BAŞAK AKKURT PLANLAMA

SAMSUN İLİ TERME İLÇESİ, EVCİ MAHALLESİ OSB'DEN ÇIKAN ALAN VE YAKIN ÇEVRESİNDE KSA VE SANAYİ TESİS ALANLARININ ÇEKME MESAFELERİNİN REVİZE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2026

TERME / SAMSUN
0505 685 4223-0545 170 2612
sbp.basakdogan@gmail.com

İÇİNDEKİLER

HARİTALAR DİZİNİ 3
TABLOLAR DİZİNİ 3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ 4
1.1. Planlama Alanı Yeri 5
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri 6
1.3 Yönetim Yapısı İdari Bölünüş ve Sınırlar 8
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI 10
2.1. Yapı Analizi 10
2.2. Hâlihazır Harita Durumu 10
2.3. Jeolojik Durumu 11
2.4. Teknik Altyapı (Ulaşım, Enerji, Çöp, Kanalizasyon) 11
2.5. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum 11
2.6. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar (Sit Alanı, Tabiat ve Kültür Varlığı, Milli Park, Sulak Alan vb.) 12
2.7. Özel Kanunlar Tabi Alanlar (Turizm, Askeri Alan vb.) 12
2.8. Arazi Kullanımı 12
2.9. Sosyal ve Ekonomik Yapı 12
2.10. Demografik Yapı 13
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ 13
3.1 Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi, Varsa Mahkeme Kararları 13
3.2 Varsa Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları 13
3.3 Varsa Meri İmar Planı ve Plan Hükümleri 15
4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI 15
4.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi 15
4.2. Planlama Kararları 15
4.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri 16

TERME / SAMSUN
0505 685 4223-0545 170 2612
sbp.basakdogan@gmail.com

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri 4
Harita 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri 5
Harita 3: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü 5
Harita 4: Planlama Alanı Yakın Uydu 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 Mahalleleri 9
Harita 10: 1/1000 Ölçekli Halihazır Haritası 10
Harita 11: Planlama Alanının Mülkiyet Uydu Haritası 11
Harita 12: Planlama Alanının Mülkiyet Haritası 12
Harita 13: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu 14
Harita 14: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 14
Harita 15: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 15
Harita 16: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 16

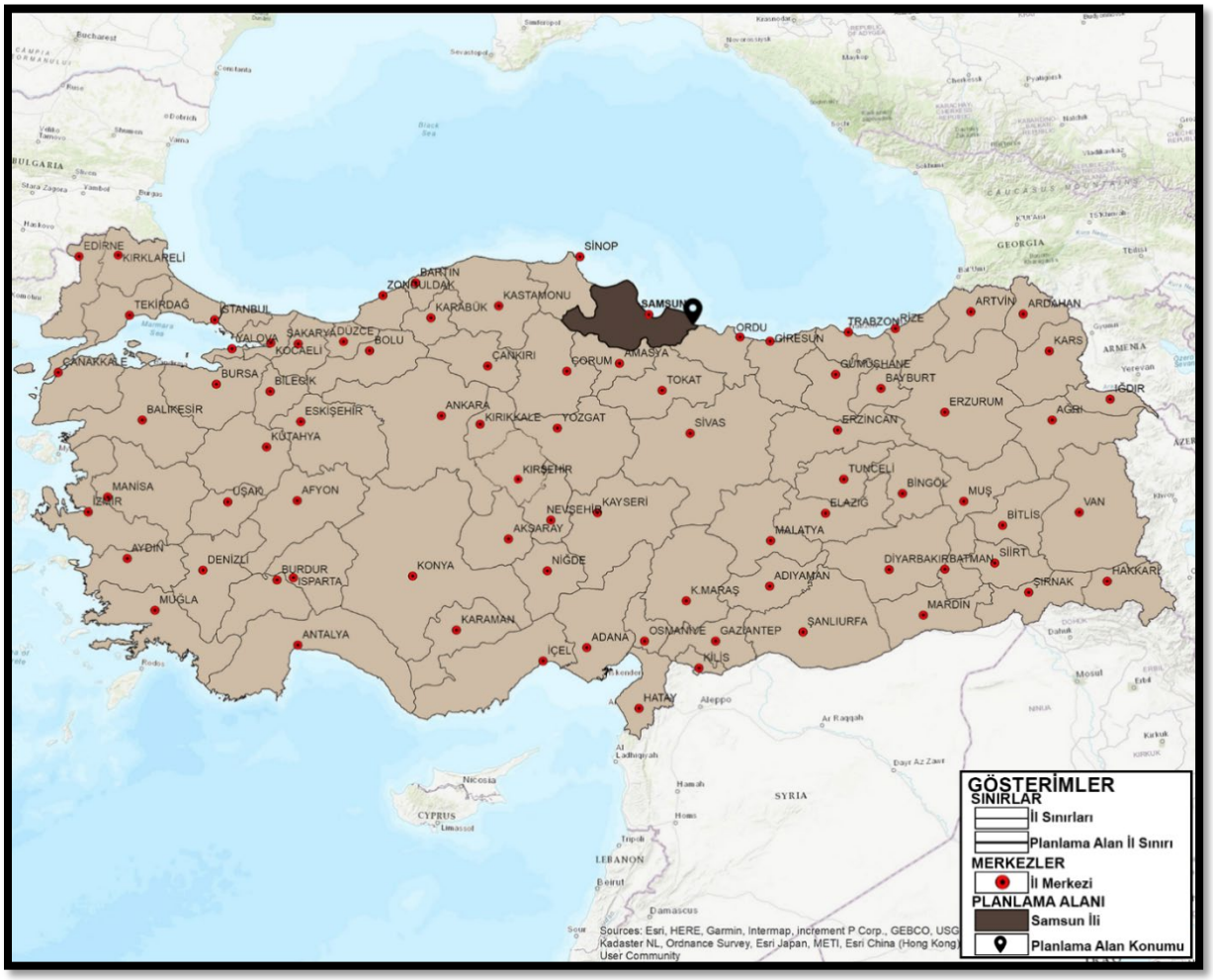
TABLOLAR DİZİNİ

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

TERME / SAMSUN
0505 685 4223-0545 170 2612
sbp.basakdogan@gmail.com

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

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 doğusunda yer almaktadır. Planlama alanının Terme kent merkezine uzaklığı yaklaşık olarak 9 km'dir.

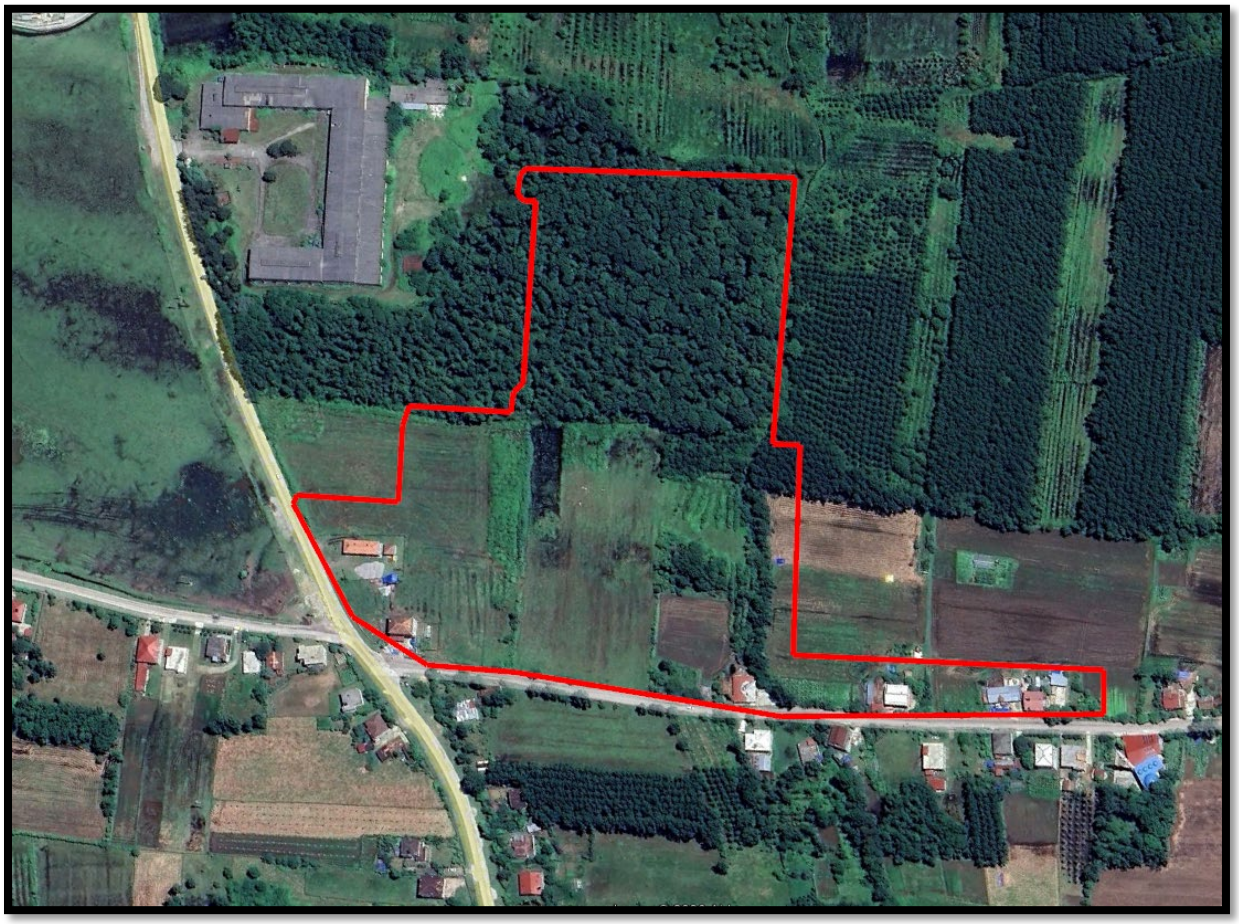
Harita 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri

Teklife konu olan planlama alanı Samsun-Terme Evci Mahallesinde yer almaktadır.

1.1. Planlama Alanı Yeri

Samsun İli Terme İlçesi, Evci mahallesi F38D07D1C, F38D07D1D F38D07D4A, F38D07D4B paftası taşınmazların yakın çevre uydu görüntüsünü harita 4' deki gibidir.

Harita 3: Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü



Harita 4: Planlama Alanı Yakın Uydu 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.

Harita 5: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

Harita 6: Bölgesel Ulaşım Ağı

TERME / SAMSUN
0505 685 4223-0545 170 2612
sbp.basakdogan@gmail.com

Harita 7: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlama alanı ise Karayolları 7. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanında kalmakta olan Samsun-Ordu karayolunun ortalama 530 metre güneyinde yer almaktadır. Planlama alanının kent merkezine uzaklığı yaklaşık 9 km'dir. Planlama alanı, bölgedeki taşıt yolları ile erişilebilir bir konumdadır.

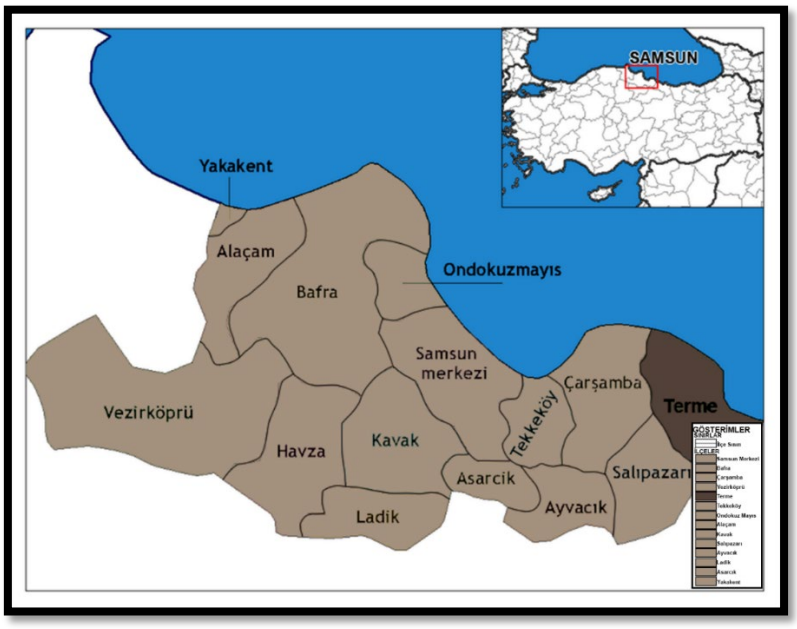
Yerleşmeler	Uzaklık (km)	Yerleşmeler	Uzaklık (km)
Samsun Terme - Ankara	462,7 km	Samsun Terme - Çarşamba	**22,2 km**
Samsun Terme - İstanbul	790,3 km	Samsun Terme - Salıpazarı	**25,6 km**
Samsun Terme - İzmir	1148,9 km	Samsun Terme - Tekkeköy	**55,2 km**
Samsun Terme - Ordu	90,7 km	Samsun Terme - Ayvacık	**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. Terme ilçesi 82 adet idari mahalleden oluşmaktadır.



Harita 8: Samsun İlçe Sınırları

Harita 9: Terme Mahalleleri

TERME / SAMSUN
0505 685 4223-0545 170 2612
sbp.basakdogan@gmail.com

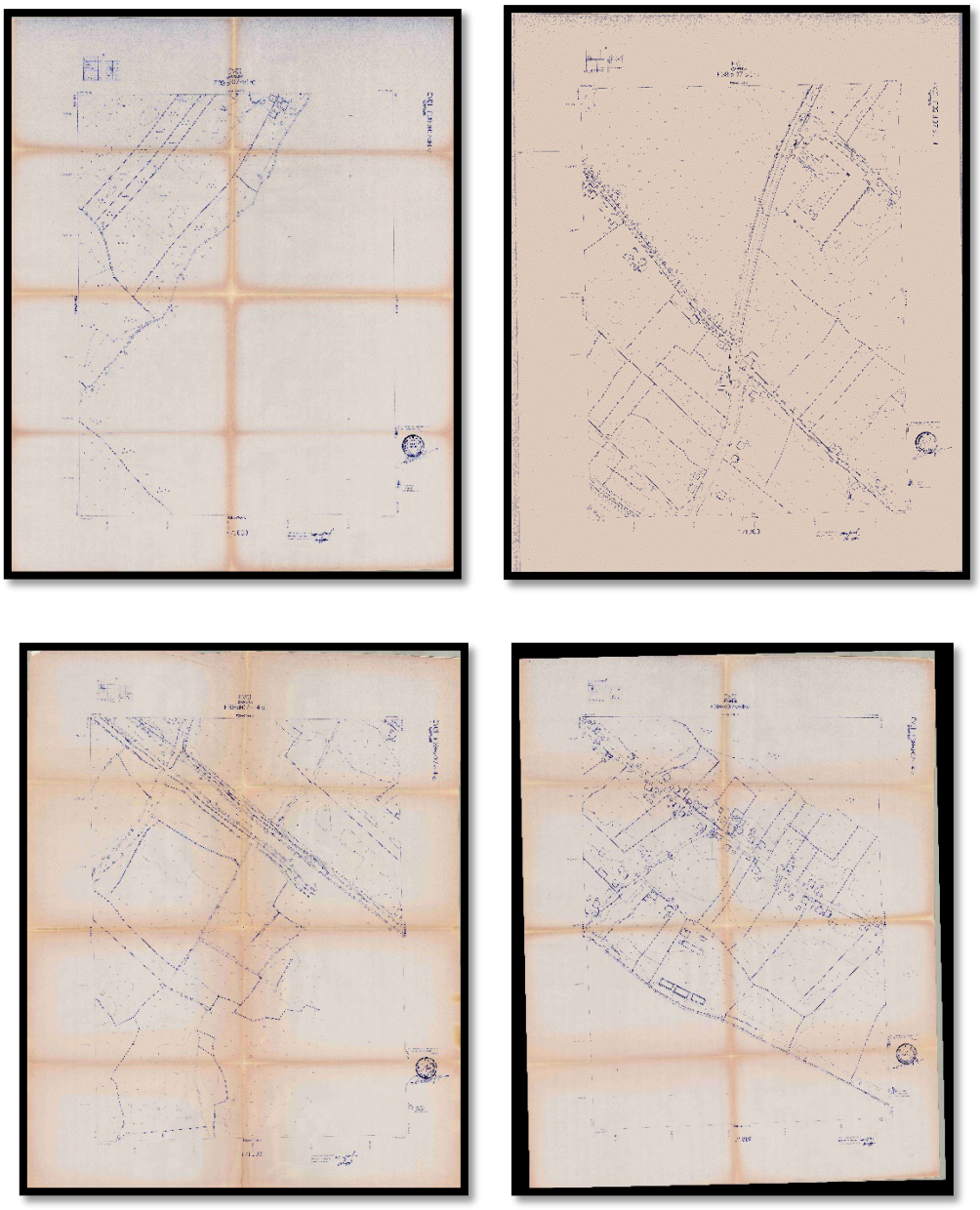
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI

2.1. Yapı Analizi

Planlama alanı ve yakın çevresinde yapılaşma konut sanayi küçük sanayi alanı ve Organize sanayi alanları bulunmaktadır.

2.2. Hâlihazır Harita Durumu

Samsun İli, Terme İlçesi, Evci Mahallesi halihazır ITRF 96 koordinat sisteminde İller Bankası Harita Daire Başkanlığı tarafından 2001 yılında 52 adet halihazır onanmıştır.



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Halihazır Haritası

2.3. Jeolojik Durumu

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, planlama alanına ilişkin kararların mevzuata uygun şekilde düzenlendiği, uygulamaların sürdürülebilirliği açısından gerekli teknik ve hukuki koşulların belirlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca, jeolojik etüt çalışmaları doğrultusunda alanda yapılaşmaya esas teşkil edecek jeolojik–jeoteknik koşullar ortaya konulmuş olup, bu bulgular plan kararlarının uygulanabilirliğini desteklemektedir. Belirlenen hususların yerine getirilmesi halinde plan kararlarının uygulanabilirliği sağlanacak olup, aksi durumda mevcut sorunların devam edeceği değerlendirilmektedir.

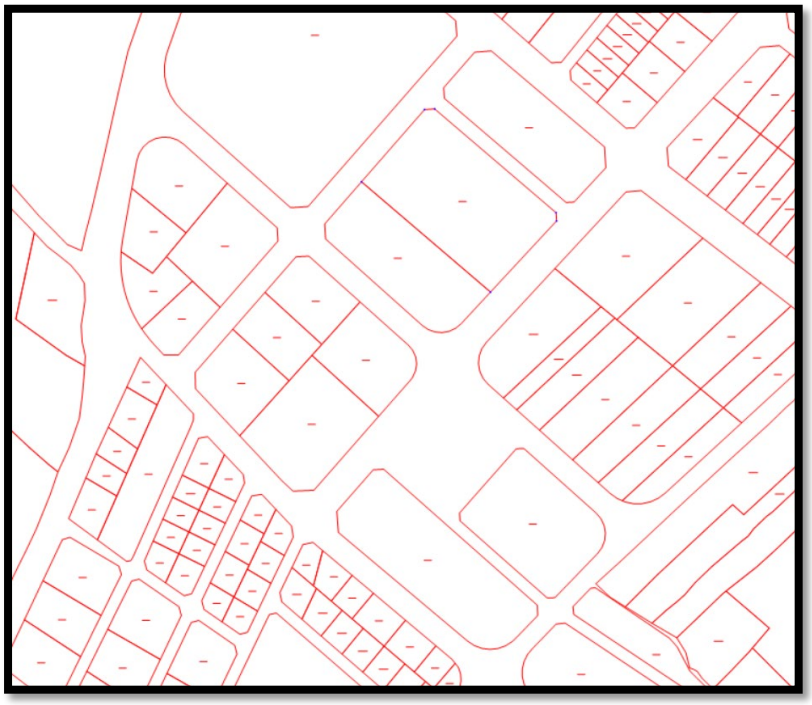
2.4. Teknik Altyapı (Ulaşım, Enerji, Çöp, Kanalizasyon)

Planlama alanı, Samsun il merkezine 60 km, bağlı bulunduğu Terme ilçe merkezine 9 km ve Çarşamba ilçesine 31,5 km mesafede yer almaktadır. Ulaşım açısından, planlama alanı içerisindeki ham yol olduğu görülmektedir. Altyapı olanakları açısından, planlama alanında elektrik, internet, telefon ve su şebeke hatlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

2.5. Mülkiyet Yapısı ve Kadastral Durum

Planlama alanı mülkiyet haritası incelendiğinde, söz konusu Maliye Hazinesi ve Sınırlı Sorumlu Terme İmalatçılar Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi mülkiyetindedir.

Harita 11: Planlama Alanının Mülkiyet Uydu Haritası



Harita 12: Planlama Alanının Mülkiyet Haritası

2.6. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar (Sit Alanı, Tabiat ve Kültür Varlığı, Milli Park, Sulak Alan vb.)

Planlama alanı Samsun-Ordu karayolu üzerinde koruma statüsü bulunan alanlar içerisinde bulunmamaktadır.

2.7. Özel Kanunlar Tabi Alanlar (Turizm, Askeri Alan vb.)

Planlama alanı Samsun-Ordu karayolu üzerinde ve özel mülkiyetin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan oluşmaktadır. Özel kanunlara tabi planlama alanı sınırlarının içerisinde kanunlara tabi bir alan (sit alanı, orman, turizm merkezi vb.) bulunmamaktadır.

2.8. Arazi Kullanımı

Planlama alanı sanayi alan içerisinde bulunup 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında Organize Sanayi Bölgesi içerisinde kalmaktadır.

2.9. 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.

2.10. Demografik Yapı

Samsun'un Terme ilçesi, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre toplam 58.889 kişilik bir nüfusa sahiptir. İlçenin nüfus artış hızı %4,7 olarak kaydedilmiştir, bu da Terme'nin nüfusunun genel olarak arttığını göstermektedir. Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 3,29 olarak belirlenmiştir, bu da Terme'deki ailelerin ortalama olarak 3 ila 4 kişiden oluştuğunu göstermektedir. Bu veriler, Terme'nin demografik yapısı hakkında genel bir fikir vermektedir ve gelecekteki planlama ve kalkınma çalışmaları için önemli bir esas oluşturmaktadır.

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

3.1 Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi, Varsa Mahkeme Kararları

İlk imar planı 1975 yılında yapılan ve sırasıyla 1989, 2013, 2017 ve 2024 yıllarında revize edilen planlama alanında son olarak; 433 ada 1 ve 2 parsellerin OSB sınırları dışına çıkarılmasını kapsayan ve Bakanlıkça 12/06/2026 tarihinde 1 haftalık askıya çıkarılan plan değişikliği işlenerek süreç gelişmiştir.

3.2 Varsa Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları

Samsun-Çorum-Tokat Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre, planlama alanı F38 paftasında marjinal tarım arazisi kullanımında kalmaktadır. Ancak, plan hükümlerinin 1.4.17. maddesi uyarınca, bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim gibi sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, atık bertaraf tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik altyapı, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlar kamu yararı gözetilerek ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, alt ölçekli planları çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda hazırlanabilir. Hazırlanan planlar Bakanlığın uygun görüşü alınmadan onaylanamaz ve onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik ön işlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak belirlenir.

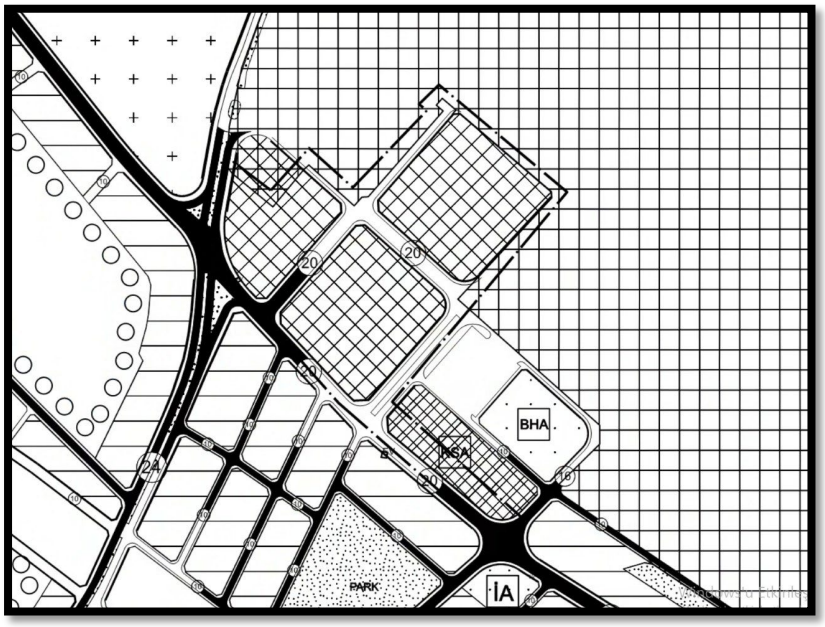
Ayrıca, 1.4.31. madde uyarınca, planlama bölgesindeki akarsuların (kuru dereler dahil) her iki kenarının yapılaşmaya konu edilebilmesi için DSİ Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur. Söz konusu alanların yapılaşmaya konu edilmesi durumunda ise yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin yine DSİ Genel Müdürlüğünün görüşü alınmadan imar planları onaylanamaz. Kelkit Çayı ile Yeşilırmak Nehrinin birleştiği yer ile Karadeniz arasındaki kesim ve Kızılırmak Nehrinin Delice Çayı ile birleştiği yer ile Karadeniz arasındaki kesim 3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ve "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine tabi olup, "Kıyı Kanunu'na tabi olan/olacak akarsularda "Kıyı Kanunu" ve "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

Bu bilgiler doğrultusunda, Samsun Terme'deki planlama alanının kullanımı ve yapılaşma koşulları, Çevre Düzeni Planı hükümleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenmektedir.

Planlama alanı, Samsun Terme Çevre Düzeni Planı'nda Evci Mahallesi'nin F38 paftasında yer almaktadır. Aşağıda belirtilen konum bilgisi planlama alanının yerini göstermektedir. Bu alanın OSB olarak çevre düzeni planında belirtilmiştir.

Harita 13: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

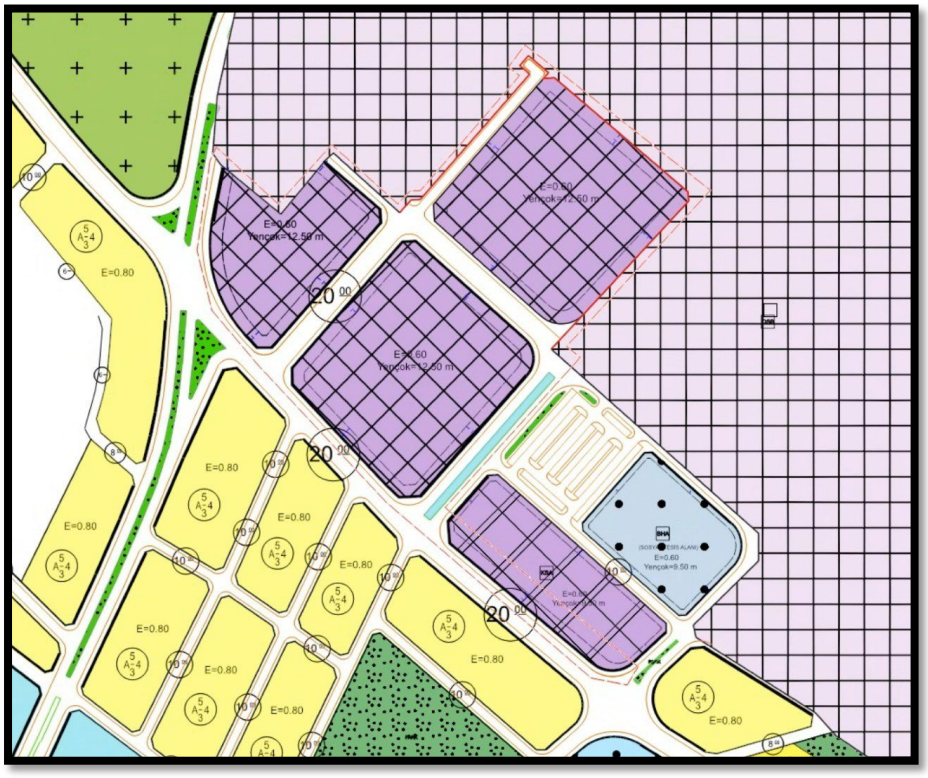
1/5000 ölçekli nazım imar planı incelendiğinde ise söz konusu planlama alanının sanayi ve küçük sanayi sitesi alanı olarak planlandığı görülmektedir.



Harita 14: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.3 Varsa Meri İmar Planı ve Plan Hükümleri

Planlama alanı ve yakın çevresi incelendiğinde; alanın mevcut Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ile güçlü bir mekansal ve fonksiyonel etkileşim içerisinde olduğu, yürürlükteki (meri) imar planı kararları doğrultusunda alanın ana ulaşım kurgusunun 20 metrelik imar yolları ve bu aksa bağlanan 10 metrelik taşıt yolları ile sağlandığı görülmektedir. Alan genelindeki mekansal dağılım değerlendirildiğinde; yapı adalarının ağırlıklı olarak E=0.60 (Yençok=12.50, Yençok=9.50) ve E=0.80 yapılaşma koşullarına sahip fonksiyonlardan oluştuğu, bu alanlara hizmet etmek üzere E=0.60 emsalli Belediye Hizmet Alanı (BHA) ile park alanlarının ayrıldığı ve meri plan hükümleri uyarınca parsel içi mevcut yapı yaklaşma (çekme) mesafelerinin 10 (on) metre olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.



Harita 15: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

Terme Belediyesine iletilen vatandaş/hak sahibi talepleri ve bölgede oluşan mekansal ihtiyaçlar doğrultusunda; planlama alanının Organize Sanayi Bölgesi'ne (OSB) olan yakınlığı dikkate alınarak parsel bazında alan kullanım verimliliğini artırmak amaçlanmıştır. Bu kapsamda ihtiyaçlara binaen, mevcut planda 10 metre olan yapı yaklaşma mesafeleri 7 metreye düşürülmüş olup, planın diğer yapılaşma koşulları ve ana kullanım kararlarında başkaca bir değişikliğe gidilmemiştir.

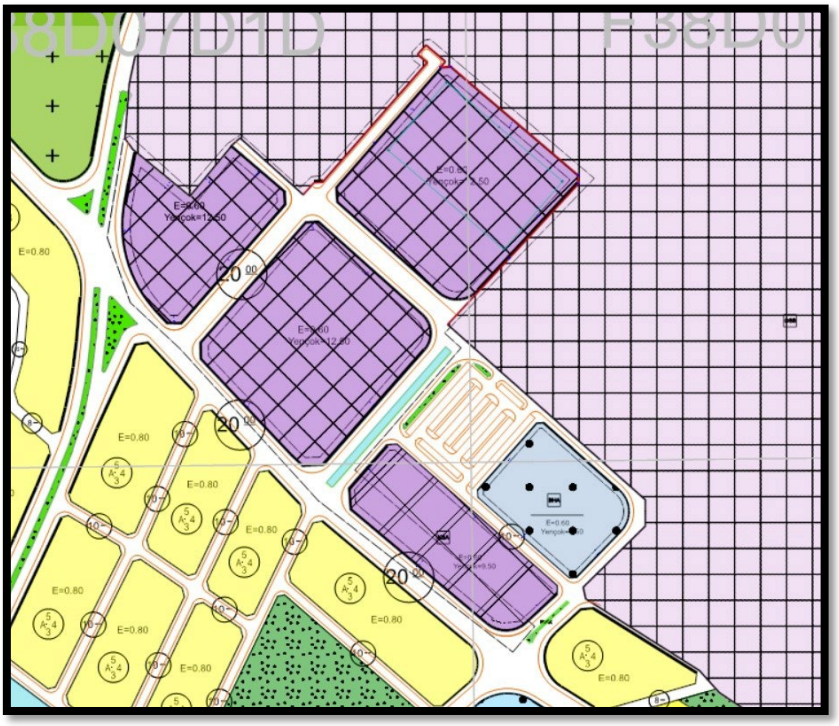
4.2. Planlama Kararları

Terme Belediyesine iletilen hak sahibi talepleri ve planlama alanının Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ile olan fonksiyonel bütünlüğü neticesinde ortaya çıkan mekansal ihtiyaçlar idaremizce değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu alanda mekansal kullanım kapasitesini ve parsel bazında yapılaşma verimliliğini artırmak amacıyla; plan değişikliği

onama sınırı içerisinde kalan parsellerde meri imar planında 10 (on) metre olarak belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafelerinin 7 (yedi) metre olarak yeniden düzenlenmesine, bu husus dışında kalan ana kullanım kararları ve diğer yapılaşma koşullarının (Emsal, Yençok vb.) meri imar planındaki şekliyle aynen korunmasına karar verilmiştir.

KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
SANAYİ ALANI	**51.944,91 m²**	**51.944,91** m²
KÜÇÜK SANAYİ ALANI (KSA)	1.400,00 m²	1.400,00 m²
YOL ALANI	22.645,59 m²	22.645,59 m²

Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu



Harita 16: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri

Genel Hükümler: Samsun Büyükşehir Belediyesi İmar Plan Notları ve Terme Evci-Gökçeağaç-Sakarlı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır. (24.07.2026)

BAŞAK AKKURT
ŞEHİR PLANCISI

SİMRU FAYDALIGİL
ŞEHİR PLANCISI

TERME / SAMSUN
0505 685 4223-0545 170 2612
sbp.basakdogan@gmail.com