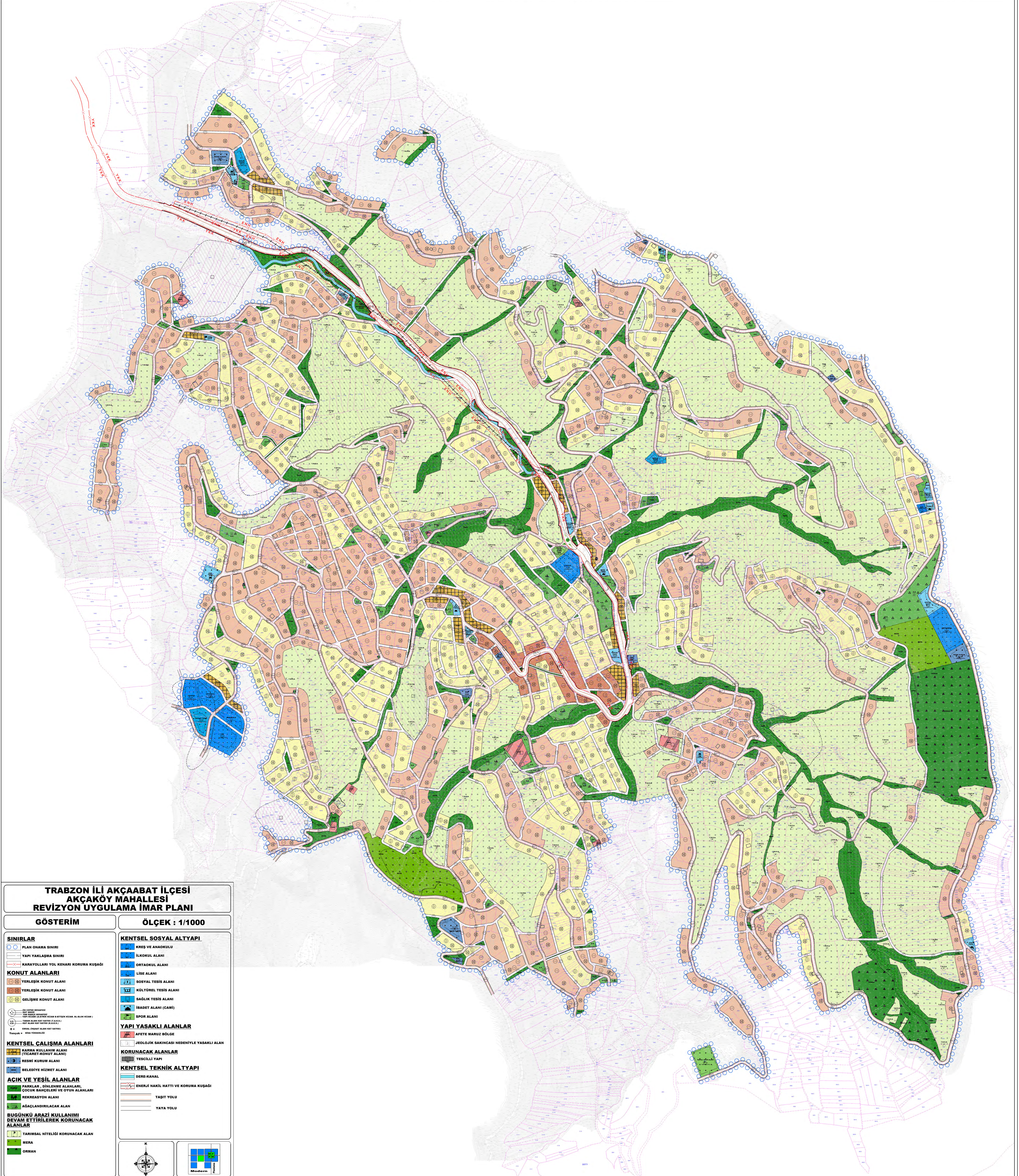


AKÇAABAT BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



TRABZON İLİ AKÇAABAT İLÇESİ AKÇAKÖY MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
GÖSTERİM	ÖLÇEK : 1/1000
SINIRLAR <ul style="list-style-type: none">PLAN ONAMA SINIRIYAPI YAKLAŞMA SINIRIKARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI <ul style="list-style-type: none">KRİŞ VE ANADOKULUİLKOKUL ALANIORTADOKUL ALANILİSE ALANISOSYAL TESİS ALANIKÜLTÜREL TESİS ALANISAĞLIK TESİS ALANIİBADET ALANI (CAMİ)SPOR ALANI
KONUT ALANLARI <ul style="list-style-type: none">YERLEŞİK KONUT ALANIYERLEŞİK KONUT ALANIGELİŞME KONUT ALANI	YAPI YASAKLI ALANLAR <ul style="list-style-type: none">AFETE MARUZ BÖLGEJEOLOJİK RİSKİNİN NEDENİYLE YASAKLI ALAN
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI <ul style="list-style-type: none">KARMA KULLANIM ALANI (TİCARİT-KONUT ALANI)RESMİ KURUM ALANIBELEDİYE HİZMET ALANI	KORUNACAK ALANLAR <ul style="list-style-type: none">TEŞCİLLİ YAPI
ACIK VE YEŞİL ALANLAR <ul style="list-style-type: none">PARKLAR, ÖNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAĞÇELERİ VE OYUN ALANLARIREKREASYON ALANIAGAÇLANDIRILACAK ALAN	KENTSEL TEKNİK ALTYAPI <ul style="list-style-type: none">DERE-KANALENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞIYAŞIT YOLUYAYA YOLU
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR <ul style="list-style-type: none">TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANMEKÂORMAN	

İli	TRABZON
İlçesi	AKÇAABAT
Mah.	AKÇAKÖY
Ada No.	-
Parsel No.	-

UİP-61468750 PLAN İŞLEM NUMARALI TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ, AKÇAKÖY MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ AKÇAABAT BELEDİYE MECLİSİNİN 06.04.2022 TARİH VE 123 SAYILI VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 17.05.2022 TARİH VE 283 SAYILI KARARLARIYLA UYGUN GÖRÜLEREK ONAYLANMIŞ OLUP, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 8 (B) MADDESİ GEREĞİNCE **23.06.2022 İLE 23.07.2022 TARİHLERİ** ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLERDE DÂHİL OLMAK ÜZERE BİR AY SÜREYLE ASKIYA ÇIKARILMIŞTIR.

İli	TRABZON
İlçesi	AKÇAABAT
Mah.	AKÇAKÖY
Ada No.	-
Parsel No.	-

TRABZON İLİ AKÇAABAT İLÇESİ
AKÇAKÖY MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER DİZİNİ	2
HARİTALAR DİZİNİ	2
TABLolar DİZİNİ	2
GRAFİK DİZİNİ	3
1. GİRİŞ	4
1.1.ÜLKE-BÖLGE VE İL İÇERİSİNDEKİ YERİ	4
1.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
1.3.ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞEBİLİRLİK	6
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
2.1. FİZİKSEL YAPI	9
2.1.1. JEOMORFOLOJİK YAPI	9
2.1.2. JEOLojİK YAPI VE YERLEŞİME UYGUNLUK	10
2.1.3. DOĞAL AFETLER	11
2.1.3.1. DEPREM DURUMU	12
2.1.4. BAKI VE EĞİM DURUMU	13
2.2.DOĞAL YAPI	15
2.2.1.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	15
2.2.2. AKARSULAR	16
2.3. DEMOGRAFİK YAPI	17
2.4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	18
2.5. MÜLKİYET YAPISI	18
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI 19	
3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU	24
4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	24
5. VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE SENTEZ	29
5.1. EŞİK SENTEZİ	29

6. PLAN KARARLARI	30
-------------------------	----

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1:Akçaabat İlçesinin Ülke İçerisindeki Yeri.....	5
Şekil 2:Akçaabat İlçesinin Trabzon İçerisindeki Yeri	5
Şekil 3: Akçaköy Mahallesi Uydu Görüntüsü	6
Şekil 4: Akçaabat İlçesinin Ulaşım Bağlantıları.....	7
Şekil 5: Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri	7
Şekil 6: Planlama Alanının Önemli İl Merkezlerine Olan Uzaklığı	9
Şekil 7:Planlama Alanı ve Çevresi Deprem Durumu	13

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1: Akçaköy Mahallesi Ulaşım Bağlantıları.....	8
Harita 3: Planlama Alanının Jeomorfolojik Yapısı ve Eğim Durumu	10
Harita 4:Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	11
Harita 5: Akçaköy Bakı Analizi.....	14
Harita 6: Akçaköy Eğim Analizi.....	14
Harita 7: Akçaköy Bitki Örtüsü Analizi	15
Harita 8: Planlama Alanının DSİ Durumu	17
Harita 9: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	19
Harita 10: Planlama Alanının Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri.....	20
Harita 11: Planlama Alanının 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	21
Harita 12: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	22
Harita 13: Akçaköy Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	23
Harita 14: Planlama Alanının Eşik Sentezi	30
Harita 15: Akçaköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	0

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Akçaköyün Önemli Merkezlere Uzaklığı.....	9
Tablo 2: Planlama Alanındaki Nüfusun Yıllar İçerisindeki Değişimi	18

Tablo 3: Akçaabat İlçesi Akçaköy Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Nüfus Dağılım Tablosu	24
Tablo 4:Akçaköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı alan Dağılımı	1
Tablo 5: Akçaköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Dağılım Tablosu.....	1

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1: Planlama Alanındaki Nüfusun Yıllar İçerisindeki Değişimi	18
---	-----------

1. GİRİŞ

Akçaköy; Trabzon ilinin Akçaabat ilçesine bağlıdır ve Karadeniz Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. İslam öncesi bir yerleşim olmakla birlikte kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemektedir. Kentin bilinen en eski adı “Platana” olup Yunanca “çınar ağacı” anlamına gelmektedir.

Bölge yüksek hava nemi, ılıman termik özellikleri ve bol yağışlarıyla farklı iklim özellikleri göstermektedir. Yazları serin ve kışları ılık, her mevsim yağışlıdır. Ilık ve her mevsim yağışlı iklim şartları, bölgede farklı türlerden oluşan bitki kuşaklarını meydana getirmiştir. Akçaabat ilçesinin geçim kaynağı genelde tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Akçaabat, Doğu Karadeniz Bölgesinde km² başına 310 kişi ile nüfusun en yoğun olduğu yerleşim birimlerinden biridir. Tarım ve hayvancılık aile işletmeciliği şeklinde yapılmaktadır.

1.1.ÜLKE-BÖLGE VE İL İÇERİSİNDEKİ YERİ

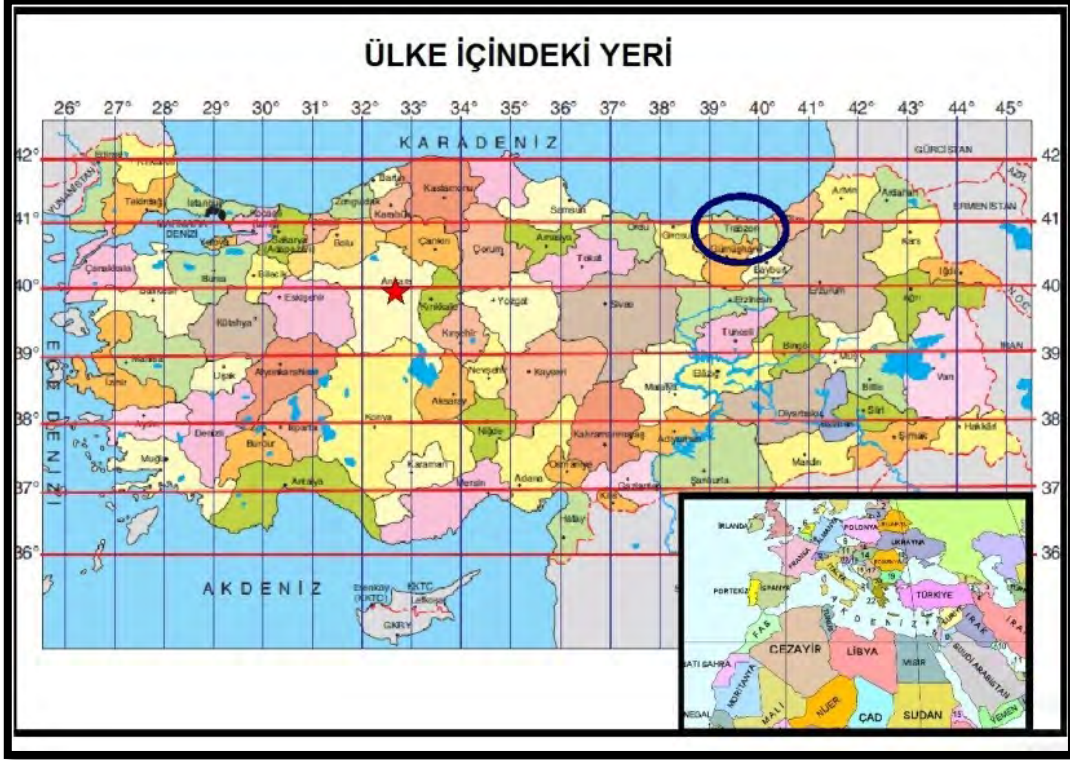
Trabzon ili, Karadeniz Bölgesi'nin doğusunda yer almaktadır. İlin güneyinde Gümüşhane - Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun illeri vardır. Kuzeyde ise Karadeniz'e sınırdır. Trabzon 4.671 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) % 0,57'sini oluşturmaktadır.

Türkiye'nin Doğu Karadeniz kıyılarında sıralanan yerleşim yerlerinden biri olan Akçaabat; 38-2 doğu boylamı ile 40-4 kuzey enlemi arasında, deniz seviyesinden 10 metre yükseklikte 385 km²'lik yüzölçümü ile Trabzon ilinin hemen batısında yer alır.

Batısında Çarşıbaşı, güneyinde Düzköy ve Maçka ile çevrili bulunan ve Düzköy ilçesi ana yolu olan Söğütlü vadisini bünyesinde barındıran Akçaabat, yörede bulunan yaylaların geçiş noktasıdır. İlçenin kent merkezine uzaklığı 13 km'dir.

Akçaabat ilçesi; sunduğu mal ve hizmet bakımından Trabzon ili için bir alt merkez konumundadır. Verdiği eğitim, sağlık, sanayi, tarım hizmetleri dışında ilçe gerek tarihi ve kültürüyle gerekse potansiyel turizm alanlarıyla tarih boyunca il genelinde önemini korumuştur.

Şekil 1:Akçaabat İlçesinin Ülke İçerisindeki Yeri



Şekil 2:Akçaabat İlçesinin Trabzon İçerisindeki Yeri



1.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Akçaköy Belediyesi; 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması hakkındaki kanun hükmünde kararnamenin 1.maddesi uyarınca kapatılarak mahalle statüsüne geçirilmiştir.

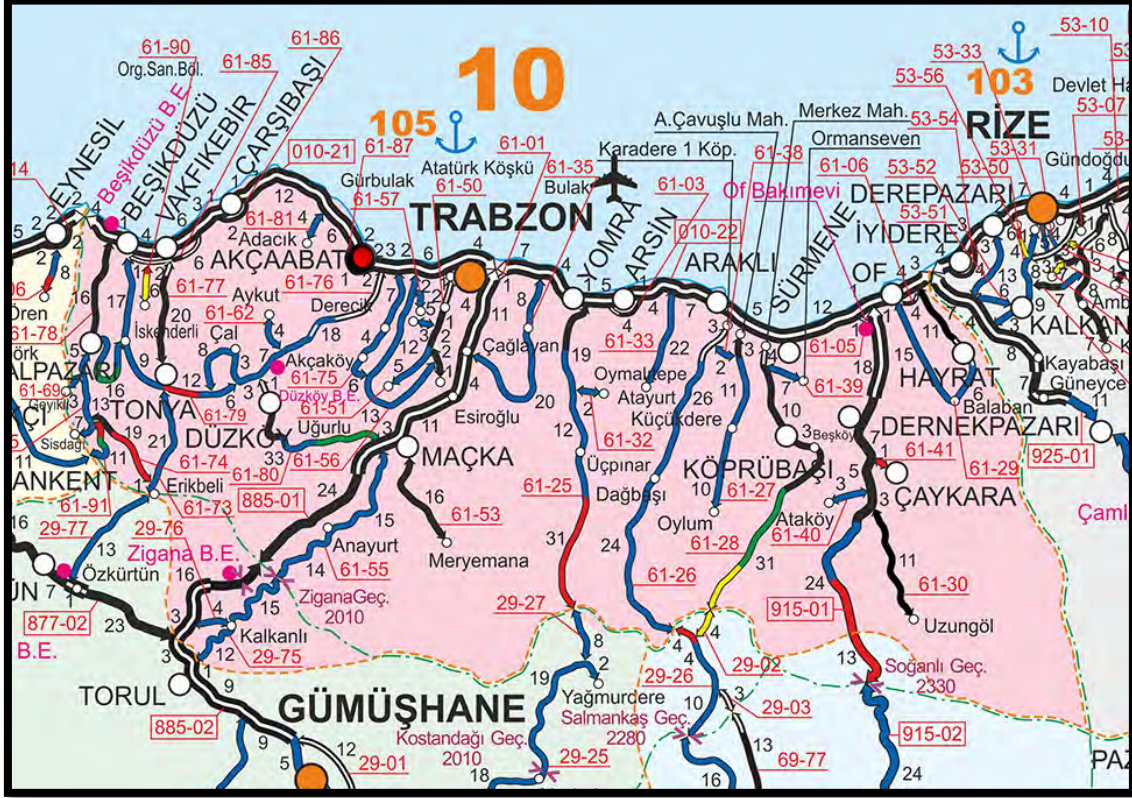
Şekil 3: Akçaköy Mahallesi Uydu Görüntüsü



1.3.ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞEBİLİRLİK

Trabzon İli, Akçaabat İlçesine bağlı olan Akçaköy Mahallesine ulaşım Sera Gölü Caddesinin devamındaki Derecik Yoluna bağlanan Akçaköy köy yolu ile sağlanmaktadır.

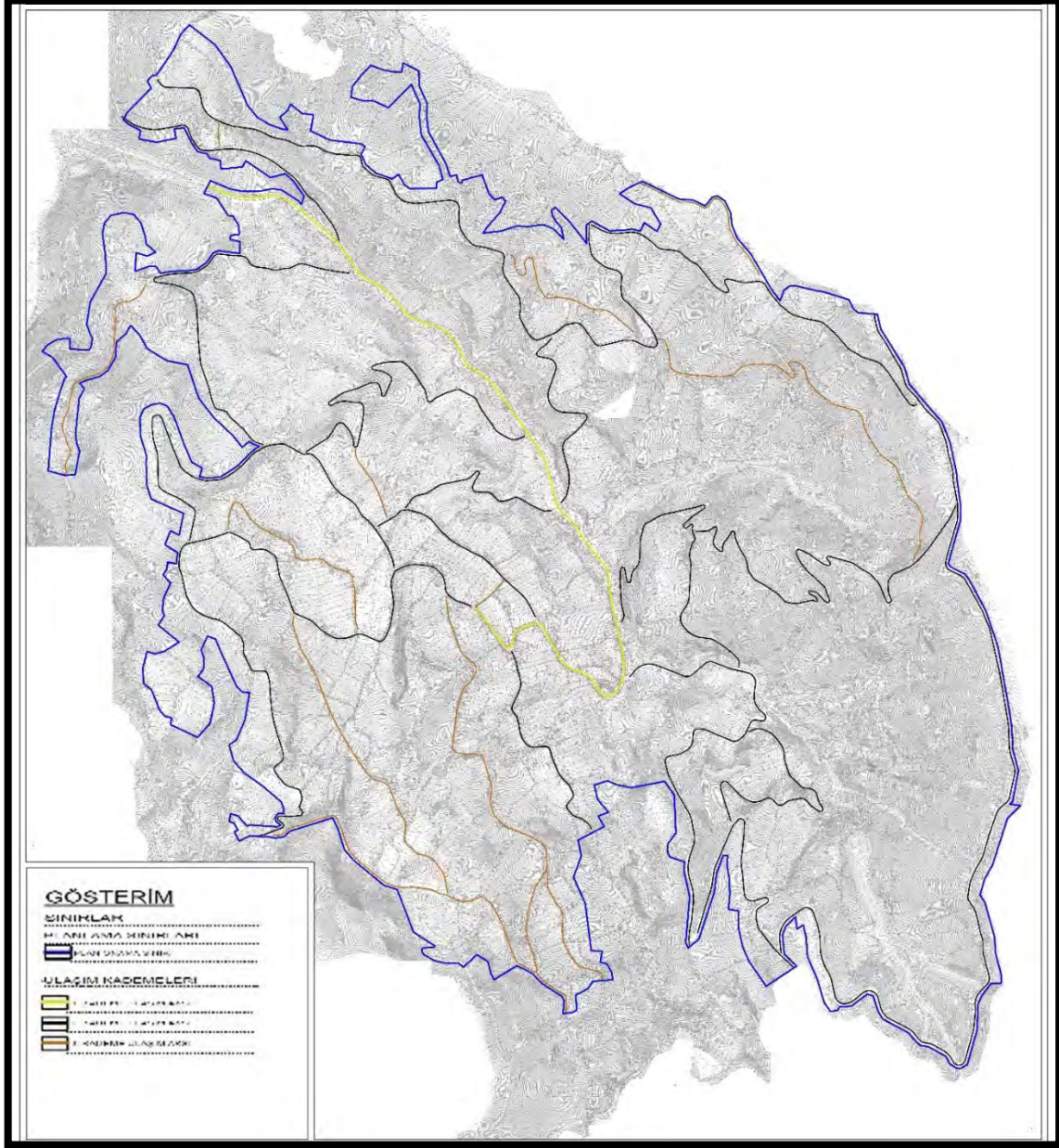
Şekil 4: Akçaabat İlçesinin Ulaşım Bağlantıları



Şekil 5: Planlama Alanının Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri



Harita 1: Akçaköy Mahallesi Ulaşım Bağlantıları



Akçaköy, bağlı olduğu Akçaabat İlçesinin güneydoğusunda yer almaktadır. Akçaabat İlçe Merkezine 19 km, Trabzon İl Merkezine ise 22 km uzaklıktadır (**Tablo 1**). Akçaköy ile bazı önemli il merkezleri arasındaki mesafe **Şekil 6**'da görülebilmektedir.

Tablo 1: Akçaköyün Önemli Merkezlere Uzaklığı

HEDEF	MESAFE
AKÇAKÖY-AKÇAABAT	19 KM
AKÇAKÖY-TRABZON	22 KM
AKÇAKÖY -ERZURUM	282 KM
AKÇAKÖY -DİYARBAKIR	596 KM
AKÇAKÖY -ANKARA	733 KM
AKÇAKÖY -İSTANBUL	1059 KM
AKÇAKÖY -ANTALYA	1189 KM
AKÇAKÖY -EDİRNE	1304 KM
AKÇAKÖY -İZMİR	1427 KM

Şekil 6: Planlama Alanının Önemli İl Merkezlerine Olan Uzaklığı



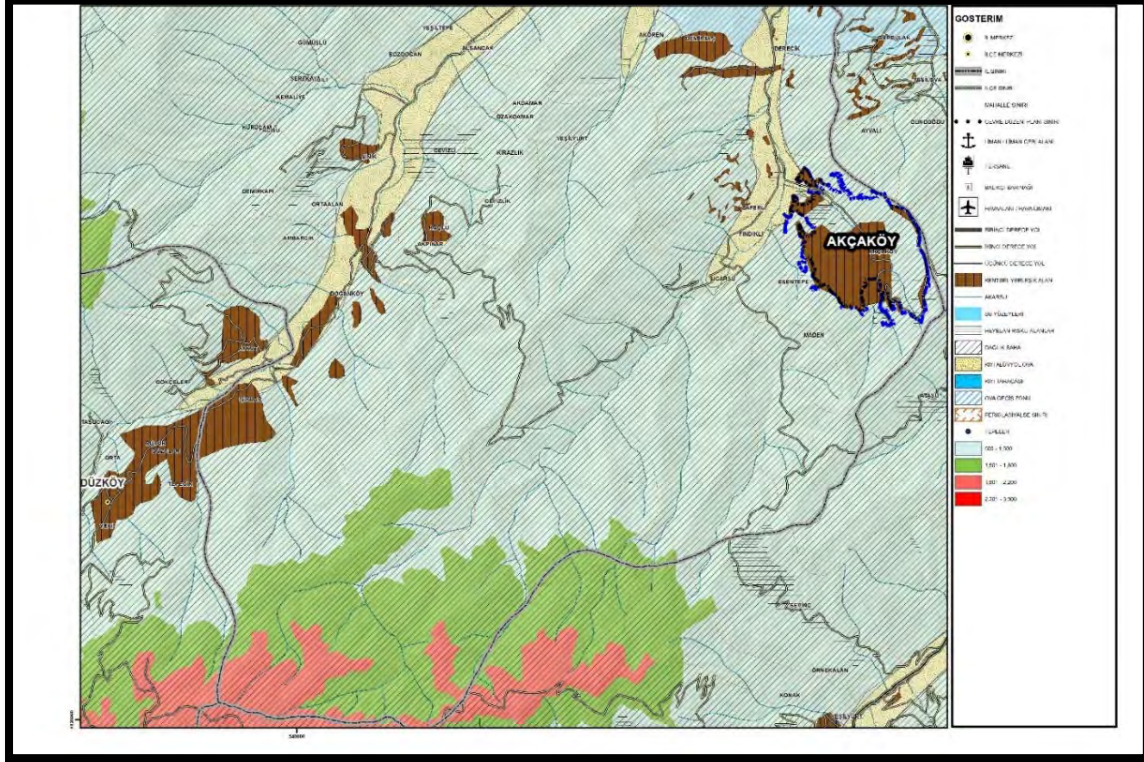
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. JEOMORFOLOJİK YAPI

Akçaabat ilçesinde planlı alanların dışında kalan alanların genel jeomorfolojik yapısı aşağıdaki haritada verilmiştir. Haritada ilçenin yükseltisi, su yüzeyleri, kıyı taraçaları, ova geçiş zonları, kıyı alüvyal ovaları ve heyelan riskli alanlar incelenmiştir.

Harita 2: Planlama Alanının Jeomorfolojik Yapısı ve Eğim Durumu

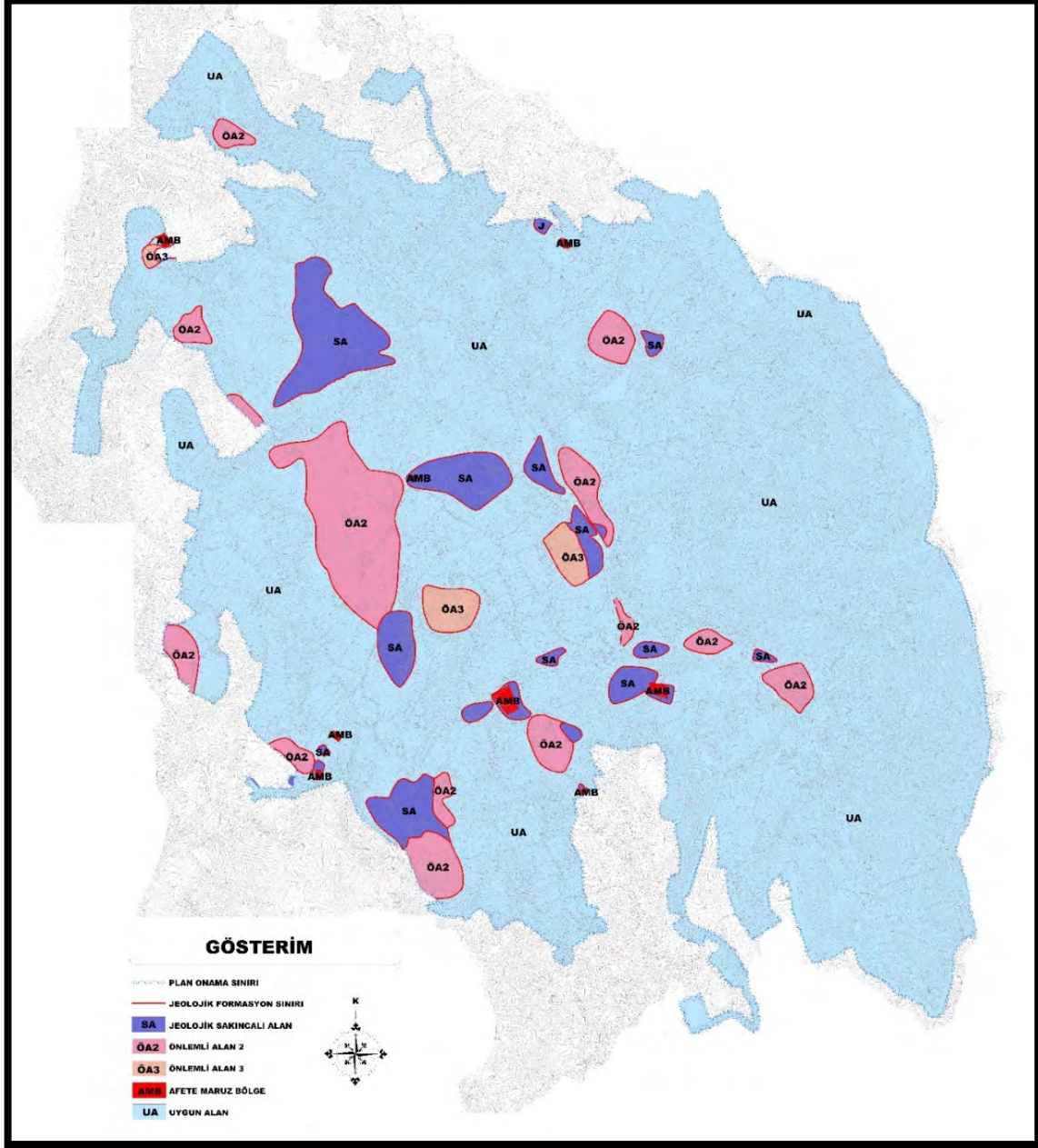


2.1.2. JEOLJİK YAPI VE YERLEŞİME UYGUNLUK

Eğimi fazla olan bölgede yağışın da bol olması nedeniyle, toprak erozyonu aşırı oranda gözlenmektedir. Jeolojik birimler, Jeomorfolojik yapı ve yüksek miktarda yağıştan dolayı bölgede en çok görülen doğal çevre sorunları toprak kayması, heyelan, kaya yuvarlanmasıdır. Denize paralel kıyı şeridinde artan hava kirliliği, sahilden itibaren ani olarak dikleşen kıyı kuşağının oluşturduğu setti aşamayarak bu bölgede çökmesiyle bir inverziyon oluşturmaktadır. Çoğunlukla denize dik olarak dağ ve tepeler arasında gelişen irili ufaklı vadiler ve bu vadilerde oluşan alüvyon birimleri, bir nevi su depoları hükmünde olup, halen birçok ilçe, belde bu tür yerlerden suyunu temin etmektedir.

Planlama alanında T.C. Trabzon Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 22/11/2019 tarihli ve 174244 sayılı yazısı üzerine; Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi sınırlarına ilişkin 7269 sayılı kanunun 2. Maddesi uyarınca; 25.01.2019 ve 05.10.2017 tarihli Jeolojik Etüd Raporları ile sayısallaştırılması yapılmış olan Afete Maruz Bölgeler tespit edilmiş ve yerleşime uygunluk haritasına işlenmiştir. **(Harita 4)**

Harita 3: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu



2.1.3. DOĞAL AFETLER

İlçenin jeomorfolojik yapısına bağlı olarak gerçekleşebilecek doğal afetler büyüklüklerine göre heyelanlar, toprak akması ve soliflüksiyondur. Trabzon ilinin şekillenmesinde son derece önem taşıyan kütle hareketlerinin oluşmasının temel nedeni zeminin yapısıdır. Hakim materyaller olan lavlar ve tüfler bünyelerindeki yarık ve çatlaklarından dolayı az çok su geçirme özelliğine sahiptir. Yine yaygın halde bulunan tüfler büyük ölçüde gözenekler ihtiva ederler.

Yörenin oldukça fazla yağış alması, sıcak ve nemli oluşu, kayaçların derinlerde de ayrışmasına sebep olurken, genel yamaç eğimlerinin 25° - 30° nin üzerinde oluşu ve yıl içerisinde belli aylarda alınan toplam yağışın uç değerlere yakın miktarlara ulaşması da kütle hareketlerini teşvik etmektedir.

İnceleme alanı sınırları içerisinde heyelan, sel gibi afetlerin gerçekleşmesi arazinin topografyasıyla doğrudan ilişkilidir.

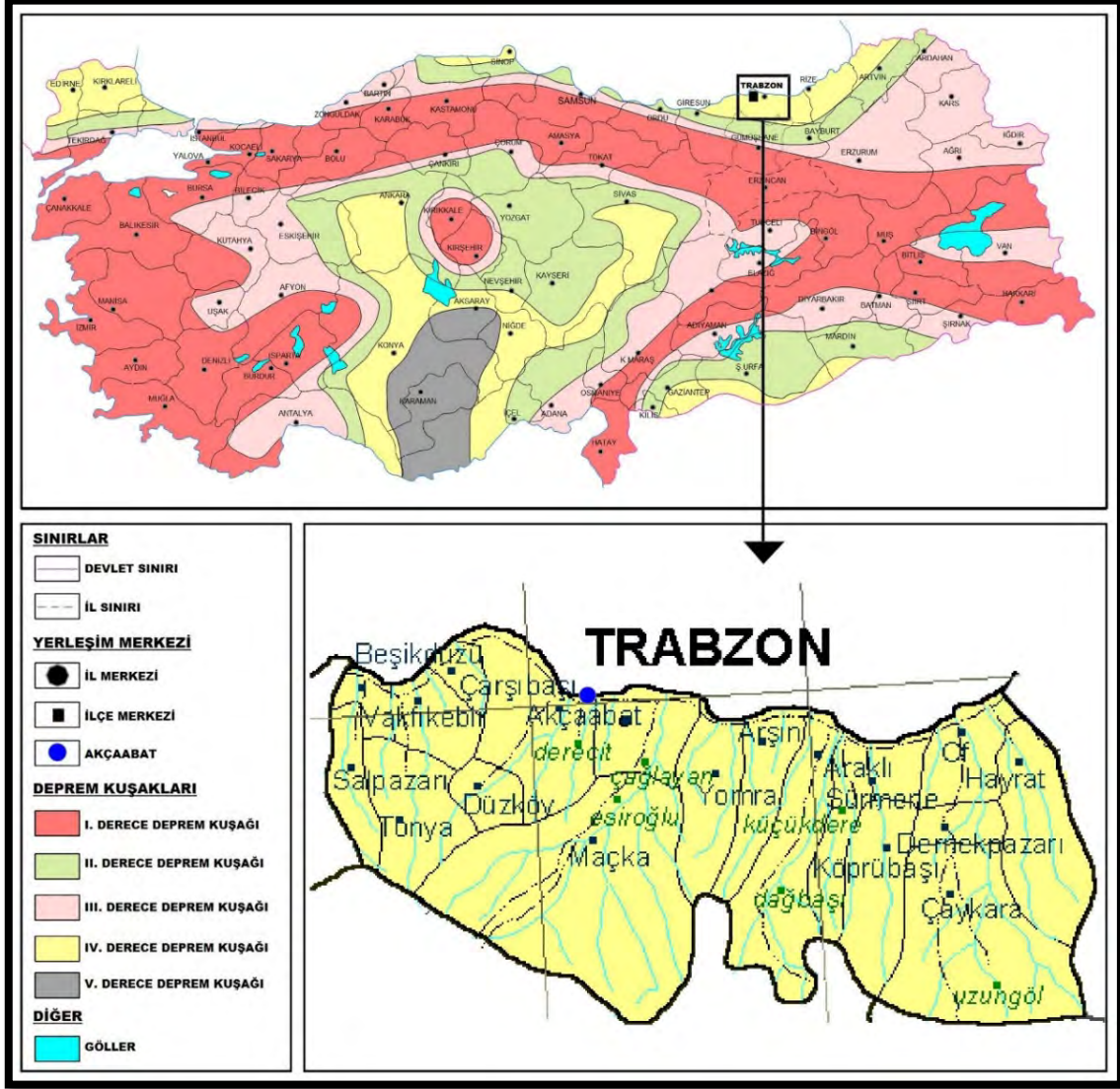
2.1.3.1. DEPREM DURUMU

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Deprem büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır.

Bir bölgenin depremselliğinin belirlenmesindeki amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedenle en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre ikinci derecede deprem bölgesi sınırları içerisinde yer alan çalışma alanı ve çevresi için deprem tehlikesinin belirlenmesinde probabilistik (olasılıksal) ve deterministik deprem tehlike analizi yöntemleri kullanılmıştır (**Şekil 7**).

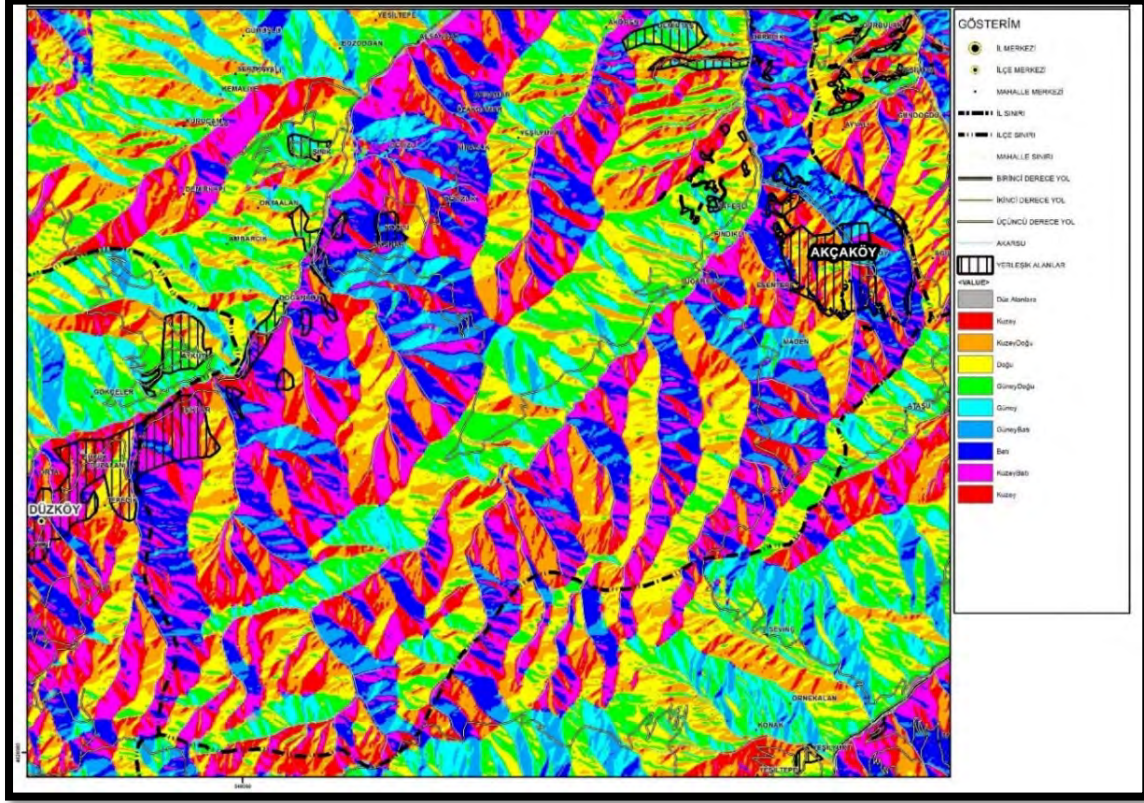
Şekil 7: Planlama Alanı ve Çevresi Deprem Durumu



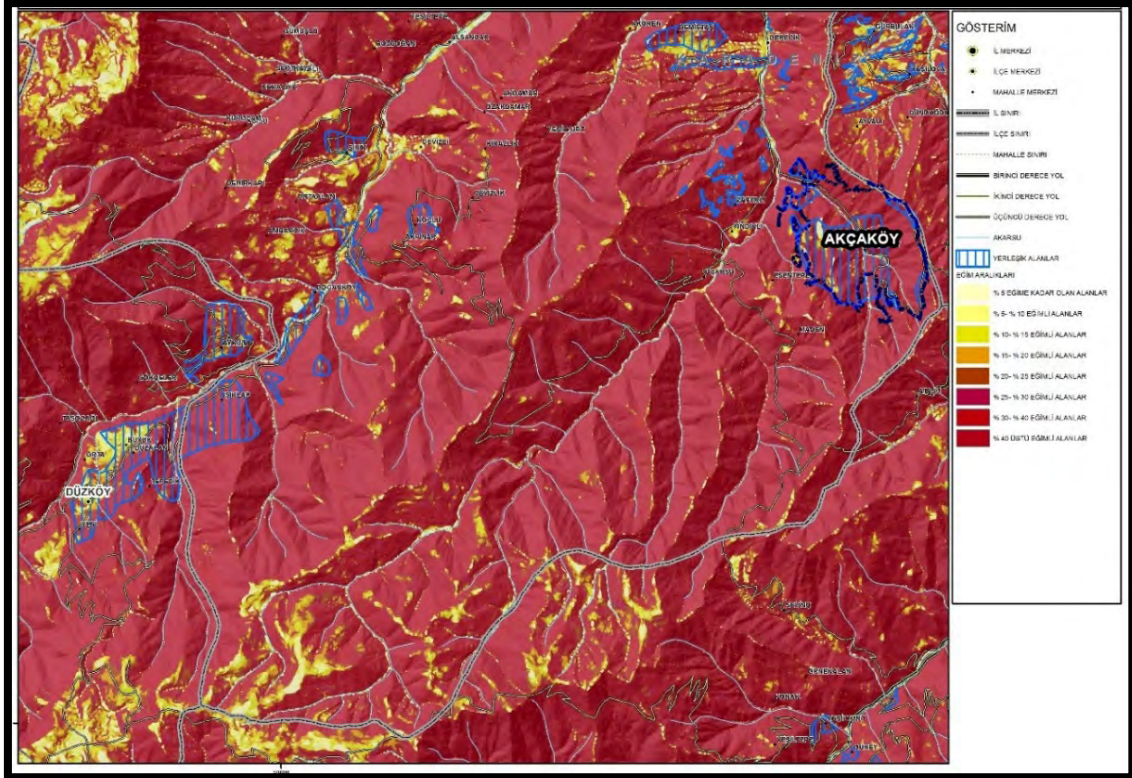
2.1.4. BAKI VE EĞİM DURUMU

Akçaabat ilçesinin genel coğrafyası incelendiğinde; arazinin engebeli olması çok çeşitli bakı durumunu ortaya çıkarmıştır. Planlama alanı incelendiğinde yerleşik alanların büyük çoğunluğunun doğu, kuzey ve kuzeydoğu doğrultusunda yönlendiği görülmektedir. Planlama alanında eğim durumu değerlendirildiğinde, alanın büyük bir kısmında eğimin %25'in üzerinde olduğu ve bununla birlikte %5 ve %15 eğime sahip alanların da bulunduğu görülmektedir.

Harita 4: Akçaköy Bakı Analizi



Harita 5: Akçaköy Eğim Analizi



2.2.DOĞAL YAPI

2.2.1.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Akçaabat yerleşmesinin iklimi nemli bir iklim tipidir. Karadeniz ikliminin hakim olduğu ilçe her mevsim yağış alır ve kışlar ılıman geçer. Kentte hava sıcaklığı yıl boyunca 10 - 20 °C arasında değişirken yaz ortalaması 27 °C, kışın en soğuk zamanı (Kalandar zamanı) ise 5 °C civarındadır. Trabzon'da yerel il meteoroloji istasyonlarınınca bugüne kadar ölçülen en düşük sıcaklık —7,4 °C (9 Şubat 1929), en yüksek sıcaklık ise 38,2 °C'dir(25 Mayıs 1941 ve 29 Ağustos 1947) olmuştur. Akçaabat ilçesinin kıyı kesimlerinde hakim rüzgar yönü kuzey batı, iç kesimlerde ise güneydir.

İlman ve her mevsim yağışlı iklim şartları, farklı türlerden oluşan bitki kuşaklarını meydana getirmiştir. İlçedeki tarım arazilerinin, orman, çayır ve mera alanlarının dağılımı harita 3'te gösterilmiştir.

Harita 6: Akçaköy Bitki Örtüsü Analizi



İlçenin kıyı kesimlerinde Akdeniz bitki türlerinin sokulduğu yalancı maki (Trabzon hurması, akçağaç, şimşir, karayemiş, defne, muşmula, ardıç, kocayemiş gibi) elemanları dağılış gösterirken, kıyıya yakın kesimlerden itibaren geniş yapraklı etek ormanları (kızılağaç, kestane, meşe türleri, dış budak, ıhlamur, adi fındık, beyaz söğüt, kavak, doğu çınarı gibi) yer almaktadır. Bu katın üzerinde geniş yapraklıların hakimiyetindeki geniş - iğne yapraklı karışık

ormanlar (Avrupa kestanesi, adi kızılağaç, adi gürgen, adi fındık, doğu gürgeni, meşe, akça ağaç, üvez, çitlenbik, defne, mor çiçekli ormangülü, kayın, ladin ve göknar) ve daha yukarıda da iğne yapraklıların hakimiyetindeki ormanlar (sarıçam, ladin ve bazı çalı türleri) dağılışı göstermektedir.

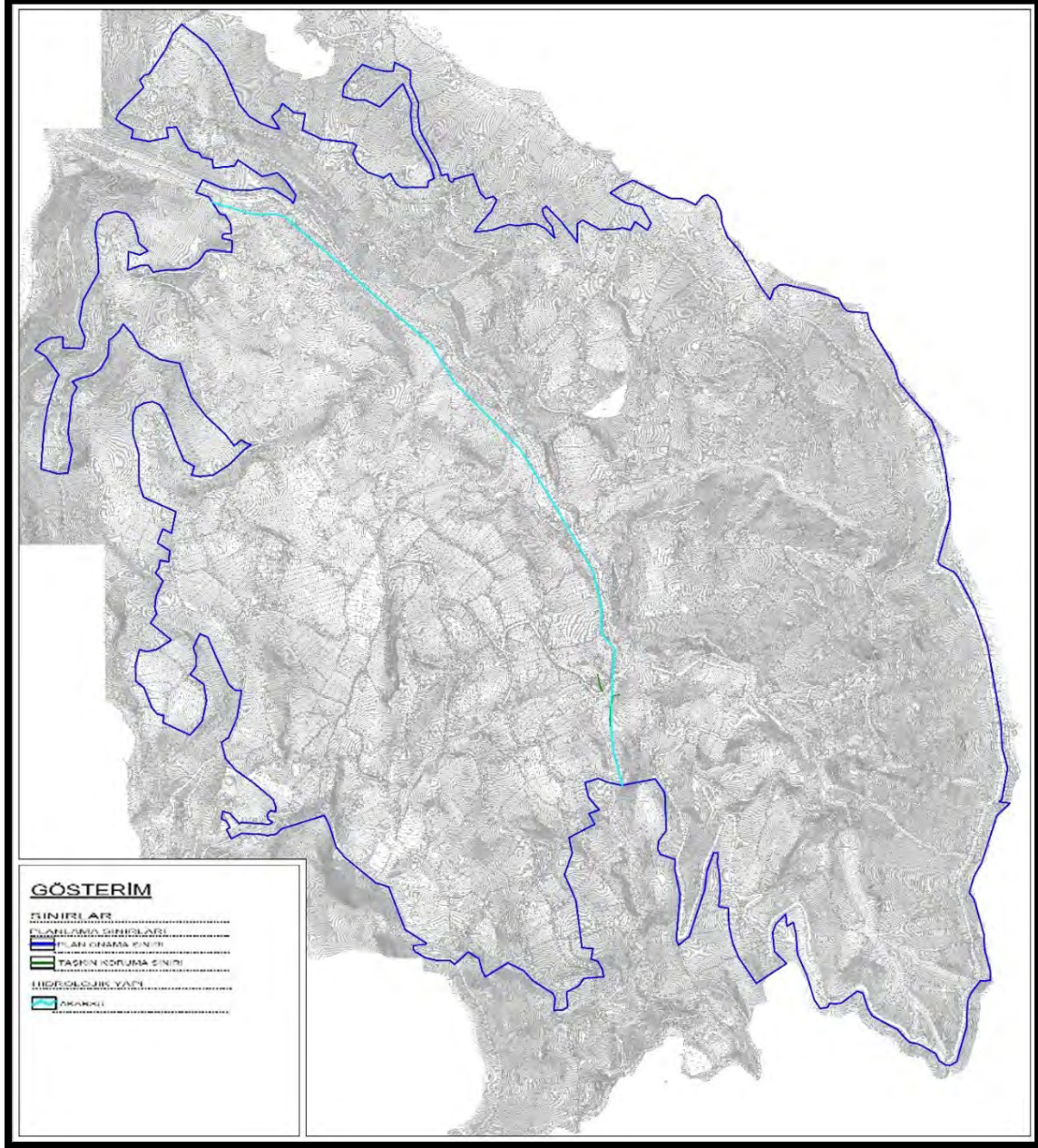
Trabzon ili genelinde tarım alanları dağılımlarına bakıldığında Akçaabat ilçesi il genelinde tarım alanlarının %13'üne sahiptir.

2.2.2. AKARSULAR

Akarsu kaynakları ve bunların nitelikleri, yerleşim alanlarının planlanmasında göz önünde bulundurulması gerekli unsurların en önemlilerinden biridir. Bu kaynakların değişik özellikleri ve konumları, arazi kullanımında sınırlamalar getirebileceği gibi, uyumlu bir değerlendirme de olumlu gelişmelere yol açabilir. Planlama alanı da Trabzon ili gibi su kaynağı bakımından oldukça zengindir.

Planlama alanının dsi durumu harita 7'de incelenmiştir.

Harita 7: Planlama Alanının DSİ Durumu



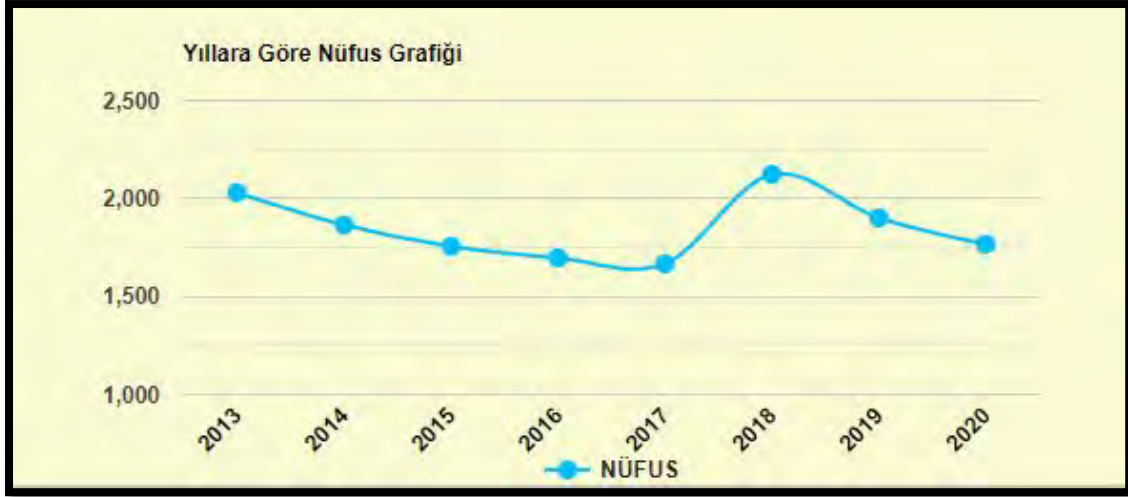
2.3. DEMOGRAFİK YAPI

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Verilerine göre 2019 yılında Trabzon İlinin toplam nüfusu 815.509 kişi; Akçaabat İlçe nüfusu ise 127.331 kişidir. Planlama bölgesi olan Akçaköy mahallesinin 2020 yıl nüfusu ise 896'sı erkek ve 871'i kadın olmak üzere toplam 1767 kişidir. Akçaköy mahallesinin yıllara göre nüfus değişimi **Tablo 2**'de verilmiştir.

Tablo 2: Planlama Alanındaki Nüfusun Yıllar İçerisindeki Değişimi

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2020	AKÇAKÖY MAHALLESİ	1.767
2019	AKÇAKÖY MAHALLESİ	1.901
2018	AKÇAKÖY MAHALLESİ	2.123
2017	AKÇAKÖY MAHALLESİ	1.667
2016	AKÇAKÖY MAHALLESİ	1.697
2015	AKÇAKÖY MAHALLESİ	1.756
2014	AKÇAKÖY MAHALLESİ	1.865
2013	AKÇAKÖY MAHALLESİ	2.030

Grafik 1: Planlama Alanındaki Nüfusun Yıllar İçerisindeki Değişimi



Akçaköy mahallesinin nüfus verilerine bakıldığında yıllara göre düzenli bir artış ya da azalıştan söz etmek mümkün değildir. 2013-2017 yılları arasında nüfus giderek azalmakta iken 2018 yılında bir artış görüldükten sonra 2020 yılına kadar tekrar azalış yaşandığı görülmektedir.

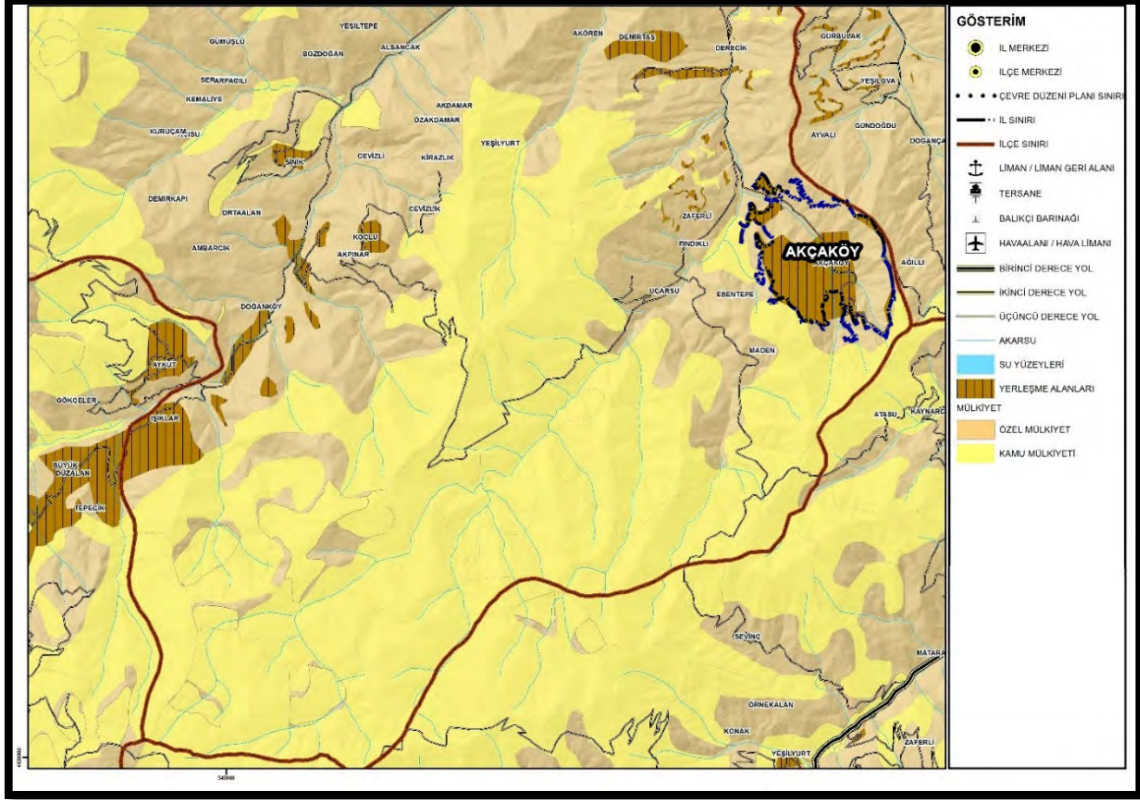
2.4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Trabzon ili Akçaabat İlçesinin ekonomisi tarım sektörüne dayanmaktadır. Planlama alanı ve çevresinde de buna benzer şekilde gerek sahip olduğu verimli toprakları gerek ılıman ve yağışlı iklimi sayesinde tarım arazileri ön plana çıkmaktadır. İlçenin hemen hemen her bölgesinde olduğu gibi bu bölgedeki tarım arazilerinde de fındık yetiştiriciliği yapılmaktadır. Balıkçılık, fındık, az da olsa zeytincilik, turizm ve hayvancılık ilçenin başlıca gelir kaynağıdır.

2.5. MÜLKİYET YAPISI

Çalışma alanının mülkiyet dağılımı incelendiğinde alanın büyük çoğunluğu özel mülkiyettedir. Kamu mülkiyetinde kalan diğer alanlar ise orman mera gibi alanlardır.

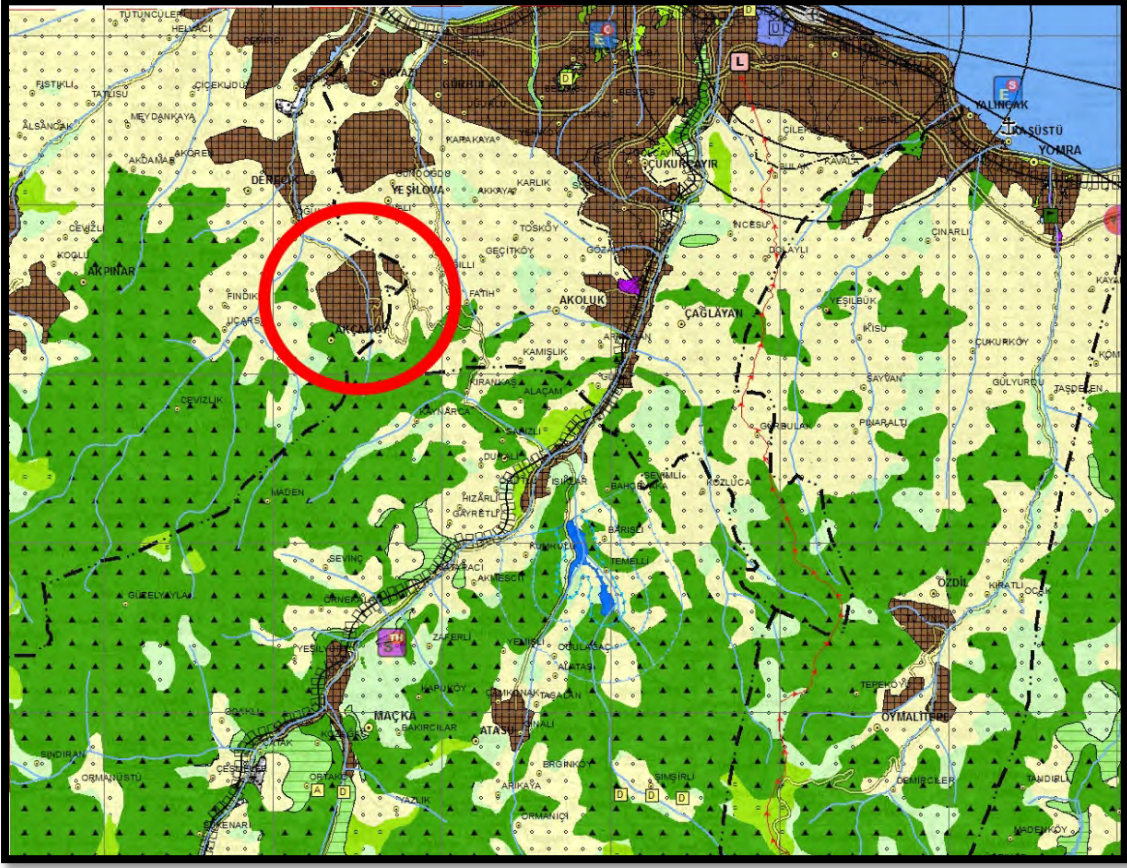
Harita 8: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



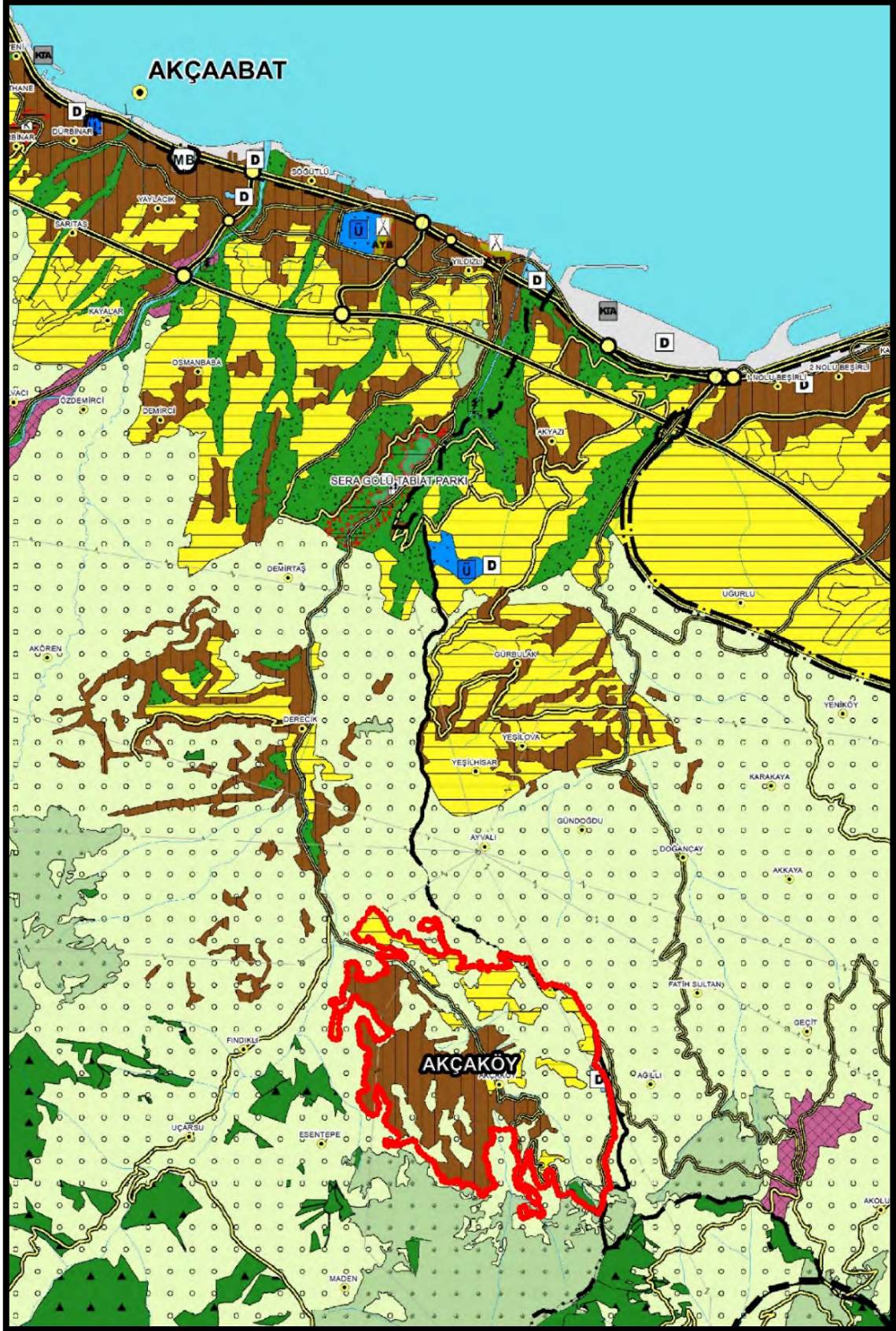
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Planlama Alanını kapsayan üst ölçekli planlar sırasıyla; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/50000 Trabzon İli Çevre Düzeni Planı ile 1/25000 Trabzon İli 1. Alt Bölge Nazım İmar Planıdır.

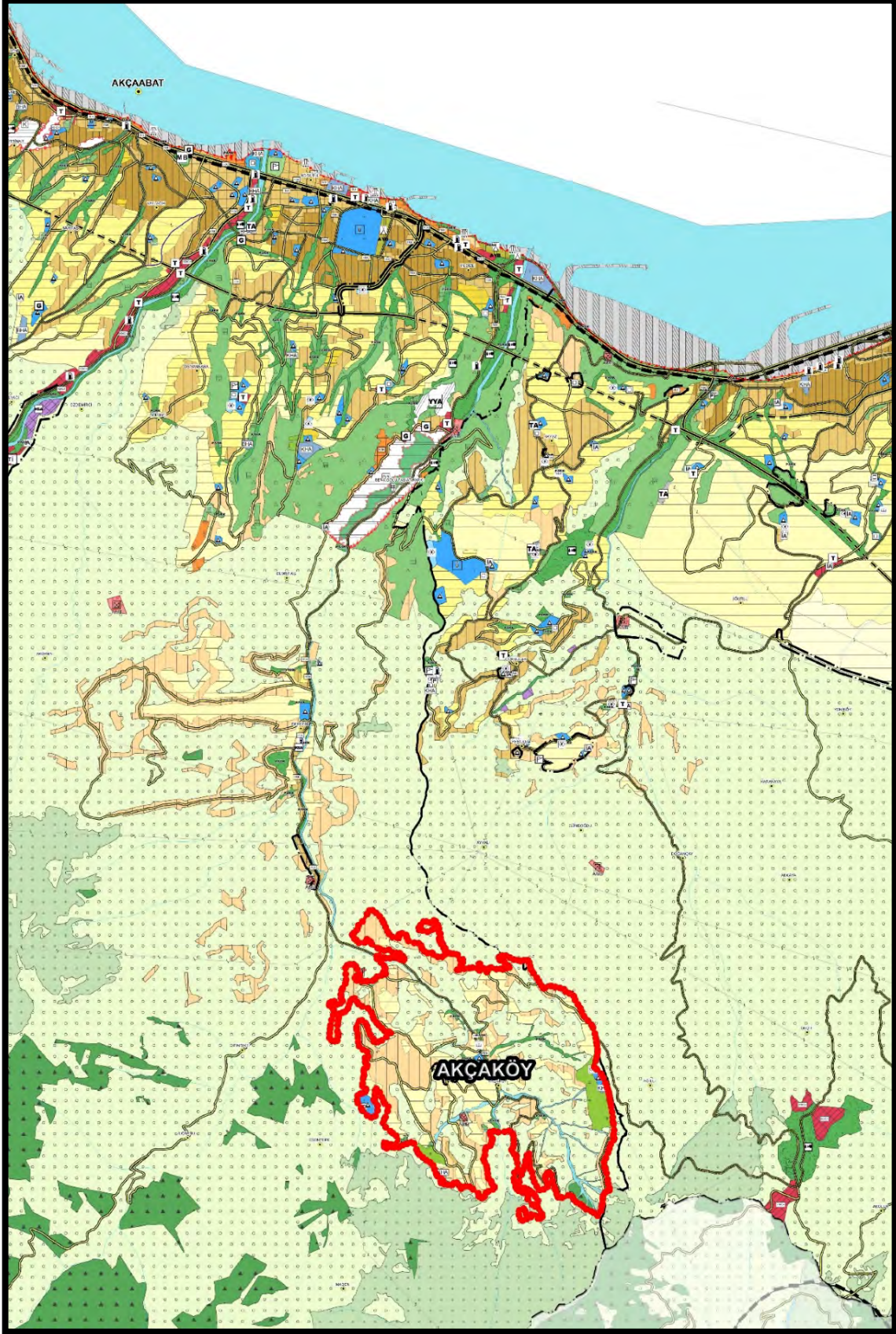
Harita 9: Planlama Alanının Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Harita 10: Planlama Alanının 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Harita 11: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU

Tablo 3: Akçaabat İlçesi Akçaköy Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Nüfus Dağılım Tablosu

AKÇAKÖY	ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (kişi/ha.)	EMSAL	ALAN (Ha.)	NÜFUS
	Gelişme	AZ (50-120)	50	0.50	109.5	5475
Meskun	AZ (50-120)	50	0.50	133.5	6675	
	AZ (50-120)	150	0.75	4.8	720	
TİCK	B3	100		3.49	349	
TOPLAM						13219

Akçaabat ilçesi Akçaköy Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı sınırlarında belirlenen Ortalama Brüt Yoğunluklara göre hesaplanan **Ortalama Nüfus 13,200 Kişi** olarak kabul edilmiştir. Uygulama imar planında söz konusu nüfusun iskânı için yine Nazım Planın belirlediği yoğunluk ve emsaller doğrultusunda gerekli konut yapı adaları oluşturulmuştur.

4. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Trabzon İli, Akçaabat İlçesine bağlı Akçaköy Mahallesi ait 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına veri teşkil etmek amacıyla bahsi geçen planlama alanına ait kurum ve kuruluş görüşleri toplanmıştır. Buna göre;

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü – 06.12.2019 tarih ve 2540441 sayılı yazısında; görüş talep edilen Trabzon İli Akçaabat İlçesi Akçaköy Mahallesi kapsadığı parsellere ilişkin yapılan inceleme sonucunda; Doğanköy Mahallesi 3371,2759 ve 3532 nolu parsellerin Akçaköy Devlet Ormanı 2 adıyla ,orman olarak sınırlandırılan alanın içinde kaldığı , planlanacak alanın orman olarak değerlendirilmesi kaydıyla yapılacak çalışmalarda herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü Doğu Karadeniz Bölge Müdürlüğü – 22.11.2019 tarih ve 88592 sayılı görüş yazısında; söz konusu alanda kurum çalışmaları açısından plan yapımına engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Trabzon Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Millî Emlak Müdürlüğü – 1 4.11.2019 tarih ve 23152 sayılı yazısında; imar planı yapılacak alan içerisinde kalan mülkiyetleri hazineye ait taşınmazların; öncelikli olarak kullanım ve tahsis amaçları doğrultusunda, daha sonra ise ekonomiye kazandırılabilir ,yatırım ve istihdamın teşvikini arttıracak şekilde planlanması gerektiğini vurgulamıştır.

T.C. Trabzon Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü - 15.06.2020 tarih ve 1530465 sayılı yazısı ile; söz konusu alanların 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamındaki alanlardan olmadığını iletmiştir. 4342 Mera Kanununu kapsamında taşınmazlar tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yatırım yapılacak ise 4342 Mera Kanununun 14. Maddesindeki gereklilikler yerine getirilerek Müdürlüğe tahsis amacı değişikliği talebinde bulunulması gerekliliği belirtilmiştir. Sucul alanlara sınırı olan yerlerde yapılması planlanan faaliyetler esnasında 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununun 7. Ve 9. Maddelerinde belirtilen su ürünleri istihsal yerleri ve su ürünlerini zarardan koruyacak tedbirlere dair hükümlerine ve bu Kanuna istinaden yayınlanan Su Ürünleri Yönetmeliğinin ilgili maddelerine aykırı bir uygulama yapılmadığı sürece olumlu bulunmuştur. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa göre, planlama alanında tarım dışı kullanım talebi bulunmadığından Kanun kapsamında yapılacak bir iş ve işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

AKSA Karadeniz Doğalgaz Dağıtım A.Ş. – 26.11.2019 tarih ve 5757 sayılı görüş yazısında; söz konusu planlama alanı içerisinde doğalgaz altyapı şebekesinin yer almadığını ve yapılacak planlamada şirket açısından herhangi bir sakınca bulunmadığını iletmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü – 07.02.2020 tarih ve 123465 sayılı yazısı ile Akçaköy Mahallesi planlama alanı sınırları içerisinde yapılan incelemeler sonucunda muhtelif tarihlerde tescillenerek, koruma grupları ve koruma alanları belirlenmiş iki adet taşınmazın bulunduğu anlaşılmıştır. Bu taşınmazlar; Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 5266 sayılı kararı ile Koruma grubu 1 olarak belirlenen Akçaköy Dumanlı Mahallesi 2 pafta, 65 ada üzerinde bulunan Dumanlıkaya Camii ve Akçaköy mahallesi Pınarbaşı Mevkii 1998 parselde yer alan 3331 sayılı kararı koruma grubu 2 olarak belirlenen binadır. Taşınmazlara ilişkin alınan kararlar ve anıt fişleri ile 1998 parselde ilişkin belirlenen koruma alan sınırını gösteren kadastral plandan örnek yazılar ek olarak gönderilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü – 12.02.2020 tarih ve 99113 sayılı kurum görüşü ile birlikte planlama alanında yer alan DSİ tarafından yapılmış taşkın kontrol sistemlerini haritaya işlenmiş olarak göndermiş ve bahsi geçen derelerden kuruluşça önceki yıllarda ıslah edilmiş olan kısımlar ve yapımı devam eden taşkın kontrol tesisleri imar planı çalışmaları sırasında aynen muhafaza edilerek her 2

sahilinde 6 metre genişliğinde devamlılığı olan işletme ve bakım amaçlı işletme yolu bırakılması gerekliliği, plan sahasında yeni köprü yapımı veya mevcut köprülerin rehabilitasyonu gerektiği takdirde, dere geçiş projelerinin yapılarak Bölge Müdürlüğümüz onay ve kontrolünde inşaatının gerçekleştirilmesinin sağlanması, ilgisince yapılacak taşkın kontrol tesislerinin üzerine standartlara uygun korkuluk yapılması gerektiği, taşkın kontrol tesislerinin DSİ 221. Şube Müdürlüğü kontrollüğünde yapılması ve imalata başlamadan önce ve inşaat çalışmaları sırasında 221. Şube Müdürlüğüne yazılı olarak bilgi verilmesi gerektiği, halihazır haritada doğal dere yatağı olarak görülen ve taşkın kontrol tesisi önerilmeyen kuru dere yataklarında yatağa müdahale edilebilmesi veya ileride taşkın koruma tesisi yapılabilmesi için dere yatağının her iki sahilinde şev başlarından itibaren en az 6,00 m yaklaşma mesafesi bırakılmalı ve bu alanlar kullanıma açılmaması gerektiğini de iletmiştir. Yamaç ve yağmur sularının Belediyeye ait alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması gerekliliğiyle birlikte ıslahlı ya da ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olaylar için dikkat edilmesi gereken diğer hususları da detaylı olarak görüş yazısında açıklamıştır. HES yönüyle incelendiğinde Yeraltı suyu yönüyle incelendiğinde planlama alanının herhangi bir koruma alanında bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Trabzon Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü – 22.11.2019 tarih ve 174244 sayılı yazısı ile; dosya kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda planlama alanı sınırları içerisinde tespit edilmiş olan Afete Maruz Bölgelerin jeolojik sayısal verileri ve jeolojik etüt raporları, planlama çalışmalarına altlık oluşturmak amacıyla, iletilmiştir. Afete maruz bölge içerisinde kalan alanda 14. Maddenin uygulanması ve yeni yapılaşmaya izin verilmemesi ve bununla birlikte iletilen veriler dikkate alınarak yapılan planlama çalışmalarında kurum tarafından bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı XII. Bölge Müdürlüğü – 11.12.2019 tarih ve 3805777 sayılı kurum görüşü ile birlikte; planlama alanının 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, 04.04.2014 tarihli ve 28962 (Değişik; 23.10.2019 tarihli ve 30927 sayılı) Resmi Gazete sayılı Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve Kurumu ilgilendiren diğer mevzuatlar açısından incelendiğinde; bahse konu çalışmanın yapılacağı alan, korunan alanlar (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Anıtı, Tabiat Koruma Alanı, Yaban Hayatı Geliştirme ve Koruma Sahaları) kapsamında kalan yerlerden olmayıp, mevzuatlar doğrultusunda çalışmaların yapılması koşuluyla, söz konusu plan çalışmalarının yapılmasında, Kurum mevzuatları açısından sakınca görülmediği belirtilmiştir.

T.C. Trabzon Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü – 05.12.2019 tarih ve 24136 sayılı görüş yazısında; Kurumu ilgilendiren yasalar açısından yapılan değerlendirmelere göre, planlamaya konu alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ‘Tabiat Varlığı’ veya ‘Doğal Sit’ statüsü bulunan bir alana rastlanmadığını açıklamış ve yapılacak çalışmalar esnasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması durumunda ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiğini belirtmiştir. 2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede, bu Kanuna dayanılarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, ekolojik denge ve çevrenin korunması ile geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekliliği belirtilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununa göre yapılan değerlendirmeye göre; Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca 24/06/2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren ve Bakanlıkça 17/08/2016 tarihinde revize edilen Ordu- Giresun-Trabzon-Rize -Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu/Plan Hükümleri açısından değerlendirildiğinde; Çevre Düzeni Planında görüş sorulan alanın genel itibariyle 'Kentsel Yerleşik Alan' ve Bölgeye Özel Ürün Alanı(Tarım Alanı) içinde kaldığı görülmektedir. Yapılacak planlama çalışmasında, belirtilen plan, plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin tamamına uyulmasının zorunlu olduğu, bu şartlara uyulması kaydıyla planlama çalışması yapılmasında kurum tarafından bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü (Trabzon) - 04.12.2019 tarih ve 494484 sayılı yazı ile; planlama alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş. Trabzon İl Müdürlüğü - 20.11.2019 tarih ve 968 sayılı yazı ile; Akçaköy Mahallesi planlama alanı sınırları içerisinde elektrik tesislerinin mevcut olup, planlama ve inşaat aşamalarında tesislere herhangi bir zarar verilmemesi, imar planı yapım aşamasında tüm tesislerin korunması, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yaklaşım mesafelerinin sağlanması ve her türlü yapılaşma durumunda İl Müdürlüğünden görüş talep edilmesi kaydıyla planlama çalışmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Trabzon Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü Destek Hizmetleri Başkanlığı – 30.01.2020 tarihli 403 sayılı kurum görüşü yazısında; Akçaköy merkez yerleşkesinde aile sağlığı merkezi birimi için alana ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

T.C. Trabzon Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü Halk Sağlığı Hizmetleri Başkanlığı-
17.12.2019 tarih ve 1050 sayılı yazı ile; 978 nüfusa sahip Akçaköy Mahallesi'nde belediye ek hizmet binasında hizmet vermekte olan sağlık evinin mevcut haliyle hizmet için yeterli olup kuruma arsa tahsisi yapılarak kendi binasında hizmet vermek üzere planlanması talebi iletilmiştir.

T.C. Trabzon Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü İl Ambulans Servisi Başhekimliği –
12.12.2019 tarih ve 733 sayılı kurum görüşü yazısında; Akçaköy mahallesi'nde Sağlık Tesisi anlamında Başkanlığın herhangi bir planlamasının bulunmadığı iletilmiştir.

T.C. Trabzon Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü – 03/12/2019 tarih ve 23992580 sayılı yazısında; planlama sınırları içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması ve planda eğitim tesisi için ayrılacak olan alanların bölgenin nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen tesis büyüklüğü standartları, hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütleri ile Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtilen niteliklere uygun olarak tasarlanması gerektiği bildirilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 15. Ve 18. Maddesinde eklenen fıkralar göz önünde bulundurularak ve öte yandan eğitim alanlarının mülkiyet dokusu da dikkate alınarak, bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması gerektiği ve bölgede ihtiyacı karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmaması durumunda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar planı notlarında gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği de belirtilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü –
20.11.2019 tarih ve 956765 sayılı görüş yazısında; bahse konu alanda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığından yapılacak olan planlama çalışmalarında bir sakınca bulunmadığını, planlar kapsamında turizm amaçlı planlanan bir alan bulunması durumunda plan notlarına “ Bu alanlarda yapılacak turizm tesisleri 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine tabidir. “ yönünde bir notun eklenmesinin uygunluğu değerlendirilmiştir.

T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı – 11.12.2019 tarih ve 751668 sayılı görüş yazısında; planlama alanı kapsamında bulunan alanların Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge, Kara Kuvvetleri Askeri Güvenlik Bölgeleri ve Stratejik Bölgeler içerisinde bulunmadığı tespit edilerek bildirilmiştir.

5. VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE SENTEZ

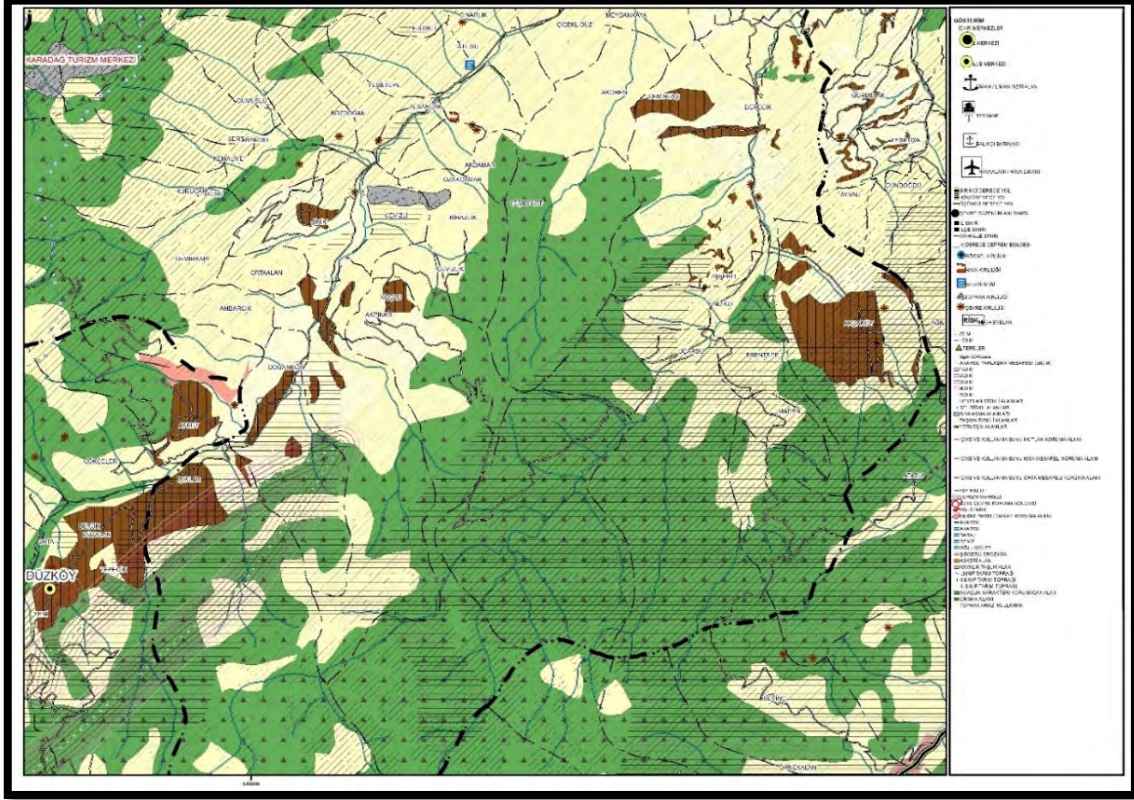
Trabzon; Ordu, Giresin, Gümüşhane, Rize ve Artvin illeriyle birlikte Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı'na bağlı bulunmaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesi doğal güzellikleri, turistik faaliyetleri, kendine özgü iklim, yer şekilleri ve tarımsal ürünleriyle Türkiye'nin en önemli bölgelerinden biridir. Trabzon ili ise hem coğrafi konumu hem de ticari – sosyal ve siyasi yapısı ile Tr90 bölgesinin merkezi konumundadır.

Akçaabat ilçesi Trabzon ilinin alt merkezi olmakla birlikte bünyesinde kent için öncelikli önem arz eden ticari birimler, eğitim alanları ve kamu hizmet alanları barındırmaktadır.

5.1. EŞİK SENTEZİ

Planlama Alanı fiziksel yapı analizlerine göre, yerleşim için en uygun alanlar kentin jeolojik, jeomorfolojik, topografik, toprak sınıfı gibi kriterlerin değerlendirilmesi ile belirlenmiştir.

Harita 13: Planlama Alanının Eşik Sentezi



Kuzeyde Karadeniz, güneyde eğimli arazilerdeki tarım alanları ve fındık bahçeleri ile sınırlı Trabzon/Akçaabat planlama alanı geneli 6, 7 ve 8. sınıf tarıma elverişsiz toprak sınıfı ile 2, 3 ve 4. sınıf tarıma elverişli toprak sınıflarından oluşmaktadır.

6. PLAN KARARLARI

Planlama çalışması; mevcut imar planının revizyonu ile birlikte üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde tespit edilmiş ve gerekli kurum görüşleri alınmış belirli alanlarda ilave planları ile birlikte hazırlanan revizyon nazım imar planıdır. Bu açıdan; revizyon imar planı hazırlanmadan önce, mevcut planın üzerinde inceleme yapılmış ve bu planın uygulanan ve uygulanmayan alanları ile birlikte mevcut plandaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının dağılımı ve ihtiyacı karşılama oranları belirlenmiştir. Revizyon Nazım İmar Planının projeksiyon yılı 2040 olarak kabul edilerek mevcut plan konut alanları, ulaşım sistemi ve sosyal-tekni altyapı alanları ile bütün olarak irdelenerek hazırlanmıştır.

Planlama çalışmasının temel ilke kararları;

1. Üst Ölçekli Plan kararlarına uygun revizyon çalışmasının yapılması,
2. Mevcut Uygulama İmar Plan kararlarının ve yapılan tüm plan değişikliklerinin irdelenmesi,
3. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun planlar oluşturulması,

4. Mevcut Arazi Kullanım Kriterlerine uyulması (Mevcut Yapılaşma, Ulaşım Sistemi vb.)
5. Güncel Kurum Görüşlerinin planlara uygun olarak işlenmesi (Orman Kadastro, Enerji Nakil Hatları, Karayolları Verileri, DSİ, Koruma Alan Sınırları vb.)
6. Nüfus verileri (Mevcut, Mevcut plan kapasitesi, Üst Ölçekli Plan Nüfusları) ile oluşacak projeksiyon nüfusun irdelenmesi,
7. Arazinin Genel Yapısı; Morfolojik ve Jeolojik Yapının (Afet alanları, sakıncalı alanlar vb.) irdelenmesi,
8. İlçe Belediyelerin Talepleri, Beklentileri ve İlçelere ait Potansiyel Değerlerin irdelenmesi,
9. Mevcut ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, sürekliliğinin ve uygulanabilirliğinin sağlanması,
10. Yeşil alan ve yaya akslarının sürekliliğinin sağlanması,
11. Kuru ve Sulu Dere Akslarının Yeşil Alan Olarak planlanması,
12. Nüfusun gerektirdiği sosyal donatı alanlarının yeterliliğinin revizyon sınırları kapsamında mümkün olduğunca iyileştirilmesi,

Belirlenen bu ilkeler kapsamında plan çalışması aşağıdaki başlıklara göre irdelenmiştir.

Bu temel ilkeler doğrultusunda Planlama alanı bütününde Nazım plan kararları ile belirlenmiş olan konut gelişme bölgeleri kent genelinde okunabilir bir kent ve yükseklik dokusu oluşturacak şekilde yapı adaları haline dönüştürülmüştür.

Bu kapsamda kent genelinde 2 ve 3 katlı konut adası tipi oluşturulmuştur.

Planlama alanına hakim olan 2 katlı yapı alanlarında TAKS:0.25, KAKS:0.50, 3 katlı yapılarda ise TAKS:0.25 KAKS:0.75 olarak öngörülmüştür. En küçük parsel büyüklüğü 500 metrekare olarak belirlenmiştir.

Böylelikle kentin ihtiyacı doğrultusunda nitelikli bir konut bölgesinin oluşması amaçlanmıştır.

Bu alanlar dışında planlama alanında kentsel dokunun daha yoğun olduğu batı kısmıyla birlikte, kuzeybatıdan güneye doğru uzanan Derecik Karayolu çevresinde yoğunlaşan karma kullanım alanları Ticaret+Konut Alanları (TİCK) belirlenmiş ve bu belirlenen alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiş ve plan hükümlerinde detaylandırılmıştır.

Bununla birlikte Nazım planın belirlemiş olduğu ulaşım sistemi uygulama ölçeğine göre plana aktarılmış ve ana aksların dışında bunlara bağlanan ve kentsel fonksiyon alanlarının servis ihtiyaçlarına dönük bölüm içi dağıtıcı üçüncül derece yollar kurgulanmıştır. Ayrıca eğimli ve

engebeli bir arazi plastiğine sahip alanda yaya ulaşım sistemi arazi koşullarının elverdiği ölçüde kesintisiz ve konforlu biçimde yaya yolları oluşturularak planlanmıştır.

Diğer kullanım alanlarında ise Nazım planın belirlemiş olduğu yer seçim kararlarına uyularak bunların yapılaşmasını biçimlendirecek kararlar üretilmiştir.

Bu kararlar ile belirlenen revizyon uygulama imar planı, plana ait alan dağılımı tablosu, ayrıntılı nüfus tablosu ve revizyona tabi tutulan meri uygulama planı ile bu planın kentsel sosyal donatı alanlarının karşılaştırma tablosu aşağıda şekil ve tablolarda gösterilmiştir.

Tablo 4: Akçaköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN ADLARI		ALAN(m2)	GENEL ALAN (m2)	ORAN(%)	
KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANLARI	943110	2147194	14.60%	
	MESKUN KONUT ALANLARI	1204084		18.64%	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KAMU HİZMET ALANI	BELEDİYE HİZMET ALANI	15061	0.07%	
		RESMİ KURUM		0.17%	
	TİCARİ ALANLAR	KONUT+ TİCARET ALANI	38852	38852	0.60%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	ANAOKULU	47208	0.09%	
		İLKOKUL ALANI		0.20%	
		ORTAOKUL ALANI		0.28%	
		LİSE ALANI		0.16%	
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	7178	9291	0.11%
		KÜLTÜREL TESİS ALANI	2113		0.03%
	SAĞLIK TESİS ALANI	SAĞLIK TESİS ALANI	10208	10208	0.16%
İBADET ALANLARI	CAMİİ	11742	11742	0.18%	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	94453	94453	1.46%
	REKREASYON ALANI	REKREASYON ALANI	8124	8124	0.13%
	PARKLAR VE AÇIK ALANLAR	PARKLAR	398753	407319	6.17%
		SPOR ALANI	8566		0.13%
	DOĞAL ALANLARI	ORMAN ALANI	136676	2434065	2.12%
		TARIMSAL ALAN	2232363		34.57%
MERA ALANI		65026	1.01%		
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	AMB	13281	13281	0.21%
		SU YÜZEYİ	13370	13370	0.21%
	ULAŞIM ALTYAPI ALANLARI	YOLLAR	1207975	1207975	18.70%
TOPLAM		6458143	6458143	100.00%	

Tablo 5: Akçaköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Nüfus Dağılım Tablosu

YAPILAŞMA TÜRÜ	ALAN (m2)	ALAN (HA.)	EN KÜÇÜK PARSEL (m2)	TOPLAM PARSEL SAYISI	EMSAL/ TAKS/ KAKS	BEHER PARSEL İNŞAAT ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	OPTİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL DAİRE SAYISI	TOPLAM DAİRE SAYISI	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL NÜFUS (kişi)	TOPLAM NÜFUS (kişi)
KARMA TİCK BİTİŞİK 3	38852	3.89	500	78	1.80	900		3	150	4		3.2	13	1044
MESKUN AYRIK 2 050	1153510	115.35	600	1923	0.50	300		2	125	1		3.2	3	6152
MESKUN AYRIK 3 075	42284	4.23	500	85	0.75	375		3	125	3		3.2	10	812
GELİŞME AYRIK 2 050	943228	94.32	600	1572	0.50	300		2	150	1		3.2	3	5031
İSKAN ALANLARI TOPLAMI	2177874	217.79												
PLANLAMA ALANINA ORANI	6330000	633.00	34										TOPLAM	13039
GROSS YOĞUNLUK	21													

AKÇAKÖY (AKÇAABAT) MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. DAYANAK

Bu plan ve hükümleri; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Akçaköy 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı esasları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bu plan hükümlerinin amacı; insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanmış olan üst ölçekli planlar ile uyumlu; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları, parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları ve diğer bilgileri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile göstermek ve bu plan ile öngörülen yapılaşmanın hangi esaslar dahilinde yapılacağını belirlemektir.

2. PLANLAMANIN KAPSAMI

Bu plan hükümleri Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı sınırları bütününe kapsar.

3. PLAN NOTLARI VE HÜKÜMLERİN ÖNCELİĞİ

İmar planı ile birlikte onanan, plan notları ve yapılaşma hükümleri, İmar Planındaki kayıt, lejant ve şekillerin uygulanmasını açıklamak üzere yazılmış olup; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tatbik edilmesi gereken genel düzenleyici işlem niteliğindedir. Ancak Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinin 1. 2. 6. 7. 8. 9. Bölümleri, geçici maddeleri ile 19. 20. Maddelerinde yer alan hükümlerine uyulması zorunludur.

Bu planın uygulanmasında plan hükümlerinde ilçe belediyesine verilmiş yetkilerin İdarenin hangi birimince kullanılacağını planda özel bir atıf yoksa Belediye Başkanı belirleyecektir.

4. PLAN BÜTÜNLÜĞÜ

Akçaköy 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı, nazım plan açıklama raporu ve notları ile birlikte bu planın açıklama raporu, plan notları ve plan paftaları ile beraber bir bütündür.

5. GENEL HÜKÜMLER

- 5.1.** Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda üst ölçek plan kararları, konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir.
- 5.2.** Bu planın uygulamasında; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3386 sayılı Kanunla Değişik 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve özel kanunlara tabi alanlar, bu kanunlara ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5.3. Bu plan hükümlerine ilave olarak konusu ve ilişkisine göre aşağıda belirtilen kanun, yönetmelik vb. yasal düzenlemelere uyulacaktır.

A. Karayolları kenarında yapılmak istenilen tesislerde 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"nun 18. Maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" koşulları ile Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir.

B. Pis su çukurları deniz, göl ve akarsulara bağlanamaz. Çevre ve su kaynaklarının kirlenmesini önlemek amacıyla ilgili kuruluşların belirleyeceği önlemlere uyulacaktır.

C. Pis su sistemi olmayan alanlarda; 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde, pis su çukurları yapılarak, kanallar, buraya bağlanacaktır. Pis su, hiç bir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez. Turistik tesislerde, atık su arıtma tesisi kurulması zorunludur. Atık su sisteminin, çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı, belediye tarafından belgelenmeden ve arıtma tesisi faaliyete geçmeden, yapıya iskân izni verilmez.

D. Planlama alanı içerisindeki tesislerin su ihtiyacının yer altı suyundan karşılanması halinde, 167 sayılı yasa gereği Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) izin alınacaktır.

E. "Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

F. Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Enerji nakil hatları ve hat emniyet sahaları(gabari alanları-genişlikleri)altında kalan veya yer alan kullanım alanları, yapı adaları ve imar parsellerinde; ilgili mevzuat, kanun ve yönetmelik - kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği - hükümleri açısından yapı yapılmasına ilgili kurum ve/veya kuruluştan alınacak uygun görüş doğrultusunda izin vermeye belediyesi yetkilidir. Bu durumda yapılaşma şartları ile ilgili kat âdeti, en çok yapı yüksekliği, yapı yaklaşma mesafesi; ilgili kurum veya kuruluş tarafından belirlenerek, imar planında aksine bir yapılaşma şartı bulunsa dahi, belediye tarafından ilgili kurum veya kuruluşun görüş ve yapılaşma koşulları doğrultusunda yapılaşmaya izin verilecektir. Söz konusu kullanım alanları ve yapı adalarında bulunan herhangi bir parsel için ilgili kurum veya kuruluşun olumsuz görüş vermesi durumunda; bu parsel alanında kesinlikle herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

G. ENH, Karayolu vb. hat alanları ve bu hatların koruma alanlarında ilgili kurumun uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

H. Sanayi, Küçük Sanayi, İmalat, Depolama vb. Çalışma Alanlarında 11.07.1999 Tarih 21634 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliğine Uyulacaktır.

5.4. Bu plan ve hükümlerine göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

5.5. Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmelikler ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanacak yönetmeliğe göre gerçekleştirilir.

- 5.6. Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yayınlanan son tarihli "Otopark Yönetmeliği" geçerlidir.
- 5.7. Planlama alanındaki tüm çevre düzenlemelerinde (yaya yolu, kaldırım, üstgeçit vb.), ticaret ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında SN 521 500 normlarına göre uygulama yapılacaktır.
- 5.8. Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık, spor, sanayi, depolama gibi kentsel kullanım alanlarında kalan parsellerin, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için Büyükşehir Belediyesi'nce belirlenecek standartlarda bir ağaç dikilir. Gelişme Alanları ve Özel Uygulama Alanlarında imar planında 5 metre ve daha fazla çekme önerilen yapı adalarında ilgili Belediyesince yapı adası boyunca yeşil kuşak oluşumunu yönlendirici peyzaj projesi düzenlenmesi esastır. Ağaçların öncelikli olarak bu alanlara dikiminin yapılması sağlanacak olup parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde; hesaplanan sayıda ağaç, Büyükşehir veya ilgili idarelerce önerilerek Büyükşehir Belediyesince uygun görülen bir alana dikilir ya da Büyükşehir Belediyesinin belirleyeceği ağaç bedeli ağaç dikmek amaçlı olarak bir hesaba yatırılır. Bu işlemlere ilişkin hazırlanacak olan usul ve esaslara ilişkin düzenleme yapıncaya kadar yönetmelik maddeleri geçerlidir.

6. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ, AFET ETKİLERİ

- 6.1. Planda AMB ile gösterilmiş afete maruz bölgelerde bu karar kaldırılmadığı müddetçe yapılaşmaya gidilemez. Afete maruz bölge, deprem, yangın, sel, heyelan, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlere uğrayan veya uğrayabilecek olan alanlara ilişkin Afete Maruz Bölge Kararı alınması / kaldırılması işlemleri 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun esasları doğrultusunda yürütülür.
- 6.2. Planlama alanında yer alan her türlü kullanım alanında 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapılarda bu planın parsel büyüklükleri ve ifraz ile ilgili koşulları geçerli değildir. Yapı kendi parseli içerisinde değerlendirilerek parsel bazında uygulama yapılır.
- 6.3. DSİ tarafından korunması gerektiği tespit edilen dere yataklarında veya güzergâhlarında ilgili kurumların görüşüne göre işlem tesis edilir. Taşkına maruz kesimlerde güzergâhı ve ıslah tip kesit detayları DSİ tarafından belirlenmiş olan taşkın kontrol tesisleri inşa edilmeden imar uygulamaları yapılamaz.
- 6.4. İlgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan; enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ile tesislerinde ilgili kurumunca onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
- 6.5. Planlama alanı kapsamında; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce yer tespitleri yapıncaya kadar, kentsel parkların, kent ormanları büyük alan kullanımı gerektiren kamu kurum alanları, spor kompleksleri, kültürel tesis alanları ile bölgesel sağlık tesisleri alanı gibi fonksiyonlar deprem ve olası diğer afet durumları ve afet sonrasında açık alan organizasyonu, altyapı tesisleri ve ulaşım kurgusuna uymak koşuluyla kullanılabilir. Yer tespiti çalışması bittiğinde bu alanlar veri tabanına işlenir.
- 6.6. 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" ve "Türkiye Bina Deprem

Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulması zorunludur.

- 6.7.** Planlama alanı 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu kapsamda yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile imar planına esas jeolojik etüt raporunun yerleşime uygunluk haritasında belirtilen Uygun Olmayan Alan (UOA), Önlemlili Alan -1 (ÖA-1), Önlemlili Alan 2- (ÖA-2) ve Önlemlili Alan 3 (ÖA-3) alanlara göre etüt raporunun sonuç bölümünde belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 6.8. Önlemlili Alan 1 (ÖA-1):** Planda ÖA2, ÖA3 rumuzlu gösterilen alanlar ve yapı yasağı uygulanan alanlar dışında kalan alanlar ÖA1 alanlarıdır. Bu alanlar (vs) planlama alanının en dayanımlılı zeminini oluşturmaktadır. Ancak bölgede eğimin yüksek değerlerde olması ve çalışma alanının hemen her yerinde alttaki ana kayada meydana gelmiş olan bozuşma nedeniyle yapılaşma esnasında oturtulmuş problemleri ile karşılaşabilmesi söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle bu bölgelerdeki yapılaşmalarda, üstteki ayrışma zonu hafredilerek yapı temelleri sağlam kayaya oturmalıdır. Ayrıca yapılaşma esnasında oluşabilecek dik şevler iyi projelendirilmiş istinat duvarları ile desteklenmeli, derin kazılardan kaçınılmalı ve yapılaşma esnasında oluşacak tüm kazı şevlerinin duyarlılığı sağlandıktan sonra yapılaşmaya gidilmesi temin edilmektedir.
- 6.9. Önlemlili Alan 2 (ÖA-2):** Bu birimlerin gevşek zemin yapısı, yamaç molozlardaki eğim, yağış, kazı sırasında oluşabilecek büyük boyutlu şevler ve üzerlerine gelecek yapıların ağırlığı gibi etkenler düşünülerek, duyarlılığı zayıf olan yamaç molozları önlem gerektiren alan olarak tespit edilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma sırasında zeminin duyarlılığını sağlayacak aşağıdaki önlemler alınmalıdır.
Hafriyat sırasında ortaya çıkabilecek dik şevler, iyi projelendirilmiş ve temeli sağlam zemine oturtulmuş istinat duvarlarıyla mutlaka korunmalıdır. Yüksekve dik şevlerden kaçınılmalıdır. Yapılar alttaki ana kayaya oturtulmalı aksi durumlarda yamaç molozlarına göre projelendirme yapılmalıdır.
Topoğrafik eğim ve şev eğiminin fazla olduğu alanlarda yapılaşma öncesi teraslama yapılarak zemin duyarlılığının bozulması önlenmelidir.
Uygun drenaj sistemleri yapılarak yer altı ve yer üstü suları ortamdanda mutlaka uzaklaştırılmalıdır.
Mevcut bitki dokusu mutlaka korunmalıdır.
Fosseptik yerine kanalizasyon sistemleri yapılmalıdır.
- 6.10. Önlemlili Alan 3 (ÖA-3):** Planlama alanında eğimli, yüzey ve sızıntı sularının etkisi altında, zaman içerisinde stabilite problemi yaşanabilecek alanlar önlemlili alanlar-3 (ÖA3) olarak değerlendirilmiştir.
- 6.11.** Yerleşimde aktif veya muhtemel heyelanların varlığı tesbit edilerek bu sahaların jeolojik olarak yerleşime uygun olmadığına karar verilmiştir. Bu alanlar "UOA" simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlar uygun olmayan alandan çıkarılmadıkça yapılaşmaya gidilemez.
- 6.12.** Yapılaşma sırasında bina temellerinin mümkün olduğunca tek tip zemine oturtulmasına özen gösterilmelidir.
- 6.13.** "İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu" hiçbir şekilde parsel ve bina bazındaki zemin etüdü çalışmalarının yerine geçemez. Yapılaşma sürecinde bu raporlar kapsamında bina bazında zemin etüdü yaptırılması zorunludur. Zemin etütlerinin ilgili kurumun yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri ve varsa formatına uygun olarak tanzim edilecek ve statik projeler zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanacaktır.

6.14. İmar Planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yerleşime uygunluk haritasında; yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapı kütlesi hangi alanda kalıyorsa bu alanın jeolojik etüt sonuçlarına göre uygulama yapılır.

7. KADASTRAL HARİTA - İMAR PLANI UYUŞMAZLIĞI

7.1. Yollarda yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile plan hatları ile kadastral çizgiler arasındaki 3 metreye kadar olan çelişkileri gidermeye trafik ve yaya yollarını yazılı değerden 3 metreye kadar genişletmeye kamu aleyhine olmamak kaydı ile belediyesi yetkilidir.

8. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI, KORUMA ALANLARI İLE KORUNACAK ALANLARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

8.1. Planlama alanında yapılacak her türlü hafriyat alımında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna haber verilmesi zorunludur.

8.2. Planlama alanı kapsamında; Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Koruma Kurulunca belirlenmiş olan koruma alanlarında 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun İlke Kararları ile Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları geçerlidir. Bu alanlarda kalan parsellerde hazırlanacak projeler Koruma Kurulunca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.

8.3. Tescilli taşınmaz kültür varlıklarına komşu ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerdeki her türlü yapılaşma, imar uygulaması, proje vb. uygulamalar öncesinde Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

9. YAPILAŞMA VE İMAR UYGULAMALARI İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

9.1. Akçaabat Belediyesi bu imar planı kapsamındaki alanlardan uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.

9.2. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına Akçaabat Belediyesi yetkilidir.

9.3. Bu imar planı onayından önce ruhsat verilmiş yapılara yenileme ve inşaat hakkı veya yapı yüksekliğini arttırmayan tadilat ruhsatları ile yapı kullanma izinleri ruhsat aldıkları tarihteki imar durumu ve ilgili mevzuat üzerinden verilir.

9.4. İmar planında verilen inşaat hakları en fazla yapı hakkını gösterir olup verilen imar hakkının, kat adedinin bir bölümü ya da tamamı kullanılabilir. İmar planında gösterilen kat adedinden eksik kat yapılabilir.

9.5. İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılmış alanlarda, ilgili belediyesince hazırlanan imar parsellerinin değişikliğe konu olup yeniden kamuya terki gereken alan içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terklerinin rızaen yapılması veya bağış edilmesi halinde inşaat emsalini 18. madde uygulaması sonucu oluşmuş parsel üzerinden vermeye ilgili Belediyesi yetkilidir.

9.6. Taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

9.7. Yapının emsale esas alanının %30'unu aşmamak şartı ile; kat bahçesi, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler ile bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle

kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, teraslar ve zemin terasları,

b) %30 emsal hesabına dahil edilmeden; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, shaftların asgari ölçüdeki alanları, bahçe ve istinat duvarları, açık yüzme havuzu ve asgari ölçülerdeki trafolar, emsal hesabına dahil edilmez.

9.8. Cephe Genişlikleri

- Plan bütününde binaların cephe genişliklerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ancak meskûn dokuda dönüşümü teşvik amacıyla hazırlanacak kentsel tasarım projeleri kapsamında ayırık ve blok nizamda inşa edilecek binaların cephe genişliklerinde bu plan hükümlerinin 11. maddesinin ilgili hükümlerine göre işlem tahsis edilecektir. Yapılacak parselasyonlarda parsel genişliği 16 metrenin altına düşemez. 4 kat nizamın üzerinde her kat için bu genişlik 1 metre arttırılır. Ancak meskûn alanlarda parselasyon esnasında yukarıdaki cephe genişliklerinin uygulanması sonucunda 16 metreyi sağlayamayan tek kalan parsellerde cephe genişliklerini %10 oranında azaltmaya ilçe belediyesi yetkilidir. Meskûn alanlarda bir parselde bina cephe genişliği en az 8 metre olmak, çekme mesafelerine uymak kaydıyla 2 bina sığması halinde parsel cephe genişliği %10 oranında azaltılabilir. Ancak bu maddedeki istisnayı kullanmak amacıyla ifraz - tevhid yoluyla parsel düzenlenemez.

9.9. Çatılar

- a) Tüm binalara çatı yapılması mecburidir. Çatı şekli; beşik, kırma veya tonoz çatı yapılabilir. Özellik arz eden binalar dışında teras çatı yapılamaz. Özellik arz eden binalar için proje, (3D vb.) ve çevresiyle ilişkisi ve gerekçelerini açıklayan rapor ile belediye meclisine sunulması zorunludur.
- b) Konut kullanımlı müstakil binalar (dubleks ve tripleks) dışında, çatı arasında özel mülkiyete konu bağımsız birim ya da son kat bağımsız birim ile irtibatlı çatı piyesi yapılamaz. Çatıda; binanın zorunlu ortak müştemilatları, asansör ile ilgili mekânlar, tesisat odası vb. müştemilatlar yapılabilir. Çatıdan ana merdivene kapı açılabilir. Çatı, arasında müştemilatların özelliğine göre betonarme, yığma ya da çelik konstrüksiyon olarak inşa edilebilir. Çatılarda su ve ısı izolasyonu yapılması şarttır.
- c) İki kat (dubleks) veya üç katlı (tripleks) müstakil konut yapılarında en fazla mahya yüksekliği 4.30 metreyi geçmemek ve ilgili yönetmelik hükümleri içinde kalmak şartıyla çatı meyili ve şekli serbesttir.
- d) Çatı yüksekliği, son kat tabliye betonu üzerinden en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. (c) bendinde belirtilen yapılar dışında çatı eğimi % 35 den mahya yüksekliği 4.30 metreden fazla olamaz. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak genişliği en fazla 1.50 metre olabilir ancak, yan bahçe mesafesine en fazla 1 metre taşabilir. Saçak yapılmayan binalarda parapet içinde kalmak koşuluyla çatı bu ölçüler ve eğim esas alınarak yapılacaktır.
- e) Bina çatılarında parapet yapılıp yapılmayacağı konusunda karar vermeye çevrenin özelliklerine göre İlçe Belediyesi yetkilidir. Parapet yapılması durumunda saçak ucunda 0.50 metre konsol ve en fazla 0.90 metre olacak şekilde ölçülendirilir. Parapet üzerine çatı oturtulamaz. Bitişik ve ikiz ayırık nizam binalarda mevcut durum emsal alınacaktır.
- f) Bitişik nizam yerleşmelerde çatı meyili komşu parselde doğru yapılamaz.
- g) TS863 şartlarına uygun olarak yapılan asansör kuleleri çatı örtüsünü (max. 2 m.) aşabilir. Merdiven evi ve ışıklıklar ise çatı üst noktasını 50 cm. aşabilir. Duman ve hava

bacaları ile asansör kuleleri hariç olmak üzere çatı üzerine hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz.

- h) Bitişik nizam yerleşmelerde çatı meyili komşu parselde doğru yapılamaz. Blok, ayrık, ikiz ayrık nizamlarda çatı şekli yola, yan ve arka bahçelere dik mahya olmayacak şekilde düzenlenir.
- i) Enerji üretim panelleri çatı örtüsü olarak kullanılabilir.
- j) Çatı hükmüne bağlı olmayan yapılar; dini yapıların kule, kubbe, ve minare gibi kısımların çatı örtüsü ile tarihi ve mimari değeri olan yapılar ile bu yapılarla aralarından yol geçse dahi komşu olan ve bu yapıların koruma alanı sınırları içerisindeki parsellerde yapılması planlanan yapılar ile kamu yararı içerikli yapıların yeni yapılacak ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.
- k) İmar planında belirtilen kat adedinden az kat yapılması ve birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda; eksik bırakılan kat yerine alt katla bağımlı veya bağımsız piyes yapılamaz.

9.10. Binalara Kot Verilmesi

- a) Kot alınan noktanın (± 0.00 kotu) tespitinde; sokak silüeti, topoğrafik yapı, bölge kat rejiminin aşılması ve binaların birbiriyle uyum sağlaması esastır. Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Binalara kot yoldan veya tabii zeminden verilir. Tabii zeminden kotlandırma esastır.
- b) Nazım plan ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla iskân edilen bodrum katlardan birinci bodrum kat emsale dâhil değildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı imar planında belirtilen kat adedinin $\frac{1}{2}$ sini geçemez. Ancak her durumda açığa çıkan (görünen) üçten fazla bodrum kat yapılamaz. Yarım katlar üst sayıya tamamlanır.
- c) 5 metreye kadar olan ön bahçe mesafeleri (5. metre dahil) bodrum katlarda (otopark rampası hariç) otopark amaçlı olsa dahi açılmaz.
- d) **Tabii zeminden kotlandırma**, hiçbir şekilde kottan kat kazanmak amacıyla uygulanmaz. Bu alanlarda tabii zemin açılarak kat kazanmaya yönelik 1. bodrum kat haricinde hafriyat yapılamaz. Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.
- e) **Yoldan kotlandırılan** parsellerde, oluşması muhtemel binaların zemin katlarının gömülmemesi esastır. İmar planı içerisinde yoldan kotlandırılan parseller;
 - 1. Binalara kot bina karşısına rastlayan en yüksek yol tretuvar seviyesinden verilecektir. Subasman kotu $+1.00$ metrede tesis edilebilir. Kamu binalarında su basman kotunun tespiti İlçe Belediyesinin yetkisindedir. Tretuvar'ın oluşmadığı ya da oluşmayacağı alanda su basman kotuna 0.18 metre ilave edilebilir.
 - 2. İkili, üçlü veya çoklu blok teşkil eden binaların kotu, her blok için ayrı alınacaktır.
 - 3. Tabii zemini yol kotunun altında olan parsellerde; eğimden dolayı yol kotunun altında kalan binanın yola uzak iki köşe kotunun ortalaması ile kot alınacak nokta arasındaki kot farkı 6 metre olması durumunda, ± 0.00 kotu, bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasıdır.
 - 4. Tabii zemini yol kotunun üstünde olan parsellerde; binanın yola uzak iki köşe kotunun ortalaması kot alınacak noktanın en az 6 metre üzerinde olması durumunda, ± 0.00 kotu, kot alınacak noktanın 3.00 m. (+subasman) üzerinden verilebilir. Bu durumda yol hizasındaki 1. Bodrum kat seviyesinde bahçe istinat duvarları yapılmak koşuluyla 1. Bodrum kat taban seviyesinde hafriyat yapılabilir.

5. İki yoldan da cephesi olan veya köşe başı parsellerde, parselin cephesi olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından belediyesince değerlendirme yapılarak kotlandırma yapılır.

g) Ada Bazındaki Yapılanmalarda Kotlandırma;

1. Binaların giriş kotları talep edilmesi durumunda 1/500 ölçekli vaziyet (kentsel tasarım projesinde) planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalamasıdır. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilir.

9.11. Çekmeler – Çıkmalar – Kat Yükseklikleri

Çekmeler

- a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe çekme mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe çekme mesafeleri en az 5.00 metredir. Mevcut ruhsatlı teşekküle göre ön bahçe çekme mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- b) Yan bahçe çekme mesafesi en az 3 metre olup, iskân edilen bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.
- c) Arka bahçe mesafesi planda gösterilen kat yüksekliğine göre $h/2$ dir. Ancak mevcut teşekkülde; imar planı gereği oluşacak yeni yapılaşmalarda bina derinliği ortalaması 10.00 metrenin altına düştüğü durumlarda arka bahçe mesafesi minimum 3.00 metre olması şartıyla, bina derinliği 10.00 metreye tamamlanacak şekilde imar durumu tanzim edilebilir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az olması durumu ruhsat düzenlenmesine engel değildir.
- d) İmar planında ada bazlı uygulamalar ile bir parselde yapılacak birden fazla bina arasındaki çekme mesafelerini yapılacak kat adedine göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

Çıkmalar

- a) Tüm cephe boyunca olmamak ve zemin katta kendi parsel sınırları dışına taşmamak üzere; cepheye hareket vermek ve cephe düzenlemeleri için 20 (yirmi) cm.'ye kadar çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.
- b) Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, mülkiyet ve tretuvar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.
- c) Yapılacak tüm yapılarda dış cephe malzemeleri ve kalınlıkları nedeniyle bahçe mesafelerinde oluşacak daralmalarını (kullanılabilir mekân genişlemesi olmayıp estetik ve yalıtım malzemesi nedeniyle) belirlemeye ve mevcut haliyle bu kapsam dâhilinde yapı kullanma izin belgesi verilmesi hususunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Açık çıkmalarda önerilen kolonlar çekme mesafeleri içinde oluşturulamaz.
- d) Bu plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş yapı adalarında, parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları ruhsatlı mevcut teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

A. Kapalı çıkmalar;

- İmar planı ve yönetmelikte belirtilen asgari yan bahçe çekme mesafeleri içine kapalı çıkma yapılamaz.
- Arka bahçede parselin arka bahçe sınırına 4 kata kadar en fazla 3.00 metre, 4 kattan sonraki her kat için ilave 0.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla kapalı çıkma yapılabilir. Bu çıkmalar h/2 mesafesine en fazla 1.50 metre taşmak kaydıyla kapalı çıkma yapılabilir.
- Parsellerin yol cephelerinde ön bahçe mesafesi 5.00 metreye kadar olan parsellerde en fazla 1.50 metre kapalı çıkma yapılabilir.
- Bina tabanı, zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilmek kaydıyla bu fıkranın, A bendinin 2. ve 3 üncü alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.

B. Açık çıkmalar;

- Yan bahçe sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak ve bina cephe uzunluğunun 1/3'ünü geçmemek koşuluyla en fazla 1.50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Parsellerin yol cephelerinde ön bahçe mesafesi 5.00 metreye kadar olan parsellerde en fazla 1.50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Arka bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile en fazla 1.50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Bina tabanı, zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilmek kaydıyla bu fıkranın, B bendinin 2. ve 3 üncü alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.
- Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.' den fazla yaklaşamaz.

Kat Yükseklikleri

- a) Kat yükseklikleri konut alanlarında 3.00 metre, kamu hizmet ve ticaret alanlarında ise 4.00 metre olarak uygulanır. Ancak bu ölçülerin üzerinde yönetmeliğin belirlediği sınırlar dahilinde kalmak kaydıyla kat yüksekliklerinin belirlenmesi İlçe Belediyesi yetkisindedir.
- b) Asma kat yapılması halinde ise iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme alt kotuna olan yükseklik) 6 metreyi geçemez. Asma katsız olan ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir.
- c) Mevcut teşekkülün asma katlı olarak oluşturduğu cephe hattında kalan boş parsellerde veya yıkıp yeniden yapılan yapılarda asma kat yapılması zorunludur.
- d) İmar planlarında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz. Planda belirlenmiş olan bina yüksekliği (Yençok) içerisinde iç yüksekliklerin azaltılması marifeti ile planın öngördüğü kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılamaz. Ancak iç yükseklikler artırılarak daha az kat adetli bina yapılabilir.

10. EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ve PARSELASYON İŞLEMLERİ

- 10.1.** Bu imar planı onama sınırlarında kalan alanlardaki imar uygulaması, parselasyon ve 18. madde uygulama işlemleri belirli bütünlük taşıyacak şekilde etaplar halinde yapılabilir. Etap sınırlarını belirlemeye İlçe belediyesi yetkilidir.
- 10.2.** Uygulama İmar planlarında gelişme alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ruhsatı

verilemez. Kadastral yola cephesi olan ve mülkiyeti kamu kurumuna ait Resmi Kurum ile Sosyal Teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak bu hüküm uygulanmaz. Gelişme alanında kalmakla birlikte parselin çevresinde daha önceden 18. madde uygulaması ile teşekkül etmiş parseller bulunması sonucu 18. Madde uygulama imkânının kalmadığı parsellerde ise 15. Ve 16. Maddeye göre işlem tesis edilir.

10.3. 18. Madde etap sınırlarına dâhil olmayacağı İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tespit edilen ve hiç imar uygulaması görmemiş meskûn konut adalarında yer alan parseller tüm yapı adası bütününde parselasyon planı yapılmadan ifraz edilemez. Uygulaması kısmen tamamlanmış meskûn alanlarda yer alan uygulama görmemiş kadastral parsellerde ise adadaki mevcut uygulama esaslarına göre imar uygulaması işlemleri tamamlanabilir.

10.4. İmar planı bütününde alan kullanım türü ve yapılaşma koşulları uyarınca belirlenmiş en az parsel büyüklük koşulu aşağıdaki tabloda verildiği gibidir. Yapılacak tüm parselasyonlarda bu tabloda belirtilen büyüklüklere ve koşullara uyulacaktır.

Kullanım Türü	Yapılaşma Nizamı ve Kat Adedi	Yapılaşma Oranı (TAKS/KAKS – EMSAL)	En az Parsel Büyüklüğü (metrekare)	Açıklama
Konut (Meskun+Gelişme)	Ayrık 2 Ayrık 3	0.25/0.50 0.25/0.75	500	Varsa 18. Madde veya 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.
TİCK	Bitişik	3 kat	500	Varsa 18. Madde veya 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.

- Yukarıdaki parselasyon koşullarını mevcut parselasyon görmüş alanlarda oluşan parseller ile meskûn ve gelişme alanlarında yer alan parsellerde yapılacak parselasyonlarda uygulama kolaylığı ve kabiliyeti sağlayabilmek amacıyla %20 oranında azaltmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Planlama alanı bütününde yola terk ve ihdas işlemleri parselasyon olarak değerlendirilmez.

11. KONUT ALANLARI

11.1. Meskûn Konut Alanları

- a) Meskûn konut alanları kısmen veya tamamen yapılaşmış ve plan üzerinde ön ve yan bahçe mesafeleri belirlenmemiş yapı adalarıdır. Bu yapı adalarında yapı nizamları ve yapılaşma oranları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
- b) Bu Plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş meskûn yapı adalarında, cephe hatlarının korunarak düzensiz ve çarpık bir yapılaşmanın oluşmaması amacıyla, yapı yaklaşma mesafeleri (ön, yan ve arka bahçe) kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile her yöndeki açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Mevcut teşekkül ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan cephe hattı boyunca veya komşuluğundaki ruhsatlı mevcut binalara uygun olarak belirlenir. Ancak bu maddede ifade edilen mevcut teşekkül ölçülerine ilişkin hususlarla ilgili olarak bu planda meskûn olarak gösterilmekle birlikte ruhsatlı teşekkülün tespit edilemediği adalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ve bu Plan hükümlerine uyulur.

- c) Ayrık nizam olarak belirlenmiş meskûn yapı adalarında mevcut teşekkülün gerektirmesi ve diğer zorunlu hallerde bu adalarda ikiz nizam uygulama yapılabilir. Bu uygulama neticesinde köşe parsel tek kaldığında ikiz, üçlü bloğa dönüşebilir. Parselin her iki komşuluğunda bitişik nizam olarak teşekkülün bulunması halinde bu parsellerde de talep edilmesi durumunda bitişik nizam uygulama yapılabilir. Bu durumda Akçaabat Belediye Meclisinin 08.05.2008 Tarih ve 57 sayılı kararına göre uygulama yapılır.
- d) Bu alanlarda yer alan parsellerde, plan hükümlerinin **10.1. maddesinde belirtilen** parsel büyüklük ve koşullarına uyulacaktır. Ancak hiçbir şekilde bu koşullara uyulamaması (parselin tek kalması veya geometrilerinin uygun olmaması nedenleriyle tevhid edilememe, tevhid edilse dahi büyüklük koşullarına uyamama, mevcut yapılaşmanın uygulamayı kat'î biçimde engellemesi vb.) halinde ise aşağıdaki koşullara göre uygulama yapılır;
- Bu parsellerde Plan üzerinde belirlenmiş olan TAKS değeri ile yönetmeliğin öngördüğü plan, fen ve sağlık koşullarına uygun en küçük konut amaçlı bina oturma alanı elde edilememesi durumunda yeni yapılaşmalarda ön, yan ve arka bahçe mesafeleri mevcut teşekküle uygun olarak belirlendikten sonra kalan alan, inşaat alanıdır.
 - Tevhid imkânı bulunmayan ayrık, bitişik nizamlı veya emsal düzenli yapı parsellerinde yapı kitlesi, çekme mesafelerinden sonra 80 m²'nin altına düştüğü yerlerde, minimum yapı büyüklüğü olan 80 m²'ye göre yapı yapılabilir. Bu gibi parsellerde planda belirlenmiş olan TAKS/KAKS değerleri geçerli değildir. Bu parsellerde emsal, binanın tabana oturduğu alan ile imar planında belirtilen kat adedinin çarpılması ile bulunur. Ancak bina cepheleri yönetmelikte belirtilen cephe boyutlarının altına düşemez. Bu adalarda parsel üzerinde yapılacak binanın bodrum katlarda 80 m². nin altına düştüğü durumlarda iskân edilen katlar için ayrıca 0.50 m. çekme mesafesi şartı aranmaz.
 - İmar planı gereği oluşacak yeni yapılaşmalarda bina derinliği 10 m. nin altına düştüğü durumlarda arka bahçe mesafesi minimum 3.00 olması şartıyla, bina derinliği 10.00 metreye tamamlanacak şekilde imar durumu tanzim edilebilir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az olması durumu ruhsat düzenlenmesine engel değildir.
- e) Bu İmar planına göre kat ilavesi gereken ruhsatlı yapılarda, statik bakımdan ve diğer yönetmelik kriterleri açısından uygun ise bu planın belirlediği EMSAL, TAKS, KAKS sınırları içinde kalmak kaydıyla bahçe mesafelerine bakılmaksızın mevcut yapı kat adedinin %20 'sini geçmemek koşuluyla ilave kat yapılabilir. Ancak bu hüküm binanın bu imar planı ile belirlenmiş imar hatlarını ihlal etmişse uygulanamaz.

11.2. Gelişme Konut Alanları

- a) Bu alanlar planda meskûn alan olarak belirlenmiş yapı adalarının dışındaki yapılaşmanın gerçekleşmediği tüm yapı adalarını kapsamaktadır. Planda gelişme konut alanlarında ayrık nizam ile emsal koşulu getirilmiş olup, yapılaşma değerleri plan üzerinde gösterilmiştir.
- b) Yapı yaklaşma mesafeleri, plan üzerinde aksine bir hüküm yoksa "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri uyarınca belirlenir.
- 11.3.** Akçaabat Belediye Meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak

merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

- 11.4.** Konut alanlarında özel sağlık tesisi ile özel eğitim tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.
- 11.5.** Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Bu parsellerde ticaret olarak kullanılan zemin katlarda kat yüksekliği 4.00 metre olarak uygulanabilir. Asma kat veya galeri katı yapılamaz.

12. KARMA KULLANIM ALANLARI

12.1. Ticaret – Konut (TİCK) Alanları

- a)** Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
- b)** Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret veya ticaret+konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.
- c)** Bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- d)** Bu alanlarda zemin kat veya açığa çıkan bodrum katın en az birinin ticari kullanımda olması zorunludur.
- e)** Bu alanlarda galeri (asma) kat yapılması esastır. Galeri kat iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 6 metreyi geçemez. Diğer katlar ticari ise iç yükseklik 4.00 metre, konut kullanıma ayrılmış ise 3.00 metre olarak uygulanabilir. Bu alanlarda yapılar arasında uyumu dikkate alarak asma katsız olarak da uygulama yapılabilir. Bu durumda ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir.
- f)** %50 si yapılaşmış meskûn olan TİCK adalarında yer alan parsellerde mevcut teşekküle göre yapılaşma ve yapılaşamayacak parsel büyüklük koşullarında bu plan hükümlerinin **11.1.** maddesine göre uygulama yapılır.

13. RESMİ KURUM ALANLARI

- 13.1.** Bu alanlarda Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir.

- 13.2.** Yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla %50'ye kadar yapılabilir.
- 13.3.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu resmi kurum alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir

14. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- 14.1.** Bu alanlarda belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.
- 14.2.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla %50'ye kadar yapılabilir.
- 14.3.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu belediye hizmet alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

15. EĞİTİM ALANLARI

- 15.1.** Bu alanlarda okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabilir. Alan kullanımları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
- 15.2.** Özel eğitim tesisi yapılacak alanlarda Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınacaktır. Bu durumda yapılaşma ve kat yükseklik koşulları plan değişiklikleri ile belirlenir.
- 15.3.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- 15.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu eğitim alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

16. SOSYAL TESİS ALANLARI

- 16.1.** Bu alanlarda kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi sosyal fonksiyonlarda hizmet veren kamu veya özel mülkiyetteki tesisler yer alabilir.

- 16.2.** Özel sosyal tesis yapılacak alanlarda fonksiyon (kullanım türü) ile yapılaşma ve kat yükseklik koşulları bu planın öngördüğü koşulları aşması durumunda plan değişiklikleri ile belirlenir.
- 16.3.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- 16.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu sosyal tesis alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

17. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- 17.1.** Bu alanlarda kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamu veya özel mülkiyetteki tesisler yer alabilir.
- 17.2.** Özel kültürel tesis yapılacak alanlarda fonksiyon (kullanım türü) ile yapılaşma ve kat yükseklik koşulları bu planın öngördüğü koşulları aşması durumunda plan değişiklikleri ile belirlenir.
- 17.3.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- 17.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu sosyal tesis alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

18. SAĞLIK TESİS ALANLARI

- 18.1.** Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler yer alabilir.
- 18.2.** Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu durumda yapılaşma ve kat yükseklik koşulları plan değişiklikleri ile belirlenir.
- 18.3.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- 18.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu sağlık tesis alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

19. İBADET (DİNİ TESİS) ALANLARI

- 19.1.** Bu alanlarda ibadet yerleri ile birlikte, cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı

sihhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yer alabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

- 19.2.** Bu alanların yapılaşma koşulları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda asgari alan büyüklükleri belirlenmiş olan küçük ibadet yeri, orta ibadet yeri, büyük ibadet yeri ve külliyesi kapsamında hazırlanacak avan mimari projeler ile belirlenecektir. Projelendirmede plan üzerinde belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- 19.3.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu ibadet alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

20. PARKLAR VE ÇOCUK BAHÇELERİ

20.1. Park Alanları:

- 1.** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
- 2.** Yeşil alanlardan (park, çocuk oyun alanı v.s.) cephe alınarak ifraz yapılamaz. Bu alanlarda Encümen Kararıyla;
 - a)** Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye,
 - b)** 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1 'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3 'ü, her birinin alanı 15 m² 'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli asgari ölçülerdeki trafo,
 - c)** Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark
 - d)** 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (b) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.

Çocuk Bahçeleri

- 1.** Bu alanlar çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda;
 - a)** Toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesisler yer alamaz.

21. SPOR ALANLARI

- 21.1.** Planda kapalı spor alanı olarak gösterilen alanlarda kamu veya özel mülkiyete haiz olmak üzere
- Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak üzere her türlü spor faaliyetlerine dönük kapalı spor tesisleri,

- Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı veya açık otoparklar,
- Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve toplam alanı spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler ile bunlara dönük idari birimleri içeren tesisler yer alabilir.

21.2. Kapalı spor alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla %60 'a kadar yapılabilir.

21.3. Bu koşullar dışında yapılmak istenen açık veya kapalı spor tesislerinde yapılaşma oranları ilgili kurumunca düzenlenecek ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından uygun görülecek gerekli ölçekteki vaziyet planları ile belirlenecektir. Bu vaziyet planları aynı zamanda tesisin imar durumudur.

21.4. Kapalı spor alanlarında en küçük parsel büyüklüğü 1000 metrekare olmak kaydıyla parselasyon yapılabilir.

21.5. Kapalı spor alanlarında teknolojisi ve kullanımı gereği başka türlü yapıma imkânı olmayan bina ve tesislerde kat sınırlaması koşulu aranmaz.

21.6. Kapalı spor alanlarında yapı yaklaşma sınırları içerisinde seyirci oturma yeri, güvenlik kulübesi gibi birimler yer alabilir

22. REKREASYON ALANLARI

22.1. Bu alanlarda kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği ve Encümen kararıyla; her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark gibi kullanımlar ile, güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart gibi her tür sportif faaliyetler ile çocuk oyun alanları yer alabilir. Ayrıca söz konusu bu kullanımların hizmetine dönük olarak tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, mangal, piknik masaları vb. üniteler de yer alabilir. Bu alanlarda emsal 0.10 'u, kat adedi 2 'yi, bina yüksekliği asma katlı yapılarda 9.30 m. yi, asma katsız yapılarda 8.30 m. yi geçemez. Bu alanlarda en küçük parsel büyüklüğü 1000 metrekare olmak kaydıyla parselasyon yapılabilir

23. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

23.1. Planda ağaçlandırılacak alan (mezarlık) olarak gösterilmiş olup fiilen mezarlık olarak kullanılan alanlarda mezarlık kullanımının gerektirdiği cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark yapılabilir. Bu alanlarda 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

23.2. Mezarlıklar dışında kalan ağaçlandırılacak alanlar jeolojik açıdan yapılaşmaya uygun olmayan alanlarda yapılaşmanın kısıtlanması amacıyla belirlenmiştir. Bu nitelikte olan alanlarda yapılaşmaya gidilemez.

24. ORMAN ALANLARI

24.1. Bu alanlar 6831/3373 sayılı "Orman Kanunu" kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler ilgili bakanlık izniyle sürdürülür.

25. MERALAR

25.1. Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

26. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

26.1. Bu alanlar Karadeniz Bölgesinin geleneksel tarımsal üretim yapılaşma tarzını yansıtan, kentsel doku ile kırsal doku arasında geçiş sağlayan, parselin yola yakın kesiminde yapılaşan diğer alanları tarımsal amaç için kullanılan parsellerin yer alacağı alanlardır.

26.2. Bu alanlarda, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümlerinde belirlenen yapılar ile tarımsal faaliyetleri sürdürmek amacıyla çiftçilerin barınma ihtiyacını giderecek yapılar yer alabilir.

26.3. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar Trabzon 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 7.8.6. maddesi ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı imar kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. bölümünde belirtilen hükümler uygulanır

27. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

27.1. Bu alanlarda kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme, hidrolik çöp toplama sistemleri gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otoparklar yer alabilir.

27.2. İmar planında trafo isabet eden konut adalarında ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Plan alanının tamamında belirtilen trafo alanları ve öngörülecek trafo alanları için de belediyenin belirlediği esaslara göre uygulama yapılır.

27.3. İhtiyaç duyulması halinde reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. teknik altyapı kullanımları yatırımcı kurumun görüşü alınmak kaydıyla yapı yaklaşma mesafeleri yollara 5 metre, yapı ve binalara 15 metreden az olmamak koşuluyla park, rekreasyon vb. gibi açık alanlar ve konut adaları içerisinde yapılabilir.

27.4. Yapı adaları içerisinde yapılan bu tür teknik altyapı alanları inşaat emsalini etkilemeyecektir. Çevre güvenliği ilgili kurum tarafından sağlanacak, dış cephesi görsel açıdan estetik olmak üzere duvar ve tel çit ile çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.

27.5. Yapı adaları içerisinde ihtiyaç olması halinde yapılacak olan trafo yapılarının çekme mesafeleri içinde yapılmaması esastır.

27.6. İmar planı sınırları içerisinde toplu olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut alanı gibi ada bazındaki yapılaşmalarda konutlar içi trafo yeri inşa edilebilir. Trafo yerleri vaziyet planıyla çözülür. Trafo yeri olarak altyapı parseli üretilmesi halinde yola cepheli olma şartı aranır. Cephe aldığı yol kotunun altında kalan trafo yapıları çekme mesafelerine bağlı kalmaksızın parsel içine yerleştirilebilir. Ancak cephe aldığı yol kotunun altında olmayan trafo yapıları plan ile öngörölmüş çekme mesafelerine uymak zorundadır. Vaziyet planının imar birimi ve belediye başkanlığınca onanması imar durumu ve ruhsat verilmesi için yeterlidir. Ancak ruhsat aşamasında elektrik işletmesinden uygun görüş alınır.

T.C.
AKÇAABAT BÜYÜKŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 6.04.2022
Dönem No : 4
Birleşim No : 4
Oturum No : 1
Karar No : 123
Karar Konusu : Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu.

MECLİSİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

Osman Nuri EKİM Belediye Başkanı KATILDI	Cevdet BAYRAKTAR Meclis 1. Başkan Vekili KATILDI	Davut GERİGELMEZ Meclis 2. Başkan Vekili KATILDI	Zübeyda KAZAZ Meclis Katibi KATILDI	Mahmut ÇAVUŞ Meclis Katibi KATILDI	Burak EKİCİ Meclis Katibi KATILDI	Salih TARAKÇI Meclis Katibi KATILDI
Serkan ÖZDEMİR Meclis Üyesi KATILDI	Hasan İNCEHASAN Meclis Üyesi KATILDI	Emre AKGÜN Meclis Üyesi KATILMADI	Erhan NADİR Meclis Üyesi KATILDI	İsmet KIRALI Meclis Üyesi KATILDI	Murat ÜÇÜNCÜ Meclis Üyesi KATILDI	Yücel ÖZTÜRK Meclis Üyesi KATILDI
Satu ŞAHİN Meclis Üyesi KATILDI	Hasan İLELİ Meclis Üyesi KATILDI	Osman Zeki ALŞAN Meclis Üyesi KATILDI	Selahattin SARALI Meclis Üyesi KATILDI	Muhammet KÖSE Meclis Üyesi KATILDI	Murat İŞÇİ Meclis Üyesi KATILDI	Özkan ÖZTÜRK Meclis Üyesi KATILDI
Melikşah ATASOY Meclis Üyesi KATILDI	Ersel ERTEM Meclis Üyesi KATILDI	Ahmet ÖZTÜRK Meclis Üyesi KATILDI	Aslan GÜNER Meclis Üyesi KATILDI	Mehmet ÖZBAYRAK Meclis Üyesi KATILDI	Aytekin SEMERCİ Meclis Üyesi KATILMADI	Erol GEDİKLİ Meclis Üyesi KATILDI
Baki MORADAOĞLU Meclis Üyesi KATILDI	Musa ŞAHİNKAYA Meclis Üyesi KATILDI	Hakan KUVVET Meclis Üyesi KATILDI	Tuncay DEMİRCİ Meclis Üyesi KATILDI			

Belediyemiz Meclisi 2022 Yılı 4. Dönem Nisan ayı toplantısının 4. birleşiminin 1. oturumunu yapmak üzere 06/04/2022 tarihinde saat 14.00'de Belediye Başkanı Osman Nuri EKİM'in Başkanlığında toplandı. Çoğunluğun toplantıya katıldığı anlaşıldığından gündemin 13. maddesinin müzakeresine geçildi.

Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu Belediyemiz Meclisinin 01/03/2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda görüşülmüş olup, 39 sayılı karar ile Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu çalışmalarını tamamlayıp raporunu Meclis Başkanlığına sunmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca revize edilen Ordu-Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı planlama hedef ve stratejilerine uygun olarak hazırlanan, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı onaylanarak yürürlüğe girmiş, bu plan kapsamında belirlenen planlama alt bölgelerinden Akçaabat, Ortahisar, Yomra ve Arsin İlçelerinin oluşturduğu, 1. Alt Bölgeye ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2018 tarih ve 08 sayılı kararı ile onaylanmış, Trabzon İdare Mahkemesince alınan iptal kararları doğrultusunda düzenlenerek Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2020 tarih ve 459 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreçleri tamamlanarak kesinleşmiştir.

1. Alt Bölge kapsamında kalan NİP-37431 plan işlem numaralı Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2018 tarih ve 6962 sayılı kararıyla onaylanarak askı ilanına çıkarılmış, askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesini müteakip kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.

Yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları plan notlarının 2.6 maddesinde "Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren alt kademe uygulama imar planlarının, bu planlara uygun hale getirilmesi zorunludur." ifadesi,

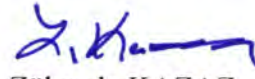
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin 2. bendinde "(2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar." ifadesine yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri, dikkate alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik doğrultusunda; Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi içerisinde yaklaşık 633 hektarlık alana ait Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanarak Akçaabat Belediye Meclisine sunulmuştur.

İmar Komisyonunca yapılan değerlendirmede; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer hükümler doğrultusunda, mekânsal planlama kademesi gereği üst ölçek plan kararlarına uygun, planlama esasları kapsamında mevcut plan kararlarının yeniden kurgulandığı, mevcut yapılaşma ve ulaşım sisteminin dikkate alınıp, iyileştirilmesi amaçlı, nüfus verileri ve projeksiyonlarını esas alan, arazinin genel yapısını, jeolojik durum ile kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak konut alanları, kentsel çalışma alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları, yeşil alanlar gibi mekansal alan kullanımları ve yapılaşma koşullarının belirlendiği, ana ulaşım akslarına bağlanan alt kademe yollar düzenlenerek, yeşil ve yaya akslarının sürekliliğinin sağlandığı, nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının dengeleri gözetilerek yeterliliğinin revizyon kapsamında mümkün olduğunca iyileştirilmesi ve erişilebilirliğini amaçlayan alanda Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve ekleri komisyonumuzca incelenerek **uygun olduğu** mütalaa edilmiştir.

Belediyemiz Meclisince 5393 Sayılı Yasanın 18. maddesi c) bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunu 8 (b) maddesi uyarınca yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Trabzon İli 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Akçaabat İlçesi Akçaköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı doğrultusunda hazırlanan Akçaköy Mahallesi içerisinde yaklaşık 633 hektarlık alanda hazırlanan 61449543 teklif numaralı **Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve ekleri** teklifinin oybirliği ile **kabulüne**, gereği için alınan kararın İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine oy birliği karar verildi.


Osman Nuri EKİM
Belediye Başkanı


Zübeyda KAZAZ
Meclis Katibi


Salih TARAKÇI
Meclis Katibi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	17.05.2022	Birleşim No:	19
Karar No :	283	Oturum :	1
Konusu :	Plan Değişikliği		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 27.04.2022 tarih ve 91352717-105.03-E.67505 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi Akçaköy Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporuna ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 06.04.2022 tarih ve 123 sayılı kararı sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

1.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2018 tarih ve 6962 sayılı kararı ile onaylanan NİP-37431 plan işlem numaralı Akçaköy İlçesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kesinleşerek yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plan kapsamında 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Akçaabat Belediye Başkanlığınca onaylanarak tarafımıza iletilmiştir. Akçaabat Belediye Meclisinin 06.04.2022 tarih ve 123 sayılı Meclis Kararında "1. Alt Bölge kapsamında kalan NİP-37431 plan işlem numaralı Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2018 tarih ve 6962 sayılı kararıyla onaylanarak askı ilanına çıkarılmış, askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesini müteakip kesinleşerek yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları plan notlarının 2.6 maddesinde "Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren alt kademe uygulama imar planlarının, bu planlara uygun hale getirilmesi zorunludur" ifadesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin 2. Bendinde "(2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar." ifadesine yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri, dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik doğrultusunda; Trabzon İli, Akçaabat İlçesi Akçaköy Mahallesi içerisinde yaklaşık 633 hektarlık alana ait Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanarak Akçaabat Belediye Meclisine sunulmuştur. İmar Komisyonunca yapılan değerlendirmede; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer hükümler doğrultusunda mekânsal planlama kademesi gereği üst ölçek plan kararlarına uygun planlama esasları kapsamında mevcut plan kararlarının yeniden kurgulandığı, mevcut yapılaşma ve ulaşım sisteminin dikkate alınarak iyileştirilmesi amaçlı, nüfus verileri ve projeksiyonlarını esas alan, arazinin genel yapısını, jeolojik durum ile kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak konut alanları, kentsel çalışma alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları, yeşil alanlar gibi mekânsal alan kullanımları ve yapılaşma koşullarının belirlendiği,



ana ulaşım akslarına bağlanan alt kademe yollar düzenlenerek yeşil ve yaya akslarının sürekliliğinin sağlandığı, nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının dengeleri gözetilerek yeterliliğinin revizyon kapsamında mümkün olduğunca iyileştirilmesi ve erişilebilirliğini amaçlayan alanda Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu Plan Hükümleri ve eklerinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir. Belediyemiz Meclisince 5393 Sayılı Yasanın 8. maddesi c) bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunu 8 (b) maddesi uyarınca yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Trabzon ili 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Akçaabat İlçesi Akçaköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı doğrultusunda, Akçaköy Mahallesi içerisinde yaklaşık 633 hektarlık alanda hazırlanan Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Akçaköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama ve Raporu, Plan Hükümleri ve ekleri teklifinin oybirliği ile kabulüne, gereği için alınan kararın imar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesine karar verildi." ifadelerine yer verilmiştir.

Yapılan değerlendirmede, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında hazırlandığı ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan üst ölçek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına herhangi bir uyumsuzluk içermediği dikkate alınarak uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

5216 sayılı yasanın 7(b) maddesi gereğince; UİP-61468750 plan işlem numaralı Trabzon İli, Akçaabat ilçesi Akçaköy Mahallesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu ve eklerine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 06.04.2022 tarih ve 123 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.17.05.2022



Atila ATAMAN
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili



Gungör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi



Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi