

## REVİZYON İMAR PLANI HAKKINDA RAPOR:

5.8.1988

Trabzon Belediyesi Başkanlığına,

Trabzon Belediyesi 29.6.1988 tarih ve 09-I245 sayılı yazısı ile KTÜ den kentin revizyon imar planı önerisi üzerine görüş istemiştir. Mimarlık Bölümü Şehircilik Anabilim Dalı Öğretim üyelerinden Doç.Dr. Şinasi AYDEMİR ve Doç.Dr. Saliha E.AYDEMİR'ce düzenlenen aşağıda sunulan rapor hazırlayanların ortak görüşlerini içermektedir. KTÜ'yu bağlayıcı değildir.

Revizyon İmar Planı(RİP) Hakkında Rapor :

RİP hakkındaki görüşler plan raporunun ve I/1000 plan paftalarının irdelenmesi ve genel görüşler başlıkları altında belirtilecektir.

A.RİP Raporunun İrdelenmesi:

● Raporda plana veri olacak bilgiler yalnızca nüfus ile ilgili (2000 yılı hedef nüfus, ilk okul çağı nüfus, işgücü) tahminlerinden ibarettir. Halbuki bir planlama çalışmasında, özellikle bölge merkezi niteliğindeki bir kentin planlanmasında, nüfusun kent içi ve kent-çevre arası günlük hareketliliği, kentin gündüz nüfusu ve çevreden gelenlerin talep ettiği hizmetler, halkın gelir düzeyi vb., mutlaka bilinmesi gereken, planlamaya ışık tutacak verilerdir. Bunlar hakkında tahminde bulunmadan, örneğin; kentten çevreye giden ve çevreden kente gelen günlük nüfus büyüklüğü bilinmeden kırsal alanlar terminaline ayrılacak alanın büyüklüğü ve yer seçimi kararı, yine salt kentliye hizmet vermeyen ticaret, sağlık ve bir ölçüde eğitim gibi hizmetlere ayrılan alanlar ve bunların yer seçimleri sağlıklı olamaz.

Nüfusun kent içi hareketliliği ve gelir düzeyi trafik akışını ve trafik türünü, dolayısı ile yol en kesitlerini ve kavşak çözümlerini etkileyecektir (yol iz genişlikleri ve iz sayısı olası trafik kapasitesine bağlıdır).

Gelir düzeyindeki değişme kişinin yaşam düzeyini etkileyen en önemli etmenlerden biridir. Buna bağlı olarak ,kentli 2000 yılında bugünkü<sup>den</sup> daha farklı olarak çocuğuna oyun, gencine spor alanları olan, sağlık koşullarına daha uygun yapılaşmış bir çevrede yaşama -mayı tercih edecek ve bunun bedelini ödemekten kaçınmayacaktır. Bu durumda yürürlükteki planda yoğunluk değişmese bile, iyileştirici müdahalelerin yapılması gerekecektir.

Planlama için gerekli bu tür bilgiler plancıya belediyece verilebileceği gibi plancı tarafından da araştırılabilir.

- Raporda hedef nüfus olarak üç ayrı değer verilmektedir:
  - 265000 kişi(sayfa 9): gerekli donatı alanlarının belirlenmesinde temel alınan nüfustur.
  - 280000 kişi(sayfa 21): çevredeki 40kişi/ha.yoğunlukla yapılaşacak kırsal alandaki nüfusu da kapsamaktadır, ancak bu nüfusun eğitim , sağlık, ticaret gibi donatı gereksinimleri düşünülmemiştir.
  - 350000 kişi(sayfa 25): yazılanlardan 1/5000 nazım planının hedef nüfusu olduğu anlaşılmaktadır. Bunun 1/1000 plana temel olan nüfus büyüklüğü(265000) ile çeliştiği görülmektedir.
- Rapor ilave imar planına ilişkin bölümlerle birlikte değerlendirilirse, önerilen planın uygulanabilirliğinin irdelenmesi, yeni gelişme alanlarının yapılaşmasında maliyet eşiklerinin belirlenmesi ve bu bulgular doğrultusunda Belediye'ye öncelikle iskana açılacak alanlar konusunda önerilerde bulunulması gerekirdi. Planı uygulayacak kurum olan Belediye'ce planın mali portresinin bilinmesi yapılacak olan programlar için gereklidir.
- Rapordan anlaşıldığı kadarı ile planın sahibi olan Belediye plancıya kentle ilgili ana amaç ve hedefleri açık olarak vermemiştir. Belediye'nin plancıdan istedikleri, temelde, mevcut plan sınırları içinde, bir önceki revizyondan bugüne kadar geçen zaman içinde oluşan plan dışı yapılaşmanın plana işlenmesi ve bazı alanlarda(Değirmendere, Kaşüstü) kullanım değişikliklerinin yapılması yönündedir. Bu parçacı yaklaşım, ana amaç ve hedefleri iyice belirlenmemiş bir planlama için yeterli değildir. Trabzon Belediyesi temel hedefler belirlemeli ve bunların gerçekleştirilmesi doğrultusunda plan istemelidir. Ana hedefler, örneğin, kentsel yoğunluğun azaltılması, düzenli bir ulaşım sistemi ve trafik akışı, kent ekonomisini güçlendirecek ve gelir düzeyini arttıracak bir yapı oluşturulması, sağlıklı konut ve işyeri çevresi oluşturulması, tarihi sit alanlarının yeni

kullanımlara da açılarak korunması, kentliye rekreasyon olanakları sağlanması ve daima hatırlanabilecek bir kentsel imajın yaratılması vb. olabilir.

#### B.1/1000 Öneri Revizyon İmar Planının Eleştirisi:

Sayıları 45 i bulan imar paftalarının tek tek incelenerek mevcut ile karşılaştırılması, aksaklıkların ortaya konması bu raporun kapsamı dışındadır. Burada yoğunluk, donatıların alanları ve yer seçimleri ve ulaşım konusunda genel bir değerlendirme yapılacak, bazı çarpıcı örnekler verilecektir.

- Plan raporunda 'genelde yürürlükteki imar planının içerdiği nüfusun kentsel, sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerini sağladığı var sayılmaktadır' (sayfa 9) denilmektedir. Bundan mevcut dokuda hem yoğunluk değişimine gidilmeyeceği hemde donatı alanları üzerinde oynanmayacağı anlaşılmaktadır. Halbuki plan paftalarına bakıldığında (20K-1, II, III, 20L-I, 21L-II, IV, 21M-III, IV, 19Ö-II, 20Ö-III, IV gibi) değişen oranlarda kat ve nizam değişikliğine gidilmekte, bazı paftalarda da (20K-I, II, 21K-IV, 19Ö-II, 20Ö-III, IV gibi) özellikle yeşil ve okul alanları küçültülmektedir. Yapılanma koşullarındaki değişikliklerin neden olduğu nüfus artışı donatı alanlarındaki değişiklikler bir kaç örnek pafta üzerinde incelenmiştir. Örneğin, 21L-IV paftasında yapı nizamı ve kat artışı yolu ile en az 2935 kişilik bir nüfus artışı sağlanmıştır. Bu 352 ilköğretim çağı nüfus demektir. Mevcut okullar (iki adet ve toplam 5100 m<sup>2</sup>.) zaten son derece yetersizdir. Ek nüfusun yükünü çekemeyecek durumdadırlar. Planda yeni bir okul alanı ayrılmadığı gibi mevcutlarında büyütülmesi yoluna gidilmemiştir. Söz konusu paftada yeşil alan artmış (yaklaşık 7550 m<sup>2</sup>) gibi görünüyorsa da bunun % 75 i %60-65 eğimli, kayalıktır. Oyun alanı olmaya uygun olmayan alanlardır.

20Ö-IV ve 19Ö-II paftalarında hem nüfus artışına gidilmiş (sırası ile 2240 ve 245 kişi) hem de yeşil ve eğitim alanlarında eksilmeler olmuştur (toplam 15880 m<sup>2</sup>. yeşil, 2420 m<sup>2</sup>. okul alanı). 20Ö-II paftasında nüfus artışı önemli olmamakla birlikte (360 kişi) yeşil ve ve ilköğretim alanlarında 6700 m<sup>2</sup>. ye varan azalma olmuştur.

Özet olarak mevcut plan ve öneri revizyon plan paftalarının kabaca karşılaştırılmaları sonucu 14 paftada yapılanma koşullarında değişiklik saptanmış, bunlardan seçilen 6 paftada yapılan hesaplar nüfus artışının 10000 civarında olduğunu göstermiştir.

- Hernekadar planı yürürlükteki imar planının içerdiği nüfusun tüm altyapı gereksinimini karşıladığını varsaymakta isede bunun gerçekten uzak olduğu görüşündeyiz. Revizyon imar planı raporunda sayfa 12 ve 13 te verilen çizelgelerden yararlanılarak yapılan hesaplar-

da bunu ortaya koymaktadır.Örneğin, tüm kentte ilkökul alanları olması gerekenin %16 sı, ortaokul alanları %34, sağlık alanları %79, yeşil alanlar ise %22 sidir.

Yürürlükteki planda konutlara yakın olması gereken çocuk oyun alanlarının çok yetersiz olduğu ve kent bütünü içinde ele alınırsa ilkökul alanlarının büyüklük ve dağılımında dengesizlikler olduğu görülür.Örneğin 20J-I, 21K-III, IV, 21L-I, IV, 20L-II, 21M-I-IV paftalarında hiç ya da çok az( 500-2000 m<sup>2</sup>) çocuk oyun alanı vardır.Halbuki yönetmelelik koşullarına göre 5000 kişinin yaklaşık 500 m<sup>2</sup>.büyüklüğünde 15 adet oyun alanına gereksinimi vardır( 5000 kişi 350kişi/ha.yoğunluklu bir iskan bölgesinde 1/3 imar paftası büyüklüğünde bir alana yerleşir).

Yine örnek verilirse yapılanma koşulları birbirinin benzeri olan alanlarda seçilen , alan büyüklükleri birbirine yakın olan 5 ilkökulun( 21H-I, II., 20K-I, II, III paftalarında) etki alanları büyüklükleri 32.5ha.ile 13ha. arasında değişmektedir.Bu ilkökulların etki alanları içindeki konumları da dengesiz(merkezi olmaktan uzak) dir.Bu örnekler daha da artırılabilir.1987 revizyonu sözü edilen eksikliklerin henüz tümü ile yapılaşmamış alanlarda düzeltilmesi yolunda büyük bir olanaktır,değerlendirilmesi görüşündeyiz.

- 1/1000 planda ticarete ayrılan alanlar( 92.8Ha.inşaat alanı) raporda belirtilen büyüklüğün çok üzerindedir.Sadece Değirmendere ve Çömlekçi bölgelerinde önerilen,tümüyle ticarete ayrılan alanların toplam inşaat alanı 63.6Ha.,dır.Bu bile,raporda saptanan alandan(53Ha) yaklaşık %20 fazladır.

Daha ayrıntılı incelenirse fazlalığın daha çok büro alanlarının büyüklüğünden kaynaklandığı anlaşılır.Çünkü,kentimizde çok katlı yapılarda,daha çok zemin ve birinci katlar ticaret amacıyla kullanılmakta üst katlar ise büro hizmetlerine ayrılmaktadır.Bu demektir ki sözü edilen alanda toplam 21.1Ha. çarşı-depolama,50Ha.ise büro olarak kullanılacaktır.Bugün Trabzonda varolan büro sayısından hareketle 280000 hedef nüfus için gerekli büro sayısı ,dolayısı ile ek büro alanı gereksinimi hesaplanırsa yaklaşık 4.5Ha.bulunur. Kentte dağınık olan bazı kamu kuruluşlarının büro hizmetlerinin bu alana çekileceği varsayılsa bile kentin iş kapasitesinin,bölgesel konumu dikkate alındığı durumda dahi,yukarıda verilen büro alanını dulduramayacağı açıktır.

Ayrıca kentsel tasarım açısından ele alınırsa,Değirmendere ticaret bölgesine modern bir iş merkezi görünümü kazandıracak,değişik planlama seçeneklerine olanak sağlayacak bir düzenlemeye gidilmesi gerekirdi. Planlanın tersine büyük yapı adaları oluşturarak emsal

vermekin daha doğru olacağı kanısındayız.

Ek olarak bazı paftalarda gereksiz ticaret alanı görülürken, bazılarında ise yetersizlikler vardır.Örneğin,22H-IV paftasında Devlet yolu üzerinde ve yolun kuzeyindeki dar bantta yol boyu ticaretin gereği yoktur. Bunun yanında hükümet çevresindeki ticaret alanları yetersizdir.Eskiden kent içinde dağınık olan merkezi yönetim hizmetlerinin bir alanda toplanması bazı büro hizmetlerini, konaklama ve ticaret birimlerini kendine çekmektedir ve çekecektir. Bu nedenle çevrede konaklama,büro,çarşı vb.hizmetlere daha çok yer ayrılması görüşündeyiz.

- Kamu kurumlarının hizmet ve sosyal tesis yapılarının kıvıllarda yer seçimleri konusunda,kıyıların kamuya açılması gerekçesi ile daha dikkatli olunmalı ve TRT.ye yer tahsisi yeniden gözden geçirilmelidir(22G-III paftasında).
- Sanayi bölgeleri işlevleri gereği görsel kirliliği olan bölgelerdir.Planda Devlet Karayolu boyunca(Değirmendere ve Şana yöresinde) düzenlenen sanayi alanlarının Devlet Karayolu'ndan bir yeşil bant ve servis yolu ile ayrılması hem bu bölgelerin perdelenmesini sağlayacak hemde Devlet Yolu trafiğini rahatlatacaktır.
- Tanjant yolunun Devlet yolu ile bağlantısını sağlayan Erzurum yolu kavşağı ile Taksim kavşağı için yeni çözümler aranmalıdır.Tanjant yolunun Kale çevresinden geçerek geçişi son derece olumludur.Anıt niteliğindeki Kale'nin korunması bu yolla sağlanmış olacaktır.
- Ada tatbikatlarında bazı aksaklıklar olduğu bilinmektedir.Bunların tapuya tescil edilmeden ve plana işlenmeden önce plancı tarafından denetlenmesi gerektiği kanısındayız.

#### C.Genel Değerlendirme:

- .Revizyon imar planımyeterli bir önçalışya dayanmadığı görülmektedir,
- .Yapılan planın topluma maliyetinin bilinmesi gerekmektedir.
- .Belediye,kendi görev süreleri ile bağımlı olmaksızın,nasıl bir kent bütünü istediğini hedef ve amaçlar olarak ortaya koymalıdır,
- .Revizyon planının yürürlükteki imar planını halkın yaşamını kolaylaştıracak yönde ele alması gerekirdi.Yapılaşmış dokuda yoğunluk artışına gidilmesi yapıların güneşlenmesi,havalanmasında büyük sorunlar yaratacağından ,halkın sağlık koşullarını olumsuz yönde zorlayacağından sakıncalıdır.
- .Yapılaşmış dokuda yoğunluk artışına gidilmese bile konutlara yakın oyun gereksinimini karşılayacak alanların ayrılması olanakları aranmalıdır.

- 0
- .Yine yapılaşmış dokudaki, özellikle ilkokul alanları, büyüklük ve konum olarak yeniden ele alınmalı, yukarıda örneği verilen türde aksaklıklar düzeltilmeli, gerekirse olanaklar ölçüsünde, yerleri kaydırılmalıdır.
  - .Kent bütünü içinde ticaret alanları gereksinimin üzerinde görülmektedir. Azaltılma yoluna gidilmeli, özellikle Değirmendere ve Çömlekçi bölgesi hem büyüklük hem tasarım açısından yeniden ele alınmalıdır.
  - .Sanayi bölgeleri DevletYolu'ndan yeşil bir bant ve servis yoluyla ayrılmalıdır.
  - .Kamu kurumlarının sahili kapatması önlenmeli, hiç değilse yeni alanlar ayrılmamalıdır (Trabzon halkı sahilileri kullanma açısından bunun sıkıntısını yeterince çekmektedir).
  - .Tanjant yolu güzergahındaki Taksim ve Erzurum yolu kavşakları yeniden ele alınmalıdır.

S a y g ı l a r ı m ı z l a ,

Doç.Dr.Şinasi AYDEMİR

Doç.Dr.Saliha AYDEMİR