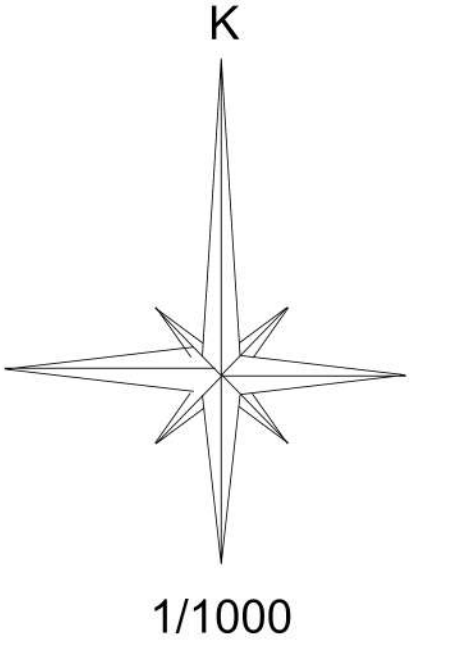


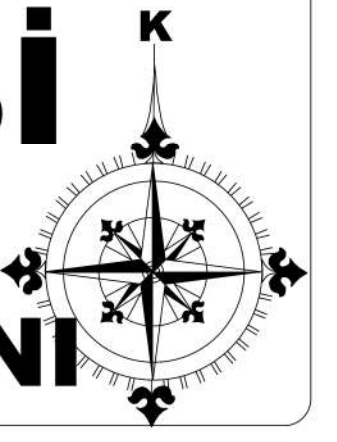


TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



TRABZON İLİ AKCAABAT İLCESİ ORTA MAHALLE KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- PARSEL SINIRI VE PARSEL NO
- KENTSEL SİT SINIRI VE ALANI
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARI
- Yapı Nizamı Kat Adedi
- Taban Alanı Kat Sayısı Kat Alanı Kat Sayısı

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI (T1, T2)
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KARMA (TERCİHLİ) KULLANIM ALANI (TURİZM-KONUT ALANI)
- KARMA (TERCİHLİ) KULLANIM ALANI (TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI)
- KARMA (TERCİHLİ) KULLANIM ALANI (TİCARET-TURİZM)

TURİZM ALANLARI

- BUTİK OTEL ALANI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI
- MEYDAN

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI

- MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- İBADET ALANI(CAMİ)

ÖLÇEK : 1/1000

KORUNACAK ALANLAR

- TESCİLLİ ANITSAL YAPI
- TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK YAPILARI
- ANIT AĞAÇ

MÜDAHALE KARARLARI

- KORUNACAK YAPI
- SAĞLIKLAŞTIRILACAK YAPI
- ÖNERİ KÜTLE
- PARSELASYON YAPILACAK ADALAR

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ve ULAŞIM

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- HAVAI HAT İSTASYONU
- DERE-KANAL
- KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
- ELEKTRİKLİ ULAŞIM HATTI
- HAVAI HAT (TELEFERİK HATTI)
- KARAYOLU
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU

Parselin	
İli	TRABZON
İlçesi	AKÇAABAT
Mah.	ORTAMAHALLE
Ada No.	
Parsel No.	

AKÇAABAT İLÇESİ, ORTAMAHALLE MAHALLESİ, KENTSEL SİT ALANINA YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORUN, PLAN HÜKÜMLERİ VE KENTSEL TASARIM PROJESİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.04.2023 TARİH VE 359 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 8(B) MADDESİ GEREĞİNCE 05.05.2023 İLE 05.06.2023 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Hüsnü AKKAN
Başkan

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan Vekili

Oktay ULUSOY
Katip Üye

Murat GÜNEY
Üye

Mustafa YAYLALI
Üye

AKÇAABAT ORTAMAHALLE KENTSEL SİT ALANI
REVİZYON KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
1. KENTSEL SİT ALANININ PLANLAMA SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	2
1.1. Mer'i Koruma Amaçlı İmar Planı	2
1.2. Koruma Planının Gerçekleşme Durumu	11
1.3. Koruma Planının Nüfus Özellikleri	13
2. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	14
3. SORUNLAR ve OLANAKLAR	16
3.1. Sorunlar	17
3.1.1. Ulaşım Temalı Sorunlar	17
3.1.2. Sektörel Temalı Sorunlar	17
3.1.3. Mekânsal ve Yapılaşma Temalı Sorunlar	18
3.1.4. Mer'i Koruma Planı Temalı Sorunlar	19
3.2. Olanaklar	19
4. PLAN KARARLARI	22
4.1. Plan Kararlarına Etki Eden Temel Unsurlar	22
4.1.1. Topografik ve Morfolojik Yapı	22
4.1.2. Sektörel Yapı	22
4.1.3. Demografik Yapı	23
4.1.5. Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu	24
4.1.5. Tescilli Kültür Varlıkları	24
4.1.6. Mevcut Arazi Kullanımı	24
4.1.7. Ulaşım Yapısı	25
4.1.8. Doku Özellikleri ve Yapılaşma Durumu	26
4.1.9. Görsel ve Çevresel Değerler	28
4.1.10. Korumaya Katılım, Eğilim ve Talepler	29
4.1.11. Gelişme Eğilimleri, Potansiyeller	30
4.1.12. Parsel Büyüklükleri	30
4.2. Planlama Senaryosu	31
4.2.1. Ulaşım Senaryosu	31
4.2.2. Mekânsal Gelişim Senaryosu	32
4.2.3. Nüfus Gelişim Senaryosu	34
4.3. Plan Kararları	36
5. YÖNETSEL PLAN	48

Şekil Listesi

Şekil 1. Mer'i Uygulama İmar Planı (Harita-1).....	5
Şekil 2. Meri İmar Planı Ve Değişiklik Bölgeleri (Harita-2)	9
Şekil 3. Mevcut Plan (Harita-3).....	10
Şekil 4. Mer'i İmar Planı Gerçekleşme Durumu (Harita-4)	12
Şekil 5. Sorunlar ve Olanaklar (Harita-5)	21
Şekil 6. Öneri Kütle Analizi (Harita 6)	38
Şekil 7. Ortamahalle Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (1/1000 Ölçek)	45
Şekil 8. Ortamahalle Kentsel Tasarım (1/500 Ölçek).....	46
Şekil 9. Ortamahalle Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (1/5000 Ölçek) ...	47

Tablo Listesi

Tablo 1. Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	4
Tablo 2. Plan Tadilatları ile Oluşan Mer'i Koruma İmar Planı Alan Dağılımı.....	7
Tablo 3. Öneri Kütlelerde İskân Edilebilecek Nüfus	13
Tablo 4. Öneri Kütle Olmayan Adalarda İskân Edilebilecek Nüfus.....	14
Tablo 5. Tescilli Yapılarda İskân Edilebilecek Nüfus.....	14
Tablo 6. Mer'i Koruma Planı Nüfus Büyüklüğü	14
Tablo 7. Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu	37
Tablo 8. Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	44

Grafik Listesi

Grafik 1. Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	4
Grafik 2. Plan Tadilatları ile Oluşan Mer'i Koruma İmar Planı Alan Dağılımı	8
Grafik 3. Mer'i İmar Planının Gerçekleşme Oranları	11

GİRİŞ

Akçaabat kenti tarih sahnesinde yer almaya başladığı dönemlerden günümüze sürekli iskâna konu olan ve konumu nedeniyle medeniyet farkı olmaksızın hep önemli bir liman ve kıyı şehri olma özelliği göstermiş, güçlü bağlantıları ile hep önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Akçaabat, bu karakteristik özelliklerinin de etkisiyle biçimlenen gerek mekânsal gerekse de sosyo-kültürel yapısı ile tarihi ve kültürel miras bakımından bölgesinde sürekli önemli bir yere sahip olmuştur. Kentin bu güçlü tarihsel geçmişi ile olan bağı, diğer bölgelerinde önemli oranda bozulmuş olsa da özellikle Ortamahalle ve kısmen de Nefsipulathane mahallelerinde bugüne dek taşıdığı tarihsel değerler ile fiziki mekânda halen kendini göstermektedir.

Tarih sahnesinde hep önemli bir yer tutmuş olan Akçaabat kentinin tarihsel doku yönünden günümüzdeki mekânsal yansıması olan Ortamahalle Kentsel Sit Alanına dönük ilk koruma kararı; 13.07.1979 tarihinde Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın A1771 sayılı kararı ile tek yapı ölçeğinde alınmıştır. Bu karardan 10 yıl kadar sonra 26.04.1988 tarih ve 19 sayılı Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile alan kentsel sit alanı ilan edilmiş; bu sit sınırları 18.12.1992 tarih ve 1506 sayılı Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile genişletilmiştir.

Kentsel sit alanı kararından 18 yıl sonra, 1997 yılında, alan, yapılan koruma amaçlı imar planı ile planlı bir gelişme sürecine girmiştir. O tarihten günümüze kadar geçen yaklaşık 23 yıllık dönemde koruma planı kısmi değişikliklerle ilerlemiş ve günümüz koşullarına, bölgenin gelişim eğilimlerine cevap veremeyen söz konusu plan yürürlüğünü sürdürmüştür. Gelineen noktada Ortamahalle'nin ilk Koruma Amaçlı İmar Planı, uygulama sürecini tamamlamış olup gerek kullanıcıların gerek yerel yönetimin gerekse de alanın ihtiyaçlarına cevap veremez hale gelmiştir.

Ortamahalle Kentsel Sit Alanında revizyon koruma amaçlı imar planının amacı güncel veriler doğrultusunda, gerek mer'î Koruma Amaçlı İmar Planı'nın gerekse de bölgenin sorunlarını çözen; alanın gelişme eğilimleri ve dinamiklerini göz önüne alarak, Ortamahalle'de koruma, sağlıklılaştırma ve yenileme politikalarını üreten, alanın kendine has doğal ve tarihi değerlerini gözeterek sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda koruyan bir planlama yaklaşımını oluşturmaktır.

Bu amaca yönelik öncelikle koruma amaçlı imar planı teknik şartnamesinde belirtilen tüm hususlar doğrultusunda bölge analiz edilerek bir senteze ulaşılmış ve bu veriler görsel ve yazılı dokümanlarla birlikte bir araştırma raporunda derlenmiştir. Bu analiz-sentez çalışmalarından elde edilen veriler, mer'î koruma amaçlı imar planının ayrıntılı biçimde ele alınması ile ortaya konan ilkeler, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan planlamaya etki eden görüşler, alanın araştırmalar ile belirlenen sorunları, olanakları ve potansiyelleri bir arada etkileşim içerisinde değerlendirilmiş ve planlama esasları oluşturulmuştur.

Bu planlama esasları Ortamahalle Kentsel Sit Alanı'nın mevcut ve olası sorunlarına çözüm önerilerini ortaya koyacak biçimde senaryolaştırılmış ve bu senaryolarda belirlenen esaslar plan kararları ile fiziki mekâna yansıtılmıştır.

1. KENTSEL SİT ALANININ PLANLAMA SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ortamahalle Kentsel Sit Alanı'nda 13.07.1979 tarihinde Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın A1771 sayılı kararı ve 26.04.1988 tarih 19 sayılı Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilk sit alanı ilanı ile başlayan koruma süreci beraberinde planlama çalışmalarını da başlatmıştır. Bu süreçte İller Bankasınca planlama çalışmaları yapılmış ancak bu çalışma nihayete ermemiştir. Yapılan bu planlama çalışması dışında kentsel sit ilanından itibaren yaklaşık 10 yıl boyunca alanda Koruma Amaçlı İmar Planı yapılamamıştır.

Nihayetinde belediyesince yapılan girişimler sonucunda hazırlanmış olan yeni bir plan 13.11.1997 tarihinde Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından uygun bulunmuş ve yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren bu Koruma Amaçlı İmar Planı ile Ortamahalle Kentsel Sit Alanı korumaya dönük planlı bir döneme geçmiştir.

1.1. Mer'î Koruma Amaçlı İmar Planı

1997 yılında onaylanan ve plan değişiklikleri ile yürürlüğünü sürdüren Koruma Amaçlı İmar Planı, konut odaklı bir yaklaşıma sahip plan olarak nitelendirilebilir. Zira süreç içerisinde plan tadilatları ile yapılan fonksiyon değişiklikleri ile hâlihazırda konut dışı fonksiyonlara sahip alanlar (okul, cami vb.) dışında planın önerdiği bir fonksiyon tespit edilememiştir. Bu yönüyle bakıldığında mer'î koruma planı ile ilgili olarak planın

alanın geleceğini konut odaklı öngörmekte ve mevcut durumu sürdürmeyi amaçlamakta olduğu söylenebilir. Yapıldığı dönem konjonktürü içerisinde tutarlı bir plan özelliği göstermiş olsa da süreç içerisinde fonksiyon anlamında gelişme eğilimlerini yönlendirmekten ve talepleri karşılamaktan uzak kalmıştır.

Kullanım kararları ile gelecek senaryosunu konut odaklı belirleyen ve bu yönü ile talepleri karşılama konusunda birtakım sorunları olan bu planın ulaşım sistemi için yaptığı düzenlemelerin de özellikle dokunun korunması yönünden olumsuzluklar içerdiği tespit edilmiştir. Alanın karakteristik değerlerinden olan merdivenli yolların bozulması, yeni açılması öngörülen yolların dokusal özellikleri bozucu şekilde planlanması, yine bu yolların özgün taş duvarları yok ederek geçirilmesi, halihazırda olan ve avlu-bahçe duvarları ile bütünlük sağlayarak alana değer katan yolların genişletilme çabaları gibi birçok olumsuzlukları bünyesinde barındıran ulaşım kurgusu koruma politikaları açısından sorunlar içermektedir. Ayrıca yeni önerilen yolların kadastral doku ile uyumsuzluğu da başka bir koruma sorununu ortaya çıkarmaktadır.

Tescilli yapıların korunmasına dayalı kararları olduğu görülen koruma planında yapı ölçeğinde getirilen bu kararların açılan veya genişletilen yollarla tescilli yapı parsellerini göz ardı ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca plan onayından sonra tescillenen kimi yapılarında bu yeni açılan yollarda kaldığı görülmüştür.

Mer'i koruma planının yapılaşma kararlarında da ikilemlere yol açan bir yöntem belirlediği görülmektedir. Kütle formları ile birlikte ayırık nizam 3 kat olarak belirlenen bu kararlar meskûn alanlarda bir TAKS/KAKS oranına bağlanmamış, boş parsellerde ise 0.30/0.90 bir oranda yapılaşma önerilmiştir. Kütle önerilen parsellerde bir de A-3 nizamının yer alması uygulamanın hangi koşula göre yapılacağı konusunda belirsizliklere yol açmıştır. Ayrıca önerilen kütlelerin bir kısmı da arazi eğimine oturarak manzara sağlayan karakteristik Ortamahalle evlerinin aksine eğime ters yönde konumlandırılmıştır.

Bu niteliklere haiz planın süreç içerisinde gördüğü değişikliklerin olmadığı durumdaki alan kullanım dağılımı tablosu ve grafiği aşağıdaki gibidir.

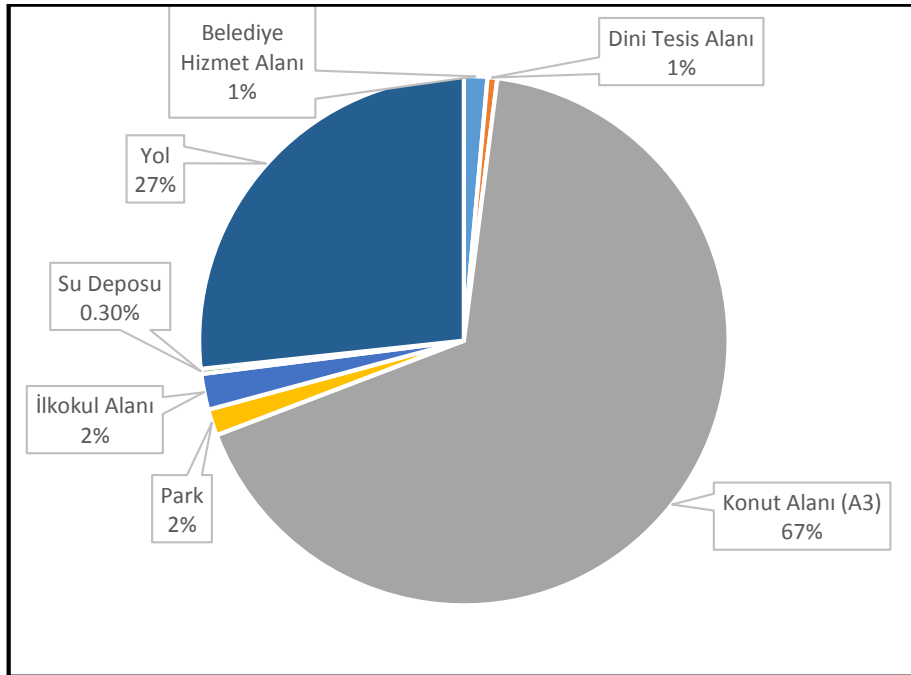
Tablo 1. Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	m ²	%
Belediye Hizmet Alanı	1212	1.43
Dini Tesis Alanı	503	0.59
Konut Alanı (A3)	2596	3.07
Konut Alanı (Kütle Önerili)	54296	64.22
Park	1365	1.61
İlkokul Alanı	1855	2.20
Su Deposu	263	0.31
Yol	22451	26.56

Kaynak: Büro Çalışmaları

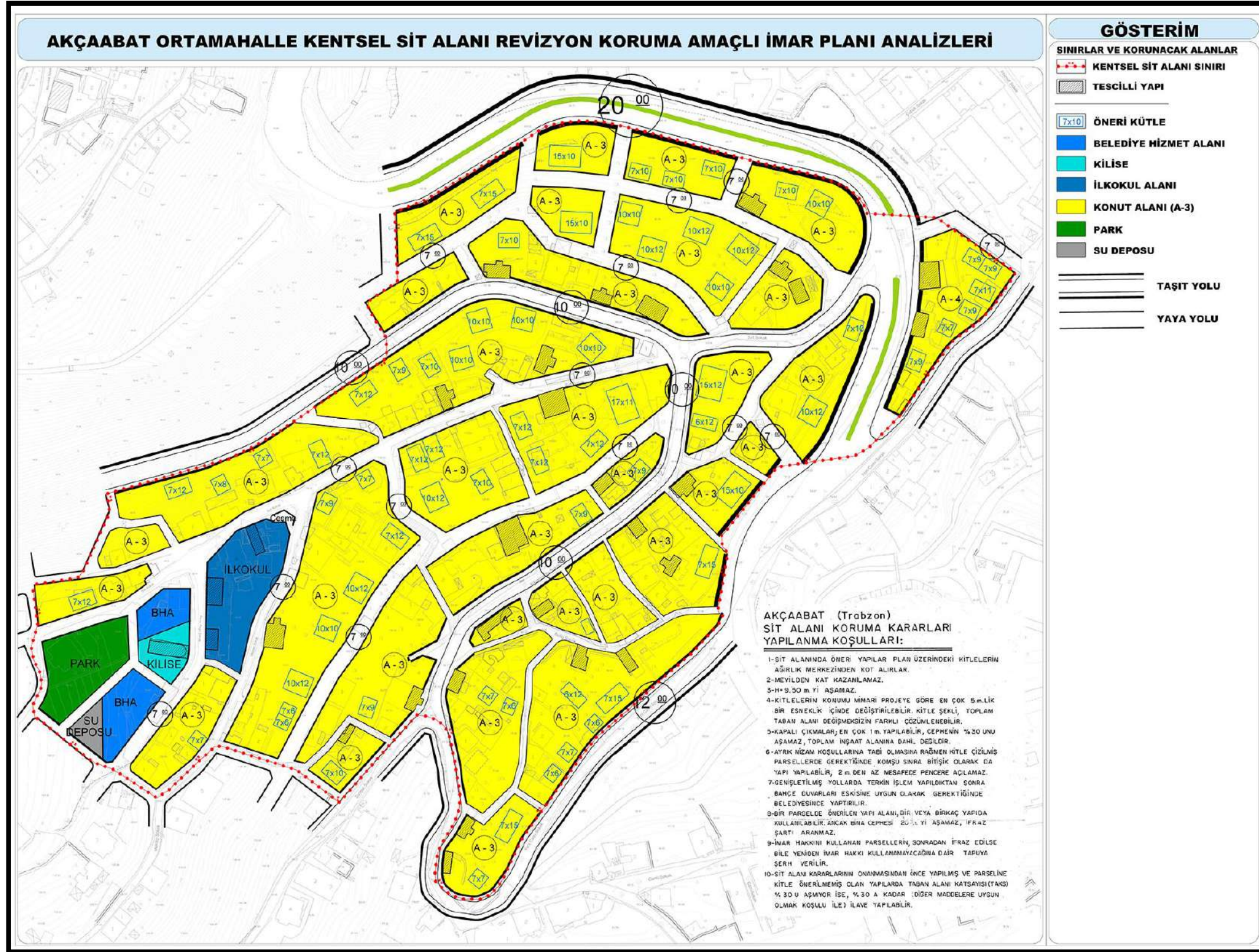
Plan kararlarının yansıdığı tabloya bakıldığında planlama alanının %67'sine tekabül eden 56.892 m²'sinin konut alanı olarak planlandığı görülmektedir. Geriye kalan alanların ise 1855 m²'si ilkokul, 1211 m²'si belediye hizmet alanı, 503 m²'si dini tesis alanı, 1364 m²'si park ve 263 m²'si su deposu olarak planlanmıştır. Gerek tablo gerekse de grafik söz konusu 1997 planının tümüyle konut odaklı bir plan olduğu net biçimde göstermektedir.

Grafik 1. Mer'i Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı



Kaynak: Büro Çalışmaları

Şekil 1. Mer'i Uygulama İmar Planı (Harita-1)



Koruma Amaçlı İmar Planında; 1997 yılından günümüze kadar birçok imar planı tadilatı yapılmıştır. Bu tadilatlardan üç tanesi Timurciler, Mehmet Efendi ve Kanoğlu Konakları ile ilgilidir. Bu imar planı tadilatları ve kararları şu şekildedir:

1. 125 ada 1 parselde (Timurciler Konağı) yapılan öneri kütle-müştemilat durumunu içeren imar planı tadilatı Akçaabat Belediyesi'nin 06.12.2013 tarih 197 sayılı meclis kararıyla, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.12.2013 tarih 1564 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

2. 120 ada 18 parselde (Kanoğlu Konağı) yapılan parselin fonksiyon değişikliğini içeren imar planı tadilatı Akçaabat Belediyesi'nin 07.06.2011 tarih 78 sayılı meclis kararıyla onaylanmıştır. Konağın kuzeyindeki yol aksının değiştirilmesini içeren plan değişiklikleri ise 08.12.2011 tarih 123 sayılı karar ve 08.06.2012 tarih 80 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

3. 122 ada 1 parselde (Mehmet Efendi Konağı) yapılan ve parselin fonksiyon değişikliğini içeren imar planı değişikliği Akçaabat Belediyesi'nin 13.11.2000 tarihli 9/1 sayılı meclis kararıyla onaylanmıştır. Daha sonraki yıllarda 12.09.2005 tarih 9 sayılı karar ve 09.06.2006 tarih 56 sayılı belediye meclisi kararlarıyla parseldeki öneri kütleleri içeren değişiklikler onaylanmıştır.

4. 121 ada 1-2 parsellerde yapılan imar planı değişikliği parsellerin fonksiyon değişikliğini içermekte olup Akçaabat Belediyesi'nin 02.10.2013 tarih 150 sayılı kararı ve Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2014 tarih 1743 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

5. 101 ada 12 parselde yapılan değişiklik ile parseldeki kütleler üzerinde değişiklikler önerilmiştir. Bu imar planı tadilatı Akçaabat Belediyesi'nin 02.06.2017 tarih 86 sayılı meclis kararıyla, Trabzon Büyükşehir Belediye meclisinin 14.07.2017 tarih 275 sayılı kararıyla ve Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.09.2017 tarih 3736 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

6. 979 ada 5-6 parsellerde yapılan imar planı değişiklikleri ile alana trafo alanları eklenmiştir. Değişiklik Akçaabat Belediyesi'nin 05.12.2007 tarih 108 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

7.Ortamahalle'de Kentsel Sit Alanı'na alternatif ulaşım ve turistik hizmet sağlayacak teleferik hattı güzergâhına yönelik yapılan plan değişikliği Akçaabat Belediyesi'nin 05.05.2017 tarih 80 sayılı meclis kararıyla, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 17.05.2017 tarih 218 sayılı meclis kararıyla ve Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.09.2017 tarih 2727 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

8. 979 da 5-6-7-8 parsellerde yapılan imar planı değişikliğinde alanda teleferik istasyonu, teknik altyapı alanı eklenerek belediye hizmet alanı, park alanı gibi alanlarda değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.09.2018 tarih 4461 sayılı kararıyla ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 12.07.2019 tarih 319 sayılı meclis kararıyla onaylanmıştır.

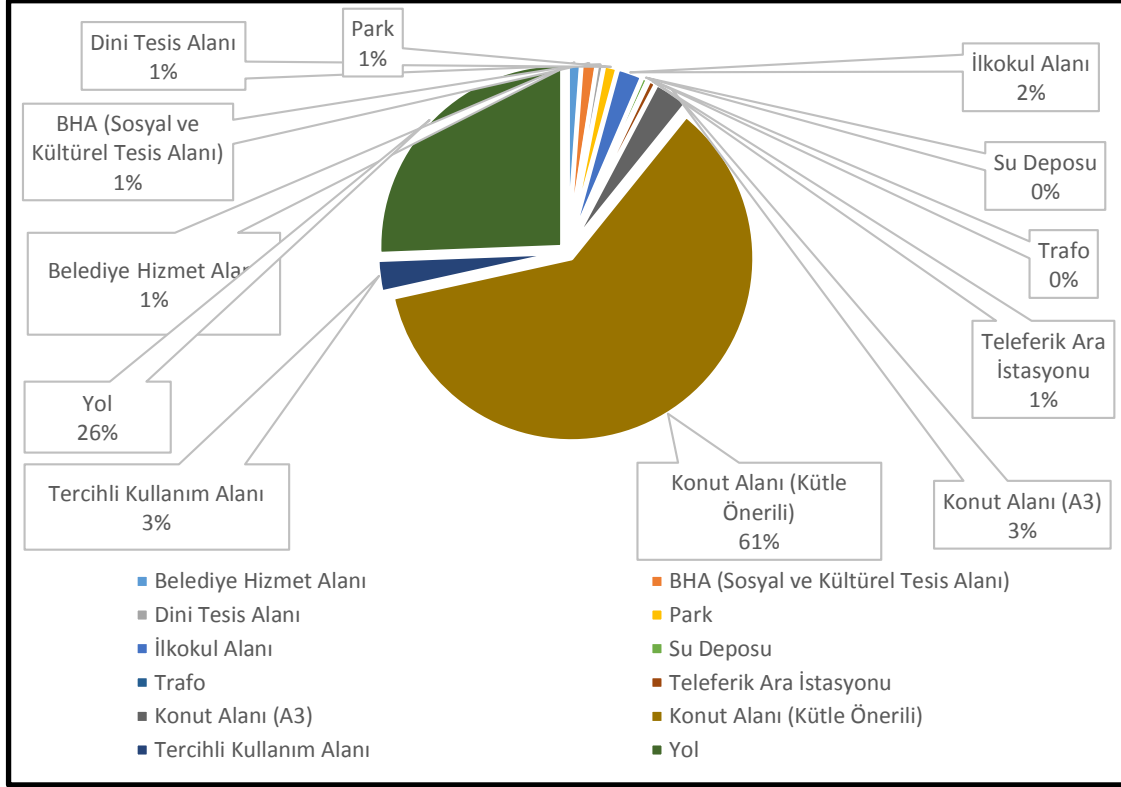
Günümüzdeki durumda plan değişiklikleri ile biçimlenen koruma planının alan kullanım dağılımı tablosu ve grafiği aşağıdaki gibidir.

Tablo 2. Plan Tadilatları ile Oluşan Mer'i Koruma İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	m ²	%
Belediye Hizmet Alanı	986	1.17
BHA (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı)	1110	1.31
Dini Tesis Alanı	503	0.59
Park	1000	1.18
İlkokul Alanı	1856	2.20
Su Deposu	428	0.51
Trafo	90	0.11
Teleferik Ara İstasyonu	554	0.66
Konut Alanı (A3)	2596	3.07
Konut Alanı (Ktle nerili)	51361	60.75
Tercihli Kullanım Alanı	2406	2.85
Yol	21652	25.61

Kaynak: Büro alışmaları

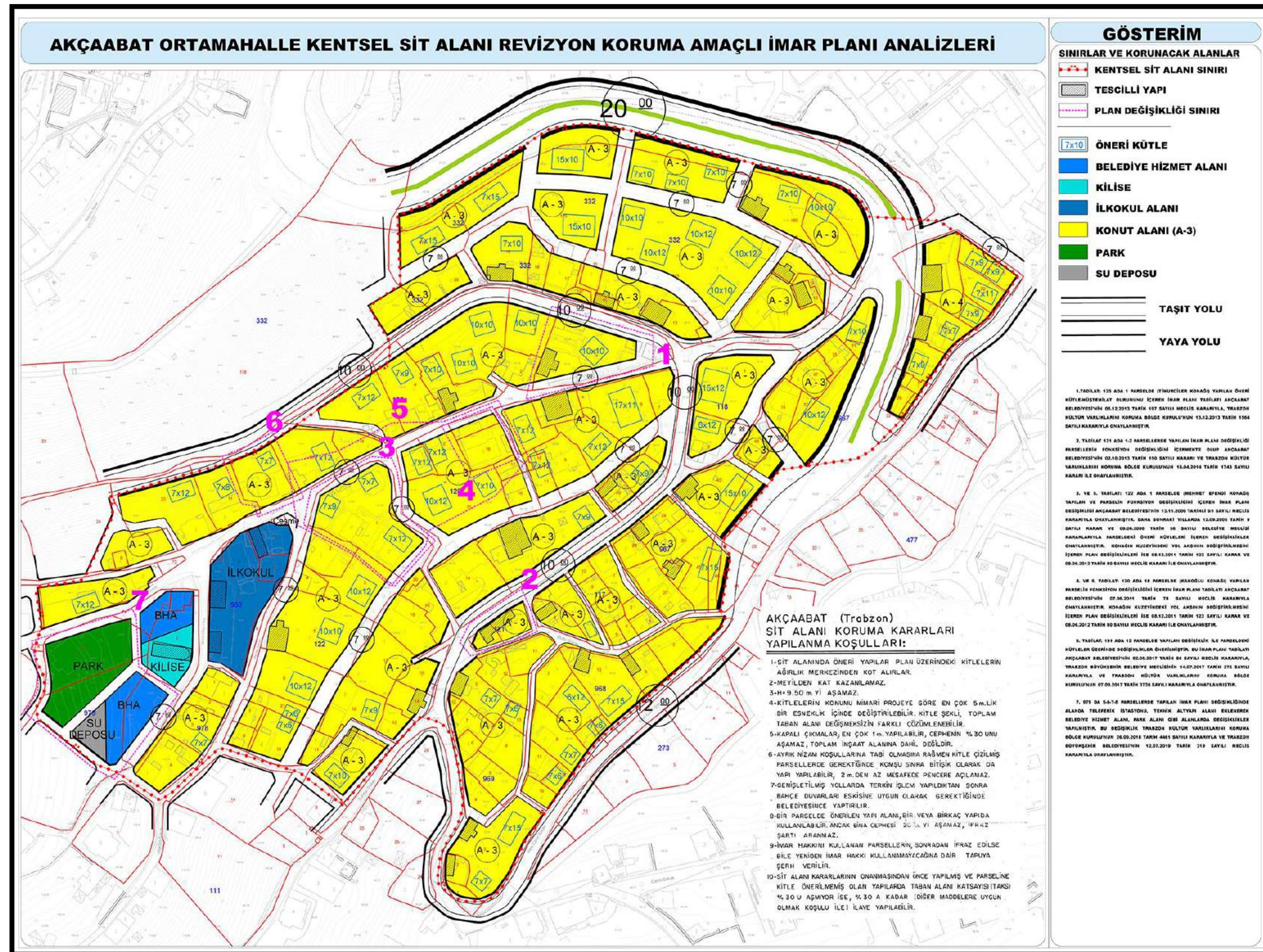
Grafik 2. Plan Tadilatları ile Oluşan Mer'i Koruma İmar Planı Alan Dağılımı



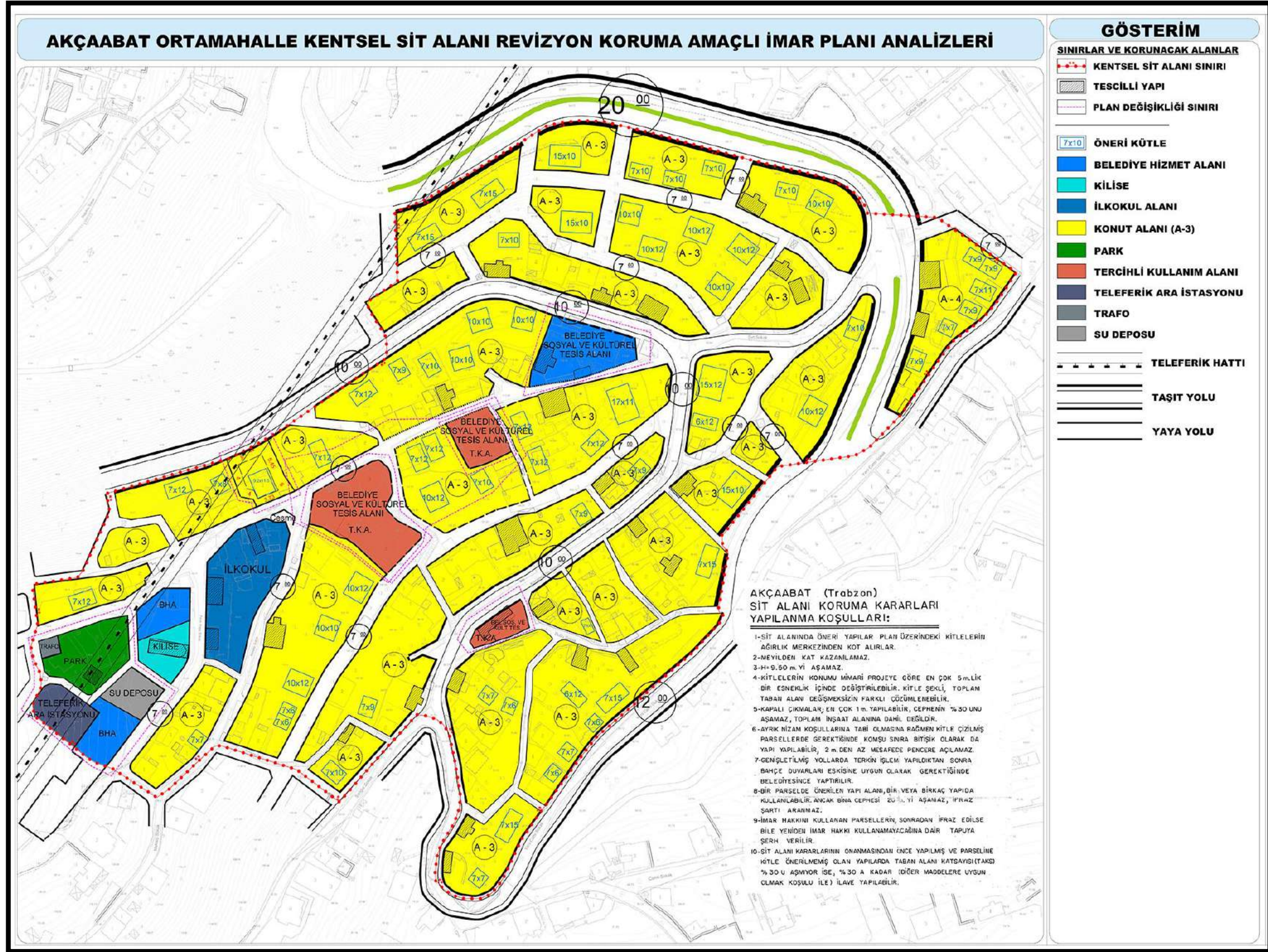
Kaynak: Büro Çalışmaları

Yukarıdaki tablo ve grafiğe bakıldığında koruma planının plan değişiklikleri ile birlikte kullanım türlerinde tercihli kullanım alanı ve sosyal tesise dayalı bir değişime uğradığı görülmektedir. Bu durum planın kendi içerisinde tutarlı olan tek fonksiyonlu yapısının uygulama sürecindeki talepler konusunda sorunlar yaşadığının da net bir göstergesidir.

Şekil 2. Meri İmar Planı Ve Değişiklik Bölgeleri (Harita-2)



Şekil 3. Mevcut Plan (Harita-3)



1.2. Koruma Planının Gerçekleşme Durumu

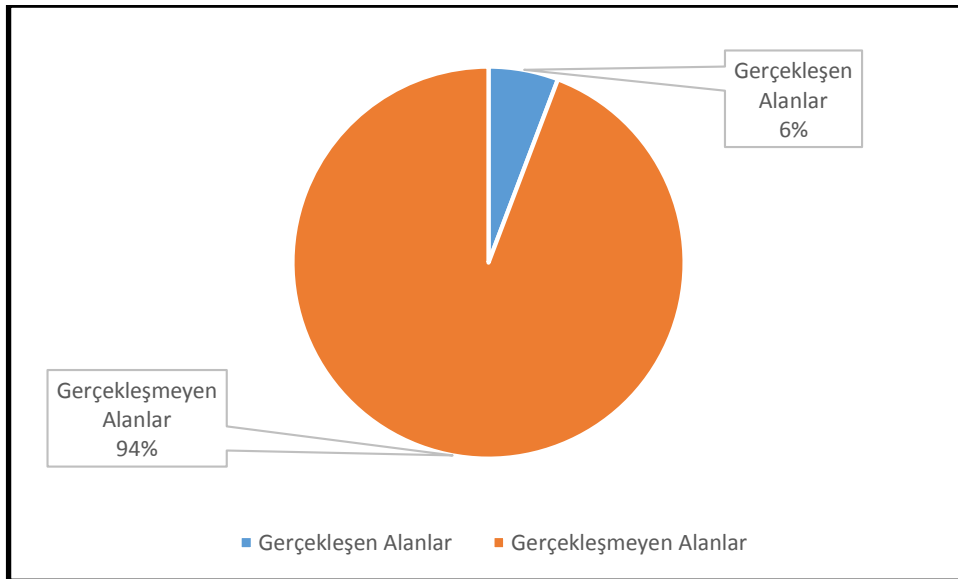
1997 yılında yürürlüğe giren ve yaklaşık 25 yıldır uygulanmakta olan planın gerçekleşme durumuna bakıldığında plan kararlarının uygulama düzeyinin son derece düşük olduğu görülmektedir.

Planın bu kararları arasında en göze çarpan hususu öneri kütleler oluşturmaktadır. Bu kapsamda öngörülen kütlelerden plan genelinde daha sonra tadilatlar ile yapılan düzenlemeler ile oluşan kütlelerin haricinde bir adet kütle tespit edilmiştir. Bununla birlikte gerek tadilatlar ile getirilen yeni kütle kararlarının gerekse de planın öngörüsüne dayalı yapılan bir adet kütlelerin de planda önerilen konumlarının değiştirilerek uygulama yapıldığı tespit edilmiştir.

Bu kütle önerileri dışında planın yeni açılacak veya genişletilecek olarak öngördüğü yolların da uygulanmadığı görülmektedir. Öte yandan yine plan kararları arasında yer alan belediye hizmet alanı, su deposu ve park alanları da uygulanmamış kararlar arasında yer almaktadır.

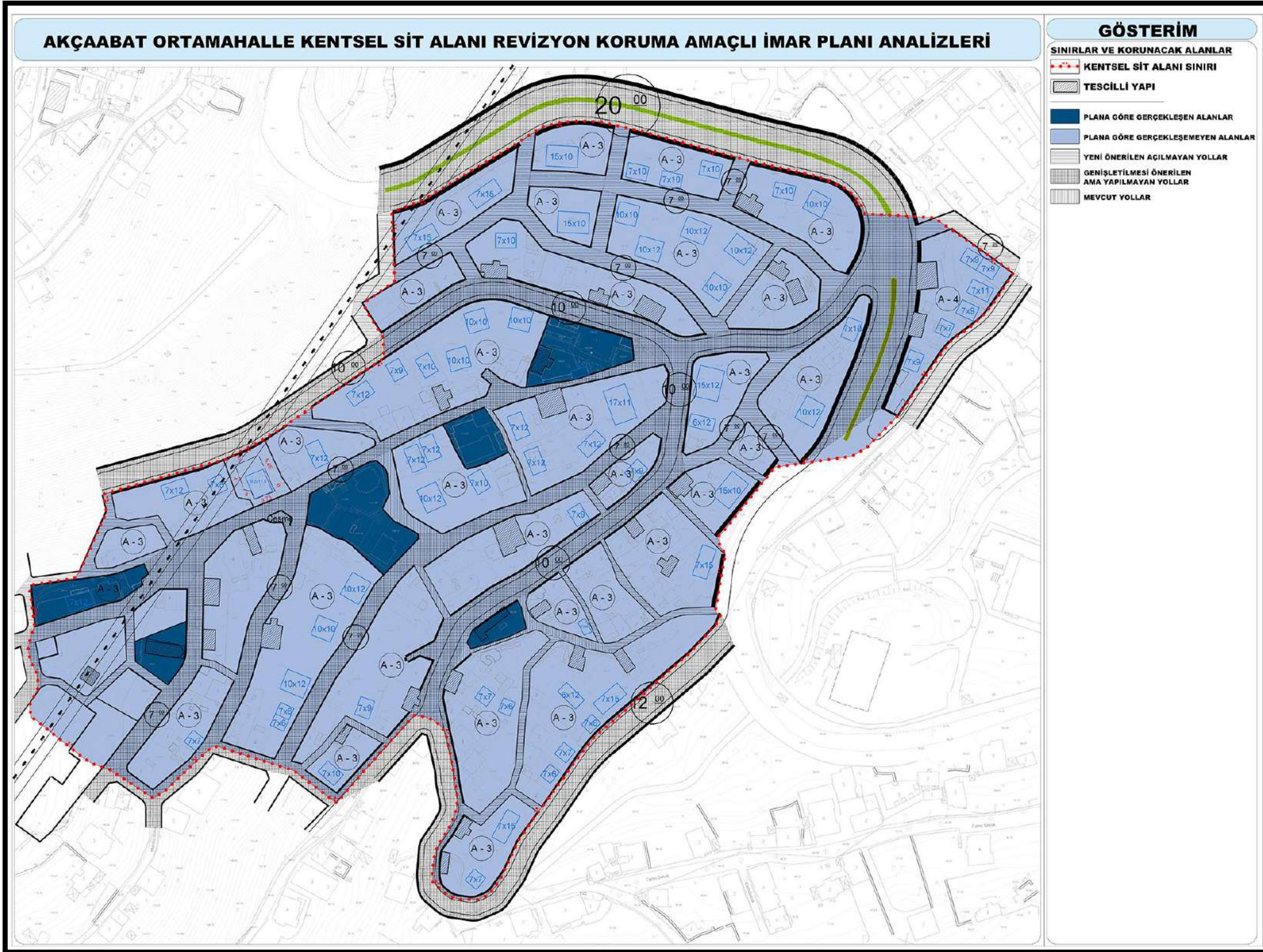
Planın gerçekleştiği söylenebilecek kesimleri ise daha sonra gerek fonksiyon gerekse de kütle önerilerini içeren plan değişiklikleri ile yapılan düzenlemelerden ibarettir. Bu uygulamalar ise Timurciler Konağı, Kanoğlu Konağı, Mehmet Efendi Konağı Kilise restorasyonu ile Ortamahalle Caminin karşısında yer alan ve konukevi olarak restorasyonu yapılan binalardan oluşmaktadır.

Grafik 3. Mer'i İmar Planının Gerçekleşme Oranları



Kaynak: Büro Çalışmaları

Şekil 4. Mer'i İmar Planı Gerçekleşme Durumu (Harita-4)



1.3. Koruma Planının Nüfus Özellikleri

Yürürlükteki Koruma Amaçlı İmar Planı'nın vermiş olduğu yapılaşma kararlarından hareketle yapılan hesaplamalar neticesinde plan sınırları içerisinde yaklaşık 280 kişilik bir nüfusun (TÜİK verilerine göre ortalama hanehalkı büyüklüğü; 3.48 kişi) iskân edilebileceği hesaplanmıştır.

Bu nüfus büyüklüğü hesaplanırken öncelikle planın öngördüğü 66 adet kütle doğrultusunda tespitler yapılmıştır. Buna göre alanda taban oturum alanı 70 metrekare ve altında olan öneri kütlelerin bir bağımsız birim olduğu, diğerlerinde ise her katta bir bağımsız birim olmak üzere toplamda 3 – 6 bağımsız birimden oluşabileceği kabulü yapılmıştır. Bu kabule göre yapılan hesaplamalar neticesinde öneri kütlelerde iskân edilebilecek nüfus aşağıdaki tabloda verildiği gibidir.

Tablo 3. Öneri Kütlelerde İskân Edilebilecek Nüfus

Kütle Boyutları	Kütle Taban Alanı (m2)	Kat Adedi	Taban Alanına Göre Yapıda Olası Bağımsız Birim Sayısı	Kütle Sayısı	Aile Büyüklüğü	Nüfus
7 X 4	28	3	1	1	3.48	3
7 X 6	42	3	1	5	3.48	17
7 X 7	49	3	1	4	3.48	14
7 X 7	49	4	1	1	3.48	3
7 X 8	56	3	1	1	3.48	3
7 X 9	63	3	1	4	3.48	14
7 X 9	63	4	1	4	3.48	14
7 X 10	70	3	1	9	3.48	31
6 X 12	72	3	3	2	3.48	21
7 X 11	77	4	4	1	3.48	14
7 X 12	84	3	3	9	3.48	94
7 X 15	105	3	3	5	3.48	52
9.2 X 11.5	105.8	3	3	1	3.48	10
10 X 10	100	3	3	7	3.48	73
10 X 12	120	3	3	7	3.48	73
10 X 15	150	3	6	3	3.48	63
11 X 17	187	3	6	1	3.48	21
12 X 15	165	3	6	1	3.48	21
TOPLAM				66		543

Plan nüfusunun hesabına veri teşkil eden bir diğer kullanım kararı da kütle önerilmeyen A-3 nizamlı yapı adalarıdır. Bu adalarda iskân edilebilecek nüfus büyüklüğü aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4. Öneri Kütle Olmayan Adalarda İskân Edilebilecek Nüfus

Alan (m2)	Yapı Nizamı	TAKS	KAKS	Toplam İnşaat Alanı (m2)	Bağımsız Birim Büyüklüğü (m2)	Daire Sayısı	Aile Büyüklüğü	Nüfus
2596	Ayrık 3	0.40	1.20	3115	100	31	3.48	108

Son olarak ise tescilli yapılardan konut olarak kullanılanlar da nüfus hesabına her biri birer bağımsız birim olarak dâhil edilmiştir. Bu yapılarda iskân edilebilecek nüfus ise şu şekildedir.

Tablo 5. Tescilli Yapılarda İskân Edilebilecek Nüfus

Tescilli Yapı Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Aile Büyüklüğü	Nüfus
24	24	3.48	84

Bu hesaplamalar neticesinde mer'i koruma planının nüfus büyüklüğü aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6. Mer'i Koruma Planı Nüfus Büyüklüğü

Öneri Kütle Nüfusu	Kütle Önerilmeyen Yapı Adaları Nüfusu	Tescilli Yapılardaki Nüfus	Toplam
543	108	84	735

Toplamda 735 kişilik bir nüfus öngörüsüne sahip olan mer'i koruma planının yoğunluğu ise $735/8,5 \text{ ha.} = 86 \text{ kişi/ha.}$ olarak düşük yoğunlukta bir yerleşim alanı önerisinde bulunduğu tespit edilmiştir.

Bununla birlikte alanda yaşayan nüfus ise güncel konut sayısı ve hanehalkı nüfuslarından yola çıkılarak hesaplanmıştır. Buna göre planlama alanı nüfusu yaklaşık 600 kişi (ortalama hanehalkı büyüklüğü; 3.48) olarak hesaplanmıştır. Bu veriler doğrultusunda alanda plan ile öngörülen kapasite nüfusuna ulaşamadığı görülmektedir.

2. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına dönük olarak Akçaabat Belediyesi'nce ilgili kurumlara görüşleri sorulmuş ve cevapları alınmıştır. (Ek-1) Buna göre;

- Tarım ve Orman Bakanlığı 12. Bölge Müdürlüğü'nün 09.12.2019 tarih ve 3799896 sayılı yazısı ile imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı,

•Orman Genel Müdürlüğü, Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğünün 06.12.2019 tarih ve 2541363 sayılı yazısı ile imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı,

•Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 11.12.2019 tarih 751668 sayılı yazısında plan kapsamında bulunan alanların Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Kara Kuvvetleri Askeri Güvenlik Bölgeleri ve Stratejik Bölgeler içinde bulunmadığı,

•Trabzon Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 06.12.2019 tarih 24316 sayılı yazısında anıt ağaçların koruma alanlarının dikkate alınması gerektiği, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmeliklerine uyulması gerektiği, 24.06.2011 tarihinde yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarına uyulması ve talebin 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında Trabzon büyükşehir Belediyesi tarafından ayrıca değerlendirilmesi gerektiği,

•Trabzon Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğünün 13.12.2019 tarih 24935 sayılı yazısında mülkiyetleri hazineye ait olan taşınmazların öncelikle kullanım ve tahsis amaçları doğrultusunda daha sonra ise ekonomiye kazandırılabilir, yatırım ve istihdam teşvikini arttırabilecek şekilde planlanmasına,

•Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 15.06.2020 tarih 260389 sayılı yazısı ile imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı,

•Trabzon Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 20.11.2019 tarih 173393 sayılı yazısı ile imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı,

•Trabzon Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 03.12.2019 tarih 23992569 sayılı yazısında eğitim tesislerinin korunması, öneri eğitim alanlarının maliye hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması gerektiği,

•Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 20.11.2019 tarih 956767 sayılı yazısında bahse konu alanın herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırlarında bulunmadığı,

•Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Doğu Karadeniz Bölge Müdürlüğünün 26.11.2019 tarih 89141 sayılı yazısı ile söz konusu alanda imar planı çalışmalarına engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığına,

•Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğünün 04.12.2019 tarih 494484

sayılı yazısında söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı,

- Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş., Trabzon İl Müdürlüğünün 20.11.2019 tarih 962 sayılı yazısında bahse konu alanda elektrik tesislerinin bulunduğu, gerek planlama gerekse de inşaat aşamasında mevcut tesislerin korunmasını, emniyet mesafelerinin sağlanması gerektiğini,

- AKSA Karedeniz Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 26.11.2019 tarih 5753 sayılı yazısında söz konusu alanda doğalgaz altyapı şebekesinin yer almadığını, yapılacak imar planı çalışmalarında bir sakınca olmadığı,

- Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğünün 09.07.2020 tarih 149836 sayılı yazısında Akçaabat-Söğütlü-Yıldızlı İl Yolu kamulaştırma sınırının imar planına işlenmesi, yol ve yol emniyet sahası içinde kalan alanda kullanım kararı getirilmemesi, imar adası içine alınıp yoldan ihdas yapılarak parsel üretimine olanak sağlanmaması gerektiği,

Belediye ve diğer kuruluşlara ait tesislerin karayolu sınır çizgisi dışına planlanması, iki kavşak arasındaki uzaklığın en az 1500 metre olması ve kavşakların dışında imar yollarından karayollarına bağlantı yapılmaması, bağlantı yollarının yol sathına uygun malzeme ile kaplanması ve karayolu imalatlarına zarar verilmemesi gerektiği,

Karayollarında enine-boyuna akan suların ve deşarj için yapılmış olan menfez, büz, hendek gibi hidrolik yapıların çalışmasını engelleyici imar planı hazırlanmaması, yola ait sanat yapılarından su akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajı için imal edilen sistemlerin kapatılmaması,

Bu doğrultuda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri içerisinde imar planı yapılması ve kararları üzerinde olumsuz etki edebilecek herhangi bir durumun olmadığı tespit edilmiştir.

Kurum ve kuruluşlardan gelen bu görüşlerden mekânsal yansımaları olan ve koruma politikaları ile aykırılık teşkil etmeyenleri (karayolu ve kamulaştırma sahası vb.) plan kararlarına konu edilerek plana işlenmiş, mekânsal olarak ifade edilemeyenleri ise plan hükümleri ile kayıt altına alınmıştır.

3. SORUNLAR ve OLANAKLAR

Planlama alanı bütününde yapılan saha araştırmaları, gözlemler, bölgede yaşayanlar ile yapılan görüşmeler, Belediye ile yapılan toplantılar ve diğer belge ve

bilgilerden elde edilen veriler doğrultusunda alanın sorunları ve olanakları tespit edilmiştir. Bu tespit neticesinde belirlenen sorunlar bütüncül olarak ele alınmış ve bunlara dönük çözüm önerileri mekânsal olarak plan üzerinde, politikalar düzeyinde ise plan hükümlerinde belirlenmiştir.

3.1. Sorunlar

3.1.1. Ulaşım Temalı Sorunlar

- Alana olan ulaşım bağlantılarının ara sokaklar olarak nitelenebilecek zayıf yol aksları ile sağlanması,
- Alan içinde kalan yolların tamamının taşıt trafiği için yeterli ize sahip olmayan aslında yaya ölçeğindeki yollar olması ve bu yolların çoğunluğunun taşıt trafiğine açık olması,
- Yaya – taşıt ayırımı olmaması nedeniyle çatışma oluşması,
- Çok ciddi seviyelerde otopark ihtiyacı ve bu ihtiyacın karşılanabileceği mekânların son derece kısıtlı olması,
- Yaya ölçeğindeki sokak dokusunun birçok kesimde özgün niteliğini malzeme yönünden kaybetmiş olması,
- Arazinin topografik yapısı ve mevcut yolların alan için son derece önemli dokusal özelliklerden olan avlu – bahçe duvarları ile tanımlanması nedeniyle yeni yol önerilmesinin veya mevcut yolların genişleme imkân ve kabiliyetinin son derece kısıtlı olması,
- Karayolu geçişinin alanın kentle olan bağlantısını kesintiye uğratabilecek şekilde planlanmış olması.

3.1.2. Sektörel Temalı Sorunlar

- Alanın tek fonksiyonlu konut ağırlıklı yapılaşmasının ticaret – turizm veya hizmet sektörlerindeki gelişme üzerindeki kısıtlayıcı etkileri,
- Planlama alanının içinde bulunduğu mahallenin bir parçası olarak yönetsel açıdan tanımlı bir statüye sahip olmaması ve ülkemiz kentsel sit örneklerinde sıkça görülen kent merkezi vasfını taşıyamaması nedenleriyle geçmişten beri sürdürülen ticari fonksiyonlara sahip olmaması,
- Alan bütününde yerel yönetimin girişimleri dışında özel sektöre ait turizm fonksiyonlarının bulunmaması,
- Alanın konut dışındaki sektörel gelişmesinin sınırlı olması,

- Konut sektöründe ise talebe dayalı olmayan kendi iç gelişme dinamikleri kapsamında zayıf gelişme eğilimine sahip olması,
- Konut sektöründe dinamik piyasa hareketlerinin bulunmaması,
- Mahalle halkının ekonomik gücünün korumaya dayalı onarım projelerini karşılamada yetersiz olması.

3.1.3. Mekânsal ve Yapılaşma Temalı Sorunlar

- Alan içinde dokuya kütle, konum veya gabari yönünden aykırı yapılaşmaların olması
- Alanın kuzey ve doğu sınırını teşkil eden Karayoluna dönük olarak yapılan istinat duvarlarının özellikle doğu cephesinde siluet üzerinde son derece olumsuz etkilerinin bulunması,
- Kamu mülkiyetindeki arazilerin son derece kısıtlı olması,
- Alan bütününde kullanılmayan yapıların %23 ile oldukça yüksek bir orana sahip olması,
- Alandaki yapıların tescilli yapılarda dâhil olmak üzere önemli bir kısmının kullanılmama nedeniyle giderek harap hale gelmesi,
- Alandaki yapı stoğunun önemli oranda imar mevzuatına aykırı biçimde teşekkül etmesi,
- Alanda gerek parçacıl gerekse de bütüncül yapılan uygulamalarda malzeme ve yapım tekniği yönünden doku özellikleri ile örtüşmeyen uygulamaların yapılmış olması,
- Alana görsel değer katan en önemli unsurlardan olan avlu-bahçe duvarlarının bitkilenme, bakımsızlık, malzemedeki bozulma vb. nedenlerle estetik değerlerinin azalmış olması,
- Alanda çöp, aydınlatma, bilgilendirme tabelası vb. gibi kent mobilyaları ile umumi tuvalet, sosyal altyapı gibi genel kamusal hizmetlerin son derece yetersiz olması,
- Havai hatların yer üstünden geçmesi nedeniyle görsel kirlilik yaratması,
- Gerek kadastral yapı ile hâlihazır durum gerekse de imar planı – hâlihazır durum ve kadastral yapı arasında belirli bölgelerde uyumsuzlukların olması.

3.1.4. Mer'i Koruma Planı Temalı Sorunlar

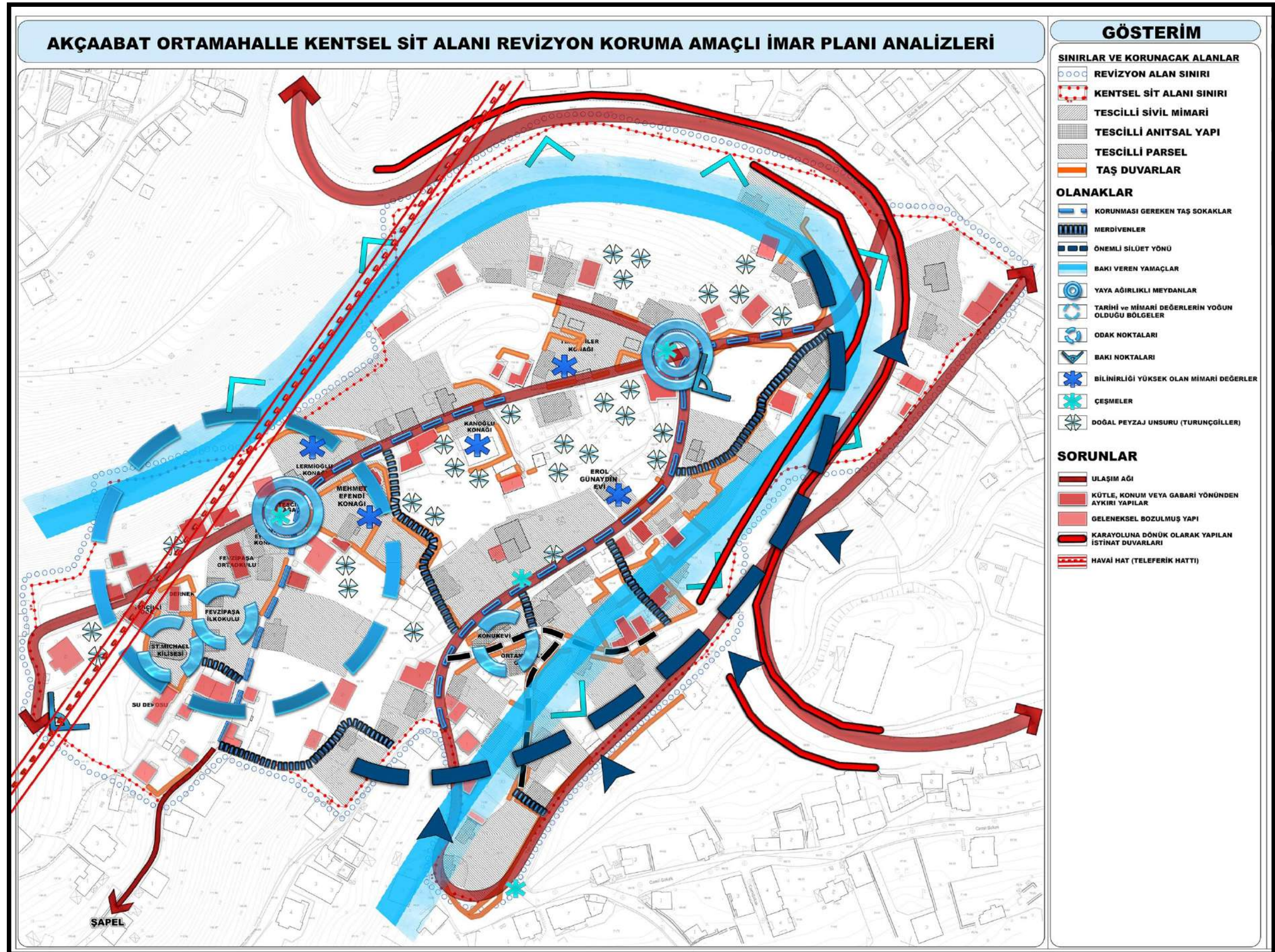
- Konuta dayalı tek odaklı gelişme kararlarına sahip olarak süreç içerisinde fonksiyon anlamında gelişme eğilimlerini yönlendirmekten ve talepleri karşılamaktan uzak olması,
- Alanın geleceğine dönük bir gelişme senaryosunun tek odaklı olması,
- Ulaşım sistemi için getirilen müdahalelerin (yeni yollar açılması, mevcut yolların genişletilmesi, kadastral dokuya uyumsuz güzergâhların belirlenmesi vb.) dokunun korunması yönünden uyumsuzluklar içermesi,
- Yapılaşma esnasında hem kütle önerisi hem de ayrık nizam şeklinde ikileme yol açan kararlar getirmesi,
- Önerilen kütlelerin bazılarının geleneksel Ortamahalle evlerinin arazi ile uyum özelliğine uyumsuz olması,
- Gerek öneri kütleler gerek ulaşım sistemi için alınmış kararların uygulanma oranlarının son derece düşük olması ve bu yönüyle plan kararlarının uygulama kabiliyetinin zayıf olması,
- Plan notlarının yapılaşmayı yönlendirmede yetersiz kalması.

3.2. Olanaklar

- Akçaabat kentinin tarihsel doku yönünden günümüzdeki mekânsal yansıması olan alanın son derece güçlü ve yaşayan tarihsel dokuya sahip olması,
- Merkezi ve yerel yönetimin Mahalleyi proje yatırımları kapsamında öncelikli alan olarak değerlendirmesi ve bu doğrultuda önemli bir iradenin varlığı,
- Alan kullanıcılarının koruma sürecine aktif olarak katılımı benimseyen, bilinçli bir yapıya sahip olması,
- Akçaabat Orta Mahalle ve Tarihi Evlerini Koruma Derneği adı ile örgütlü bir yapının bulunması,
- Tanıtım faaliyetleri yoğunlaştırılan alanın kültür turizmi güzergâhları içerisinde yer almaya başlaması,
- “Kültür Kenti Akçaabat” hedefinin en önemli unsuru olan Orta Mahallenin yaşayan komşuluk kültürü ve sürdürdüğü doku özellikleri ile kent bütününe ekonomik anlamda büyük girdiler sağlama potansiyeline sahip olması,

- Kadastral yapı ile uyumlu, insan ölçeğinde, tipik eski kent dokusunu tarifleyen ve yaya önceliğini sağlayabilecek mevcut sokak dokusunun yaya odaklı bir ulaşım sistemine imkân vermesi,
- Alana karakteristik özellikler katan ve arazinin eğimli yapısında yollar arasında bağlantıyı sağlayan merdivenli sokakların bulunması,
- Bu yol ve merdivenlerin bir kısmının geleneksel malzeme ve yapım tekniğini koruyarak varlığını sürdürmesi,
- Alanın algılanmasında estetik değer açısından yüksek nitelik sağlayan önemli bir kısmı geleneksel taş malzeme ve örgü sistemini devam ettiren avlu – bahçe duvarlarının bulunması,
- Alanın konumu itibarıyla kuzey- doğu – batı yamaçlarında kente ve deniz manzarasına hâkim olan seyir değeri yüksek bakı noktalarına sahip olması,
- Tüm tanıtım fotoğraflarında yer alan ve “güneşin doğduğu ilk yer” olarak bilinen doğu yönündeki cephenin ulusal-uluslararası bilinirliğinin çok yüksek olması,
- Alanın görsel zenginliğini arttıran turuncgillerden oluşan doğal peyzaj unsurlarına sahip olması,
- St. Michael Kilisesi, Ortamahalle Camii, Fevzipaşa İlkokulu, çeşme gibi anıtsal yapılar ile birlikte tarihi bilinirliği yüksek olan Timurciler Konağı, Mehmet Efendi Konağı, Lermioğlu Konağı, Kanoğlu Konağı ve ülkemizde tanınırlığı yüksek olan sanat insanlarına ait Erol Günaydın Evi gibi çok sayıda odak noktasına sahip olması,
- Gayrimenkul piyasa hızının düşük olması nedeniyle alandaki yapıların henüz gerçek değerlerine ulaşmamış olması,
- Konut kullanımının sürdürüldüğü, komşuluk ilişkilerinin devam ettirildiği bir mahalle kültürüne sahip olması,
- Yılın farklı dönemlerinde sezonun niteliğine bağlı olarak değişse de alanın ziyaretçilerin bulunması,
- Alanın yapılaşma yönünden (yapıların konumlanması, parsel – yapı ilişkisi, sokak/avlu – yapı girişleri, yapım teknik ve malzemeleri vb.) son derece net karakteristik özellikler sunması,
- Alanda %28 oranında boş, yapılaşmamış parsel bulunması,
- Alanda tarihi doku üzerinde baskı oluşturacak şekilde yüksek katlı yapılaşmaların bulunmaması,

Şekil 5. Sorunlar ve Olanaklar (Harita-5)



4. PLAN KARARLARI

4.1. Plan Kararlarına Etki Eden Temel Unsurlar

Planlama alanı homojen bir şekilde kısmen de olsa konut odaklı fonksiyona sahip mahalle kültürünün yaşanmaya devam ettiği bir alan özelliği göstermektedir. Tarihsel doku ve yapılaşma unsurları yönünden son derece karakteristik özelliklere sahip alanın planlama kararları üzerinde etki eden temel unsurlar aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

4.1.1. Topografik ve Morfolojik Yapı

Planlama alanı denize doğru uzanan ve batısındaki Hamam ile doğusundaki Karantina derelerinin yatakları ile biçimlenen üst kotları nispeten düz, denize ve derelere inen yamaç kesimlerinde ise oldukça eğimli bir arazi plastiğine sahiptir. Alanın bu doğu – kuzey – ve batı yamaçlarında aynı zamanda birer bakı unsuru olan yamaçların oluşumuna sahip olan eğimli yapısı Akçaabat evlerinin karakteristik özelliğini de belirlemektedir. Topoğrafyaya uyumlu, birbirine paralel ve manzaraya doğru konumlanan Ortamahalle evlerinin bu tipolojik özelliklerinin sürdürülmesi özellikle yeni yapılaşma sürecinde plan kararları üzerinde belirleyici etkisi vardır. Dokusal bütünlüğün korunması ve alanın en bildik özelliklerinden olan silüetinin devam ettirilebilmesi için yeni yapılaşma önerilerinde bu tipolojik özelliğe göre kararlar getirilmelidir. Ayrıca alanın bakı veren yamaçlarının plan kararlarında estetik değeri yükseltecek uygulamalara konu edilmesi gerekmektedir.

4.1.2. Sektörel Yapı

Planlama alanı içinde bulunduğu mahallenin bir parçası olarak yönetsel açıdan tanımlı bir statüye sahip değildir. Bu nedenle alanın bütüncül bir kentsel yapı gibi değerlendirilerek sektörel yapı yönünden ele alınması zorluklar içermektedir. Bununla birlikte planlamaya konu olan kentsel sit alanı komşuluk ilişkilerinin devam ettirildiği bir mahalle kültürüne sahip konut odaklı bir yapıya sahiptir. Alanda konut dışında yerel yönetimin eliyle gerçekleştirilmiş turizm – ticaret faaliyetleri göz ardı edilirse özel sektöre ait kafe tarzında son derece sınırlı sayıda konut dışı sektörün yer aldığı görülmektedir.

Ancak Ülkemizde özellikle sivil mimari örneklerinin yoğun olarak bulunduğu Orta Mahalle gibi kentsel sit alanlarının korunarak geliştirilmesi için turizm sektörü

öncellenmektedir. Kültür turizminin dünya piyasasındaki büyük finansal yapısından pay alarak yerel değerlerin korunmasının sağlanması temel hedefine oturan bu yaklaşım Orta Mahalle açısından da kabul edilebilir bir yaklaşımdır. Nitekim alan özelinde turizm odaklı yapılan kamu yatırımları ve projeleri, bölge halkının turizm sektöründen ciddi anlamda beklenti içinde olmaları, henüz turizm faaliyetleri için yeterli olmayan altyapıya rağmen yılın birçok döneminde bölgede ticari – turistik aktivitelere ve ziyaretçilerin yer alması gibi etmenler bu yaklaşımı desteklemektedir.

Öte yandan alanın bünyesinde barındırdığı seyir zevki veren, estetik değeri yüksek Vistalara sahip olması, ülke genelinde tanınırlığı yüksek olan kişilere ait anı mek nlarını barındırması, çok sayıda anıtsal/sivil tescilli yapının gerek bir arada bulunarak dokusal karakter yönünden gerekse de tek yapı ölçeğinde kültür turizmi için cazibe noktalarını oluşturması da alanın sektörel gelişme yönünün ticaret ve turizm odaklı bir eksene oturtulmasını desteklemektedir.

Bu bakımdan alanın konut kullanımına dayalı yapısının turizm ve ticaret sektörleri ile desteklenerek plan kararlarına konu edilmesi gerekmektedir.

4.1.3. Demografik Yapı

Planlamaya konu olan ve bir mahalle parçası olan kentsel sit alanında güncel konut sayısı (90 yapıda 173 bağımsız birim) ve hane halkı büyüklüğünden yola çıkılarak yapılan hesaplamalara göre yaklaşık 600 kişilik bir nüfus büyüklüğü tespit edilmiştir. Kentin hane halkı büyüklüğü ise TUİK verilerine göre 2020 yılında 3,48'dir. Bu veri doğrultusunda alanda çekirdek aile yapısının egemen olduğu söylenebilir.

Alanın içinde bulunduğu Orta mahallenin yüzölçümü 47,1 hektar, nüfusu ise TUİK verilerine göre 4.577 kişidir. 8,5 hektarlık yüzölçümü ile içinde bulunduğu mahallenin %18'ini oluşturan kentsel sit alanı 70 kişi/ha.'lık nüfus yoğunluğu ile mahallenin 97 kişi/ha.'lık genel yoğunluğuna göre düşük bir orana sahiptir.

Öte yandan alanda yürürlüğünü sürdüren koruma planının da alan için öngörmüş olduğu nüfus büyüklüğü 735 kişi ve yoğunluğu ise 86 kişi/hektarla düşük yoğunluktur.

Gerek alanın mevcut nüfus yapısının gerekse de mer'i koruma planının nüfus öngörüsünün düşük yoğunlukta olması ile biçimlenen bu özelliğin plan kararlarına da yansımaları gerekmekte ve alan düşük yoğunlukta bir bölge olarak planlanmalıdır.

4.1.5. Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu

Kentin jeolojik yapısı planlama alanı bütününde homojen bir yapı göstermektedir. Planlama alanının bütünü jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre eğimin yüksek olduğu yerlerde muhtemel kaya düşme tehlikesi açısından risk taşıyan ve bu nedenle Önlem alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA2-3) olarak adlandırılmıştır. Alanda jeolojik yönden yapılaşmayı engelleyen bir durum olmamakla birlikte bu etüt raporunun sonuçları plan hükümlerine yansıtılması gereken özellikler içermektedir.

4.1.5. Tescilli Kültür Varlıkları

Planlama alanında tescilli anıtsal ve sivil mimarlık yapıları alan genelinde var olan yapı stoğunun yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır. Beş adedi anıtsal olmak üzere 61 adet tescilli kültür varlığı alanın en önemli özelliğini oluşturmaktadır. St. Micheal Kilisesi ve yanındaki parselde yer alan şapel dışında ağırlıklı olarak 19. Yüzyıl Osmanlı mimarisi örneklerinden oluşan bu doku alanın plan kararlarının biçimlenmesindeki en önemli unsurdur.

St. Michael Kilisesi, Ortamahalle Camii, Fevzipaşa İlkokulu, çeşme gibi anıtsal yapılar ile birlikte tarihi bilinirliği yüksek olan Timurciler Konağı, Mehmet Efendi Konağı, Lermioğlu Konağı, Kanoğlu Konağı ve ülkemizde tanınırlığı yüksek olan sanat insanlarına ait Erol Günaydın Evi gibi çok sayıda anı mekanları da olan sivil mimarlık örnekleri ile komşuluk kültürünü yaşatan ve doku özelliklerini sürdüren alanın bu yapısının plan kararları ile desteklenerek korunması ve geliştirilmesi gerekmektedir.

4.1.6. Mevcut Arazi Kullanımı

Alanın karakterini ortaya koyan arazi kullanım durumunda bağ-bahçe alanlarının, pasif yeşil alanların ve konut alanlarının en baskın kullanım türü olduğu görülmektedir. Planlama alanının arazi kullanımı içerisinde sosyal altyapı alanları tüm planlama alanının % 1,6'sını oluşturmaktadır. Ayrıca alanda park ve çocuk oyun alanı bulunmamaktadır.

Bu durum planlama alanında konut kullanımının sürdürüldüğünü, boş parsellerde ise konut ile ilişkili olarak bahçecilik kapsamında tarımsal faaliyetlerin yapıldığını göstermektedir. Alanda turizm ve ticaret fonksiyonlarının ise sınırlı biçimde yer aldığı görülmektedir.

Bu şekilde neredeyse kırsal nitelikli olarak biçimlenmiş olan mevcut arazi kullanım durumunun alan için belirlenmiş olan konut odaklı turizm – ticaret yönündeki gelişme eğilimi ile birlikte sürdürülmesi olanaklı değildir. Zira mevcut plan ile günümüze dek ulaşan mevcut eğilimin sonucunda alanda önemli oranda kullanılmayan gerekli tescilli gerekse de tescilsiz yapıların varlığı alanın giderek köhnemesini beraberinde getirmiştir. Bu nedenle plan kararları üretiminde alanın bu konut ağırlıklı kullanımının devam ettirilmesi ile birlikte, alanın cazibesini arttıracak, sosyal yaşam mekânları yönünden zenginlik oluşturacak müdahalelerde bulunulmalıdır.

Öte yandan alanın mevcut yapılı çevresinin en önemli özelliklerinden birisi olan bahçe kullanımının da plan kararları üretimi sürecinde önemle ele alınması gerekmektedir. Bu nedenle yapılı çevre – parsel içindeki sert zemin oranının bahçe kullanımına baskın olmaması yönünde kararlar üretilmelidir.

4.1.7. Ulaşım Yapısı

Alan içi yol kurgusuna bakıldığında tarifli / sistemli bir yol ağı yerine, kadastral yapı ile uyumlu, insan ölçeğinde, tipik eski kent dokusunu tarifleyen bir ağ görülmektedir. Neredeyse tümünün taşıt trafiğine açık olduğu bu yollar aslında taşıt trafiği için yeterli ize sahip olmayan yaya ölçeğindeki yollardır. Alanın bir diğer tipik özelliği ise arazinin eğimli plastiğinden kaynaklanan aralarında önemli kot farkları olan yollar arasında bağlantıyı kuran merdivenlerdir. Özet olarak planlama alanının ulaşım kurgusu kadastral yapıya göre enkesitleri belirlenen, bahçe/avlu duvarları ile sınırları çizilmiş insan ölçeğindeki yollar ile bu yolları birbirine bağlayan merdivenlerden oluşan bir sisteme sahiptir.

Plan kararları ile tarihi doku ile uyumlu biçimde varlığını devam ettiren yol ağı sisteminin korunması ve alan içi yürüme mesafelerinin çok kısa olması, bağlantıların önemli oranda merdivenler ile sağlanması nedeniyle taşıt trafiğine konu olmayacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Bu düzenleme içerisinde alan çeperlerinde gerek koruma planı kapsamında gerekse de dışında otopark alanları oluşturulmalı ve iç ulaşım bu noktalar ile eşgüdüm içerisinde çalışacak temiz ulaşım sistemlerine konu edilmelidir.

Planlama alanında yer alan kaplama malzemelerine göre sınıflandırılmış yollar ve merdivenlerden taş olan yol ve merdivenlerin özgün malzeme yapısını sürdürdüğü

için korunması, diğlerlerinin ise geleneksel taş malzemeye uygun olacak şekilde yenilenmesini sağlayacak plan kararları üretilmelidir.

4.1.8. Doku Özellikleri ve Yapılaşma Durumu

Doku Özellikleri

Planlama alanında kadastral yollar ile biçimlenen organik bir ada düzeni görölmektedir. Bu adaları oluşturan parsellerde yer alan yapılar cepheleri manzaraya yönlendirilmiş şekilde konumlanmıştır. Konutlar ayrıık biçimde bahçeler içine yerleşmiştir. Bahçe kullanımı içerisinde müstemilatlar yer almaktadır. Boş parseller ile konut olarak kullanılan parsellerin bahçeleri evlik bağ – bahçe kullanımına dönük üretime konu edilmiştir.

Bu doku içinde geleneksel dokuya uyumlu, aykırı ve geleneksel dokuya uygun ancak müdahaleler ile bozulmuş olan yapıların bulunduğı görölmektedir.

Bu doğrultuda planlama kararlarının üretimi sürecinde uyumlu yapıların korunması, bozulmuş yapıların sağlıklılaştırılması, aykırı yapıların ise kaldırılması gerekmektedir. Bahçe özelliğı ise sürdürölmesi gereken önemli bir doku unsuru olarak belirlemektedir.

Yapılaşma Durumu

Alanda düzenli bir yapılaşma oranı görölmeyp genel kadastral adalar düzeyinde TAKS oranları 0.10-0.45, KAKS oranları 0.15-0.90 arasında değişmektedir.

Bununla birlikte tescilli ve uyumlu yapıların yer aldığı 10 adet kadastral yapı adasının 6 adedinde TAKS oranının %30-35 arasında olduğı, bir adada bu oranın %50'ye ulaştığı, üç adada ise %13, %16 ve %18 oranının olduğı tespit edilmiştir.

Öte yandan binaların taban alanına dönük yapılan değerlendirmede 4 adanın taban alanı 100 metrekare ve biraz üzerinde, 4 adada yaklaşık 80 metrekare, 2 adada ise 70 metrekare olarak saptanmıştır.

Binaların en – boy oranlarına bakıldığında ise bina dar kenarının en düşük 6 metre olup 6-8 metre aralığında, uzun kenarının ise en çok 12 metre olup 10-12 metre aralığında olduğı görölmektedir. Bununla birlikte tescilli yapılarda görölen en küçük dar kenar 5 metre, en büyük uzun kenar ise 15 metre olarak tespit edilmiştir.

Alanda yer alan yapıların çok büyük oranda tescilli yapılardan oluşması, kadastral dokunun korunması gerekliliğinden dolayı mevcut parsellere göre yapılaşmaya gidilmesi durumu ve yapı adalarında genelleyici bir şekilde TAKS/KAKS oranları

verilmesinin dokuya uyumlu olmayan büyüklükte yapıları ortaya çıkaracak olması vb. nedenlerle yapılaşma koşulunun kütle önerileri ile yapılmasının daha doğru bir yöntem olacağı saptanmıştır.

Bu nedenlerle plan kararları üretimi sürecinde her parselde yapılaşma koşulları yukarıda tespit edilen oran ve ölçüler gözetilerek, parsel içi doluluk – boşluk oranları ve çevre ilişkileri de göz önüne alınarak kütleler yolu ile belirlenmelidir.

Ek Yapı - Müştemilat

Öte yandan, alan genelinde tescilsiz parselde görülen ek yapıların bir parsel haricinde tamamı binaya bitişik olarak ek oda şeklinde binanın büyütülmesi amacıyla yapılmıştır. Bu genişletme bazı parsellerde de kapalı mekân oluşturmak amacıyla bina girişinin üzerinin örtülerek binaya dâhil edilmesi veya bina önünde oluşturulan setlerin üzerinin örtülerek yeni mekânlar oluşturulması şeklinde biçimlenmiştir. Ancak bu nitelikte olan ek yapılar dokuyu bozucu nitelikte olduğundan planlama kararlarında kaldırılması gereken unsurları oluşturmaktadır. Tescilli yapılarda gözlenen ek yapıların ise plan kararlarına yapıların projelendirme süreci ile birlikte ele alınacak şekilde yansıtılması doğru bir yöntem olacaktır.

Alanda parselin ihtiyacı doğrultusunda depo, garaj, odunluk, sundurma vb. amaçlar doğrultusunda müştemilatlar yer almaktadır. Bu yapılar gerek konum gerekse de büyüklük yönünden tipolojik bir özellik göstermemektedir. Nitekim müştemilatlar binaya bitişik, komşu parsel bitişik veya parsel ortasında konumlanmıştır. Büyüklükleri yönünden bakıldığında ise 3 metrekareden 35 metrekareye varan değişik yüzölçümlerine sahip oldukları tespit edilmiştir. Ancak parsellerin nerdeyse tamamında müştemilatlar yer almaktadır. Bu nedenle doku özellikleri içerisinde görülen bu yapıların yapılabilmesine dönük kararlar oluşturulmalıdır.

Yapı Konumları - Tipoloji

Alan bütününde yer alan yapıların %34 gibi bir oranda yola veya komşu parsel bitişik olduğu görülmektedir. Bu oran, sadece komşuya veya sadece yola bitişik olan yapılar ile birlikte değerlendirildiğinde planlama alanındaki yapılaşmanın karakteristik olarak yüzde 80'ler oranında yola/komşuya bitişik şeklinde konumlandığı görülmektedir. Plan kararları üretimi sürecinde kütle önerileri yapılırken bu durumun göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Planlama alanında yer alan yapıların bahçeden veya sokaktan girişine göre yapılan tespite göre 119 adet yapının bahçe/avludan, 25 adet yapının ise sokaktan girişli olduğu görülmüştür.

Bu doğrultuda yapı girişleri incelendiğinde Ortamahalle Kentsel Sit Alanı'nda çok büyük oranda bahçeden girişli ve avlusu yanda veya arkada bulunan bir doku ortaya çıkmaktadır. Bu durum ise bölgenin mahremiyet kavramı çerçevesinde biçimlenen geleneksel tipolojinin devam ettiğinin göstergesi olarak yorumlanabilir. Plan kararları üretimi sürecinde bu karakteristik durumun sürdürülmesi gerekmektedir.

Kat Yükseklikleri

Planlama alanında yapılan kat analizine göre alan dokusal özelliklerine göre biçimlenmiş bir kat rejimine sahiptir. Planlama alanı bütününde çoğunlukla 1,2 ve 3 katlı yapılar bulunmaktadır. Alan içinde %41 oranla en fazla sayıda 2 katlı yapı bulunmaktadır. 2 katlı yapıları sırasıyla 1 katlı ve 3 katlı yapılar takip etmektedir. Plan kararları üretilirken alanı bu 2 – 3 katlı yapılaşma dokusu dikkate alınmalıdır.

Yapım Teknikleri ve Malzeme

Planlama alanında karakteristik yapım tekniği ahşap çatki sistemidir. Nitekim alanda yer alan tescilli ve doku ile uyumlu olduğu saptanan yapılarda bu sistem görülmektedir. Yapı malzemesi olarak ise yapıların %55'ini oluşturan geleneksel Ortamahalle evlerinde taş ve ahşap kullanılmıştır

Plan kararları üretimi sürecinde alanın yapım tekniğine dayalı tipolojik özelliğinin devam ettirilebilmesi için zorlayıcı değil ancak özendirici, teşvik edici uygulamalara yer verilmesi yerinde olacaktır. Böylece bir taraftan doku bütünlüğü sağlanırken, diğer yönden ise bu yapım tekniğini uygulayacak ustaları ve bu malzemenin temin ihtiyacını doğurarak kent bütünü açısından yeni iş kollarının gelişmesini ve istihdamın artırılmasını sağlayacaktır. Ayrıca bu yapım tekniğinde yer alacak usta – kalfa – çırak eğitimlerine dayalı programlar düzenlenerek sosyal gelişme de sağlanabilecektir.

4.1.9. Görsel ve Çevresel Değerler

Eski dokusunu koruyarak yaşayan bir mahalle olan Ortamahalle Kentsel Sit Alanı kente hâkim bir tepe üzerinde yer alan konumu itibariyle kuzey- doğu – batı yamaçları kente ve deniz manzarasına hâkim olan bakı noktalarına sahiptir. Bu yamaçlar her yönde estetik perspektifler sunan manzaraların görünebilmesini sağlamaktadır. Aslında bu anlamda Ortamahallenin sahip olduğu değer belki de birinci

öncelikli olanı mahalleden bakış değil özellikle doğu cephesinden mahalleye olan bakıştır. Tüm tanıtım fotoğraflarında yer alan ve mahallenin bilinirliği en yüksek olan silüeti bu doğu yönünde ortaya çıkmaktadır. Nitekim “güneşin doğduğu ilk yer” olarak yaygın biçimde bilinen söylem de bu cephe yönünü tariflemektedir. Plan kararları yerleşimin bu yöndeki silüetinin korunarak sürdürülmesi sağlayacak şekilde tasarlanmalıdır.

Ayrıca en önemli silüetin oluştuğu doğu yönünde karayolu geçişi esnasında yapılan istinat duvarları maalesef bu cephede büyük tahribata yol açmıştır. Plan kararları üretiminde söz konusu istinat duvarlarının olumsuz etkilerinin ortadan kaldırılması amacıyla düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Her iki yönde de etkileyici silüetlere sahip olan sit alanı sahip olduğu doğal peyzaj unsurları ile görsel zenginliğini de arttırmaktadır. Özellikle turuncgillere ait ağaçlarda oluşan meyveler ile ortaya çıkan görüntü estetik değeri son derece yüksek manzaralar oluşturmaktadır. Planlama sürecinde alan ile özdeşleşen ve turuncgillere ait ağaçlardan oluşan bu doğal peyzaj unsurlarının korunması, yeni yapılacak ağaçlandırmalarda da bu türün devamının sağlanması mutlaka göz önüne alınmalıdır.

Alanda yer alan diğer bir önemli görsel değer ise yolların ve merdivenlerin de sınırlarını oluşturan bahçe – avlu duvarlarıdır. Tipolojik olarak 1.80 – 2.50 metre yüksekliğe sahip, bir kısmı geleneksel taş malzeme ve örgü sistemini devam ettiren bu duvarların birer görsel öge olarak korunması gerekmektedir. Bu duvarlar ile bütün bir doku ortaya koyan taş malzeme yollar ile taş merdivenler de önemli görsel değerler olarak saptanmıştır. Söz konusu bu unsurların plan kararları ile koruma altına alınması bir zorunluluktur.

Kentsel Sit Alanı içinde organik oluşumlu dar, merdivenli sokaklar yer yer küçük yaya meydanlarını ve toplanma alanlarını oluşturmaktadır. Bu meydanlardan Sırt ve Mektep Sokak kesişimindeki meydan en önemlisidir. Meydan tescilli sivil mimarlık örnekleri, çeşme ve anıt ağaç ile bir bütün oluşturmaktadır. Bu meydanın koruma planında tarifli bir tanıma kavuşturulması gerekmektedir.

4.1.10. Korumaya Katılım, Eğilim ve Talepler

Belediyesinin talebi doğrultusunda anket çalışması yerine Ortamahallede mahalle sakinlerinin geniş katılımı ile gerçekleştirilen açık toplantıların çıktılarında

elde edilen ve aşağıda ana başlıkları ile verilen hususların plan kararlarını belirleme sürecinde dikkate alınması gerekmektedir.

- Yapılaşma koşullarının ihtiyaca cevap verecek şekilde düzenlenmesi,
- Mahalle içi yolların döşemelerinin özğün şekline uygun yapılması,
- Alana ulaşım sorununun ve otopark ihtiyacının giderilmesi,
- Bütüncöl olarak kentsel teknik altyapıda (çöp toplama-depolama, bilgilendirme tabelaları, kanalizasyon, umumi hela, mescid, bank, aydınlatma gibi kent mobilyaları) görölen eksiklik / sorunların giderilmesi
- Tarihi dokuya aykırı yapıların kaldırılması,
- Turizm ile ilgili faaliyetlerin arttırılması,
- Alanda bir veya daha fazla müze kurulması gerektiğı,
- Alanın insanlarıyla, ağaçlarıyla birlikte komşuluk költürünün korunması gerektiğı.

4.1.11. Gelişme Eğilimleri, Potansiyeller

Yapılan analizler sonucunda alanın mahalle költürünün de korunarak ticaret ve turizm odaklı bir eksene oturtulmasına dair saptanan gelişme eğiliminin plan kararları ile desteklenmesi gerekmektedir.

Öte yandan alanın bünyesinde barındırdığı seyir zevki veren, estetik değeri yüksek Vistaları, ölkede genelde tanınırlığı yüksek olan kişilere ait anı mekânları, çok sayıda anıtsal/sivil tescilli yapının gerek bir arada bulunarak dokusal karakter yönünden gerekse de tek yapı ölçeğinde költür turizmi için cazibe noktaları önemli potansiyeller olarak plan kararları üretim sürecinde mutlaka ele alınması gereken unsurları oluşturmaktadır.

4.1.12. Parsel Büyüklükleri

Yapılan analizler neticesinde alanda sayıca en baskın büyüklüğün 100-300 m². Aralığında olan parseller olduğı görölmektedir. Öte yandan küçük parsellerin (0-300) alanın estetik değeri en yüksek ana silüetinin ortaya çıktığı doğu – güneydoğı yönünde yer almasıdır. Bu durum aslında Ortamahallenin karakteristik özelliğinin küçük parsellere kurulu yapılar olduğunun da göstergesi olarak yorumlanabilir. Bu nedenle yapılaşmaya dönük plan kararları üretimi bu nitelik göz önüne alınarak değeriendirilmelidir.

4.2. Planlama Senaryosu

Çok önemli tarihi ve kültürel potansiyeli bulunan, eski dokusunu koruyarak yaşayan bir mahalle olan Ortamahalle Kentsel Sit Alanı'nın bu potansiyellerinin alana yön vermekten uzak olan mer'î koruma planından dolayı mekânsal karşılıkları bulunmamaktadır. Bu nedenle öncelikli olarak alanın tarihi ve kültürel mirası ile uyumlu alanın gelecekteki durumunu tüm yönleriyle belirleyecek bir gelişme senaryosunun belirlenmesi gerekmektedir.

Bu gelişim senaryosu ise ulaşım ile nüfus ve mekânsal gelişim senaryosu olarak üç ayrı başlıkta üretilmiştir.

4.2.1. Ulaşım Senaryosu

Karakteristik özellikleri nedeniyle planlama alanında işlevlerin ilişkilendirilmesini sağlayan ulaşım sistemi taşıt – otopark – yaya dizgesi içerisinde bir sisteme sahip olacak şekilde kurgulanmalıdır.

Planlama alanının tümünün yaya olarak erişilebilir ve ulaşılabilir olması ve yol en kesitlerinin taşıt izi için yetersiz olması nedenleriyle alanın ulaşım senaryosunun merkezine yaya önceliğinin oturtulmasını gerekmektedir.

Bu bağlamda kesintisiz ulaşımı sağlayabilmek amacıyla temiz ulaşım sistemlerine dönük bir kurgu oluşturulmalı ve bu kurgu aktarma/transfer istasyonları da belirlenerek yaya ile ilişkilendirilmelidir. Bu kurguda en önemli nokta seçilecek sistemin mutlaka hareket kabiliyeti yüksek, park sorunu en aza indirgenebilen ve egzoz gazlarından arındırılmış bir yapıya sahip olmalıdır.

Öte yandan bu kurgu içerisinde alanın gelecekte turizm sezonunda yaşayabileceği yoğun talep de göz önünde bulundurularak taşıt trafik sistemi de okunabilir bir yapıya kavuşturulmalıdır. Bu amaçla, alana ulaşan yolların sit alanı dışında kalması nedeniyle koruma planı dışında bu sorunun çözümün için gereken kararların üretilmesi gerekmektedir.

Yaya ulaşımı ise kesintisiz ve konforlu bir biçimde alanın belirlenmiş odak noktalarını esas alan bir anlayışta düzenlenmelidir. Yaya ulaşım sistemi bisiklet, elektrikli araç vb. diğer temiz ulaşım sistemleri ile desteklenmeli ve bu temiz sistemler için depolama/transfer bölgeleri oluşturulmalıdır.

Alana dışardan gelen ziyaretçilerin kültürel tur güzergâhında oluşturulacak bu sistemde öncelikle planlama alanının yapılaşması gerçekleşmemiş kuzey çeperinde, Timurciler Konağının batı yönü ile teleferik ara istasyonunun bulunduğu kesimlerde merkezi depolama alanları oluşturulmalıdır. Kentsel sit sınırları içerisinde kalmamakla birlikte alanın Yeni Cami Sokak tarafından girişinde ve batı yönünden vadi içinden yaklaşımdan da bu yönlü bir merkezin oluşturulabilmesi için düzenlemeler yapılmalıdır. Bu ana merkezden başlayan kurgu alanın iç kesimlerinde odak noktaları yakınlarında oluşturulacak duraklar ile de ilişkilendirilip bir döngü oluşturulmalıdır.

Söz konusu bu sistemin organizasyon ve işletmesi mutlak surette Belediyesi eliyle gerçekleştirilmelidir.

4.2.2. Mekânsal Gelişim Senaryosu

Yaşayan kentsel sit alanı özelliğini konut kullanımını ile sürdürmeye çalışan alanda, analizler ile tespit edilen ve son derece önemli bir paya sahip olan kullanılmayan yapılar alanın geleceği konusunda bir handikap oluşturmaktadır. Devam ede gelen konut odaklı tek fonksiyonlu yapının sürdürülemeyeceği alanın giderek boşalmasından da anlaşılmaktadır. Bu nedenle koruma planı ile alanın konut kimliğini bozmadan alana yön verecek ve gerek açık kamusal alanların niteliğini arttırmaya imkân veren gerekse de alan kullanıcılarına ekonomik fayda sağlayan bir model oluşturulmalıdır. Yapılan tüm analizler ve değerlendirmeler ışığında bu gelişim modelinin ancak ticaret – turizm odaklı bir planlama ile mümkün olabileceğini göstermektedir. Bununla birlikte söz konusu sektörlerin gelişme imkânları oluşturulurken soylulaştırmadan mümkün olduğunca kaçınılması gerekmektedir. Alan, kullanıcıları ile birlikte bu sektörel gelişmeyi sağlayacak şekilde düzenlemelidir. Bu noktada ticaret – turizm eksenli kararlar özellikle tescilli yapı parselleri lehine geliştirilerek bu yapıların cazip olması sağlanmalı ve sektörel gelişmedeki fayda koruma uygulamalarını kolaylaştırıcı yönde kullanılmalıdır.

Koruma planı ile yönü konut odaklı ve ticaret – turizme dayalı model ile belirlenen alanın bu eğilimini güçlendirecek sosyal altyapı mekânlarının da üretilmesi gerekmektedir. Özellikle “Kültür Kenti Akçaabat” kavramını da destekleyecek şekilde bu yöndeki kararların ağırlıklı olarak kültürel alanlarda yapılması doğru bir yaklaşım olacaktır. Bu kapsamda, alanın çekiciliğini arttırabilmek amacıyla yapılacak bu düzenlemeler alanın ulusal düzeyde bilinirliği olan mekânlar – kişiler ile ilişkilendirilmeli ve öncelikli olarak bir müzenin alana kazandırılması yönünde düzenlemelere

gidilmelidir. Yine alana zenginlik katmak, cazibeyi arttırmak için gerek algı gerekse de merak uyandırmak amacıyla açık alan / sokak düzenlemeleri yapılması da bir başka unsur olarak ele alınmalıdır. Bu kapsamda hâlihazırda dokusu, malzemesi ve cepheleri ile koruna gelmiş Mektep Sokağı kültürel faaliyetlere konu edilerek düzenlenmelidir.

Mekânsal yapı ile doğrudan ilişkili olan ulaşım sisteminin unsurlarından olan ve alanın en önemli dokusal özelliklerinden olan organik ve insan ölçeğindeki iç yol ağı sistemi korunmalıdır. Bu yollardan özgün malzemesine sahip olanlar mutlak koruma altına alınmalı, diğerleri ise niteliğine göre müdahale kararlarına konu edilmelidir.

Yine benzer biçimde yol ağı ile ilişkili olan ve yolların görünen cephesini oluşturan avlu – bahçe duvarları da önemli bir değer olarak ele alınarak, bunlardan özgün taş malzeme ve örgü sistemine sahip olanları korunarak, diğer duvarların ise bu özgün dokuya uygun hale getirilmesi sağlanmalıdır.

Alanın bir diğer önemli özelliği ise içten – dışa ve dıştan – içe sahip olduğu estetik değeri yüksek manzaraya sahip silüetidir. Bu kapsamda öncelikle “güneşin doğduğu ilk yer” olan doğu cephesinin ülkesel düzeyde sahip olduğu bilinirliği korunmalı, bu cephenin karakteristik yapısı alan bütününde sürdürülmelidir. Ayrıca alanın tüm yönlerde bakı veren yamaçları aktif biçimde kullanılacak şekilde düzenlenmelidir. Bu kapsamda alanın kültürel yapısını desteklemek amacıyla bu bakı noktalarından bazıları sanatsal faaliyetlere konu olacak şekilde plan kararlarına konu edilmelidir.

Doku özellikleri yönünden yapılan çalışmalarda; bölgenin geleneksel doku izlerini taşımasının yanında insan ölçeğinde ve yaya odaklı dokusal özellikler gösterdiği tespit edilmiştir. Dokunun 2-3 katlı yapılardan oluştuğu, tescilli sivil mimarlık örneklerinin yoğunlaştığı, bahçelerin ve duvarların önem arz ettiği bir yapıda olduğu saptanmıştır. Öte yandan, alanın yapılaşma oranları incelendiğinde ise alanda düzenli bir yapılaşma oranı görülmeyp TAKS oranları 0.10-0.45, KAKS oranları 0.15-0.90 arasında değiştiği görülmüştür. Parsel büyüklük oranlarında da benzer bir durum vardır. Parsellerin büyüklük oranlarına genel olarak bakıldığında, planlama alanının dengeli bir parsel büyüklüğü yakalayamadığı görülmektedir. Alanın en bilinir yönü olan doğu cephesinde de küçük parseller üzerine kurulu görece yoğun bir yapılaşma karakteri yer almaktadır.

Bu veriler doğrultusunda geleneksel dokusal izlerin yaşadığı alan parsel ölçeğinde kararlara konu edilerek bu dokunun sürdürülebilmesinin sağlanması gerekmektedir. Bu doğrultuda bölge uyumsuz yapılardan arındırılmalı, ölçek itibari ile tescilli / geleneksel yapılar ile uyumlu olan binalarda sağlıklılaştırmaya/yenilemeye ve onarıma dönük kararlar geliştirilmeli, boş parsellerde ise alanın görsel – çevresel – tarihi değerlerine aykırılık teşkil etmeyecek kütle önerilerine dayalı yapılaşma kararları getirilmelidir. Bu yeni yapılaşma kararları da alanın %40'ının tescilli yapılar ile oluşmasından dolayı bu yapıların tipolojik özellikleri gözetilerek üretilmelidir. Önerilen bu yapılaşma esnasında mimari formlara, malzemeye ve yapım tekniklerine dayalı tipolojik özelliğinin devam ettirilebilmesi için zorlayıcı değil ancak özendirici, teşvik edici uygulamalara yer verilmesi yerinde olacaktır. Böylece bir taraftan doku bütünlüğü sağlanırken, diğer yönden ise bu malzemenin temin ihtiyacı, yapım elemanları (usta-kalfa-çırak) gereksinimi doğurarak kent bütünü açısından yeni bir iş kolunun gelişmesini ve istihdamın arttırılmasını sağlayacaktır.

Dokusal bütünlüğünü koruyarak günümüze dek gelmiş kentsel sit alanında yukarıda konu edilen senaryonun hayata geçirilebilmesi, tüm değerlerinin korunarak geliştirilebilmesi, alanın gelişme sürecinin bu değerler lehine kurgulanması ve uygulamanın bu temel hedef doğrultusunda yapılabilmesi amacıyla bir kentsel tasarım rehberi hazırlanmalıdır. Bu rehber gerek yapılaşma yöntemleri, gerek açık alan ve yol düzenlemeleri gerekse de kentsel teknik altyapıya konu olan tüm unsurların nasıl uygulanacağını belirlemelidir.

Sonuç olarak anıtsal yapılar ile birlikte sivil mimarlık örnekleriyle dokusal bütünlüğünü koruyarak gelmiş kentsel sit alanının tüm değerlerinin korunması temel hedef alınarak, alanın gelişme sürecinin bu değerler lehine kurgulanması gerekmektedir.

4.2.3. Nüfus Gelişim Senaryosu

İçinde bulunduğu mahallenin belirli bir parçasını içeren planlama alanını oluşturan kentsel sit alanı sınırları yıllar içerisinde yeni alanların ilave edilmesi veya sit alanından çıkarılması yöntemleri ile sürekli değişkenlik gösterme niteliğine sahiptir. Bu nedenle klasik imar planlarında kullanılan ve yıllara sari projeksiyon yöntemleri ile öngörülen 20 – 30 yıllık nüfus kestirimlerini baz alarak bir koruma amaçlı imar planında nüfus saptaması yapmak hem mümkün değildir hem de koruma politikalarına uygun bir yaklaşım değildir.

Bu nedenle Ortamahalle kentsel sit alanında nüfus saptaması için en uygun yöntem mevcut alanların koruma politikaları doğrultusunda en efektif şekilde kullanılarak, alanın nüfus yönünden mevcut eğilimleri de göz önüne alınıp, alandaki ihtiyaca cevap verecek bir iskân politikasının belirlenmesidir. Zira koruma amaçlı imar planında arazide kullanım kararları vermek klasik imar planlarında olduğu gibi arsa odaklı ve imar uygulamaları ile mülkiyet dönüşümünün sağlanmasını dayalı olarak değil, korunması gerekli kültür varlıklarının gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlayabilmek amacıyla verilmelidir.

Bu doğrultuda planlama alanında nüfus politikasına koşut mekânsal kararların verilmesinde mevcut nüfusun korunması ve sınırlı sayıdaki boş parsellerde dokunun geleneksel özellikleri doğrultusunda müstakil bir yapı hakkı koşulu ile yapılanma hakkı tanınması esas alınmalıdır. Böylece alandaki mevcut yoğunluk korunabilecek ve bölgenin daimi iskâna dayalı bir nüfus baskısı ile karşı karşıya kalmasının önüne geçilebilecektir.

Öte yandan Akçaabat Kentine ait 2019 yılında onaylanmış olan Nazım İmar Planında Ortamahalle kentsel sit alanı için öngörülmüş nüfus büyüklüğü 2770 kişi olarak belirlenmiştir. Nazım planın bu nüfus öngörüsü ile alan için belirlemiş olduğu yoğunluk ise 325 kişi/ha.'dır. Söz konusu bu yoğunluk alanın gerek mevcut yoğunluğu olan 70 kişi/ha'dan gerekse de mer'i koruma planının belirlediği 86 kişi/hektardan son derece fazladır. Bu nedenle kentin genel nazım planında öngörülen nüfus büyüklüğünün alan için kabul edilmesi mümkün değildir.

Bu kapsamda planlama alanında yapılan değerlendirme ve hesaplamalar neticesinde koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde gerek mer'i planın nüfus öngörüsünde gerekse de alanın mevcut nüfus büyüklüğünde olduğu gibi düşük yoğunluklu (yaklaşık 70 – 80 kişi/ha) bir nüfus politikası izlenmelidir. Böylece alanda iskâna dayalı bir nüfus yoğunluğu baskısının da önüne geçilmiş olacaktır.

Nüfus – iskân politikaları çerçevesinde bir diğer husus ise bu nüfusun ihtiyaç duyduğu kentsel kamusal hizmetlere dönük alan kullanım kararlarıdır. Tıpkı nüfus politikalarında olduğu gibi bu alanda da alanın mahallenin bir parçası olması nedeniyle en uygun yöntem mevcut alanların en efektif şekilde kullanılarak, alanın mevcut eğilimleri göz önüne alınıp, alanın gelişme eğilim yönü ile uyumlu sosyal altyapı yönündeki ihtiyaçlarını çözecek bir politika izlenmelidir. Zira kentte mülkiyet

dönüşümünü kamu lehine sağlayacak imar uygulamalarını yapmak alanın kendine has tarihsel değerler ile dolu arazi yapısında mümkün değildir. Öte yandan planlama alanı için belirlenmiş olan nüfus büyüklüğünün bir komşuluk ünitesi büyüklüğünde bile olmaması ve alanın tamamının yürüme mesafesi içerisinde bulunması, nedenleriyle mevcut donatı alanlarının korunması ve kendi içerisinde geliştirilmesi yönünde bir eğilim belirlenmelidir.

4.3. Plan Kararları

Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama Planının plan kararları kentsel sit alanı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, geliştirilmesi ve alandaki imar faaliyetlerinin bu kapsamda düzenlenmesi ile koruma ve kullanma kararlarının verilmesi üzerine tesis edilmiştir.

Bu kapsamda bu planın eki olarak tüm müdahale kararlarını detayları ile içeren ve uygulamaların koruma planının ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirilmesini sağlayacak bir kentsel tasarım projesi ve rehberi hazırlanmıştır. Hazırlanmış bu proje ve rehberin planın eki olduğu ve uygulamada esas ve yönlendirici olması gerektiği ise plan hükümleri ile kayıt altına alınmıştır.

Plan kararları kapsamında öncelikle nüfus senaryosu ile düşük yoğunlukta bir alan olması gerekliliği saptanan kentsel sit alanında bu politikaya uygun kararlar üretilmiştir. Bu kapsamda planlama alanında yer alan parsellerde parselin büyüklüğüne, çevre parseller ile ilişkisine ve mülkiyet hakkının kullanılabilmesine imkân verecek şekilde ve mekânsal senaryoda gerekçeleri ile belirlenmiş olan kütle önerilerine gidilmiştir.

Bu kapsamda alanda konut kullanımına haiz tescilli yapılar dışında farklı boyutlarda 50 adet kütle önerilmiştir. Bunlardan 44 adedi konut adalarında 6 adedi ise karma kullanım alanlarında yer almaktadır. Bununla birlikte alanda konut kullanımında kalan tescilli yapılarda müstakil birer konut olarak nüfus hesabına dâhil edilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan ve alandaki nüfus büyüklüğünü gösteren tablo ve öneri kütle analiz – değerlendirme şekli aşağıda verilmiştir.

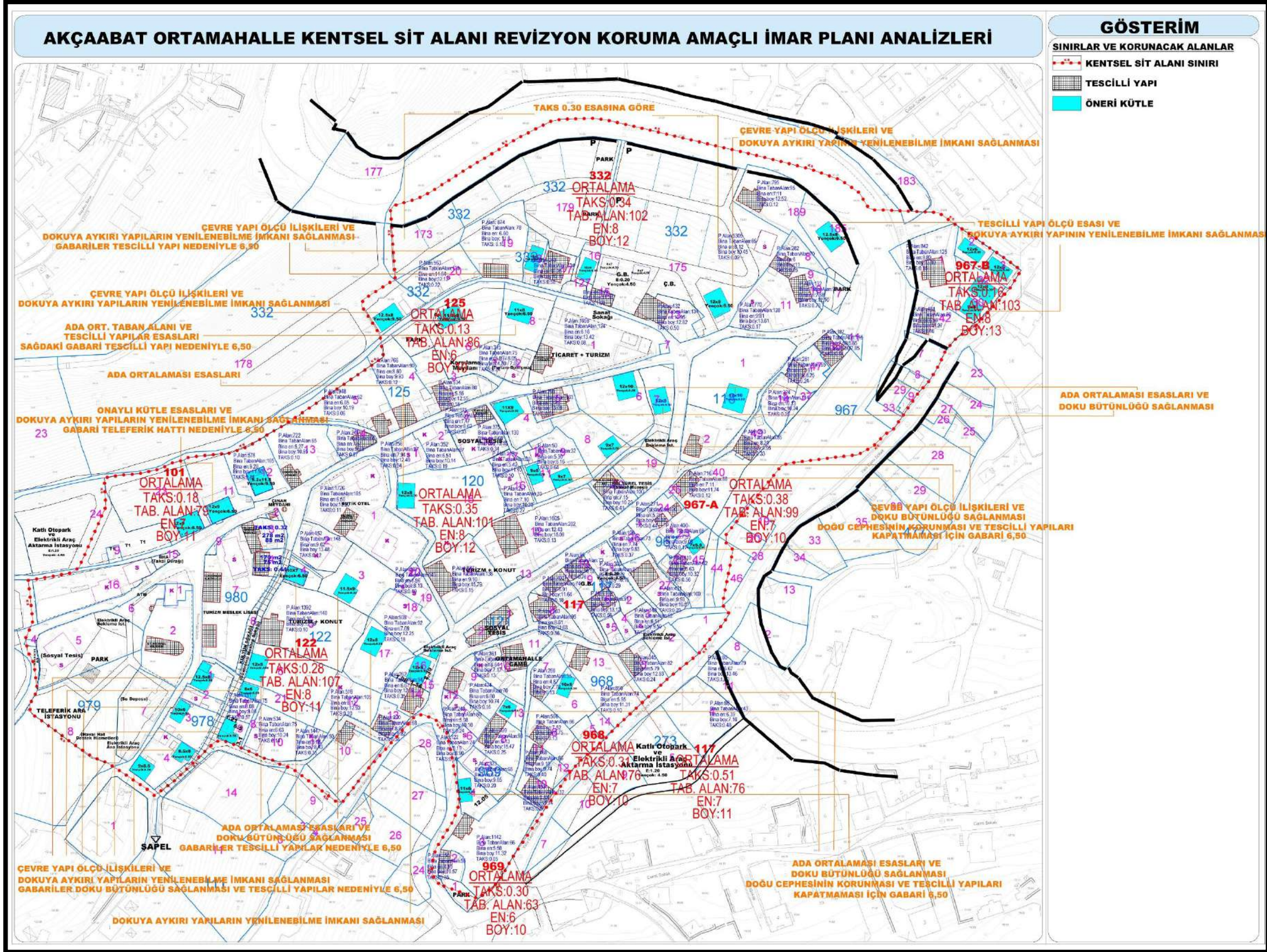
Tablo 7. Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Nüfus Tablosu

ÖNERİ KÜTLE							
Kütle Taban Alanı Aralığı (m2)	Kat Adedi	Konut Alanında Yer Alan Kütle Sayısı	Konut Alanında Taban Alanına Göre Bir Yapıda Olası Bağımsız Birim Sayısı	Karma Kullanım Alanında Yer Alan Kütle Sayısı	Karma Kullanım Alanında Taban Alanına Göre Bir Yapıda Olası Bağımsız Birim Sayısı	Aile Büyüklüğü	Nüfus
40 -120	3	25	3	2	2	3.48	275
	2	19	2	4	1	3.48	146
							421
MEVCUT KÜTLE (KORUNAN - SAĞLIKLAŞTIRILAN)							
Kütle Taban Alanı Aralığı (m2)	Kat Adedi	Konut Alanında Yer Alan Kütle Sayısı	Konut Alanında Taban Alanına Göre Bir Yapıda Olası Bağımsız Birim Sayısı	Karma Kullanım Alanında Yer Alan Kütle Sayısı	Karma Kullanım Alanında Taban Alanına Göre Bir Yapıda Olası Bağımsız Birim Sayısı	Aile Büyüklüğü	Nüfus
40 -130	3	3	3	0	0	3.48	31
	2	31	1	0	0	3.48	108
							139
TOPLAM							560

Tescilli Yapı Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Aile Büyüklüğü	Nüfus
52	52	3.48	181

Kaynak: Büro Çalışmaları

Şekil 6. Öneri Kütle Analizi (Harita 6)



Yukarıdaki tablodan nüfus senaryosu ile öngörülen ve alanın karakterine uygun biçimde düşük yoğunluklu bir iskân politikası kapsamında 741 kişilik nüfus büyüklüğünün belirlendiği ve buna göre planlama alanının yoğunluğunun ise 82 kişi/hektar olduğu görülmektedir.

Düşük yoğunluklu bir alan olarak planlanan kentsel sit alanının tescilli yapılar ile şekillenen karakteristik özelliklerinin korunabilmesi amacıyla yapılaşma sürecinde yapıların mimari ve sanat tarihi açısından gösterdiği geleneksel özelliklerinin devamını ve bunların bir arada olarak doku bütünlüğünü sağlaması amacıyla geleneksel / yöresel mimari üslubun devamlılığının sağlanmasının gerekliliği kararlaştırılmıştır. Yine benzer biçimde söz konusu alanda yer alan doku bütünlüğünü ve sokak cephelerinde görünümü bozacak yapılaşmaların önüne geçilmesine dönük plan kararları üretilmiştir.

Geleneksel doku özelliklerinin korunacağı planlama alanı parsel düzeyinde kararlara konu edilmiş ve mevcut yapılaşma **K**; korunacak yapıları ve **S**; sağlıklılaştırılacak yapıları gösterecek şekilde bir sınıflamaya tabi tutulmuştur. Bu sınıflama neticesinde mevcut yapılar irdelenmiş ve sınıflama ölçütleri uyarınca plan üzerine işlenmiştir. Bununla birlikte, boş parsellerde yeni yapı olarak veya kaldırılacak yapılar yerine yeni yapı olarak öneri kütle analizi esasları doğrultusunda kütleler belirlenmiştir. Bu kapsamda boş parseller iki biçimde ele alınmıştır. Alanın kuzey çeperinde bir bütünlük oluşturan ve bugüne dek yapılaşmaya konu olmamış parsellerde dokusal bir bütünlük olmadığı için kütle önerisine gidilmemiş, bu alanda belirlenen yapı adaları bütününde parselasyon yapılarak TAKS/KAKS oranları ile yapılaşmanın belirlenmesi karar altına alınmıştır. Alanda yapılan yapılaşma oranları analizi doğrultusunda TAKS:0.30, KAKS ise 0.90 olarak saptanmıştır. Yapıların görünür kat yüksekliğinin, Ortamahallenin kuzey silüetinde genel görünüme aykırılık oluşturmaması amacıyla en fazla 9.50 metre olması kararlaştırılmıştır. Alanın yapılaşmış dokusu içinde kalan boş parsellerde ise çevre ilişkiler, dokusal bütünlük ve tescilli yapı oranlarına göre kütle önerilerinde bulunulmuştur.

Bu yeni yapılar Ortamahalle evlerinin eğim, konum ve giriş özelliklerine uygun biçimde bahçe/avludan giriş alacak şekilde ve bulunduğu sokak cephesindeki tipolojik ilişkiye ve eğim yönüne göre parselde konumlandırılmıştır. Yapıların yüksekliği ise ağırlıklı olarak 2 ve 3 kat ile sınırlandırılmış ve görünen yüksekliğin bunun dışına çıkmaması için plan hükümlerinde kurallar getirilmiştir. Önerilen bu yapılaşma

esnasında mimari formlara, malzemeye ve yapım tekniklerine dayalı tipolojik özelliğinin devam ettirilebilmesi için zorlayıcı değil ancak özendirici, teşvik edici uygulamalara dönük hususlar plan hükümleri ile düzenlenmiştir.

Bu kapsamda tüm bu notasyonlardaki yapılarda yapım, onarım veya yenileme sürecinde izlenecek yöntem ve projelendirme esasları ise alanın tescilli sivil mimari örneklerinden hareketle belirlenmiş ve detayları ile birlikte kentsel tasarım rehberinde ve plan hükümlerinde kayıt altına alınmıştır.

Planlama alanında dokuya aykırı kütlelerin arındırılması amacına dönük müdahale kararları geliştirilmiş ve planın ilkeleri ile geleneksel dokunun devamlılığının sağlanmasına dönük detayda kararlar üretilmiştir.

Kentsel sit alanında yeni yapılanmalar ile yenilenme süreçlerinde yapılara ait tüm mimari öğeler (çatı, pencere, kapı, çıkma, cumba, süsleme elemanları vb.) geleneksel yapı özelliklerinden yola çıkılarak saptanmış ve ölçülendirme detayında irdelenerek yapılaşmayı yönlendirecek şekilde kararlaştırılmış ve kentsel tasarım rehberinde tüm detayları ile belirlenmiştir.

Bölgede plan kararları ile belirlenen bir diğer husus ise mevcut kadastral yapının korunmasına dönüktür. Bu kapsamda alanda yeni parsel üretmek amacıyla ifraz ve tevhid uygulamalarının yapılmaması gerektiği ancak uygulama kabiliyeti sağlanabilmesi amacıyla detay çözümlere olanak sağlayan işlemlerin yapılabileceği kararlaştırılmıştır.

Planlama alanı bütününde alan kullanımlarına dönük kararlar ise alanın gelişme yönü olarak belirlenen alanın konut kimliğini bozmadan alana yön verecek ve gerek açık kamusal alanların niteliğini arttırmaya imkân veren gerekse de alan kullanıcılarına ekonomik fayda sağlayan konut odaklı ticaret – turizm gelişimine dayalı modele uygun biçimde belirlenmiştir.

Bu kapsamda yerel yönetimin plan değişiklikleri ile fonksiyonunu konuttan sosyal tesise veya turizm tesisine çevirdiği Timurciler, Kanoğlu ve Mehmet Efendi konağı gibi aynı zamanda birer odak noktası olan kararlar korunmuştur. Öte yandan mekânsal gelişme senaryosuna dayalı bir şekilde Timurciler Konağından başlayan ve alanın kuzeybatı yönünde devam ederek kilise ve teleferik alanına kadar devam eden aks karma kullanım alanı olarak belirlenmiştir. Bu aksın dışında büyük parsellere sahip

tescilli yapılara konut dışı fonksiyonlar yüklenmiş ve bu yapıların aktif koruma sürecine dâhil edilmesi sağlanmıştır. Söz konusu fonksiyonel değişiklikler alanın doğu cephesini oluşturan kesimlerde öngörülmemiş bu cephedeki mevcut konut fonksiyonunun sürdürülmesi amaçlanmıştır.

Öte yandan alandaki ticari faaliyetin desteklenmesi amacıyla alan dışında oluşturulan katlı otoparktan alana girişin sağlandığı aksta ticaret üniteleri tasarlanmıştır. Ayrıca mevcutta ticari aktivitenin sürdürüldüğü ve planda Çınar Meydanı olarak gösterilen alanın çeperinde yer alan yapılar ticari alanlar olarak planlanmıştır. Bununla birlikte tüm alan genelinde yayanın odaklaşacağı mekânların yakınlarında kullanıcıların gününbirlik ticari ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla küçük kütlelerden oluşan ticari alanlar da planlanmıştır.

Alan kullanımına dayalı bir diğer karar ise “Kültür Kenti Akçaabat” kavramını da destekleyecek şekilde alanın çekiciliğini arttırabilmek amacıyla alanın ulusal düzeyde bilinirliği olan mekânlar – kişilerden olan Erol Günaydın evi ile ilişkilendirilerek bu yapının bulunduğu parsel ile bitişiğindeki parsel sanat müzesi olarak planlanmıştır.

Bu kapsamda olan bir diğer karar ise Timurciler Konağının batı yönünde kalan ve sağlıklılaştırılması öngörülen kütlelerin bulunduğu parsel, alana yaya yaklaşımının çevre plan ilişkilerinden gelen taşıt yoluna bağlı alan dışında oluşturulan otoparklar ile sağlanacağı öngörüsünden hareketle turizm danışma ofisi olarak belirlenmiştir. Kültürel yaşamı destekleyerek alanın cazibesini arttırmak için gerek algı gerekse de merak uyandırmak amacıyla açık alan / sokak düzenlemeleri kapsamında hâlihazırda dokusu, malzemesi ve cepheleri ile koruna gelmiş Mektep Sokağı kültürel faaliyetlere konu edilecek şekilde Kültür Yolu (Güvercinli Mektep Sokağı) adıyla plana işlenmiş bu sokak ile ilgili düzenlemeler kentsel tasarım rehberinde ayrıntıları ile verilmiştir.

Alanın en önemli dokusal özelliklerinden olan organik ve insan ölçeğindeki iç yol ağı sistemini koruyacak plan kararları üretilmiştir. Bu kapsamda mevcut kadastral doku ile teşekkül etmiş yollar dışında alanda Erol Günaydın Evinin kuzeybatı yönünde cephe almayan parsellerin de sorunlarının çözülebilmesi ve bu eve yüklenen fonksiyon da göz önüne alınarak kısmen kadastral olan bir yol önerisinde bulunulmuştur. Bunun haricinde yine cephe alma sorunlarının ortadan kaldırılması amacıyla yapılan ve ana yol olma özelliği olmayan dar enkesitli yollar plana işlenmiştir.

Alan bütününde yer alan ve kaplama malzemelerine göre sınıflandırılmış yollar ve merdivenlerden taş olanlarının özgün malzeme yapısını sürdürdüğü için korunması, diğerlerinin ise geleneksel taş malzemeye uygun olacak şekilde yenilenmesine dayalı plan hükümleri oluşturulmuştur. Bu yollar plan üzerinde de korunacak, yenilenecek ve düzenlenecek yollar olarak işlenmiştir.

Yol ağı ile bütüncüllük oluşturan ve bu yolların görünür cephesi olarak alanın en önemli unsurlarından birisi olan bahçe/avlu duvarlarından örgü ve malzeme yönünden geleneksel niteliğe sahip olan taş duvarların korunmasına, diğerlerinin ise tipolojik örgü ve malzemeye uygun olarak yenilenmesine dönük kararlar üretilmiştir. Bu unsurlara dönük olarak kentsel tasarım projesi üzerinde korunacak olanları işlenmiş ve tüm duvarlara ilişkin detay uygulama yöntemleri kentsel tasarım rehberinde belirlenmiştir.

Bununla birlikte alanın hiçbir özelliğine dayalı olmadan ve karayolu geçişi esnasında yapılan istinat duvarlarının peyzaj öğeleri ile görüntü kirliliğinden arındırılması amacıyla tedbirler alınması kararlaştırılmıştır.

Kentsel sit alanının organik yol ağının bir parçası olan ve Sırt ve Mektep Sokak kesişimindeki meydan tescilli sivil mimarlık örnekleri, çeşme ve anıt ağaç ile bir bütün oluşturmaktadır. Bu meydan koruma planında Akçaabat kentinin tarihsel geçmişinde önemli bir yeri olan ve anıt ağaç olarak tescilli Çınar ağacından hareketle Çınar Meydanı olarak sınırları ile tariflenmiştir. Bununla birlikte Timurciler konağının batı yönünde turizm danışma merkezi ile ilişkilendirilen karşılama meydanı oluşturulmuştur. Bu meydanların oluşumuna dayalı detaylar kentsel tasarım proje ve rehberinde belirlenmiştir.

Planlama alanının bir diğer önemli özelliği ise turuncgillerden oluşan doğal peyzaj unsurlarıdır. Turuncgillere ait ağaçlarda oluşan meyveler ile ortaya çıkan görüntü estetik değeri son derece yüksek manzaralar oluşturmaktadır. Alan ile özdeşleşen ve turuncgillere ait ağaçlardan oluşan bu doğal peyzaj unsurlarının korunması, yeni yapılacak ağaçlandırmalarda da bu türün devamının sağlanması için plan kararlarında kesimini kısıtlayıcı ve dikimin ise teşvik edici kurallar getirilmiştir.

Kentin planlama alanında işlevlerin ilişkilendirilmesini sağlayan ulaşım sistemi taşıt – otopark – yaya dizgesi içerisinde bir sisteme sahip olacak şekilde kurgulanmıştır.

Bu amaçla öncelikle Koruma Amaçlı İmar Planı bütününde taşıt trafiğinden arındırılması amacıyla Belediyesince temiz ulaşım sistemlerine (elektrikli araçlar, bisiklet) dönük bir işletme kurulacaktır. Söz konusu işletmenin ana/ara/aktarma istasyonları plan üzerinde belirlenmiştir. Bu işletme bünyesinde tüm sistemin projelendirilmesi Koruma Amaçlı İmar Planı'nda belirlenmiş olan ana/başlangıç – ara – aktarma istasyonları ile diğer depolama ve aktarma alanları ve kentsel tasarım rehberinde belirlenen yapılaşma esasları doğrultusunda bütüncül olarak projelendirilmesi ve Koruma Bölge Kurulu'na uygun bulunmadan uygulama yapılmaması da plan hükümlerinde kayıt altına alınmıştır.

Öte yandan kent içi trafiğin servis amaçlı çözümünü sağlamak amacıyla da planlama alanı bütününde taşıt - yaya ayırımı net olarak belirlenen yollardan salt yaya olarak düzenlemiş ve en kesiti 4 metre üzeri olanları servis amaçlı olarak 00.00 – 08.00 arasında trafiğe açılabilmesi karar altına alınmıştır.

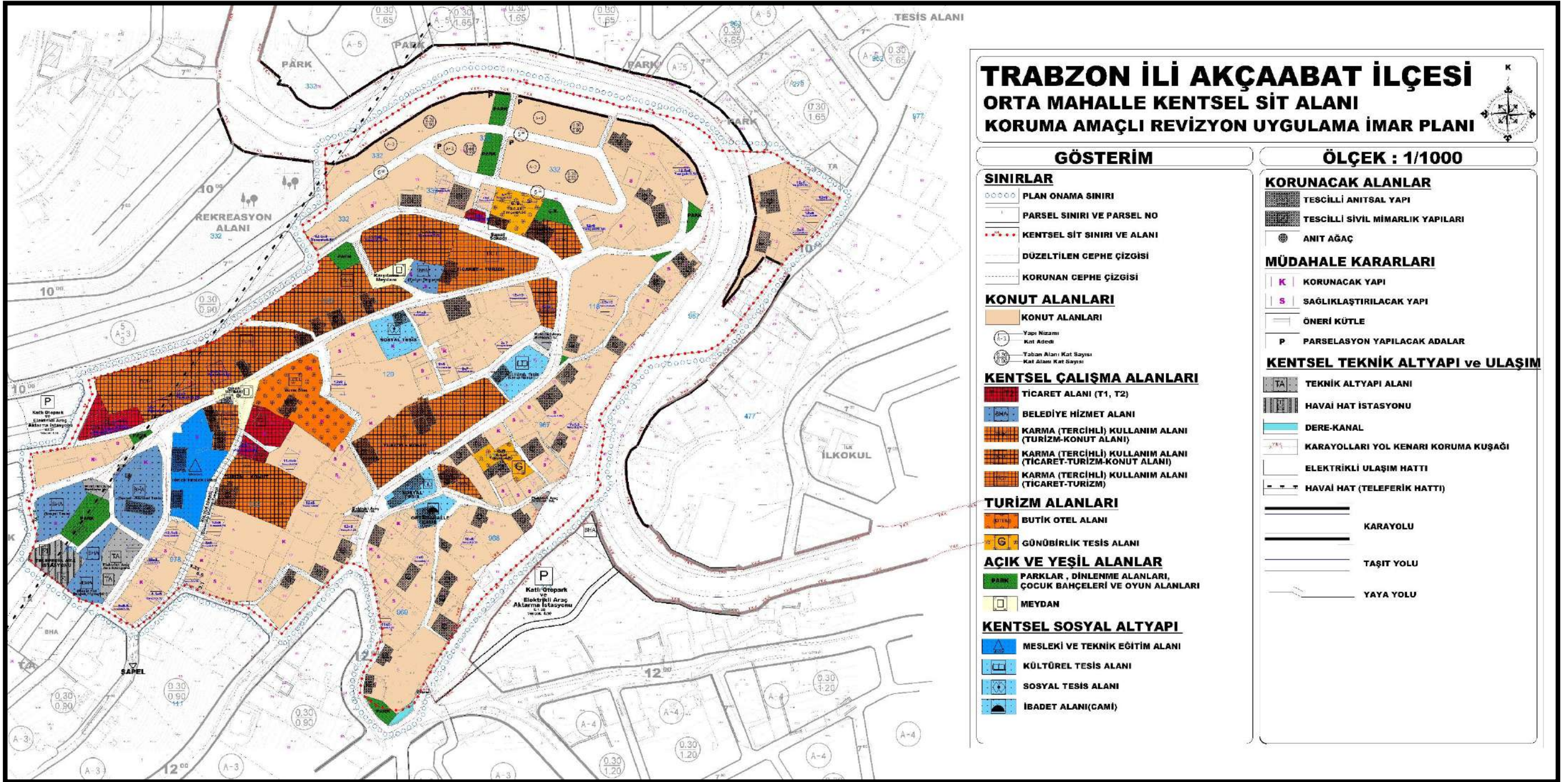
Alan genelinde görüntü kirliliği yaratan unsurlar hakkında ise Belediyesi'nce planlama alanı bütününde yapı ve tesisleri tanıtan levhalar/ tabelalar, çeşitli tür ve büyüklükte reklamlar, ilanlar, aydınlatma ekipmanları vb. öğeler için gerekli düzenlemelerin yapılması amacıyla kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslar çerçevesinde tabela yönetmeliği oluşturulması gerektiği ve böylece kentin değerlerinin algısının daha da üst seviyelere çıkarılabileceği karar altına alınmıştır.

Bu plan kararları ile ortaya çıkan ve kentin alan kullanımlarını gösteren tablo ise aşağıdaki gibi oluşmuştur.

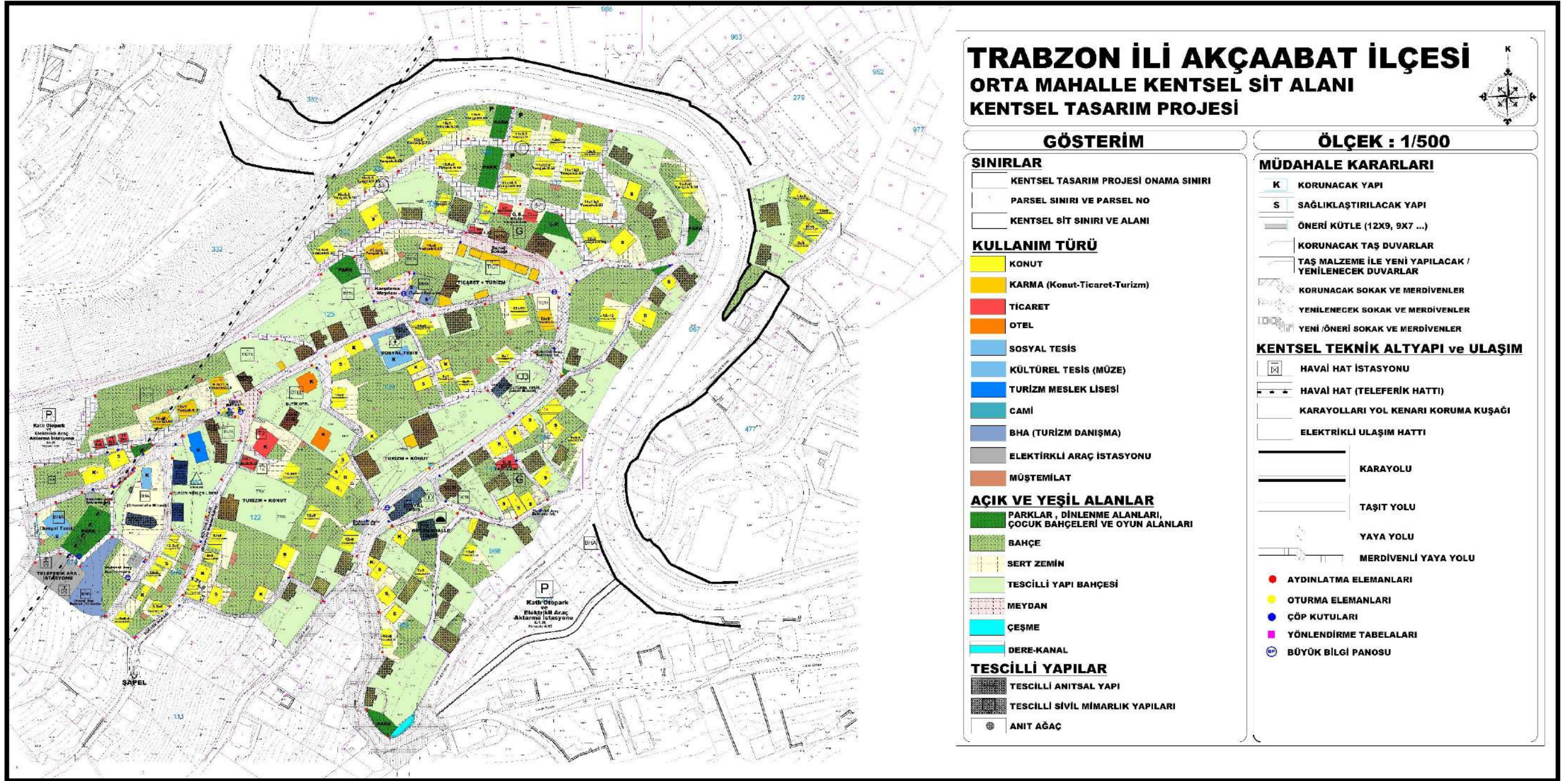
Tablo 8. Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI			
KULLANIMLAR	ADET	ALAN (M2)	ORAN (%)
PARK	10	1620.07	1.88
MEYDAN	4	1706.41	1.98
BELEDİYE HİZMET ALANI	5	3083.04	3.58
İBADET ALANI (CAMİ)	1	284.36	0.33
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	554.5	0.64
SOSYAL TESİS ALAN	2	889.27	1.03
TURİZM MESLEK YÜKSEK OKULU	1	1356.7	1.57
TURİZM TESİS ALANI (BUTİK OTEL)	1	1608.71	1.87
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	2	910.35	1.06
KONUT ALANI	20	36863.16	42.79
TURİZM + KONUT ALANI	2	3773.04	4.38
TİCARET + TURİZM ALANI	1	1212.24	1.41
TİCARET + TURİZM + KONUT ALANI	2	3773.04	10.05
TİCARET ALANI(T1,T2)	7	1261.65	1.46
HAVAİ HAT İSTASYONU (TELEFERİK ARA İSTASYONU)	1	514.22	0.60
TEKNİK ALTYAPI ALANI	9	860.16	1.00
SU YÜZEYİ (DERE- KANAL)	2	79.8	0.09
YOL		20906.62	24.28
TOPLAM		81257.34	100.00

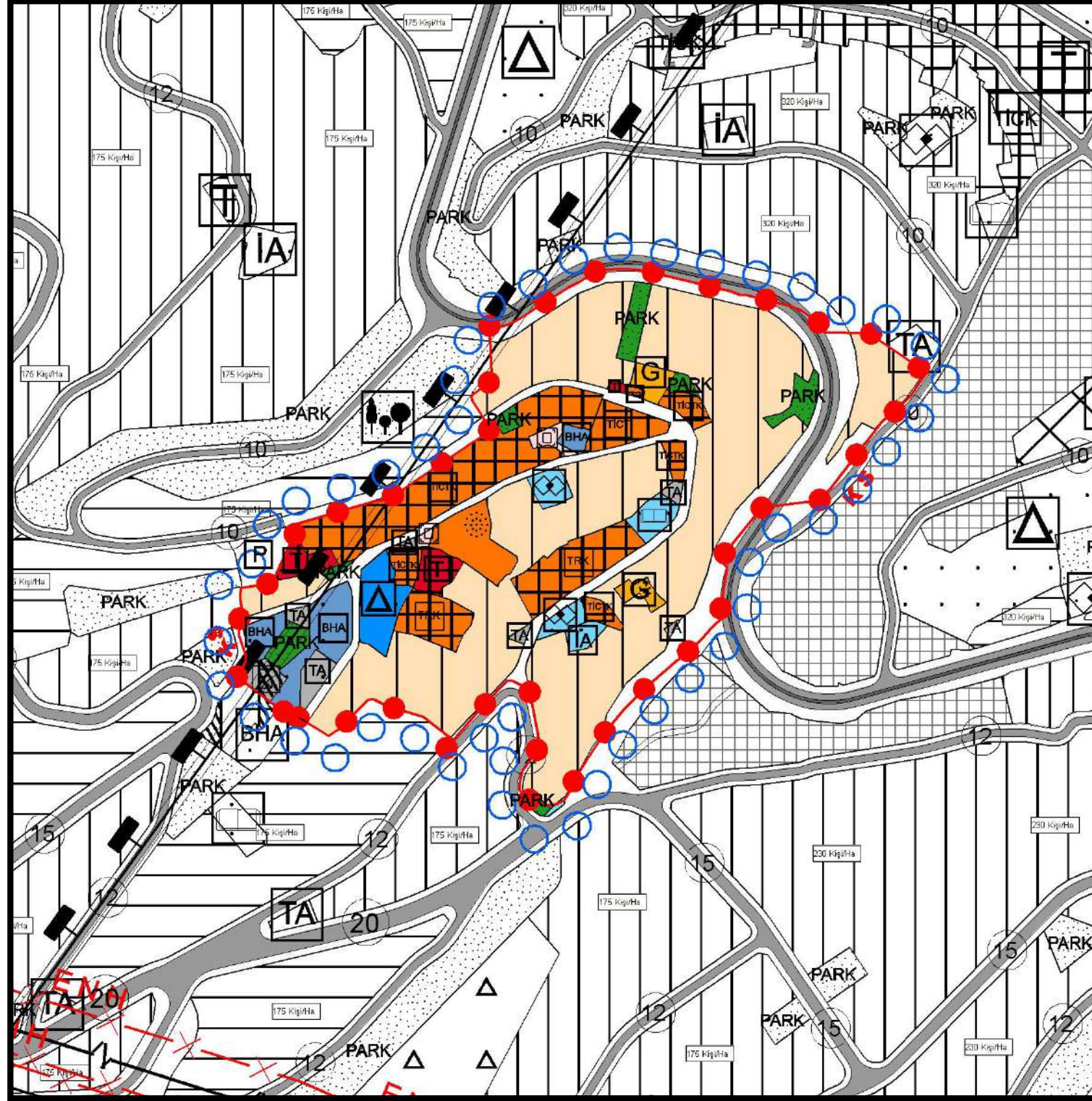
Şekil 7. Ortamahalle Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (1/1000 Ölçek)



Şekil 8. Ortamahalle Kentsel Tasarım (1/500 Ölçek)



Şekil 9. Ortamahalle Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (1/5000 Ölçek)



5. YÖNETSEL PLAN

Son derece önemli tarihi ve kültürel zenginliklere sahip olan Ortamahalle Kentsel Sit Alanı kapsamında hazırlanmış olan Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama Planı planlama alanında yer alan korunması gerekli tüm değerlerin koruma – kullanma dengesi çerçevesinde ve sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, geliştirilmesi ve alandaki imar faaliyetlerinin bu kapsamda düzenlenmesi ile koruma ve kullanma kararlarının verilmesi üzerine oluşturulmuştur.

Bu hedef ve amaçlar doğrultusunda hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı ile oluşturulan fiziki mekân organizasyonu için belirlenen hedef ve kararlara dönük olarak bir yönetsel plan önerisi hazırlanmıştır. Bu kapsamda, planın öngördüğü eylemlerin etapları, aktörleri, finansal araçları, katılımın sağlanması, izleme ve değerlendirmesi hususları saptanmış ve aşağıdaki şemada gösterilmiştir.

Bu şemada, sosyal ve ekonomik kalkınma modelinin temel kurgusunda başat unsur alanın en olası potansiyeli olan ticaret – turizm sektörü olarak belirlenmiştir. Alanın var olan turizm potansiyelinin önündeki engel ve kısıtlılıkların koruma ilkeleri çerçevesinde giderilmesine dönük düzenlemelerin yapıldığı koruma planının uygulamaya geçilmesi ile birlikte turizm sektöründen bugüne dek sağlanan düzensiz, niteliksiz ve verimli olmayan ekonomik faydanın alan kullanıcıları lehine daha da ileri düzeye taşınacağı kestirilmektedir. Bu kapsamda turizm yatırımlarının niteliğinin arttırılmasını sağlayacak mekânsal yapı örgütlenmesini belirleyen plan kararları ile yerel girişimcilerin de güçleneceği öngörülmektedir. Aşağıdaki yönetsel plan şemasında belirtilen eylemlerin hayata geçirilmesi ile birlikte sosyal ve ekonomik kalkınma sağlanabilecektir.

YÖNETSEL PLAN ŞEMASI						
Sektör	Eylem	Hedef	Öncelik / Zamanlama	Aktörler/İşlevler	Finans – Uygulama Aracı	Katılım
ULAŞIM	Temiz Ulaşım Sistemi İşletmesi Kurulması	Sit alanı bütününe yaya odaklı temiz sisteme kavuşturmak	1. öncelik / 5 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama+denetim Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye, Kalkınma Ajansı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Uluslararası Fonlar	Projelendirme sürecinde halk katılım toplantıları
	Yol Kaplamalarının Yenilenmesi	Geleneksel dokuya aykırı olan ve görüntü kirliliği oluşturan yol kaplamalarının taş malzeme ile yenilenmesi	1. öncelik / 3 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye	-
	Taşıt – yaya ayırımı amacıyla 4 metre altı enkesitli yollarda taşıtın yasaklanması	Turizmin yoğun olduğu sezonda taşıt – yaya çakışmasının engellenmesi	1. öncelik / 3 ay	Akçaabat Belediyesi – izleme+denetim	-	Halkın Bilgilendirilmesi
	Teleferik Ara İstasyonu ve bağlı unsurlar	Alana olan ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi – alana değer katılması	2. öncelik / 10 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama+denetim Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye, Kalkınma Ajansı, İller Bankası, Uluslararası Fonlar	-
ALTYAPI	Tabela Yönetmeliği	Görüntü kirliliğinin engellenmesi	1. öncelik / 1 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama+denetim Koruma Kurulu – izleme+ onama Taşınmaz Sahipleri – uygulama	Proje+ kamusal uygulamalar Belediye, diğer uygulamalar mülk sahipleri	Projelendirme sürecinde halk katılım toplantıları
	Hidrolik Çöp Toplama Sistemi	Genel çevre sağlığının korunması ile Görüntü kirliliğinin engellenmesi	1. öncelik / 3 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama+denetim Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Uluslararası Fonlar	Halkın Bilgilendirilmesi
	Havai Hatların Yer Altına Alınması	Görüntü kirliliğinin engellenmesi	1. öncelik / 5 yıl	İletişim, Haberleşme ve Elektrik Kurumları, proje+uygulama	Kurum Kaynakları	-
DİĞER MEKÂNSAL ÖRGÜTLENME	Müze	Kültürel yapının geliştirilmesi	2. öncelik / 8 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama+denetim Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye ve Kültür ve Turizm Bakanlığı, Arsa Takası, Kamulaştırma,	Halkın Bilgilendirilmesi
	Tescilli Yapıların Onarımı	Yok olma tehlikesi altında olan tescilli yapıların onarımı	1. öncelik / 5 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama Koruma Kurulu – izleme+onama	Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kalkınma Ajansı	-
	Turizm Danışma Ofisi	Turizm yatırımlarının desteklenmesi, turizm altyapısının iyileştirilmesi	1. öncelik / 5 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye - Arsa Takası, Kamulaştırma	Halkın Bilgilendirilmesi
	Güvercinli Mektep Sokağı Düzenlenmesi	Kültürel yapının geliştirilmesi	1. öncelik / 3 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye, Kültür ve Turizm Bakanlığı	Halkın Bilgilendirilmesi
	Çınar Meydanının Düzenlenmesi	Kamusal alanların niteliğinin artırılması	1. öncelik / 3 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye	Halkın Bilgilendirilmesi
	Turizm Meslek Lisesi	Turizm yatırımlarının desteklenmesi, turizm altyapısının iyileştirilmesi	1. öncelik / 5 yıl	İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü – proje+uygulama Koruma Kurulu – izleme+onama	İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü – tahsis	Halkın Bilgilendirilmesi
	Parklar	Alanın niteliğinin geliştirilerek çekici etmenlerin artırılması	2. öncelik / 10 yıl	Akçaabat Belediyesi – proje+uygulama Koruma Kurulu – izleme+onama	Belediye - Arsa Takası, Kamulaştırma	

Sektör	Eylem	Hedef	Öncelik / Zamanlama	Aktörler/İşlevler	Finans – Uygulama Aracı	Katılım
EĞİTİM VE BİLİNÇLENDİRME	Alanın tarihi ve tescilli yapıların korunmasının önemi ile ilgili eğitimlerin verilmesi	Sit alanının korunmasına yönelik yöre halkının eğitilmesi ve bilinçlendirilmesi	1. öncelik / 3 yıl	Akçaabat Belediyesi – organizasyon Sivil Toplum Örgütleri, Müze Müdürlüğü – bilgilendirme, Yöre halkı	Belediye	Çalıştay – toplantı
	Yöresel girişimcilerin bilinçlendirilmesine dönük eğitim ve çalışmaların yapılması, Geleneksel yapım ustalığı eğitiminin verilmesi	Yöre halkının sosyo-ekonomik kalkınmaya yönelik eğitilmesi	1. öncelik / 5 yıl	Akçaabat Belediyesi – organizasyon Sivil Toplum Örgütleri, Ticaret Odası, Müze Müdürlüğü – eğitim, bilgilendirme Yöre halkı	Belediye	Çalıştay, kurs, eğitim seminerleri

PLANLAMA EKİBİ

AD- SOYADI	UNVAN/MESLEK	İMZA
KADİR HAKAN YAZAR	DR./ YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI (PLAN MÜELLİFİ)	
EREN DEMİR	ŞEHİR PLANCISI	
YAKUP HAZAN	Y.MİMAR / RESTORASYON UZMANI	
HAYRİYE BAYRAK	ARKEOLOG – SANAT TARİHÇİSİ	
SELCAN AYDIN	SOSYOLOG	
BÜRGE CAN İSTEMİ	PEYZAJ MİMARİ	



AKÇAABAT
ORTAMAHALLE KENTSEL
SİT ALANI KORUMA
AMAÇLI REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN
HÜKÜMLERİ

2023

Modern Planlama Şehircilik Mühendislik
Danışmanlık A.Ş.

İçindekiler

İ. AMAÇ.....	1
İİ. KAPSAM.....	1
İİİ. İLGİLİ MEVZUAT VE RAPORLARIN GEÇERLİLİĞİ.....	1
İV. TANIMLAR.....	2
a. İdari / Yönetmel Yapıya İlişkin Tanımlar.....	2
b. Yapı Gruplarına ve Müdahale Biçimlerine İlişkin Tanımlar	2
c. Bakım ve Onarıma İlişkin Tanımlar	2
GENEL HÜKÜMLER	4
UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	5
A. Yetki ve Yöntem İle İlgili Hükümler	5
A.1. Bakım, Basit Onarım (Tadilat ve tamirat)	5
A.2. Esaslı onarım – Yeni Yapılanma.....	5
B. Müdahale Kararlarına İlişkin Hükümler.....	6
B.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Hükümler.....	6
B.2. Tescilsiz Yapılara İlişkin Hükümler	7
B.2.1. K (Korunacak) Kodlu Yapılar	7
B.2.2. S (Sağlıklaştırılacak) Kodlu Yapılar.....	8
B.2.4. Öneri Küteller – Yeni Yapılaşma	8
B.2.5. Yeni yapılanma koşulları ve yapı öğeleri	9
B.2.6. Müstemilatlar.....	9
B.2.7. Avlu/Bahçe ve İç Duvarlar	9
C. İfraz, Tevhid ve Parselasyon Kararlarına İlişkin Hükümler	10
D. Kotlandırmaya İlişkin Hükümler.....	11
E. Alan Kullanımlarına İlişkin Hükümler	11
E.1. Konut alanları	11
E.2. Ticaret alanları	12

E.2.1. Ticaret alanları (T1).....	12
E.2.2. Ticaret alanları (T2).....	12
E.3. Karma Kullanım Alanları (Tercihli Kullanım Alanları).....	12
E.3.1. Ticaret – Turizm – Konut (TİCTK) Alanları.....	12
E.3.2. Turizm – Konut (TK) Alanları.....	13
E.3.3. Ticaret – Turizm (TİCT) Alanları.....	13
E.4. Turizm Tesis Alanları	13
E.5. Belediye Hizmet Alanları (BHA)	13
E.6. Dini Tesis Alanları.....	14
E.7. Kültürel Tesis Alanları.....	14
E.8. Sosyal Tesis Alanları	14
E.9. Mesleki Eğitim Alanları.....	14
E.11. Günöbirlik Tesis (GB) Alanları	14
E.12. Açık yeşil ve park alanları	15
F. Ulaşım ve Teknik Altyapıya İlişkin Hükömler.....	15
F.1. Ulaşıma İlişkin Hükömler	15
F.2. Teknik Altyapıya İlişkin Hükömler	16
G. Jeolojik ve Jeoteknik Yapıya İlişkin Hükömler	17

İ. AMAÇ

Bu plan ve plan hükümlerinin amacı, Ortamahalle Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde yer alan Kentsel Sit Alanı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının;

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları,

Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları,

esas olmak üzere, sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunarak geliştirilmesi, alandaki imar faaliyetlerinin düzenlenmesi ile koruma – kullanma kararlarının verilmesidir.

İİ. KAPSAM

Bu plan hükümleri, Akçaabat Belediyesi sınırları içinde yer alan Ortamahalle Kentsel Sit Alanı mer'î koruma amaçlı imar planı sınırları ile oluşan alanı kapsamaktadır.

Ortamahalle Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Araştırma Raporu, Plan Açıklama Raporu, Kentsel Tasarım Projesi, Kentsel Tasarım Rehberi ve bu plan hükümleri bir bütündür.

İİİ. İLGİLİ MEVZUAT VE RAPORLARIN GEÇERLİLİĞİ

- Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda;
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları ile koruma politikaları ve mevzuatına aykırı olmamak kaydıyla;
 - 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,
 - Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği,
 - Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik ile Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
 - Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelikleri geçerli olup;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış “İmar Planlarına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun” sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

İV. TANIMLAR

Bu plan ve plan hükümlerinde adı geçen kavramlara ilişkin başlıca tanımlar aşağıda verilmiştir.

a. İdari / Yönetmel Yapıya İlişkin Tanımlar

Koruma Bölge Kurulu : Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunu

Koruma Yüksek Kurulu : Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunu

Belediye : Akçaabat Belediyesini

Koruma Planı : Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planını

ifade eder.

b. Yapı Gruplarına ve Müdahale Biçimlerine İlişkin Tanımlar

Tescilli Yapılar : sanat, mimari, tarihi, estetik, mahalli, dekoratif, simgesel, belgesel, işlevsel, maddi, hatıra, izlenim, özgünlük, teklik, nadirlik, homojenlik, onarılabirlik değerlerinin yanı sıra, yapısal durum, malzeme, yapım tekniği, biçim bakımından özellik gösteren, kent ve çevre kimliğine, dokusuna katkıda bulunan, yöresel yaşam biçimini yansıtan yapıları,

K : özgün niteliğine uygun şekilde korunacak yapıları,

S : sağlıklılaştırılacak yapıları,

ifade eder.

c. Bakım ve Onarıma İlişkin Tanımlar

Bakım: Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. (Çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.)

Onarım: Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

Basit Onarım (Tadilat, tamirat): Yapıların; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen yada bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.

Esaslı Onarım: Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. Bunlar; [Sağlamlaştırma (Konsolidasyon), Temizleme (Liberasyon), Bütünleme (Reintegrasyon), Yenileme (Renovasyon), Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon), Taşıma (Moving)] olarak sıralanabilir.

- **Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):** Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturma alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.
- **Sağlamlaştırma (Konsolidasyon):** Yapının malzemesinin, taşıyıcı sisteminin veya üzerinde bulunduğu zeminin sağlamlaştırılması,
- **Temizleme (Liberasyon):** Bir kültür varlığı üzerinde yapılacak müdahaleden önce özgün yapı elemanlarını, yapının mekânsal ve yapısal özellikleri ile aykırı eklentileri belirlemek için yapılan çalışmalardır.
- **Bütünleme (Reintegrasyon):** Bir kültür varlığının eksik öğelerinin tamamlanması çalışmalarıdır.
- **Yenileme (Renovasyon):** Yok olmuş bazı öğelerin yerine başka öğeler koyarak, bir kültür varlığını ilk haline yeniden dönüştürülmesi çalışmasıdır.
- **Taşıma (Moving):** Bir kültür varlığını özgünlüğünü koruyarak yerini değiştirme çalışmasıdır.

GENEL HÜKÜMLER

1. Koruma planında belirtilmemiş detaylarda (duvarlar, açık – sert zemin ilişkisi, yol döşemeleri, bina girişleri, kent mobilyaları vb.) bu planın eki olan Kentsel Tasarım Projesi ve Rehberinde belirtilen karar ve hususlara uyulacaktır.
2. Koruma planı kararları doğrultusunda hazırlanacak her tür ve ölçekteki planlama/projelendirme çalışmalarında görsel bütünlüğün, özgün tüm doğal değerlerin ve yapısal öğelerin korunması gerekmektedir.
3. Koruma Planı onama sınırları içinde doku bütünlüğünü ve sokak cephelerinde görünümü bozacak yapılaşmalara izin verilmeyecektir.
4. Koruma planı onama sınırları içerisinde her türlü yapılaşma / yıkıp yeniden yapılma projelerinde, tüm fonksiyon alanlarında (konut, turizm, ticaret vb.) geçerli olmak üzere cephelerde; yapıların mimari ve sanat tarihi açısından gösterdiği geleneksel özelliklerinin ve yöresel mimari üslubun devamlılığını sağlamak esastır.
5. Bu planın onayından önce Koruma Bölge Kurulunca projeleri uygun bulunmuş tescilli veya tescilsiz tüm parsellerde koruma planında aksine bir hüküm olsa dahi bu projeler geçerlidir. Uygulamalar bu projeler kapsamında yapılacaktır. Bunlardan, koruma planı kararları ile mülkiyet durumlarında terk, ihdas vb. İşlemlerden dolayı olabilecek değişiklikler projelerin uygulanmasını etkilemez. Ancak uygulama aşamasında parsel imar parseli haline getirilecektir.
6. Cephe hattı dışında kadastral mülkiyet sınırlarının imar planı ile çakışmaması durumunda ± 1.5 metre sapmalarda plân değişikliği ve onayına gerek kalmadan düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir. Yapılacak düzenleme ile yol, yeşil alan, meydan vb. kamusal alanlar küçültülemez ve daraltılamaz.
7. Koruma planı onama sınırları içerisinde kalan sosyal teknik altyapı alanlarından büyüklük standardını sağlayamayanlara, ilgili kurumdan uygun görüş almak şartı ile minimum büyüklük koşulu aranmaksızın inşaat izni verilir.
8. Koruma Planına göre parsellerin kamu kullanımında kalan kısımları, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez
9. Koruma planı onama sınırı içinde yer alan parsellerde yapı yapılıncaya kadar parselin açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına Koruma Bölge Kurulu izni doğrultusunda Belediye yetkilidir.

10. Koruma Planı onama sınırları içinde çevre kirliliğine neden olabilecek imalathane, sanayi ve montaj üniteleri, depolama ve çevre sağlığını olumsuz etkileyebilecek tesisler yer alamaz.
11. Koruma planı onama sınırları içinde yeni yapılaşmalarda parseller içinde yer alan ağaçlar korunacaktır. Belediyesi'nce uygun görülmesi koşuluyla zorunlu durumlarda kesilen her 1 adet ağaç için parsel içinde uygun yerlere önceliği doğal peyzaj unsuru olan turuncgillerden olmak üzere 1 adet ağaç dikilecektir. Kesilen her ağaç için yeni bir ağaç dikilmeden iskân izni verilmez.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A. Yetki ve Yöntem İle İlgili Hükümler

A.1. Bakım, Basit Onarım (Tadilat ve tamirat)

1. Planlama alanında yer alan 1. Grup tescilli taşınmazlardaki bakım, tadilat ve tamiratlar Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih 660 sayılı ilke kararında belirtilen esaslar ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde Koruma Bölge Kurulu izin ve denetiminde yürütülür.
2. Planlama alanında yer alan 1. Grup dışındaki tescilli taşınmazlardaki bakım, tadilat ve tamiratlar Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih 660 sayılı ilke kararında belirtilen esaslar ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde Koruma Bölge Kurulu izin ve denetiminde yürütülür. Koruma, uygulama ve denetim bürosu kurulmuş olması halinde ise söz konusu uygulamalar ilgili mevzuat doğrultusunda KUDEB izin ve denetiminde yapılır.
3. Mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda uygulamalar; yürürlükteki plan koşulları doğrultusunda koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetiminde yapılır. Koruma, uygulama ve denetim bürosu kurulmuş olması halinde ise söz konusu uygulamalar ilgili mevzuat doğrultusunda KUDEB izin ve denetiminde yapılır

A.2. Esaslı onarım – Yeni Yapılanma

1. Planlama alanında yer alan tescilli taşınmazlardaki esaslı onarımlar Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih 660 sayılı ilke kararında esasları belirlenmiş olan rölöve-restitüsyon-restorasyon-rekonstrüksiyon vd. projeleri uyarınca Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ile yapılır. Uygulamanın onaylı

projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilir.

2. Planlama alanında mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış ve tescilli parsellere komşu veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarım ve yeni yapılanmalara ilişkin ilgili idarelerce imar mevzuatına ve bu plan ile plan notlarına uygunluk görüşü ile iletilen projeler Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ile belediyesinin denetiminde yapılır. Uygulama sonrasında Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilir.
3. Birinci ve ikinci maddede sayılanların dışında kalan taşınmazlarda esaslı onarım ve yeni yapılanma projeleri bu plan, plan notları ve kentsel tasarım rehberi doğrultusunda Belediyesinin izin ve denetiminde yapılır.

B. Müdahale Kararlarına İlişkin Hükümler

B.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Hükümler

1. Planlama alanı içinde kalan ve Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örnekleri, bunları tamamlayan özgün müştemilatlar, avlular, bahçe duvarları, avlu/bahçe kapıları ve ağaçları ile birlikte korunacaktır. Tescilli yapıların her türlü onarımında dış cephelerde pencere, kapı, saçak, pervaz, eli böğründe, payanda, dikme, kiremit vb. mimari elemanları yok edecek değişiklikler yapılamaz. Binadaki tavan süslemesi, ahşap oymacılık, duvar resmi, alçı kabartma, vb. mimari öğeler yok edilemez.
2. Bu yapıların, plan hükümlerinin tanımlar kısmında kapsamı belirtilmiş olan bakım ve basit onarım (tadilat, tamirat) uygulamaları ile onarım esnasında mimari öğeleri bozulmuş yapılarda müdahaleler bu planın eki olarak onaylanan kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.
3. Tescilli yapıların parselleri kentsel tasarım projesinde tescilli yapı bahçesi olarak gösterilmiş olup bunların bahçe düzenlemeleri 660 sayılı ilke kararı uyarınca hazırlanacak projelerde belirlenir.

B.2. Tescilsiz Yapılara İlişkin Hükümler

1. Bu yapılar koruma planı ve kentsel tasarım projesinde korunacak (K), sağlıklılaştırılacak (S) kodları ve öneri kütle formları ile gösterilmiştir.
2. Yapıların projelendirme esnasında kentsel tasarım projesinde belirtilen açık alan – sert zemin – müştemilat kullanımlarına uyulacaktır. Ancak arazi eğiminden kaynaklı zorunlu durumların ortaya çıkması halinde vaziyet planlarında bu kullanımların oranı değiştirilebilir. Ancak sert zemin oranı imar parselinin %20'sini aşamaz.
3. Bu yapıların onarımında, değiştirilmelerinde ve yenilenmelerinde yöresel mimariye uyumlu ve dokunun özgünlüğünü kaybettirmeyecek bir uygulamaya gidilmesi esastır. Kent silüetini olumsuz etkileyebilecek konum ve yükseklikte yapı yapılamaz ve cephe düzenlenemez. Projelendirme sürecinde müdahale kararlarında (yeniden yapma, cephe yenileme vb.) kentsel tasarım rehberinde belirlenmiş olan hususlara uyulacaktır.
4. Bu yapı grupları içerisinde daha önceden onaylı imar planına göre ruhsat alınmış ancak iskânı alınmamış yapılar yapı grubuna bakılmaksızın ruhsata esas projelerine uygun hale getirilecektir.

B.2.1. K (Korunacak) Kodlu Yapılar

1. Koruma planında K kodu ile işlenmiş yapılar yöresel yapılaşma özelliklerini yansıtan veya doku ile uyumlu veya önceki koruma planı uyarınca ruhsatlandırılmış yapılardır. Bu yapıların tümüyle yıkılmadan bakım, basit onarım veya esaslı onarım müdahaleleri ile korunması esastır. Bu müdahaleler ile korunamayacak derecede statik yönden yetersiz olduğu ilgili idaresince tutulacak bir teknik rapor ile tespit edilen yapılar ise yıkılarak yenilenebilir.
2. Bu yapıların basit veya esaslı onarımları sürecinde; onaylı projelerine aykırı tüm uygulamalar kaldırılacaktır. Bu eklenti ve kaçak kısımlar kaldırılmadan basit onarım veya esaslı onarım izni verilemez.
3. Yapının yıkılarak yeniden yapılması durumunda taban oturumu ve yapı yükseklikleri değiştirilemez. Ancak hâlihazırda 2 kattan az olan yapılar 2 katlı olarak yapılabilir.
4. Yapıya yapılacak müdahaleler kentsel tasarım rehberinde belirtilen hususlara göre yapılır.

B.2.2. S (Sağlıklaştırılacak) Kodlu Yapılar

1. Koruma planında S kodu ile işlenmiş yapılar taban oturumu ve gabari yönünden korunarak, cephe özellikleri yenilenecek yapılardır.
2. Bu yapıların cephe yenilenmesi sürecinde; plan üzerinde belirlenen yapıya ait kütle sınırları dışında kalan tüm eklentiler kaldırılacak, mülkiyet sorunları çözülecektir. Bu eklenti ve kaçak kısımlar kaldırılmadan bakım, basit onarım veya esaslı onarım izni verilemez.
3. Plan üzerinde gösterilmemiş ise kat yükseklikleri mevcut yapının yüksekliği olarak kabul edilir.
4. Yapıya yapılacak müdahaleler kentsel tasarım rehberinde belirtilen hususlara göre yapılır.

B.2.4. Öneri Kütleler – Yeni Yapılaşma

1. Koruma planında öneri kütleler sırasıyla boş parsellerde yeni yapı, kaldırılacak yapılar yerine yapılacak yeni yapı ve P kodlu adalarda yapılacak yeni yapılar olarak belirlenmiştir.
2. Kütlelerin en-boy ölçüleri plan üzerinde gösterildiği gibidir. Yapılara cumba yapılabilir. Cumbalar planda belirlenmiş kütlelerin uzun cephesine en fazla 2,5x2 metre ebadında olacak şekilde eklenerek **kentsel tasarım rehberinde belirtilen tipoloji dikkate alınarak yapılacaktır**. Yeni yapılar orta veya dış sofalı olarak yapılabilir.
3. P kodlu adalarda yapılaşma nizamı ayırık ve TAKS:0,30 KAKS:0.90 olarak belirlenmiştir. Bu adalarda görünür kat yüksekliği 9,50 metreyi geçemez. Bu adalarda en küçük parsel büyüklüğü “C. İfraz, Tevhid ve Parselasyon Kararlarına İlişkin Hükümler” başlıklı maddede belirlenmiştir. Belirlenen bu parselden daha büyük yüzölçümlü parsellerde üretilebilir ancak her durumda bir yapının taban oturumu 90 metrekareyi geçemez. Ada bazlı veya iki yapının yer alabileceği büyüklükteki parsellerde parselin tescilli yapılara olan komşuluğuna bakılmaksızın kentsel tasarım / vaziyet planları ile mimari projeler Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır. Koruma Kurulunun uygun görüşü alınmadan bu tip parsellerde yapılaşmaya gidilemez.
4. P kodlu adalarda kentsel tasarım projesinde yapı oturumu – sert zemin, açık alan vb. hususlar proje bütünlüğünü sağlamak amacıyla gösterilmiştir. Parsellerin yapılaşma sürecinde bağlayıcı değildir. Bu parsellerde yapılacak

yapıların konumunda Yapı – parsel ilişkisi analiz paftasında gösterilen tiplerden herhangi birisi kullanılabilir.

5. Bu kapsamdaki tüm yapılar kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslar çerçevesinde projelendirilecektir.

B.2.5. Yeni yapılanma koşulları ve yapı öğeleri

1. Planlama alanındaki tescilli yapılarda görülen çıkma, saçak, ahşap hatıl vb. özgün mimari öğeler yeni yapılarda kullanılabilir.
2. Metalik giydirme cephe, yalı baskısı benzeri yapay plastik ve türevi malzeme kaplamaları, plastik ve alçıdan sahte süsleme elemanları kullanılamaz.
3. Yapı malzemesi bina, avlu/bahçe duvarı vb. tüm yapılarda taş olacaktır. Taş dışında seramik, taş taklidi ve taş kaplama vb. yöntemler kullanılamaz.
4. Kat silmeleri, çörten, köşe pahı vb. elemanlarda üzerinde bulunduğu yapının görsel, işlevsel bütünlüğü ve kullanılan malzeme ile uyumu sağlanacaktır.
5. Planlama alanındaki yeni yapılar yukarıdaki ilkeler doğrultusunda kentsel tasarım rehberinde belirlenmiş olan çatı, çıkma/cumba, kapı, pencere, plan tipolojisi vb. esasları doğrultusunda projelendirilecektir.

B.2.6. Müştemilatlar

1. Koruma planındaki tescilsiz parsellerde her bir yapı için, birer adet olmak üzere, 10 m²'yi geçmeyecek şekilde ve yüksekliği 3 metreyi aşmayacak müştemilatlarla izin verilebilir.
2. Müştemilatlarla çatı yapılması zorunludur. Çatı örtüsü Marsilya veya alaturka kiremit dışında herhangi bir malzeme olamaz.
3. Müştemilatlar münferiden yapılamaz. Parseldeki diğer yapılar ile birlikte projelendirilmesi zorunludur.
4. Tescilli yapı parsellerinde müştemilat yapım talepleri yapının 660 sayılı ilke kararı uyarınca projelendirilmesi ile birlikte yapılır.

B.2.7. Avlu/Bahçe ve İç Duvarlar

1. Planlama alanında koruma planının cephe hattı kararlarına aykırılık teşkil etmeyecek şekilde var olan ve özgün olan taş malzeme ile inşa edilmiş ve cephe hatlarını oluşturan avlu/bahçe duvarları korunacaktır. Bu duvarlarda tamirat ve

tadilatlar aslına uygun biçimde kentsel tasarım rehberinde belirtildiği gibi yapılacaktır.

2. Korunacak duvarların dışında kalan ve sokak cephelerini oluşturan duvarların kentsel tasarım rehberi doğrultusunda yenilenmesi zorunludur. Yeni yapılacak olan ve sokak cephesini oluşturan bahçe/avlu duvarları doğal taş malzemeden yapılacak, yüksekliği yol kotundan +1.80 – 2.50 metre aralığında olacaktır. Kot farkı olan yollarda kademelendirme yapılabilir.
3. Parsel içinde kalan sınır veya set tanzim etmek amacıyla özgün olan taş malzeme ile inşa edilmiş duvarlar da korunacaktır. Bunun dışında parsel içerisinde veya komşuluk sınırını belirlemek amacıyla yapılacak duvarlar doğal taş malzemeden yapılacak, yüksekliği en fazla 1,50 metre olacaktır.
4. Avlu/Bahçe ve diğer duvarlar yapıların projelendirme sürecinde vaziyet planlarında mutlaka belirlenecektir. Bunun dışında sınır belirlemek vb. amaçlarla yapılmak istenilen bahçe/avlu duvarı taleplerinde vaziyet planlarında uygulama detayları ile birlikte hazırlanacak projeler tescilli taşınmaz parsellerinde Koruma Bölge Kurulunca diğer parsellerde ise belediyesince onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

C. İfraz, Tevhid ve Parselasyon Kararlarına İlişkin Hükümler

1. Planlama alanında kadastral dokunun korunması esastır. Koruma planında P simgesi ile gösterilen adalarda parselasyon yapılacaktır. Bu adalarda en küçük parsel büyüklüğü 300 metrekaredir. Plan bütününde tevhit yapılamaz.
2. Koruma Amaçlı İmar Planı imar hatlarına uygun hale gelen kadastral parseller imar parseli sayılır ve uygulamalar bu parsellere göre yapılır.
3. Koruma planı kararları ile oluşan ihdas ve kamusal alanlara terk işlemleri ise ifraz – tevhid kapsamında değildir Bu kapsamda, tescilli yapı parsellerinin dışındaki tüm parsellerde ifraz – tevhid kapsamında sayılmayacak olan ihdas ve kamusal alanlara ait terk işlemlerinde Koruma Planı kararlarını uygulamaya Akçaabat Belediyesi yetkilidir.
4. Parsellerin kamuya terki gereken kısımlarının terk işlemleri yapılmadan parsellerde inşaat ruhsatı düzenlenemez.

D. Kotlandırmaya İlişkin Hükümler

1. Hiçbir parselde mevcut arazi kotunu değiştirmeye yönelik kazı ve dolgu yapılamaz.
2. Açığa çıkan kat kazanmak veya kat adedini artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez.
3. Yenileme – yıkıp yeniden yapma sürecinde mevcut yapının zemin kat kotu + 0,00 olarak kabul edilerek kotlandırma yapılacaktır. Bu zemin kotu Belediyesince tespit tutanağı ile belirlenir.
4. Subasman kotu 0.50 cm olarak belirlenmiştir.
5. Planda önerilen kütlelerin kotu, binanın oturduğu doğal zeminin köşe ortalamasına göre verilir. Arazi eğimli dahi olsa en fazla bir bodrum kat yapılabilir. Ancak arazi eğiminden dolayı binanın tüm katlarının gömülmesi durumunda ilave bir bodrum kat daha yapılabilir.
6. Yapı yükseklikleri, zemin kat döşeme üstünden saçak alt düzeyine kadar ölçülen yüksekliklerdir.

E. Alan Kullanımlarına İlişkin Hükümler

1. Koruma planında yapı adalarının arazi kullanım türleri plan üzerinde işlendiği gibidir.
2. Planlama alanında plan değişikliği yolu ile dahi olsa çevreye gürültü, koku, duman ile zarar veren gayri sıhhi müesseseler kapsamında kalan imalathaneler, sanayi ve montaj üniteleri, depolama ve çevre sağlığını olumsuz etkileyebilecek tesisler yapılamaz.

E.1. Konut alanları

1. Koruma planında konut alanı olarak gösterilmiş ada/parsellerde konut kullanımı sürdürülecektir.
2. Konut alanı parsellerinde konut kullanımı ile birlikte ev pansiyonculuğu yer alabilir.
3. Bu parsellerin içindeki set tanzim etmek, arazi düzenlemek, sınır oluşturmak vb. nedenlerle yapılmış özgün taş duvarlar korunacaktır.

E.2. Ticaret alanları

E.2.1. Ticaret alanları (T1)

1. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilmiş kütle üzerinden yapılaşmaya gidilir. Kütle dışında kalan bahçe ticari amaçla kullanılabilir. Ancak açık alan olarak düzenlenmiş bu bahçeler üstü örtülerek kapalı mekân haline getirilemez. Açık mekânların üzerine kalıcı üst örtü yapılamaz.
2. Bu alanlarda yeme – içme, hediyelik eşya, el sanatları üretim ve satış vb. fonksiyonları dışında kullanımlar yer alamaz.
3. Bu yapılarda cephe, renk, malzeme, açıklık oranları vb. öğelerde dokusal karakter ve bütünlük özelliklerine atıf yapan tasarımlar yapılacaktır.
4. Bu alanlarda müstemilat yapılamaz.

E.2.2. Ticaret alanları (T2)

1. Bu alanlarda plan üzerinde gösterilmiş müdahale kararı doğrultusunda uygulama yapılır. Açık alan – sert zemin kullanımlarında kentsel tasarım projesine uyulacaktır.
2. Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yer alabilir.
4. Mevcut veya yeni yapılanma kapsamında oluşturulacak avlu veya bahçeler ticari amaçla kullanılabilir.
5. Bu parsellerin içindeki set tanzim etmek, arazi düzenlemek, sınır oluşturmak vb. nedenlerle yapılmış özgün taş duvarlar korunacaktır.

E.3. Karma Kullanım Alanları (Tercihli Kullanım Alanları)

1. Bu alanlar koruma planında ticaret+turizm+konut (TİCTK), turizm+konut (TK), ticaret-turizm (TİCT) alanları olarak belirlenmiştir.
2. Mevcut veya yeni yapılanma kapsamında oluşturulacak avlu veya bahçeler ticari-turistik amaçla kullanılabilir.

E.3.1. Ticaret – Turizm – Konut (TİCTK) Alanları

1. Bu alanlarda uygulamalar plan üzerinde belirlenmiş müdahale kararı doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Geleneksel mimari biçimlerin ve dokunun sürdürülebilmesi amacıyla ticaret, turizm veya konut kullanımları tercihe göre belirlenir.

2. Sadece konut kullanımı halinde açık alan, sert zemin, müştemilat kullanımlarında kentsel tasarım projesine uyulacaktır. Ticaret, turizm veya her ikisinin bir arada yer aldığı kullanımlarda ise kentsel tasarım projesinde belirlenen sert zemin alanları % 25 oranında arttırılabilir.

E.3.2. Turizm – Konut (TK) Alanları

1. Bu alanlarda uygulamalar plan üzerinde belirlenmiş müdahale kararı doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Geleneksel mimari biçimlerin ve dokunun sürdürülebilmesi amacıyla turizm veya konut kullanımları tercihe göre belirlenir.
2. Sadece konut kullanımı halinde açık alan – sert zemin kullanımlarında kentsel tasarım projesine uyulacaktır. Ticaret, turizm veya her ikisinin bir arada yer aldığı kullanımlarda ise kentsel tasarım projesinde belirlenen sert zemin alanları % 25 oranında arttırılabilir.

E.3.3. Ticaret – Turizm (TİCT) Alanları

1. Bu alanlarda uygulamalar plan üzerinde belirlenmiş müdahale kararı doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Geleneksel mimari biçimlerin ve dokunun sürdürülebilmesi amacıyla turizm veya konut kullanımları tercihe göre belirlenir.

E.4. Turizm Tesis Alanları

1. Koruma planında butik otel olarak gösterilmiş tescilli parseldeki yapıların korunması esas olup, bu yapılara müdahaleler 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda yapılacaktır.

E.5. Belediye Hizmet Alanları (BHA)

1. Koruma planında BHA notasyonu ile gösterilmiş alanların kullanım amacı plan üzerinde gösterilmiştir.
2. Bu alanlarda uygulamalar plan üzerinde belirlenmiş müdahale kararı doğrultusunda gerçekleştirilecektir.
3. Koruma Planında Havai Hat Destek Hizmetleri olarak gösterilen alanda bu ulaşım türünün idari ve teknik ihtiyaçları doğrultusunda gereken birimler yer alabilir. Bu alanda emsal: 0.30, görünür kat yüksekliği ise 9.50 metreyi geçemez. Bu alan Havai Hat İstasyonu ile bir bütün olarak ele alınacaktır. Alanda yapılaşmaya esas projelerin Havai Hat Projesi ile birlikte hazırlanması

zorunludur. Bu projeler Koruma Kurulu'nca uygun bulunmadan yapılaşmaya gidilemez.

E.6. Dini Tesis Alanları

1. Tescilli Orta Mahalle Cami'nin yer aldığı bu alanda müdahaleler 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda yapılacaktır. Mevcutta Cami avlusunun altında yer alan kapalı mekânlarda Cami ile ilişkili sosyal ve kültürel faaliyetlerin sürdürüleceği birimler yer alabilir.

E.7. Kültürel Tesis Alanları

1. Koruma planında kültürel tesis olarak gösterilen alanda plan üzerinde belirlendiği gibi sanat müzesi yer alacaktır.
2. Tescilli parseli de kapsayan bu alanda projelendirme bütüncül olarak yapılacaktır. 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda yapılacak projelendirme esnasında müze kullanımı için gerekli ek binalar, satış, sergi birimleri ve ticari üniteler önerilebilir.

E.8. Sosyal Tesis Alanları

1. Bu alanlarda sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı ve kentlilerin günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılanabileceği kullanımlar ile konukevi, misafirhane vb. fonksiyonlar yer alabilir.
2. Bu alanlarda uygulamalar plan üzerinde belirlenmiş müdahale kararları doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

E.9. Mesleki Eğitim Alanları

1. Koruma planında mesleki eğitim alanı olarak gösterilmiş tescilli parseldeki yapıların korunması esas olup, bu yapılara müdahaleler 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda yapılacaktır.

E.11. Günöbirlik Tesis (GB) Alanları

1. Koruma Planında günöbirlik tesis alanı olarak belirlenmiş parsellerde yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlendiği gibidir. Bu alanlarda kafe, çay bahçesi, eğlenme-dinlenme vb. mekânlar içeren günöbirlik kullanıma esas ahşap malzemedan kapalı alanlar yapılabilir.

2. Bu alandaki kapalı alan kentsel tasarım projesinde gösterildiği boyutlarda projelendirilecektir. Parselin bu kapalı alanın dışında kalan kısımlarının doğal yapısı korunacaktır.
3. Bu alanda yer alan parseller bütüncül olarak projelendirilmek zorundadır.

E.12. Açık yeşil ve park alanları

1. Bu alanlarda Koruma Bölge Kurulu kararı ile peyzaj düzenlemelerinin gerektirdiği süs havuzu, pergola, wc., lavabo dışında herhangi bir yapı yapılamaz.
2. Planlama alanında yetişmiş tek ya da toplu çapı 20 santimetreden büyük ağaçların korunması esastır.

F. Ulaşım ve Teknik Altyapıya İlişkin Hükümler

F.1. Ulaşım İlişkin Hükümler

1. Koruma Amaçlı İmar Planı bütününde taşıt trafiğinden arındırılması amacıyla tüm yollar yayalaştırılacaktır. Belediyesince bu planda ana/aktarma istasyonları belirlenmiş olan sistem içerisinde temiz ulaşım sistemleri (elektrikli araçlar, vb.) kurulacaktır.
2. Koruma Planında belirlenmiş olan ana – aktarma istasyonları ve bekleme alanları doğrultusunda kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslara göre tüm sistem projelendirilerek uygulamaya geçilecektir. İstasyonlarda yer alacak durakların konumu ve ebatları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
3. Taşıt - yaya ayırımı net olarak belirlenmiştir. Yaya yollarından en kesiti 4 metre üzeri olanları ise gerektiğinde servis amaçlı olarak 21.00 – 08.00 arasında taşıt trafiğine açılabilir.
4. Kentsel Tasarım projesinde yollar 3 sınıfa ayrılmıştır. Bu sınıflamaya göre;
 - Korunacak sokak – merdivenler: kadastral yönleri, eğimleri ve özgün kaplama biçim ve taş malzemeleriyle birlikte korunacaktır. Bu yollar Koruma Bölge Kurulunun izni alınmadıkça sökülemez, üzerleri çimento, harç beton ve benzeri malzeme ile kalıcı olarak kapatılamaz. Bu yollardan plan üzerinde Kültür Sokağı (Güvercinli Mektep Sokağı) olarak gösterilen ve geçmişten geleceğe Akçaabatı anlatan bir kültür yolu olarak planlanan yol kentsel tasarım rehberindeki esaslara göre düzenlenecektir.

- Yenilenecek sokak – merdivenler; beton, beton parke, kayrak taşı vb. malzemenin tespit edildiği bu kesimler koruma planındaki cephe hattına göre kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslara göre yenilenecektir.
 - Öneri yollar; kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslara göre yapılacaktır.
5. Koruma planında belirlenmiş meydanlarda kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslara göre uygulama yapılacaktır.

F.2. Teknik Altyapıya İlişkin Hükümler

1. Koruma planı sınırları içerisinde aydınlatma, oturma, çöp, yönlendirme levhaları ve tabelalar gibi kent mobilyaları kentsel tasarım projesi üzerinde işaretlenmiş yerlerde kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslar çerçevesinde Belediyesince yapılacaktır.
2. Görüntü kirliliği yaratan su deposu, lpg deposu ve güneş enerjisi vb. Sistemleri, bu olumsuzluğu giderecek biçimde güneş enerjisi panellerinin çatı eğimine uygun şekilde yerleştirilmesi, diğer donanımların ise çatı altına konulması esastır.
3. Uydu antenleri yapı görünümünü olumsuz etkilemeyecek şekilde çatıda konumlandırılacaktır. Balkon ve bina cephelerine uydu anteni yerleştirilmeyecektir. Her bağımsız bölüm için ayrı ayrı uydu anteni yer alamaz, tüm birimlere hizmet edecek tek bir uydu anteni sisteminin kurulması ve uydu antenin konulacağı yerin projede gösterilmesi zorunludur.
4. Koruma planı onama sınırları içerisinde kentin görünümünü etkileyen havai hatların (elektrik, telefon vb.) yeraltına alınması esastır.
5. Koruma planı sınırları içinde yeni yapılacak trafo yapılarının cephelerinin geleneksel yapı cephe düzeni oranlarına uyumlu olması zorunludur. Hazırlanacak öneri projeler Belediyesinin ön görüşü ile Koruma Bölge Kurulunca onaylanmaksızın uygulamaya geçilemez.
6. Planlama alanında görüntü kirliliği ile çevre sağlığı yönünden zarar yaratacak şekilde çöp toplama sistemleri tesis edilemez. Alan bütününde hidrolik yer altı çöp sistemi tesis edilecektir. Bu sisteme ait elemanların konumu plan üzerinde belirtilmiş olup, kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslara göre Belediyesince uygulama yapılacaktır.

G. Jeolojik ve Jeoteknik Yapıya İlişkin Hükümler

1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Akçaabat Belediyesi İmar Planlarına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun” sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.
2. Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA2-3) olarak tek bir bölgede kalmaktadır.
3. Zemin-temel etüt çalışmalarında, stabilite sorunlarına yönelik analizlerin yapılarak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkilere kaynaklanacak yüklerde dikkate alınarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı ve gerekmesi halinde stabiliteyi sağlayacak önlemlerin belirlenmesi gerekmektedir. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevlerde ayrıntılı şev duyarlılığı analizleri yapılarak; gerekmesi halinde alınacak önlemlerin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenen bu önlemlerin yapılaşma öncesi mutlaka alınması zorunludur.
4. Planlama alanında gözlenen yarı gömülü kayalar ıslah edilerek kaya düşmesi riskini ortadan kaldıracak önlemler alınmalıdır.
5. Yüzey, sızıntı ve atık sularının temel ortamıyla temas etmesini önleyecek yamaç boyunca etkili drenaj yöntemleri mutlaka uygulanmalıdır.
6. Parsel/bina bazlı zemin etütlerinde inceleme alanında 3 metre kadar gözlenen dolgunun kalınlığı ve yayılımı ayrıntılı olarak belirlenmeli, dolgu inşa aşamasında kaldırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşırılmamalıdır.
7. Yapı yükleri zemin niteliğindeki ayrışma zonunun ince olduğu durumlarda, Kabaköy, Beşirli Formasyonlarının mühendislik problemi bulunmayan sağlam kaya kesimlerine taşıtılmalıdır.
8. Kendi, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapılar varsa bu yapıların korunması için gerekiyorsa temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka tekniğine uygun istinat ve iksa sistemleri uygulanarak güvenlik sağlanmalıdır.
9. Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. Serbest kaya blokları için gerekli ıslah önlemleri alınmalıdır.

- 10.**Planlama alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır (kademelendirme, teraslama vb.).
- 11.**Yapılaşma esnasında yapı temelleri farklı taşıma gücüne sahip birimlere oturtulmamalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- 12.**Etüt alanında yapılaşma öncesi oluşturulacak bütün kazılar kontrollü yapılmalıdır.
- 13.**Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- 14.**Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri irdelenmeli (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
K A R A R

61.01/01

Toplantı Tarihi ve No: 21.02.2023 - 406
Karar Tarihi ve No. : 21.02.2023 - 7632

Toplantı Yeri : AKÇAABAT

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Ortamahalle Mahallesi, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.07.1997 tarih ve 2898 sayılı kararı ile koruma amaçlı imar planı onaylı, Akçaabat Ortamahalle Kentsel Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesinin değerlendirilmesi isteğine ilişkin, Akçaabat Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.01.2023 tarih ve 32653 sayılı yazısı ile Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.04.1988 tarih ve 19 sayılı, 18.02.1992 tarih ve 1506 sayılı, 15.07.1997 tarih ve 2898 sayılı kararları, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 24.12.2009 tarih ve 2480 sayılı, 15.12.2011 tarih ve 200 sayılı, 13.12.2013 tarih ve 1564 sayılı, 16.04.2014 tarih ve 1743 sayılı, 16.04.2014 tarih ve 1741 sayılı, 25.06.2015 tarih ve 2402 sayılı, 20.12.2020 tarih ve 6006 sayılı, 26.01.2021 tarih ve 6218 sayılı, 30.09.2022 tarih ve 7358 sayılı, 24.10.2022 tarih ve 7375 sayılı, 21.11.2022 tarih ve 7428 sayılı kararları, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 14.02.2023 tarih ve 1892835 sayılı dosya inceleme raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yerinde yapılan görüşmeler sonunda;

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Ortamahalle Mahallesi, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.07.1997 tarih ve 2898 sayılı kararı ile koruma amaçlı imar planı onaylı, Akçaabat Ortamahalle Kentsel Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesinin; 2863 Sayılı Yasa kapsamında düzeltilerek uygun olduğuna karar verildi.

ASLI GİBİDİR.

Emre KARADENİZ

Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN

Teoman Mehmet ARSLAN
(İMZA)

BAŞKAN YARDIMCISI

Nermin UZUNALI
(İMZA)

ÜYE

Doç. Dr. Hüseyin METİN
(İMZA)

ÜYE

Dr. Öğr. Üyesi Semih YILMAZ
(İMZA)

ÜYE

Dr. Öğr. Üyesi Emre KOLAY
(İMZA)

ÜYE

Ayşe Ümmühan FİDAN ARGAN
(İMZA)

ÜYE

Nazmi AKIN
(BULUNMADI)

TEM. ÜYE

Süleyman GÜN
Trabzon Büyükşehir Belediye Tem.
(İMZA)

TEM. ÜYE

Ali GÜNGÖR
Akçaabat Belediye Temsilcisi
(İMZA)



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	12.04.2023	Birleşim No:	13
Karar No :	359	Oturum :	1
Konusu :	Plan Değişikliği		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 31.03.2023 tarih ve E.91352717-020-117043 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi Ortamahalle Mahallesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

Akçaabat ilçesi Ortamahalle Koruma Amaçlı İmar Planı Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.07.1997 tarih ve 2898 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylı ilk Koruma Amaçlı İmar Planının aradan geçen 23 yıllık süre sonucunda uygulama sürecini tamamlamış olduğu, gerek kullanıcıların gerek Akçaabat Belediye Başkanlığı'nın gerekse de kentin ihtiyaçlarına cevap veremez hale geldiği, bu kapsamda, güncel veriler doğrultusunda, mer'i Koruma Amaçlı İmar Planı sorunları ve kentin yeni gelişme eğilimleri ve dinamikleri göz önüne alarak, Ortamahalle'de koruma ve sağıklaştırma amacını gerçekleştirebilecek, sosyal ve kültürel değerleri gözetken "Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu" nun yapılma zorunluluğunun doğduğu, bu kapsamda, "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" gereği Akçaabat ilçesi, Ortamahalle Mahallesi, Kentsel Sit Alanında "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında yaklaşık 8.5 hektarlık alanda kamu hizmetlerinin aksatılmaması amacıyla eşgüdümlü olarak çalışmaları yapılarak hazırlanan Ortamahalle Mahallesi 1/5000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve Ortamahalle Mahallesi 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve eklerinin hazırlandığı ve bu kapsamda da plan ve eklerinin Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Kuruluna gönderilmek üzere değerlendirilerek eşgüdümlü karara bağlanması talep edilmişti. Belediye Meclisimizin 17.05.2022 tarih ve 280 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanına ilişkin NİP-61449915 teklif numaralı Ortamahalle Mahallesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve UIP-61218109 teklif numaralı Ortamahalle Mahallesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve eklerin uygun olduğuna ilişkin öneri karar alınarak, 2863 sayılı yasa ve bağlı yönetmelikler kapsamında onaylanmak üzere Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilmişti. Söz konusu plan değişikliği teklifi, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.02.2023 tarih ve 7632 sayılı kararı ile düzeltilerek onaylanmış olup, karar metninde "...Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Ortamahalle Mahallesi, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.07.1997 tarih ve 2898 sayılı kararı ile koruma amaçlı imar planı onaylı, Akçaabat Ortamahalle Kentsel Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli Ortamahalle Kentsel

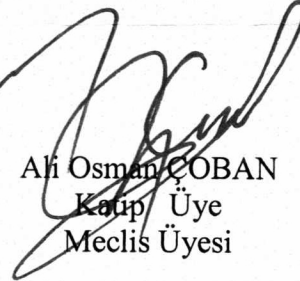


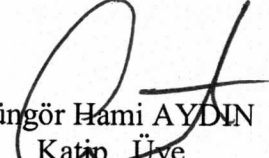
Sit Alanı Revizyon Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesinin, 2863 sayılı Yasa kapsamında düzeltilerek uygun olduğuna karar verildi. " denilmektedir. Yapılan düzeltmede, Akçaabat Ortamahalle Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri B.2.4. Öneri Kütleler-Yeni Yapılaşma Başlıklı 2.maddesi "...cumbalar, kentsel tasarım rehberinde belirtilen tipoloji dikkate alınarak yapılacaktır." olarak değiştirilmiştir.

Yapılan değerlendirmede, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.05.2022 tarih ve 280 sayılı kararı onaylanıp Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.02.2023 tarih ve 7632 sayılı kararı ile düzeltilerek uygun görülen Akçaabat Ortamahalle Kentsel Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve Kentsel Tasarım Projesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

5216 sayılı yasanın 7(b) ve 7(c) maddeleri gereğince; Akçaabat ilçesi, Ortamahalle Mahallesi, Kentsel Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporun, Plan Hükümleri ve Kentsel Tasarım Projesinin uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.12.04.2023


Atilla ATAMAN
Meclis Birinci Başkan Vekili
Meclis Üyesi


Ali Osman ÇOBAN
Katip Üye
Meclis Üyesi


Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi