

1. BÖLÜM:

Giriş

Kentlerin dönüşüm ihtiyaçları değişik şartlardan ve koşullardan kaynaklanabilir. Türkiye ele alındığında kentlerin yenileme ihtiyacının ortaya çıkma sebepleri ülkemize özgü kentleşme özellikleri ve problemleri ile yakından ilişkilidir. Türkiye’de kentler, aşırı nüfus yığılmaları, afet tehlike ve riskleri, yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli nedenlerden kaynaklanan sorunlarla karşı karşıyadır. Bu sorunların her biri, ülkemiz için kentsel dönüşüm ve yenileme ihtiyacını doğuran faktörlerdir. Olağan dışı kent yenileme nedenlerini ise, deprem başta olmak üzere afetler ve afet riskleri oluşturmaktadır.

Samsun ili, İlkadım ilçesi sınırları içerisinde Kökçüoğlu, Saitbey, Ulugazi Mahalleleri sınırları dahilinde 79,53 hektarlık alanda, riskli alanın deprem başta olmak üzere doğal afet riski altında olmasının yanı sıra plansız yapılaşma ve fiziki, sosyal ve ekonomik yıpranma sebepleri ile; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 27.05.2013 tarihli ve 2615 sayılı yazısı üzerine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 inci ve Ek 1 inci maddelerine göre, Bakanlar Kurulunca 24.06.2013 tarihinde kararlaştırılmış ve 28 Temmuz 2013 tarihli ve 28721 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak “Riskli Alan” İlan edilmiştir.

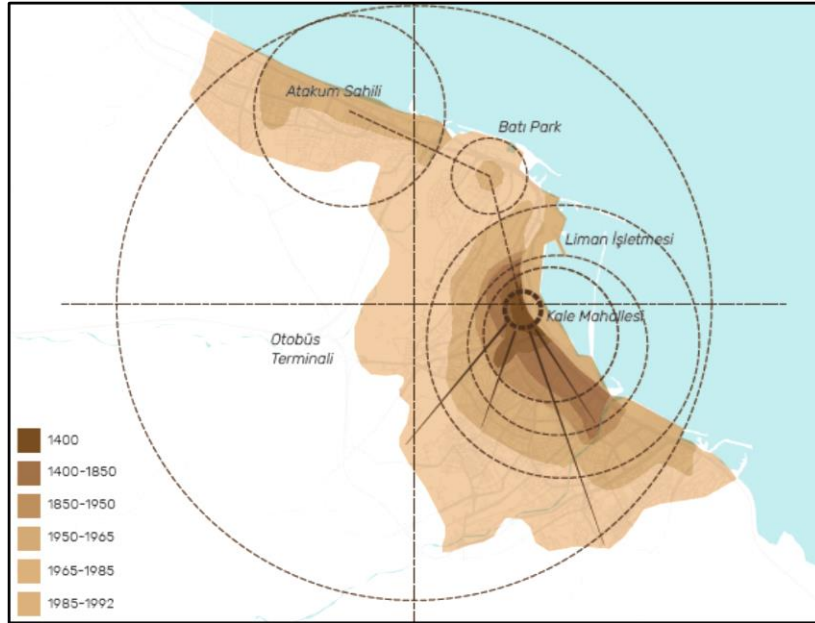
Bu raporda, “Riskli Alan” olarak ilan edilen 79,53 hektarlık alanda; bölge için uygun arazi kullanım kararlarının alınması ve sürdürülebilir, güvenli, yaşam kalitesi yüksek bir kentsel dokunun elde edilmesi amacıyla hazırlanan İlave Nazım İmar Planı ve Değişikliğine ilişkin yapılan analizler, plan yapım gerekçeleri ve planlama kararları açıklanmıştır.

1.1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1.1. Tarihsel Süreç

Samsun şehrinin 1850’den itibaren başlayan yatay yönde gelişmesi 1.Dünya Savaşı’na kadar sürmüştür. 1.Dünya Savaşı’nın çıkması ile başlayan durgunluk 1945’e kadar devam etmiştir. 1945’ten sonra şehir nüfusunda yeniden artma başlamış, bu artış 1950 ve daha sonraki dönemlerde de hızlanarak devam etmiştir. Şehirlerin zaman içerisinde sundukları hizmetlerin çeşitlendiği, bu hizmetlerin üretilebilmesi ile artan nüfusun konut ve istihdam ihtiyacının karşılanabilmesi için alan bakımından hızla büyüdüğü, bu büyümenin yatay ve dikey olmak üzere iki yönlü olduğu dikkati çekmektedir. Şehrin alanının 1850- 1869 yılları arasında yaklaşık olarak 30 ha., 1950’de ise 256 ha. olduğu tahmin edilmektedir. 1965’de 386 ha., 1985’de 1304 ha. olan şehrin alanı 1985-1990 yılları arasında yapılan idari düzenlemelerle 3.552 hektar alana çıkmıştır.

(Resim 1)



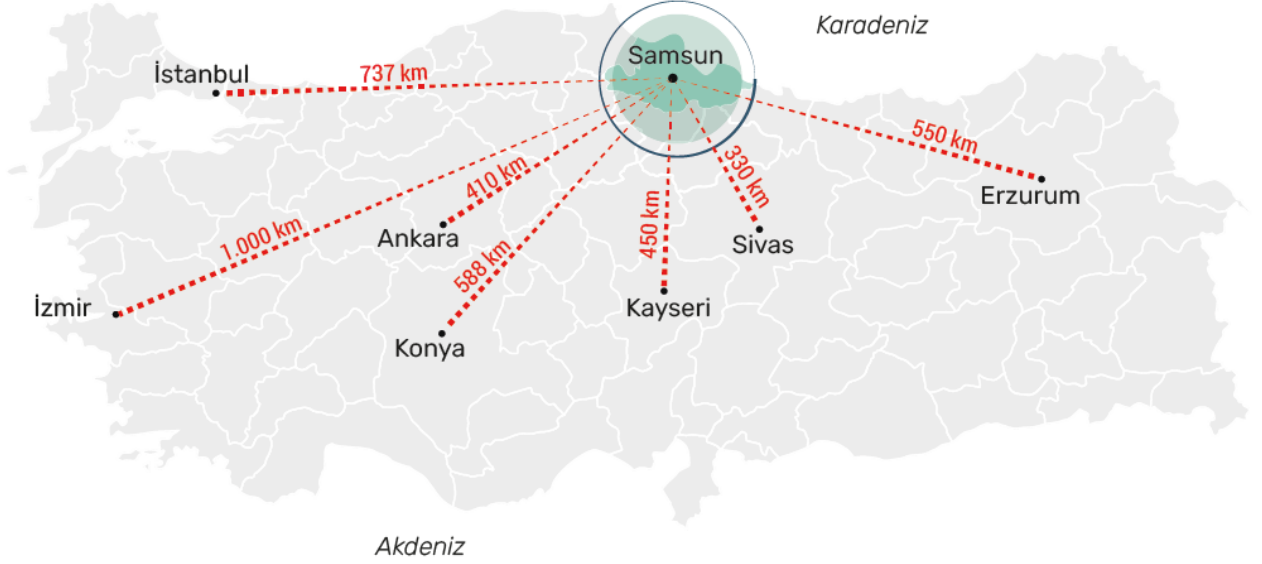
Resim 1: Samsun’un Tarihsel Gelişimi (Kaynak: GEDAŞ Değerleme Raporu)

1.1.2. Coğrafi Konum

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde yer alan Samsun, Yeşilırmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz’e döküldükleri deltalar arasında yer alır. Coğrafi konum

olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır.

Kuzeyinde Karadenize; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum illerine komşudur. (Resim 2)



Resim 2: Planlama Alanının Ülke İçindeki Konumu ve Çevre İlişkileri

Samsun ili yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba ovaları yer almaktadır.

Yüz ölçümü 9.475 km²'dir, Karadeniz Bölgesi'nin yüz ölçümünün % 7,7'sin, Türkiye topraklarının % 1,1'ini kaplar. Arazinin 446 373 hektarı tarım, 31 528 hektarı çayır ve mera, 460 225 hektarı orman ve bataklıklar, 4 295 hektarı meskûn alan 15 468 hektarı da sazlık, bataklık vb. yerlerdir.

İldeki 957.888 ha toprak büyüklüğünün % 46.87'si tarım alanı olup, bu alanlarda başta tütün, buğday, pirinç, şekerpancarı, mısır, fındık, ayçiçeği, meyve ve sebze olmak üzere, çok çeşitli ürün yetiştirilmektedir. İlin tarımsal durumu nedeniyle, tarıma dayalı sanayinin teşviki ve geliştirilmesi gereklidir. Coğrafi konumu itibariyle bölgenin merkezi durumunda bulunan İl'de hemen hemen tüm kamu kuruluşları, bölge müdürlükleri yer almaktadır.

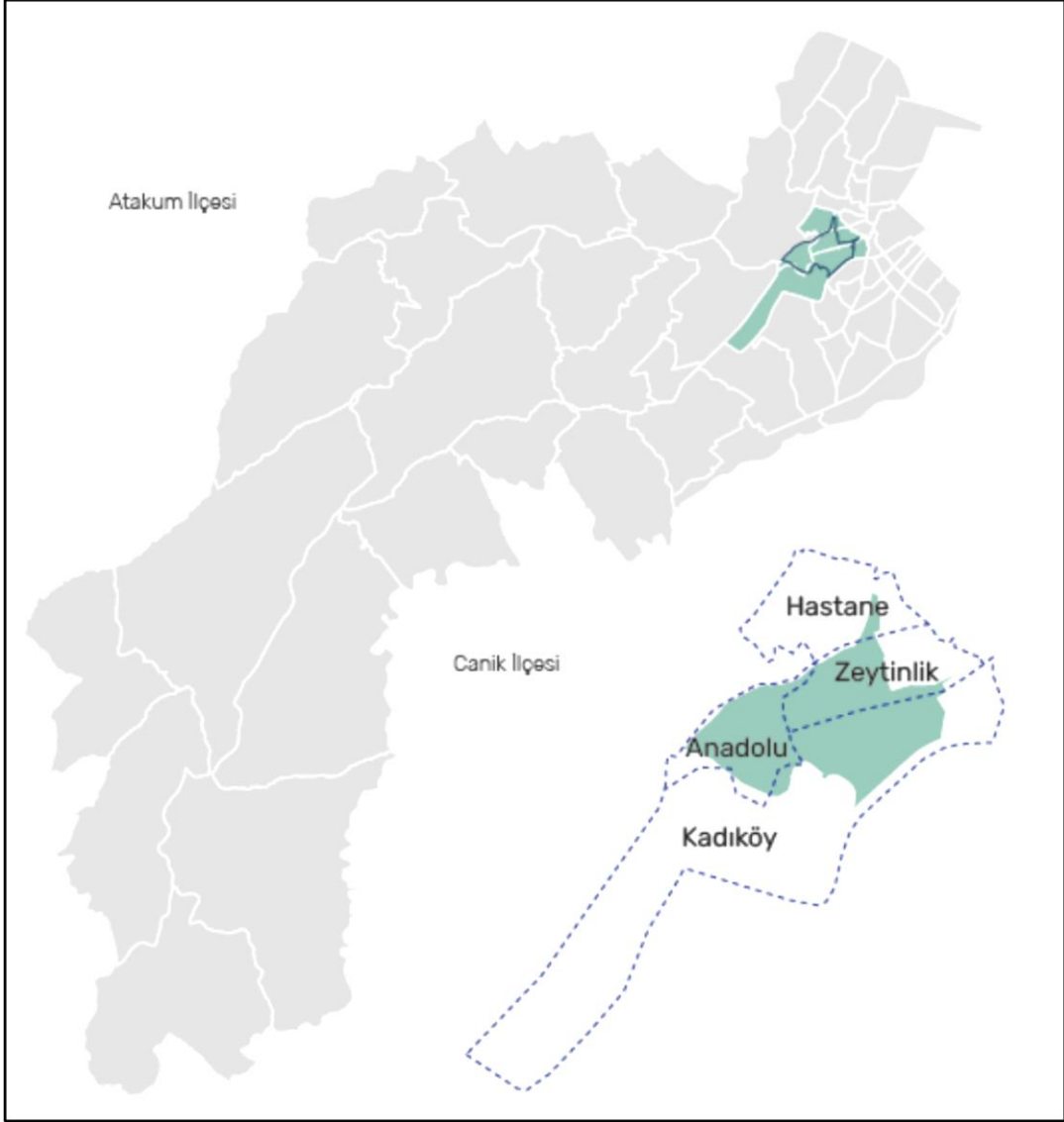
6360 Sayılı “ 14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 06.12.2012 tarih ve 28489 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanuna göre büyükşehir belediyelerinin sınırları il mülki sınırları olarak genişletilmiş olup, Samsun Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, İlkadım, Atakum, Canik, Tekkeköy, Çarşamba, Salıpazarı, Ayvacık, Terme, Havza, Ladik, Alaçam, Bafra, Vezirköprü, Asarcık, Kavak, 19 Mayıs ve Yakakent olmak üzere 17 ilçe bulunmaktadır. (Resim 3)



Resim 3: Samsun’un İlçeleri

Planlama alanının içerisinde bulunduğu İlkadım ilçesi, Kürtün ve Mert Irmakları arasında kuzeyden güneye uzanan topraklar üzerinde yer alır. Samsun ilinin kent merkezinde yer alan ilçenin; batısında Atakum, doğusunda Canik, güneyinde Kavak ilçeleri bulunmaktadır. İlçe Atakum’a 7 km, Canik’e 12 ve Kavak’a 44 km uzaklıktadır.

2020 yılı TÜİK verilerine göre Samsun metropoliten alanı içerisinde, 336.501 kişilik nüfus ile en kalabalık ilçe durumundadır. Planlama alanı; Kadıköy (tapuda Ulugazi)- Anadolu (tapuda Ulugazi ve Saitbey)- Zeytinlik (tapuda Saitbey) -Hastane (tapuda Kökçüoğlu) Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. (Resim 4)



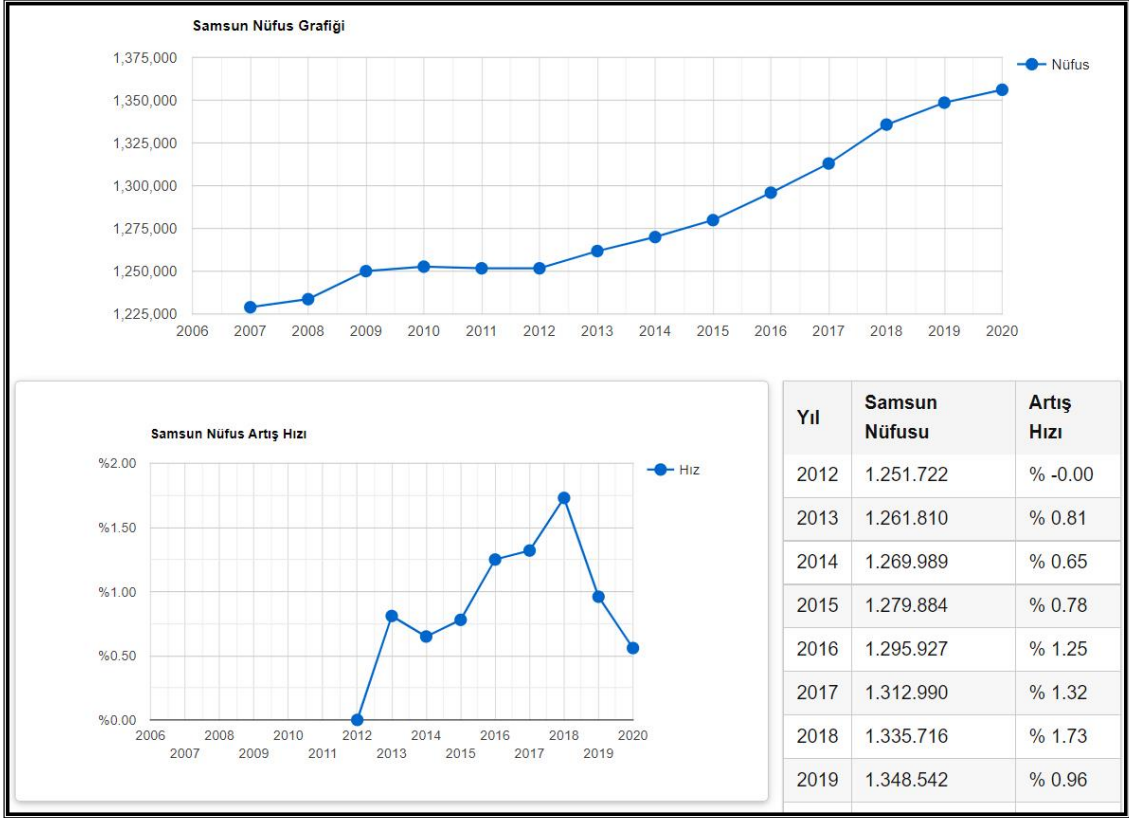
Resim 4: İlkadım İlçe Sınırı ve Planlama Alanının İlçedeki Konumu

1.1.3. Demografik Veriler

Samsun ilinin nüfusu 2020 yılında 1 milyon 356 bin 79 kişi olmuştur. Erkek nüfus 680 bin 675 kişi, kadın nüfus 685 bin 404 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %49.46' sını erkekler, %50.54'ünü ise kadınlar oluşturmaktadır. (Kaynak: TÜİK)

Türkiye'nin nüfus bakımından 16. büyük ilidir. Karadeniz Bölgesi nüfusunun %18, Türkiye nüfusunun ise %1,6'sını oluşturmaktadır. Samsun ilinin 2019 yılında yıllık nüfus artış hızı binde 0.96 iken, 2020 yılında binde 0.56 olmuştur. (Grafik 1)

SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
KÖKÇÜOĞLU, SAİTBAY ve ULUGAZİ MAHALLELERİ “RİSKLİ ALAN” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



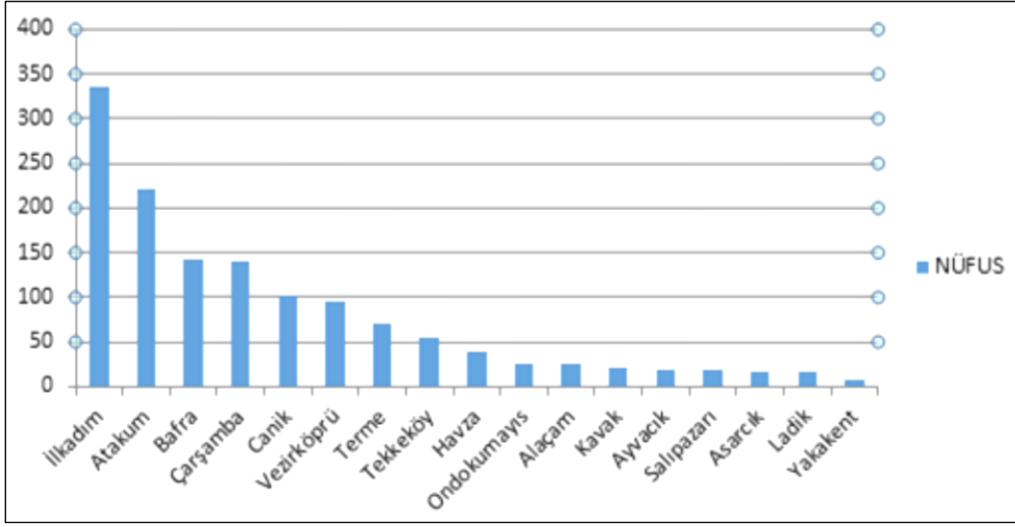
Grafik 1: Samsun nüfusu ve yıllık nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK-2020)

2020 yılı TÜİK verilerine göre Samsun metropoliten alanı içerisinde nüfusu en fazla olan ilçe 336.501 kişi ile İlkadım ilçesidir. (Tablo 1)

İl ve İlçeler	Nüfus			Yıllık Nüfus Artış Hızı
	Toplam	İl ve İlçe Merkezleri	Belde ve Köyler	
Samsun	1 356 079	1 356 079	-	5.6
İlkadım	336 501	336 501	-	-6.3
Asarcık	16 706	16 706	-	-4.3
Atakum	221 082	221 082	-	25.0
Ayvacık	19 843	19 843	-	-29.8
Bafra	143 443	143 443	-	4.8
Canik	101 253	101 253	-	21.0
Çarşamba	140 245	140 245	-	12.2
Havza	39 221	39 221	-	-11.0
Alaçam	25 123	25 123	-	-12.1
Kavak	21 154	21 154	-	3.8
Ladik	16 391	16 391	-	1.4
19 Mayıs	26 044	26 044	-	5.8
Salıpazarı	19 709	19 709	-	-14.2
Tekkeköy	54 363	54 363	-	26.6
Terme	71 938	71 938	-	6.2
Vezirköprü	94 360	94 360	-	-7.8
Yakakent	8 703	8 703	-	2.1

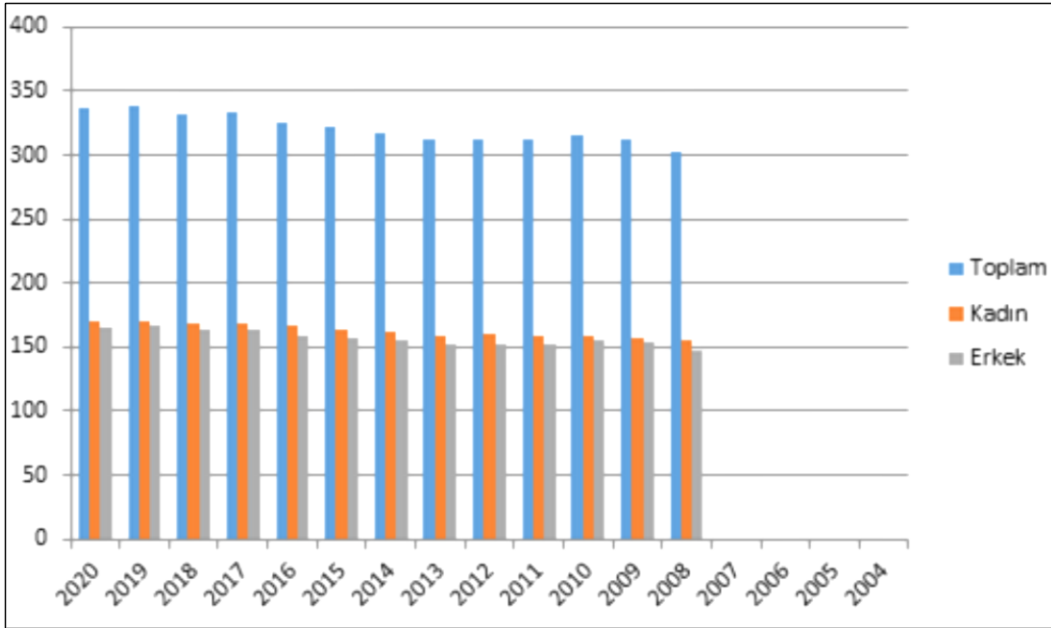
Tablo1: Samsun ve İlçeleri Toplam Nüfus ve Yıllık Artış Hızı (Kaynak:TÜİK-2020)

SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
KÖKÇÜOĞLU, SAİTBEY ve ULUGAZİ MAHALLELERİ “RİSKLİ ALAN” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

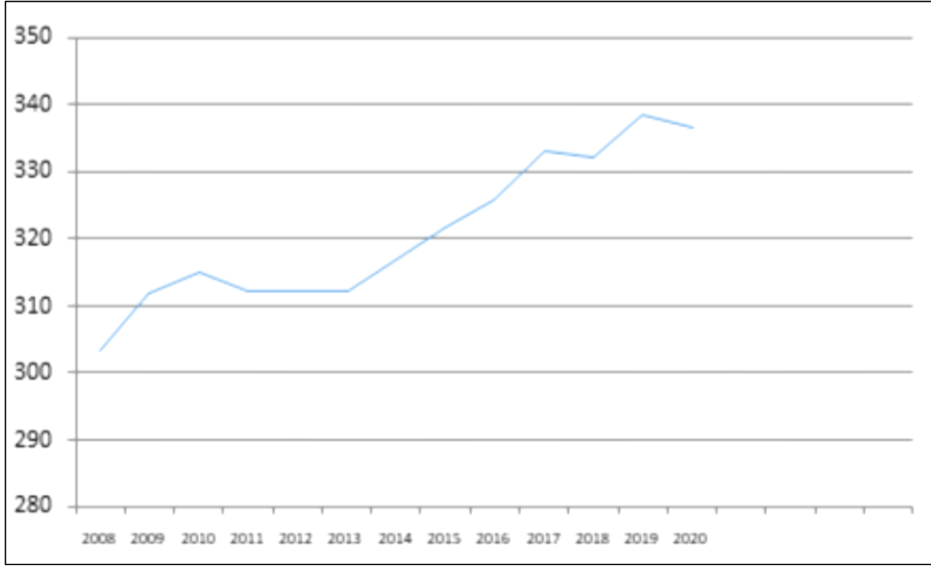


Grafik 2: Samsun İlçelerinin Nüfusa Göre Sıralaması (Kaynak:TÜİK-2020)

İlkadım İlçe Nüfusunun 2008-2020 yılı miktarları incelendiğinde genel olarak artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Aşağıda yer alan grafiklerde İlkadım ilçesinin yıllara göre nüfus miktarları görülmektedir.



Grafik 3: İlkadım İlçesi Yıllara Göre Nüfus Miktarı (Kaynak:TÜİK-2020)



Grafik 4: İlkadım İlçesi Yıllara Göre Nüfus Miktarı Grafiği (Kaynak:TÜİK-2020)

1.1.4. İklim

Samsun genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak sahil şeridi ve iç kesimlerinde iklim iki ayrı özellik gösterir. Sahil şeridinde (Merkez ilçeler, Terme, Çarşamba, Bafra, Alaçam, 19 Mayıs, Tekkeköy ve Yakakent) Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak kışlar ılık ve yağışlı geçer.

İç kesimler (Vezirköprü, Havza, Ladik, Kavak, Asarcık ve Salıpazarı) yüksekliği 2.000 metreyi bulan Akdağ ve 1.500 metreyi bulan Canik Dağlarının etkisi altında kalır. Buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı yazlar ise serin geçmektedir. Sıcaklık ve yağış yönünden İlin hiç bir bölgeye benzememesinden dolayı, aynı gün içerisinde havanın bir kaç kez değiştiği görülmektedir. Sahil şeridinde kar ile kaplı günlerin sayısı 2–3 günü geçmez. İç kesimlerde ise kar yağışı nedeni ile bazen ulaşım aksamaktadır.

SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
KÖKÇÜOĞLU, SAİTBAY ve ULUGAZİ MAHALLELERİ “RİSKLİ ALAN” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

SAMSUN	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1954 - 2013)												
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.1	7.0	8.1	11.3	15.6	20.4	23.3	23.4	20.0	16.1	12.4	9.3
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	11.0	12.0	15.3	19.0	23.7	26.5	27.0	23.8	20.2	16.7	13.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4.1	3.8	4.7	7.9	12.1	16.2	19.2	19.6	16.5	12.8	9.2	6.4
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.5	3.1	3.3	4.3	6.2	8.2	8.5	8.1	6.2	4.4	3.4	2.4
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13.6	13.5	15.6	14.5	12.6	9.3	5.9	6.4	10.0	12.0	12.1	13.3
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	66.5	56.3	63.5	58.7	48.6	45.4	31.8	41.6	50.9	80.6	84.1	79.0
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1954 - 2013)*												
En Yüksek Sıcaklık (°C)	24.2	26.5	33.6	37.0	36.4	37.4	37.5	35.2	38.3	38.4	30.8	28.9
En Düşük Sıcaklık (°C)	-6.9	-7.4	-7.0	-2.4	2.7	9.0	13.4	14.0	7.0	1.5	-2.2	-4.0
<i>En yüksek ve en düşük sıcaklıkların gerçekleşme tarihini görmek için fare imlecini değerlerin üstüne getiriniz.</i>												
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	09.11.1967	238.2 kg/m ²	Günlük En Hızlı Rüzgar	15.12.1978	124.2 km/sa	En Yüksek Kar	03.02.1960	76.0 cm				

Tablo 2: 2013 Yılı Samsun Meteorolojik Değerleri

1.1.5. Sıcaklık

Yıllık ortalama sıcaklık 15,3 °C'dir. Yıllık ortalamalara göre en sıcak geçen aylar; Temmuz (24,5 °C) ve Ağustos (22,8 °C) en soğuk geçen aylar ise Ocak (8,4 °C) ve Mart (8,4 °C) aylarıdır. En yüksek sıcaklık ortalaması yıllık 19,2 °C, En düşük sıcaklık ortalaması ise 11,6 °C'dir. İlin sahil kesiminde ölçülen sıcaklıklar ile sahilden 10–15 km iç kısımlarda ölçülen sıcaklıklar arasında 10 °C'ye varan farklılıklar bulunmaktadır. Özellikle kış aylarında deniz kıyısından uzaklaştıkça iç kısımlara doğru gidildiğinde sıcaklık değerleri büyük değişim göstermektedir. Güneş Temmuz ve Ağustos aylarında çok etkilidir.

1.1.6. Yağış

Yıllık ortalama yağış ülke ortalamasının üzerindedir (801,7 mm). Buna karşılık ildeki yağış oranı Batı Karadeniz Bölgesi illerindekinden farklıdır. İlde yağış en çok Ekim (113,4 mm) ve Kasım (134,7 mm) aylarında olmaktadır. İlin doğusundaki yağış miktarı batısına göre daha fazladır. Yıllık ortalama yağışlı gün sayısı 141 gün civarındadır.

Samsun ili, yıl içinde yağış miktarı değişmekle birlikte, her mevsim yağış almaktadır. Yağış, bulutlulukla birlikte özellikle kıyı turizmini etkileyen bir faktördür. Samsunda denize girme ve güneşlenme mevsimi olan Temmuz, (80,6 mm) Ağustos (20,9 mm) aylarında yağışlar kaydedilmiştir. İlde ortalama (35 yıllık) yağışlı gün sayısı (yağışın büyük eşit 0,1 olduğu günler sayısı) Temmuz'da 6 ve Ağustos'ta 7 gün olarak belirlenmiştir. Bulutlu gün sayısı ise, uzun yıllar ortalamalarına göre (35 yıllık) Temmuz 22 gün ve Ağustos 21 gün olmak üzere toplam 43 gün olarak belirlenmiştir. Bu aylarda kapalı gün sayısı ise sırasıyla 2

ve 3 gündür.

Karla örtülü gün sayısının olduğu aylar; Ocak 1 gün olup 1993 yılı Kasım ayında 1 gün ve 1995 yılı Nisan ayında 1 gün kar örtüsü tespit edilmiştir. En yüksek kar örtülü gün sayısı Şubat ayında 4 gün olarak belirlenmiştir. Donlu gün sayısı yıllık ortalama 8’dir.

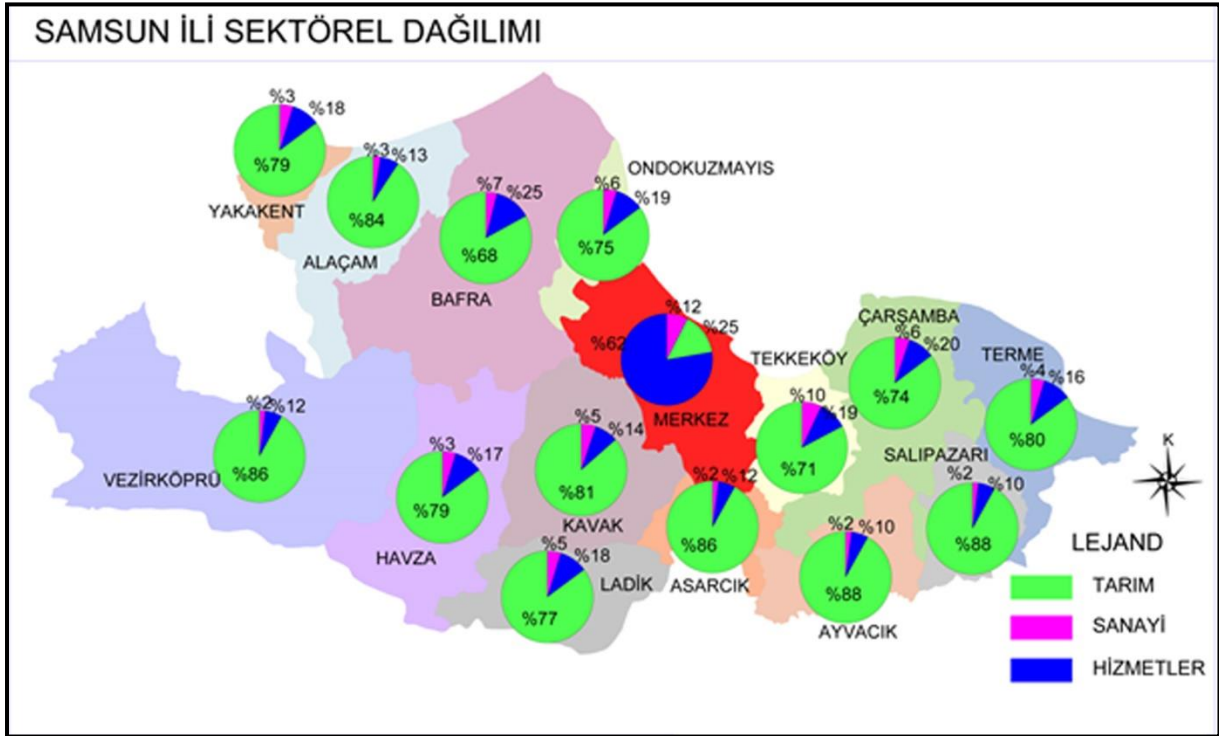
1.1.7. Bitki Örtüsü

Genellikle dağlık ve ormanlık bir yapıya sahip olan bölgede başlıca bitki örtüsünü orman ağaçları teşkil eder. Alaçam, Çarşamba, Kavak, Vezirköprü ve Ayvacık ormanları en önemlileridir. Orman ağaçları olarak pelit, çam, gürgen, meşe ve kayın ilk sıraları alır. Bunlardan başka kavak, söğüt, kestane, akasya ve çınar ağaçları da vardır. Karadeniz’e ayrı bir özellik veren bu bitki örtüsü yapılan yanlış ve yasak kesimler yüzünden bir hayli azalmıştır. Bölgedeki geniş meralar mevcuttur. 2007 yılında merkez dahil tüm ilçelerimizde mera tespit çalışması yapılmış olup, toplam 900 köyde 165.825,04 dekar alanda mera tespit çalışması yapılmıştır.

Bitki örtüsü yönünden oldukça zengin olan Samsun ilinde ormanların yanı sıra ovalarda da bağ, bahçe, çayır ve ekili alanlar önemli yer tutmaktadır. İlimizin önemli tarımsal ürünleri buğday, tütün, mısır, sebze, ayçiçeği, soya, şekerpancarı, fındık ve çeltiktir. İlin toplam 455.324 hektarlık tarım alanının 90.979 hektarında sulu, 364.345 hektarında ise susuz tarım yapılmaktadır. İki önemli ova olan Bafra Ovası 69.110 hektar ve Çarşamba Ovası 53.300 hektarlık tarım alanına sahiptir.

1.1.8. Ekonomi

Samsun ilinin ekonomik yapısını oluşturan sektörlerin başında tarım sektörü gelmekle birlikte sanayi, hayvancılık ve turizm de önemli bir yer işgal etmektedir. İl ekonomisinde büyük etkisi olan tarımsal ürünler; buğday, tütün, mısır, ayçiçeği, şeker pancarı, fındık, çeltik ve sebzedir. İl tarımında önemli bir yere sahip olan Bafra ve Çarşamba ovaları toplam 122.410 hektarlık tarım alanına sahiptir. Buralarda yetişen sebzeler (domates, biber, kavun, karpuz, vb.) öncelikle bölge ihtiyacını gidermekle birlikte, yurdun dört bir yanına da pazarlanmaktadır. Tarım bu bölgede ağırlıklı sektör olduğundan Samsun ili istihdam yapısı da ilk aşamada tarımdan etkilenmiştir. İstihdam gücünün %67’si tarımsal alanda çalışmaktadır. (Resim 5)



Resim 5: Samsun İlinin Sektörel Dağılımı

Samsun, Orta Karadeniz Bölgesi'nin en büyük metropol kentidir. Kentin Nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari ve sınai yaşantısı canlıdır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın geliştirilmesi için endüstri çağına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş sermaye yoğun olan küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır. Bunların yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri de önemli katkılar sağlayacak duruma gelmek üzeredir. Samsun ve yöresindeki imalat sanayiinde üretilen ürünlerin en önemlileri; çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, demir, konfeksiyon, ilaç ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, plastik PVC tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif şekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası yapan küçük tesisler de mevcuttur. Öte yandan Samsun' da yapılan hayvancılık tamamen ailelerin kendisini geçindirmesine yöneliktir.

Turizmin Samsun ekonomisindeki payı az olmakla birlikte il merkezinde olduğu gibi ilçe ve köylerde de gezip görülmeye değer çok sayıda tarihi ve turistik yerler mevcuttur. Yaz aylarında denizden ve kumdan yararlanılabildiği gibi kış aylarında da av turizmi yapılabilmektedir.

1.1.8.1. İşgücü

Samsun ilinde 12 ya da daha yukarı yaştaki nüfus içinde iş gücüne katılma oranı %59 olup cinsiyete göre önemli farklılık göstermektedir. İş gücüne katılma oranı erkek nüfus için %71, kadın nüfus için %48'dir. Asarcık İlçe Merkezi'nde erkek nüfusun iş gücüne katılma oranı %67 ile en yüksek Kavak İlçe Merkezi'nde % 51 ile en düşük düzeydedir. İş gücüne katılma oranı kadın nüfusu için yerleşim yerine göre farklılık göstermektedir. Köydeki her 100 kadından 84'ü işgücündeyken bu oran il merkezinde %18, ilçe merkezlerinde ise %13'tür. Nüfusun yaş ve cinsiyet yapısı işgücüne katılma düzeyini etkileyen faktörlerden biridir. Kadın ve erkek nüfusun işgücüne katılma oranları yaşlara göre farklı düzeylerde gerçekleşmektedir.

1.1.8.2 İstihdam

İstihdam edilen nüfusun işgücü içindeki oranı erkek nüfusu için %93, kadın nüfus için %94'dür. İstihdam edilen nüfusun ekonomik faaliyete göre yapısı yerleşim yerine ve ekonomik faaliyete göre değişmektedir. İstihdamdaki erkek nüfusun %37'si hizmet sektöründe çalışmaktadır. Bu oran il merkezinde %73, ilçe merkezlerinde %62 ile köylerden daha yüksek düzeye sahiptir. İl genelinde tarım sektöründe istihdam edilen erkek nüfusun oranı %46 iken bu oran köyde %78'e yükselmektedir.

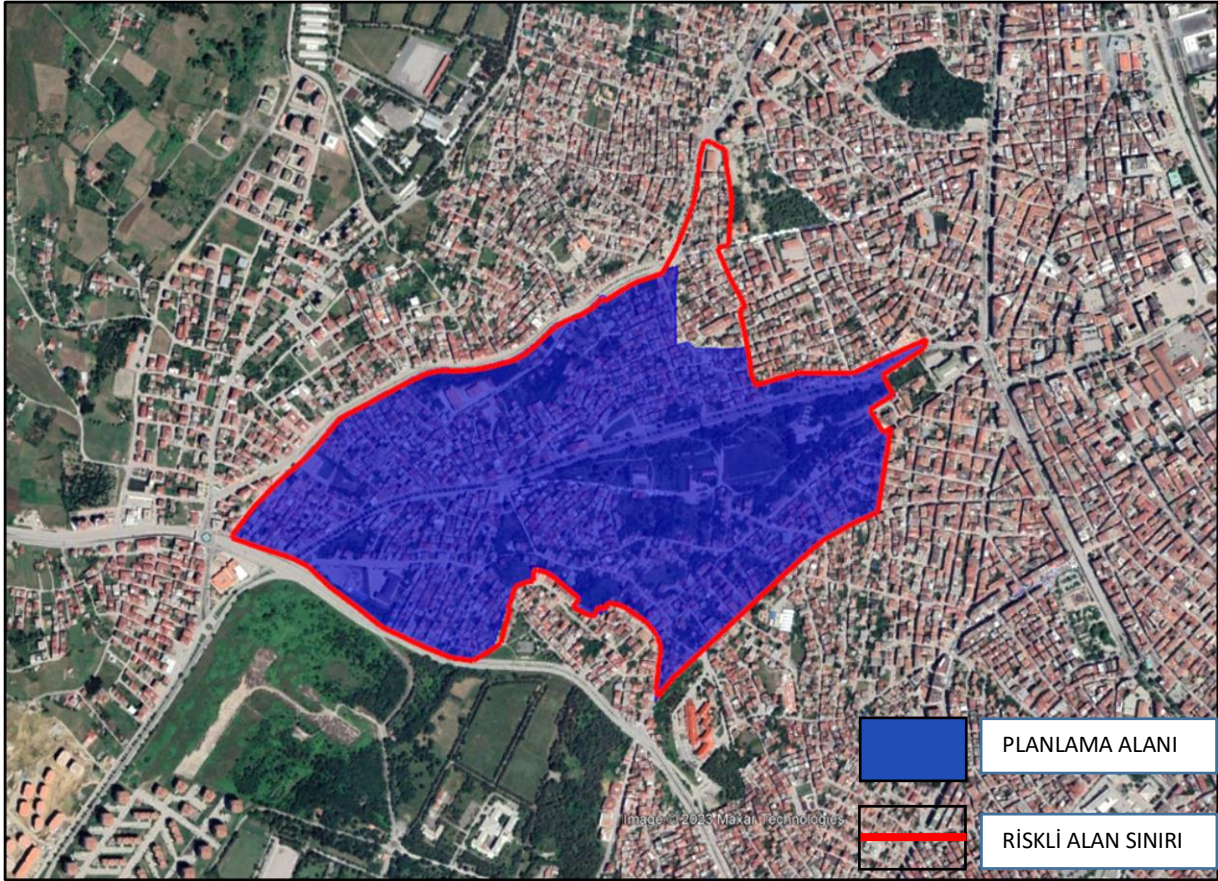
1.1.9. Ulaşım

Samsun, kara, deniz, hava ve demir yolları şeklinde her türlü ulaşım imkânını sunan ve Karadeniz Bölgesini iç ve Batı Anadolu'ya bağlayan önemli bir ulaşım merkezidir. İl, karayolu ile Samsun-Ankara, Samsun-Amasya-Tokat, Samsun-İstanbul, Samsun-Trabzon-Rize istikametleri ile yurdun her yönüne dağılım imkanına sahiptir. Samsun'dan; Türkiye'nin her iline günlük otobüs seferleri düzenlenmektedir. Modern otogar binasında Avrupa standartlarında hizmet verilmektedir. İl sınırları içindeki Devlet Karayolları 769 km'dir. Bununun 384 km'si devlet yolu, 385 km'si il yoludur.

2. BÖLÜM

PLANLAMA ALANI (KADIKÖY-ZEYTİNLİK-ANADOLU MAHALLELERİ)

Kentsel dönüşüm alanı Samsun ili İlkadım ilçesine bağlı merkezi yerleşim alanı üzerinde konumlanmaktadır. Çalışma alanının içerisinde bulunduğu İlkadım ilçesi, Kürtün ve Mert Irmakları arasında kuzeyden güneye uzanan topraklar üzerinde yer alır. Samsun ilinin kent merkezinde yer alan ilçenin batısında Atakum, doğusunda Canik, güneyinde Kavak ilçeleri bulunmaktadır. İlçe Atakum’a 7 km, Canik’e 12 ve Kavak’a 44 km uzaklıktadır. Çalışma alanı Kadıköy (tapuda Ulugazi)-Anadolu (tapuda Ulugazi ve Saitbey)- Zeytinlik (tapuda Saitbey) -Hastane (tapuda Kökçüoğlu) Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanına ilişkin uydu görüntüsüne Resim 6’da yer verilmiştir.



Resim 6: Planlama Alanı Konumu

Sağlıksız, çarpık ve kaçak yapılaşmış, herhangi bir mühendislik hizmeti alınmayan binalardan oluşan bu bölge, son yaşanan depremler de dikkate alındığında daha da tehlikeli ve

ciddi felaketslere yol açabilecek durumdadır. Sosyal ve teknik donatı alanlarının yetersiz bulunması nedeniyle insan ve ruh sağlığını olumsuz yönde etkileyebilecek sağlıklı çevre koşullarına sahiptir.

İç içe geçmiş binalar; yatayda yayılmış, dar ve çıkmaz sokaklar oluşturarak yetersiz sosyal ve teknik altyapılarla birlikte, başta itfaiye ve ambulans olmak üzere birçok aracın giriş çıkışını engelleyecek fiziki mekanlar yaratmıştır. Ayrıca yönetmeliklere uygun olamayan bu sokaklarda merdivenli araçlar ve iş makineleri çalışmadığından su, kanalizasyon, telefon ve elektrik gibi hizmetlerin yapılmasında aksamalar meydana gelmektedir. Bu fiziki mekanların yaşanabilir çevreye dönüştürülebilmesi, sosyal ve kültürel gelişimin sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için, bölge içerisinde yeni düzenlemelerin imar planları ile birlikte yapılması şarttır.

2.1. Planlama Alanı Sınırı

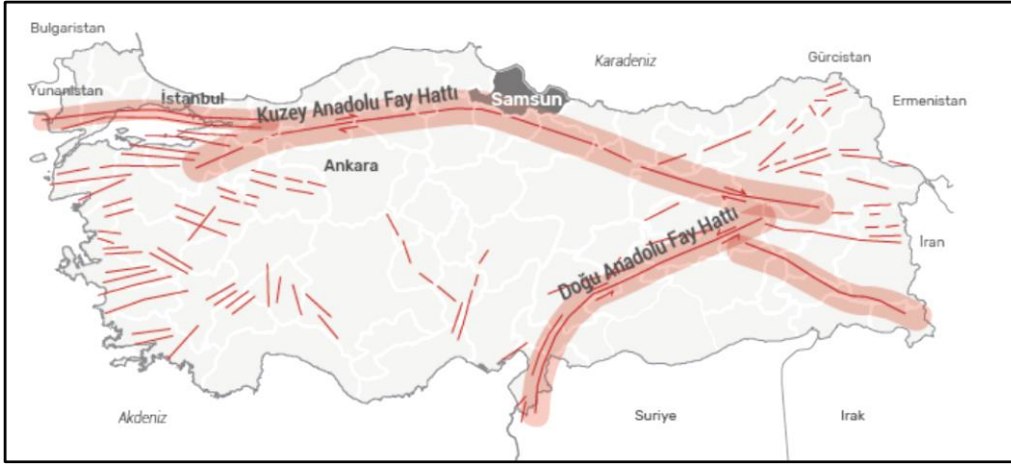
Samsun ili, İlkadım ilçesi sınırları içerisinde Kökçüoğlu, Saitbey, Ulugazi Mahalleleri sınırları dahilinde 79,53 hektarlık alanda, riskli alanın deprem başta olmak üzere doğal afet riski altında olmasının yanı sıra plansız yapılaşma ve fiziki, sosyal ve ekonomik yıpranma sebepleri ile; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 27.05.2013 tarihli ve 2615 sayılı yazısı üzerine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. ve Ek 1. maddelerine göre, Bakanlar Kurulunca 24.06.2013 tarihinde kararlaştırılmış ve 28 Temmuz 2013 tarihli ve 28721 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak “Riskli Alan” İlan edilmiştir.(EK-1) “Riskli Alan” İlan edilen 79,53 hektarlık alanın, yaklaşık 74,7 hektarlık kısmı planlama alanı kapsamındadır. Riskli alan sınırının 48983.98 metrekarelik kısmı bu planın kapsamı dışında kalmaktadır.

3. BÖLÜM: RİSKLİ ALAN ARAŞTIRMA BULGULARI

3.1. Doğal Çevre Analizleri

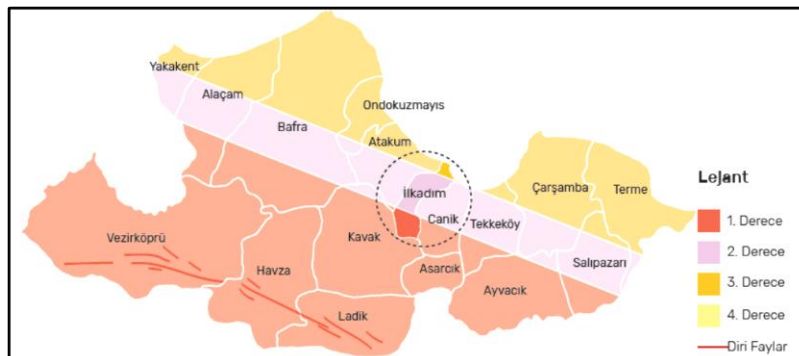
3.1.1. Deprem Riski

Deprem bölgeleri haritası incelendiğinde ülkemiz nüfusunun yaklaşık %70'i I. Ve II. Derece deprem bölgesinde yaşamaktadır. Bu alanlar ülke yüzölçümünün %66 lık bir kısmını kaplamaktadır. Haritadan da görüldüğü gibi Samsun ili kent merkezi II. Derece deprem bölgesinde, Ladik, Havza ve Vezirköprü ilçeleri I. Derece deprem bölgelerinde, Alaçam, Terme, Bafra Çarşamba ovaları III. Derece deprem bölgelerinde yer almaktadır.



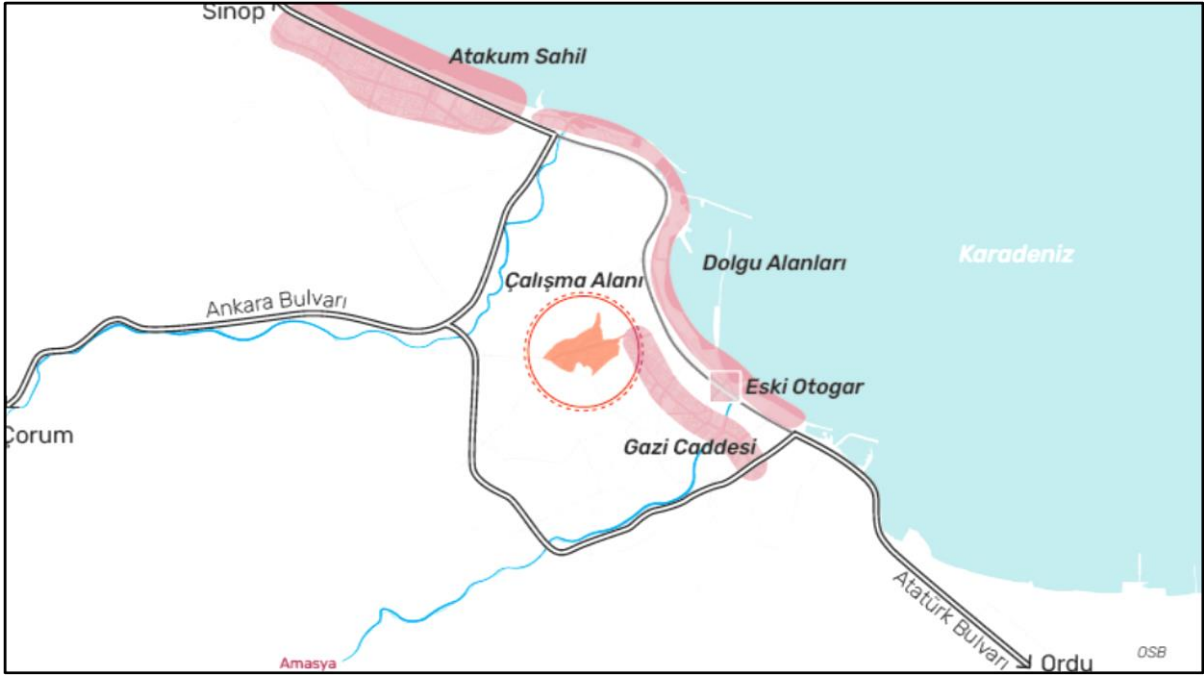
Resim 7: Türkiye Fay Hatları Haritası

Ülkemizdeki en büyük depremleri üreten ve dünyanın en önemli faylarından biri kabul edilen Kuzey Anadolu Fayı Samsun il merkezine kuş uçuşu ortalama 55 km. mesafede şehrin güneyinde yer almaktadır. 26.11.1943'te üretmiş olduğu Ladik merkezli 7.2 magnitüdü deprem Samsun ili ve çevresine büyük zararlar vermiştir.



Resim 8: Samsun Deprem Kuşakları ve Fay Hatları

Kuzey Anadolu Fay zonunda; Ladik, Havza veya Vezirköprü merkezli oluşabilecek yüksek magnitüdü depremlerin Samsun ili merkezinde en çok hasar verebileceği alanlar ise sıvılaşma riskinin yüksek olduğu Atakum sahil düzlüğü, Gazi Caddesi'nin alt kısımları ve yapay dolgu alanları ile eski otogarın olduğu bölgelerdir.



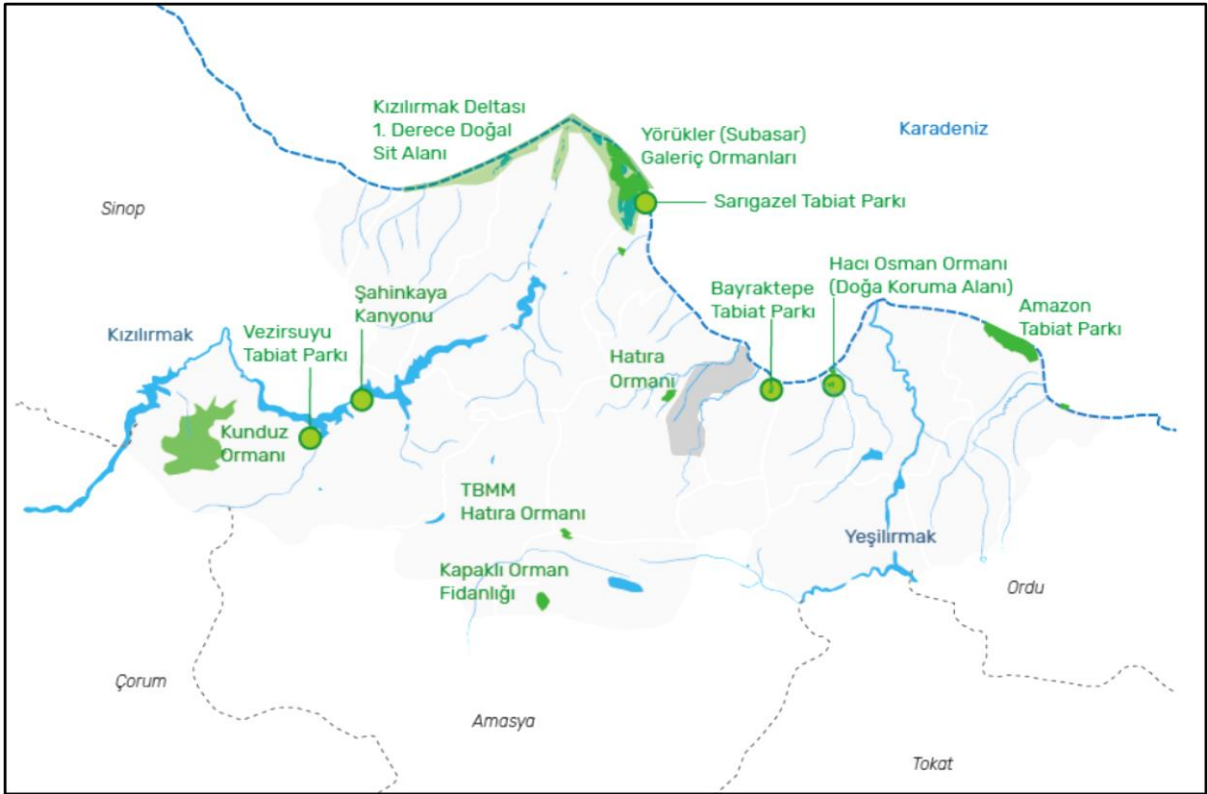
Resim 9: Samsun İl Merkezi Deprem Riski Yüksek Alanlar

3.1.2. Heyelan Riski

Samsun il merkezinde heyelan riski taşıyan bölgeler; Çatalarmut Mahallesi, Barış Bulvarı ve civarı, Kadıköy Mahallesi, Yeşilkent beldesinin büyük bir kısmı, Kıranköy mezarlığı ve Eski havaalanı çevresi, Balaç etekleri, eski odun pazarı, Yaşar Doğu Mahallesi, Cedit ve Kadifekale Mahallesinin bir kısmı heyelan riski olan ve yapılaşma esnasında dikkat edilmesi gereken bölgeler olarak sayılabilir.

