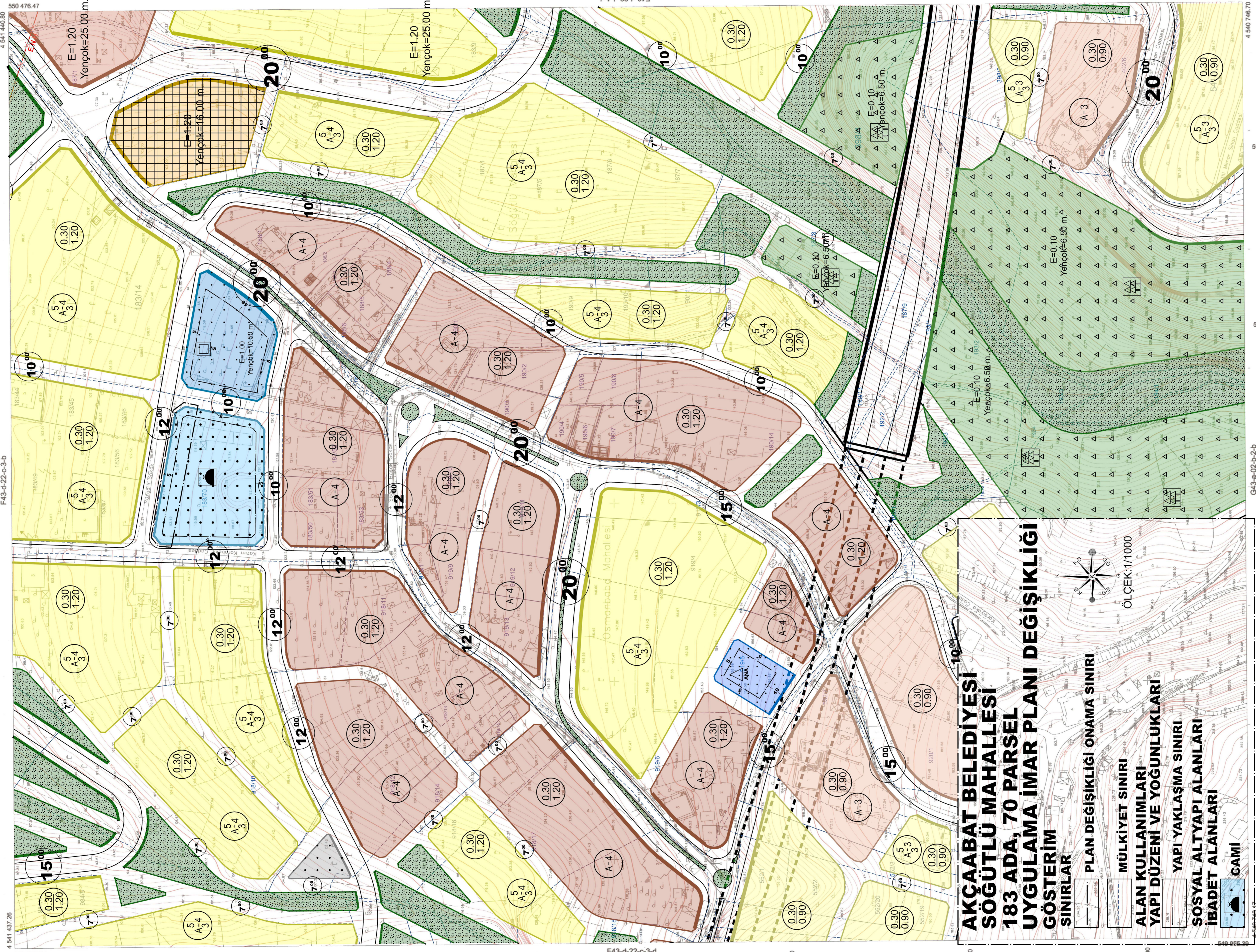


TRABZON
(AKÇAABAT)
F43-d-22-c-3-c

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



AKÇAABAT BELEDİYESİ
SÖĞÜTLÜ MAHALLESİ
183 ADA, 70 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM
SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
MÜLKİYET SINIRI
ALAN KULLANIMLARI
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
İBADET ALANLARI
GAMI

ÖLÇEK: 1/11000

ONAY
Trabzon İl Akçaabat İlçesine ait 300 Adet
Fotogrametrik Yöntemle Alınan 1:1000 Ölçekteki
Seyriyat Haritasına Göre Hazırlanmış ve Onaylı
Akçaabat Şehircilik Bölge Planı
24.10.2018
Şehir Yürürlüğü
Belediye Başkanı

KONTROL
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Ali GÜNGÖR
İmar ve Şehircilik Mm.İ.

Turgay YEMİR
Etiler Proje Mm.İ.

Proje Yöneticisi
Turgay Köpçük
Harita Mühendisi

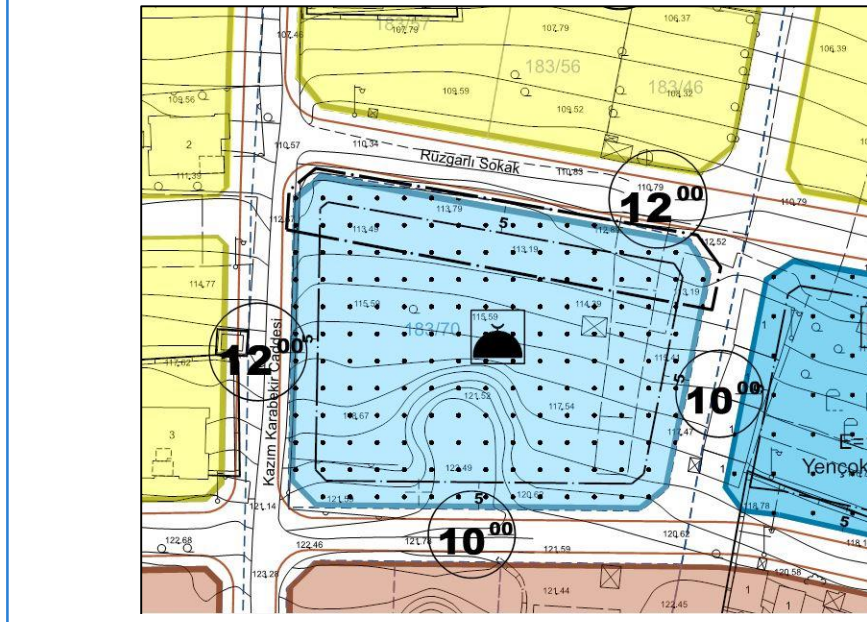
Koordinatlar ve pafta bölünmesi
en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı
2005.0 epöğünde, GRS80 elipsoidi ve
Transversal Mercator (TM) izdüşümünde,
düzenlenmiştir.
Yeniler Sırtak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eyyüksellik eğri aralığı 1 metredir.
Yüklenici Firma: Kuzey Mühendislik İnş. San.
ve Tic. Ltd. Şti.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Müellif:
ERCAN ŞEN

**TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ
SÖĞÜTLÜ MAHALLESİ
183 ADA, 70 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/1000**



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

ARALIK-2024

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	3
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	3
3. PLANLAMA ALANININ ULAĞIM AĞINDAKİ YERİ	3
4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	4
4.1. Fiziksel Yapı.....	4
4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu.....	4
4.1.2. İklim Yapısı	5
4.1.3. Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu	5
4.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu.....	5
4.2. Yapı Yasaklı Alanlar	6
4.3. Çevresel Kaynaklar	6
5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI	6
5.1. Mülkiyet Durum Analizi	6
5.2. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mekansal Analiz	7
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	7
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
6.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	8
6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
6.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ.....	11
9. PLAN TEKLİFİ.....	11
9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi	11
9.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	12
9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	13
9.4. Mevcut ve Teklif Planına Ait Alan Kullanım Dağılımı	13
9.5. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı.....	13
9.6. Sosyal ve Teknik Donatı Alanı İhtiyacı	13
10. PLAN HÜKÜMLERİ.....	14
11. FOTOĞRAFLAR	14

11.1. Yer buldurur Haritası.....	14
12. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN PAFTASI	16

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu.....	3
Şekil 2. Trabzon İlinin Ulaşım Ağındaki Yeri	4
Şekil 3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	4
Şekil 4. Planlama Alanının Kadastral Durumu	6
Şekil 5. Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu	7
Şekil 6. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	8
Şekil 7. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	9
Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	9
Şekil 9. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	10
Şekil 10. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri	11
Şekil 11. Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	13
Şekil 12. Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	17

1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Söğütlü Mahallesi'ndeki 183 ada, 70 parselin meri plandaki kentsel alan kullanım niteliği bağlı olarak parselde oluşturulacak yapı-parcel ilişkisinin sağlanması ve parsel alanındaki yapılaşmanın açık alan ve bahçe alanları ile birlikte parsel alanı üzerinde konumunun belirlenmesi amacıyla bahçe mesafelerinin yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Yapılacak olan planlama çalışması, Söğütlü Mahallesinde 183 ada, 70 parselin kuzey yönünde kalan mekânsal alanlarını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alan; Trabzon ili, Akçaabat ilçesine bağlı Söğütlü Mahallesi'nde bulunmakta olup; 550175-550255 dikey (Y) ve 4541330-4541360 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alan, Söğütlü Mahallesi'nin güney yönünde yerleşik dokuya yakın bir bölgede bulunmaktadır. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Akçaabat ilçesinin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak $40^{\circ} 41' 29$ kuzey enlemi ile $39^{\circ} 29' 21$ doğu boylamlarında bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Konumu

3. PLANLAMA ALANININ ULAĞIM AĞINDAKİ YERİ

Trabzon iline ulaşım genel olarak karayolu ve havayolu ile kısmen de denizyolu ile sağlanmaktadır (Şekil 2). Akçaabat ilçesi, Söğütlü Mahallesi'ndeki planlama alanına ulaşım ise mahallenin kuzey yönünden geçen Trabzon-Giresun devlet karayolu D-010 üzerinden güney yönüne doğru ayrılan farklı yol güzergahlarını takiben Atatürk Bulvarı, Söğütlü Caddesi ile Kazım Karabekir Caddesinden sağlanmaktadır. Söz konusu alana yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir (Şekil 3).



Şekil 2. Trabzon İlinin Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

4. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

4.1. Fiziksel Yapı

4.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Söğütlü Mahallesindeki planlama alanı, yerleşme uygun alan olarak belirlenmiştir. Trabzon ili merkez olmak üzere planlama alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bu amaçla

çalışma alanı, merkez olmak üzere 100 km’lik yarıçap ile sınırlanan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için bölgede 1900-2023 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.5 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Aletsel dönem içerisinde $5.0 < M_s < 6.0$ magnitüd aralığındaki depremlerin 3 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibariyle yıkıcı deprem eşiğinin $M=5.0$ olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır.

4.1.2. İklim Yapısı

Doğu Karadeniz Bölgesi’nde kıyı kesiminde bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Planlama alanının yer aldığı Akçaabat ilçesi, Söğütlü Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0	18.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4.7	4.4	5.5	8.7	13.0	17.1	20.0	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7	11.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.7	3.3	3.4	4.4	5.6	7.1	5.9	5.6	4.9	4.5	3.6	2.7	4.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.13	9.75	14.50	12.38	12.75	11.88	9.13	10.13	10.63	13.63	11.13	11.88	139.9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	82.7	64.3	59.1	56.6	52.1	51.5	35.6	48.3	78.7	114.3	100.5	85.2	828.9
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	27.0	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4	38.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7.0	-7.4	-5.8	-2.0	4.2	9.2	11.0	13.5	7.3	3.4	-1.6	-3.3	-7.4
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
10.07.1992 115.1 mm				12.03.1968 32.3 m/sn				15.01.1950 115 cm					

4.1.3. Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Planlama alanı, genel olarak orta-düşük eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Planlama alanının topoğrafik arazi kotları, 113-120 m. arasında değişmekte olup belirtilen alan %10-15⁰ orta eğimli arazi olarak değerlendirilmiştir. Arazinin yönlenmesi, kuzey-kuzeydoğu yönlüdür.

4.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanının bulunduğu Söğütlü Mahallesinin içerisinde akar ve kuru dereler bulunmaktadır. Ancak düzenlemeye konu alandan geçen herhangi bir dere bulunmamakta olup alana yönelik ilgili kuruluşlar tarafından taşkın sahası ve koruma bölgesi olarak herhangi bir karar alınmamıştır.

4.2. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanına ait Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. Söz konusu alana plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Çevresel Kaynaklar

Planlama alanını etkileyerek yerleşimi sınırlayan herhangi bir eşik, kısıtlama bölge içinde bulunmamaktadır. Çevresel değerler olarak planlama alanının yakın çevresinde kuzey yönündeki yoğun yapılaşma ve şehirsal doku ile planlama alanı etrafındaki kırsal nitelikli alanlar gösterilebilir.

5. MÜLKİYET DURUMU VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

5.1. Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanı, Söğütlü Mahallesinin güney kesiminde yer almaktadır. Düzenleme konu olan alan; tapu kayıtlarında 183 ada, 70 parsel olarak tescil edilmiş olup 4289,53 m² büyüklüğünde arsa vafındadır. Parsel alanı; Maliye Hazinesi mülkiyetindedir (Şekil 4).



Şekil 4. Planlama Alanının Kadastral Durumu

5.2. Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mekansal Analiz

Planlama alanı, Söğütlü Mahallelerinin güney kısmında şehrsel dokunun sonlandığı, kentsel gelişme alanlarının bulunduğu ve genel olarak konut amaçlı kullanılan yapılaşmaların olduğu bir bölge içinde yer almaktadır. Alanın fiziksel ve mekânsal konum olarak kuzey yönünde çok katlı konut binaları bulunmakta olup batı yönünden Kazım Karabekir Caddesi geçmekte ve yakın çevresinde boş ve tarımsal amaçlı kullanılan kısmen kırsal nitelikli yapıların bulunduğu alanlar yer almaktadır. Parsel alanı üzerinde ibadet alanı kapsamında cami, kuran kursu ve müstemilat yapılarından oluşan bir inşaat devam etmektedir (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanım Durumu

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

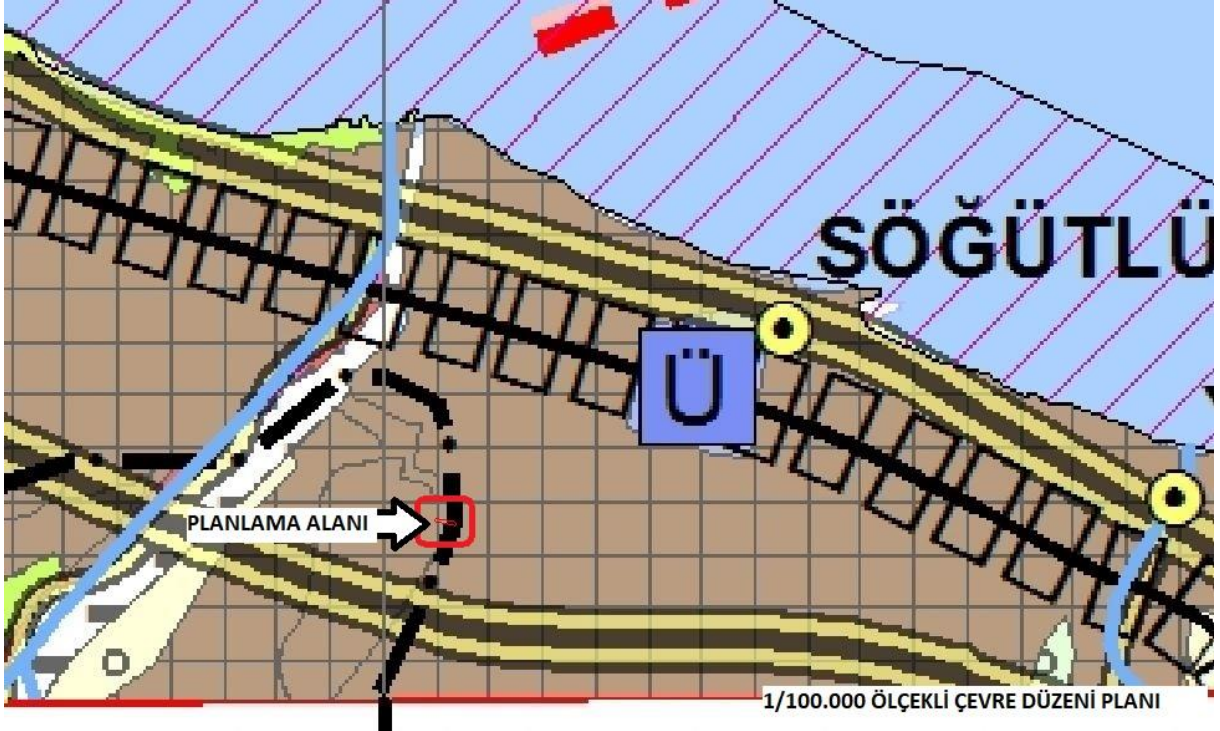
Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Mekânsal planlar, plan

kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır.

Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlükte olup söz konusu planlar kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılacaktır.

6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “*Kentsel Yerleşme Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 6).



Şekil 6. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

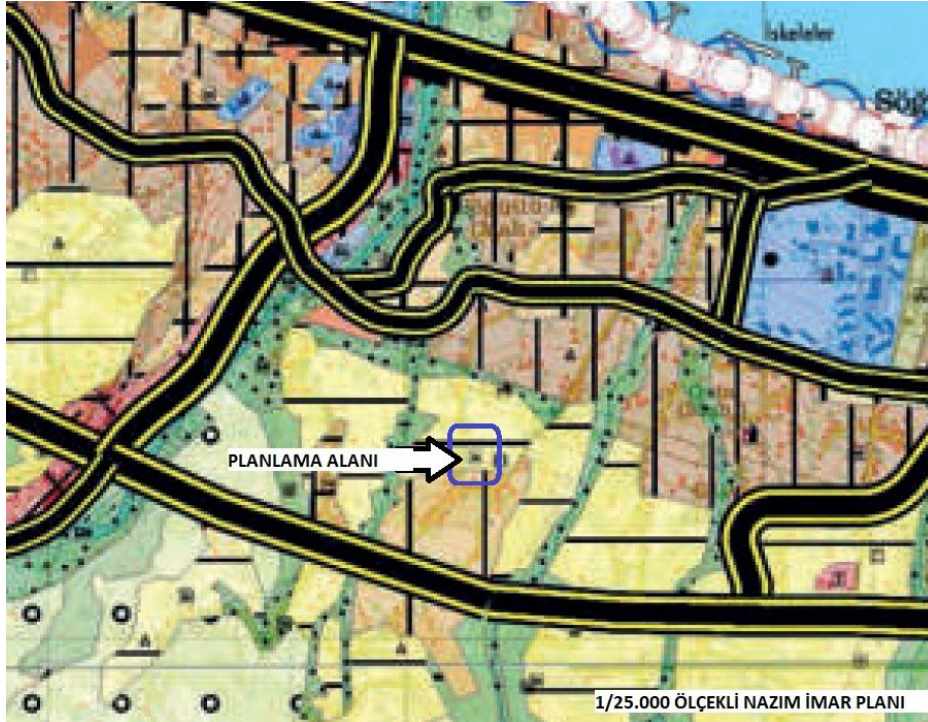
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu planlama alanı; “*Kentsel Yerleşik Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

6.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; yürürlükte olan 13/12/2022 tarih ve 860 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “*İbadet Alanı*” olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. (Şekil 8).



Şekil 8. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

6.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

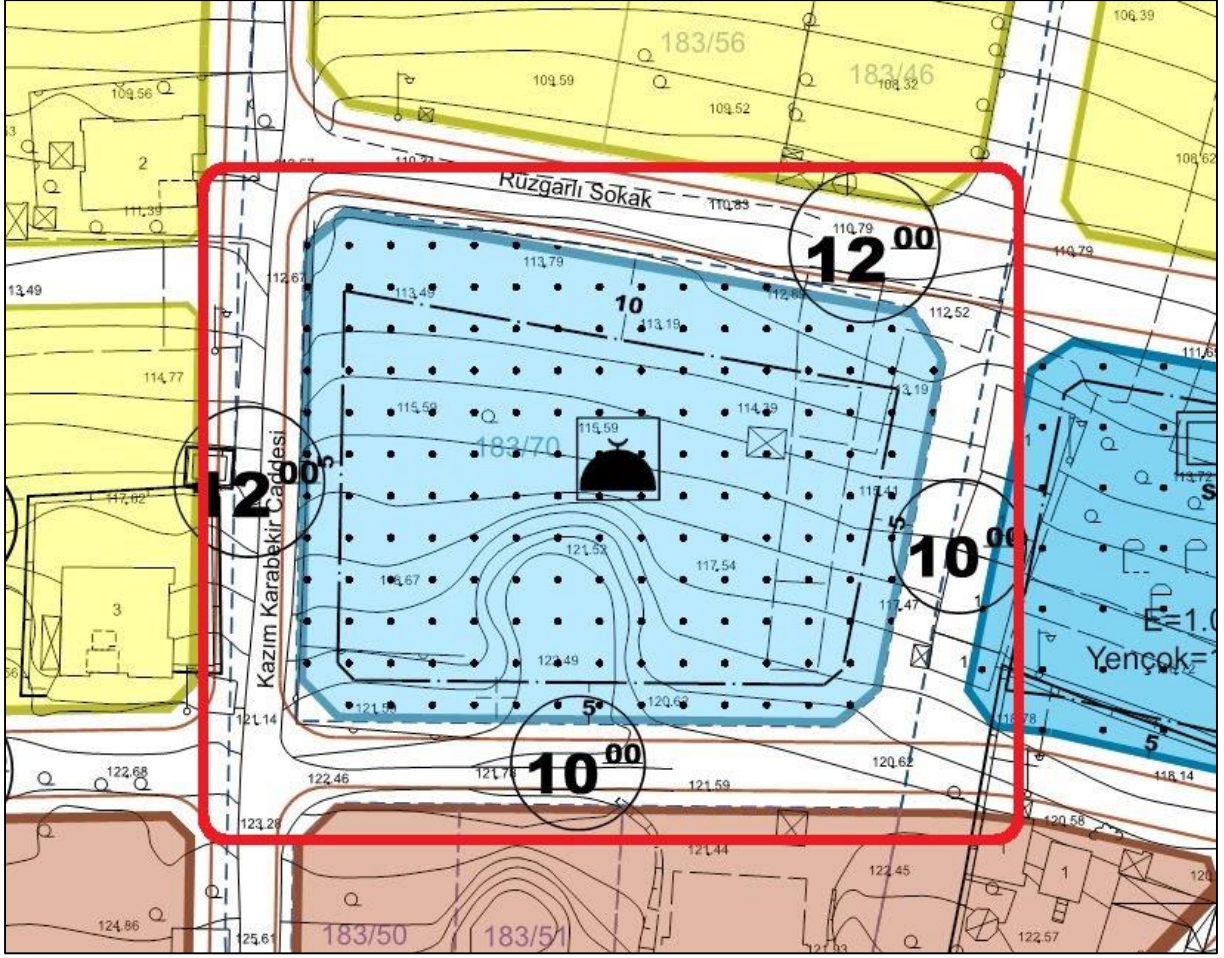
Planlama alanı; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “İbadet Alanı” olarak planlanmıştır (Şekil 9).



Şekil 9. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

7. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan alan; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da ibadet alanı kapsamında “Cami” olarak planlanmıştır. Düzenlemeye konu mekânsal alanların kuzey ve batı yönünden 12 m. genişliğinde, güney yönünden 10 m. genişliğinde taşıt yolu önerilmiştir (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

8. PLANLAMAYA YÖNELİK RAPORLAR VE KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında, Akçaabat Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için kurum görüşleri alındığından ve planlama çalışmalarına altlık teşkil edecek ve mevzuat kapsamında gerekli olan raporlar hazırlandığından yeniden kurum görüşü alınmamıştır. Ayrıca yapılacak plan değişikliğinin niteliğine ve kapsamına yönelik olarak ilave-yeni kurum görüşü alınması gerekmemektedir.

9. PLAN TEKLİFİ

9.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

Söğütlü Mahallesinde bulunan 183 ada, 70 parsel alanının oluşturduğu planlama alanının meri imar planında cami alanı olarak planlandığı görülmektedir. Ayrıca parsel alanı üzerinde imar planı kullanımına uygun olarak cami ve kursan kursu inşaatının devam ettiği ve parselin meri planda önerilen amacına uygun olarak kullanıldığı belirlenmiştir. Parsel alanında oluşturulan dini tesisin ve dinî tesise ait yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların oluşturduğu ibadet alanı kullanımının mekânsal konum olarak mahalle içinde gece ve gündüz nüfusunun yoğun olduğu; barınma amaçlı kullanımların bulunduğu ikamet bölgesi içinde düzenlendiği görülmektedir. Ancak ibadet alanı olarak ayrılan parsel alanı ile dini tesise ait yapıların ilişkisinin sağlanması ve parseldeki mekânsal alanların yapı taban alanı

ile açık alan bağlamında daha kullanılabilir olması sağlamak için cami alanının kuzey yönündeki bahçe mesafelerinin yeniden düzenlenmesinin gerekli olduğu mütalaa edilmektedir.

9.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 5.maddesinin 1/i fıkrasında birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik sosyal altyapı alanları oluşturulabileceği ve dini tesislerinde bu kapsamda sosyal altyapı-donatı alanı olduğu belirtilmiştir.

Yine "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 4.maddesinin 1/ğğ bendinde ibadet alanları (yeri); ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlar olarak tanımlanmıştır,

Bu kapsamda Söğütlü Mahallesi ile yakın çevresine hizmet verecek şekilde plan kararı ile cami alanı olarak düzenlenmiş mekânsal alanların; sosyal altyapı alanı kapsamında olduğu ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik bahse konu 183 ada, 70 parsel alanında imar mevzuatında belirlenen kriterlere uygun olarak plan değişikliği yöntemi ile düzenleme yapılmasının sosyal hizmetlerin verilmesi ve yönetimi açısından imar mevzuatına uyarlı olacağı görülmektedir.

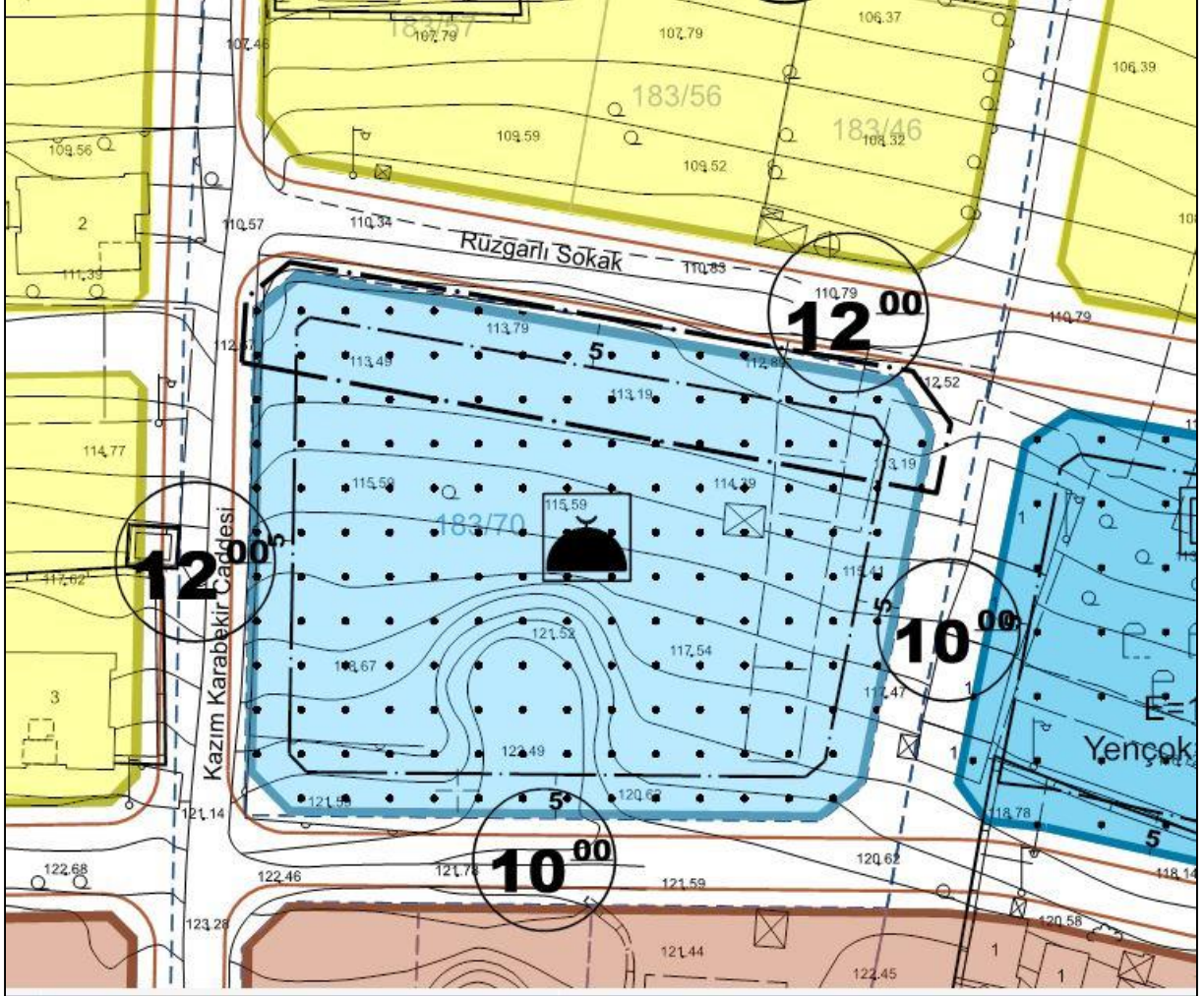
3194 sayılı imar kanununun Ek 8.maddesinde plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bakıldığında planlamaya konu mekânsal alanının sosyal altyapı kapsamında cami alanı kullanımında olduğu, yapılacak plan değişikliğinde plan bütünündeki toplam donatı alanı kullanımını korunarak imar mevzuatı gereği bahçe mesafelerine yönelik düzenleme yapılacağı, alandaki emsal değerinde ve yapı yoğunluğunu etkileyecek inşaat alanı büyüklüklerinde artış yapılmayacağı; meri nazım imar planında ve uygulama imar planında kişi başına düşen dini tesis alanı miktarında azalma olmayacağı, düzenleme sahasının ana ulaşım arteri ile erişilebilecek konumda olması, bahçe mesafelerinin düzenlenmesi durumunda yoldaki trafik seyrini etkileyecek bir yapısal durumun ortaya çıkmayacak olması ve bahçe mesafesinin mevzuattaki ön bahçe mesafesi kapsamında düzenlenecek olması, bu kapsamda bölgedeki trafik hacminin artmayacağı dolayısıyla genel olarak yapılacak yapılaşma koşullarına yönelik değişikliğin Ek 8. maddeye uygunluk oluşturduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi kapsamında bakıldığında ise yapılacak cami alanındaki düzenleme ile bölgedeki sosyal altyapı hizmetlerinin sunumunu artırılması ve iyileştirilmesi sağlanacaktır.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 23.maddesinin 1/a bendinde açıklandığı üzere 183 ada, 70 parsel alanında yapılacak düzenlemede yol kenarına rastlayan bahçe mesafelerinin en az 5.00 metre olması gerektiği hükmüne uyulacaktır. Diğer taraftan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinde hüküm altına alındığı üzere yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık; ilgili parselde yaklaşık 8 m. yüksekliğindeki ana kütle üstünde geride bina olması nedeniyle ana kütle ile yolun karşı cephesinde oluşturulacak yapı arasında 22 m. (gerekli uzaklık 17,5 m.) olacak şekilde plan değişikliği yapılacaktır.

9.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Akçaabat ilçesi, Söğütlü Mahallesinde yer alan 183 ada, 70 parselin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kentsel alan kullanım niteliği ve mekânsal imar sınırları korunarak; parsel alanının dolayısıyla cami alanının; kuzey yönündeki yapı yaklaşma-bahçe mesafesi; 5 metre olacak şekilde yeniden planlanmıştır (Şekil 11).



Şekil 11. Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

9.4. Mevcut ve Teklif Planına Ait Alan Kullanım Dağılımı

Söğütlü Mahallesinde yer alan söz konusu planlama alanında meri planda önerilen cami alanı kullanım büyüklüğündeki değişiklik yapılmamıştır.

9.5. Plan Kararlarına Göre Nüfus Hesabı

Plan kararları geliştirilen söz konusu alanda nüfus barındırabilecek bir kullanım olmadığından ve sosyal donatı alanı kapsamında kullanım kararı olduğundan söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır.

9.6. Sosyal ve Teknik Donatı Alanı İhtiyacı

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut ve ticaret-konut alanları ile bu alanlara hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal

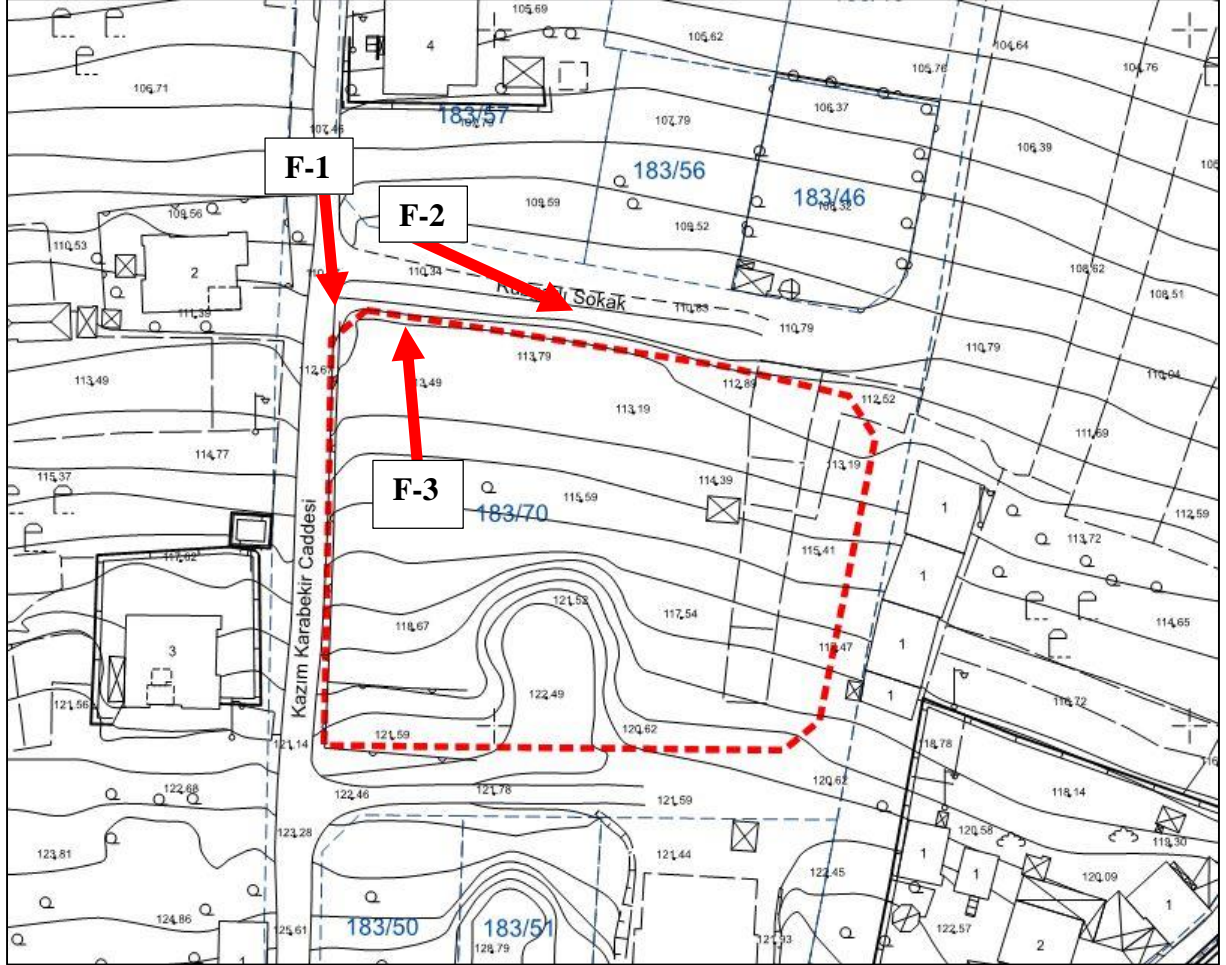
standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlaması gerekmektedir. Söğütlü Mahallesindeki söz konusu alanda yapılan plan değişikliği ile ikamet amaçlı alanlar ve dolayısıyla ilave nüfus oluşturulmadığından ilave sosyal ve teknik donatı alanı planlanmamıştır.

10. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen söz konusu mekânsal alana yönelik plan hükmü düzenlenmemiş olup söz konusu alanda meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerli olacaktır.

11. FOTOĞRAFLAR

11.1. Yer buldurur Haritası



FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2

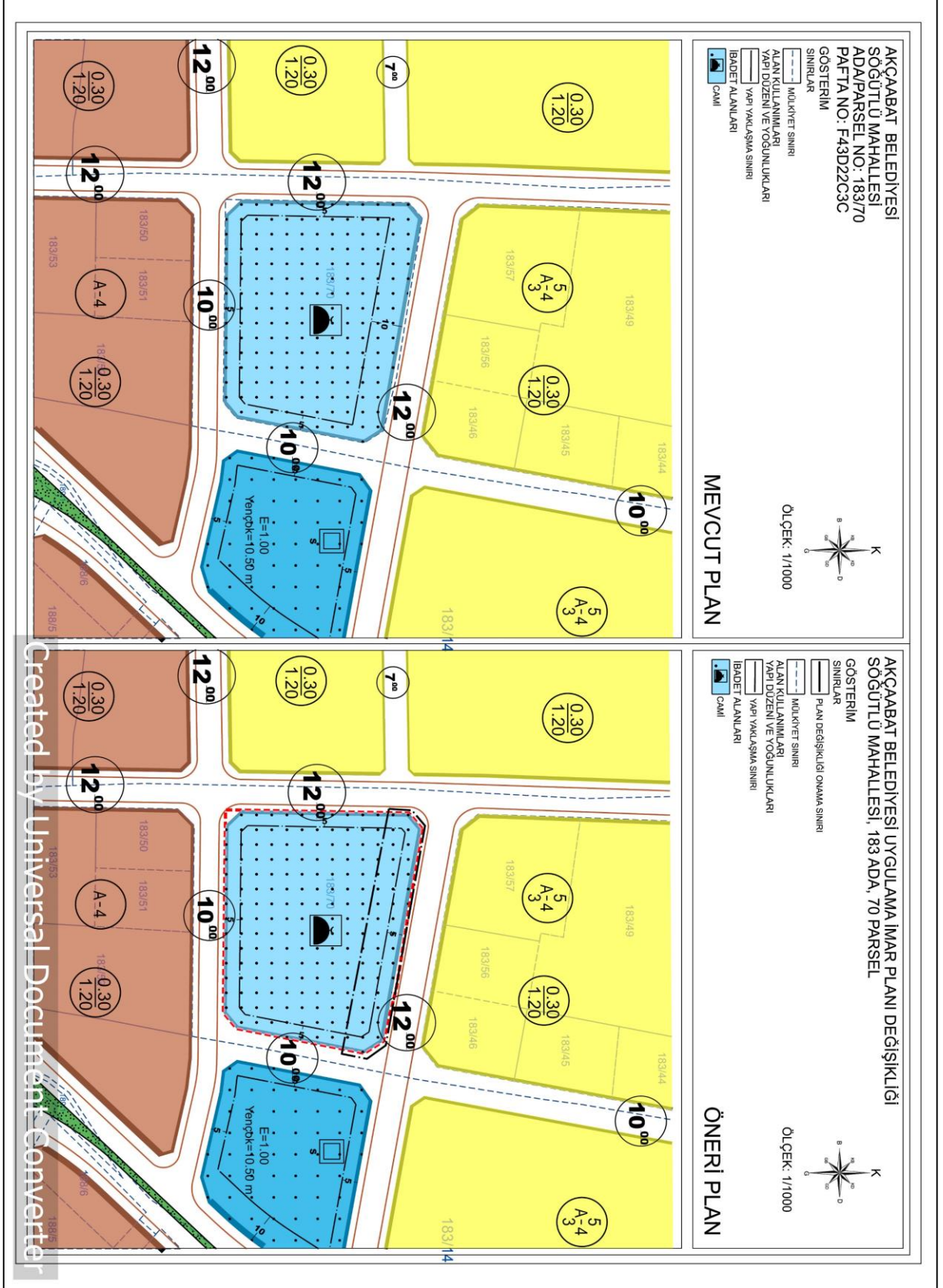


FOTOĞRAF-3



12. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN PAFTASI

Söğütlü Mahallesindeki 183 ada, 70 parsel için mevcut imar planı kararları ve öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kararları Şekil 12’de gösterilmiştir.



Şekil 12.Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Raporu
Meclis Başkanlığına

No: A-602

İLİ : TRABZON
İLÇESİ : AKÇAABAT
MAHALLE : KALEÖNÜ
PAFTA : F43D21C3B-F43D22D4A
ADA : 102
PARSEL : 88-89
KONU : **UYGULAMA İMAR PLANI (TURİZM ALANI AMAÇLI-MEVZİLİ)**
TALEP EDEN : ONUR ŞAL-OĞUZHAN ŞAL
TEKLİF NO : TN-611074822

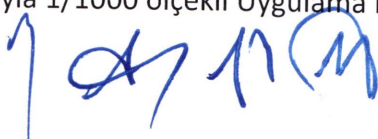
İLGI : Belediye Meclisinin 02.12.2024 tarih toplantısında 188 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

TALEP : Akçaabat İlçesi, Kaleönü Mahallesi, F43D21C3B-F43D22D4A paftalar, 102 ada 88 ve 89 parsel numaralı özel mülkiyete konu olan taşınmazların mekansal fonksiyonunun Emsal= 0.40, Yençok= 6.50 metre (2 kat) yapılaşma koşullarında Turizm Alanı kullanım amaçlı Otel Alanı, Park Alanı ve muhtelif genişliklerde imar yolu şeklinde düzenlenen 611074822 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) maddesi gereğince işlem yapılmak üzere tarafımıza iletildiği anlaşıldı.

AÇIKLAMA: Komisyonumuz tarafından yapılan incelemede; İlçemiz Kaleönü Mahallesi, F43D21C3B-F43D22D4A paftalarda yer alan özel mülkiyete konu ait 4000,00 m² büyüklüğündeki 102 ada 88 ve 89 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alan, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Bölgeye Özel Ürün Alanı, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Tarım Alanı" olarak planlanmış olup köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alana ilişkin; imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 28/09/2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesine istinaden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 29.05.2024 tarihinde incelenerek onaylanmış olup, yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.


İmar planlarının kademeli birliktelik ilkesi gereği; planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri, üst ölçek planlar ve nazım imar planı kararlarına herhangi bir aykırılık içermeyecek mahiyette; İlçemiz Kaleönü Mahallesi'nde 4000,00 m² büyüklüğündeki 102 ada 88 ve 89 parsel numaralı taşınmazların alanının yaklaşık 1000.01 m² büyüklüğündeki kısmi park alanı ve imar yolu olarak düzenlenmiş olup (toplam kamusal alan %25 oranında) geri kalan yaklaşık 2999.99 m² büyüklüğündeki kısmının turizm amaçlı kullanılmak üzere Emsal= 0.40, Yençok= 6.50 metre (2 kat), kottan bodrum katlar kazanılması durumunda yapının herhangi bir cephesinin açığa çıktığı noktadan itibaren yapı yüksekliği 10.50 metreyi geçmeyecek şekilde, tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesinde turizm kullanım amaçlı "Otel Alanı" olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı düzenlendiği görülmüştür.

DEĞERLENDİRME: Yapılan değerlendirmede; söz konusu bölgenin turizm potansiyeli dikkate alındığında bölgeye hizmet verecek konaklama ihtiyacını karşılayacak mahiyette, imar planlarının kademeli birliktelik ilkesi gereği planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri, üst ölçek planlar ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 363 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan NİP-611067786 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak şekillendirilen ve uygun görülen nazım imar planı eki vaziyet planına göre uygulamanın yapılması şartıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin **uygun olduğu** mütalaa edilmiştir.




T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Raporu
Meclis Başkanlığına


KARAR : Akçaabat İlçesi, Kaleönü Mahallesi, F43D21C3B-F43D22D4A paftalar, 102 ada 88 ve 89 numaralı parselleri kapsayan alanda Emsal= 0.40, Yençok= 6.50 metre (2 kat) yapılaşma koşullarında, kottan bodrum katlar kazanılması durumunda yapının herhangi bir cephesinin açığa çıktığı noktadan itibaren yüksekliği 10.50 m'yi geçmeyecek şekilde turizm kullanım amaçlı Otel Alanı, Park Alanı ve muhtelif genişliklerde İmar Yolları olarak düzenlenen 611074822 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eki vaziyet planına göre uygulama yapılması koşuluyla, 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) maddesi gereğince komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.
18/12/2024


Yücel ÖZTÜRK
İmar Kom. Bşk.


Selahattin SARALI
Üye


Burak EKİCİ
Üye


Melikşah ATASOY
Üye


Selman SEVİM
Üye

T.C.
AKÇAABAT BÜYÜKŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 7.01.2025
Dönem No : 1
Birleşim No : 4
Oturum No : 1
Karar No : 25
Karar Konusu : İlçemiz Söğütlü Mahallesi 183 ada 70 parsel ile ilgili Uygulama İmar Planı Değişikliği Hakkında.

MECLİSİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

Osman Nuri EKİM Belediye Başkanı KATILDI	Uğur ÇİNEMRE Meclis 1. Başkan Vekili KATILMADI	Davut GERİGELMEZ Meclis 2. Başkan Vekili KATILDI	Hasan YOL Meclis Katibi KATILDI	Ayfer BAŞARAN Meclis Katibi KATILDI	Salih TARAKÇI Meclis Katibi (Yedek) KATILDI	Talat ÇAKMAK Meclis Katibi (Yedek) KATILDI
Cevdet BAYRAKTAR Meclis Üyesi KATILDI	Serkan ÖZDEMİR Meclis Üyesi KATILDI	Mahmut ÇAVUŞ Meclis Katibi KATILMADI	Ahmet ALTINTEPE Meclis Üyesi KATILDI	Alişan BAYRAM Meclis Üyesi KATILDI	Satu ŞAHİN Meclis Üyesi KATILMADI	Hasan İLELİ Meclis Üyesi KATILDI
Erhan NADİR Meclis Üyesi KATILDI	İsmet KIRALI Meclis Üyesi KATILDI	Yücel ÖZTÜRK Meclis Üyesi KATILDI	Selahattin SARALI Meclis Üyesi KATILDI	Burak EKİCİ Meclis Katibi KATILDI	Melikşah ATASOY Meclis Üyesi KATILDI	Hasan DOĞAN Meclis Üyesi KATILDI
Erhan KEDİKLİ Meclis Üyesi KATILDI	Mustafa ÇANKAYA Meclis Üyesi KATILMADI	Zeynep AKTUĞ CORA Meclis Üyesi KATILDI	Atıla BÖLÜKBAŞI Meclis Üyesi KATILDI	Mehmet ÖZBAYRAK Meclis Üyesi KATILDI	Selman SEVİM Meclis Üyesi KATILDI	Ceren ÇETİNKAYA ŞAHİN Meclis Üyesi KATILMADI
Seyfi AYGÜN Meclis Üyesi KATILDI	Adem DEMİR Meclis Üyesi KATILDI	Güllü AK Meclis Üyesi KATILDI	Hasan KOCA Meclis Üyesi KATILDI			

Belediyemiz Meclisi 2025 Yılı 1. dönem Ocak ayı olağan toplantısının 4. birleşiminin 1. oturumunu yapmak üzere 07/01/2025 tarihinde saat 14.00'te Belediye Başkanı Osman Nuri EKİM'in Başkanlığında toplandı. Çoğunluğun toplantıya katıldığı anlaşıldığından gündemin 25. maddesinin müzakeresine geçildi.


İlçemiz Söğütlü Mahallesi 183 ada 70 parsel ile ilgili Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi Belediyemiz Meclisinin 02/12/2024 tarihinde yapmış olduğu toplantıda görüşülmüş olup, 177 sayılı karar ile Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu çalışmalarını tamamlayıp raporunu Meclis Başkanlığına sunmuştur.


İmar Komisyonumuz tarafından yapılan incelemede; İlçemiz Söğütlü Mahallesi, F43D22C3C paftada yer alan mülkiyeti Maliye Hazinesi ait olan ve üzerinde cami yapılması amacıyla Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edilen 183 ada 70 parsel numaralı taşınmazın, mer'i uygulama imar planında kuzey yönündeki 12 metrelik imar yolundan 10.00 metre, doğu, batı ve güney yönündeki cephelerde yer alan 12-10 metrelik imar yollarından 5.00 metre yapı yaklaşma mesafelerinde Cami Alanı olarak planlandığı görüldüğü, yapılan plan değişikliği ile; Söğütlü Mahallesinde yer alan 183 ada, 70 parselin mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kentsel alan kullanım niteliği ve mekânsal imar sınırları korunarak parsel alanının; kuzey yönündeki yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 metre olacak şekilde düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği talep edildiği belirtilmiştir.

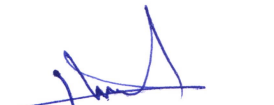
İmar Komisyonumuz tarafından yapılan değerlendirmede; söz konusu taşınmaz üzerinde imar planı kullanım kararlarına uygun olarak cami ve kursan kursu inşaatının devam ettiği ve parselin mer'i planda önerilen amacına uygun olarak kullanıldığı, dini tesisin ve dini tesise ait yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların oluşturduğu ibadet alanı kullanımının mekânsal konum olarak mahalle içinde gece ve gündüz nüfusunun yoğun olduğu, barınma amaçlı kullanımların bulunduğu ikamet bölgesine hizmet edeceği görüldüğü, ibadet alanı olarak ayrılan parsel alanı ile dini tesise ait yapıların ilişkisinin sağlanması ve parseldeki mekânsal alanların yapı taban alanı ile açık alan bağlamında daha kullanılabilir olmasını sağlamak amacı ile cami alanının kuzey yönündeki 10.00 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 metre olacak şekilde düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin **uygun olduğu** mütalaa edilmiştir.

Belediyemiz Meclisince 5393 Sayılı Yasanın 18. maddesinin c) bendi uyarınca yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Akçaabat İlçesi, Söğütlü Mahallesi, F43D22C3C pafta, 183 ada 70 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alanda hazırlanan 611077284 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin **kabulüne** oy birliği ile karar verildi.

Gereği için alınan kararın İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine karar verildi.


Osman Nuri EKİM
Belediye Başkanı


Ayfer BAŞARAN
Meclis Katibi


Hasan YOL
Meclis Katibi

T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	12.02.2025	Birleşim No	7
Karar No	68	Oturum	1
Konusu	Plan Değişikliği		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 28.01.2025 tarih ve E-91352717-105.03.-200729 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi Söğütlü Mahallesi'nde yer alan 183 ada 70 numaralı parselin bulunduğu alanda yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifini içeren Akçaabat Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 25 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

Akçaabat ilçesi Söğütlü Mahallesi 183 ada 70 numaralı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, söz konusu parsel Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 362 sayılı kararı ile onaylanan ve askı süresi halen devam eden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının 2. askısında İbadet Alanı, Akçaabat Belediye Meclisinin 04.11.2020 tarih ve 92, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2020 tarih ve 2281 sayılı kararları ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kuzeyindeki 12 metrelik yoldan 10 metre diğer yollardan ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesinde Cami Alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği teklifi ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanının kuzeyindeki 12 metrelik imar yolundan yapı yaklaşma mesafesinin 10 metreden 5 metreye düşürülmesi talep edilmiştir. Akçaabat Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 25 sayılı kararında "İmar Komisyonumuz tarafından yapılan incelemede; İlçemiz Söğütlü Mahallesi, F43D22C3C paftada yer alan mülkiyeti Maliye Hazinesi ait olan ve üzerinde cami yapılması amacıyla Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edilen 183 ada 70 parsel numaralı taşınmazın, mer'i uygulama imar planında kuzey yönündeki 12 metrelik imar yolundan 10.00 metre, doğu, batı ve güney yönündeki cephelerde yer alan 12-10 metrelik imar yollarından 5.00 metre yapı yaklaşma mesafelerinde Cami Alanı olarak planlandığı görüldüğü, yapılan plan değişikliği ile; Söğütlü Mahallesi'nde yer alan 183 ada, 70 parselin mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kentsel alan kullanım niteliği ve mekânsal imar sınırları korunarak parsel alanının; kuzey yönündeki yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 metre olacak şekilde düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği talep edildiği belirtilmiştir. İmar Komisyonumuz tarafından yapılan değerlendirmede; söz konusu taşınmaz üzerinde imar planı kullanım kararlarına uygun olarak cami ve kursan kursu inşaatının devam ettiği ve parselin mer'i planda önerilen amacına uygun olarak kullanıldığı, dini tesisin ve dini tesise ait yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların oluşturduğu ibadet alanı kullanımının mekânsal konum olarak mahalle içinde gece ve gündüz nüfusunun yoğun olduğu, barınma amaçlı kullanımların bulunduğu ikamet bölgesine hizmet edeceği görüldüğü, ibadet alanı olarak ayrılan parsel alanı ile dini tesise ait yapıların ilişkisinin sağlanması ve parseldeki mekânsal alanların yapı taban alanı ile açık alan bağlamında daha kullanılabilir olmasını sağlamak amacı ile cami alanının kuzey yönündeki 10.00 metre olan yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 metre olacak şekilde düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir. Belediyemiz Meclisince 5393 Sayılı Yasanın 18. maddesinin c) bendi uyarınca yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda, Akçaabat İlçesi, Söğütlü Mahallesi, F43D22C3C pafta, 183 ada 70 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alanda hazırlanan 611077284 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin kabulüne oy birliği ile karar verildi." ifadesine yer verilmiştir.

Bu belge elektronik ortamda imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereğince güvenli e-imza ile imzalanmıştır.

<https://kurumsal.trabzon.bel.tr/ImzaliEvrakDogrula?evrakGuid=90f5e6d6-1db4-4076-8546-d1b26a9310a2>

Yapılan değerlendirmede; plan teklifine konu parselin kuzeyinden geçen imar taşıt yoluna cepheli komşu parsellerin çekme mesafelerinin 5 metre olarak planlandığı, sunulan değişiklik teklifinin ise bu kapsamda cephe silüetinin sağlanması açısından olumlu olabileceği değerlendirildiğinden söz konusu plan değişikliği teklifinin uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Yürürlükteki Yasalar ve Yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7(b) maddesi gereğince; Akçaabat ilçesi Söğütlü Mahallesinde yer alan 183 ada 70 numaralı parselin bulunduğu alanda yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifini içeren Akçaabat Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 25 sayılı kararının 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.
12.02.2025

Av. Ahmet Metin GENÇ
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Murat GÜNEY
Katip Üye
Meclis Üyesi