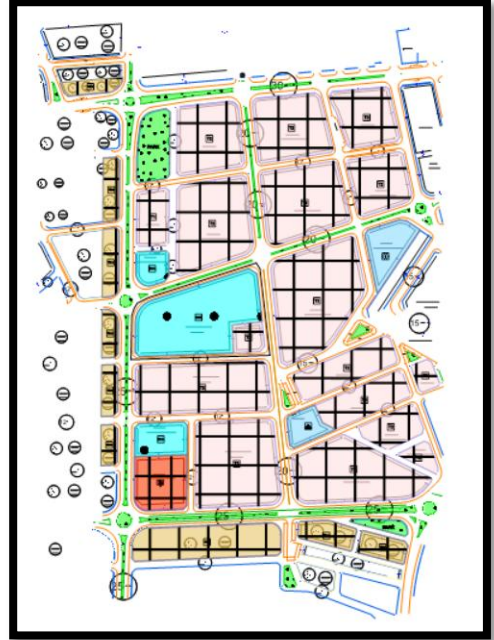




SAMSUN – TERME BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SAMSUN İLİ, TERME İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ GALERİCİLER SİTESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



2025

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



İçindekiler

HARİTALAR DİZİNİ.....	3
TABLolar DİZİNİ	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	4
1.1. Planlama Alanı Yeri	4
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri	6
1.3 Yönetim Yapısı İdari Bölünüş ve Sınırlar	8
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI.....	9
2.1. Hâlihazır Harita Durumu.....	9
2.2. Jeolojik Durumu	10
2.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum	11
2.4. Sosyal ve Ekonomik Yapı	12
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	13
4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	14
4.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi	14
4.2. Planlama Kararları.....	14
4.3. Plan Hükümleri	16
4.3.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri	16



HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri	4
Harita 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri	5
Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uzak Görüntüsü	5
Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevresi Yakın Görüntüsü	6
Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
Harita 6: Bölgesel Ulaşım Ağı	7
Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri.....	8
Harita 8: Samsun İlçe Sınırları	9
Harita 9: Terme/Cumhuriyet Mahallesi Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Halihazır Bilgisi	10
Harita 10: Terme/Çay Mahallesi Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Halihazır Bilgisi.....	10
Harita 11: Planlama Alanı Parselasyon Görüntüsü	12
Harita 13: Planlama Alanının ÇDP Planındaki Konumu	14
Harita 14: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanının Mevcut Uygulama İmar Planı	15

TABLolar DİZİNİ

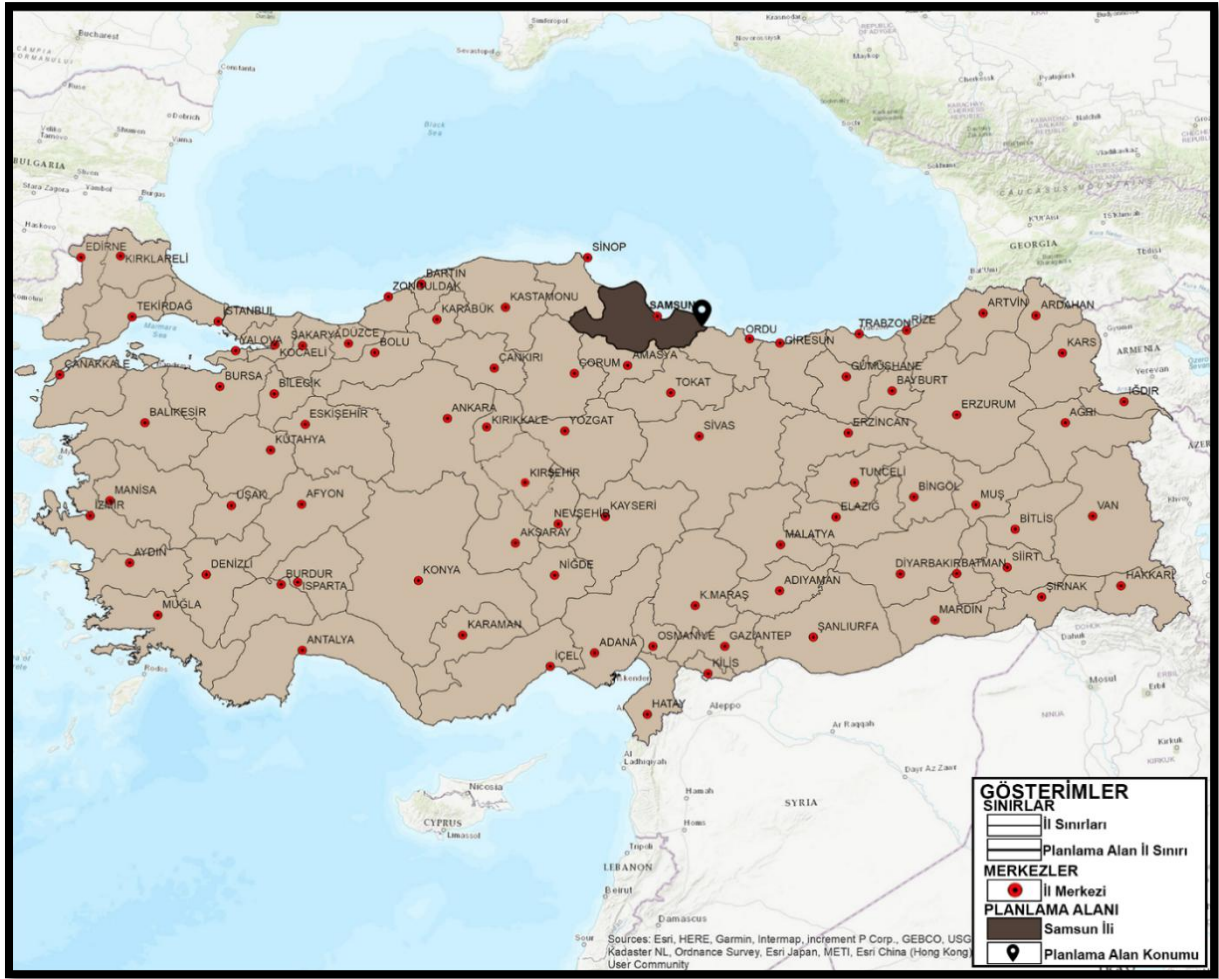
Tablo 1: Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı	8
Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu.....	16



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. Planlama Alanı Yeri

Planlama alanı Samsun il sınırları içerisinde, Samsun ili Karadeniz Bölgesinin orta bölümünde yer almaktadır. Karadeniz'e kıyısı olan Samsun 9.579 km²'lik yüzölçümüyle Karadeniz Bölgesi'nin en büyük yerleşim yeridir. Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Samsun ili Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. İl toprakları 40°50'-41°45' kuzey enlemleri, 37°08'-34°25' doğu boylamları arasında kalmaktadır. 1.674 km² ile Vezirköprü en geniş yüzölçümüne sahip ilçe durumundadır. İlin en doğudaki ilçesi Terme, en batıdaki ilçesi Vezirköprü, en kuzeydeki ilçesi Bafra ve en güneydeki ilçesi Ladik'tir. Doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri ile komşudur.



Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri

Planlama alanı Samsun İli, Terme İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Terme ilçesinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Çarşamba İlçesi, doğusunda Ünye İlçesi, güneyinde Salıpazarı ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanı Terme İlçesinin bir kısmı batısında ve bir kısmı doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının Cumhuriyet Mahallesi'nin Terme kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 6 km, Çay Mahallesi'nin ise 2 km'dir.



SAMSUN – TERME BELEDİYE BAŞKANLIĞI



Harita 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri

Plan değişikliğine konu olan Cumhuriyet Mahallesi Samsun Ordu karayolu kenarındadır. Çay Mahallesi ise Ordu-Samsun karayoluna 1 km uzaklıktadır.



Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uzak Görüntüsü



Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevresi Yakın Görüntüsü

1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Samsun'un ulaşım altyapısı, karayolu, havayolu ve denizyolu olmak üzere üç ana ulaşım türüne dayalıdır. Cumhuriyetin ilk yıllarıyla beraber demiryoluna önem veren devlet 1950'den itibaren ulaşım politikasını karayoluna ağırlık vermek suretiyle değiştirmiştir. Bu yıldan itibaren karayollarının yapıldığı Samsun, Karasu'dan başlayıp Sarp Sınır Kapısı'na kadar uzanan D010 yolu üzerinde bulunmakta olup aynı zamanda D010 yolunun E70 yolu ile birleşim noktasıdır. İl, Karabük-Amasya hattını birbirine bağlayan D030 yolunun da üzerinde bulunmakta, aynı zamanda Yozgat'a uzanan D795 yolunun başlangıç noktası olup bu yol üzerinde 19 Mayıs ile Havza tünelleri bulunmaktadır. 2023'te tamamlanması planlanan Ankara-Samsun Otoyolu ile birlikte Samsun E88, D180, D190, D765 ve Otoyol 20'ye bağlanarak Rusya, Kafkasya ve Orta Asya ülkelerini Akdeniz'e aktaran bir nokta hâline gelecektir.

Samsun Çarşamba Havalimanı'ndan Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'e direkt uçuşlar yapılmaktadır. Ayrıca Almanya, Avusturya ve Kuveyt'e de dönemsel olarak direkt uçuşlar düzenlenmektedir.

Denizyolu ulaşımı ise Samsun'un tarihi kadar eskidir. Samsun Limanı, Karadeniz'in en büyük, Türkiye'nin ise 5. büyük limanı olup 2017 yılında 12.325.083 ton yükün elleçlendiği limanlarıyla Samsun Türkiye'nin en yoğun yedinci denizyoludur.



SAMSUN – TERME BELEDİYE BAŞKANLIĞI



Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 6: Bölgesel Ulaşım Ağı



Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama alanı ise Karayolları 7. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanında kalmakta olan Samsun-Ordu karayolunun üzerindedir. Planlama alanının kent merkezine uzaklığı yaklaşık 6 km Çay Mahallesi 2 km uzaktadır. Planlama alanı, bölgedeki taşıt yolları ile erişilebilir bir konumdadır.

Yerleşmeler	Uzaklık (km)	Yerleşmeler	Uzaklık (km)
Samsun Terme - Ankara	462,7 km	Samsun Terme - Çarşamba	22,2 km
Samsun Terme - İstanbul	790,3 km	Samsun Terme - Salıpazarı	25,6 km
Samsun Terme - İzmir	1148,9 km	Samsun Terme - Tekkeköy	55,2 km
Samsun Terme - Ordu	90,7 km	Samsun Terme - Ayvacık	52,3 km
Samsun Terme - Tokat	179,8 km	Samsun Terme - Samsun Merkez	59.1 km
Samsun Terme - Sinop	214,1 km	Samsun Terme – Ünye	34.6 km

Tablo 1: Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı

1.3 Yönetim Yapısı İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı, Samsun İli Terme ilçesi sınırlarında yer almaktadır. 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında Samsun Büyükşehir Belediyesi sınırları il sınırlarına, Terme belediyesi sınırları ise ilçe sınırlarına taşınarak bugünkü idari yapısına kavuşmuştur. İlçenin mücavir alanı bulunmamaktadır.



Harita 8: Samsun İlçe Sınırları

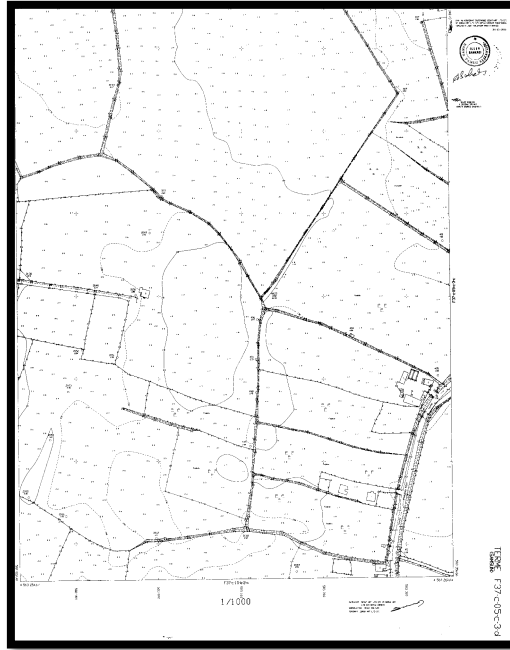
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI

2.1. Hâlihazır Harita Durumu

Samsun İli, Terme İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi ve Çay Mahallesi halihazır ITRF 96 koordinat sisteminde Sebat Harita LTD. ŞTİ. ve Doruk Harita LTD. ŞTİ. tarafından yapılan 71 adet halihazır harita onanmıştır.



Harita 9: Terme/Cumhuriyet Mahallesi Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Halihazır Bilgisi



Harita 10: Terme/Çay Mahallesi Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Halihazır Bilgisi

2.2. Jeolojik Durumu

Samsun ili, Kızılırmak ve Yeşilırmak Deltaları arasında konumlanmıştır. Yüzölçümü Türkiye topraklarının yaklaşık %1,2'sini oluşturmaktadır. 9.579 km² yüz ölçümüne sahip olan Samsun coğrafyasının %45'ini dağlar, %37'sini platolar, %18'ini ise ovalar meydana getirmekte olup en yüksek noktası 2.062 metrelik Akdağ'dır.



SAMSUN – TERME BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Terme ilçesi, Samsun ilinin doğusunda yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 583 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Karadeniz, batısında Çarşamba Ovası, doğusunda Ünye Ovası yer almaktadır. İlçe merkezi ve yakın çevresinin topoğrafyası az eğimli, ilçe sınırlarındaki kırsal alanlar ise engebeli bir topografyaya sahiptir. İlçenin %47,8'i %0-10 eğime sahip düzlüklerden, %40'ı %10-12 eğime sahip engebeli arazilerden ve %11,9'u ise %30'dan fazla eğime sahip dik ve çok dik arazilerden oluşmaktadır. İlçenin hakim bakı yönü kuzey ve kuzey ara yönleridir.

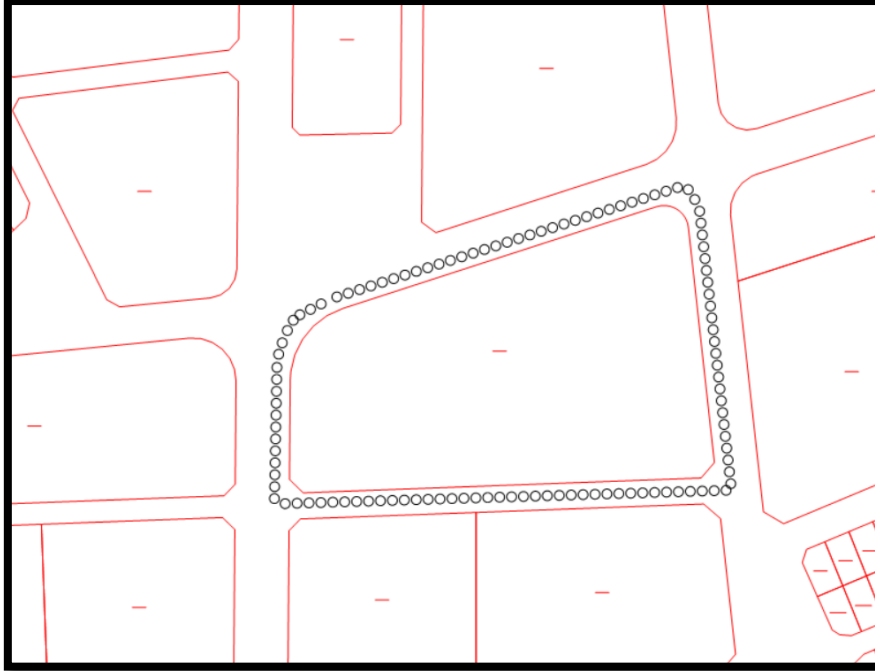
İlçenin iklimi, sahil şeridi ve iç kesimlerde farklılık göstermektedir. Sahil şeridi, Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Yazlar sıcak ve yağışlı, kışlar ılık ve yağışlıdır. İç kesimler ise dağların etkisi altındadır. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar serindir.

İlçenin en önemli akarsuyu Terme Çayı'dır. Terme Çayı, Samsun'un Karaorman ilçesinden çıkar ve Salıpazarı ilçesini geçerek Karadeniz'e dökülür. 233 km²'lik bir havzaya sahiptir ve yıllık ortalama debisi 7,05 m³/s'dir.

2.3. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum

Terme ilçesi sınırları içerisinde yer alan bazı taşınmazların mülkiyet bilgileri aşağıda sunulmuştur:

- Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1085 ada, 1 ve 3 numaralı parseller, Sınırlı Sorumlu Terme Oto Galerici Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi ve Terme Belediyesi mülkiyetindedir.
- Çay Mahallesi sınırlarında yer alan 908 ada, 1 numaralı parsel ile Cumhuriyet Mahallesi 1085 ada, 2 numaralı parsel, Terme Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır.
- Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde yer alan 1085 ada, 4 numaralı parsel ise Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.



Harita 11: Planlama Alanı Parselasyon Görüntüsü

2.4. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Samsun ili, Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehridir. Kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak



bilinmektedir. Coğrafi konumu itibariyle Karadeniz Bölgesi'nin karayollarıyla İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlantı noktasında yer alır. Samsun aynı zamanda bir liman şehridir ve geniş hinterlandı ile bir lojistik merkezidir.

Terme ilçesi, tarım ve hayvancılık alanında önemli bir potansiyele sahiptir. İlçede fındık, mısır, ayçiçeği ve buğday gibi ürünler yetiştirilmektedir. İlçede büyük ve küçükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmaktadır. Terme ilçesi, doğal ve kültürel zenginlikleri ile de turizm potansiyeli bulunan bir bölgedir. İlçede Terme Çayı, Terme Gölü gibi önemli doğa alanları bulunmaktadır. 2020 yılı nüfus sayımına göre Terme ilçesinin nüfusu 71.938'dir.

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

I. Giriş

Bu rapor, Samsun ili Terme ilçesini kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında belirlenen plan kararları ve plan hükümlerine ilişkin özet bilgileri sunmak amacıyla hazırlanmıştır.

II. Planın Amacı ve Kapsamı

Plan, bölgenin doğal kaynaklarını, tarım alanlarını, kıyı ve orman alanlarını koruyarak sürdürülebilir kalkınmayı sağlamayı hedeflemektedir. Planlama kararları; yerleşim, sanayi, turizm ve tarım alanlarının dengeli bir şekilde gelişimini desteklemekte ve çevresel değerlerin korunmasını esas almaktadır.

III. Plan Kararları

- Tarım arazilerinin korunması önceliklidir; bu alanlarda tarımsal üretim dışında kullanıma izin verilmemektedir.
- Orman ve su kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı esas alınmıştır.
- Kıyı alanlarında yapılaşma, kıyı kenar çizgisi ve ekolojik hassasiyetler dikkate alınarak sınırlandırılmıştır.
- Yerleşim ve sanayi alanları, taşkın riski, heyelan gibi doğal eşikler göz önünde bulundurularak planlanmıştır.
- Turizm gelişim alanları, çevresel taşıma kapasitesi çerçevesinde belirlenmiştir.

IV. Plan Hükümleri

- Ekolojik öneme sahip alanlarda yapılaşma sınırlandırılmış, özel hükümlere bağlanmıştır.
- Tarım topraklarında yapılaşma ve kullanım değişiklikleri yalnızca ilgili kurum görüşleri doğrultusunda mümkündür.
- Tüm uygulamalarda plan kararlarına uyulması ve ilgili kurumlarla koordinasyon sağlanması zorunludur.
- Taşkın, heyelan ve erozyon riski taşıyan alanlarda yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemektedir.

V. Sonuç

Samsun-Terme 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, doğal ve kültürel kaynakların korunarak sosyo-ekonomik gelişmenin sağlanması yönünde stratejik kararlar içermektedir. Plan hükümleri doğrultusunda yapılacak uygulamalarda, plan bütünlüğünün korunması ve çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması temel ilke olarak benimsenmiştir.



Harita 12: Planlama Alanının ÇDP Planındaki Konumu

4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

Plan değişikliğinin amacı, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mevcut Belediye Hizmet Alanı'nın, mekânsal kapasite, ulaşılabilirlik ve hizmet etkinliği açısından daha uygun olan Çay Mahallesi'ndeki Ticaret (T2) alanına taşınarak kamu hizmetlerinin sürdürülebilirliğini sağlamak; mevcut alanın ise çevresel yapılaşma koşulları ve artan ticari talepler doğrultusunda ticaret fonksiyonuna dönüştürülmesidir. Plan değişikliği, bölgedeki ticaret hacmindeki artışın mevcut imar planı kapsamında karşılanamaması, galericiler sitesi çevresinde oluşan yoğunluk ve ticaret ihtiyacının plan bütünlüğü çerçevesinde karşılanması gerekliliğinden kaynaklanmaktadır.

4.2. Planlama Kararları

Samsun ili, Terme ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan mevcut "Belediye Hizmet Alanı", yürürlükteki imar planında bu fonksiyonla tanımlanmış olup kamu

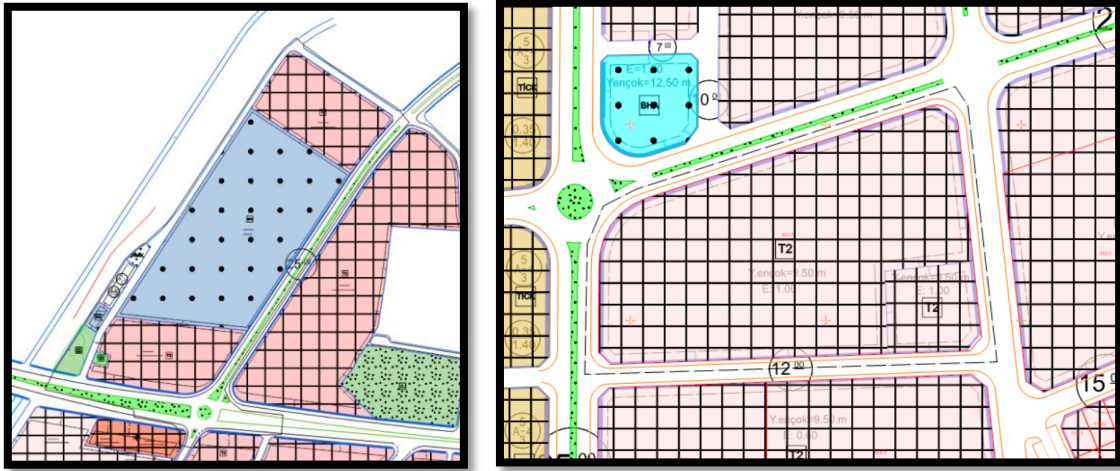


SAMSUN – TERME BELEDİYE BAŞKANLIĞI

hizmeti amacıyla kullanılmaktadır. Ancak, bölgede galericiler sitesinin faaliyete geçmesiyle birlikte artan ticaret hacmi, mevcut ticaret alanlarının yetersiz kalmasına neden olmuştur.

Bu kapsamda, planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararı doğrultusunda söz konusu Belediye Hizmet Alanı'nın, Çay Mahallesi'nde ulaşım ve alan yeterliliği açısından daha uygun olan "Ticaret 2" alanına taşınması planlanmıştır. Yeni yer seçimi, kamu hizmetlerinin sürdürülebilirliği, kent bütünlüğü, altyapı kapasitesi ve fonksiyonel uygunluk dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

Ticaret potansiyeli yüksek olan mevcut alan ise, çevresel yapılaşma durumu ve ulaşım olanakları doğrultusunda ticaret fonksiyonuna dönüştürülmüştür. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi kapsamında değerlendirilmiş olup hem kamu hizmetlerinin etkin sunumu hem de bölgesel ticaretin desteklenmesi amacıyla uygun görülmektedir.



Harita 13: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanının Mevcut Uygulama İmar Planı



Harita 14: 1/1000 Ölçekli Planlama Alanının Öneri Uygulama İmar Planı



KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
Ticaret (T2) Alanı	59711,66 m ²	60192,67 m ²
Park	-	2689,57 m ²
Ağaçlandırılacak Alanı	2976,27 m ²	2976,26 m ²
Belediye Hizmet Alanı (BHA)	70253,43 m ²	48543,98 m ²
Yol	-	21709,45 m ²
Gelişme Konut Alanı	1740,84 m ²	2725,63 m ²

Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu

4.3. Plan Hükümleri

4.3.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri

Samsun Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Plan notları, Terme Merkez 1/1000 ölçekli Revizyon İmar planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

Kamuran TOKER

Şehir Plancısı

29.05.2025