3.1.3. Orman Varlığı

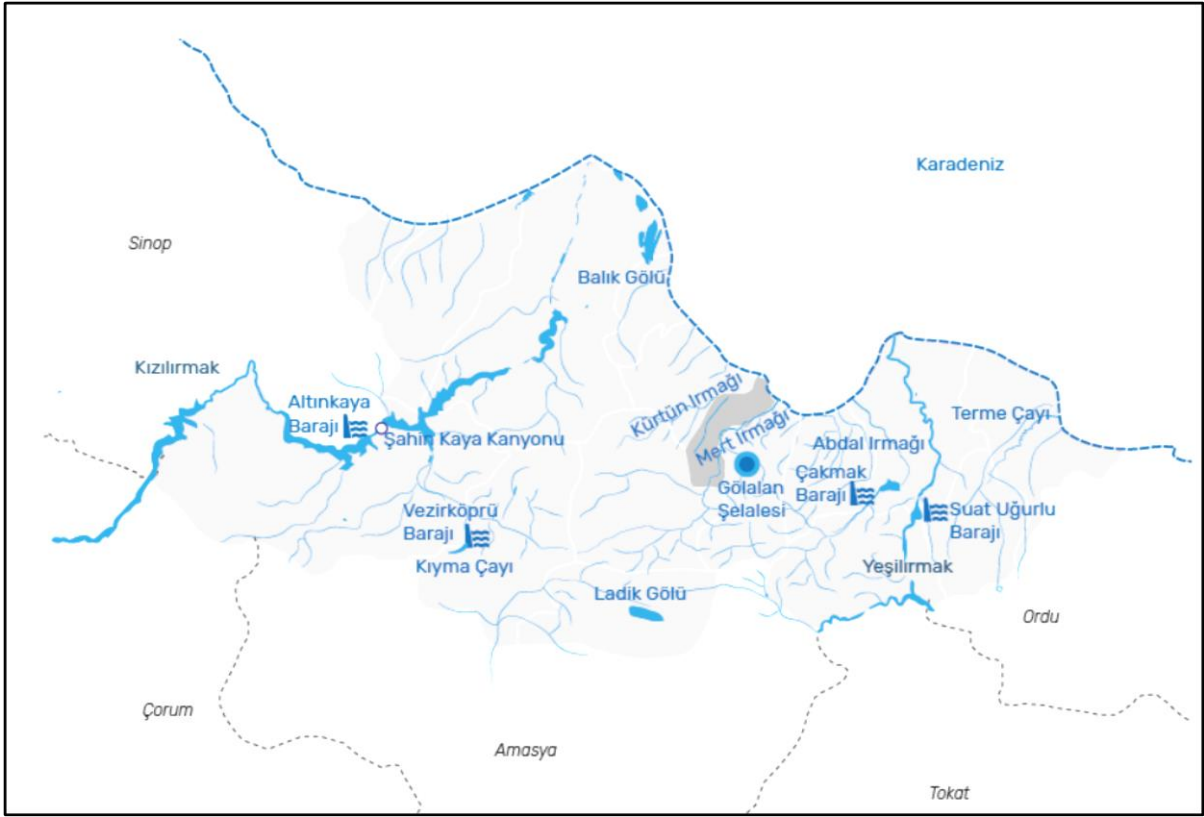
Samsun 317.653,0 ha normal kapalı ve 71.168,0 ha boşluklu kapalı genel orman alanına sahiptir. Toplam orman alanı bakımından 21. sırada, kişi başına düşen orman alanı bakımından 47. sıradadır. Toplam orman alanı olan 388.821,0 ha il genel alanı olan 975.104,0 ha' ın % 39,9'una tekabül etmektedir. İl genelinde Alaçam, Çarşamba, Kavak ve Vezirköprü ilçeleri ile Ayvacık ormanları en önemli orman alanlarını oluşturmaktadır. Tekkeköy ilçe sınırlarında bulunan ve il merkezine çok yakın konumda olan Hacı Osman Ormanı Türkiye'nin en önemli su basar ormanlarından birisidir ve bu orman 1987 yılında tabiat koruma alanı olarak ilan edilmiştir.



Resim 10: Samsun İli Orman Alanları ve Tabiat Parkları

3.1.4. Su Varlığı

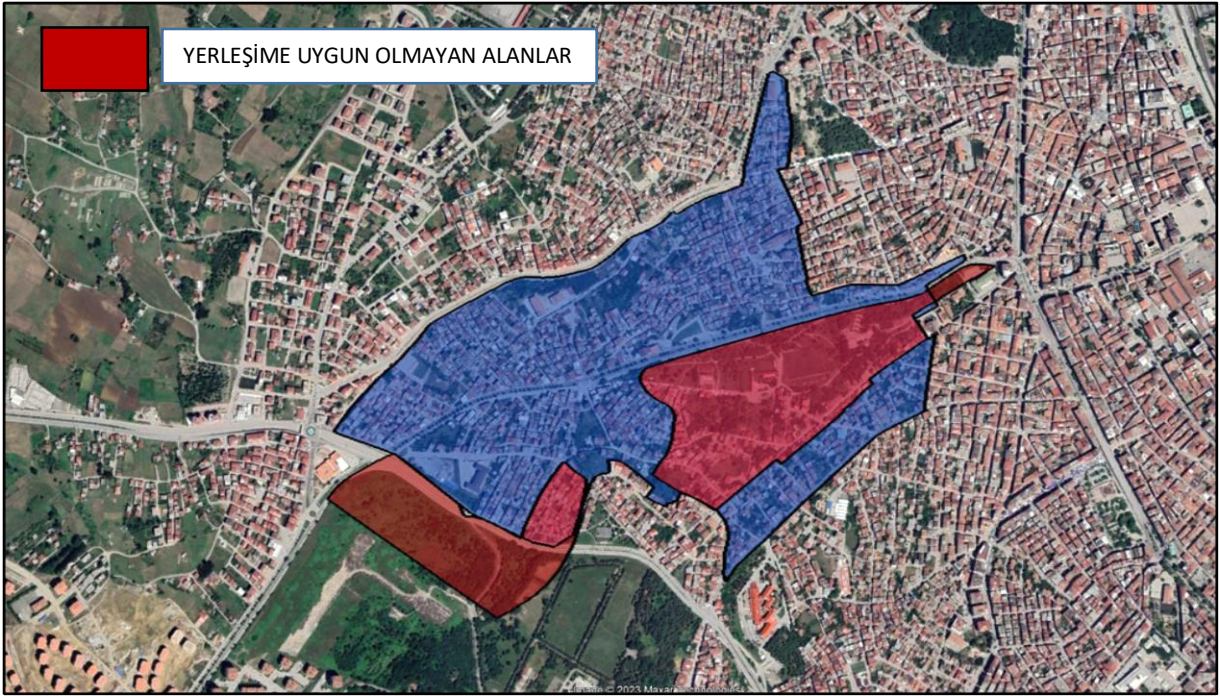
Samsun ili sınırları içerisinde yer alan önemli akarsular; Kızılırmak Nehri, Yeşilirmak Nehri, Terme Çayı, Abdal Irmağı, Mert Irmağı, Kürtün Irmağı, Engiz Deresi bunların yan kollarından oluşmaktadır. Samsun ili sınırları içerisinde çok sayıda göl, baraj ve gölet mevcuttur. Ladik ilçesi sınırlarında bulunan Ladik gölü aynı zamanda Tersakan çayının da kaynağını oluşturmaktadır. Ladik gölünün yüz ölçümü yaklaşık 10 km ve hacmi yaklaşık 48 milyon metreküptür.



Resim 11: Samsun İli Su Varlığı

3.1.5. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı sınırlarında, yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi amacıyla hazırlanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 29.01.2014 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanının yaklaşık 22 hektarlık kısmının, uygun olmayan alan (UOA) olarak tanımlanması nedeniyle, yapılaşma hakları bulunmamaktadır. Bunun dışındaki diğer kısımlarda ise yapılacak imar planları koşullarına uygun olarak yapılaşmaya açılabilir durumdadır.

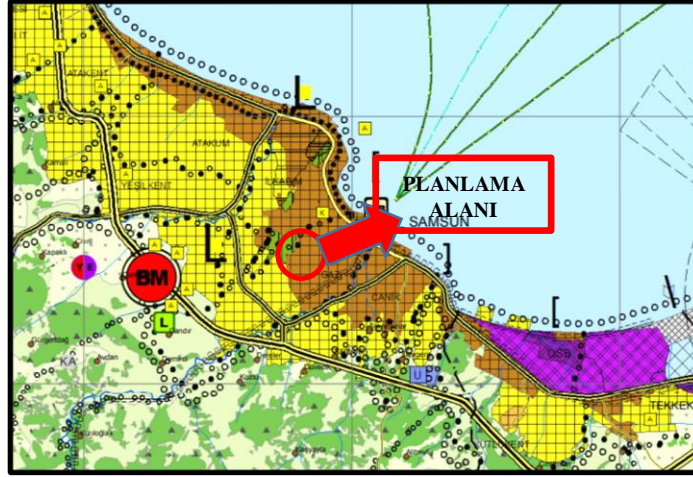


Resim 12: Planlama Alanı ve Çevresindeki Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

4. BÖLÜM: MEVCUT PLAN DURUMU

4.1. Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

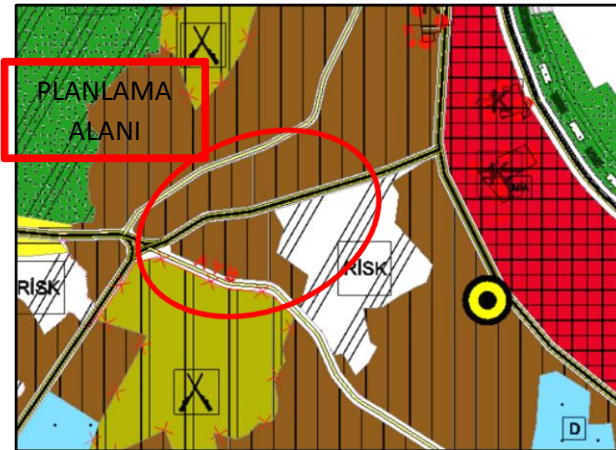
Planlamaya konu alan; Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 20.07.2007 tarihinde onaylanan Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Yerleşik Alan” sınırları içerisinde kalmaktadır. (Resim 13)



Resim 13: Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

4.2. Samsun Metropolitan Alanı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

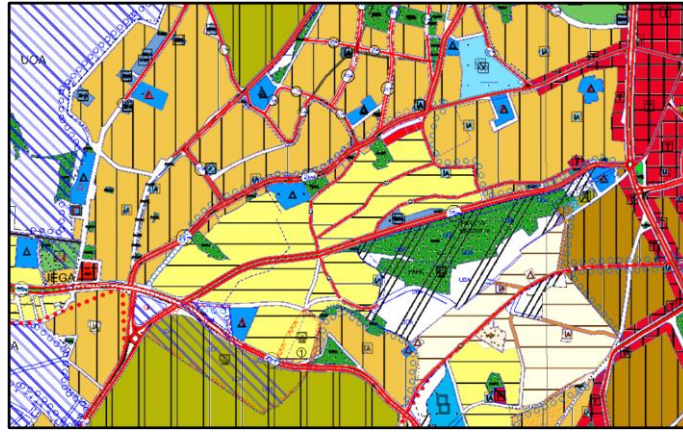
Plan değişikliğine konu alan; Samsun Büyükşehir Belediye Meclisince 14.12.2016 tarih ve 553 sayılı karar ile onaylanan, Samsun Metropolitan Alanı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” ve “Riskli Alan” kullanımlarında kalmaktadır.(Resim 14)



Resim 14: Samsun Metropolitan Alanı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

4.3. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kadıköy-Zeytinlik-Anadolu Mahalleleri sınırlarında yer alan 79,53 ha büyüklüğündeki Riskli Alanın planlamaya konu olan kısmı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Mevcut Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı, Konut+Ticaret Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Eğitim Tesisi Alanı, İbadet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, yol ve plansız alan kullanımlarında yer almaktadır. Meri nazım imar planı Resim 15’te gösterilmektedir. Mevcut nazım imar planı alan büyüklükleri ise tablo 3’te verilmiştir.



Resim 15: Meri Nazım İmar Planı

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT İMAR PLANI ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	987,82
EĞİTİM ALANI	20251,30
İBADET ALANI	2602,99
MEVCUT KONUT ALANI	15857,53
GELİŞME KONUT ALANI	396352,00
KONUT-TİCARET ALANI	3283,41
PARK ALANI	133788,38
BELEDİYE HİZMET ALANI	11610,36
YOL	80104,07
PLANSIZ ALAN	81500,21
TOPLAM	746338,07

Tablo 3: Meri İmar Planı Alan Büyüklüğüne İlişkin Veriler

Mevcut imar planları; bölgenin “Riskli Alan” edilmesinden önce onaylanmış olup riskli alan ilanından sonra Bakanlıkça onaylanmış bir imar planı bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM: PLAN KARARLARI

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 27.05.2013 tarihli ve 2615 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. ve Ek 1. maddelerine göre, Bakanlar Kurulunca 24.06.2013 tarihinde kararlaştırılmış ve 28 Temmuz 2013 tarihli ve 28721 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak “Riskli Alan” İlan edilmiştir.

Plana konu alanda gerçekleştirilecek proje ve çalışmalar ile ilgili olarak 06.02.20214 tarih ve 878 sayılı Bakanlık Olur’u ile Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığımız geçici olarak yetkilendirilmiştir. (EK-2)

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, 28 Temmuz 2013 tarihli ve 28721 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak “Riskli Alan” İlan edilen 79,53 hektarlık alanın, yaklaşık 74,7 hektarlık kısmı planlama alanı kapsamındadır. Riskli alan sınırının 48983.98 metrekarelik kısmı bu planın kapsamı dışında kalmaktadır.

5.1. Kullanım Kararları

Nazım imar planı dâhilinde nüfusa hizmet edecek 2 adet eğitim tesisi, 4 adet dini tesis, 2 adet kültürel tesis, 1 adet sağlık tesisi, 1 adet meydan ve 1 adet otopark alanı kullanımı önerilmiştir. Kullanım kararlarına yönelik alan büyüklükleri ve hesaplamalarına ilişkin bilgiler, 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve değişikliği açıklama raporunda detaylandırılmıştır.



Resim 16: Öneri Nazım İmar Planı

SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
KÖKÇÜOĞLU, SAİTBEY ve ULUGAZİ MAHALLELERİ “RİSKLİ ALAN” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı içerisinde önerilen kullanım kararlarına ilişkin alan büyüklükleri Tablo 4’te verilmektedir.

KULLANIM TÜRÜ	İMAR PLANI ve DEĞİŞİKLİĞİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ (m ²)
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	1043,60
EĞİTİM ALANI	16592,21
İBADET ALANI	9520,96
KÜLTÜREL TESİS ALANI	7056,50
MEVCUT KONUT ALANI	10598,83
GELİŞME KONUT ALANI	295127,44
KONUT-TİCARET ALANI	62721,90
OTOPARK ALANI	1412,97
PARK ALANI	212705,11
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3403,43
TİCARET ALANI	686,79
TEKNİK ALTYAPI ALANI	261,54
YOL	125206,79
TOPLAM	746338,07

Tablo 4: İmar Planı Alan Büyüklüğüne İlişkin Veriler

Serdar SAĞLAM
Şehir Plancısı
Samsun Büyükşehir Belediyesi

Zennube ALBAYRAK
Şehir ve Bölge Plancısı
Samsun Büyükşehir Belediyesi

SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
KÖKÇÜOĞLU, SAİTBAY ve ULUGAZİ MAHALLELERİ “RİSKLİ ALAN” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

26.02.2023 15:38

Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü

EK-1

28 Temmuz 2013 PAZAR

Resmî Gazete

Sayı : 28721

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2013/4971

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Ulugazi, Saıtbay ve Kökçüoğlu mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan olarak belirlenmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27/5/2013 tarihli ve 2615 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 24/6/2013 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Abdullah GÜL
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

B. ARINÇ
Başbakan Yardımcısı

S. ERGİN
Adalet Bakanı

F. ÇELİK
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

T. YILDIZ
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

M. GÜLER
İçişleri Bakanı

A. BABACAN
Başbakan Yardımcısı

F. ŞAHİN
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

E. BAYRAKTAR
Çevre ve Şehircilik Bakanı

S. KILIÇ
Gençlik ve Spor Bakanı

C. YILMAZ
Kalkınma Bakanı

N. AVCI
Millî Eğitim Bakanı

M. MÜezzinoğlu
Sağlık Bakanı

B. ATALAY
Başbakan Yardımcısı

E. BAĞIŞ
Avrupa Birliği Bakanı

A. DAVUTOĞLU
Dışişleri Bakanı

M. M. EKER
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

Ö. ÇELİK
Kültür ve Turizm Bakanı

İ. YILMAZ
Millî Savunma Bakanı

B. YILDIRIM
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

B.
Başbakan Yardımcısı

N.
Bilimi, Sanayi ve Teknoloji

M. Z.
Ekonomi Bakanı

H.
Gümrük ve Ticaret Bakanı

M.
Maliye Bakanı

V. EROĞLU
Orman ve Su İşleri Bakanı

[Kroki ve Koordinat Listesi için tıklayınız.](#)

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130728-3.htm>

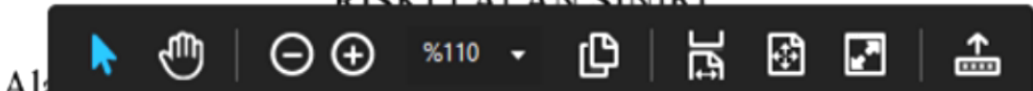
1/1

24/6/2013 TARİHLİ VE 2013/4971 SAYILI KARARNAMENİN EKİ
KROKİ VE KOORDİNAT LİSTESİ

EK-1



SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
ULUGAZİ, SAİTBEY VE KÖKÇÜOĞLU MAHALLELERİ
RİSKLİ ALAN SINIRI



SAMSUN İLİ İLKADIM İLÇESİ
KÖKÇÜOĞLU, SAİTBAY ve ULUGAZİ MAHALLELERİ "RİSKLİ ALAN" AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

EK-2



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : 54003801/604
Konu : Samsun Büyükşehir Belediye
Başkanlığının Yetkilendirilmesi

DAĞITIMLI

İlgi : Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 11.09.2013 tarih ve 2668 sayılı yazısı.

16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesinde uygulamaları yürütecek İdare, "Belediyeler, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri" olarak tanımlanmıştır.

Aynı Kanun'un 6 ncı maddesinin on ikinci fıkrasında ise; "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." denilmektedir.

İlgide kayıtlı yazı ile Samsun İli, İlkadım İlçesi, Ulugazi, Saıtbay, Kökçüoğlu Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 79,53 hektarlık alanın 2013/4971 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 28 Temmuz 2013 tarihli ve 28721 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edildiğinden gerekli projelerin yürütülmesi için yetki devri talep edilmektedir.

Söz konusu alanda gerçekleştirilecek proje ve çalışmalar ile ilgili olarak;

a) Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılması,

b) Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya iptal edilmesi,

c) Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarımlar, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,

d) Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması, hususlarında 06.02.2014 tarih ve 878 sayılı Bakanlığımız Olur'u ile Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı geçici olarak yetkilendirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Vedad GÜRGEN
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:
Gereği:
- Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi:
- Samsun Valiliğine
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
- İlkadım Belediye Başkanlığına/Samsun

Çevre ve Şehircilik İl Müd.çe
19 ŞUBAT 2014

Vali a.

Söğütözü Mh. Anadolu Bulvarı, 2179 SB. No:5 06510 Çankaya / ANKARA
Tel: (0 312) 410 76 41 Faks: (0 312) 387 13 13

Ayrıntılı bilgi için trübat : Adige YÜCESOY Y. Şehir Planlama
e-posta:nysoy@ndmtr@csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine <http://evrakdogrulama.csb.gov.tr> adresinden Belge Num.:54003801 /501/1095 ve Barkod Num.:128342 bilgileriyle erişebilirsiniz.