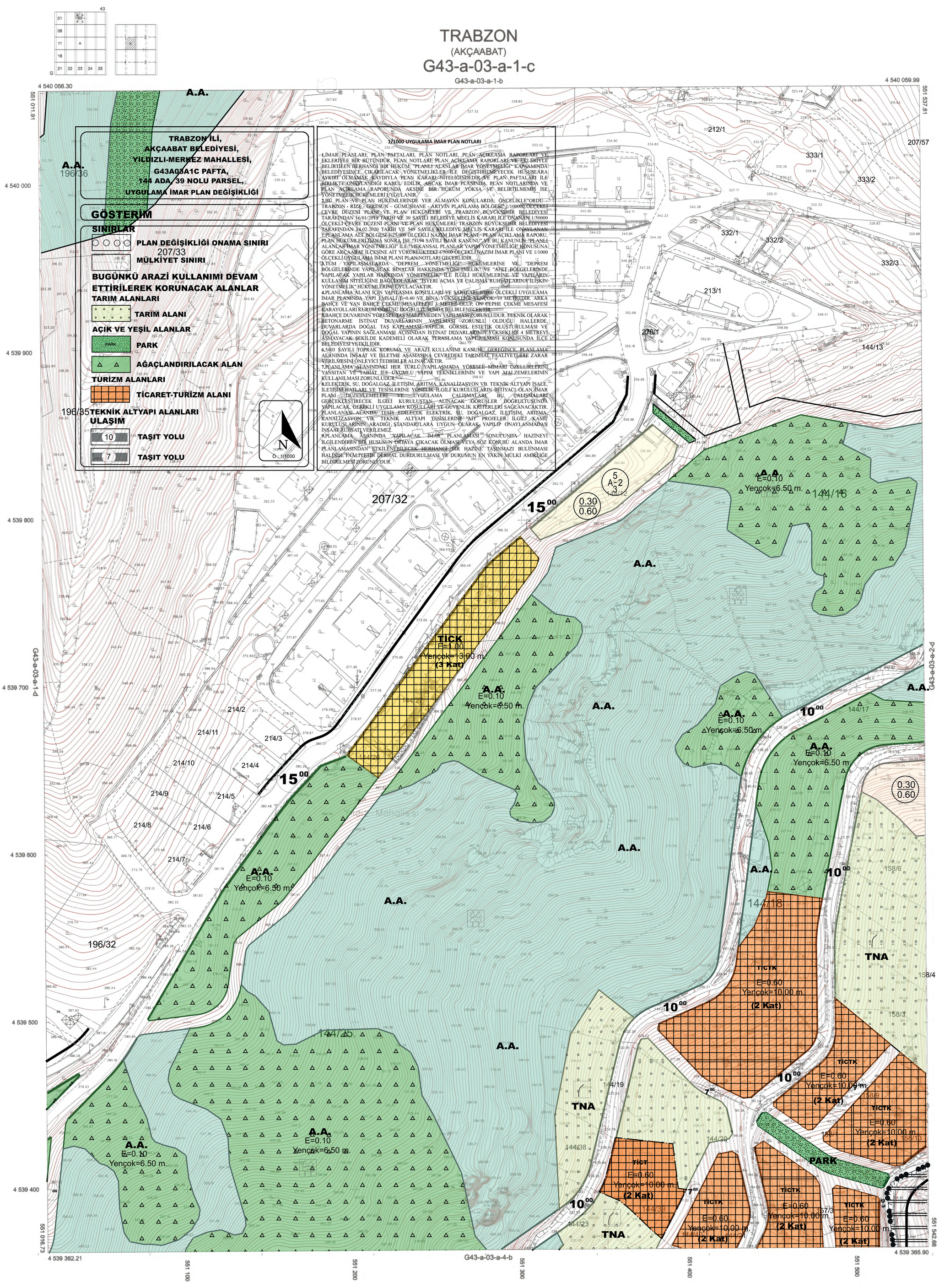
TRABZON
(AKÇAABAT)
G43-a-03-a-1-c



1/1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi 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

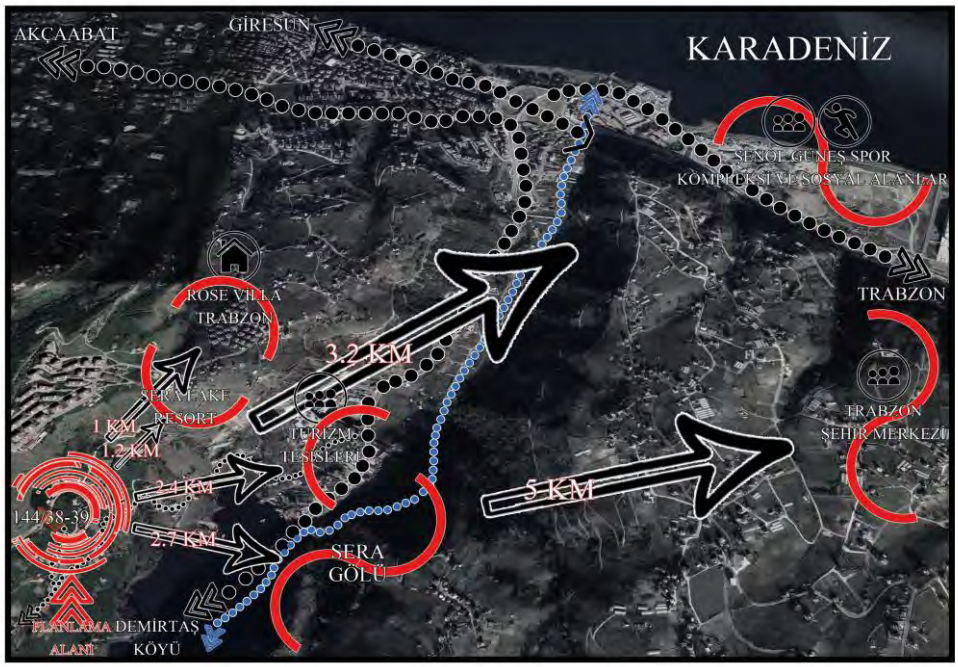
Proje Yöneticisi
Turgay Küçük
Harita Mühendisi

KONTROL
İmar ve şehircilik Müdürlüğü
Turgut AYDEMİR
Etüd Proje Müd.
Ali GÜNGÖR
İmar ve Şehircilik Müd.

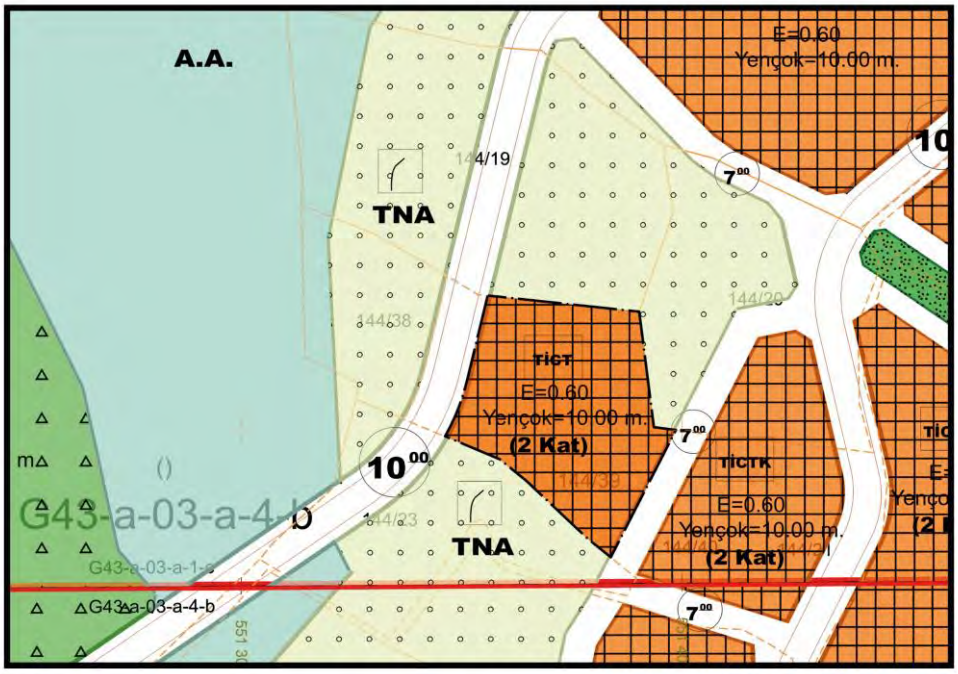
ONAY
Trabzon İli Akçaabat İlçesine ait 300 adet Fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli Sayısal Halihazır Harita incelendi ve onandı.
31.12.2018
Akçaabat Belediye Başkanlığı
Şefik TÜRKMEN
Belediye Başkanı

TRABZON
(AKÇAABAT)
G43-a-03-a-1-c

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ, YILDIZLI-MERKEZ MAHALLESİ, 144 ADA, 39 PARSEL UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (1/1000)



ŞUBAT-2023

İNOVATİF PLANLAMA

GAYRİMENKUL İNŞAAT

TİC. LTD. ŞTİ.

MÜELLİF:

KADİR SEMİH UĞURLU

ŞEHİR PLANCISI

İLETİŞİM:

inovatifplanlama@gmail.com

+90 (552) 656 97 61

İçindekiler

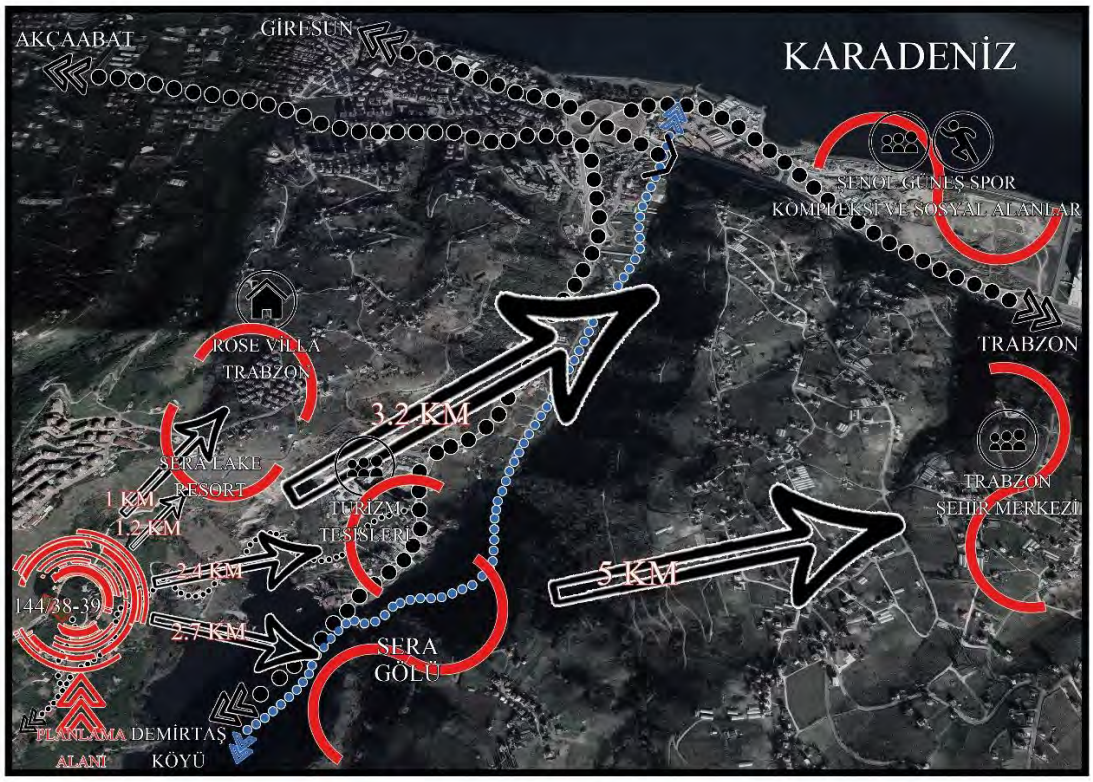
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI 4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI 4
2.1 Fiziksel Yapı 4
2.2 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu 5
2.3 İklim Yapısı 6
2.4 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı 6
2.5 Bölgenin Yağış Dağılımı 6
2.6 Bölgenin Rüzgar Dağılımı 7
2.7 Topoğrafi Yapı-Eğim Durumu 7
2.8 Akarsu ve Taşkın Durumu 7
2.9 Mekânsal Gelişim 7
2.9.1 Trabzon İlinin Mekânsal Gelişim Süreci 7
2.9.2 Akçaabat İlçesinin Mekânsal Gelişim Süreci 10
2.10 İdari Yapı 11
2.10.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı 11
2.10.2 Akçaabat İlçesinin İdari Yapısı 11
2.11 Nüfus Yapısı 12
2.11.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı 12
2.11.2 Akçaabat İlçesinin Nüfus Yapısı 12
2.12 Ekonomik Yapı 13
2.12.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı 13
2.12.2 Akçaabat İlçesinin Ekonomik Yapısı 13
2.13 Mülkiyet Durum Analizi 14
2.14 Mekânsal Analiz ve Arazi Kullanımı 14
2.15 Eşikler ve Çevresel Değerler 15
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 15
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 15
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı 16
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 17
3.4 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 17
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 18
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ 18
6. PLAN TEKLİFİ 18
6.1 Plan Teklifinin Amacı 18

6.2 Plan Teklifinin Gerekçesi 19
6.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar 19
6.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu 20
6.6 Nüfus Hesabı Tablosu 20
6.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu 20
7. PLAN HÜKÜMLERİ 21
8. EKLER 23
9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ 23
10. 3D MODELLEME (GÖRÜNÜŞ) 24
11. TAPU KAYDI 27
12. HARİTA PLAN ÖRNEĞİ (ÇAP) 28
13. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI 29
14. KURUM GÖRÜŞÜ (TARIM DIŞI KULLANIM İZNİ) 30

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanına konu olan alan; Trabzon ili, Akçaabat İlçesi, Yıldızlı-Merkez Mahallesinde G43-A-03-A-1-C paftasında 144 ada, 38-39 nolu parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde Nazım İmar Plan Değişikliği yapılmak istenmektedir. Giresun-Trabzon karayoluna 3 km mesafede ve söz konusu yolun güney yönünde yer almaktadır. Planlamaya konu alanının yakın çevresinde 1-3 katlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu alana yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Yıldızlı-Merkez Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde mevcut Akçaabat İlçe merkezinin güneydoğu yönünde bulunmaktadır.

İlçe kuzeyden ve kuzeydoğudan Trabzon-Rize, kuzeybatıdan Çarşıbaşı, batıdan Vakfıkebir ve Beşikdüzü, güneyden ve güneydoğudan Gümüşhane, doğudan Maçka ile çevrilidir. İlçe arazisi, Akçatepe ve Mazi Dağından doğan Söğütlü Deresi'nin oluşturduğu vadilerle kaplı eğimli bir araziyle kaplıdır. (Şekil1)



Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

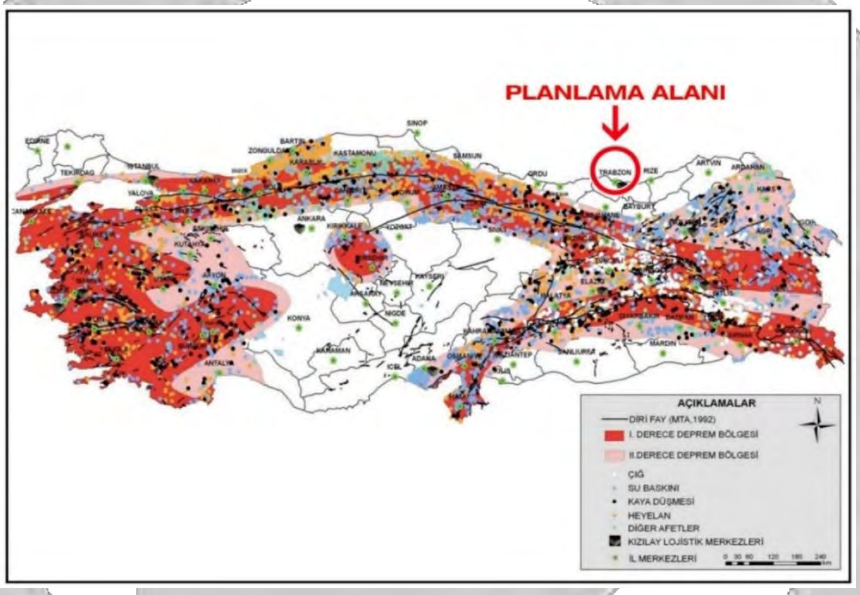
Trabzon'un ilçeleri Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Ortahisar (merkez ilçe), Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra'dır. Sürmene Karadeniz bölgesinin Doğu Karadeniz bölümünde, Trabzon iline bağlı bir kıyı ilçesidir. Doğusunda Of, batısında Araklı, güneyinde Köprübaşı ilçesi ve Gümüşhane ili, güneydoğusunda Dernekpazarı ve kuzeyinde Karadeniz yer alır.

Karadeniz'in güneydoğu sahillerinde, Trabzon ve Rize kentleri arasında, yaklaşık 38-2 doğu boylamı ve 40-4 kuzey enlemi arasında, deniz seviyesinden 10 metre yükseklikte 385 km2'lik yüzölçümü ile Trabzon ilinin hemen batısında yer alır. Akçaabat; tarihsel açıdan kendisine bağlı diğer

yerleşim birimlerini de kapsayan, yaklaşık 12 km sahil şeridi ve bu sahilin, güneyde Doğu Karadeniz dağlarının yüksek zirvelerine (2860m) kadar ulaşan ardıl alanından oluşan bir bölgenin geleneksel merkezi konumundadır. Samsun-Trabzon-Rize devlet kara yolu ilçe merkezinden geçer. Denize sıfır kotu olan ilçenin 385 km² yerleşim alanı vardır. İlçenin merkezde 7 mahalle olmak üzere toplam 73 mahallesi bulunmaktadır. İlçe nüfusu 128.348 kişidir. İlçe merkezi düz olup deniz seviyesi yüksekliğindedir. İç kesimleri oldukça engebeli ve meyilli bir araziye sahiptir. Ayrıca inceleme alanında bulunan Akçakale, doğan bir liman niteliğindedir. Akçaabat ilçesinin kuzeyinden Karadeniz Bölgesi boyunca karayolu ulaşımını sağlayan Karadeniz sahil yolu (E70) bulunmaktadır. Mahallelere ulaşım ise çoğunlukla Akçaabat Merkez üzerinden mahalle yolları ile sağlanmaktadır.

2.2 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Düzenleme Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına" göre yer ivmeleri değerleri belirlenmiştir. (Şekil 3) Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır.



Şekil 2. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyumalıdır. Afete Maruz Alanlara ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.

Jeolojik yapı olarak; İlçemiz yüzey şekilleri bakımından genellikle dağlıktır. Arazi fazla engebeli ve eğimlidir olmasından kaynaklı toprak erozyonu aşırı oranda gözlenmektedir. İlçe Karadeniz kıyısında kurulup iç kesimlere doğru gelişme göstermiştir. Kıyıda düz olan kent arazisi güneye doğru gidildikçe yükselmekte ve eğimi artmaktadır. Yerleşmelerin genellikle kıyı alüvyon ovalarında ve kıyı taraçalarında kurulduğu dikkat çekmektedir. Bu durum kentin coğrafyasından kaynaklanmaktadır. Dağlar kıyıya paralel olarak uzanmakta ve bu dağlar küçük dereler ve derin vadilerle birbirinden ayrılmaktadır. Arazinin engebeli oluşu nedeniyle "tepe" niteliğindeki büyüklü küçüklü yükseltilere her yerde rastlanılabilir. Dağların ise üzerlerinde geniş düzlükler bulunur. Bu düzlüklerin yükseklikleri ise 1.800- 1.900 m civarlarındadır. İlçemizdeki dereler kaynaklarını kıyıya paralel uzanan dağların doruklarından alırlar. Dereler, güneyde kalan dağ ve platoları derin bir biçimde yararak hızlı akışları ile Karadeniz'e ulaşırlar. Derelerin havza genişlikleri 20 m'yi, kaynaklarından denize uzaklıkları ise 60 km'yi geçmez. Ayrıca Yıldızlı Deresi üzerinde kıyıdan 4 km uzaklıkta, 1950 yılındaki toprak kayması sonucu oluşan ve bugün mesire alanı olarak değerlendirilen 'Sera Gölü' bulunmaktadır.

2.3 İklim Yapısı

Akçaabat'ın bulunduğu saha Karadeniz ikliminin etkili olduğu Doğu Karadeniz bölümüdür. Karadeniz iklimi genel olarak bol yağışlı, ılıman bir iklim karakterine sahiptir. Ortalama %73,3 nem, aylık ortalama yağış m2'de 54 kg'dır. Bütün mevsimlerde etkili olduğu sahaya yağış düşer. Ancak en fazla yağış Sonbahar mevsiminde düşer. Yıllık ve günlük sıcaklık farkları çok azdır. Akçaabat'ta ortalama yıllık yağış 1250-1350 mm arasındadır. İlçe merkezinde rakım 10 metredir. İklimin ılıman karakterde olması, kıyıdan başlayarak yükselen dağların, özellikle karayel rüzgarını alması, yörede gür bitki örtüsünün oluşmasına yol açmıştır. Ormanlık alan 14.311 hektardır. Bu miktar ilçe yüzölçümünün %37'sini oluşturmaktadır. Yaygın ağaç türleri ladin, kayın ve yer yer sarıçamdır. Bu toplam yağışın %35'e yakın bir kısmı sonbahar mevsiminde düşmektedir. Bu sahada görülen yağışlar Doğu Karadeniz dağlarının varlığı ve coğrafi durumları nedeniyle topografik (yamaç) kökenli yağışlardır. Planlama alanının yer aldığı Akçaabat ilçesi, Yıldızlı-Merkez mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır. (Tablo 1)

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2020)												
Ortalama Sıcaklık(°c)	7.4	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık(°c)	10.8	10.8	12	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0
Ortalama En Düşük Sıcaklık(°c)	4.7	4.4	5.4	8.7	12.9	17.0	19.9	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7
Ortalama Güneşlenme Süresi (Saat)	2.7	3.3	3.4	4.4	5.6	7.1	5.9	5.6	4.9	4.5	3.6	2.7
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13.4	12.7	14.1	13.5	14.4	11.7	9.3	10.0	12.0	13.3	12.4	13.0
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	83.1	64.4	59.2	57.0	52.7	52	35.4	48.6	78.5	115.8	98.7	84.6
Ölçüm Periyodu (1927 - 2020)												
En Yüksek Sıcaklık(°c)	25.9	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4
En Düşük Sıcaklık(°c)	-7.0	-7.4	-5.8	-2.0	4.2	9.2	11.0	13.5	7.3	3.4	-1.6	-3.3
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı					Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar			
10.07.1992 115.1 mm					12.03.1968 163 km/sa				15.01.1950 115.0 cm			

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

2.4 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Akçaabat'ta yıllık ortalama sıcaklık 14-15° C civarında seyreder. Yazın ortalama sıcaklık 21-23°C, kışın ise 9-10° C dolaylarındadır. Akçaabat'ta nem denizin de etkisiyle epey yüksektir. Yazın %65-70 civarındadır. Kışın yaza göre biraz daha düşüktür. Bölgede gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça düşüktür. Tipik Karadeniz iklimi yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14.7 ºC'dir. En sıcak ay 38.2 ºC ile Mayıs ve ağustos ayı; en soğuk ay ise -7,4 ºC ile Şubat ayıdır.

2.5 Bölgenin Yağış Dağılımı

Yıllık yağış miktarının 800 mm'nin üzerinde olması ve mevsimlere dengeli dağılması gerekir. Olgunlaşma devresi olan Haziran-Temmuz döneminde bağıl nemin %60'ın altına düşmemesi gerekir. Turunçgiller tarımında ağaçların büyüyebilmesi için sıcaklığın 13°C ve civarında, yağışın 1200 mm civarında olması gereklidir. Bunlarla beraber Akçaabat Trabzon-Rize arasında en fazla yağış alan Of ile yaklaşık aynı coğrafi konum ve arazi özelliklerine sahiptir. Yıllık ortalama yağış miktarı 830 mm olarak hesaplanmıştır. Nem oranı oldukça fazladır. Buna bağlı olarak bitki örtüsü oldukça yoğundur. Kar yağışları azdır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın ocak ve şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

2.6 Bölgenin Rüzgâr Dağılımı

Trabzon'da yıl genelindeki rüzgâr dağılımı aylara göre farklılık göstermekte olup, Akçaabat'ta rüzgâr daha çok kuzeybatı ve kıble yönlerinden eser. Kuzeybatıdan esen rüzgârlar ile denizde dalga yüksekliği zaman zaman 1,5-2 m'yi bulur. Bölgesel olarak rüzgâr esme yönü GB-G, ortalama hızı ise 23 m/sn.dir.

2.7 Topoğrafı Yapı-Eğim Durumu

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik üniteden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derince yarılmış plato ve tepelik alanlar. İnceleme alanı Plato ve tepelik alanlar arasında yer almaktadır. Sahanın drenaj ağını oluşturan vadiler genellikle tabansız kertik vadiler şeklindedir. Ancak büyük derelerin vadilerinde yaklaşık 150–200 m kotlarından kıyıya kadar olan kesimleri tabanlı vadi konumuna dönüşür. Deniz kenarından başlayarak içeriye birden yükselen dağlar kısa bir zamanda 400-500 m yüksekliğe ulaşır. Bölgedeki tepeler, oldukça dik versanlar ve denize dökülen irili ufaklı birçok dere ile düzlüğü bozulmuş, dalgalı yırtık görünümlü bir yapıdadır.

Planlama alanının (Yıldızlı-Merkez Mahallesi) ekli eğim haritasında; Eğimi fazla olan bölgede yağışın da bol olması nedeniyle, kıyı alüvyal ovaları 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 çökelmesiyle 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. Genel coğrafyası incelendiğinde; sahil kesiminde düz olan arazinin eğimi kuzeye doğru gidildikçe artmaktadır. Yerleşmeler kuzeyde %5 ve altı eğim ile %6–20 arası eğimli arazilerde kurulmuştur. Güney yerleşimlerde ise arazi eğimi vadi yataklarında %5–10 iken vadiden uzaklaştıkça eğim %30'a kadar çıkmaktadır.

2.8 Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanının bulunduğu Akçaabat İlçesi Yıldızlı-Merkez Mahallesinin akarsu ve taşkın durumu bulunmamaktadır.

2.9 Mekânsal Gelişim

2.9.1 Trabzon İlinin Mekânsal Gelişim Süreci

Kentin hangi tarihte kurulduğunda dair net bir bulgu olmamasına rağmen kentin kuruluşunun M.Ö.2000 tarihlerine kadar dayandığı söylenmektedir. Kentin çekirdeği, Zağanos ve Tabakhane derelerinin arasında kalan ve derin uçurumlarla doğal koruma sağlayan şimdiki Bahçecik Mahallesi sınırları içinde kalan iç kaledir. M.Ö 750 yıllarında Trabzon kenti Milet kolonisinin egemenliği altına girmiştir. Antik Çağ kentlerinin agora, gymnasion, tiyatro gibi anıtsal temel mimari yapılarının aynı dönemde kentte yer alıp almadığı bilmemektedir. Roma döneminde Trabzon bir ticari liman kenti değil aynı zamanda askeri ikmal noktası olması nedeniyle askeri önemi olan kent idi. M.S. 54-68 yılları arasında serbest kent statüsüne kavuşmuş olması Roma için Trabzon'un önemini ortaya koymaktadır. Doğu Anadolu, İran ve Yukarı Mezopotamya ile ticari ilişkileri devrinin en yüksek seviyesine çıkartacak askeri yol ile sahil yolu yapışmıştır. Kervan yolunun kente doğudan giriyor olması, kentin gelişme yönünün de bu devirde surlarla çevrili çekirdek kentin doğusuna doğru Güzel Hisar'a kadar olduğunu göstermektedir. Roma İmparatoru Hadrian'ın liman, hipodrom, askeri binalar, korunma yapıları ve su kemeri yaptırdığı dönemde ise kent, oldukça canlı bir ticaret merkezi görünümündedir.

Bizans İmparatorluğu, tarihte yeri aldığında Asya ve Avrupa menşeli ticaretin güvence içinde yapılmaya başlanması, Trabzon'un yeniden öneminin artmasına neden oldu. Bu dönemin Trabzon'unda kent o zamanki gelişme sınırlarının dışında kale surları ile korunan çekirdek kentin batısına da genişleme göstermiştir. Gülbahar hatun ve Pazar Kapı'nın bir kısmının Hızır Bey Mahallesi'nin tamamını olan 3.gelişme alanı Bizans Devri başlangıcından Komnenusların hakimiyetine kadar olan devreye rastlamaktadır.

Osmanlı imparatorluğu döneminde II. Mehmet'in küresel ticarette geçiş noktasındaki Karadeniz'de hakimiyet kurarak Avrupa-Asya arası ticareti kontrol altına alma isteği, Trabzon'un Türklerin eline geçmesinin sebeplerinden birisidir. 16.Yüzyıldan itibaren yeni pazarlar ve ticaret yollarına yönelen Batı Avrupa, Osmanlı İmparatorluğu'nun Asya-Avrupa küresel ticaretinin denetimin ve kazancını yavaş yavaş kaybetmesine yol açtı. 16.Yüzyıl Trabzon'daki gelişme de Karadeniz'deki serbest ticaretle birlikte ivme kazandı. Tebriz, Erzurum ve Trabzon güzergahı Asya mallarının Avrupa'ya en ekonomik aktarımını sağlıyordu.

18.Yüzyıla doğru Trabzon İli hem bir eyalet merkezi olması hem de Karadeniz'in uluslararası ticarete açılması nedeniyle önemli bir nüfus artışına ve ticari hareketliliğe sahne olmuştur. Bu durum kentin sosyal ve mekânsal yapısında değişimler yaratmıştır. Bedesten, han, çarşı gibi kentsel yapılar bu dönemde artış göstermiştir. Kentin sınırları da doğuda Çömlekçi iskelesinin hemen ardından Boztepe'nin eteklerine ve batıda Gülbahar hatun Mahallesi'nin güneyindeki yamaçlara yayılmıştır. Kent merkezi Aşağı Hisar'ın doğu köşesi, Pazar kapı, Mumhane önü ve şimdiki Çarşı Mahallesi'nde idi ve bunun dışında doğudaki meydana kadarki kervan yolu boyunca devam ediyordu. İşlevsel dağılımlar, kentin tarihsel geçmişi, topografik yapısı ve hâkim ekonomisinin gerektirdiği ulaşım gibi altyapılar tarafından şekillenmekteydi.

19.Yüzyıl ve 20.Yüzyılın başları, Trabzon kent yapısı, kentin stratejik öneminin azalıp artmasına göre değişim göstermeye başladığı dönem olmuştur. 1813 yılında 15 bin olarak tahmin edilen nüfus, 1856 yılında artan ticaretin gerektirdiği hizmetleri karşılayan nüfus ihtiyacına bağlı olarak 70 bine çıkmıştı. Kentin günümüzde ayakta olan çoğu tescilli eski eserlerinin yapım ve onarım çalışmaları bu yüzyılda gerçekleşmiştir. Keyder vd. (1993) bu yüzyıldaki kentsel gelişmeyi şöyle özetlemiştir: "Trabzon'da Avrupa Ticaret'inin yoğunlaşması, ticaret kalıplarında da değişimlere yol açtı. Bundan başka Avrupa'dan yapılan ithalat yerel ve bölgesel tüketim alışkanlıklarını etkiledi. Limanın toplam ticareti içinde önemli bir kesimi oluşturan bölgesel ürünler ihracatı, toprak mülkiyeti ve üretim yöntemlerini, ihracatçılarla üreticiler arasındaki ilişkiyi pek etkilememekle birlikte; ekonomik gelişim, aralarında nüfus hareketliliği ve kentleşme en başta olmak üzere bir dizi toplumsal değişme neden oldu. Bu gelişmelerde Trabzon'u bir Orta çağ kasabasından çağdaş kent öncesi liman kentine dönüştürdü."

20. Yüzyıl başlarına gelindiğinde kentin sınırları batıda Faroz, doğuda Değirmendere ve güneyde İç Kale, Soğuksu mevkiinin kuzey yamaçları ile Boztepe eteklerine kadar yayılmıştı. Kentin merkezi ise Pazar kapı, Çarşı ve Tabakhane semtlerinden daha doğuya şimdiki Meydan mevkiine doğru yoğunlaşmaya başlamıştı. Geleneksel imalathaneler ve çarşıların bulunduğu kesimler halen işlevlerini sürdürmekteydi. Fakat perakende ticaretin yayıldığı ve yoğunlaştığı kesimler Kunduracılar Caddesi ile Uzun Sokak ve Meydan bölgesi haline geldi. Mumhane önü Semti, kervanla taşınan ürünlerin aktarım noktası olarak birbiriyle ilişkili gümrük, han, bedesten gibi yapıları ve geleneksel üretimi devam ettiriyorsa da oteller Çömlekçi Limanı ve Erzurum Yolu ile ilişkili olarak Meydan ve çevresi ile İskele Caddesinin olduğu kısımlarda yoğunlaşmaya başlamıştı. Konut alanları gelişmeye ve nüfusa bağlı olarak kentin kenar semtlerinin büyümesi şekilde oluyordu. Batıdaki gelişme batının çekim merkezlerinden biri olan Kavak meydan kısmında yoğunlaşmaktaydı. Toplumsal eylemler, konsolosluklar, idari yapılar Meydan ve çevresinde yer almaktaydı.

1.Dünya Savaşı'nın yarattığı gerilimli ortam, küresel ticareti etkilemesinden ve Osmanlı İmparatorluğu'nun bu savaşın aktörlerinden olmasından dolayı kent hem toplumsal yapının hem de kent

formunun değişimi açısından çarpıcı değişimlere sahne olmuştur. Savaş sırasındaki Rus işgali ile birlikte günümüzde dahi kentin merkezinin ulaşım omurgasını oluşturan Kahramanmaraş Caddesi ortaya çıkmıştır. Bu yolun amacı her ne kadar askeri nitelik taşısa da uzun yıllar batıdaki konut alanlarını merkeze ulaştıracak olan ve merkezin batıya yayılmasını sağlayacak olan ana ulaşım aksı olacak olması, Trabzon'un mekânsal gelişme sürecinin şekillenmesinde önemli bir yer tutmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 1.Dünya Savaşı sonucunda çizilen yeni sınırlar ile kapalı duruma gelen küresel ticaretin sekteye uğraması ve savaşın vermiş olduğu yıpratıcı etki ile kentin çarşıları eski canlılığını yitirmiş olsa da Karadeniz liman ticareti azda olsa devam etmişti. Uzun sokak, Kunduracılar Caddesi, Kahramanmaraş Caddesi ulaşım ana hatları, Meydan ve Zağnos Meydanı ve Kavak meydan odağı ve Tabakhane, Mumhane önü ve Pazar kapı imalat ve ticaret alanları il merkezi kentin işlevlerinin sürdürüldüğü yerler olarak görünmekteydi. İşgal sırasında Çömlekçi semtinin Güzel saray yanında Ruslar tarafından yapılan rıhtım ve Gümrük binası ulaşım aktarma noktası olarak kullanılmaktaydı. Kara ulaşımının güçlüğü nedeniyle insan ve yük taşımacılığı Çömlekçi Limanı üzerinden yapılmaktaydı.

1940 yılında ticaretin Kahramanmaraş Caddesinde henüz varlık göstermemiş olduğunu Lambert'in hazırlamış olduğu imar planı sonuç raporunda görmekteyiz. Bu dönemin ticaret hizmet sağlayıcı yolları, Kunduracılar Caddesi ve Uzun Sokak olarak öne çıkmaktaydı. Günümüzde kullanılan gümrük binası, Rize, Samsun ve Erzurum'dan gelen devlet yolları, kent merkezi ve limanın kesiştiği noktada idi. Yaya kullanımına öncelik veren kentsel yapı nedeniyle sokaklar dar ve otomobil kullanımına elverişli değildi. Transit bağlantı Lambert! İn önerisine göre batıda o devirde kullanılmakta olan ve 1873 yılında açılan şimdiki Trabzonspor Caddesi (İnönü Bulvarı) olarak şekillenmiş ana ulaşım yolundan Uzun Sokak ve Kahramanmaraş Caddesi aracılığıyla Meydan'a; oradan da İskele Caddesi'ni takip ederek doğuda eski Erzurum Yolu boyunca uzanmakta idi. Bu ulaşım güzergahı, kenti mekânsal gelişmesine de etki yapmış ve güzergahın etrafında gelişmenin yoğunlaştığı görülmüştür.

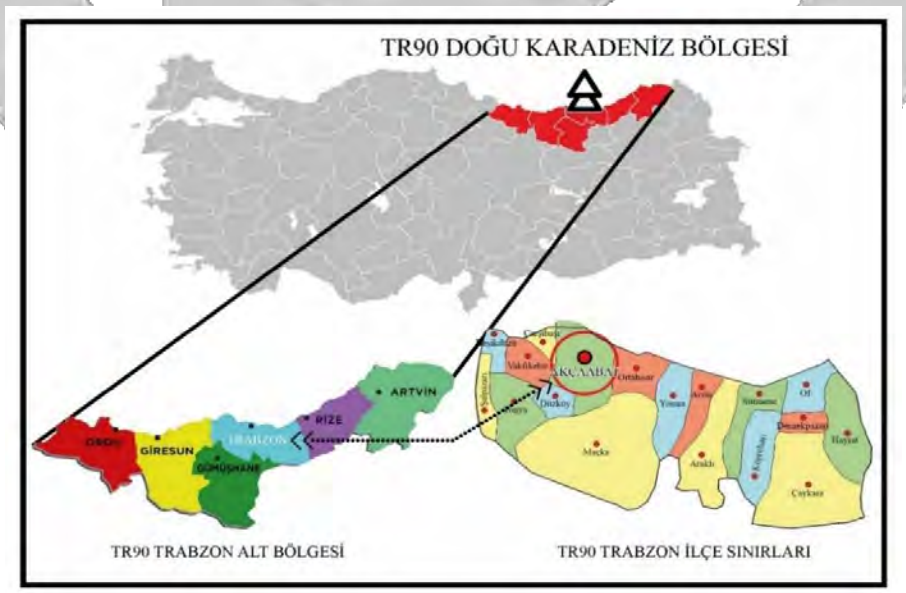
1956 yılında sahil yolunun açılması ile birlikte kent içinde kendine yer bulamayan birçok kullanım, sahil boyunca yerleşmeye başlamıştı. Lambert planının önermediği bu yol; kentin kıyıları boyunca doğu batı yönündeki hareketliliği artırmıştır. Cumhuriyetle birlikte hız kazanan modernleşme sürecinin mekânsal yansımaları bu dönemde Trabzon'da da görülmekteydi. Kamu yapıları, eğitim yapıları, üniversite gibi kampüs niteliğindeki yapılar, kentin gelişme alanlarındaki büyük açıklılarda yer seçmeye başlamışlardı. Kentin hizmetler sektöründeki işgücü sayısının 1935-60 yılları arasındaki artışı, buna karşılık hizmetler sektöründe ticaretin payının düşüş yaşıyor olması, kentin eskiden olduğu gibi uluslararası ticarette uzmanlaşmış bir liman kenti olma özelliğini kaybedip, eğitim, sağlık gibi işlevlerin çevresindeki illere hizmet ediyor olmasından kaynaklanan alt bölge merkezi özelliği kazanmasına neden olmuştur. Bunun yanı sıra sahilden geçen yol ve limanın yapılışı ile doğuda sanayinin oluşmasına ve kentin doğu kesimlerinde ana yol üzerinde toptan ticaret ve olağanüstü ihtiyaçların yığılma göstermesine neden olmuştur.

1980'li yılların ortasında kentin çeperinde yer alan diğer yerleşmelerde konumlanmaya başlayan kamu kurumları, eğitim kurumları ve konut alanları, sistemli bir gelişme yönünden kontrolü çok güç olan mekânsal yayılmaların artmasını sağlamıştır. 1990'lı yıllarda nüfusu 2000 kişiyi geçen yerleşmelerin belde teşkilatı ile belediye olabilmelerinin önü açıldığında Trabzon çeperinde gelişmeye başlamış olan bu yerleşmeler, kendi yönetim yapılandırmalarını oluşturarak kentsel gelişmenin yayılmasına neden olmuşlardır. 2000'li yıllara gelindiğinde Trabzon'un kent bölge sınırlarında, batıda Söğütlü, Yıldızlı, Akyazı; doğuda Pelitli, Yalıncak ve Kaş üstü; güneyde Çukur çayır beldelerinin oluşturulması yüzünden hem idari bir parçalanma yaratılmış hem de öngörülmeyen ve gerekli olmayan mekânsal gelişme alanlarının oluşması sağlanmıştır. 2012 yılından itibaren ise Trabzon idari statü ve belediye yönetimi açısından büyükşehir belediyesi olmuş ve yerleşmenin kent çeperlerinde yukarıda belirtilen birçok belde belediyesi kapatılarak mahalle statüsüne dönüştürülmüştür.

2.9.2 Akçaabat İlçesinin Mekânsal Gelişim Süreci

Akçaabat ilçe merkezi, Trabzon ilinin batısında aynı adı taşıyan ilçenin kuzeyinde denize doğru alçalan alan üzerinde kurulmuştur. Kentin tarihi 4.yy. öncesine kadar dayanmaktadır. Akçaabat, Trabzon'un batısında yer alması kıyı şeridindeki tek doğal liman olması nedeniyle bazı kaynaklarda "Propontos" (pontos önü, girişi, kavşağı) olarak adlandırılmaktadır. Şehrin kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte çağlar içerisinde ırak, İran, Doğu Hindistan, Çin ve Orta Asya'dan gelen kervanlar için Trabzon'a bağlı, pazar yeri ve liman olarak kullanıldığı bilinmektedir. Kuruluşunda Ege kıyılarından gelen koloni halklarının etkisi görülmektedir. Şehrin ilk ismi olarak kaynaklarda geçen Platana kelimesinin kökeni, çevrede çok sayıda bulunan çınar ağaçlarına bağlanmaktadır.

Değişik kaynaklarda Platene, Platana, Blaten, Blatan, Blatna, Blatina, Polta biçiminde yazılan bu sözcük, çınar ağacının yunanca karşılığı olan "Platano" sözcüğünden türetilmiştir ve Yunan, Roma, Bizans, Komnenos dillerinde Platana olarak kullanılmıştır. Miletliler, Romalılar, Bizanslılar ve Komnenoslar'ın egemenliğinden sonra 1461'de Fatih Sultan Mehmet'in Trabzon'u (fethiyle Türklerin eline geçen şehrin ismi de değişime uğramıştır. Platana, Platona, Polta ve Pulathane gibi (farklı şekillerde söylenerek Yunanca, Farsça ve Türkçe ifadelerin karışımından oluşan Polat hane kelimesi günümüze kadar kullanılagelmiştir. Bazı kaynaklara göre Pulat kelimesi demir anlamına geldiğinden Pulathane adı da demircilikten gelmektedir. Şakir Şevket ise Puluthane sözcüğünün kökenini şöyle açıklamaktadır; Trabzon Devleti putperestlerin elinde iken kasaba halkı Platane denilen kavak ağacına taptığından nahiyenin adı da o ağacın adından gelmektedir. Yine bugün ilçenin ismi olan Akçaabat adı ise İranlılar ve Türkler tarafından kullanılmıştır. M.Ö 500 yıllarında yöreyi ele geçiren yıllarında İranlıların Akçaabat'a geldiklerinde beyaz badanalı evler görünce buraya parlayan yer anlamına gelen Akçaabat adını verdikleri rivayet edilmektedir. Bu isme ilk kez 1486 yılında Trabzon Tapu Tahrir defterinde rastlanması bu adın Türkler tarafından verildiği görüşünün ortaya çıkmasına sebep olmuştur. 1886 yılında ilçe olan Akçaabat'ın, Osmanlı dönemine ait kaynaklarda şehir merkezi Pulathane, ilçe geneli ise Akçaabat olarak geçmektedir. 06/12/2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmî Gazete yayımlanan 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 2'nci maddesinin aynı Kanun'un 36'ncı maddesi gereğince 30/03/2014 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Genel Seçimi sonrası yürürlüğe girmesi ile ilimiz büyükşehir belediye statüsüne geçtiğinden ilçemizde bulunan belde belediyeleri kapanmış ve köyler mahalleye dönüşmüştür. Halen ilçemize bağlı 1 büyükşehir ilçe belediyesi ile 73 mahalle muhtarlığı vardır.



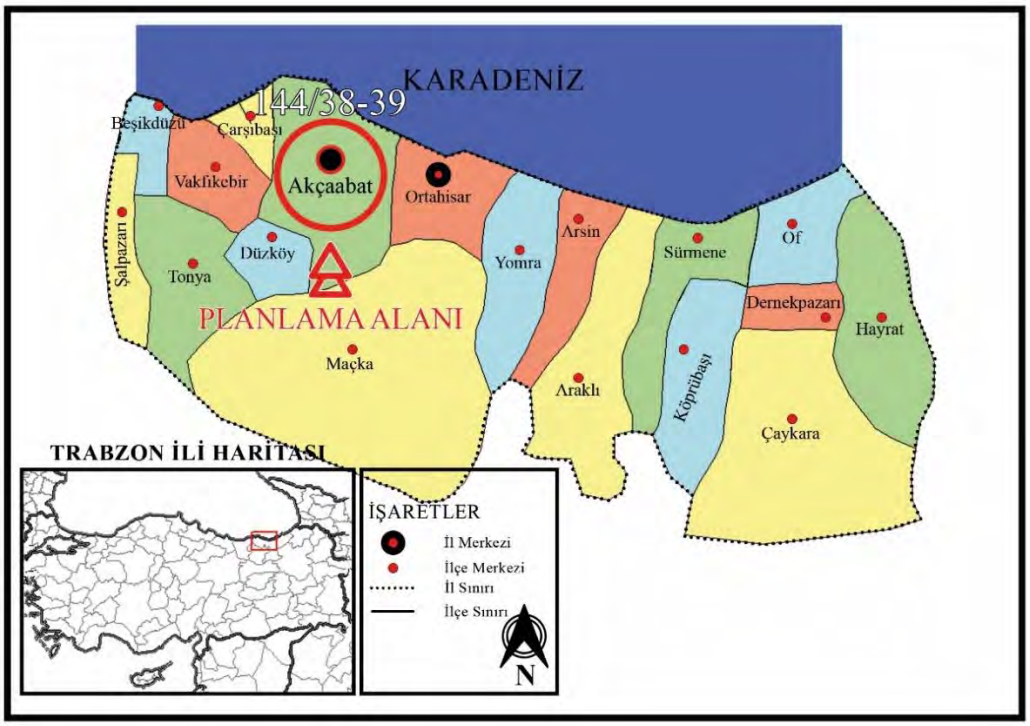
Şekil 3. İdari Bölümleme (Bölge-İl-Akçaabat)

2.10 İdari Yapı

2.10.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı

Karadeniz Bölgesi'nin on sekiz ilinden biri olan Trabzon, bölgenin güneyinde yer almaktadır. Trabzon ilinin idari açıdan sınır komşusu olan iller; güneyinde Rize, batısında Giresun, güneybatısında Gümüşhane ve güneydoğusunda Bayburt'tur.

6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra ve Ortahisar ilçeleri olmak üzere toplamda on sekiz (18) ilçesi bulunmaktadır.

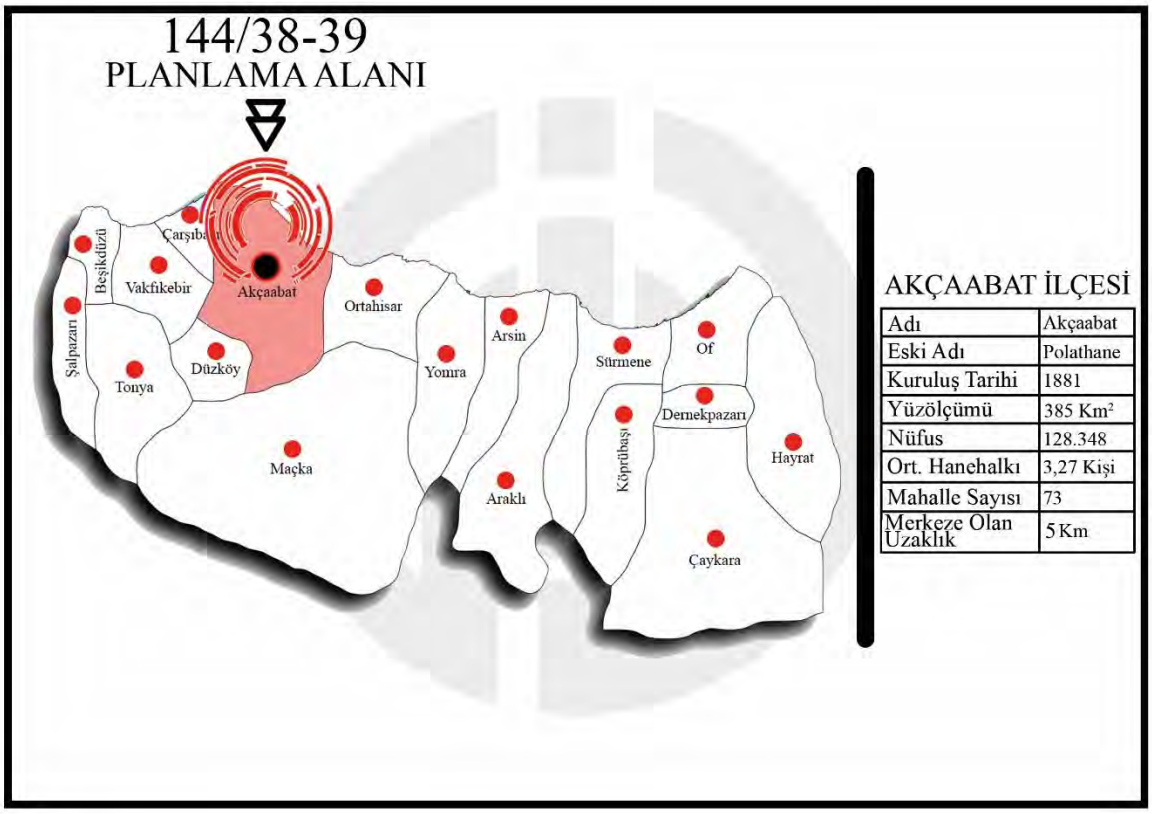


Şekil 4. Trabzon ili İdari Yapısı

2.10.2 Akçaabat İlçesinin İdari Yapısı

Akçaabat İlçesi idari olarak kuruluşundan bu yana Trabzon'a bağlı kalmıştır. Trabzon ilinin 18 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında nüfus açısından ikinci en büyük ilçe; bu planlama çalışmasına konu olan Akçaabat'tır. 1886 yılında ilçe statüsüne getirilen Akçaabat; Trabzon ilinin alt merkezi konumundadır.

06/12/2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmî Gazete yayımlanan 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 2. maddesinin aynı Kanun'un 36'ncı maddesi gereğince 30/03/2014 tarihinde yapılan Mahalli İdareler Genel Seçimi sonrası yürürlüğe girmesi ile ilimiz büyükşehir belediye statüsüne geçtiğinden ilçemizde bulunan belde belediyeleri kapanmış ve köyler mahalleye dönüşmüştür. Halen ilçemize bağlı 1 büyükşehir ilçe belediyesi ile 73 mahalle muhtarlığı vardır. 2012 yılında ilçeye bağlı tüm belde ve köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından Akçaabat ilçesine bağlı mahalle sayısı 73 olmuştur. Bu mahallelerden planlama alt bölgesine dahil olanlar; Akçaabat Merkez, **Yıldızlı**, Akçakale, Darıca, Kavaklı, Mersin, Söğütlü, Akça köy, Akpınar, Derecik, Doğan köy, Dörtyol ve Işıklar mahalleleridir.



Şekil 5. Akçaabat İlçesinin Konumu ve Genel Özellikleri

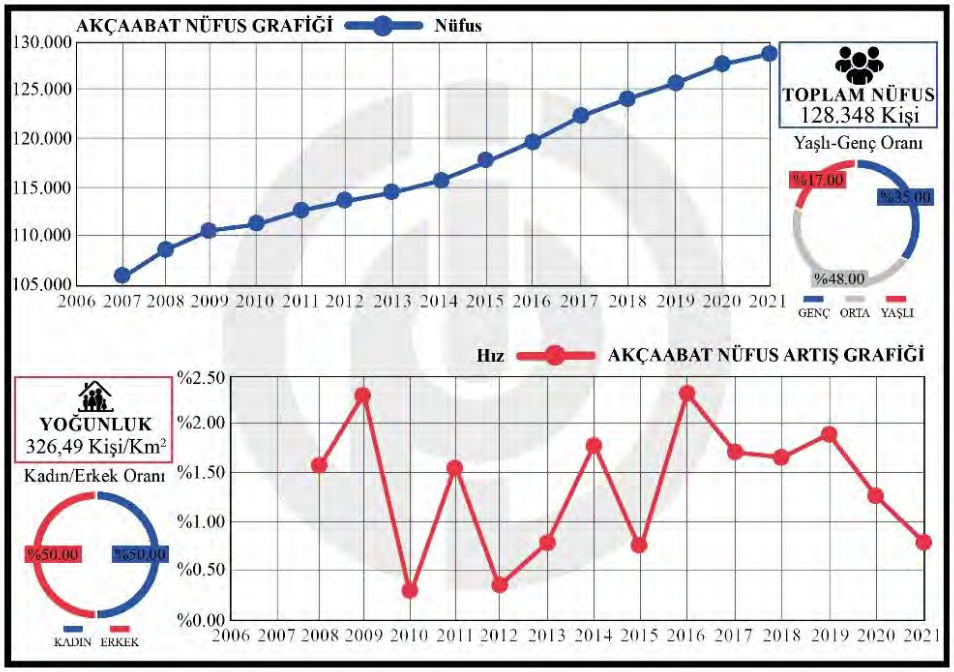
2.11 Nüfus Yapısı

2.11.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Trabzon ilinin nüfusu 2020 TÜİK verilerine göre, 816.684 kişi olup Türkiye nüfusunun (83.614.362 kişi) %1'ini barındırmaktadır. Trabzon nüfusu bir önceki yıla göre 4.783 artmıştır. Bu nüfus, 405.047 erkek ve 411.637 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,60 erkek, %50,40 kadındır. 2020 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km² ye 174 kişi düşmektedir. Trabzon nüfusunun TR90 bölgesi ve Türkiye içerisindeki payına bakıldığında; Trabzon ili 2019 yılında 808.974 kişi olan nüfusu ile TR90 bölgesinin nüfusunun %30,07'sini oluşturmaktadır.

2.11.2 Akçaabat İlçesinin Nüfus Yapısı

İlçe Trabzon ilinin en fazla nüfusa sahip 2. ilçesi olup, nüfus yoğunluğu en fazla olan ilçedir. 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 811.901 kişi; Akçaabat ilçe nüfusu 128.348 kişidir. Nüfusun dağılımı incelendiğinde Akçaabat ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu artmış, kır nüfusu ise azalmıştır. Akçaabat ilçesinin yıllara göre nüfus değişimine bakıldığında 2007-2017 yılları arasında ortalama yüzde 0,6 gibi yaklaşık bir oranda artarak 2017 yılı itibariyle 121.535 kişi olmuştur. İlçe dışına verilen göçün önüne yeni ve yenilikçi istihdam alanları oluşturarak ve ilçenin yaşam kalitesi yükseltildiği takdirde olağan nüfus artışı beklenmektedir. Akçaabat ilçesinin 2017 mahalle nüfuslarına bakıldığı zaman en çok nüfus Söğütlü mahallesinde 23.189 iken, en az nüfusa sahip mahalle ise 114 nüfusu ile Koçlu mahallesidir. 2006-2021 yılları arasındaki nüfusun değişimi incelendiğinde Akçaabat ilçesinin kent nüfusu sürekli artarken kır nüfusu azalmıştır. Toplam nüfusta ise ciddi değişimler meydana gelmemiştir. Kent yaşamının sunduğu imkanlardan faydalanmak amacıyla kırdan kente göçün olduğu ilçe, nüfus değişimlerini kendi içinde yaşamış, dışarıdan ciddi oranlarda göç almamıştır. Lakin toplam nüfusta ise artma meydana gelmiştir (Grafik 1)



Grafik 1. Akçaabat İlçesi Nüfus Değişimi

2.12 Ekonomik Yapı

2.12.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı

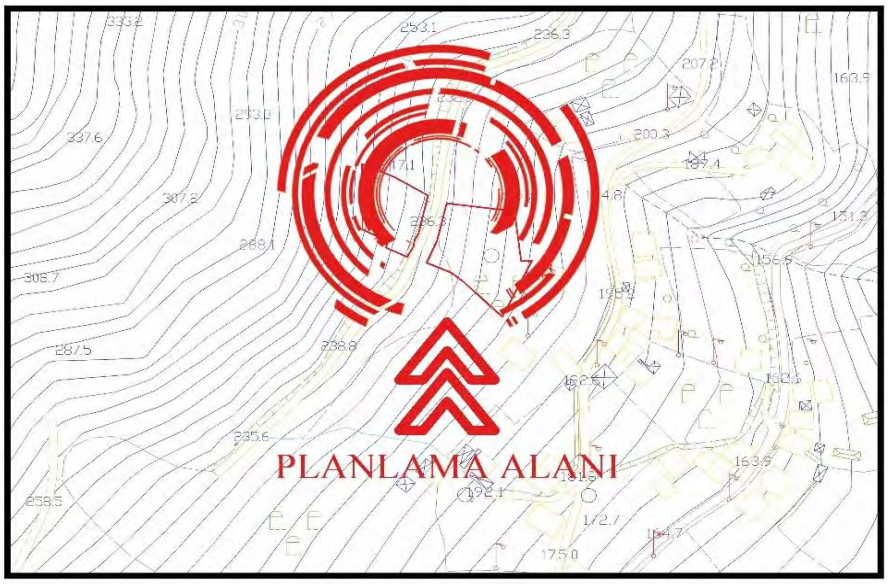
Trabzon ilinin sektörle dağılımı incelendiğinde istihdam oranın en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Nüfusun %65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değerin payı %59'u, girdi payı ise %41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.12.2 Akçaabat İlçesinin Ekonomik Yapısı

Karadeniz kıyısındaki en önemli limanlardan biri olması nedeniyle her dönem Akçaabat'ın ticari hayatı canlıdır. Özellikle kıyıları balık varlığı bakımından oldukça zengin olduğundan balıkçılık yaygındır. Şehrin adını tüm ülkeye duyuran ve ekonomik yapısı içerisinde önemli bir değer olan Akçaabat Köftesinin yanında şehrin ekonomisi içerisinde, tarım ve hayvancılığın yeri büyüktür. Tereyağı meşhur olan ve her zaman tercih edilen Akçaabat'ta salı günleri kurulan Akçaabat Halk Pazarı da bölgenin sebze, meyve ve hayvansal ürün ihtiyacını karşılayan önemli bir ticari merkezdir. Şehrin değişik yerlerinde hayvansal ürünlerin işlendiği işletmeler mevcuttur. Günümüz Akçaabat'ı bir liman kenti olmasının yanı sıra tütüncülük, tereyağı üretimi, zeytincilik ve balıkçılığı ile Doğu Karadeniz kıyı kentleri özel bir konumdadır. Ayrıca Akçaabat Karadeniz'in önemli bir gemi ve tekne yapım merkezidir. Akçaabat'ta nüfus, özellikle sahil kesiminde yoğunlaşmıştır. İlçe, hayvancılık alanında gelişmiş olup, hayvansal ürünleri işleyen sanayi tesisleri vardır. Akçaabat'ın kıyıları tabii birer plaj niteliğinde olup, kamp kurmaya uygun yerler vardır. Özellikle Mersin Köyü ve Akçakale Kamping ve plaj için de elverişlidir. Kıyı boyunca uzanan tütün ve zeytin bahçeleri ilçenin doğal görünümüne renk katar. Tarımsal üretim içerisinde tütünün yeri büyük olup Doğu Karadeniz'de tütünün yetiştiği tek yerdir. Fındık, mısır ve benzeri ürünlerin yanında son yıllarda kivi, çilek gibi yeni ürünlere yönelme vardır.

2.13 Mülkiyet Durum Analizi

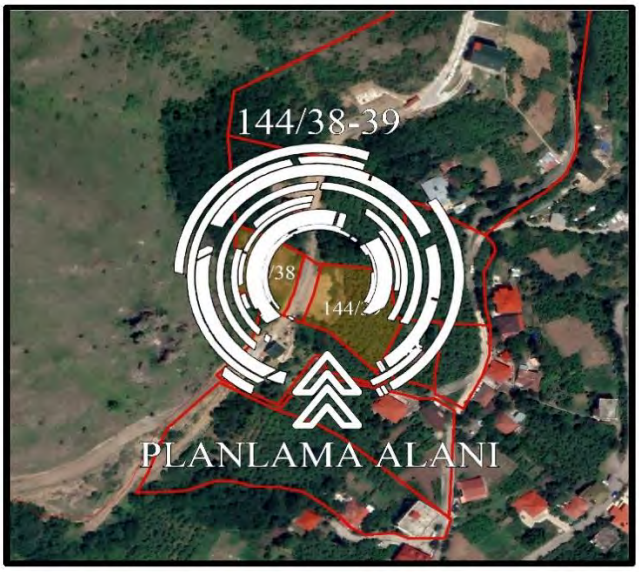
Parsel alanı, Yıldızlı-Merkez Mahallesi kırsal yerleşik alan içinde yer almaktadır. Parsel alanının üzerinde yapı bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında 144 ada, 39 nolu parsel alanları 1.892,42m^2 yüz ölçümüne sahip tarla olarak nitelendirilmiştir. (Şekil 6)



Şekil 6. Planlama Alanının Halihazır Durumu

2.14 Mekânsal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, köy yerleşik alanı içinde yer almakta olup günümüzde Akçaabat ilçesine bağlı Yıldızlı-Merkez Mahallesi sınırları içindedir. Planlamaya konu olan 144 ada, 39 nolu parsel alanı içerisinde yapı bulunmamaktadır. Parsel alanı fiziksel ve mekânsal konum olarak Trabzon-Rize karayolunun güneyinde ve Sera Gölünün batısında bulunmaktadır. Parsel alanın söz konusu yakın çevresinde kalan kısımları ise tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. (Şekil 7, Tablo 2)



TAŞINMAZ NO
118372129
İL
TRABZON
İLÇE
AKÇAABAT
MAHALLE/KÖY
YILDIZLI/MERKEZ
ADA
144
PARSEL
38-39
TAPU ALANI
2.959,18
NİTELİK
TARLA
PAFTA NO
G43-A-03-A-1C

Şekil 7. Planlama Alanının Kadastro Durumu

Tablo2. Parsel Alanına Ait Bilgiler

2.15 Eşikler ve Çevresel Değerler

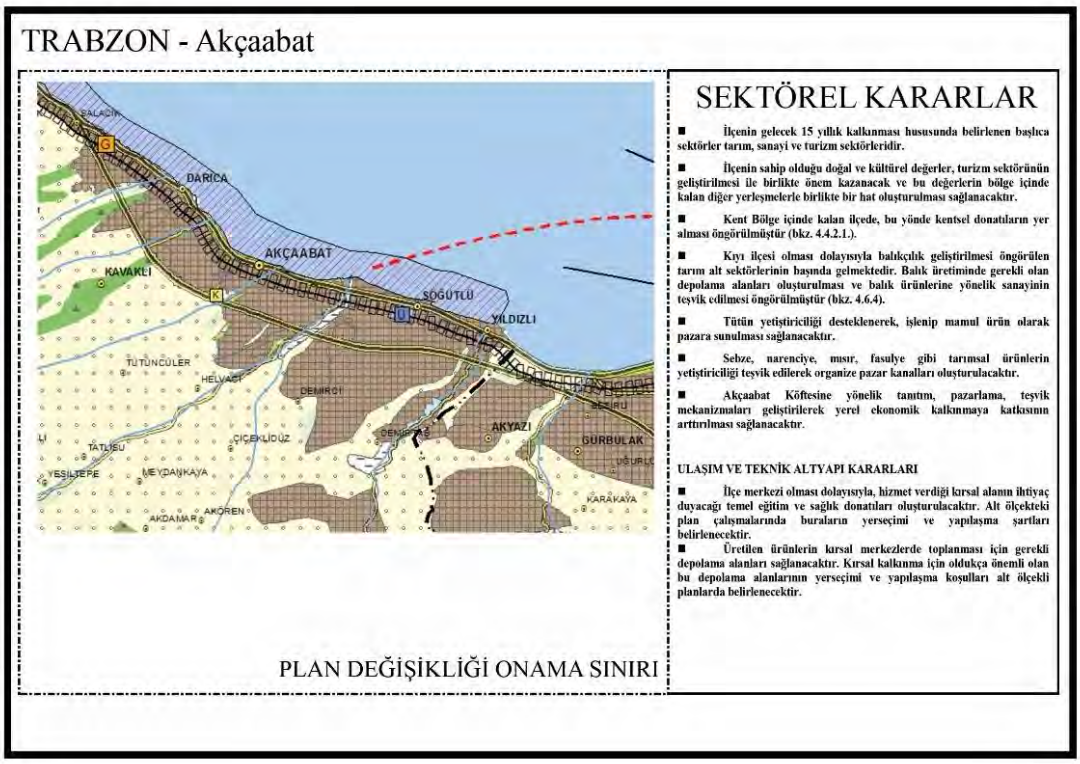
Düzenlemeye konu alanı mevzuat gereği etkileyecek, yerleşimi sınırlayan herhangi bir eşik ve kısıtlama alan içinde bulunmamaktadır. Söz konusu alan ve yakın çevresindeki eğimli alanlar arazi yapısındaki Vista/görünümü açısından çevresel değerleri oluşturmaktadır. Çevresel değerler olarak ise parsel alanının yakın çevresi güneydoğusunda ve güneybatısında tarım alanları ve fındıklık gösterilir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

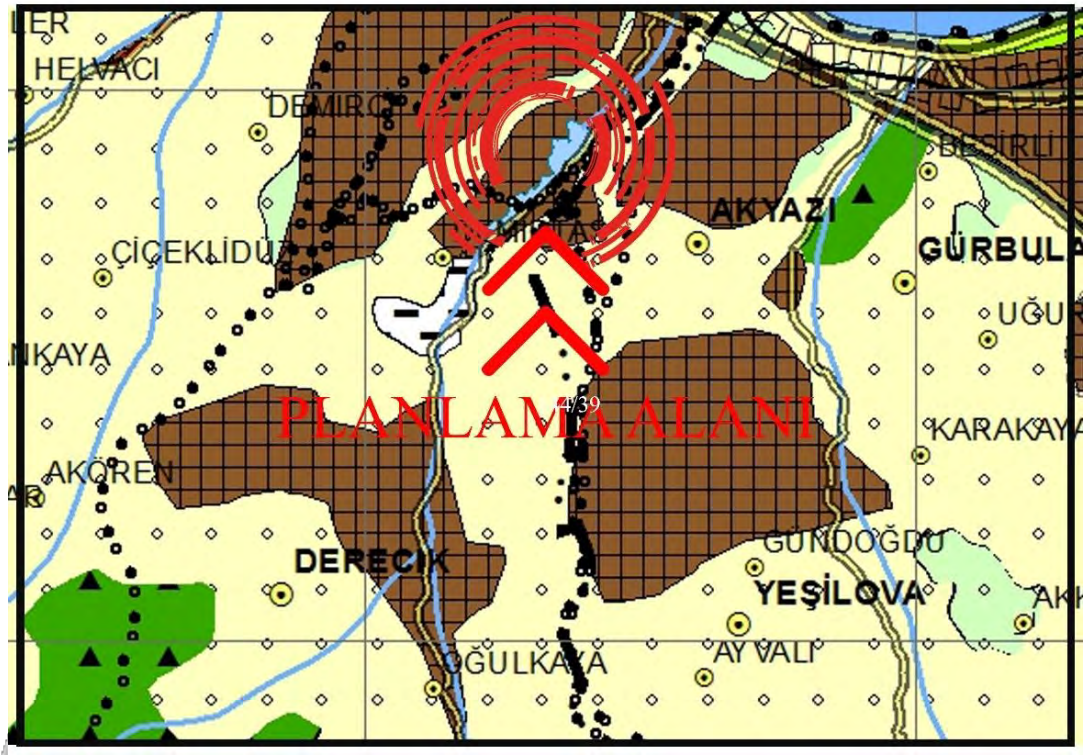
Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır. Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen üst kademe planların kararlarına uyulacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili parsel alanı; **"Konut Alanı"** olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır. (Şekil 9) Sektörel kararlar doğrultusunda ilçenin gelecek 15 yıllık kalkınma hususunda belirlenen başlıca sektörler "**Tarım, Sanayi ve Turizm**" sektörleridir. (Şekil 8)



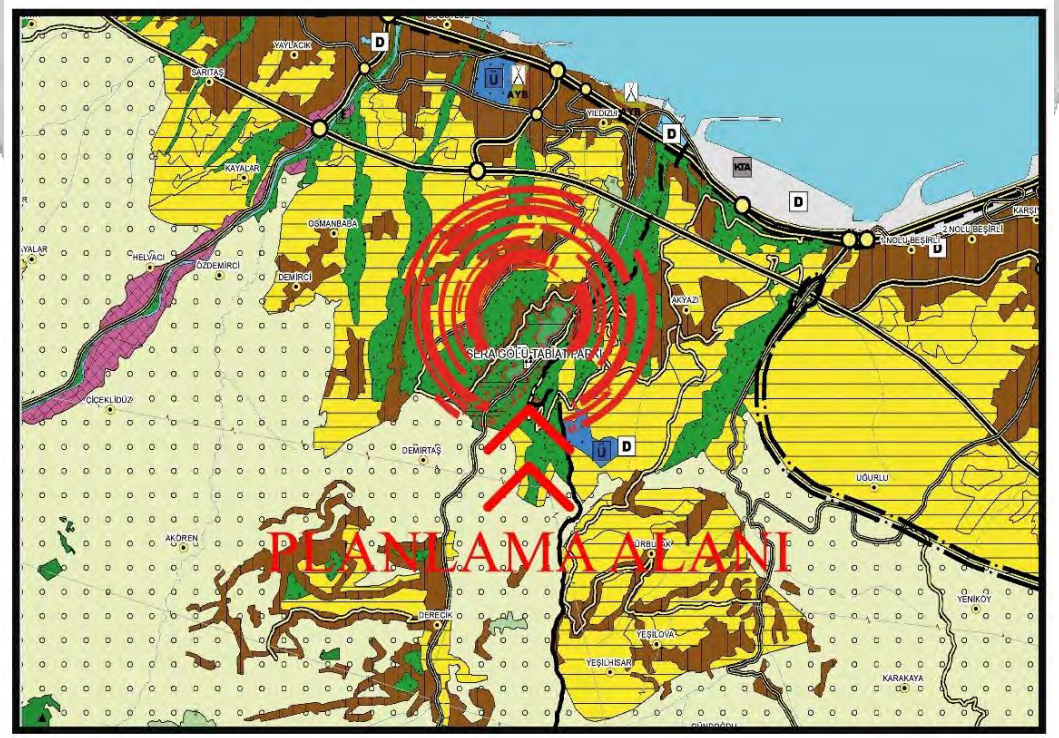
Şekil 8. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli ÇDP Sektörel Kararları



Şekil 9. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

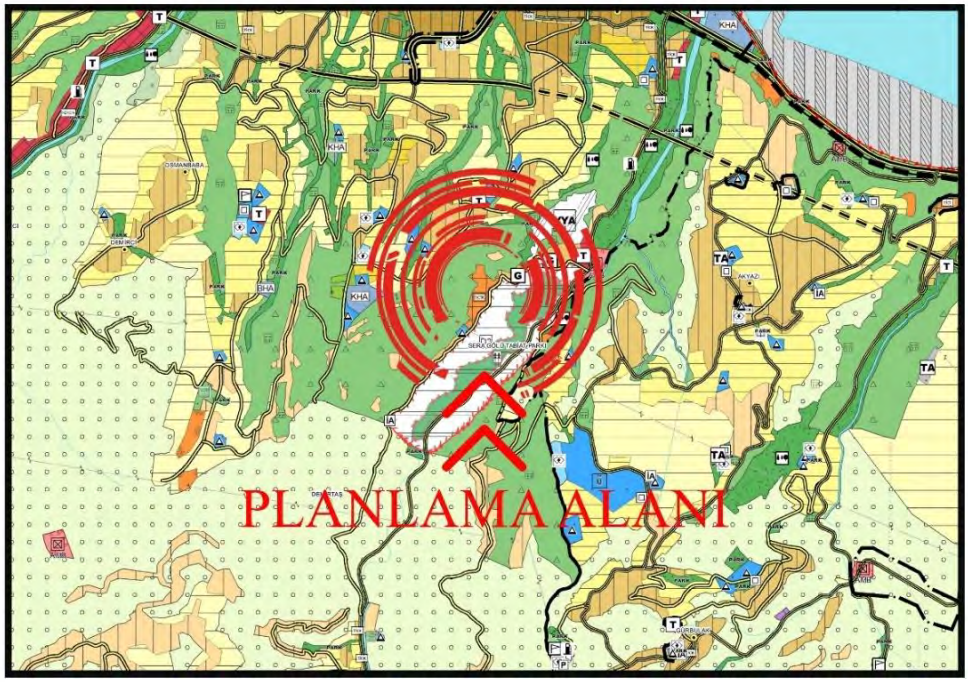
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu parsel alanları; **"Konut Alanı"** olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görünmektedir. (Şekil 10)



Şekil 10. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı yürürlükte olan 14/02/2020 tarih 459 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 Ölçekli 3. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında **"Ticaret-Turizm-Konut Alanı"** olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. (Şekil 11)



Şekil 11. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

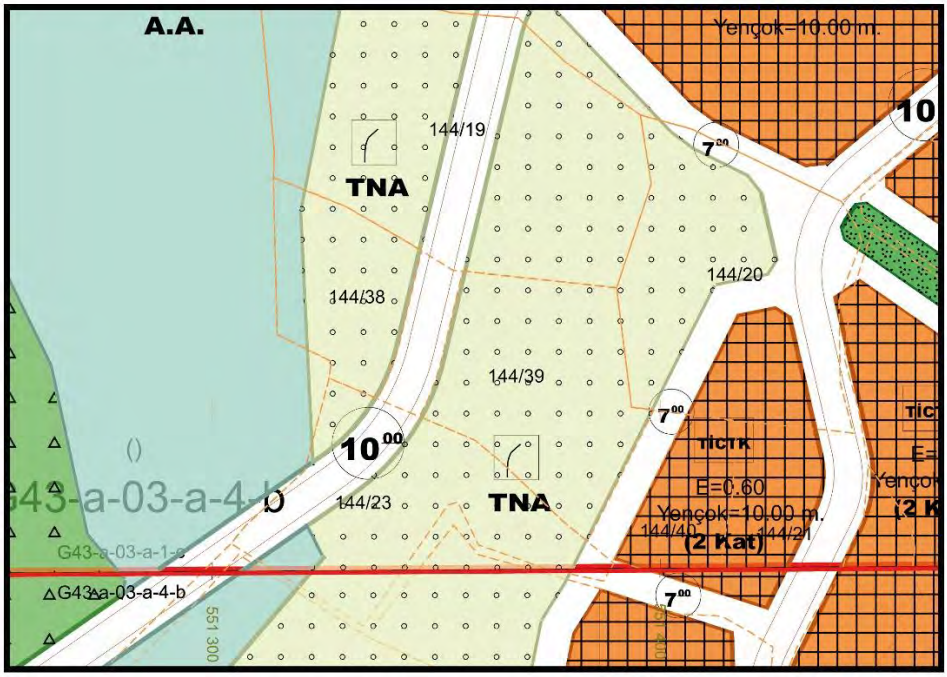
3.4 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu olan 144 ada, 39 nolu parsel alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; **"Ticaret-Turizm Alanı"** olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır. (Şekil 12)

Şekil 12. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan 144 ada, 39 parsel alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; **"Tarımsal Nitelikli Alan"** olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır. (Şekil 13)



Şekil 13. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin" 8.maddesinin 1.bendi gereği; yapılacak olan planlama çalışmasında kullanılmak ve dikkate alınmak üzere planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlara yönelik ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan veriler, görüş ve öneriler "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır. Söz konusu düzenlemeye konu alan kapsamında sakıncalı ve kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır. Bu hüküm ve gereklilik doğrultusunda yapılacak olan imar planı için ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan alınan veriler, görüş ve öneriler aşağıda açıklanmıştır.

- Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan 30.09.2022 tarih ve E-56343363-230.04.02-7182577 sayılı görüşte söz konusu planlama alanının Talep konusu parsellerin "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre; Akçaabat İlçesi, Yıldızlı-Merkez Mahallesi, 144 Ada, 38 ve 39 nolu parselin 0,295918 hektar (2.959,18 m^2) alanlı Kuru Marjinal Tarım arazisinin yazımız ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulması, başka amaç doğrultusunda kullanılmaması şartıyla "Turizm Alanı" amaçlı tarım dışı kullanıma uygun görülmüştür" yazısı belirtilmiştir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1 Plan Teklifinin Amacı

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde,

söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

Akçaabat İlçesi, Yıldızlı-Merkez Mahallesi, G43-A-03-A-1-C pafta, 144 ada, 39 nolu parsel alanında; yürürlükte olan üst kademe mekânsal planlara uygun olarak söz konusu parsel alanındaki taşınmazlar üzerine mevcut yapılaşmaları içerecek, düzenleyecek şekilde arazi kullanım kararı olarak "**Ticaret-Turizm Alanı"** oluşturulması için Nazım İmar Planı yapılması düşünülmektedir.

6.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

Bu hususlar doğrultusunda planlanması düşünülen 144 ada, 39 nolu parsel alanlarında imar planı ile ilgili olan 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında mülkiyet dokusu ve şehircilik bilimi ile planlama ilke ve esasları doğrultusunda çalışma yapılarak öncelikle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olan 144 ada, 39 nolu parsel alanının **Ticaret-Turizm Alanı** olarak planlanması öngörülmüştür. Mevcut plan üzerinde yapılacak Turizm Alanı ile insan ve çevre münasebetlerinden sebeple toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel ve sosyal çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, düzenleme alanındaki yer seçimi ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde ve konumda kullanımı belirlenmesidir.

Planlanan söz konusu parsel alanının bütününde gerçekleştirilecek tesisin niteliğine ve fonksiyonlarına ve yapılaşma kriterlerine yönelik olarak gerekli olan kriterler, alınacak olan önlemler ve tabi olunan kanun, yönetmelik vb. hükümleri ve gerekleri ile ilgili konular ve uyulması gereken hususlar ilgili yönetmelik ve kanunlar çerçevesinde ele alınarak planlanmış ve bu kanunlara aykırılık teşkil etmeyecek şekilde planlanması gerekmektedir.

6.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Diğer taraftan Akçaabat İlçesi, Yıldızlı-Merkez Mahallesinin Büyükşehir Kanunu ile köyden mahalleye dönüştüğü ve kırsal alan olarak onaylı yerleşik alanlarının olduğu dikkate alındığında söz konusu parsel alanında yapılması amaçlanan planlama çalışmasının Trabzon iline yönelik 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının kırsal yerleşme alanları ile ilgili bölümünde yer alan 6.2.4 nolu hüküm kapsamında da olduğu görülmektedir. Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı hükümlerinin 7.17.nolu maddesinde yürürlükte olan köy yerleşik alanlarında kırsal yerleşik alan tespiti yapılıncaya kadar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planındaki kırsal yerleşme alanları ile ilgili bölümündeki hükümlere göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

İl çevre düzeni planında gösterilen Yıldızlı-Merkez Mahallesinde Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise kırsal alanlarda 7.2.5 nolu kırsal yerleşik alanlar ile ilgili hükümlere uyulacağı ve bu bölüm içinde yer alan 7.2.5.6.1.4 nolu hükümde ise kırsal yerleşmelerde bölgesel düzeyde ticaret, **turizm**, toplu iş yeri alanı vb. faaliyetler için imar planı yapılmasının zorunlu olduğu açıklanmıştır.

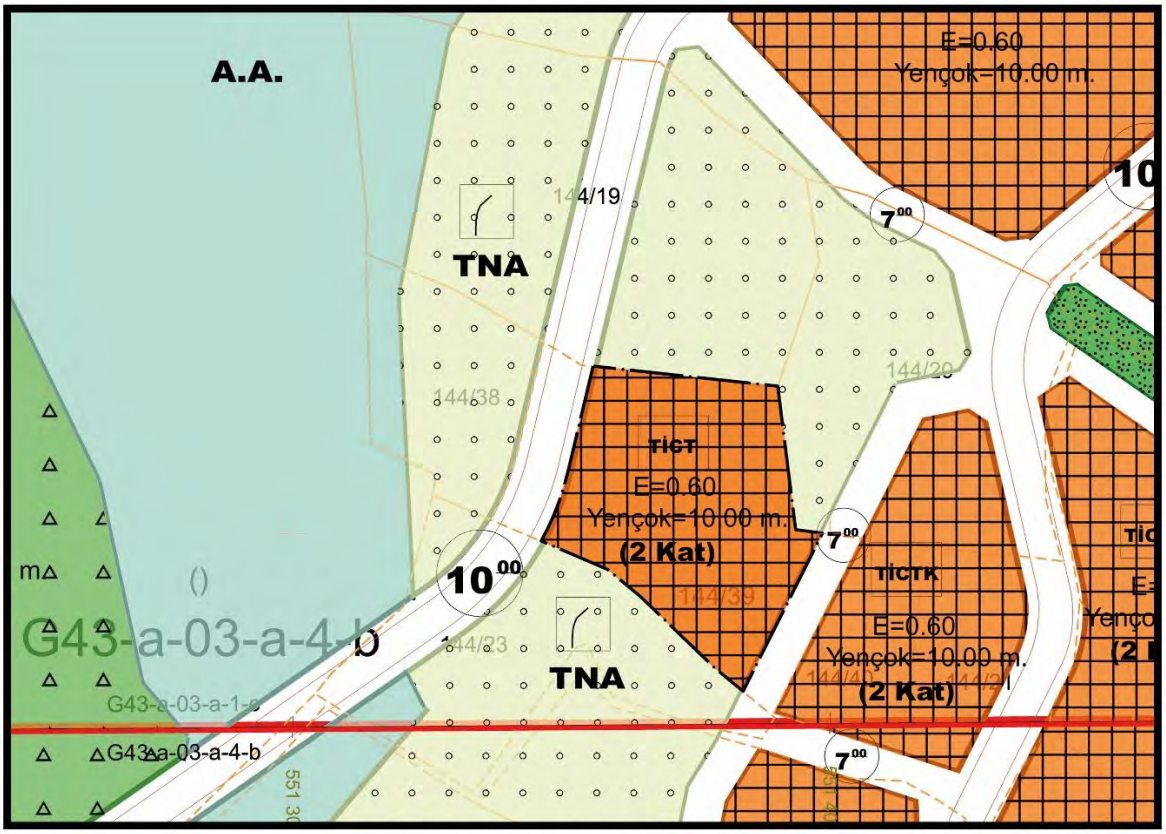
Söz konusu mekânsal alanı içeren ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi' nin 16/07/2018 tarih ve 3884 sayılı meclis kararı ile onanan ve yasal ilan-askı sürecini tamamlayarak kesinleşen 1/5.000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak söz konusu mekânsal alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve planlama kararları ile kentsel alan kullanım niteliklerinin ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesi gerekmektedir. Planların kademeli birliktelik ilkesi kapsamında Yıldızlı-merkez Mahallesindeki 144 ada, 39 nolu parsel alanında yapılacak olan planlama çalışması üst ölçek plan kararlarına ve hükümlerine uygun olarak hazırlanması imar mevzuatının gereğidir.

6.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Yıldızlı-Merkez Mahallesinde 144 Ada, 39 nolu Parsel alanında, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında mülkiyet dokusu ve şehircilik bilimi ile planlama ilke ve esasları doğrultusunda yapılması planlanan imar plan değişikliği, parsel üzerindeki

mevcut alan kullanımı (işlev) ile planın uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu alanda imar planı değişikliği ile yeni bir yapılaşma kararı üretilip Ticaret-Turizm Alanındaki yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenmiştir.

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Yıldızlı-Merkez Mahallesindeki 1/1000 ölçekli G43A03A1C hâlihazır imar paftasındaki 144 ada, 39 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın mevcut olan "Tarımsal Nitelikli Alan" fonksiyon kararı kaldırılmış ve düzenleme alanı ada bütünlüğü için 144 ada 39 parsel **"Ticaret-Turizm Alanı"** fonksiyonu olmak üzere yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 14. Önerilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

Akçaabat İlçesi, Yıldızlı-Merkez mahallesinde yer alan söz konusu 144 ada, 39 nolu parsel alanı Tarımsal Nitelikli Alandan, Ticaret-Turizm Alanına dönüştüğünden mevcut plandaki diğer alan büyüklükleri sabit kalacaktır.

6.6 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen söz konusu 144 ada, 39 nolu parsel alanlarında getirilen arazi kullanım kararları içerisinde Ticaret-Turizm Alanı kapsamında kullanım kararı alt ölçekli plan kararlarında belirlenecektir.

6.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan turizm alanları ile bu turizm alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Söz konusu planlama alanında tarım alanından turizm ve ticaret alanına dönüşüm olmasından dolayı sosyal donatı hesabı yapılmamıştır.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

1.İMAR PLANLARI; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORLARI VE EKLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORLARI VE EKLERİYLE BELİRTİLEN HERHANGİ BİR HÜKÜM; "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA BELEDİYESİNCE ÇIKARILACAK YÖNETMELİKLER İLE DEĞİŞTİRİLMEYECEK HUSUSLARA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA PLAN KARARI NİTELİĞİNDEDİR VE PLAN PAFTALARI İLE BİRLİKTE ONAYLANDIĞI KABUL EDİLİR. ANCAK İMAR PLANINDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA VE BELİRTİLMEMİŞ İSE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

2.BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; ÖNCELİKLE"ORDU - TRABZON - RİZE - GİRESUN – GÜMÜŞHANE - ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ" 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 16/01/2019 TARİH VE 30 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 14.02.2020 TARİH VE 549 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN 1.PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ DAHA SONRA İSE "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE BU KANUNUN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KONUSUNA GÖRE AKÇAABAT İLÇESİNE AİT YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

3.TÜM YAPILAŞMALARDA "DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNE VE YAPILARIN KULLANIM NİTELİĞİNE BAĞLI OLARAK "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.PLANLAMA ALANI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ŞARTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPI EMSALİ E=0.60 VE BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=10 METREDİR. ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ 3 METRE OLARAK BELİRLENECEKTİR.

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

6.5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINA

ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

7.PLANLAMA ALANINDAKİ HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN VE TABİAT İLE UYUMLU YAPIM TEKNİKLERİNİN VE YAPI MALZEMELERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

8.ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ, İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VB. TEKNİK ALTYAPI İSALE, İLETİŞİM HATLARI VE TESİSLERİNE YÖNELİK İLGİLİ KURULUŞLARIN İHTİYACI OLAN İMAR PLANI DÜZENLEMELERİ VE UYGULAMA ÇALIŞMALARI, BU ÇALIŞMALARI GERÇEKLEŞTİRECEK İLGİLİ KURULUŞTAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK, GEREKLİ UYGULAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ SAĞLANACAKTIR. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ, İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

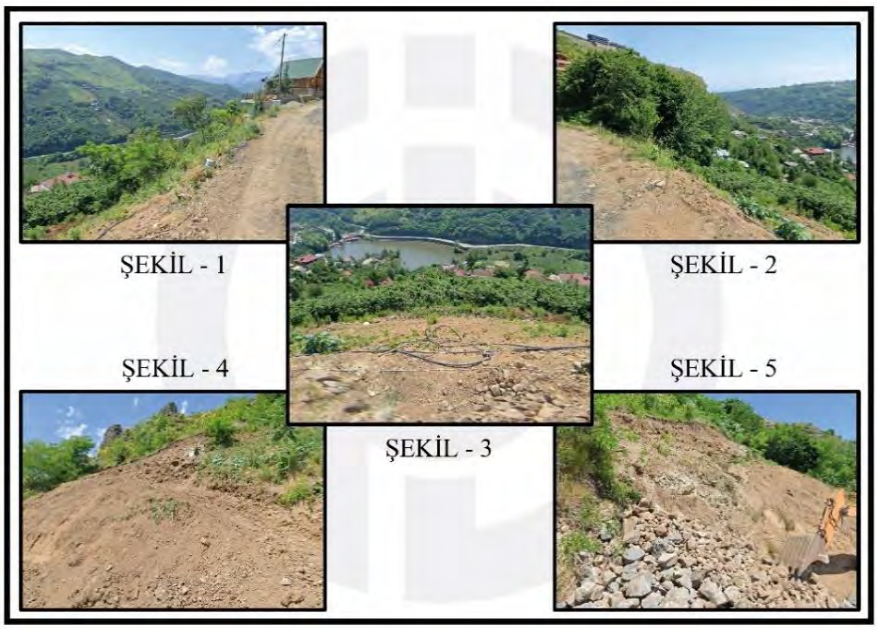
9.PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK İMAR PLANLAMASI SONUCUNDA HAZİNEYİ İLGİLENDİREN BİR HUSUSUN ORTAYA ÇIKACAK OLMASI VEYA SÖZ KONUSU ALANDA İMAR PLANLAMASINDAN ETKİLENEBİLECEK HERHANGİ BİR HAZİNE TAŞINMAZI BULUNMASI HALİNDE FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

10. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN **10.11.2022 TARİH VE E-56343363-230.04.02-7692610 SAYILI** TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIM İZİNLERİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA GÖRE, PARSEL ALANINDA 0,295918 HEKTAR (2959,18M^2) ALANLI KURU MARJİNAL TARIM ARAZİSİNİN TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULMASI, BAŞKA BİR AMAÇ DOĞRULTUSUNDA KULLANILMAMASI ŞARTIYLA "TURİZM ALANI" AMAÇLI TARIM DIŞI KULLANI UYGUN GÖRÜLMEKLE BİRLİKTE FARKLI BİR AMAÇLA KULLANILMASI İSTENİLMESİ DURUMUNDA, 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YENİDEN İZİNLENDİRİLMESİ GEREKMEKTE OLUP, TESPİT EDİLMESİ HALİNDE İSE AMACI DIŞINDA KULLANIMIN KANUNUN 21. MADDESİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAĞI BELİRLENMİŞTİR.

Kadir Semih UĞURLU

Şehir ve Bölge Plancısı

8. EKLER



Şekil 15. Planlama Alanına Ait Görseller

Doğal kaynaklara ve çevresel değerlere olumsuz etki yapmayacak şekilde yerleşik dokunun olmadığı bir alanın Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanması; işgücünün de yakın çevredeki yerleşmelerden karşılanmasını da sağlamakta, kırsal kalkınmayı destekleyici rol üstlenmektedir.

9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Tapu kayıtlarında 144 ada, 39 nolu parsel alanı, toplam 1.892,42 m^2 yüzölçümüne sahip tarla olarak nitelendirilmiştir. Planlama alanına yakın konumda Yıldızlı-Merkez Mahallesi yerleşik alanı içindeki konut yapıları, tarım arazileri ve turizm alanları bulunmaktadır. Parsel alanı, Yıldızlı-Merkez Mahallesi yerleşik alan içerisinde kalmaktadır. Parsel alanının üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Şekil 16. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

10. 3D MODELLEME (GÖRÜNÜŞ)

FOTOĞRAF-3

FOTOĞRAF-4

FOTOĞRAF-5

FOTOĞRAF-6

11. TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 24-10-2022-18:05

webtapu
tapunun kısayolu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	118372129
İl/İlçe:	TRABZON/AKÇAABAT
Kurum Adı:	Akçaabat
Mahalle/Köy Adı:	YILDIZLI-MERKEZ Mah.
Mevkii:	GÜNEY MAH.
Cilt/Sayfa No:	13/1277
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	144/39
AT Yüzölçüm(m2):	1892.42
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
627650434	(SN:173199400) OSMAN KALAYCI : KÜÇÜK Oğlu	-	1/1	1892.42	1892.42	Satış 16-12-2021 24234	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **WZ9AbmO93I-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

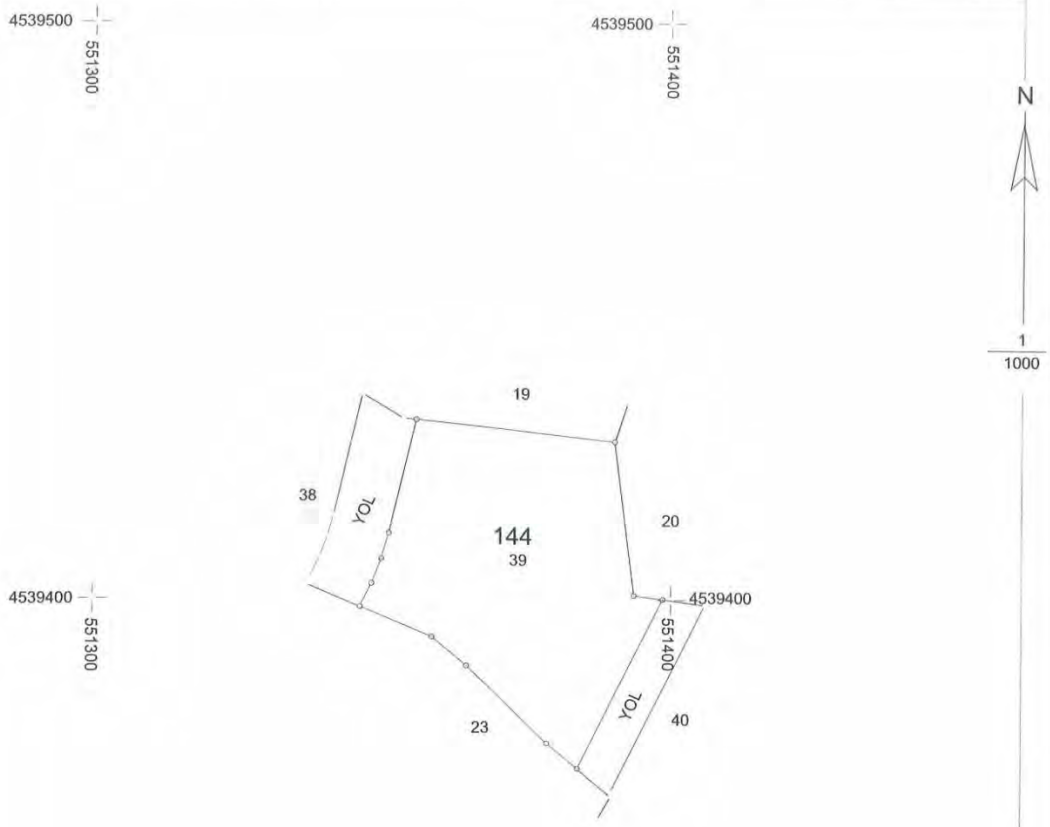
144 ADA, 39 PARSEL (TAPU KAYDI)

12. HARİTA PLAN ÖRNEĞİ (ÇAP)

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK-2)

İli : TRABZON	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
İlçesi : AKÇAABAT	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m^2	dm^2
Köyü/Mah : Yıldızlı-Merkez	13/1277	G43a03a1c	144	39	Güney Mah.		-	1892	42



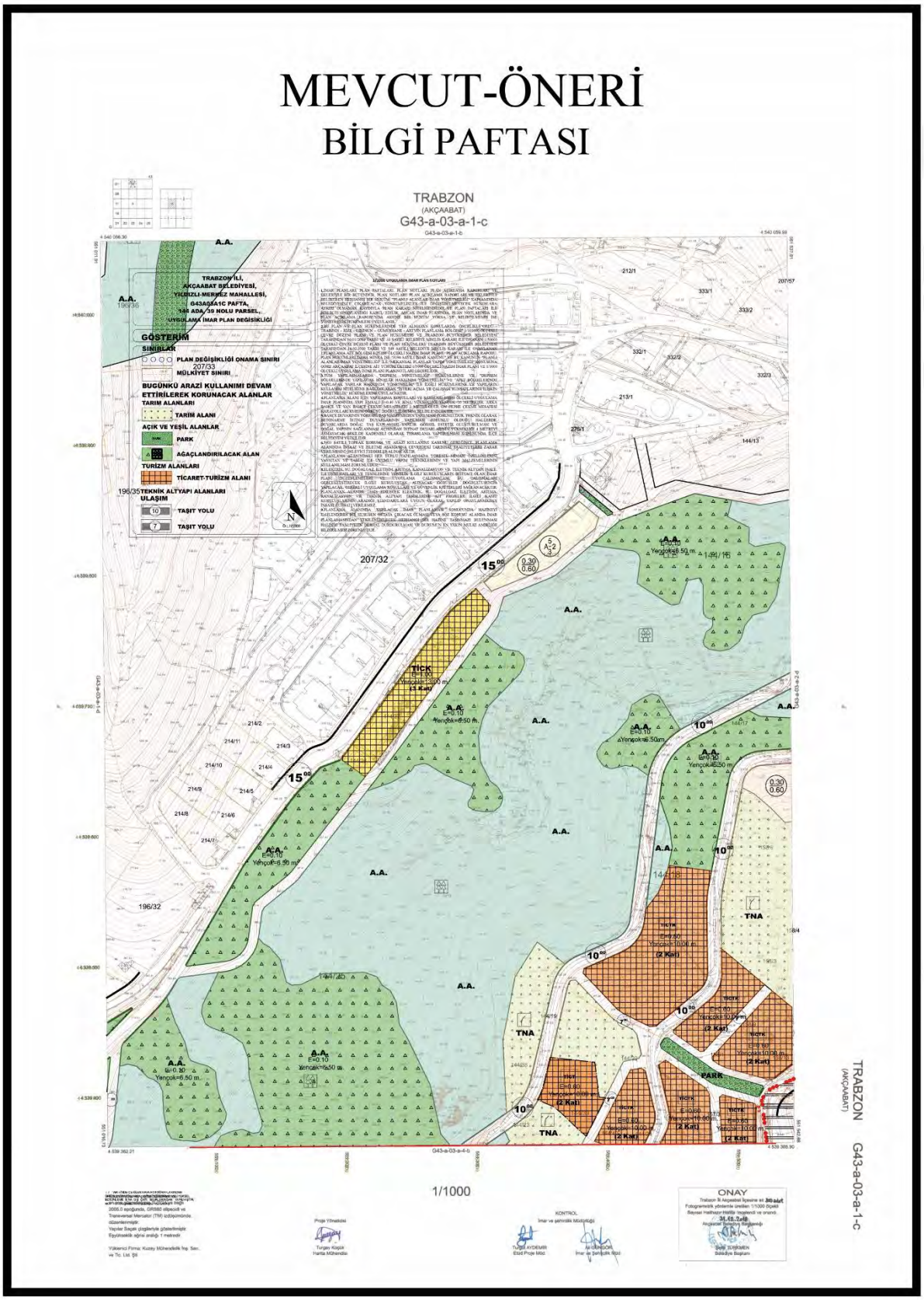
Fen Kayıt No :139	
Harç e-tahsilatı :F04288	
Tarihi :10.08.2022	
Sayı/Tahsilat No :	

Kadastro Paftasına Uygundur			
	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen / Tekniker	Kont. Müh. / Memuru	Kadastro Müdürü
Adı Soyadı	YAVUZHAN KIRIMLI	ALİ OSMAN MEHTİOĞLU	Muhammet Ali
Tarih	10.08.2022	10.08.2022	Lisans No: 001
İmza/Mühür			

NOT: Plan Örneği üzerinden alınan ölçüler teknik çalışmalarda kullanılamaz

144 ADA, 39 PARSEL (ÇAP)

13. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI



14. KURUM GÖRÜŞÜ (TARIM DIŞI KULLANIM İZNİ)

T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

ULUSLARARASI GELENEKSEL BALIKÇILIK VE SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİ YILI 2022

Sayı : E-56343363-230.04.02-7692610 10.11.2022

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlgi : a) 06.09.2022 tarihli ve 91352717-755.01-85780 sayılı yazınız.
b) 30.09.2022 tarihli ve E-56343363-230.04.02-7182577 sayılı yazımız.

İlgi (a) sayılı yazınız ile Trabzon İli Akçaabat İlçesi Yıldızlı Merkez Mah. 144 ada 38 ve 39 nolu parsellerin "Turizm Alanı" kapsamında kullanımına yönelik olarak Kurum görüşümüz sorulmuştur.

İlgi (b) sayılı yazımız ile Akçaabat İlçesi Yıldızlı Merkez Mah. 144 ada 38 ve 39 nolu parsellerin üzerinde yapılan incelemeler doğrultusunda hazırlanan etüt raporunun Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi sonucunda "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 12. maddesi gereği yapılacak olan inşaat faaliyetleri sırasında çıkacak olan muhtemel tarım toprağının ve hafriyat malzemesinin değerlendirilme şeklini, çevre tarım arazilerine zarar verilmemesi için alınacak olan koruma önlemlerini teraslama, istinat duvarı, drenaj ve bitkilendirme önlemlerini ve işletmenin faaliyeti sırasında oluşacak atık maddelerin arıtma tedbirlerini içeren toprak koruma projesine ihtiyaç duyulmakta olup bu tedbirlere yönelik genel kaideleri gösterir toprak koruma projesine ihtiyaç duyulduğu ifade edilerek belirtilen önlemleri içeren Toprak Koruma Projesinin Valilimizce onaylanması halinde nihai görüşümüzün oluşturulacağı hususu bildirilmiştir.

Talepli tarafından 4 (dört) nüsha olarak hazırlattırılarak İl Müdürlüğümüze sunulan Toprak Koruma Projesi 09.11.2022 tarihinde onaylanmış olup 1(bir) adedi gerekli denetimleri yapmak üzere Kurumunuzda bulunması, 1(bir) adedi de faaliyet sahibine verilmek üzere 2 (iki) takım olarak yazımız ekinde gönderilmektedir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa göre; Akçaabat İlçesi Yıldızlı Merkez Mah. 144 ada 38 ve 39 nolu 0, 295918 hektar (2959,18 m^2) alanlı Kuru Marjinal Tarım arazisinin yazımız ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulması, başka bir amaç doğrultusunda kullanılmaması şartıyla "Turizm Alanı " amaçlı tarım dışı kullanımı uygun görülmüştür.

Söz konusu alanın farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda, 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmekte olup, tespit edilmesi halinde, amacı dışında kullanımın Kanunun 21 inci maddesine göre işlem yapılacaktır.

Ayrıca, mevzuatımız gereği izinlendirme tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planın onaylanmaması durumunda verilen bu izin geçersiz sayılacak olup, takibinin yapılabilmesi için tarım dışı kullanım izni verilen alanda imar planının onaylanıp onaylanmadığının, onaylanması durumunda onay tarihinin Kurumumuza bildirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 61838A43-4DC6-4884-901D-FE59654D2201 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İnönü Mah. Hasan Saka Cad. Mimoza Sok. No:4 Ortahisar/TRABZON
Tel: (0462) 230 21 45 (pbx) Faks:(0462) 230 21 54
E-Posta: trabzon@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Petek KAHRAMAN
Mühendis

Hacı Osman HÖKELEKLİ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: Toprak Koruma Projesi (2 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 61838A43-4DC6-4884-901D-FE59654D2201 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys

İnönü Mah. Hasan Saka Cad. Mimoza Sok. No:4 Ortahisar/TRABZON
Tel: (0462) 230 21 45 (pbx) Faks:(0462) 230 21 54
E-Posta: trabzon@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Petek KAHRAMAN
Mühendis

T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Başkanlığı

No: A-529

İLİ	: TRABZON
İLÇESİ	: AKÇAABAT
MAHALLE	: YILDIZLI
PAFTA	: G43-A-03-A-1-C
ADA	: 144
PARSEL	: 39
TALEP EDEN	: OSMAN KALAYCI
PİN NO	: TN- 611003628

İLGİ : Belediye Meclisinin 02/03/2022 tarih toplantısında 129 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

TALEP : Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Yıldızlı Mahallesi, G43-A-03-A-1-C pafta, 144 ada 39 parsel numaralı taşınmazı kapsayan 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile ilgili olduğu anlaşıldı.

AÇIKLAMA: İmar Komisyonumuz tarafından yapılan incelemede; Yıldızlı Mahallesi, G43-A-03-A-1-C paftada yer alan yaklaşık 1892,42 m² büyüklüğünde özel şahıs mülkiyetindeki 144 ada, 39 parsel numaralı taşınmaz, TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) olarak planlanmış olup, doğu ve güney yönünde TİCTK (Ticaret+Turizm+Konut Alanı) gibi kentsel çalışma alanları düzenlenmiş olduğu ve Trabzon İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.11.20222 tarih ve 7692610 sayılı yazısında başka bir amaç doğrultusunda kullanılmaması şartıyla "Turizm Alanı" amaçlı tarım dışı kullanımının uygun olduğunun değerlendirildiği görülmüştür.

Yapılan plan değişikliği ile; E=0.60, Yençok= 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı olarak plan değişikliği talep edilmiştir.

DEĞERLENDİRME: Komisyonumuz tarafından yapılan değerlendirmede; 3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi doğrultusunda yapılan plan değişikliği talebi imar planlarının kademeli birliktelik ilkesi gereği planlama alanına ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarih ve 68 sayılı kararı ile mekânsal fonksiyon kullanımı TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı şeklinde onaylanan NİP-611003590 plan işlem numaralı Nazım İmar Planı değişikliği kararlarına uygun olarak düzenlenen talep konusu parselin sosyal ve teknik altyapı kullanımı niteliğinin bulunmaması ile birlikte Ticaret+Turizm amaçlı kullanım kararının nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmaması sebebiyle ilave donatı alanlarına ihtiyaç gerekmediğinden, Yıldızlı Mahallesi, G43-A-03-A-1-C pafta, 144 ada, 39 nolu parselde meri imar planında TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) mahiyetinde olan ve planlama alanının Trabzon İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda E=0.60, Yençok= 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı olarak hazırlanan 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **uygun olacağı** mütalaa edilmiştir.

T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Başkanlığı

KARAR : Akçaabat İlçesi, Yıldızlı Mahallesi, G43-A-03-A-1-C pafta, 144 ada 39 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alanda üst ölçek plan kararlarına uygun olarak meri imar planında TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) olarak planlanan alanının E=0.60, Yençok= 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Turizm Alanı (TİCT) şeklinde hazırlanan 611003628 teklif numaralı 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür. Meclise arz olunur. **03/03/2023**

Yücel ÖZTÜRK
İmar Kom. Bşk.

Selahattin SARALİ
Üye

Burak EKİCİ
Üye

Osman Zeki ALŞAN
Üye

Aslan GÜNER
Üye

T.C.
AKÇAABAT BÜYÜKŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 3.03.2023
Dönem No : 3
Birleşim No : 3
Oturum No : 1
Karar No : 132
Karar Konusu : İlçemiz Yıldızlı Mahallesi 144 ada 39 parsel nolu taşınmaz ile ilgili İmar Plan Değişikliği hk.

MECLİSİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

Osman Nuri EKİM Belediye Başkanı KATILDI	Cevdet BAYRAKTAR Meclis 1. Başkan Vekili KATILMADI	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 KIRALİ 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 SARALİ 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 KATILMADI	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
Bakı MORADAOĞLU Meclis Üyesi KATILDI	Musa ŞAHİNKAYA Meclis Üyesi KATILDI	Hakan KUVVET Meclis Üyesi KATILMADI	Tuncay DEMİRCİ Meclis Üyesi KATILDI			

Belediyemiz Meclisi 2023 Yılı 3. Dönem Mart ayı toplantısının 3. birleşiminin 1. oturumunu yapmak üzere 03/03/2023 Cuma günü saat 14.00'de Belediye Başkanı Osman Nuri EKİM'in Başkanlığında toplandı. Çoğunluğun toplantıya katıldığı anlaşıldığından gündemin 7. maddesinin müzakeresine geçildi.

İlçemiz Yıldızlı Mahallesi 144 ada 39 parsel nolu taşınmaz ile ilgili İmar Plan Değişikliği teklifi Belediyemiz Meclisinin 02/03/2023 tarihinde yapmış olduğu toplantıda görüşülmüş olup 129 sayılı karar ile Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu çalışmalarını tamamlayıp raporunu Meclis Başkanlığına sunmuştur.

Yıldızlı Mahallesi, G43-A-03-A-1-C paftada yer alan yaklaşık 1892,42 m² büyüklüğünde özel şahıs mülkiyetindeki 144 ada, 39 parsel numaralı taşınmaz, TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) olarak planlanmış olup, doğu ve güney yönünde TİCTK (Ticaret+Turizm+Konut Alanı) gibi kentsel çalışma alanları düzenlenmiş olduğu ve Trabzon İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarih ve 7692610 sayılı yazısında başka bir amaç doğrultusunda kullanılmaması şartıyla "Turizm Alanı" amaçlı tarım dışı kullanımının uygun olduğunun değerlendirildiği, yapılan plan değişikliği ile; E=0.60, Yençok= 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı olarak plan değişikliği talep edildiği belirtilmiştir.

İmar Komisyonunca yapılan değerlendirmede; 3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi doğrultusunda yapılan plan değişikliği talebi imar planlarının kademeli birliktelik ilkesi gereği planlama alanına ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarih ve 68 sayılı kararı ile mekânsal fonksiyon kullanımı TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı şeklinde onaylanan NİP-611003590 plan işlem numaralı Nazım İmar Planı değişikliği kararlarına uygun olarak düzenlenen talep konusu parselin sosyal ve teknik altyapı kullanımı niteliğinin bulunmaması ile birlikte Ticaret+Turizm amaçlı kullanım kararının nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmaması sebebiyle ilave donatı alanlarına ihtiyaç gerekmediğinden, Yıldızlı Mahallesi, G43-A-03-A-1-C pafta, 144 ada, 39 nolu parselde meri imar planında TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) mahiyetinde olan ve planlama alanının Trabzon İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda E=0.60, Yençok= 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı olarak hazırlanan 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **uygun olacağı** mütalaa edilmiştir

Belediyemiz Meclisince yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Akçaabat İlçesi, Yıldızlı Mahallesi, G43-A-03-A-1-C pafta, 144 ada 39 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alanda üst ölçek plan kararlarına uygun olarak meri imar planında TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) olarak planlanan alanının E=0.60, Yençok= 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Turizm Alanı (TİCT) şeklinde hazırlanan 611003628 teklif numaralı 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **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

T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.04.2023	**Birleşim No:**	15
Karar No :	386	**Oturum :**	1
Konusu :	Plan Değişikliği		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 04.04.2023 tarih ve E.91352717-105.03-117536 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi, Yıldızlı Mahallesi 144 ada 39 numaralı parseli kapsayan alanda Ticaret+Turizm Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 03.03.2023 tarih ve 132 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

Akçaabat ilçesi, Yıldızlı Mahallesi 144 ada 39 numaralı parseli kapsayan yaklaşık 1.892.42 m² alanlı parsel özel mülkiyete konu olup, 12.01.2023 tarih ve 68 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen plan değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret+Turizm Alanı olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise TNA (tarımsal Nitelikli Alan) olarak planlanmıştır. Plan değişikliği teklifi ile söz konusu alan E:0,60 Yençok:10.00 metre 2 kat yapılaşma koşullarında TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı olarak planlanmıştır. Akçaabat Belediye Meclisinin 03.03.2023 tarih ve 132 sayılı kararında "*Yıldızlı Mahallesi, G43¬A¬03¬A¬1¬C paftada yer alan yaklaşık 1892,42 m² büyüklüğünde özel şahıs mülkiyetindeki 144 ada, 39 parsel numaralı taşınmaz, TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) olarak planlanmış olup, doğu ve güney yönünde TİCTK (Ticaret+Turizm+Konut Alanı) gibi kentsel çalışma alanları düzenlenmiş olduğu ve Trabzon İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarih ve 7692610 sayılı yazısında başka bir amaç doğrultusunda kullanılmaması şartıyla "Turizm Alanı" amaçlı tarım dışı kullanımının uygun olduğunun değerlendirildiği, yapılan plan değişikliği ile; E:0.60, Yençok: 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı olarak plan değişikliği talep edildiği belirtilmiştir. İmar Komisyonunca yapılan değerlendirmede; 3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi doğrultusunda yapılan plan değişikliği talebi imar planlarının kademeli birliktelik ilkesi gereği planlama alanına ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarih ve 68 sayılı kararı ile mekânsal fonksiyon kullanımı TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı şeklinde onaylanan NİP 611003590 plan işlem numaralı Nazım İmar Planı değişikliği kararlarına uygun olarak düzenlenen talep konusu parselin sosyal ve teknik altyapı kullanımı niteliğinin bulunmaması ile birlikte Ticaret+Turizm amaçlı kullanım kararının nüfus yoğunluğunu artıracak bir düzenleme olmaması sebebiyle ilave donatı alanlarına ihtiyaç gerekmediğinden, Yıldızlı Mahallesi, G43¬A¬03¬A¬l¬C pafta, 144 ada, 39 nolu parselde meri imar planında TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) mahiyetinde olan ve planlama alanının Trabzon İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda Ez0.60, Yençok: 10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında TİCT (Ticaret+Turizm) Alanı olarak hazırlanan 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olacağı mütalaa edilmiştir.*

G.A

Belediyemiz Meclisince yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Akçaabat ilçesi, Yıldızlı Mahallesi, G43¬A¬03¬A¬I¬C pafta, 144 ada 39 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alanda üst ölçek plan kararlarına uygun olarak meri imar planında TNA (Tarımsal Nitelikli Alan) olarak planlanan alanının E:0.60, Yençok:10.00 metre, 2 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Turizm Alanı (TİCT) şeklinde hazırlanan 611003628 teklif numaralı 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verilmiştir." ifadelerine yer verilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; söz konusu plan değişikliği teklifinin üst ölçek nazım imar planı kararlarına uygun hazırlandığı dikkate alınarak uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

5216 sayılı yasanın 7(b) maddesi gereğince; Akçaabat ilçesi, Yıldızlı Mahallesi 144 ada 39 numaralı parseli kapsayan alanda Ticaret+Turizm Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 03.03.2023 tarih ve 132 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.14.04.2023

Murat ZORLUOĞLU Meclis Başkanı Büyükşehir Belediye Başkanı	Ali Osman ÇOBAN Katip Üye Meclis Üyesi	Güngör Hami AYDIN Katip Üye Meclis Üyesi

ASLI GİBİDİR
Hayrat BAYRAK
Yazı İşleri Şube Müdürü

PAFTA ETİKETİ

TEKLİF SAHİBİ PLAN MÜELLİFİ TARAFINDAN DÜZENLENECEK BÖLÜM

TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ, YILDIZLI-MERKEZ MAHALLESİ
144 ADA, 39 NOLU PARSEL ALANI
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
ÖLÇEK:1/1000

(G43A03A1C)

PLAN MÜELLİFİ
KAŞE- İMZA

ERGAYSON KENT PLANLARI
İNOVATİF PLANLAMA GAYRİMENKUL İNŞAAT TIC. LTD. ŞTİ.

KONTROL EDEN Meltem KAHRAMAN ŞEHİR PLANCISI	Plan İşlem No (PİN): **UİP-611007472**
OSMAN NURİ EKİM BELEDİYE BAŞKANI	TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ, YILDIZLI MAHALLESİ, 144 ADA, 39 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 (BİR) ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ **AKÇAABAT BELEDİYE MECLİSİNİN 03.03.2023 TARİH VE 132 SAYILI** KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

KONTROL EDEN ÖZLEM BAL ÖZTÜRK ŞEHİR PLANCISI	**PLAN İŞLEM NO (PİN) : UİP-611007472**
ÖMER SÖYLEMEZ PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ	TRABZON İLİ AKÇAABAT İLÇESİ YILDIZLI MAHALLESİ 144 ADA 39 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1 ADET PAFTA 31 SAYFA RAPORDAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, AKÇAABAT BELEDİYE MECLİSİNİN 03.03.2023 TARİH VE 132 SAYILI KARARIYLA UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.04.2023 TARİH VE 386 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

ÖĞÜR AŞIK
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

PAFTA ETİKETİ

TEKLİF SAHİBİ PLAN MÜELLİFİ TARAFINDAN DÜZENLENECEK BÖLÜM

TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ, YILDIZLI-MERKEZ MAHALLESİ
144 ADA, 39 NOLU PARSEL ALANI
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
ÖLÇEK:1/1000

(G43A03A1C)

PLAN MÜELLİFİ
KAŞE- İMZA

INOVATİF PLANLAMA
GAYRİMENKUL İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
Fatih Mah. Fatih Cad. No:21/D Ortahisar/TRABZON
Gsm: 0537 058 87 81 info@inovatifplanlama.com
Hizmet Vergi No: 163 051 4581

ERCAN ŞEN
KENT PLANCISI

KONTROL EDEN Meltem KAHRAMAN ŞEHİR PLANCISI	Plan İşlem No (PİN): **UİP-611007472** AKÇAABAT BELEDİYE MECLİSİNİN **03.03.2023 TARİH VE 132 SAYILI** KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEN TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ, YILDIZLI MAHALLESİ, 144 ADA, 39 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ EKİ; **PLAN AÇIKLAMA RAPORU** (BU RAPOR KAPAK SAYFASI HARİÇ İLE BİRLİKTE 31 SAYFADIR.)
OSMAN NURİ EKİM BELEDİYE BAŞKANI	

KONTROL EDEN **ÖZLEM BAL ÖZTÜRK** ŞEHİR PLANCISI	**PLAN İŞLEM NO (PİN) : UİP-611007472** TRABZON İLİ AKÇAABAT İLÇESİ YILDIZLI MAHALLESİ 144 ADA 39 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1 ADET PAFTA 31 SAYFA RAPORDAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, AKÇAABAT BELEDİYE MECLİSİNİN 03.03.2023 TARİH VE 132 SAYILI KARARIYLA UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.04.2023 TARİH VE 386 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.
ÖMER SÖYLEMEZ PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ	

ÖZGÜR AŞIK
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI