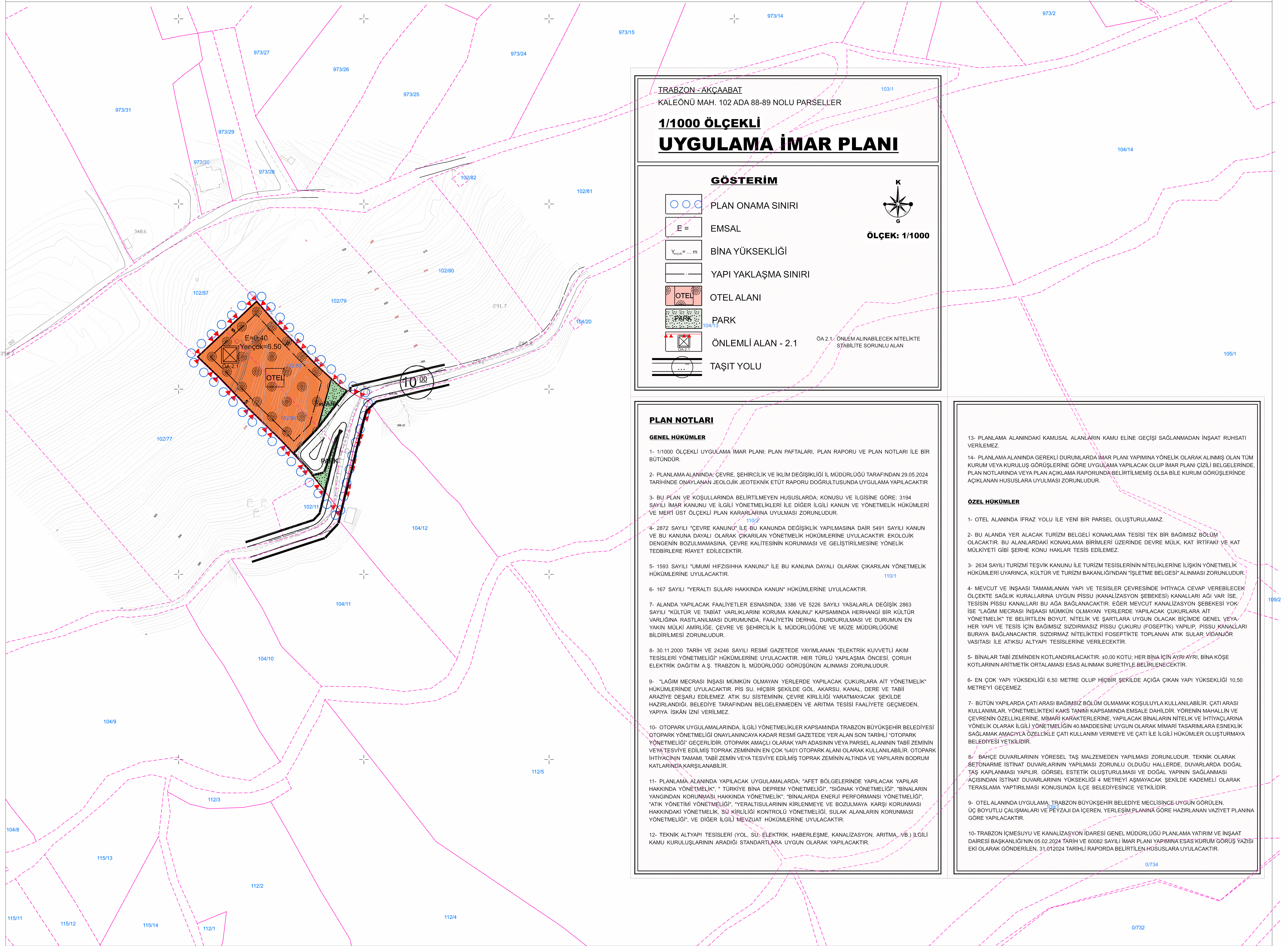


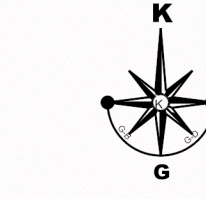
AKÇAABAT BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



TRABZON - AKÇAABAT KALEÖNÜ MAH. 102 ADA 88-89 NOLU PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- E = EMSAL
- Y_{toprak} = ... m
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- OTEL ALANI
- PARK
- ÖNLEMLİ ALAN - 2.1
- TAŞIT YOLU



ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI: PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- PLANLAMA ALANINDA; ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 29.05.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE MERTİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" İLE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5491 SAYILI KANUN VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA, ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RIYET EDİLECEKTİR.
- 5- 1593 SAYILI "UMUMİ HİFZİSİHA KANUNU" İLE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6- 167 SAYILI "YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7- ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA; 3386 VE 5226 SAYILI YASALARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKI AMİRLİĞE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 8- 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. HER TÜRLÜ YAPILAŞMA ÖNCESİ, ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TRABZON İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 9- "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE UYULACAKTIR. PİS SU, HIÇBİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. ATIK SU SİSTEMİNİN, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI, BELEDİYE TARAFINDAN BELGELENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPIYA İSKAN İZİNİ VERİLMEZ.
- 10- OTOPARK UYGULAMALARINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ ONAYLANINCAYA KADAR RESMİ GAZETEDE YER ALAN SON TARİHLİ "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" GEÇERLİDİR. OTOPARK AMAÇLI OLARAK YAPILANININ VEYA PARSEL ALANININ TABİİ ZEMİNİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİNİNİN EN ÇOK ¼401 OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI, TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİNİN ALTINDA VE YAPILARIN BODRUM KATLARINDA KARŞILANABİLİR.
- 11- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA; "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "SİGNAK YÖNETMELİĞİ", "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ", "YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ", VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 12- TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SÜ, ELEKTRİK, HABERLEŞME, KANALİZASYON, ARITMA, VB.) İLGİLİ KAMU KURULUSLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

- 13- PLANLAMA ALANINDAKİ KAMUSAL ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 14- PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ DURUMLARDA İMAR PLANI YAPIMINA YÖNELİK OLARAK ALINMIŞ OLAN TÜM KURUM VEYA KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP İMAR PLANI ÇİZİLİ BELGELERİNDE, PLAN NOTLARINDA VEYA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE KURUM GÖRÜŞLERİNDE AÇIKLANAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1- OTEL ALANINDA İFRAZ YOLU İLE YENİ BİR PARSEL OLUŞTURULAMAZ.
- 2- BU ALANDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERH KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.
- 3- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "İŞLETME BELGESİ" ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 4- MEVCUT VE İNŞAASI TAMAMLANAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU (KANALİZASYON ŞEBEKESİ) KANALLARI AĞI VAR İSE, TESİSİN PİSSU KANALLARI BU AÇA BAĞLANACAKTIR. EĞER MEVCUT KANALİZASYON ŞEBEKESİ YOK İSE "LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU (FOSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSEPTİK TOPLANAN ATIK SULAR VIDANJÖR VASİTASI İLE ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR.
- 5- BİNALAR TABİİ ZEMİNİN KOTLANDIRILACAKTIR. ±0.00 KOTU; HER BİNA İÇİN AYRI AYRI, BİNA KOŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ESAS ALINMAK SURETİYLE BELİRLENECEKTİR.
- 6- EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 METRE OLUP HIÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKAN YAPI YÜKSEKLİĞİ 10.50 METREYİ GEÇMEZ.
- 7- BÜTÜN YAPILARDA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAMAK KOŞULUYLA KULLANILABİLİR. ÇATI ARASI KULLANIMLAR, YÖNETMELİKTEKİ KAKS TANIMI KAPSAMINDA EMSALE DAHİLDİR. YÖREİNİN MAHALLİN VE ÇEVRESİNİN ÖZELLİKLERİNE, MİMARİ KARAKTERLERİNE, YAPILACAK BİNALARIN NİTELİK VE İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK İLGİLİ YÖNETMELİĞİN 40 MADDESİNE UYGUN OLARAK MİMARİ TASARIMLARA ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA ÖZELLİKLE ÇATI KULLANIMI VERMEYE VE ÇATI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 8- BAHÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR. TEKNİK OLARAK BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DUVARLARDA DOĞAL TAŞ KAPLANMASI YAPILIR. GÖRSEL ESTETİK OLUŞTURULMASI VE DOĞAL YAPININ SAĞLANMASI AÇISINDAN İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE KADEMELİ OLARAK TERASLAMA YAPTIRILMASI KONUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE YETKİLİDİR.
- 9- OTEL ALANINDA UYGULAMA, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN GÖRÜLEN, UÇ BOYUTLU ÇALIŞMALAR VE PEYZAJI DA İÇEREN, YERLEŞİM PLANINA GÖRE HAZIRLANAN VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILACAKTIR.
- 10- TRABZON İÇMESUYU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 05.02.2024 TARİH VE 80082 SAYILI İMAR PLANI YAPIMINA ESAS KURUM GÖRÜŞ YAZISI EKİ OLARAK GÖNDERİLEN 31.01.2024 TARİHLİ RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

İli	TRABZON
İlçesi	AKÇAABAT
Mah.	KALEÖNÜ
Pafta No.	F43D21C3B / F43D22D4A
Ada No	102
Parsel No	88-89

UİP-611079027 PLAN İŞLEM NUMARALI TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ, KALEÖNÜ MAHALLESİ, 102 ADA 88 VE 89 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN TURİZM AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ, AKÇAABAT BELEDİYE MECLİSİNİN 07.01.2025 TARİH VE 24 SAYILI, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2025 TARİH VE 69 SAYILI KARARLARI İLE ONAYLANMIŞ OLUP, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 8 (B) MADDESİ GEREĞİNCE **04.03.2025 İLE 02.04.2025** TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLERDE DÂHİL OLMAK ÜZERE BİR AY SÜREYLE ASKIYA ÇIKARILMIŞTIR.

Yücel ÖZTÜRK
İmar Kom. Bşk.

Selahattin SARALI
Üye

Burak EKİCİ
Üye

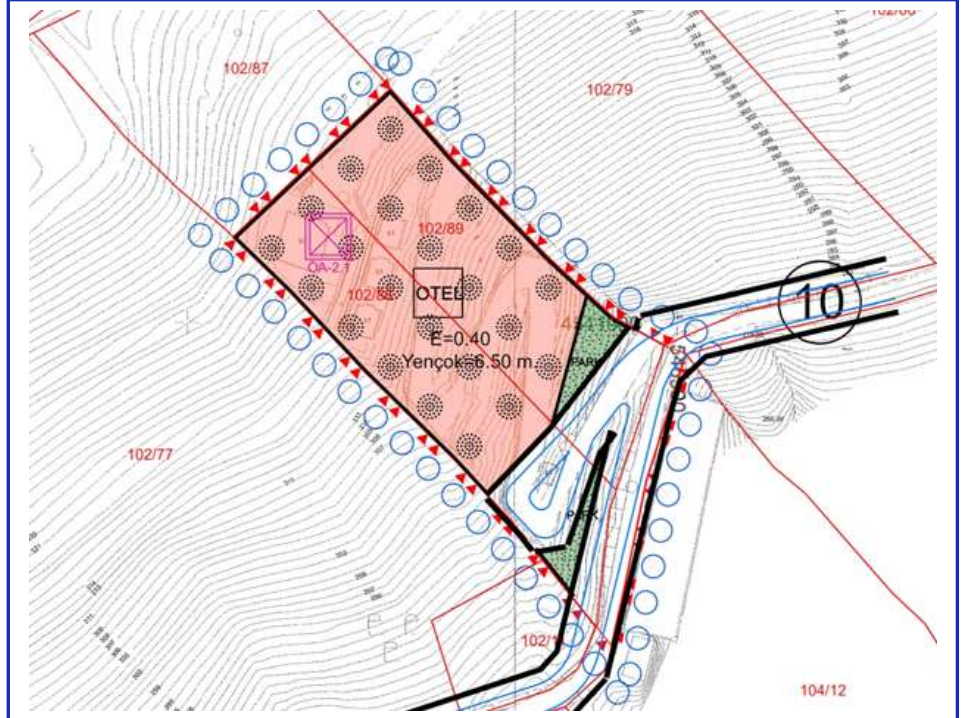
Melikşah ATASOY
Üye

Selman SEVİM
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON – AKÇAABAT
KALEÖNÜ MAH. 102/88-89 NOLU PARSELLER
**1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI**



2024

İMAR PLANI PAFTASI VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 26 SAYFADIR.



**KURGU
ŞEHİR
PLANLAMA**

**MÜELLİF
BİLGİLERİ**

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 1482

Büro Tescil No:
6110420



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI.....	4
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	4
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1. FİZİKSEL YAPI	4
2.1.1. İKLİM YAPISI	4
2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	5
2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU	5
2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU	6
2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU	6
2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu.....	6
2.2. MEKANSAL GELİŞİM.....	6
2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ	6
2.2.2. AKÇAABAT İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ	6
2.3. NÜFUS YAPISI	7
2.3.1. TRABZON İLİ’NİN NÜFUS YAPISI	7
2.3.2. AKÇAABAT İLÇESİ’NİN NÜFUS YAPISI.....	7
2.4. EKONOMİK YAPI.....	9
2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI	9
2.4.2. AKÇAABAT İLÇESİ EKONOMİK YAPISI	9
2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	10
2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	10
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	11
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
4. MER’İ İMAR PLANI KARARLARI.....	12
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	12
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
5. PLAN TEKLİFİ.....	12
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	12
5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI	12
5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	12
5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	12
5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	13



6. PLANLAMA	13
6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	19
6.2. PLAN NOTLARI	20
7. EKLER.....	23
7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	23
7.2. FOTOĞRAF PAFTASI.....	23
7.3. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI.....	23

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1 - Trabzon İlinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması.....	7
Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi.....	7
Tablo 3 - Mahallelere Göre Nüfus Değişimi.....	8
Tablo 4 - Akçaabat İlçesi Cinsiyete Göre Nüfusun Dağılımı,2021.....	8



1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesi, Trabzon İli Akçaabat İlçesi sınırları içerisinde, Kaleönü Mahallesi yer almaktadır. Coğrafi haritalar üzerinde 41°01'01"- 41°01'11" kuzey enlemleri ile 39°54'93"- 39°55'04" doğu boylamları arasındadır.

İl merkezinin batısında İlçe merkezinin güneyinde bulunan alan; ilçe merkezine 2 km, il merkezine 16 km, limana 18 km, havalimanına 21,5 km uzaklıktadır.

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR



Şekil 1 - Trabzon İli İlçe Sınır Haritası

Alan idari olarak;

Akçaabat Kaymakamlığı ve Akçaabat Belediyesinin yetki sahasında bulunmaktadır (Şekil-1).

Akçaabatta ilk belediye teşkilatı 1881 yılında kurulmuş olup ilçe statüsünü 1897 yılında kazanmıştır.

Bunun yanı sıra 30.03.2014 tarihinde Trabzon'un büyükşehir statüsünün yürürlüğe girmesiyle, Trabzon Büyükşehir Belediyesi yetki alanındadır.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. İKLİM YAPISI

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde dağlık bir arazide bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmasıdır.

Tipik Karadeniz ikliminin yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14,6° dir. En sıcak ay Ağustos ayında 38,2°, en soğuk ay ise – 7,4° ile Şubat ayıdır.

Trabzon'da basınç yaz aylarında çok daha düşük görülmüştür. Aktüel basınç değerlerine bakacak olursak yıllık toplam 1011,1 mb'lık değeri olduğu görülmüştür. Kış aylarında ise yıllık ortalamanın üzerine çok az çıktığını görmekteyiz.

Trabzon merkezinde yıllık ortalama nisbi nem %73 dür. Nisbi nemin en yüksek olduğu ay % 79 oranı ile Mayıs ayıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 822,7 mm olarak hesaplanmıştır.

Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın Ocak ve Şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.



Bölgesel olarak rüzgâr esme yönü, SW – S ortalama hızı ise 23 m/ sn.'dir (Rasat süresi 30 yıl).

Akçaabat ilçesinde de tipik Karadeniz iklimi görülmektedir. Genellikle yazları orta sıcaklıkta, kışları ise ılık geçer. Her mevsim yağışlıdır. İlçenin aylık ortalama yağış miktarı metrekarede 54 kilogramdır.

2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Doğu Karadeniz havzasında ve Türkiye'nin en çok yağış alan bölgesinde bulunduğu için ilin kuzeye bakan yamaçları gür bitki örtüsüyle kaplıdır. Doğal bitki örtüsünü iğne yapraklı ve geniş yapraklı ormanlar oluşturur. En çok görülen ağaç türleri, sarıçam, ladin, köknar, gürgen, meşe, kızılçam ve kestanedir. Ormanaltı örtüsünde en çok görülen türler ise orman gülü, karayemiş, defne, şimşirdir. Kıyı kesimindeki yaygın türler, fındık, kızılçam, çobanpüskülü, muşmula, defne, orman gülü gibi ağaççık ve sarmaşık türleri görülmektedir. Alpin çayır katları hayvancılık bakımından elverişli olmaktadır.

