkin kısımlar, plan notlarında belirtilen şekli ile karara bağlanmıştır.

9.8. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

9.8.1. REGÜLATÖR ALANI

Mülkiyetle ilgili işlemler tamamlanmak koşulu ile regülatör, su alma yapısı, balık geçidi, iletim kanalları ve tüneller, şalt/trafo merkezi, elektrik iletim hatları ve direkleri, pilon vb. tesis işleyişi için gerekli olan her türlü yapı/binanın yapılabileceği alanlardır.

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 23.056 m² olan 1 adet “Regülatör Alanı” planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.8.2. TÜRBİN ALANI

Mülkiyetle ilgili işlemler tamamlanmak koşulu ile santral binası, cebri boru, yükleme odası, iletim kanalları ve tüneller, kutu menfez, denge bacası, şalt/trafo merkezi, elektrik iletim hatları ve direkleri, pilon vb. tesis işleyişi için gerekli olan her türlü yapı/binanın yapılabileceği alanlardır

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 12.550 m² olan 1 adet “Türbin Alanı” planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.8.3. ENERJİ ÜRETİM ALANI

Bu alanda; mülkiyetle ilgili işlemler tamamlanmak koşulu ile şalt/trafo merkezi, elektrik iletim hatları ve direkleri, pylon vb. tesis işleyişi için gerekli olan her türlü yapı/ binanın yapılabileceği alanlardır

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 21.757 m² olan 1 adet “Enerji Üretim Alanı” planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşmaya ilişkin koşullar plan notları ile karara bağlanmıştır.

9.8.4. ENERJİ NAKİL HATTI

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve ilgili kurum görüşü doğrultusunda mevcut/planlanan hatlar plan üzerine işlenmiştir. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında, “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

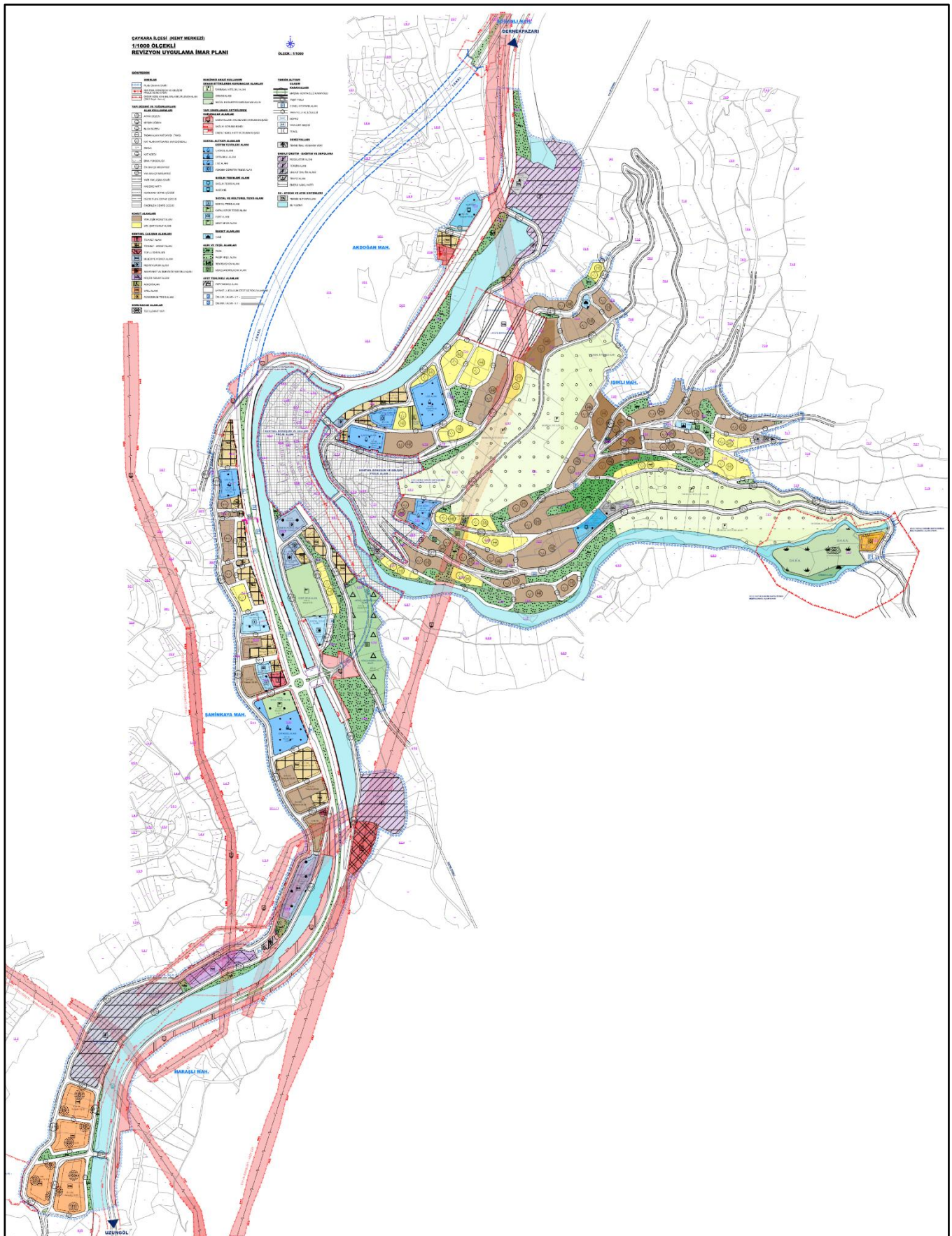
9.9. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Teknik Altyapı Alanları mevcut üst ölçek plan kararları, belediye talepleri ve mevcut tesisler doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Planlama alanında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, toplamı 4446 m² olan 5 adet teknik altyapı alanı planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiş olup, planda gösterilmemiş alanlara ilişkin yapılaşma, plan notlarında belirtilen şekli ile karara bağlanmıştır.

ARAZİ KULLANIM		ALAN (m ²)	%
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,50	119.629m ²	85.530	11,43
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,70		2738	
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,90		10.519	
MEVCUT KONUT ALANI – E=1,50		5398	
MEVCUT KONUT ALANI – E=1,60		8528	
MEVCUT KONUT ALANI – E=2,10		1919	
MEVCUT KONUT ALANI – B-5		4997	
GELİŞME KONUT ALANI – E=0,50	42.278m ²	21.807	4,04
GELİŞME KONUT ALANI – E=0,90		16.991	
GELİŞME KONUT ALANI – E=1,50		1695	
GELİŞME KONUT ALANI – E=2,40		1785	
TİCARET ALANI		1490	0,14
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=1,50	27.823m ²	1467	2,66
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=1,60		8745	
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=1,80		12.265	
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=2,40		2471	
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – B-6		2875	
TOPLU İŞYERİ		5103	0,49
BELEDİYE HİZMET ALANI		5867	0,56
RESMİ KURUM ALANI		5852	0,56
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI		1286	0,12
KÜÇÜK SANAYİ ALANI		5250	0,50
ASKERİ ALAN		1178	0,11
OTEL ALANI		23.133	2,21
GÜNÜBİRLİK TURİZM ALANI		1976	0,19
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN		135.553	12,96
ORMAN ALANI		1656	0,16
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN – (DKKA)		14.845	1,42
KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI		24.870	2,38
İLKOKUL ALANI		3979	0,38
ORTAOKUL ALANI		6928	0,66
LİSE ALANI		13.446	1,29
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALAN		2367	0,23
SAĞLIK TESİSİ ALANI		2677	0,26
HASTANE		3342	0,32
SOSYAL TESİS ALANI		6199	0,59
SEMT SPOR ALANI		7602	0,73
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI		3451	0,33
YURT ALANI		945	0,09
CAMİ		1068	0,10
PARK		69.460	6,64
PASİF YEŞİL ALAN		12.263	1,17
REKREASYON ALANI		2237	0,21
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN – (AA)		15.109	1,44
YAPI YASAKLI ALAN – (YYA)		18.894	1,81
YOL + OP		265.130	25,34
TEKNE İMAL VE BAKIM YERİ		500	0,05
REGÜLATÖR ALANI		23.056	2,20
TÜRBİN ALANI		12.550	1,20
ENERJİ ÜRETİM ALANI - (ŞALT SAHASI)		21.757	2,08
TRAFO ALANI		234	0,02
TEKNİK ALTYAPI ALANI		4446	0,42
SU YÜZEYİ		130.851	12,51
TOPLAM		1.046.280	100,00

TABLO 7 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
KENT KARAKTER TABLOSU



HARİTA 15 : ÇAYKARA KENT MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI