

TRABZON İLİ AKÇAABAT İLÇESİ YAYLACIK MAHALLESİ 1343 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM

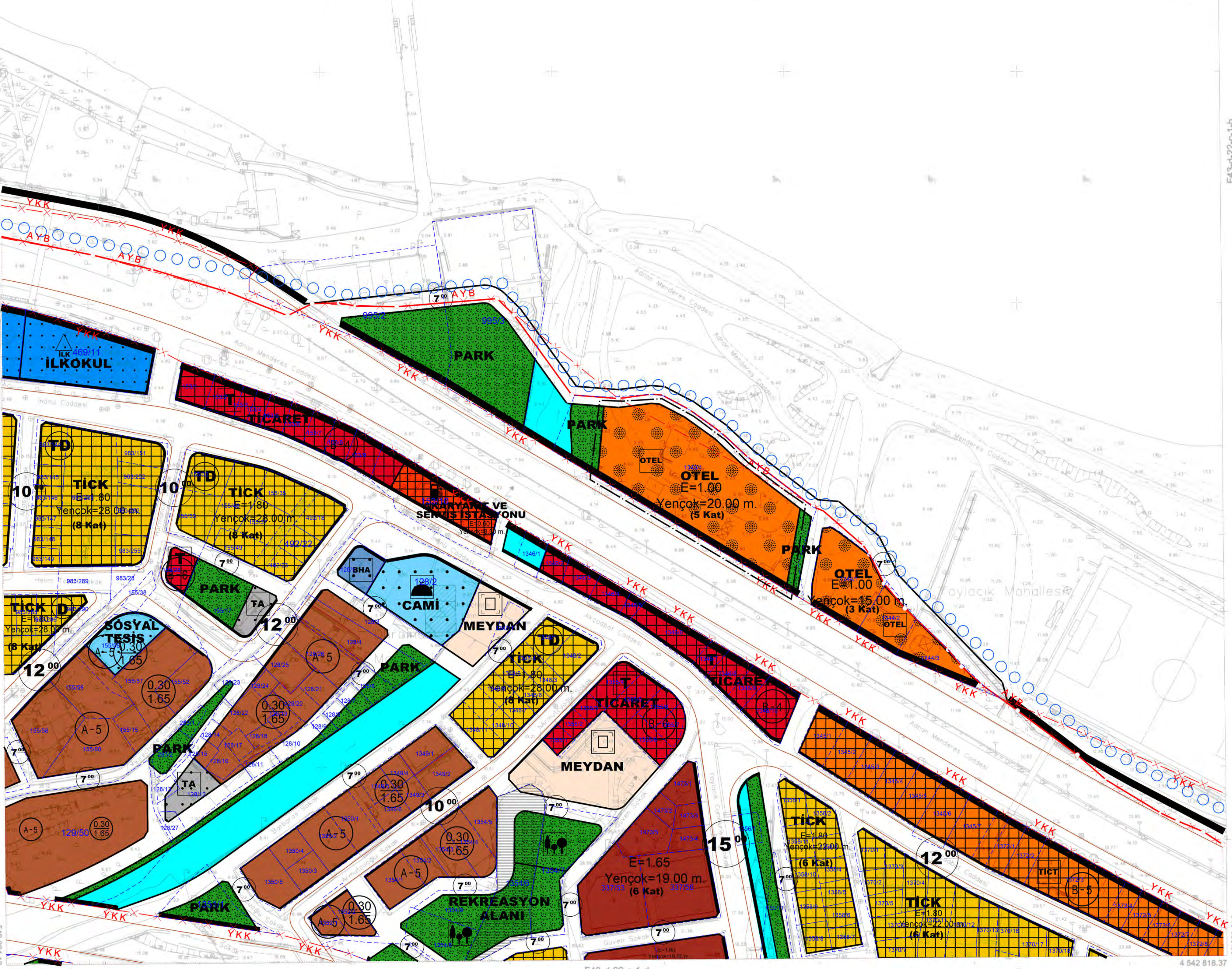
— İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

— OTEL ALANI

E=1.00 — YAPI NİZAMI (EMSAL)
Yençok=20.00 m. — EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ
(5 Kat) — YAPI KAT ADEDİ

PLAN NOTLARI

1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



1/1000

Koordinatlar ve pafta bölümlenmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epeğinde, GRS80 ellipsoidal ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Yapılar: Saçak çizgileriyle gösterilmiştir. Eşyükseklik eğrisi aralığı: 1 metredir.

Yüklenici Firma: Kuzey Mühendislik İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti

Proje Yöneticisi

Turgay Küçük
Harita Mühendisi

Turgay Küçük
Harita Mühendisi

KONTROL

İmar ve şehircilik Müdürlüğü

Türlüt AYDEMİR
Etüd Proje Mod.

Ali GÖNGÖR
İmar ve Şehircilik Mod.

ONAY

Trabzon İl Akçaabat İlçesine ait 300 adet Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Harita ve Harita, inceleme ve onandı. 31.12.2018 Akçaabat Belediye Başkanlığı

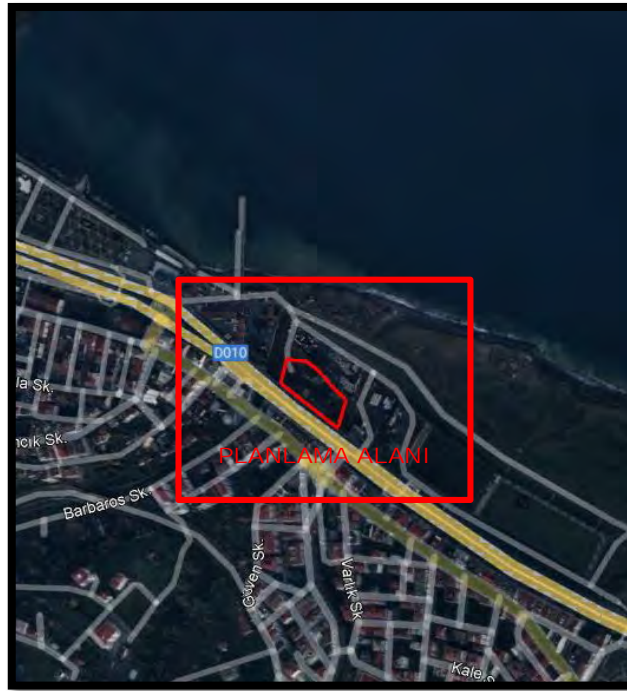
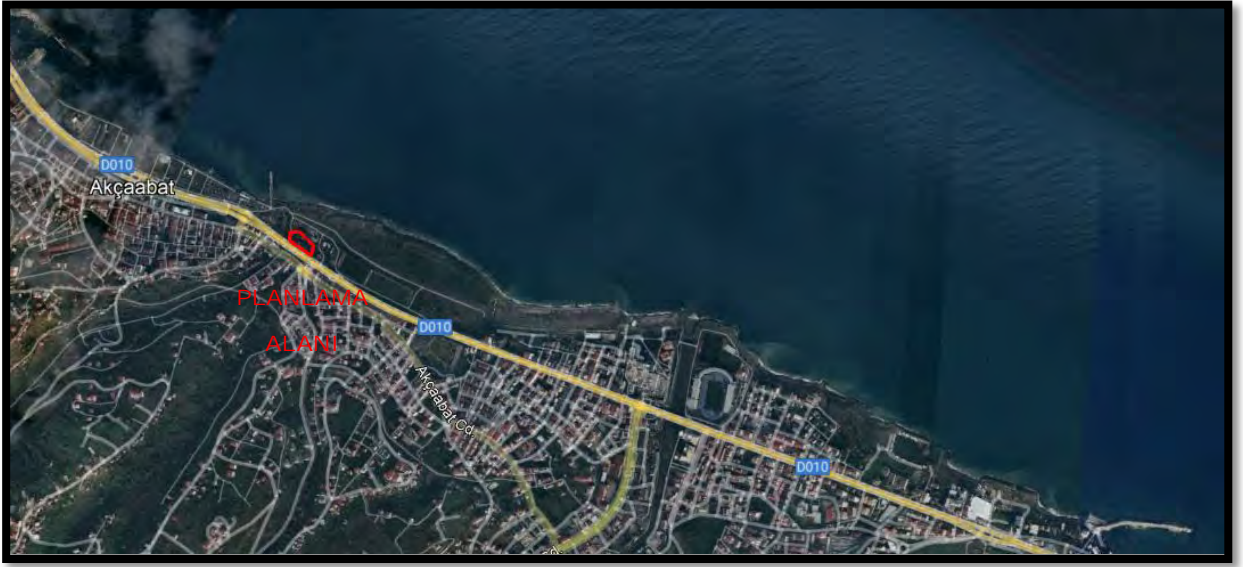
Sait TÜRKMEN
Belediye Başkanı

**TRABZON İLİ AKÇAABAT İLÇESİ
YAYLACIK MAHALLESİ 1343 ADA 1 PARSEL
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan 1343 ada 1 Parselde kayıtlı taşınmaz Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Yaylacık Mahallesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının F43-D-22-C-1-A paftasında yer almaktadır.

Kof deresinin denize mansaplandığı noktanın yaklaşık 17 metre doğusunda ve kıyı kesiminde yer alan planlama alanının güney yönünde ticaret alanları, doğu kısmında ise otel alanı gibi kentsel çalışma alanları mevcuttur. (Şekil 1.)



Şekil 1. Planlama Alanının Konumu (Uydu Görüntüsü Uzak-Yakın)

Planlama alanı D010 Karayolu olan Trabzon Sahil Yolunun kıyı kesiminde konumlanmaktadır. (Şekil 2.) Kentin iç kısmında Sahil yolunun paralelinde bulunan Akçaabat Caddesine de bağlantısı bulunan planlama alanının ana ulaşım bağlantıları son derece güçlüdür.



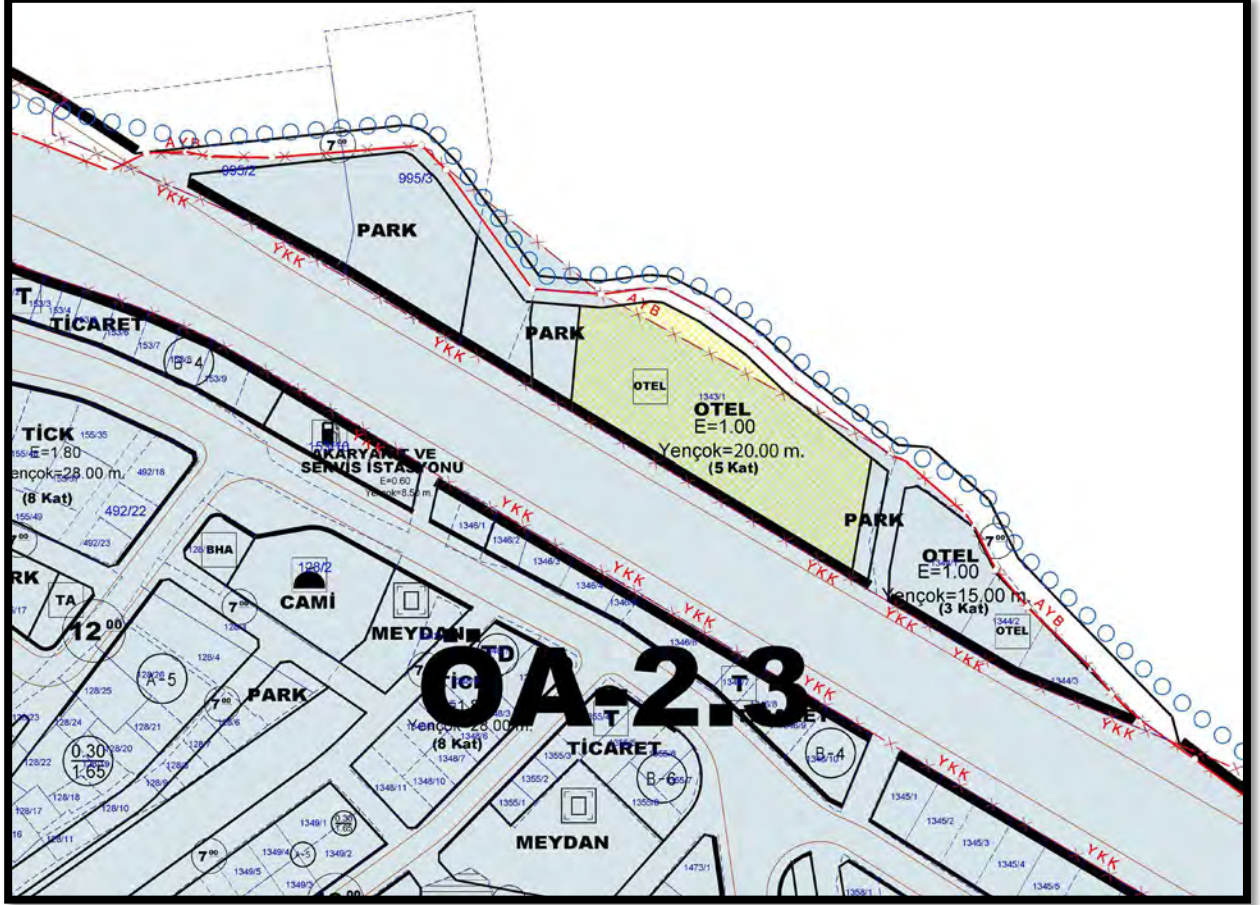
Şekil 2. Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlamaya konu değişiklik mer'î imar planında otel alanı olarak belirlenmiş kesimde salt kat adedinin artırılmasına dönük olması nedeniyle alanla ilgili olarak sadece Trabzon Büyükşehir Belediyesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönergesi kapsamında jeolojik etüt kısmı ile ilgili bilgi verilmekle yetinilmiştir.

Planlama alanını da kapsayan imar planına esas jeolojik etütler 01.07.2005 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı olan jeolojik jeoteknik etüt raporunun yerleşime uygunluk haritasına göre ise planlama alanı Önemli Alan 2.3. formasyonunda yer almaktadır. (Şekil 3) Mevcut jeolojik etütlerin 2008 yılından önce olması ve alanın kütle hareketleri yönünden önemli alan

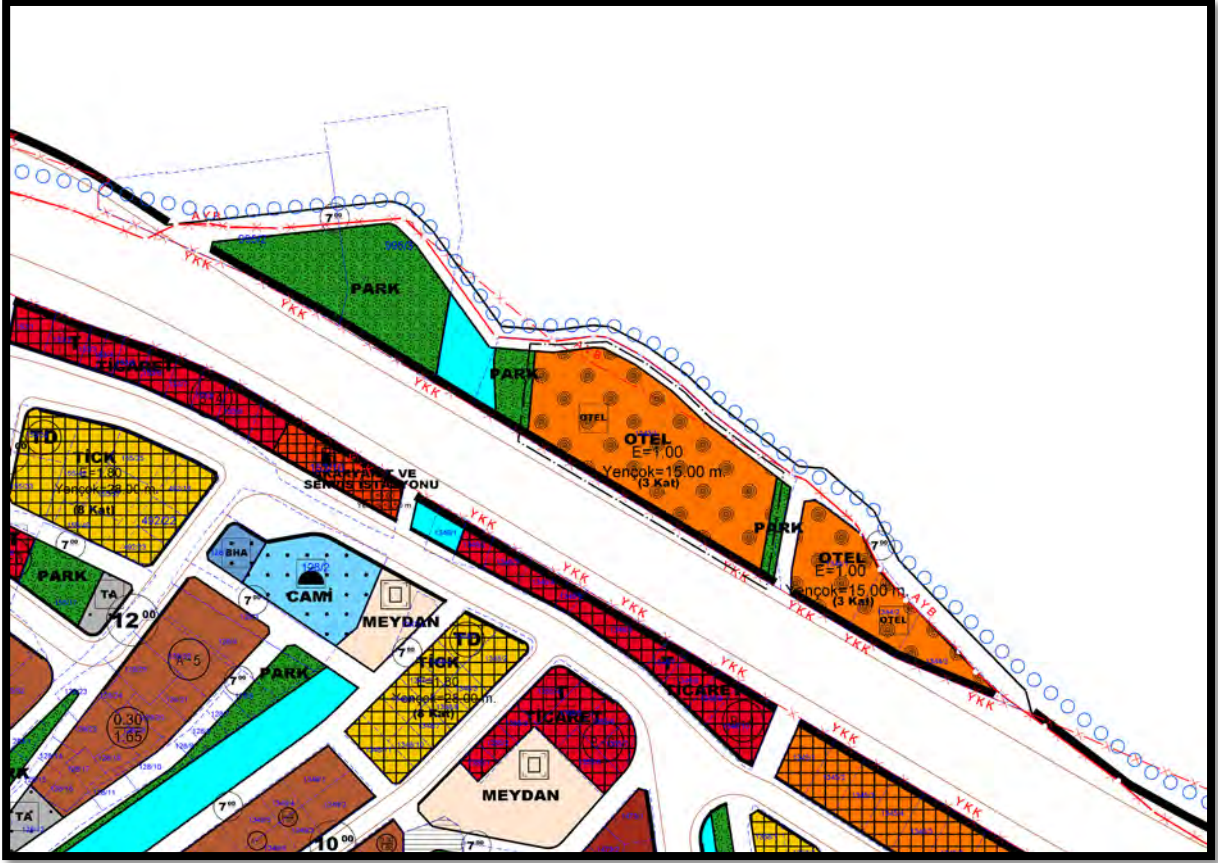
olması nedenleriyle ilgili yönerge kapsamında plan değişikliğine konu alanda yeniden bir jeolojik etüt yaptırılmıştır. Bu jeolojik etüde göre ise alanda 5 katlı yapı yapılması önünde bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir. (ek -1 Jeolojik Etüt Raporu)



Şekil 3. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

3.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu olan yaklaşık 0,3 hektarlık yüzölçümüne sahip 1343 Ada ve 1 no'lu kadastro parseli mer'î uygulama imar planında E:1.00 ve Yençok:15.00 (3 Kat) olacak şekilde otel kullanım kararı verilmiştir. (Şekil 4)



Şekil 4. Planlama Alanının Mer'î Plan Durumu

4. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Akçaabat kentinde turizm sektörü son yıllarda yapılan yatırımlar ile gerek istihdam gerekse de katma değer yönünden kente önemli katkılar sunmaktadır. Akçaabat'ın var olan turizm potansiyelleri (kıyı-deniz, kültür, doğa v.b) kentteki turizm yatırım taleplerinin sürekli olarak artmasını sağlamaktadır. Nitekim kentin tün üst ölçek planlarında ve makro ölçekli politikalarında turizm sektörü öncelikli olarak ele alınmış ve sektörün gelişmesi amacı ile politikalar ortaya konmuştur.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan parselde meri imar planında verilmiş olan 3 kat yüksekliğin nitelikli turizm tesisi yapılması önünde bir engel olduğu değerlendirilmektedir. Öte yandan Akçaabat Uygulama İmar Planı hükümlerinde turizm yatırımlarının desteklenmesi amacıyla 4 ve üzeri yıldız alabilmesi için gerekli yapı ünitelerinin oluşturulabilmesi ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" gereklerini yerine getirebilmesi maksadıyla emsalin %20'sine kadar teşvik verilebilir denmektedir.

Bu doğrultuda turizm yatırımlarının inşaat alanı yönünden de teşvike konu olduğu ve kentte nitelikli turizm tesislerinin destekleneceği hususunun plan hükümleriyle kayıt altına alındığı da görölmektedir.

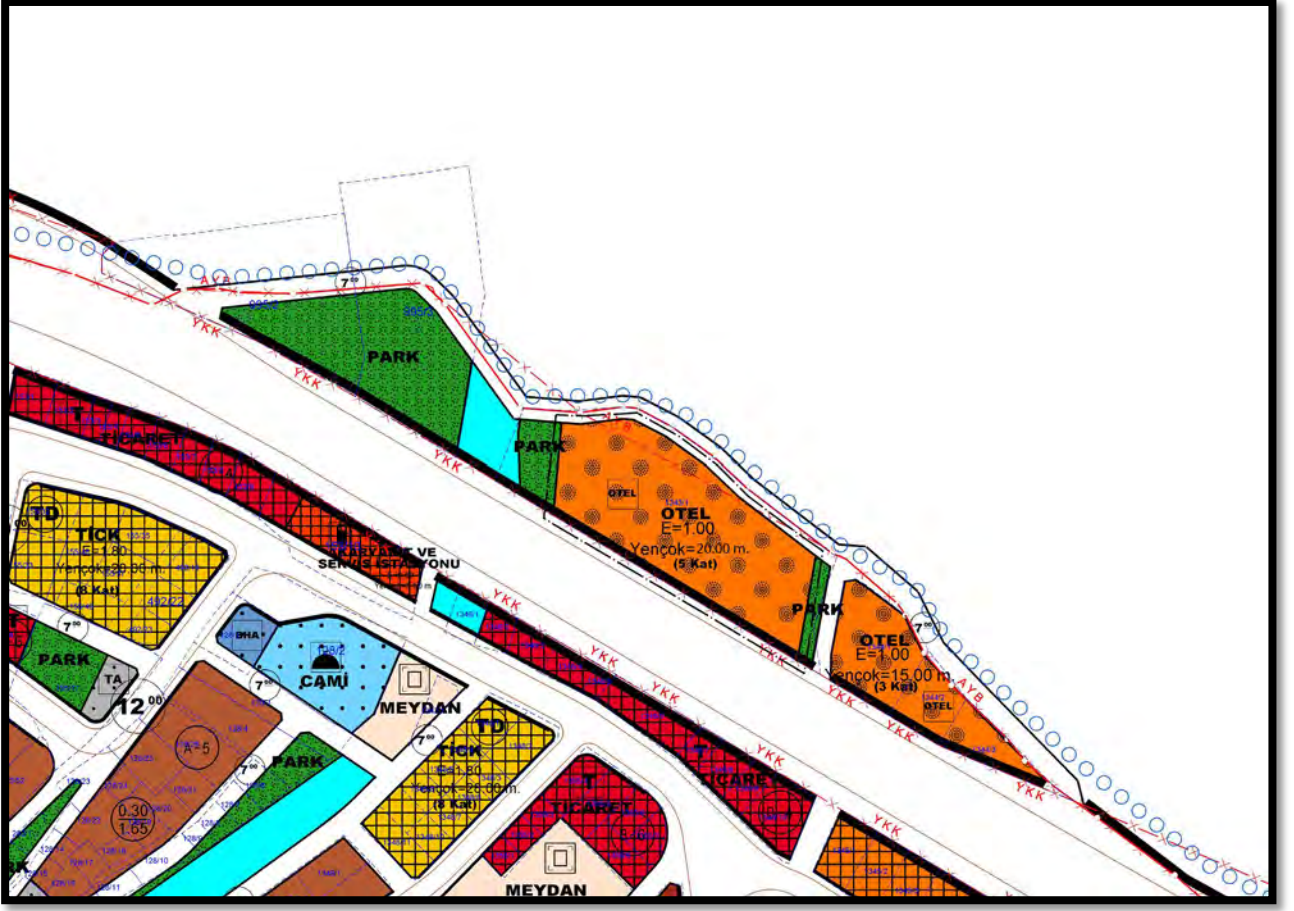
Bu gerekçeler doğrultusunda Yaylacık Mahallesi 1343 ada 1 parselde yer alan turizm kullanımının nitelikli bir tesise dönüşebilmesi amacıyla meri imar planının Yençok:15 m. (3 kat) olan yükseklik kararı Yençok:20.00 m. (5 kat) olarak yeniden düzenlenmiş ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” gereklerini sağlayabilecek bir yapılaşma kararı oluşturulması sağlanmıştır.

Plan değişikliği ile öngörölen yüksekliğin yükseklik bölgelemesi kapsamında yüksek yapı sınırları içerisinde kalmaması nedeniyle bu yönde herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

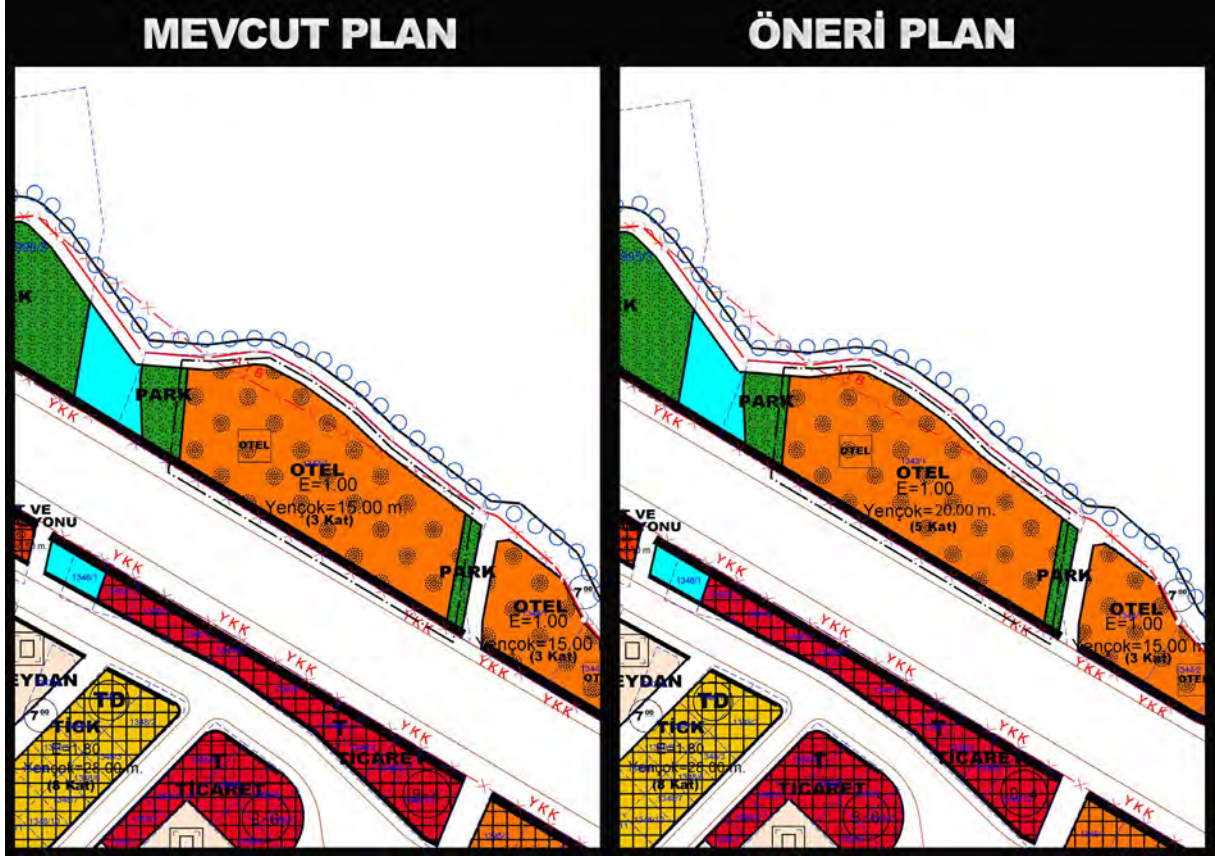
Tüm bu gerekçeler birlikte değerlendirildiğinde gerek planın ilke ve hedeflerine uyum, gerekse de turizm yapılarının desteklenmesinin sağlanması amaçlarıyla anılan parselin kat yüksekliğini 20.00 metre kat adedini ise 5 kat olarak düzenleyen plan değişikliği hazırlanmıştır.

6.PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 5. Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 6. Mevcut - Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi:	12.01.2023	Birleşim No:	4
Karar No :	60	Oturum :	1
Konusu :	Plan Değişikliği		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 23.12.2022 tarih ve E.91352717-105.03-102839 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi, Yaylacık Mahallesi, F43D22C1A pafta, 1343 ada, 1 nolu parsel numaralı taşınmaza ilişkin UIP-61148750 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 637 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

Akçaabat ilçesi, Yaylacık Mahallesi, F43D22C1A pafta, 1343 ada, 1 nolu parsel özel mülkiyete konu olup, 1/25000 ölçekli nazım imar planında Turizm Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Park Alanı, Dere ve Turizm Alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, Park Alanı, Dere ve E:1,00 Yençok:15.00 m (3 Kat) yapılaşma koşullarında Otel olarak planlanmıştır. Plan değişikliği teklifi ile parselin otel alanı olarak planlı kısmının kat yüksekliğinin artışı talep edilmiştir. Bu kapsamda, E:1,00 Yençok:18.50 m (5 kat) yapılaşma koşullarında Otel Alanı olarak planlanması talep edilmiştir. Akçaabat Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 637 sayılı kararında; "İmar komisyonunca yapılan değerlendirmede, plan değişikliği teklifi her ne kadar parsel ölçeğinde olsa da söz konusu taşınmazın bulunduğu imar adasının tamamı park ve otel alanı olarak düzenlendiğinden ada bazında imar plan değişikliği mahiyetinde olup, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi doğrultusunda yapılan plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde bir içeriğe sahip olması uyarınca; değişiklik konusu parselin sosyal ve teknik altyapı kullanım niteliğinin bulunmaması ile birlikte otel amaçlı kullanım kararının nüfus yoğunluğunu arttıracak bir düzenleme olmadığından ilave donatı alanlarına ihtiyaç gerekmediğinden, Yaylacık Mahallesi, F43D22C1A pafta, 1343 ada, 1 parselde turizm kullanımının nitelikli bir tesise dönüşebilmesi ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" gereklerini sağlayabilecek bir yapılaşma kararı oluşturmaya yönelik imar planının Yençok:15 metre 3 kat olan yükseklik kararı Yençok:18.50 metre 5 kat olacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; teklifin yer aldığı alanın kentin girişinde bulunması ve silueti etkileyecek bir konuma sahip olması nedeniyle Belediyemiz Estetik Komisyonunun uygun göreceği mimari projeye göre uygulama yapılması şartıyla uygun olacağı mütalaa edilmiştir....1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Belediyemiz Estetik Komisyonunun uygun göreceği mimari projeye göre uygulama yapılması şartıyla kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir." ifadesine yer verilmiştir.

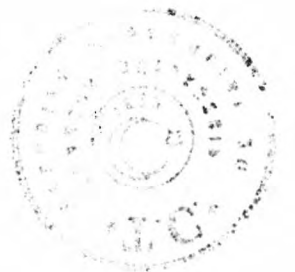
Yapılan değerlendirmede, turizm alanlarında planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen kat yükseklikleri ve su basman seviyesi dikkate alındığında planın uygulama imkân ve kabiliyetini arttırmak için yapılaşma koşullarının (5 kat) Yençok:20.00 metre olarak düzenlenmesinin uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

5216 sayılı yasanın 7(b) maddesi gereğince; Akçaabat ilçesi, Yaylacık Mahallesi, F43D22C1A pafta, 1343 ada, 1 nolu parsel numaralı taşınmaza ilişkin UIP-61148750 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 637 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.12.01.2023

Atilla ATAMAN
Meclis Birinci Başkan Vekili
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ömer Faruk ABİGÜZEL
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
AKÇAABAT BÜYÜKŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 6.12.2022
Dönem No : 11
Birleşim No : 4
Oturum No : 1
Karar No : 637
Karar Konusu : İlçemiz Yaylacık Mahallesi, 1343 ada, 1 nolu parsel ile ilişkin düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hk.

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 KATILDI	Erhan NADİR Meclis Üyesi KATILDI	İsmet KIRALI Meclis Üyesi KATILDI	Murat ÜÇÜNCÜ Meclis Üyesi KATILMADI	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 KATILMADI	Muhammet KÖSE Meclis Üyesi KATILDI	Murat İŞÇİ Meclis Üyesi KATILDI	Özkan ÖZTÜRK Meclis Üyesi KATILDI
Melikşah ATASOY Meclis Üyesi KATILMADI	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 MORADAĞLI Meclis Üyesi KATILDI	Musa ŞAHİNKAYA Meclis Üyesi KATILDI	Hakan KUVVET Meclis Üyesi KATILDI	Tuncay DEMİRCİ Meclis Üyesi KATILDI			

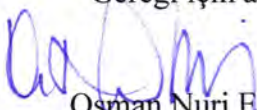
Belediyemiz Meclisi 2022 Yılı 11. Dönem Aralık ayı toplantısının 3. birleşiminin 1. oturumunu yapmak üzere 06/12/2022 salı günü saat 14.00'de Belediye Başkanı Osman Nuri EKİM'in Başkanlığında toplandı. Çoğunluğun toplantıya katıldığı anlaşıldığından gündemin 11. maddesinin müzakeresine geçildi.

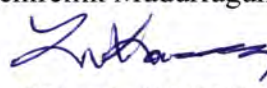
İlçemiz Yaylacık Mahallesi, 1343 ada, 1 nolu parsel ile ilişkin düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi Belediyemiz Meclisinin 05/10/2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda görüşülmüş olup 537 sayılı karar ile Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu çalışmalarını tamamlayıp raporunu Meclis Başkanlığına sunmuştur.

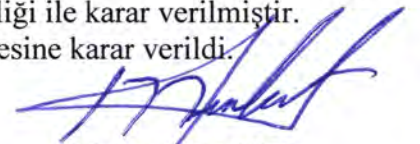
İmar Komisyonunca yapılan değerlendirmede; plan değişikliği teklifi her ne kadar parsel ölçeğinde olsa da söz konusu taşınmazın bulunduğu imar adasının tamamı park ve otel alanı olarak düzenlendiğinden ada bazında imar plan değişikliği mahiyetinde olup, 3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi doğrultusunda yapılan plan değişikliğinin; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve sosyal teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde bir içeriğe sahip olması uyarınca; değişiklik konusu parselin sosyal ve teknik altyapı kullanımını niteliğinin bulunmaması ile birlikte otel amaçlı kullanım kararının nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmadığından ilave donatı alanlarına ihtiyaç gerekmediğinden, Yaylacık Mahallesi, F43-D-22-C-1-A pafta, 1343 ada 1 nolu parselde turizm kullanımının nitelikli bir tesise dönüşebilmesi ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" gereklerini sağlayabilecek bir yapılaşma kararı oluşturulmaya yönelik meri imar planının Yençok=15 metre 3 kat olan yükseklik kararı Yençok=18.50 metre 5 kat olarak şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; teklifin yer aldığı alanın kentin girişinde bulunması ve silüeti etkileyecek bir konuma sahip olması nedeniyle Belediyemiz Estetik Komisyonunun uygun göreceği mimari projeye göre uygulama yapılması şartıyla **uygun olacağı** mütalaa edilmiştir.

Belediyemiz Meclisince 5393 Sayılı Yasanın 18. maddesinin c) bendi uyarınca yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Akçaabat İlçesi, Yaylacık Mahallesi, F43-D-22-C-1-A pafta, 1343 ada 1 nolu parseli kapsayan alanda üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar ada hattında değişiklik yapılmaksızın, emsal hakkı korunarak kat artışına yönelik hazırlanan 61814743 teklif nolu 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi, Belediyemiz Estetik Komisyonunun uygun göreceği mimari projeye göre uygulama yapılması şartıyla **kabulüne** oy birliği ile karar verilmiştir.

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


Osman Nuri EKİM
Belediye Başkanı


Zübeyda KAZAZ
Meclis Katibi


Mahmut ÇAVUŞ
Meclis Katibi