2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU

Akçaabat Karadeniz kıyısında kurulmuş ve iç kesimlere doğru gelişme göstermiştir. Kent arazisi kıyıda düz olup güneye doğru gidildikçe yükselmekte ve eğimi artmaktadır. Kentin coğrafyası, yerleşimlerin genellikle kıyı alüvyon ovalarında ve kıyı taraçalarında kurulmasında etkili olmuştur.

Kent genelinde yükselti durumu incelendiğinde planlama alanının büyük bir kısmı 150-200 metre aralığında yükseklik değerine sahiptir. Yükseklik çoğunlukla dere yatakları çevresinde 0-100 metre aralığındadır. Akçakale, Yenimahalle, Çolaklı, Sarıtaş, Osmanbaba, Söğütlü ve Yıldızlı Mahallelerinde birçok alan 254 metre yüksekliğe kadar ulaşmaktadır. İlçe genelinde yükselti rejimi engebeli arazilerden dolayı düzensizdir.

Proje alanı 279-330m kotları arasında, bakışı güney doğuya olan eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Alanda ortaama eğim %50 civarındadır (Şekil-2).



Şekil 2 – Topoğrafik Durum



2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanı, Kireçhane Deresi vadisinin üst kotlarında olup dere yatağına yaklaşık 375m uzaklıktadır. Alanda taşkına maruz bir durum yoktur.

2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU

Proje alanı Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 4. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır. Deprem Araştırma Dairesi verilerine göre, proje sahasında magnitüdü 6 dan daha büyük deprem kaydına rastlanmamıştır.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası’na (2012) göre 4. derece deprem bölgesinde olduğundan İvme değeri ortalama **0.02g** olup “**düşük tehlike**” düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.

2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama alanı saha çalışmaları kapsamında mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ve su baskını riski taşıyan alanlar araştırılmış, hazırlanan eğim haritası dikkate alınarak proje sahası yerleşime uygunluk açısından yeniden değerlendirilmiş 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritası düzenlenmiştir

Buna göre poje alanı yerleşime uygunluk açısından, Önemli Alan 2.1 ÖA-2.1 (*Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alan*) olarak değerlendirilmiştir.

2.2. MEKANSAL GELİŞİM

2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kapsamaktadır. Trabzon 4.671 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) % 0,57'sini oluşturmaktadır. Trabzon ili günümüzde 18 ilçeye sahiptir. 7 Eylül 2010 tarih ve 27695 resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

2.2.2. AKÇAABAT İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Ülkemizin Doğu Karadeniz kıyılarında sıralanan en güzel yerleşim yerlerinden biri olan Akçaabat; 38,2 doğu boylamı ile 40,4 kuzey enlemi arasında, deniz seviyesinden 10 metre yükseklikte 385 kilometrekarelik yüzölçümü ile Trabzon ilinin hemen batısında yer alır.1997 yılı nüfusu 37 500 olan ancak bugün civar belde belediyeleri ile birlikte 70 Bini aşkın şehir nüfusu ve 125 bini bulan toplam nüfusu ile Trabzon'un en büyük, Karadeniz Bölgesinin ise en önemli yerleşim yerlerinden biri olan Akçaabat, aynı zamanda ulaşım açısından önemli bir kavşak noktasındadır. Batısında Çarşıbaşı, güneyinde Düzköy ile çevrili bulunan Akçaabat, yörede bulunan yaylaların geçiş noktasındadır.



2.3. NÜFUS YAPISI

2.3.1. TRABZON İLİ'NİN NÜFUS YAPISI

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 816.684 kişi; Akçaabat ilçe nüfusu ise 128.348 kişidir.

Tablo-1'de 1965 ve 2020 yılları arasında; Trabzon ili nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı incelenmiştir.

YILLAR	TÜRKİYE GENELİ NÜFUS	ERKEK	KADIN	TRABZON İLİ NÜFUS	ÜLKE İÇİNDEKİ PAYI (%)
1965	31.000.167	281.583	214.199	595.782	%1,92
1970	34.772.031	312.736	346.384	659.12	%1,89
1975	39.185.637	354.636	364.372	719.008	%1,83
1980	43.905.790	349.503	381.542	731.045	%1,66
1985	49.178.079	380.147	406.047	789.194	%1,58
1990	53.994.605	386.642	409.207	795.849	%1,47
2000	63.174.483	486.957	488.18	975.137	%1,54
2007	69.496.513	364.103	376.466	740.569	%1,06
2008	70.363.511	370.217	378.765	748.982	%1,06
2009	71.241.080	378.602	386.525	765.127	%1,07
2010	72.137.546	377.059	386.655	763.714	%1,05
2011	73.058.638	374.426	382.927	757.353	%1,03
2012	75.627.384	374.677	383.221	757.818	%1,00
2013	76.667.864	374.562	383.675	758.237	%0,99
2014	77.695.904	378.509	388.273	766.782	%0,98
2015	78.741.053	379.708	388.709	768.417	%0,97
2016	79.814.871	385.09	394.37	779.379	%0,97
2017	80.810.525	388.713	397.613	786.326	%0,87
2018	82.003.882	399.377	408.526	807.903	%0,98
2019	83.154.997	400.723	408.251	808.974	%0,97
2020	83.614.362	402.224	409.677	811.901	%0,97

- 2013 yılında Trabzon nüfusunda artış yaşanmasına karşın ülke içindeki payı %1'in altına düşmüştür.

- 2017 yılında ise Türkiye ülke nüfusu 80.810.525'i bulurken, Trabzon il nüfusu 786.326 kişi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde Trabzon nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı ise %1'in altına düşmektedir.

- 90 yıl içinde Trabzon nüfusu %152 oranında artmıştır. Aynı dönemde ülke nüfusu ise %228 oranında artmıştır (Tablo-1).

Tablo 1. Trabzon ilinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması



Şekil 3. Trabzon İli Kadın-Erkek Nüfus Değişimi

Tablo 1. ve Şekil 2.'ye göre Trabzon ili özelinde nüfus yapısının cinsiyet değişkeni açısından 1970 ve sonrası tüm sayım dönemlerinde kadın nüfusunun, erkek nüfustan fazla olduğu tespit edilirken 2000 yılından itibaren nüfusun birbirine çok yakın olduğu görülmektedir (Şekil-3).

2.3.2. AKÇAABAT İLÇESİ'NİN NÜFUS YAPISI

YILLAR	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM NÜFUSU
1980	1.085	33.612	34.697
1990	2.250	19.410	21.660
2000	5.829	29.606	35.435
2009	11.716	6.376	18.092
2015	12.874		12.874
2016	12.672		12.672
2019	14.379		14.379
2021	13.550		13.550

Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi

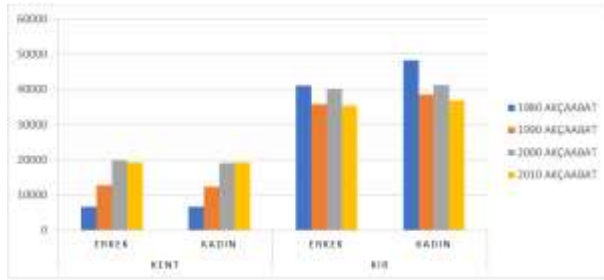
2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 808.974 kişi; Akçaabat ilçe nüfusu 125.848 kişidir. Planlama bölgesi olan Akçaabat ilçe merkezinin 2019 yılı toplam nüfusu ise 90.147 kişidir (Tablo-2).



İLÇE	MAHALLE	2009 NÜFUSU	2011 NÜFUSU	2014 NÜFUSU	2016 NÜFUSU	2019 NÜFUSU	2021 NÜFUSU
ÇAYKARA	ISIKLI	2.436	2.086	1.781	1.770	1.551	1.576
ÇAYKARA	ŞAHINKAYA			814	885	1.147	1.307
ÇAYKARA	AKDOĞAN			252	230	220	254
ÇAYKARA	SOĞANLI			210	178	215	204
TOPLAM		2.436	2.086	3.057	3.063	3.133	3.341

Tablo 3 - Mahallelere Göre Nüfus Değişimi

Tablo ya göre Tük' ten elde edilen veriler doğrultusunda planlama alanı içerisinde yer alan mahalle nüfusları 2009–2021 yılları arasında Şahinkaya Mahallesi hariç diğer mahallelerde sürekli bir azalış göstermektedir (Tablo-3).

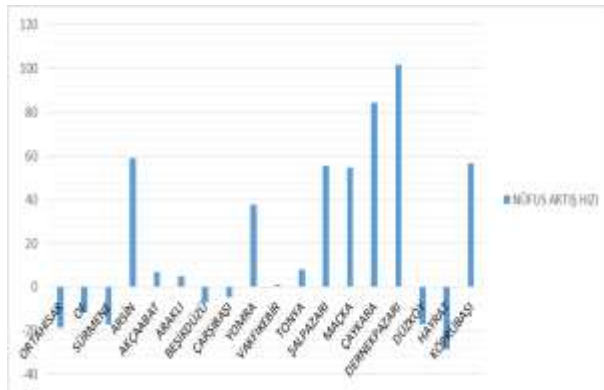


Şekil 4 Akçaabat İlçesinin Kırsal-Kent Nüfus Değişiminin Grafikselsel Gösterimi

1980-2015 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde Akçaabat ilçesinin kent nüfusu sürekli artarken kırsal nüfusu azalmıştır. Toplam nüfusta ise ciddi değişimler meydana gelmemiştir. Kent yaşamının sunduğu imkanlardan faydalanmak amacıyla kırsaldan kente göçün olduğu ilçe, nüfus değişimlerini kendi içinde yaşamış, dışarıdan ciddi oranlarda göç almamıştır (Şekil-4).

Yıl	Akçaabat Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	127.331	63.141	64.19
2019	125.848	62.382	63.466
2018	123.552	60.993	62.559
2017	121.535	60.017	61.518
2016	119.463	58.967	60.496
2015	116.744	57.812	58.932
2014	115.939	57.38	58.559
2013	113.917	56.402	57.515

Tablo 4 - Akçaabat İlçesi Cinsiyete Göre Nüfusun Dağılımı,2021



Şekil 5 - Trabzon İlçelerinin Nüfus Artış Hızları

116.744 kişilik toplam nüfus ve 380 km² yüzölçümü sahip olup, 2014 yılı nüfus artış hızı pozitif yöndedir. Akçaabat ilçesinin nüfusu yıllara göre artan bir grafik göstermektedir. İlçe Trabzon ilinin en fazla nüfusa sahip 2. ilçesi olup, nüfus yoğunluğu en fazla olan ilçedir (Şekil-5).



2.4. EKONOMİK YAPI

2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI

Trabzon ili 1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65 i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun % 35 ini oluşturmaktadır.

Trabzon ilinin 2012 yılı sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. İl genelinde hizmetler sektörünün böylesi yüksek bir paya sahipken sanayi ve tarım sektörü oranlarının düşük olmasının farklı nedenleri vardır. Bu nedenlerden bazıları; eğitim, sağlık, finans, turizm alanlarında yapılan yatırımların sanayi sektörüne yapılan yatırımlardan daha fazla olması, arazinin eğimi nedeniyle büyük alan gerektiren sanayi alanlarının uygun yer seçiminin yapılamaması, tarım alanlarının bireysel çiftçilik ölçeğinde dağınık bir şekilde kullanılmasından dolayı topraktan ve üretilen ürünlerden optimum faydanın alınamaması olarak gösterilebilir.

Sosyo-Ekonomik Yapı Sentezi :



Trabzon ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan ilçelerin sosyo ekonomik gelişmişlik endeksinde Akçaabat İlçesi 1. sırada yer almaktadır (Şekil-6).

Şekil 6 - İlçelerin Sosyo-Ekonomik Sentezi

2.4.2. AKÇAABAT İLÇESİ EKONOMİK YAPISI

Karadeniz kıyısındaki en önemli limanlardan biri olması nedeniyle her dönem Akçaabat'ın ticari hayatı canlıdır. Özellikle kıyıları balık varlığı bakımından oldukça zengin olduğundan balıkçılık yaygındır. Şehrin adını tüm ülkeye duyuran ve ekonomik yapısı içerisinde önemli bir değer olan Akçaabat Köftesinin yanında şehrin ekonomisi içerisinde, tarım ve hayvancılığın yeri büyüktür. Tereyağı meşhur olan ve her zaman tercih edilen Akçaabat'ta salı günleri kurulan Akçaabat Halk Pazarı da bölgenin sebze, meyve ve hayvansal ürün ihtiyacını karşılayan önemli bir ticari merkezdir. Şehrin değişik yerlerinde hayvansal ürünlerin işlendiği işletmeler mevcuttur.



Günümüz Akçaabat'ı bir liman kenti olmasının yanı sıra tütüncülük, tereyağı üretimi, zeytincilik ve balıkçılığı ile Doğu Karadeniz kıyı kentleri arasında özel bir konumdadır. Ayrıca Akçaabat Karadeniz'in önemli bir gemi ve tekne yapım merkezidir. Akçaabat'ın kıyıları tabii birer plaj niteliğinde olup, kamp kurmaya uygun yerler vardır. Özellikle Mersin Köyü ve Akçakale Camping ve plaj için de elverişlidir.

2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Trabzon ili kara, deniz ve havayolu ulaşımı açısından önemli bir konumda bulunmaktadır. Akçaabat İlçesi ise Karadeniz Bölgesinin ülkenin batısı ile ulaşımını sağlayan D-010 karayolu üzerinde bulunmaktadır



Şekil 7 – Alanın Ulaşım Ağındaki Yeri

Doğu Karadeniz ulaşımının ana iskeletini, kıyıda sürekliliği tanımlanan sahil kara yolu oluşturmaktadır. Sahil karayolu, kuzeye bakan yamaçlardaki vadi içi yerleşme birimlerine kavşaklar vermekte, yaylalara kadar vadi içi kırsal yerleşme gruplarının toplama yolu görevini üstlenmektedir. Alanın ulaşımı D-010 karayolundan güney batı yönünde ayrılan mahalle yolu ile sağlanmaktadır (Şekil-7).

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu parseller; Trabzon İli Akçaabat İlçesi Kaleönü Mahallesi'nde yer almaktadır, Tapu kütüğünün 102 ada 88 ve 89 parsel numaralarında kayıtlıdır. Parsellerin toplam alanı 4000 m² büyüklüğündedir. Her iki parselde özel mülkiyet kapsamında olup tarla niteliğindedir (Şekil-8).



Şekil 8 - Kadastral durum



3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 19.08.2019 tarih ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.



Şekil 9 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının F43 nolu paftasında, 4540000-4545000 yatay ve 545000-550000 dikey koordinatları arasında kalan alanda, “Bölgeye Özel Ürün Alanı (Bağcılık, Çay, Fındık vb.)”olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır (Şekil – 9).

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

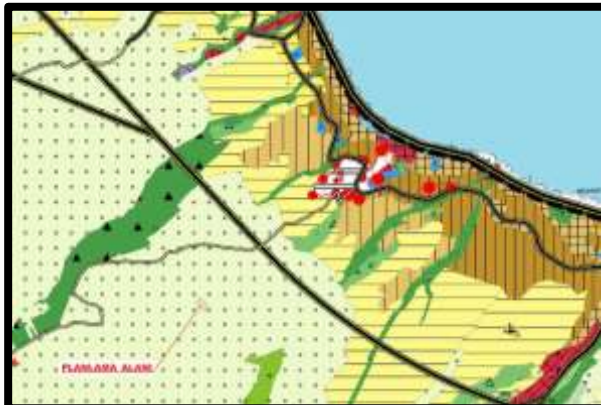


Şekil 10 - 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 Sayılı Kararı ile onaylanan, Trabzon Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Tarım Alanı” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 10).

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 11 - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

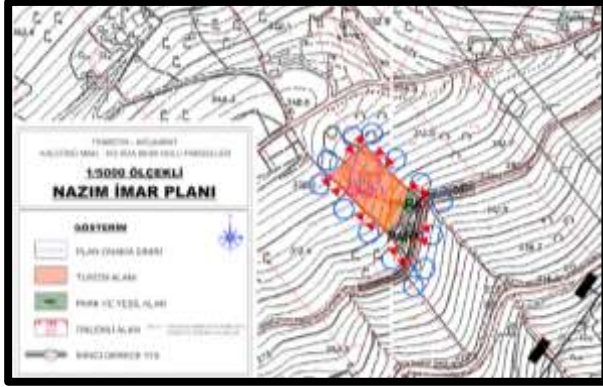
Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 13.12.2022 tarih ve 860 sayılı kararı ile onanmış olan, Trabzon 1. Planlama Altbölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Tarım Alanı” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 11).



4. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 12 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Proje sahasına ilişkin 1/5000 nazım imar planı ölçeğindeki plan; Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 12.09.2024 tarih ve 363 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu planda alanın yol ve yeşil alanla ilgili kısımlarının gerisindeki bölümü “Turizm Alanı” lejandı kapsamında planlanmıştır (Şekil –12).

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Alanın uygulama imar planı ölçeğinde planı mevcut değildir.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlama çalışmasının temel amacı; Kaleönü Mahallesi 102 ada 88-89 nolu parsellerin arazi kullanım kararının, “Turizm Alanı” kullanımına yönelik düzenlenmesi, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkan sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Akçaabat İlçesi F43D21C3B- F43D22D4A nolu halihazır harita paftaları üzerinde, 102 ada 88-89 nolu parsellere yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 363 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda alt ölçek planların üretilmesi, bu planın yapım gerekçesidir.

5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Bu plan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği- dayanılarak hazırlanmıştır.



5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Arazinin topoğrafik yapısı, yerleşime uygunluk durumu, plan yapımına esas kurum görüşleri, üst ölçekli plan kararları ve mer'î mevzuat doğrultusunda; 102 ada 88-89 nolu parsellerin $E=0,40$ $Yençok=6,50m$ yapılanma koşullarında Otel Alanı, park ve yol olarak düzenlenmesi öngörülen plan kararları olmuştur.

6. PLANLAMA

Günümüzde insanların eğitim ve kültür seviyelerinin artmasıyla doğa ve çevre bilinci de giderek artmaktadır. Buna bağlı olarak insanların turizm tercihlerinde oluşan değişiklikler kitlesel turizm hareketlerinden bireysel turizm hareketlerine, kalabalık destinasyonlardan doğal, bozulmamış sakin alanlara doğru yönelmiştir. Doğal alanlara yönelen bu talep karşısında bu alanların koruma-kullanma dengesi gözetilerek sürdürülebilir kullanımının ve kontrolünün sağlanması, planlı bir şekilde turizme açılması gereğini de beraberinde getirmiştir.

Bu kapsamda; Akçaabat İlçesi Kaleönü Mahallesi'nde tapunun 102 ada 88-89 nolu parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların turizm alanı amaçlı imar planının yapımı için, arazi sahiplerinin talebi üzerine planlama çalışması yapılmıştır. Planlama alanı yaklaşık 4311 m² büyüklüğündedir.

Alana ilişkin imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 29.05.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporda, proje alanı yerleşime uygunluk açısından; *Önlemlenilen Alan 2.1 ÖA-2.1 (Önemli Alan)* olarak değerlendirilmiştir.

Planlama çalışmasında 1/1000 ölçekli halihazır harita olarak; Akçaabat Belediyesi tarafından 2024 yılında onaylanan, ITRF96 3 derecelik sistemde üretilmiş paftalar kullanılmıştır.

Plan yapımına esas kurum görüşleri belediyesince temin edilmiştir. Bu kapsamda imar planı yapımına esas kurum görüşüne başvuru kurumlar ve görüş içerikleri şu şekildedir:

1- TC Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığının 06.02.2024 tarih ve 393772 sayılı görüş yazısında; *"Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.*

Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

2- TC Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü'nün 02.02.2024 tarih ve 4308239 sayılı görüş yazısında; *"Söz konusu alanlarda Yamaç ve yağmur sularının Belediye alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması, "167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su*



"Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve benzeri yönetmelikler kapsamında, yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına zarar verilmeyecek şekilde hareket edilmesi koşuluyla imar planı düzenlenmesinde Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

3- TC Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün 29.03.2024 tarih ve 1498288 sayılı görüş yazısında; "Bahse konu alan karayolu güzergahımız dışında kalmakta olup, Turizm Tesis Alanı Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

4- TC Orman Genel Müdürlüğü Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü'nün 31.01.2024 tarih ve 10825901 sayılı görüş yazısında; "Bölge Müdürlüğümüzce mevzuatlarımız çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Kaleönü mahallesinde bulunan 102 ada 88 ve 89 nolu parsellerin üzerinde "Turizm Tesis Alanı" ile ilgili yapılacak olan İmar planı çalışmalarında söz konusu parsellerin Orman sınırları içerisinde bulunmadığından Kurumunuzca yapılacak çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüze herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunu;" denilmektedir.

5- TC Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğü'nün 25.01.2024 tarih ve 913978 sayılı görüş yazısında; "Bilindiği üzere; Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanındaki Elektrik Dağıtım Tesislerinin işletme hakkı, 24.07.2006 tarihinde yapılan İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi ile Çoruh Elektrik Dağıtım Anonim Şirketine devredilmiştir.

Bu nedenle; Trabzon Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının ilgide kayıtlı yazısı ve ekleri yazımız ekinde gönderilmekte olup, konunun Şirketinizce tetkikine müteakip istenilen bilgi ve belgelerle birlikte görüşlerinizin Trabzon Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilerek Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda" denilmektedir.

6- TC Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 29.01.2024 tarih ve 2291016 sayılı görüş yazısında; " Söz konusu planlama çalışmasına ilişkin, Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Kaleönü Mahallesi sınırları içerisindeki 102 ada, 88 ve 89 numaralı parseller üzerinde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" projesine ait Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışma alanında Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmamakta olup yatırım programında olmakla birlikte henüz projelendirilmemiş ve/veya ileride gündeme gelebilecek ve projesi tamamlanmış enerji iletim tesislerinin bulunması halinde, İmar Planınızda yer almak üzere bu tesislerin de sayısal bilgileri tarafınıza iletilecektir." denilmektedir.

7- TC Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim IV. Bölge Müdürlüğü'nün 2024 tarih ve 2871665 sayılı görüş yazısında; "İlgi yazı ekinde yer alan harita ve koordinatlar incelenmiş olup, söz konusu proje alanınının 200 metre yakınında Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattı/tesisi bulunmadığı görülmüştür.

Bu kapsamda, planlanan projenin söz konusu alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.



8- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 29.02.2024 tarih ve 4829734 sayılı görüş yazısında;

"Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede; mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan ve 2863 sayılı kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan alanda, 2863 sayılı kanununun 4. maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

9- TC Trabzon Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 31.01.2024 tarih ve 4722777 sayılı görüş yazısında;

"Konu ile ilgili Bakanlığımız, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) sayılı yazısı ile "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca, Bakanlığımızdan Turizm İşletmesi Belgesi alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi." koşuluyla plan değişikliği yapılabileceği belirtilmiş olup, konu ile ilgili yazı ilişikte gönderilmiştir." denilmektedir.

10- TC Trabzon Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 01.02.2024 tarih ve 8655289 sayılı görüş yazısında; "Bu kapsamda planlama işi için Kurumumuzu ilgilendiren yasalar açısından yapılan değerlendirmelere göre;

1-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede ; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun kurumumuzu ilgilendiren kapsamı bakımından herhangi bir tescilli " " veya " Tabiat Varlığı Doğal Sit Alanı" ve ilan edilmiş "Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak belirlenen bir alanın bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alanda yapılacak faaliyetler sırasında korunması gereken herhangi bir tabiat varlığına (göl; şelale; fosil, fosil yatağı; ağaç; mağara v.b) rastlanması durumunda, çalışmalar durdurularak, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber Verme Zorunluluğu" başlıklı 4. maddesi gereği, en yakın mülki idare amirliğine haber verilmesi ve Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

2-2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği Ek-I Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi Madde 40- "250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü ile Ek-II Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Madde 29 "50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü yer almakta olup, yapılması planlanan Turizm Tesisi Alanı projesinin ÇED Yönetmeliğine tabi olması halinde Bakanlığımıza/İl Müdürlüğümüze müracaat edilerek gerekli izinler alınması gerekmektedir.

Bununla birlikte projenin inşaat ve işletme aşamasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan uygulama yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir.



3-3194 sayılı İmar Kanununa göre yapılan değerlendirmede; mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'na 24/06/2011 tarihinde onaylanan, Bakanlığımızca 17/08/2016 tarihinde revize edilen ve plana yapılan itirazlar sonrası son haliyle 03/04/2017 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı açısından irdelendiğinde; Çevre Düzeni Planının çok küçük ölçekli olmasından dolayı görüş sorulan parselin plandaki kullanımı kesin olarak tespit edilememektedir. Ancak ilgi yazı eki belgeler ile Google Earth uydu görüntüleri karşılaştırılarak bakıldığında, görüş sorulan alanın Çevre Düzeni Planında 'Bölgeye Özel Ürün Alanı (Bağcılık, Çay, Fındık v.b.)' olarak planlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.

Bununla birlikte ilgi yazı ile, bahse konu taşınmazın Kırsal Yerleşik Alan olarak değerlendirildiği bildirilmiş olup, Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinde Kırsal Yerleşik Alanları ile ilgili Bakanlığımızca yapılan 07/05/2021 tarihli Plan Değişikliği ile yürürlüğe giren "6.2.4 Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup Emsal: 0,50'dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü yer almaktadır.

Bu bağlamda söz konusu alanda "Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planının, yukarıda anılan 6.2.4 nolu plan hükmündeki şartlar dâhilinde; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve ilgili tüm kurum/kuruluşlardan görüş alınması, imar planı hazırlama/onaylama/kesinleşme sürecinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydıyla Belediyemizce değerlendirilebileceği anlaşılmaktadır." denilmektedir.

11- T.C. Trabzon Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.02.2024 tarih ve 13238288 sayılı görüş yazısında; "Arazide ve büroda yapılan incelemede;

-3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması hakkında Kanun açısından zeytin bitkisine rastlanılmadığından herhangi bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

-5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında ise; Kanuna eklenen Geçici 6. Madde hükmüne göre söz konusu parselin izinli kabul edilmesi nedeniyle 5403 sayılı Kanun uygulanamayacağından bu kanun kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.

Bu itibarla, Trabzon İli, Akçaabat İlçesi Kaleönü Mahallesi sınırları içinde bulunan 102 ada 88 ve 89 nolu taşınmazlar üzerinde "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1 /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

12- T.C. Trabzon Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.01.2024 tarih ve 829493 sayılı görüş yazısında; " İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğümüz dosya kayıtları üzerinde yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin 7269 sayılı kanunun 2. maddesi uyarınca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı tespit edilmiş olup, hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.



13- T.C. Trabzon Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.02.2024 tarih ve 96831161 sayılı görüş yazısında; "MEBCBS'de yapılan incelemede; 102 ada 88 ve 89 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde Bakanlığımız uhdesinde herhangi bir kullanım bulunmadığı, imar planı teklifinde sunulan kullanım amacı dikkate alındığında eğitim alanı ayrılmasına ilişkin talep doğurmayacağına anlaşılmış olduğu, 3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekanlar Planları Yapım Yönetmeliğinin anlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla imar plan çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü tarafından bildirilmiştir." denilmektedir.

14- T.C. Akçaabat Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 2024 tarih ve 8600817 sayılı görüş yazısında; "İmar planı teklifine konu taşınmazların mülkiyeti Hazineye ait olmadığından herhangi bir görüş bildirilememiş olup; yapılacak imar planlaması sonucunda Hazineyi ilgilendiren bir hususun ortaya çıkacak olması veya söz konusu alanda imar planından etkilenebilecek herhangi bir Hazine taşınmazı bulunması halinde İdarelerimizden ayrıca görüş alınması hususlarında;" denilmektedir.

15- T.C. Akçaabat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarih ve 48674 sayılı görüş yazısında; "Bu kapsamda Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından il bütününde hazırlanan çevre düzeni ve nazım imar planları kapsamında alınan ana planlama kararlarını engellemeyecek, plan sürekliliği bütününde toplum ve çevre sağlığına etkileri dikkate alınarak gerekli düzenlemeler yapılması kaydıyla 1/5000 ölçekli nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin yapılması hususunda Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

16- T.C. Trabzon Büyükşehir Belediyesi Trabzon İçmesuyu ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı'nın 05.02.2024 tarih ve 60082 sayılı görüş yazısında; "Komisyon raporunda yer alan uyarı, tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda söz konusu alanın planlanması İdarelerimizce uygun görülmektedir." denilmiştir.

Görüş yazısı eki olarak gönderilen 31.01.2024 tarihli raporda şu hususlara yer verilmiştir :

"Söz konusu alanda İmar Planı değişikliği uygulamasından sonra, imar planı yapılan alanın faaliyete geçmesiyle İdareimize ait etkilenecek tesis bulunmadığı tespit edilmiş olup, işletmeden dolayı oluşacak atık suyun çevreye zarar vermemesi ve çevre kirliliğinin önlenmesi için Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 26. Maddesi "Atık suların nitelik ve niceliklerinin kontrolü, kirliliğin azaltılması ve arıtılması, verilen atık su dışarıya standartlarına uyulup uyulmadığı hususunun uygun aralıklarla ve düzenli bir biçimde gözlenmesi ve belgelenmesi kirliliğin sorumluluk ve yükümlülüğündedir.", "Her türlü katı atık ve artıklarla, arıtma çamurları ve fosseptik çamurlarının alıcı su ortamlarına boşaltılmaları yasaktır." hükümleri doğrultusunda hareket edilmesi, işletmeden kaynaklı atık yağların oluşması halinde depolanarak alandan uzaklaştırılması, kesinlikle dereye veya doğal ortama bırakılmaması ve evsel nitelikli atık suların sızdırmaz fosseptik yapılarak bertaraf edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca İdareimize ait mevcut içmesuyu tesislerinin (İdarelerimizce kullanılan tüm depolar, arıtma tesisi, terfi merkezi vb.) korunması, bakım ve onarımına gerekli izinlerin verilmesi ve Genel Müdürlüğümüzce ileride



yeni yapılacak içme suyu ve kanalizasyon projelerinin yapımı esnasında gerekli çalışmalar için izin verilmesi kaydıyla bahsi geçen alanın planlanmasında komisyonumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

17- T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 29.01.2024 tarih ve 3195598 sayılı görüş yazısında; “*Bölge Başkanlığımız tarafından İlgi (c) Yönergenin 31'inci maddesine göre yapılan inceleme neticesinde; belirtilen planlama sahasında Bakanlığımıza tahsisli alan, Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi ve ANT Akaryakıt Boru Hattı bulunmamaktadır.*” denilmektedir.

18- Aksa Karadeniz Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 06.02.2024 tarih ve 23267 sayılı görüş yazısında; “*söz konusu planlama sınırı içerisinde doğalgaz altyapı şebekemiz yer almamakta olup, yapılacak planlamada şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.*” denilmektedir.

19- T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2024 tarih ve 157480 sayılı görüş yazısında; “*Söz konusu alanda Daire Başkanlığımız tarafından yapılan veya planlanan herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır.*” denilmektedir.

20- T.C Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 30.01.2024 tarih ve 156803 sayılı görüş yazısında; “*Ekteki plan ve belgeler incelenmiş ve bahsi geçen alana ilişkin Başkanlığımız yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir projesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.*

Ayrıca söz konusu Turizm Tesis Alanının bölgeye getireceği taşıt yoğunluğu göz önünde bulundurularak çevresindeki taşıt yolu genişliklerinin buna göre revize edilmesi hususunda;” denilmektedir.

21- T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 23.01.2024 tarih ve 156030 sayılı görüş yazısında; “*Söz konusu parsel etrafında Daire Başkanlığımız sorumluluğunda herhangi bir yol ağı bulunmamaktadır.*” denilmektedir.

22- T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 22.01.2024 tarih ve 155875 sayılı görüş yazısında; “*Söz konusu bölgede Daire Başkanlığımızca yürütülen veya planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.*” denilmektedir.

23 – T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı'nın 23.01.2024 tarih ve 155929 sayılı görüş yazısında; “*Konu Daire Başkanlığımızca incelenmiş olup; "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanan alanda çekme mesafelerinin yeşil alan olarak bırakılması, toplam kapasite ile oranlı olarak yeterli otopark alanının ayrılması ve planlama bölgesi içerisinde kişi başına düşen yeşil alan miktarının 10 metrekare altında kalmayacak büyüklüklerde planlanması zorunluluğunun plan notlarında yer alması gerektiği mütalaa edilmektedir.*” denilmektedir.

24 – T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 25.01.2024 tarih ve 156268 sayılı görüş yazısında; “*Söz konusu planlama yapılacak alanla ilgili, Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğinin, Atık Üreticilerinin Yükümlülüklerini düzenleyen*



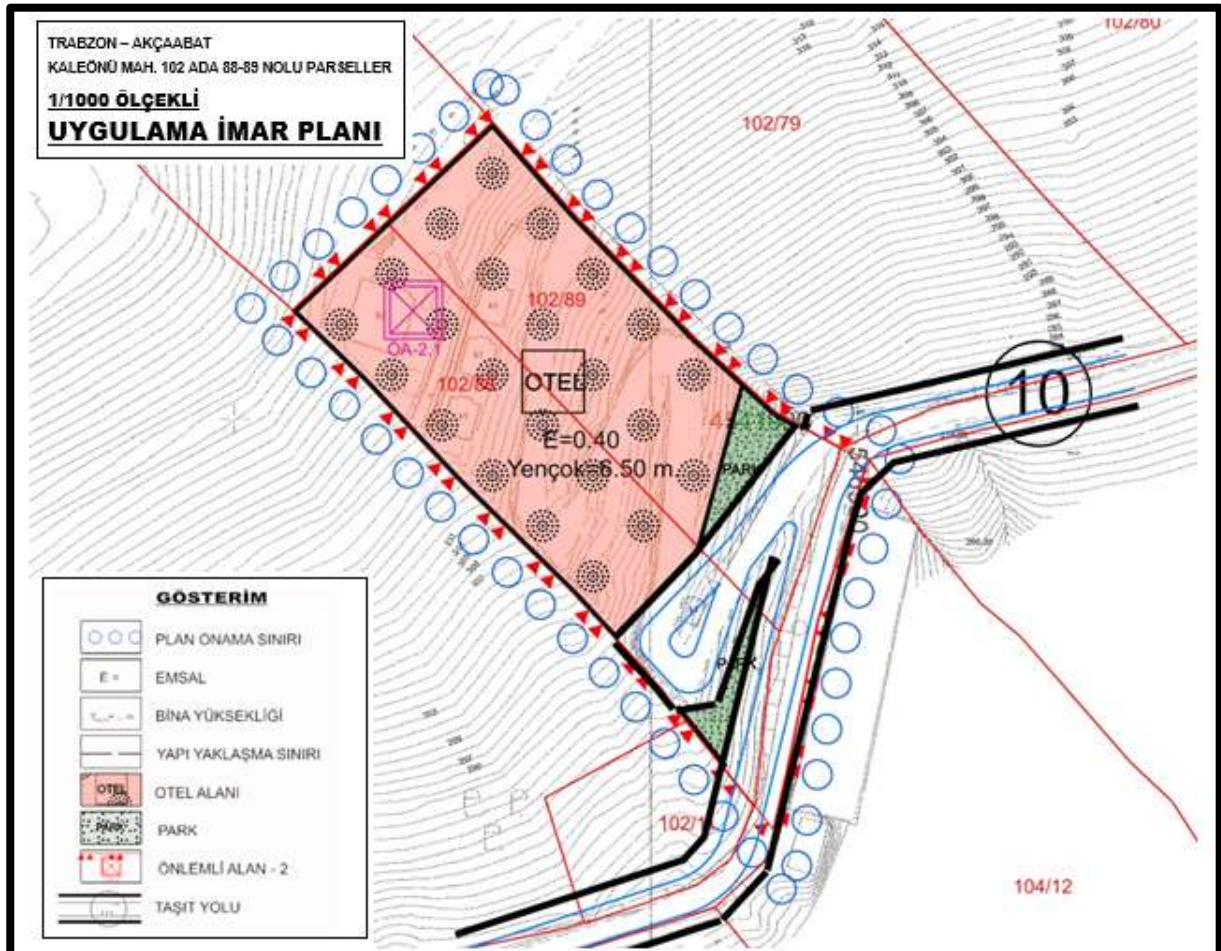
9. maddesi ve Geçici Biriktirme ve Toplamaya İlişkin Esasları düzenleyen 13. maddesindeki hükümler ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak yayımlanan ilgili diğer mevzuatlara uyulması ve bu çerçevede gerekli izin ve tedbirlerin alınması kaydıyla herhangi bir sakinca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

6.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı yaklaşık 4311 m² büyüklüğünde olup; bunun 4000 m² sini özel mülkiyet kapsamındaki parseller geri kalan kısmını ise parsellerin güneyinde geçen kadastral yol alanından oluşturmaktadır.

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi'ne ait 1/1000 ölçekli halihazır haritaların F43D21C3B- F43D22D4A nolu paftalarının 4541800 – 4542000 yatay ve 546200 – 546300 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan Uygulama İmar Planı ile;

- 88 ve 89 nolu parsellerin kuzey kesiminde düzenlenen 3000m² büyüklüğündeki yapı adasının E=0,40 Yençok=6,50 metre yapılanma koşullu “Otel Alanı” olarak planlanması,
- Alanın ulaşımının, parsellerin güney doğusundan, geçen mahalle yolunun 10m’lik imar yolu olarak planlanması ve bu yoldan yapılan bağlantı ile sağlanması,
- Bağlantı yolu kenarında yaklaşık 266m² lik alanın, açık ve yeşil alanlar kapsamında park alanı olarak düzenlenmesi öngörülmüştür (Şekil-13).



Şekil 13 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Yapılan planlama çalışması sonrası arazi dağılımı şu şekilde oluşmuştur.

KENT KARAKTER TABLOSU		
ARAZİ KULLANIMI	ALAN (m ²)	%
OTEL ALANI	3000	69,59
PARK VE YEŞİL ALAN	266	6,17
YOL	1045	24,24
TOPLAM	4311	100,00

Parsel bazlı değerlendirmede, toplamı 4000m² olan iki parselden;

- 3000m² lik kısmı (%75 'i) otel alanı kullanımında düzenlenmiş,
- 1000m² lik ise kısmı yol ve yeşil alan (yaklaşık %25 'i) kapsamında kamuya terki yapılacak alanlar olarak düzenlenmiştir.

6.2. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- PLANLAMA ALANINDA; ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 29/05/2024 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE MER'İ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" İLE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5491 SAYILI KANUN VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. EKOLOJİK DENGENİN BOZULMAMASINA, ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLECEKTİR.
- 5- 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU" İLE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



- 6- 167 SAYILI "YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7- ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA; 3386 VE 5226 SAYILI YASALARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 8- 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. HER TÜRLÜ YAPILAŞMA ÖNCESİ, ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TRABZON İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 9- "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE UYULACAKTIR. PİS SU, HİÇBİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. ATIK SU SİSTEMİNİN, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI, BELEDİYE TARAFINDAN BELGELENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPIYA İSKÂN İZİNİ VERİLMEZ.
- 10- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. GEREKLİ OTOPARK ALANI İHTİYACI TESİS ALANI İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 11- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA; "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", " TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ", "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ", "YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ", VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 12- TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, HABERLEŞME, KANALİZASYON, ARITMA...VB.) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
- 13- PLANLAMA ALANINDAKİ KAMUSAL ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 14- UYGULAMADA; PLAN KARARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 3 METRE'YE KADAR OLAN KAYMALAR HATA PAYI OLARAK KABUL EDİLİR. KADASTRAL İSTİKAMET ESAS ALINIR.



ÖZEL HÜKÜMLER

- 1- OTEL ALANINDA İFRAZ YOLU İLE YENİ BİR PARSEL OLUŞTURULAMAZ.
- 2- BU ALANDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.
- 3- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "İŞLETME BELGESİ" ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 4- MEVCUT VE İNŞAASI TAMAMLANAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU (KANALİZASYON ŞEBEKESİ) KANALLARI AĞI VAR İSE, TESİSİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANACAKTIR. EĞER MEVCUT KANALİZASYON ŞEBEKESİ YOK İSE "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ SIZDIRMASIZ PİSSU ÇUKURU (FOSEPTİK) YAPILIP, PİSSU KANALLARI BURAYA BAĞLANACAKTIR. SIZDIRMAZ NİTELİKTEKİ FOSEPTİKTE TOPLANAN ATIK SULAR VİDANJÖR VASITASI İLE ATIKSU ALTYAPI TESİSLERİNE VERİLECEKTİR.
- 5- BİNALAR TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ±0,00 KOTU; HER BİNA İÇİN AYRI AYRI, TABİ ZEMİN ÜZERİNDEKİ İZDÜŞÜMÜNÜN EN YÜKSEK NOKTASI ESAS ALINMAK SURETİYLE BELİRLENECEKTİR.
- 6- EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ 6,50 METRE OLUP HIÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKAN YAPI YÜKSEKLİĞİ 10,50 METRE'Yİ GEÇEMEZ.
- 7- İSKAN EDİLEN BODRUM KATLARDAN BİRİNCİ BODRUM KAT HARİÇ, DİĞERLERİ EMSALE DÂHİLDİR.
- 8- PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM YAPILAR ÖZELLİK ARZ EDEN BİNALAR OLUP ÇATI EĞİM VE ŞEKİLLERİ AŞAĞIDA VERİLEN ÖLÇÜLER İÇERİSİNDE SERBESTTİR. MAKSİMUM SAÇAK GENİŞLİĞİ (PARAPET YAPILDIĞINDA) 1,00 METRE'DİR. PARAPET YAPILMADIĞI DURUMLARDA, ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK ŞARTIYLA SAÇAK GENİŞLİĞİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 9- İRTİBATLI OLDUĞU KATIN SEVİYESİNİ AŞMAYAN, TABİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1,50 METRE YÜKSEKLİKTE OLAN, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PARÇASI VEYA BİNANIN ORTAK ALANI OLARAK KULLANILAN, DÖŞEME



ALTINDA KALAN KISMI DOLDURULARAK KAPATILAN VEYA DUVAR İLE ÇEVİRİLEREK GEREKTİĞİNDE DEPO OLARAK KULLANILABİLEN, PARSEL SINIRLARINA 3,00 METRE'DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN ZEMİN TERASI YAPILABİLİR.

10- BAHÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR. TEKNİK OLARAK BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DUVARLARDA DOĞAL TAŞ KAPLANMASI YAPILIR. GÖRSEL ESTETİK OLUŞTURULMASI VE DOĞAL YAPININ SAĞLANMASI AÇISINDAN İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE KADEMELİ OLARAK TERASLAMA YAPTIRILMASI KONUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE YETKİLİDİR.

11- UYGULAMA; İLÇE BELEDİYE MECLİSİNCE VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN GÖRÜLEN, ÜÇ BOYUTLU ÇALIŞMALARI VE PEYZAJI DA İÇEREN VAZİYET PLANINA/KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE YAPILIR.

12- TRABZON İÇMESUYU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 05.02.2024 TARİH VE 60082 SAYILI İMAR PLANI YAPIMINA ESAS KURUM GÖRÜŞ YAZISI EKİ OLARAK GÖNDERİLEN, 31.01.2024 TARİHLİ RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7. EKLER

7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

7.2. FOTOĞRAF PAFTASI

7.3. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı



UZAK

YAKIN

PLANLAMA ALANI

PLANLAMA ALANI

102/89
102/88

AKÇAABAT

ORTAHİSAR

TRABZON - AKÇAABAT

KALEÖNÜ MAH. 102 ADA 88-89 NOLU PARSELLER

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



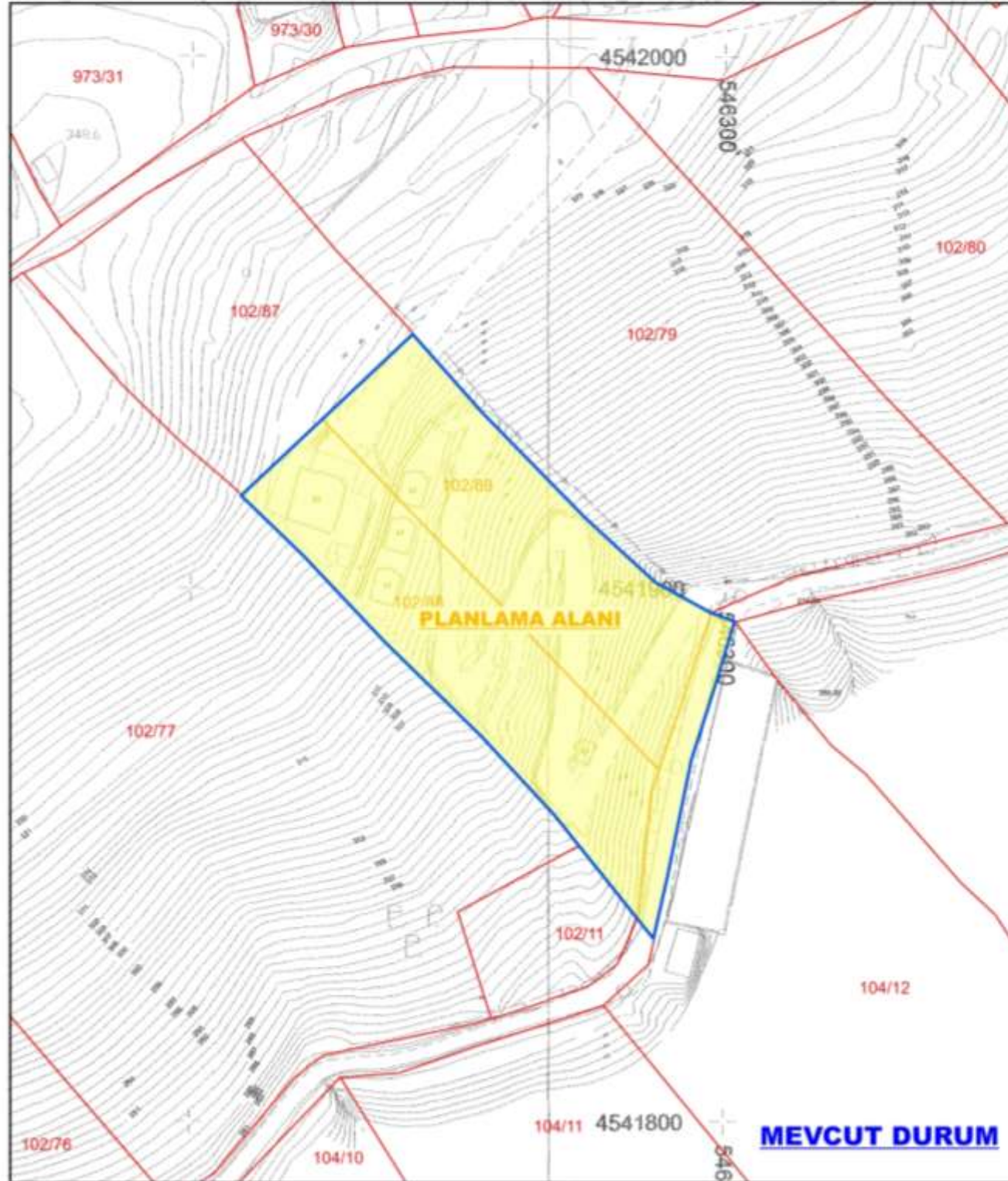


AKÇABAT İLÇESİ
KALEÖNÜ MAH. 102 ADA 88-89 NOLU PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
BİLGİ PAFTASI

GÖSTERİM	
	PLAN ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	EMSAL
	BİNA YÜKSEKLİĞİ
	OTEL ALANI
	PARK
	ÖNLEMLİ ALAN - 2.1
	TAŞIT YOLU



ÖLÇEK: 1/1000



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

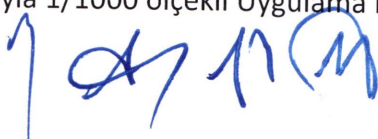
İLGI : Belediye Meclisinin 02.12.2024 tarih toplantısında 188 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

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 : 24
Karar Konusu : İlçemiz Kaleönü Mahallesi 102 ada 88 ve 89 nolu parsellere ilişkin İmar Plan değişikliği.

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 24. maddesinin müzakeresine geçildi.

İlçemiz Kaleönü Mahallesi 102 ada 88 ve 89 nolu parsellere ilişkin İmar Plan değişikliği talebi Belediyemiz Meclisinin 02/12/2024 tarihinde yapmış olduğu toplantıda görüşülmüş olup, 188 sayılı karar ile Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu çalışmalarını tamamlayıp raporunu Meclis Başkanlığına sunmuştur.


İmar 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 Bakanlığının 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 değerlendirildiği, 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 görüldüğü belirtilmiştir.

İmar Komisyonumuz tarafından 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.

Belediyemiz Meclisince 5393 Sayılı Yasanın 18. maddesinin c) bendi uyarınca yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; 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 teklifinin, 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, **kabulüne** oy birliği ile karar verildi.

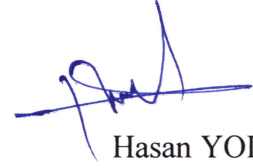
Gereği için alınan kararın İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine karar verildi.



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	69	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-91352717-105.03-200705 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi Kaleönü Mahallesi'nde yer alan 102 ada 88 ve 89 numaralı parselin bulunduğu alanda yapılan Turizm Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifini içeren Akçaabat Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 24 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

Akçaabat ilçesi Kaleönü Mahallesi 102 ada 88 ve 89 numaralı parselin bulunduğu alan özel mülkiyette olup, 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanı olarak planlanmıştır. Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 363 sayılı karar ile Turizm Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış olup yürürlüğe girmiştir. Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile söz konusu alanın yaklaşık 1000 m² büyüklüğündeki kısmi Park Alanı ve imar yolu olarak düzenlenmiş olup (toplam kamusal alan %25 oranında) geri kalan yaklaşık 3000 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 "Otel Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir. Akçaabat Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 24 sayılı kararında "İmar Komisyonumuz tarafından yapılan incelemede; ilçemiz Kaleönü Mahallesi, F43D21C3B, F43D22D4A paftalarda yer alan özel mülkiyete konu 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 değerlendirildiği, 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 görüldüğü belirtilmiştir.

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=a7ea6f21-526a-48f3-b2f8-df003beddea6>

İmar Komisyonumuz tarafından 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...611074822 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 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, kabulüne oy birliği ile karar verildi. ” ifadesine yer verilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; söz konusu plan teklifinin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 363 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan NİP-611067786 plan işlem numaralı üst ölçek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak düzenlendiği dikkate alınarak uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Yürürlükteki Yasalar ve Yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7(b) maddesi gereğince; Akçaabat ilçesi Kaleönü Mahallesinde yer alan 102 ada 88 ve 89 numaralı parselin bulunduğu alanda yapılan Turizm Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifini içeren Akçaabat Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 24 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması 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