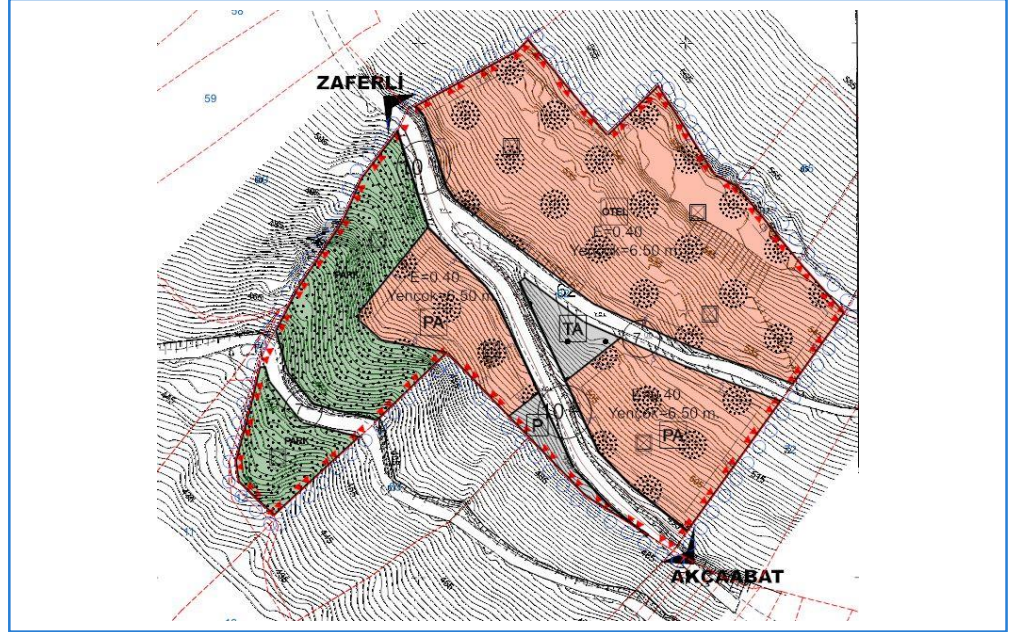


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı

TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ ZAFERLİ MAHALLESİ 2146 ADA, 62 NOLU PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI 1/1000



TEMMUZ-2023

İÇİNDEKİLER

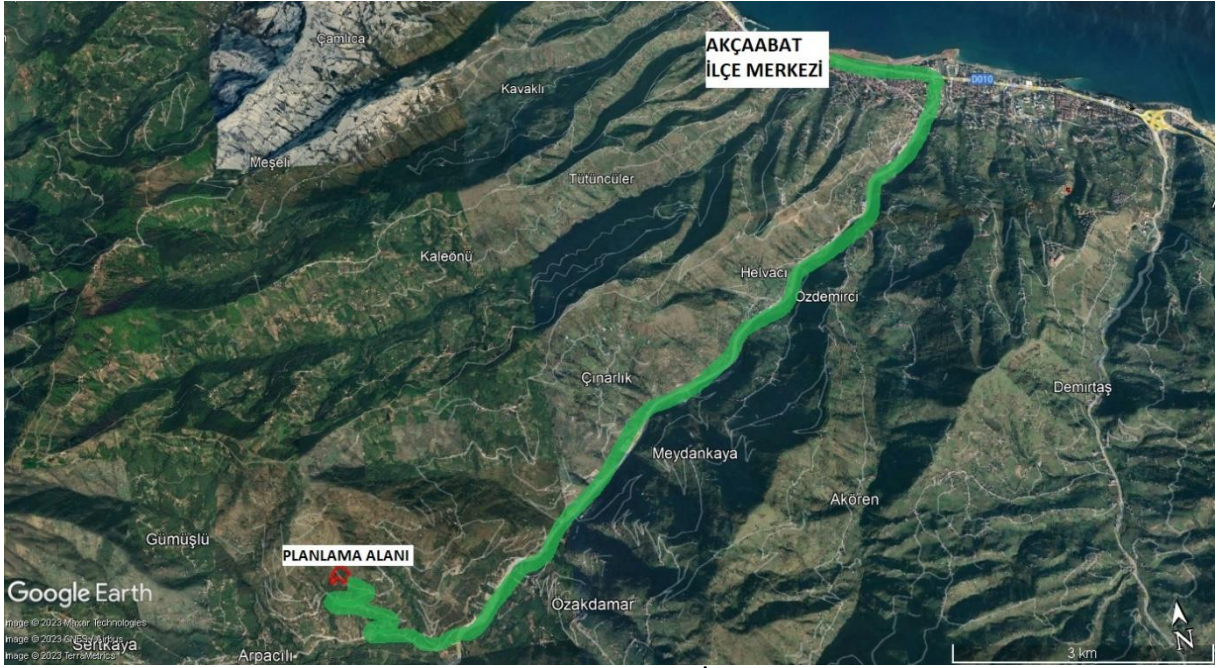
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	3
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1 Fiziksel Yapı.....	3
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	3
2.1.2 İklim Yapısı	4
2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu.....	5
2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu.....	6
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	6
2.3 Mekansal Gelişim	6
2.3.1 Trabzon İli Mekansal Gelişim Süreci.....	6
2.3.2 Akçaabat İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci	9
2.4 İdari Yapı.....	10
2.4.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı	10
2.4.2 Akçaabat İlçesinin İdari Yapısı.....	11
2.5 Nüfus Yapısı.....	11
2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı	11
2.5.2 Akçaabat İlçesinin Nüfus Yapısı.....	11
2.6 Ekonomik Yapı.....	12
2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı.....	12
2.6.2 Akçaabat İlçesinin Ekonomik Yapısı	12
2.7 Mülkiyet Durum Analizi	13
2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı	14
2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler	14
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	14
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	15
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	17
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ	17
6. MEVCUT PLAN	20
7. PLAN TEKLİFİ	20
7.1 Plan Teklifinin Amacı.....	20
7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi.....	20
7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	20

7.4	Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	22
7.5	Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu	23
7.6	Nüfus Hesabı Tablosu	23
7.7	Sosyal Donatı Hesabı Tablosu.....	24
8.	PLAN HÜKÜMLERİ.....	24
9.	EKLER	26
10.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ	27
11.	FOTOĞRAFLAR.....	28
11.1	Fotoğraf Paftası	28
11.2	Fotoğraf Albümü	29
12.	ÖNERİ BİLGİ PAFTASI.....	33
13.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	34

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan 2146 ada, 62 nolu parsel alanı; Doğu Karadeniz Bölgesi'nde Trabzon ili, Akçaabat ilçesine bağlı Zaferli Mahallesi'nde bulunmakta olup; 541330-541560 (Y) düşey ve 4536610-4536800 (X) yatay koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Akçaabat ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 16 kilometredir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Akçaabat İlçesi'nin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41' 29 kuzey enlemi ile 39° 29' 21 doğu boylamlarında bulunmaktadır.

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi'ndeki planlama alanına ulaşım, Akçaabat-Düzköy il yolundan Zaferli Mahallesi güzergahına doğru ayrılan yol ile sağlanmaktadır. Söz konusu alana yılın her mevsimi ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Planlama alanı, Zaferli Mahallesi yerleşik alanı sınırı içerisinde mevcut Akçaabat ilçe merkezinin güneybatı yönünde bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada, 62 nolu parsel alanı üzerindeki “Turizm Tesisi” projesine ait planlama alanı sınırlarının tamamını kapsayan imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporu; Jeoloji Mühendisi Yakup Ardıç ve Jeofizik Mühendisi Eşref Nuri Usta tarafından hazırlanmış olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 28/09/2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesine istinaden Trabzon Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 07/02/2023 tarihinde incelenerek onaylanmıştır.

Planlama alanında yapılan sondaj çalışmaları ve gözlemler sonucunda etüt alanı ve çevresinde üstte altere olmuş kaya birim, onun altında ise Ev simgesi ile gösterilen Kabaköy Formasyonuna ait ana kaya niteliğindeki gri renkte, çok orta derine doğru ise az altere olmuş çok düşük, düşük ve orta dayanımlı, yer yer çok kırıklı, çatlaklı andezit, bazalt lav piroklastları gözlemlenmektedir.

Planlama alanında yüksek eğimli dik/dike yakın kaya şevlerinin/kaya yapılarının tabakalı, çatlaklı, parçalı bulunması, bölgenin çok fazla yağış alması, sahalarından inceleme alanı içerisinde kaya düşmesi sorunu ve kaya şevlerinde duraysızlıklar/stabilite problemleri mühendislik önlemleri ile önlenebileceği varıldığından inceleme alanı raporda yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan-2.3 (ÖA-2.3)** (*Önem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi-kompleks hareket sorunlu alanlar*) kategorisinde değerlendirilmiştir.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibariyle yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) yaklaşık 130 km kuzeyinde yer almakta olup, Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı'nın (AFAD) tarafından hazırlanan Türkiye Deprem Tehlikesi Haritasına göre en büyük yer ivmesi değeri $0,10 g < A_{max} < 0,20g$ aralığında olup düşük tehlike sınıfına girmektedir. KAF, Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölgelerinden bir olup; doğu-batı doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. KAF, yaklaşık 1500 km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup; yer yer 500-1000 m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Trabzon ili merkez olmak üzere çalışma alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bu amaçla çalışma alanı, merkez olmak üzere 100 km'lik yarıçap içinde bölgede sismik tehlikenin araştırılması için 1900-2022 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Aletsel dönem içerisinde $5.0 < M_s < 6.0$ magnitüd aralığındaki depremlerin 2 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibariyle yıkıcı deprem eşiğinin $M=5.0$ olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı görülmektedir. Bu durumda büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 8 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin dönüş periyodu 24 yıl olarak görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Planlama alanı için yapılan değerlendirmede ivme değeri ortalama 0.05 g olup alanın “düşük tehlike” düzeyinde kabul edilmesi gerekmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içine %93 olasılık ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklemeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Planlama alanında yapılacak olan yapılar “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır.

2.1.2 İklim Yapısı

Planlama alanının yer aldığı Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır. Yörede, deniz etkisinde kalan alanlarda ılıman iklim tipi hâkimdir. İklim bakımından kışlar serin ve ılık, yazlar ise genellikle orta sıcaklıkta yılın her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. (Tablo 1).

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

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

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	Günlük En Hızlı Rüzgar	En Yüksek Kar
10.07.1992 115.1 mm	12.03.1968 32.3 m/sn	15.01.1950 115 cm

2.1.2.1 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Bölgede gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça düşüktür. Tipik Karadeniz iklimi yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14.8 °C dir. En sıcak ay 38,2 °C ile Mayıs ve Ağustos ayları; en soğuk ay ise -7,4 °C ile Şubat ayıdır.

2.1.2.2 Bölgenin Yağış Dağılımı

Yıllık ortalama yağış miktarı 828,9 mm olarak hesaplanmıştır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın ocak ve şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

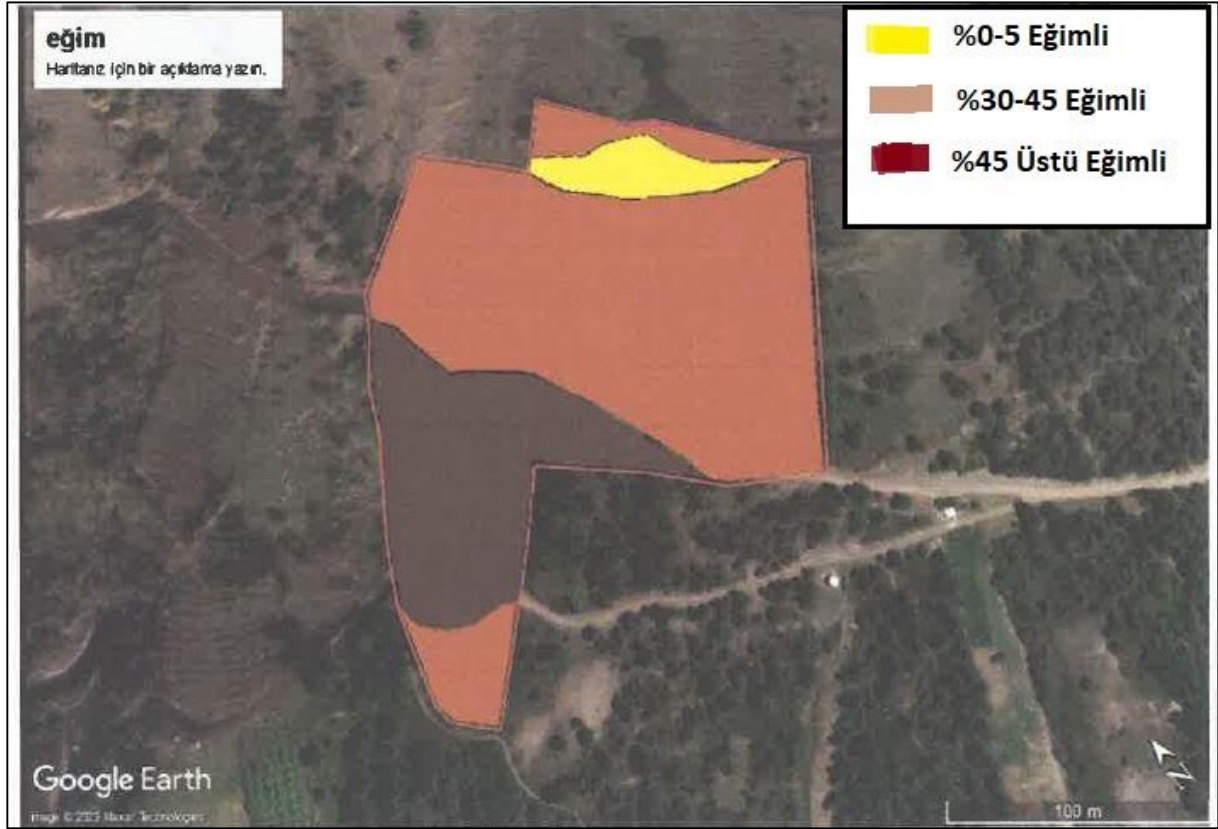
2.1.2.3 Bölgenin Rüzgar Durumu

Bölgesel olarak rüzgar esme yönü GB-G, ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik ünitelerden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derinde yarılmış plato ve tepelik alanlardır. İnceleme alanı plato ve tepelik alanlar arasında 1100 m kotlarında yer almaktadır. Sahanın drenaj ağını oluşturan vadiler genellikle tabansız kerket vadiler şeklindedir. Ancak büyük derelerin vadilerinde yaklaşık 35-40 m kotlarından kıyıya kadar olan kesimleri tabanlı vadi konumuna dönüşür. Yatak malzemesi, taban seviyesindeki oynamalar sebebiyle deniz-akarsu karışımı olup, örgülü yatak durumundadır.

İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-5° yumuşak eğimli alanlar; %30-45° yüksek eğimli alanlar ve %45° üzerinde çok yüksek eğimli alanlar olarak değişmektedir. Parsel alanı, güneybatı yönlü bir eğime ve bakıya sahip olup 445-560 m. kotları arasında yer almaktadır (Şekil 2).



Şekil 2. Planlama alanına ait eğim haritası

2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. Parsele eğimli alanlardan gelebilecek yüzey sularının uygun bir drenaj sistemi ile bina temellerinden uzaklaştırılması gerekmektedir. Parsel alanında devamlı akış gösteren bir dere bulunmamaktadır.

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanına ait Afete Maruz Bölge (AMB) kararı bulunmamaktadır. Söz konusu alana plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Planlama alanında şu ana kadar heyelan, akma, kaya düşmesi ve çığ gibi doğal afetlere rastlanmamıştır. İnceleme sahası için ilgili kuruluşlar tarafından taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgesi gibi herhangi bir karar alınmamıştır.

2.3 Mekansal Gelişim

2.3.1 Trabzon İli Mekansal 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, gymnasium, 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 Güzelhisar'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 aldığı 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. Gülbaharhatun ve Pazarkapı'nın bir kısmının Hızırbey Mahallesi'nin tamamını olan 3.gelişme alanı Bizans Devri başlangıcından Komnenusların hakimiyetine kadar olan devreye rastlamaktadır. Trabzon, ticaret limanı kenti olmasının dışında Bizans'ın Haçlı seferi ile Latinler tarafından istilası nedeniyle yeni kurulmuş bir imparatorluğun başkenti olmasıyla da idari işlevleri üstlenmiş ve tarihinin en canlı devrini bu dönemde yaşamıştır. İmtiyazlı Cenevizliler kentin doğu ucunda bir kale ve kalenin altında bir iskeleye ve Venedikliler bu kalenin batısında bir başka kaleye sahip olarak imparatorlukla deniz taşımacılığında söz sahibi olmuşlardır.

Osmanlı imparatorluğu döneminde II. Mehmet'in küresel ticarete 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. 17.Yüzyılda kent, doğuda Boztepe etekleri ve Çömlekçi, güneyde Yenicuma Camii'nin bulunduğu kesimler, batıda da Ayasofya Kilisesi'ne kadar yayılmış durumdadır.

18.Yüzyıla doğru Trabzon, 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 Gülbaharhatun Mahallesi'nin güneyindeki yamaçlara yayılmıştır. Kent merkezi Aşağıhisar'ın doğu köşesi, Pazarkapı, Mumhaneönü ve şimdiki Çarşı Mahallesi'nde idi ve bunun dışında doğudaki meydana kadarki kervan yolu boyunca devam ediyordu. İşlevsel dağılımlar, kentin tarihsel geçmişi, topoğrafik yapısı ve hakim ekonomisinin gerektirdiği ulaşım gibi altyapılar tarafından şekillenmekteydi. Trabzon, Osmanlı kentlerindeki yapıya uygun olarak konut işyeri ayırımına sahipti ve uzmanlaşmış imalat etkinliklerinin bir aradalığı bir Osmanlı geleneğiydi. Bugünkü Çarşı Mahallesi'nin gelişimi, mahallenin genelinde yağın olan bedesten gibi yapılar bunu tam olarak göstermektedir.

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 Ticareti'nin 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 Ortaçağ 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 Pazarkapı, 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. Mumhaneönü 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 şeklinde oluyordu. Batıdaki gelişme batının çekim merkezlerinden biri olan Kavakmeydan 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 (Atapark) ve Kavakmeydan odağı ve Tabakhane, Mumhaneönü ve Pazarkapı imalat ve ticaret alanları il merkezi kentin işlevlerinin sürdürüldüğü yerler olarak görünmekteydi. İşgal sırasında Çömlekçi semtinin Güzelsaray 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’in 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 açıklıklarda 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 ticarete 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 sahilinden 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, Yalınca ve Kaşüstü; güneyde Çukurçayır 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. Ancak bu yerleşmelere ait mekânsal gelişmeyi öngören imar planları geçerliliğini halen devam ettirdiğinden günümüzde özellikle konut amaçlı gelişmenin kent merkezinin bütünleşğinde olan bu yerleşmelerde sürdüğü görülmektedir.

2.3.2 Akçaabat İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci

Türkler ilçeye 12. yüzyıldan itibaren Selçuklu döneminde Türkmen beylerinin bölgeyi fethetmesiyle yerleşmeye başlamışlardır. Fatih Sultan Mehmet tarafından 1461 yılında fethedilen Akçaabat’ta Roma, Bizans, Trabzon İmparatorluğu ve Osmanlı dönemine ait tarihi yapıt ve izlere rastlamak mümkündür.

Akçaabat, 1867’de Trabzon vilayeti kulunca, kaza olarak bu vilayetin merkez sancağına bağlandı. 1896 tarihli vilayet salnamesine göre Akçaabat kazasının nüfusu 46.073 kişiden oluşuyordu. Bu nüfusun yüzde 9’u (4.161 kişi) Rum, yüzde 6,9’u (3.175 kişi) Ermenilerden oluşuyordu. Bu tarihte ilçe merkezine Polathane deniyordu ve bu ad Yunanca Platana’dan değişime uğramıştır.

Akçaabat’ın, Osmanlı dönemine ait kaynaklarda şehir merkezi “Pulathane”, ilçe geneli ise “Akçeabâd” olarak geçmektedir. Cumhuriyet döneminde büyük bölümü Yunanca olan Akçaabat köy adları da değiştirilerek yerlerine Türkçe isimler konulmuştur.

Akçaabat İlçesi idari olarak kuruluşundan bu yana Trabzon’a bağlı kalmıştır. Osmanlı Devleti idaresindeyken 1897 yılında Akçaabat’ta ilçe teşkilatı kurulmuştur. Akçaabat’ta belediye teşkilatı ise 1881 yılında kurulmuştur.

Doğu Karadeniz kıyılarında sıralanan en güzel yerleşim yerlerinden biri olan Akçaabat; deniz seviyesinden 10 metre yükseklikte 385 kilometrekarelik yüzölçümü ile Trabzon ilinin hemen batısında yer alır.1997 yılı nüfusu 37 500 olan ancak bugün etrafındaki yerleşme yerleri ile birlikte 70 Bini aşkın şehir nüfusu ve 125 bini bulan toplam nüfusu ile Trabzon’un merkez ilçeden sonra en büyük ilçesidir. Akçaabat, aynı zamanda ulaşım açısından önemli bir kavşak noktasında ve Karadeniz sahil yolu üzerinde bulunmaktadır. Batısında Çarşıbaşı, güneyinde

Düzköy, doğusunda Ortahisar ilçeleri ile çevrili bulunan Akçaabat, yörede bulunan yaylaların geçiş noktasındadır.

Nüfus yapısında ve büyüklüğünde meydana gelen artış; özellikle merkez mahalleleri ile Söğütlü, Yıldızlı ve kısmen Kavaklı ile Darıca mahallelerinde ikamet-barınma amaçlı alanların gelişmesine neden olmuştur. Özellikle tarıma dayalı ekonomik yapısının etkisine bağlı olarak büyük bir pazar yerleşimi olarak yakın çevresine hizmet vermektedir. Bu durum yerleşmenin özellikle kıyı kesimde ve vadi tabanları boyunca ana ulaşım aksları etrafında gelişmesine neden olmuştur.

2.4 İdari Yapı

2.4.1 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.

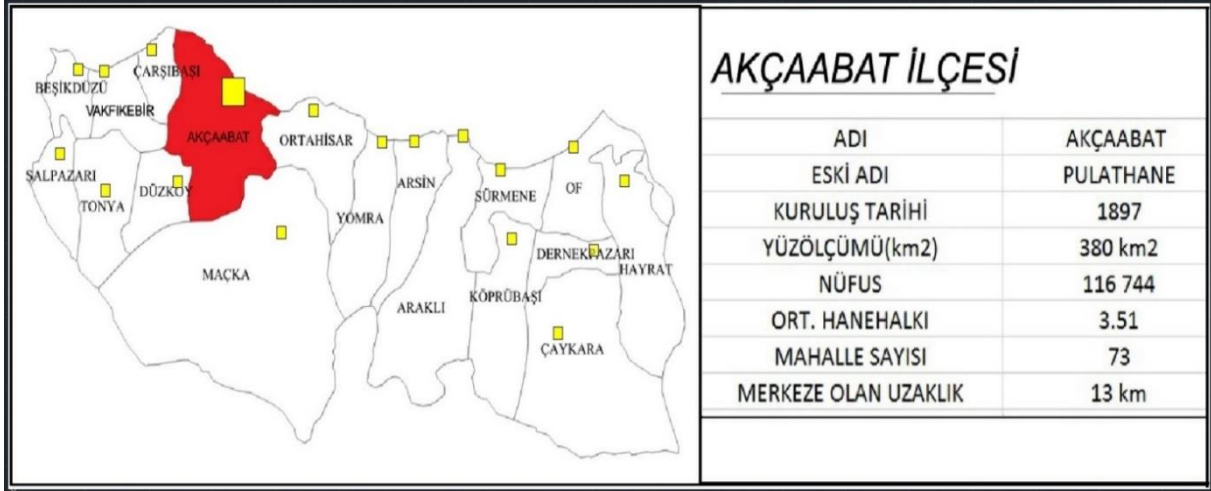
6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra ve Ortahisar ilçeleri olmak üzere toplamda on sekiz ilçesi bulunmaktadır (Şekil 3).



Şekil 3. Trabzon ili İdari Yapısı

2.4.2 Akçaabat İlçesinin İdari Yapısı

1897 yılında ilçe statüsüne getirilen Akçaabat; Trabzon ilinin alt merkezi konumundadır. 2012 yılında ilçeye bağlı tüm belde ve köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından Akçaabat ilçesine bağlı mahalle sayısı 73 olmuştur (Şekil 4).



Şekil 4. Akçaabat ilçesinin konumu ve genel özellikleri

2.5 Nüfus Yapısı

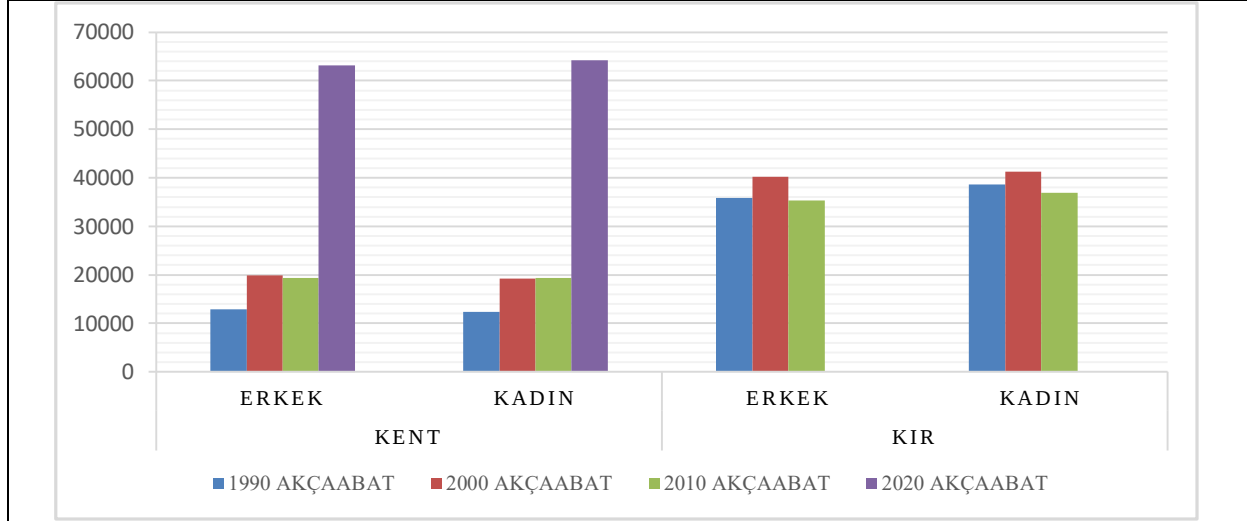
2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2021 TÜİK verilerine göre, 816.684 kişi olup Türkiye nüfusunun (84.680.273 kişi) % 1'ini barındırmaktadır. 2021 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km² ye 174 kişi düşmektedir. Trabzon nüfusunun TR90 bölgesi ve Türkiye içerisindeki payına bakıldığında; Trabzon ili 2020 yılında 811.901 kişi olan nüfusu ile TR90 bölgesinin nüfusunun % 30,07'sini oluşturmaktadır. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü olarak (TR90 (Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize ve Trabzon) bölgesinin önemli bir kısmını oluşturmakta olduğu görülmektedir. Bu durum ilin bölge içindeki önemini arttırmaktadır.

2.5.2 Akçaabat İlçesinin Nüfus Yapısı

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Akçaabat ilçe nüfusu 128.348 kişidir. 2020 yılı toplam nüfusu ise 127.331 kişidir. Nüfusun değişimi incelendiğinde, Akçaabat ilçesinin kent ve kır nüfusu 2000 yılına kadar sürekli artarken 2000 yılından sonra kır nüfusta azalma olmuştur. 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. 2010 yılından sonra ise Trabzon ilinin büyükşehir olması nedeniyle ilçe nüfusunun tamamı kentsel nüfus olarak değerlendirilmiştir (Grafik 1).

Grafik 1. Akçaabat ilçesi Nüfus Değişimi



2.6 Ekonomik Yapı

2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı

Trabzon ilinin sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının 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 değer payı %59'u, girdi payı ise %41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.6.2 Akçaabat İlçesinin Ekonomik Yapısı

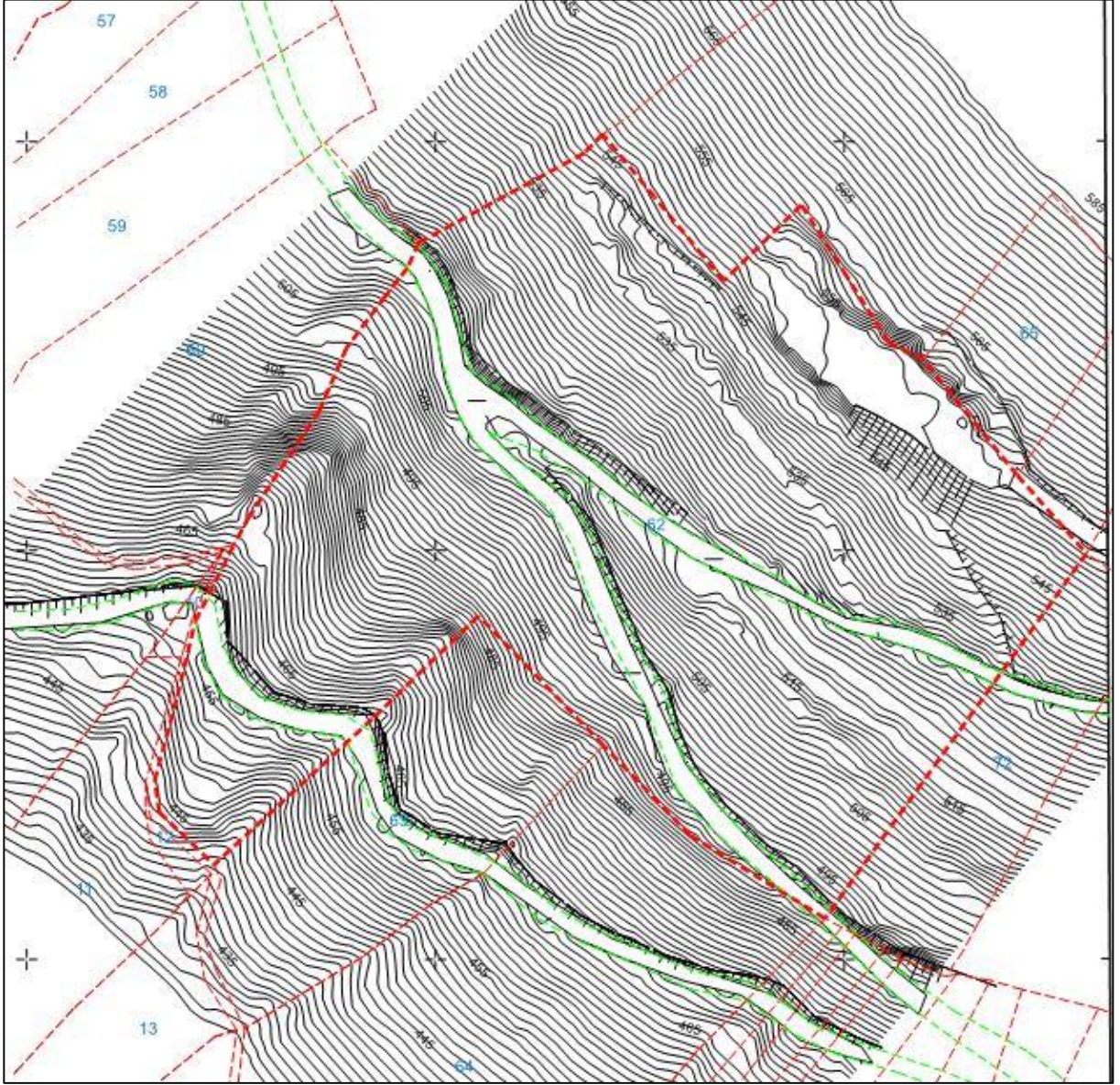
Karadeniz kıyısındaki en önemli limanlardan biri olan Akçaabat'ın özellikle kıyıları balık varlığı bakımından oldukça zengin olduğundan balıkçılık yaygındır. Ekonomisi içerisinde, tarım ve hayvancılığın yeri büyüktür. Tereyağı meşhur olan ve her zaman tercih edilen Akçaabat'ta hayvansal ürünlerin işlendiği işletmeler mevcuttur.

Bir liman kenti olmasının yanı sıra tütüncülük, tereyağı üretimi, zeytincilik ve balıkçılığı ile Doğu Karadeniz kıyı kentleri arasında özel bir konumdadır. Ayrıca Akçaabat Karadeniz'in önemli bir gemi ve tekne yapım merkezidir. İlçe, hayvancılık alanında gelişmiş olup, hayvansal ürünleri işleyen sanayi tesisleri vardır. 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.

Ayrıca yerleşmenin tarihi, kültürel ve doğal değerlerinin fazla olması, özellikle Orta Mahalle gibi kültürel varlıklar ile kullanılmakta olan birçok yayla alanı turizmin gelişmesini desteklemektedir. Diğer taraftan coğrafi işaret ve bilinirlik açısından Akçaabat Köftesi ve gastronomi alanında da oldukça gelişmiştir.

2.7 Mülkiyet Durum Analizi

Parsel alanı, Zaferli Mahallesi köy yerleşik alanı içinde yer almaktadır. Planlama alanına yakın konumda Zaferli Mahallesi içinde bulunan mevcut konut amaçlı binalar ve tarımsal amaçlı kullanılan araziler bulunmaktadır (Şekil 5).

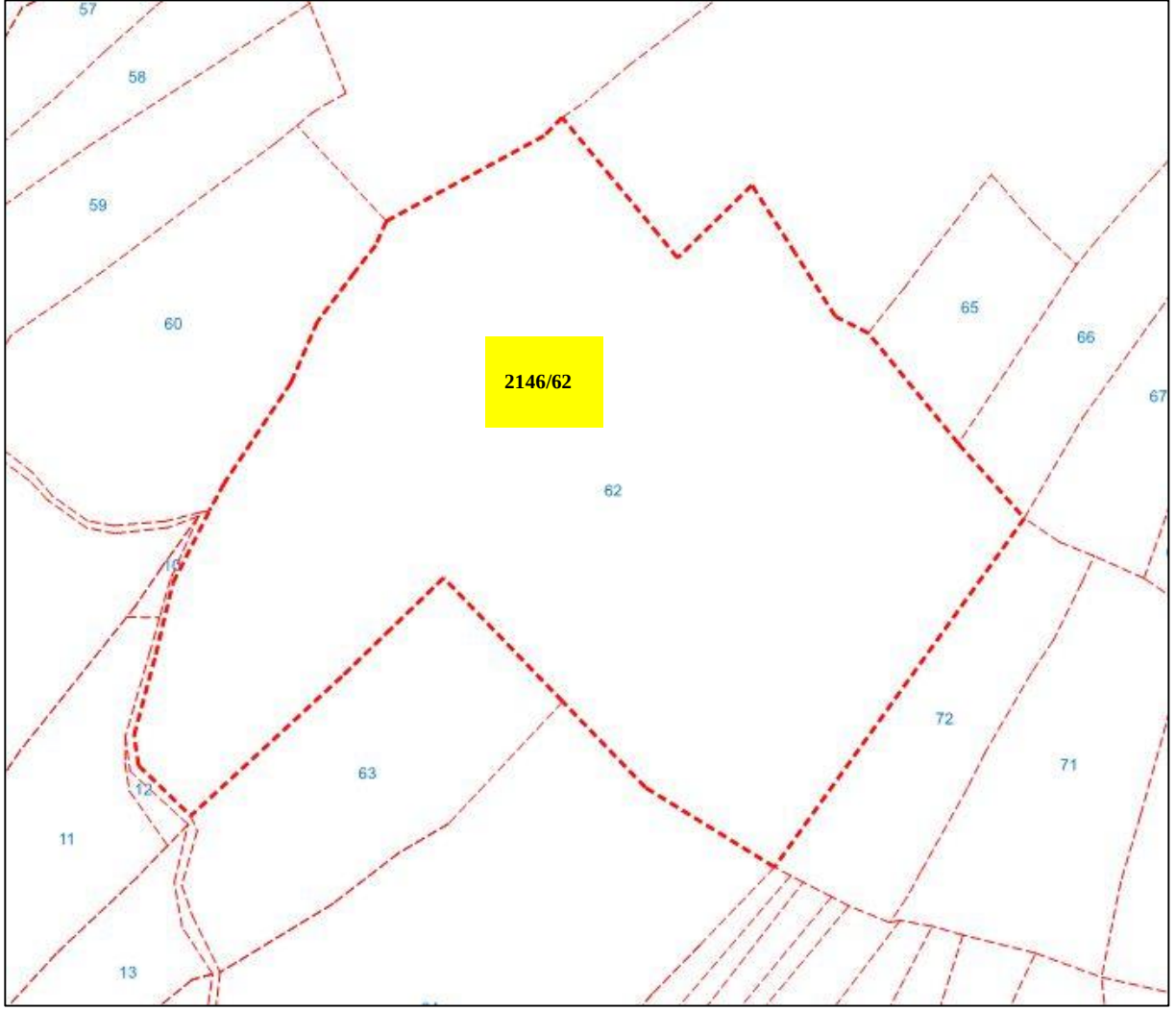


Şekil 5. Planlama Alanının Halihazır Durumu

Tapu kayıtlarında 2146 ada, 62 nolu parsel alanı, 23.708,28 m² yüzölçümüne sahip otlak olarak nitelendirilmiştir (Tablo 2, Şekil 6).

Tablo 2. Parsel Alanına Ait Bilgiler

Taşınmaz No	120087064
İl	Trabzon
İlçe	Akçaabat
Mahalle/Köy	Zaferli
Ada	2146
Parsel	62
Tapu Alanı	23708,28
Nitelik	Otlak



Şekil 6. Planlama Alanının Kadastral Durumu

2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, mülga Zaferli Köyü yerleşik alanı içinde yer almakta olup günümüzde Akçaabat ilçesine bağlı Zaferli Mahallesi sınırları içindedir. Parsel alanı üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Mevcut durumda parsel alanında Zaferli Mahallesi ulaşım sağlayan mahalle yolları geçmektedir.

2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler

Planlama alanı ve parsel alanını etkileyerek, yerleşimi sınırlayan herhangi bir eşik ve kısıtlama, alan içinde bulunmamaktadır. Parsel alanının topografik eğiminin ve bakışının güneybatı yönlü olması, yakın çevresindeki arazilerdeki mera-yayla kullanımları çevresel değerler olarak gösterilebilir. Parsel alanının özellikle %45 eğimden fazla olan kısımlarının yapılaşmaya konu olmayacak şekilde planlanması gerekmektedir.

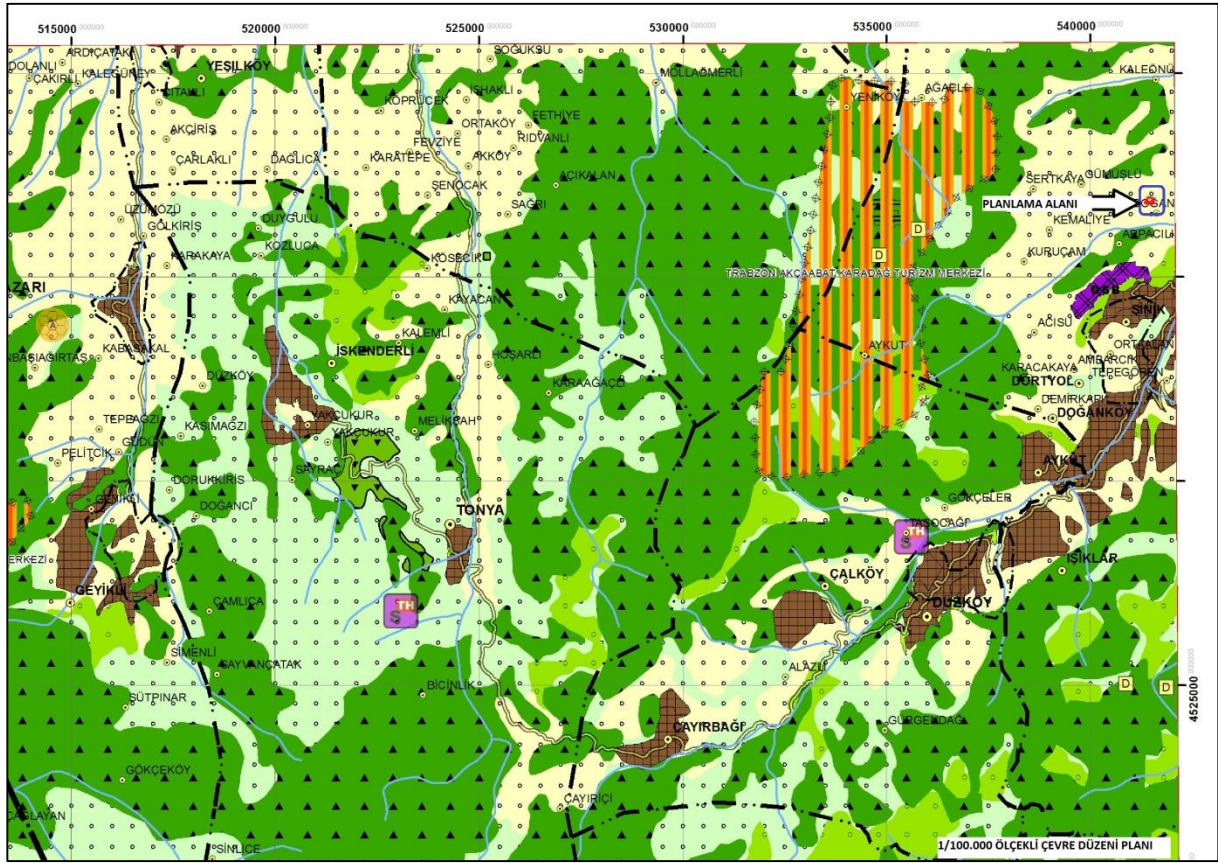
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademedен 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 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen üst kademe planların kararlarına uyulacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

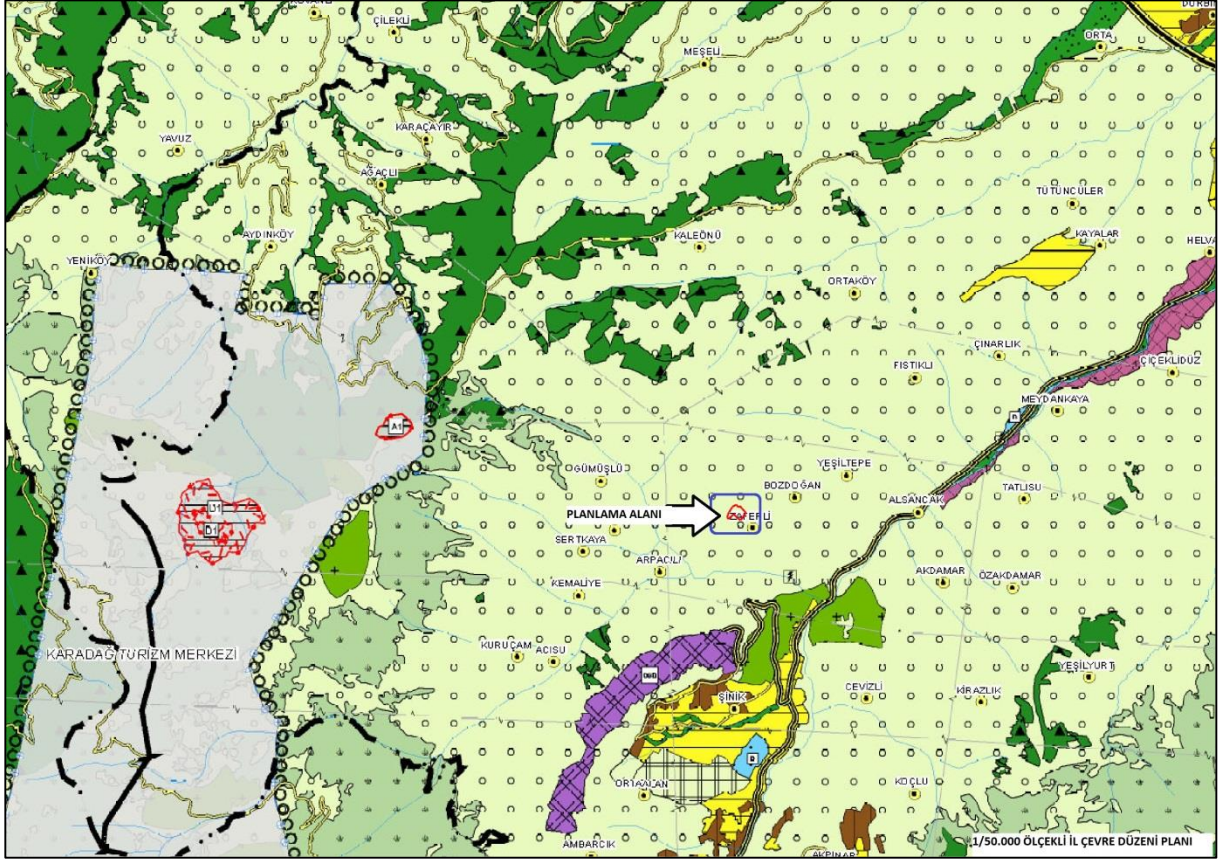
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili parsel alanının; “*Bölgeye Özel Ürün Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 7).



Şekil 7. Planlama Alanını 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

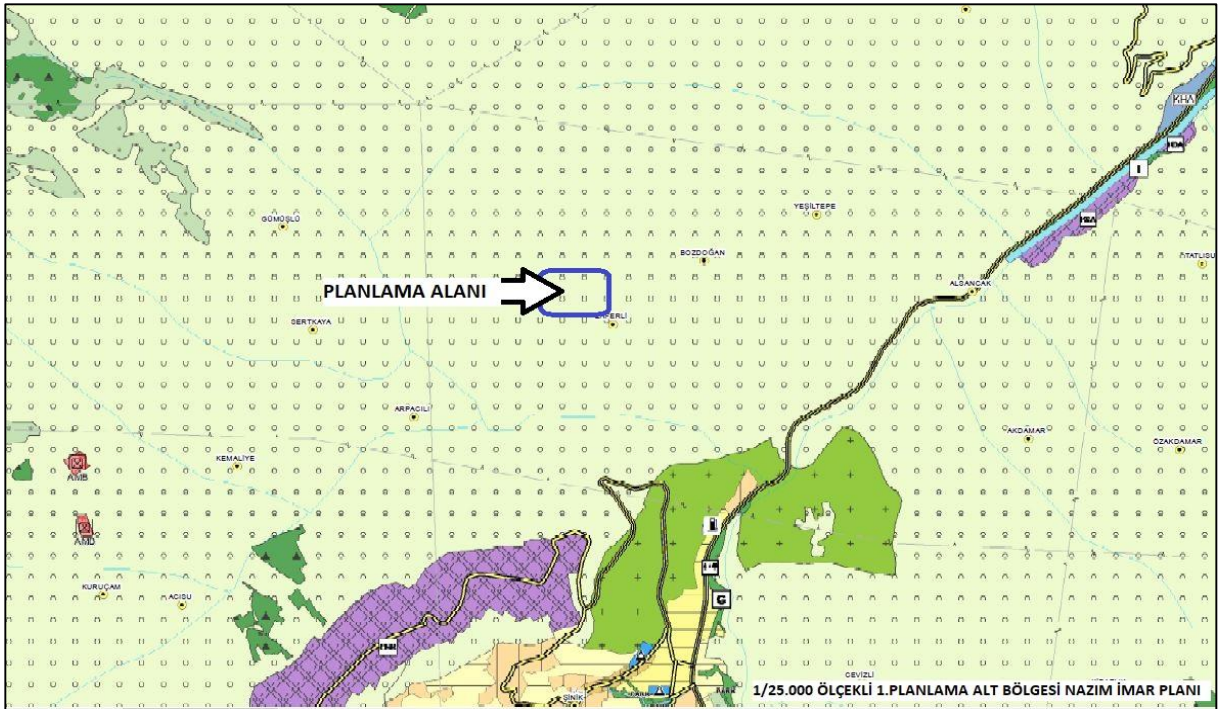
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu parsel alanının; “*Tarım Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 8).



Şekil 8. 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 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında ise parsel alanı, “Tarım Alanı” içerisinde kalmaktadır (Şekil 8).



Şekil 9. Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

-Trabzon Valiliği, Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden alınan E-29231390-305.02-4697475 sayılı yazıda 2863 sayılı kanuna göre alanda herhangi bir tabiat varlığı veya doğal sit olmadığı; 2872 sayılı kanuna göre çıkarılan uygulama yönetmeliklerine uyulması gerektiği; 3194 sayılı imar kanununa ve ilgili yönetmeliklerine uyulması kaydıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 6.2.4. nolu plan hükmüne göre turizm tesisi alanı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden alınan E-91037346-754-386779 sayılı görüşte söz konusu alanda Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı ve hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporları doğrultusunda imar planı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

-Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü'nden alınan 12/10/2022 tarih ve E.88899260-754/960955 sayılı görüşte bahse konu alanın karayolu güzergahı dışında kaldığı; nazım ve uygulama imar planı yapılmasında kurumca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Orman Genel Müdürlüğü, Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınan E-66346206-255.99-5925725 sayılı görüşte nazım ve uygulama imar planı yapılmasında kurumca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nden alınan E-33914340-166.05.02-2951141 sayılı yazıda söz konusu alanının turizm merkezi veya kültür ve turizmi koruma ve gelişim bölgesi sınırları dışında kaldığı ve alanda sürdürülmekte olan herhangi bir faaliyetin bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan E-56343363-230.04.02-7226393 sayılı yazıda söz konusu parsel alanının köy yerleşik alanı içinde olması nedeniyle 5403 sayılı kanun kapsamı dışında kaldığı; mera kanunu kapsamında bir sakınca olmadığı; turizm alanı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 14.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol-Müdürlüğü'nden alınan E-21569710-754-1448588 sayılı yazıda uygulama sahasında kuruma ait enerji iletim tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.

-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığından alınan E-65116061-045.01-252901 sayılı görüşte söz konusu alanda kuruluş çalışmaları açısından herhangi sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü'nden alınan 27/09/2022 tarih ve E-22549757-754-1639542 sayılı yazıda söz konusu alanın; askeri alan, askeri yasak bölge, karar kuvvetleri askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgeler içerisinde bulunmadığı ve planlama çalışması yapılması açısından herhangi sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-ÇEDAŞ Trabzon İl Müdürlüğü'nden alınan KM-GDN-61-2022-83174 sayılı görüşte bahse konu taşınmazlarda elektrik tesisleri bulunmadığı, imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Erzurum Şube Müdürlüğü'nden alınan 22812100-405.02.99-E.2630380 sayılı görüşte planlanan projenin söz konusu alanda yapılmasında kuruluş çalışmaları açısından herhangi sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 22.Bölge Müdürlüğü'nden alınan E-98479566-045.99-2740723 sayılı yazıda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 28/09/2022 tarih ve E-32496996-020-88761 sayılı yazıda söz konusu alana ait yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir projenin bulunmadığı belirtilmiştir.

-Akçaabat Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04/10/2022 tarih ve E-97510926-000-24763 sayılı yazıda çevre düzeni ve nazım imar planı ana kararlarını engellemeyecek, plan sürekliliği bütününde toplum ve çevre sağlığına etkileri dikkate alınması kaydıyla yapılacak planlamaya ilişkin kurum açısından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Akçaabat Kaymakamlığı, Milli Emlak Şefliğinden alınan E-91198821-400-4726082 sayılı yazıda söz konusu parsel alanının taşınmaz Hazineye ait olmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 06/10/2022 tarih ve E-73074283-020-89954 sayılı yazıda bahsi geçen alanda gereken tedbirlerin plan notlarında yer alması şartıyla imar planı yapımında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 29/09/2022 tarih ve E-81127606-020-89022 sayılı yazıda bahsi geçen alanda başkanlığın herhangi bir projesinin bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 04/10/2022 tarih E-93849027-155.99-89591 sayılı yazıda 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak yayımlanan ilgili mevzuatlara uyulması halinde herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Akçaabat Kaymakamlığı, İlçe Sağlık Müdürlüğü'nden alınan E-58655235-756.99 sayılı yazıda söz konusu parselde müdürlüğe ait bir taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 23/09/2022 tarih ve E-69193797-020-88089 sayılı yazıda bahsi geçen alanda başkanlığın herhangi bir çalışmasının bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 22/09/2022 tarih ve E-70619369-02087887 sayılı yazıda söz konusu alanda Büyükşehir Belediyesi yol ağı kapsamında herhangi bir yol ağı bulunmadığı belirtilmiştir.

-Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültü Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden alınan E-20816062-165.99-2977338 sayılı yazıda bahsi geçen alanda 2863 sayılı yasa kapsamında kültür varlığına ve sit alanına rastlanmadığı; ilgili mevzuatlara uyulması halinde herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 20/10/2022 tarih ve E.38941126-754-61392675 sayılı yazısında parselde bakanlığa ait kullanım bulunmadığı, imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

-AKSA Karadeniz Doğal Gaz Dağıtım A.Ş Trabzon İl Müdürlüğü'nden alınan 19/10/2022 tarih ve GDN.2022.T.KAR.16003 sayılı yazısında planlama alanında doğalgaz altyapı şebekesi bulunmadığı, yapılacak planlamada herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

-Trabzon Büyükşehir Belediyesi, TİSKİ, Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı'ndan alınan 24/10/2022 tarih ve E-25100151-000-37822 sayılı yazıda bahsi geçen alanının turizm tesisi olarak planlanmasının uygun olduğu belirtilmiştir.

6. MEVCUT PLAN

Planlamaya konu olan 2146 ada, 62 nolu parsel alanına ait mevcut ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmakta olup alana yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise bulunmamaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1 Plan Teklifinin Amacı

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada, 62 nolu parsel alanında; yürürlükte olan üst kademe mekânsal planlara uygun olarak söz konusu parsel alanının arazi kullanım kararının genel olarak turizm kullanımı kapsamında planlanması amaçlanmaktadır.

7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

2146 ada, 62 nolu parsel alanının idari statü olarak bağlı olduğu Akçaabat yerleşmesi bütününde geleceğe yönelik olarak nüfus yapısında ve yoğunluğunda meydana gelecek artışlar dikkate alındığında; Akçaabat ilçesi sınırları içinde birçok tarihi, doğal, kültürel, turistik mekanların mevcudiyetinden, Türkiye Turizm Stratejisi-2023 belgesinde “Dünya ile yarışabilen markalaşan turizm yerleşmelerinin planlanması” stratejisinin hedef olarak belirlenmesinden, Akçaabat yerleşmesinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında gelişme stratejisinin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazanacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelere de etki edeceği şeklinde belirlenmesinden söz edilmektedir.

Yine 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında turizm merkezi olarak bakanlıkça belirlenmiş alanların ve yayla alanlarının ilçe için önemli turizm potansiyeli olduğu ve koruma kullanma ilkeleri doğrultusunda turizm sektörünün geliştirilmesine katkı sağlayacağından ve ilçenin sahip olduğu yoğun orman ve mera alanlarının da bunu destekleyici olacağı belirlenmesinden ve en önemlisi Trabzon ilinde turizm sektörünün üst ölçekli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve bir sektörel strateji belgesi niteliğinde olan “Doğu Karadeniz Turizm Master Planı” ile desteklenmesi gereken ekonomik, sosyal ve kültürel gelişme sektörü olarak belirlenmiş olmasından dolayı Akçaabat yerleşmesi genelinde hem konaklama hem de turizm amaçlı kentsel kullanım alanlarının düzenlenmesinin kamu yararı içerdiği ve bu amaçla kullanılabilecek mekansal alanların oluşturulmasının üst ölçekli planlarda belirlenmiş olan stratejilere, hedeflere, ilkelere ve sektörel kararlara da uygunluk sağlayacağı açıktır.

Ancak Trabzon ili genelinde ve Akçaabat kentinde konaklama imkânları ve tesisleri yeterli sayıda olmamakla beraber hizmet kalitesi de istenilen seviyelerde değildir. Bu duruma istinaden il genelinde konaklama tesisi sayısı olarak ihtiyaç duyulan yatak kapasitesine katkı yapılacak şekilde konaklama tesislerinin sayısının, niteliğinin ve çeşidinin artırılması gerekmektedir. Bu kapsamda Akçaabat ilçe merkezine yakın daha kırsal bölgelerde ekonomik değer kazanımlarının turizm gelirleri ile yaygınlaştırılması ve daha kırsal görünümlü alanların bu görünümelerini bozmayacak nitelikte kalkınmaya öncülük edilecek turizm amaçlı tesisler için kullanılması mümkündür.

Akçaabat ilçesi, Zaferli mahallesinde yer alan söz konusu 2146 ada, 62 nolu parsel alanı yukarıda açıklanan ekonomik, sosyal ve kültürel gelişme stratejilerine uygun olarak turizm amaçlı planlanmasının gerekçelerini oluşturmaktadır.

7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Çevre Düzeni Planlarının ve Nazım İmar Planının ölçeği gereği bu planlar üzerinden ölçü alınarak uygulamaya geçilemeyeceği; bu planlarda gösterilen alanların şematik gösterimler

olduğu, kullanım alanı sınırlarının ve plan kararlarının üst kademe planların genel ilke ve stratejilerine uygun olarak alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda kesinleştirileceği bilinmektedir.

2146 ada, 62 nolu parsel alanındaki planlama çalışmasının yasal dayanağının; parsel alanının mülga Zaferli Köyü yerleşik alanında yer alması nedeniyle ilgili üst kademe mekânsal planların kırsal yerleşim alanı hükümleri çerçevesinde açıklanması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği planlama alanına yönelik üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinde kırsal yerleşme alanı 4.2.6 nolu maddede; *"Kentsel yerleşme alanları dışında kalan ve köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve yörenin topografyası dolayısıyla dağınık bir yapı sergilediğinden bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilmemiş olan alanlardır."* şeklinde tanımlanmıştır.

Yine Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planında kırsal yerleşme alanı (kırsal yerleşik alan) 5.9.1 nolu maddede; *"Kentsel yerleşme alanları dışında kalan, kırsal alanlar içerisinde yer alan, kırsala ilişkin mevcut ve potansiyel/müstakbel gelişme alanlarının içeren sınırları 6360 sayılı kanun, 3194 sayılı imar kanununun 8 (ğ) fıkrası ve 27.maddesine dayanarak büyükşehir belediye meclisince karar bağlanan yerleşmelerdir.1/100000 ölçekli çevre düzeni planında tanımlanan "Kırsal Yerleşme Alanı" bu planda "Kırsal Yerleşik Alan" olarak ifadelendirilmiştir."* şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca 8.1.1 nolu maddede *yürürlükte olan köy yerleşik alanlarının kırsal yerleşik alan olarak* değerlendirileceği belirtilmiştir.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kırsal yerleşme alanlarına yönelik yapılaşma koşulları 6.2.4 nolu hükümde *"Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret vb.) imar planı yapılması zorunlu olup, Emsal:0,50'dir.Diğer yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir."* ifadesi yer almaktadır. Diğer taraftan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planının 7.32 nolu hükmünde *"1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında ve plan notlarında belirtilmemiş hususlarda 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan notları geçerli olacaktır."* denilmektedir.

Yine 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının 7.2.5 nolu hükmünün *"İmar kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde büyükşehir belediye meclisince kırsal yerleşik alan tespiti onaylanıncaya kadar; a)Yürürlükte olan köy yerleşik alanları, b)6360 sayılı kanun ile kapanan belde belediyelerinin imar planı olmayan kısımları, c)İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir."* açıklaması ile kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak şekilde 7.2.12.4 nolu hükümler ile kırsal yerleşik alanlar için *"Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; bu alanlarda Emsal: 0,40 ve Yençok: 6,50'yi (2 kat) geçemez."* açıklaması bulunmaktadır.

Ayrıca ilgili nazım imar planının 7.2.10 nolu bölümünde de kırsal alanlarda planlamanın nasıl ve hangi kriterlere göre yapılacağı açıklanmıştır.

Bu kapsamda Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan E-56343363-230.04.02-7226393 sayılı yazıda söz konusu parsel alanının 5403 sayılı kanun kapsamında olmadığı; parsel alanının köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kaldığının belirtildiğinden

parsel alanının kırsal yerleşme alanı kapsamında olduğu görülmektedir. Ayrıca Akçaabat Belediye Başkanlığı'ndan alınan 09/09/2022 tarih ve E-97510926-000-23445 sayılı yazıda 2146 ada, 62 nolu parsel alanının köy yerleşik alanı olarak belirlenen alan içinde kaldığı belirtilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu parsel alanının idari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan öncede Zaferli Mahallesi mülga köy yerleşik alanı sınırları içinde kaldığı hususları birlikte irdelendiğinde parsel alanının bu haliyle plan hükümlerinde açıklanan kırsal yerleşme alanı özellikleri içerdiği ve Çevre Düzeni Planları ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan kırsal alanlar ile ilgili hükümler kapsamında değerlendirileceği ve kırsal alanlar ile ilgili hükümler çerçevesinde planlama yapılabileceği belirlenmiştir.

Diğer taraftan Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından söz konusu parsel alanına yönelik turizm alanı kullanımlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı; 11/05/2023 tarih ve 429 sayılı karar ile onanmış olup belirtilen üst kademe plana göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapılması gerekmektedir.

7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Turizm Alanı olarak planlanması düşünülen Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada, 62 nolu parsel alanında, imar planı ile ilgili olan tüm kurum ve kuruluşlardan gerekli ve uygun görüşler alındıktan sonra 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında mülkiyet dokusu ve şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda çalışma yapılarak öncelikle söz konusu parsel alanı içinden geçen ve mevcut durumda kullanılmakta olan mahalle yolu; hem parselde oluşturulacak kentsel kullanım alanlarına hemde mahalleye ulaşımı sağlayacak şekilde 10 metre genişliğinde taşıt nitelikli imar yolu düzenlenmiştir. Ayrıca parsel alanının doğu yönündeki kısımları ile güney yönündeki kısımları üzerinden geçen ve mevcut durumda kullanılmakta olan ve mahalledeki farklı bölgelere ulaşımı sağlayan arazideki yollar; 7 m. genişliğinde ima yolları olarak planlanmıştır.

Diğer taraftan söz konusu parselin güney ve batı yönlerindeki topografik açıdan eğimli olan kısımları toplamda yaklaşık 4478 m² büyüklüğünde park alanı kullanımlı olarak planlanmıştır. Ayrıca planlama alanına ve yakın çevresine hizmet etmesi amacıyla parsel alanında düzenlenmiş olan 7 ve 10 m. genişliğindeki yollar arasında 565 m² büyüklüğünde teknik altyapı alanı düzenlenmiştir. Planlama alanında yer alacak kullanımların trafik hacmine bağlı olarak duran trafik açısından otopark ihtiyacına yönelik parsel alanının doğu yönünde ve taşıt yoluna cepheli yaklaşık 400 m² büyüklüğünde genel otopark alanı planlanmıştır.

Uygulama İmar Planında parsel alanının toplam 8778 m² büyüklüğündeki kısmı imar yolu, teknik altyapı alanı, otopark alanı ve yeşil alan olarak düzenlenmiş (*toplam kamusal alan büyüklüğü %37 oranındadır*) ve parsel alanının geri kalan toplam 14.930 m² büyüklüğündeki mekânsal alanlarının kentsel alan kullanım fonksiyonu ve niteliği, 9702 m² büyüklüğünde **“Otel Alanı”**; ile 2098 ve 3130 m² büyüklüğünde iki ayrı **“Pansiyon Alanı”** olarak planlanmıştır (Şekil 11).

Otel ve Pansiyon alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşulları; Emsal (E)=0.40 ve Yençok (Bina yüksekliği)=6.50 m (2 kat) olarak düzenlenecektir. Yapılarda kottan bodrum katlar kazanılması durumunda yapının herhangi bir cephesinin açığa çıktığı noktadan itibaren yüksekliği 10.50 m'yi geçmeyecektir.

Ayrıca planlama alanında yapı yaklaşma mesafeleri taşıt nitelikli imar yollarından, park alanlarından ve komşu parsel sınırlarından 5 m. olacak şekilde düzenlenmiştir.

kapsamında kullanım kararı oluşturulduğundan söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır.

7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlamaya konu olan 2146 ada, 62 nolu parsel alanında plan kararları ile ikamet amaçlı alanlar planlanmadığı, nüfus barındıracak bir kullanım getirilmediği; parsel alanının turizm alanı olarak planlandığı, bu kapsamda donatı alanına ihtiyaç olmadığı ancak yine de alanda çalışacak nüfusun ve turizm tesisi kullanıcılarının ihtiyacını karşılayacak kentsel, sosyal donatı alanı olarak 4478 m² büyüklüğünde park alanı düzenlenmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Sosyal Donatı Alanı Tablosu

Alan Adı	Durumu (m ²)
Park Alanı	4478

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen söz konusu 2146 ada, 62 nolu parsel alanına yönelik aşağıda belirtilen plan hükümleri oluşturulmuştur:

1)BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; ÖNCELİKLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU; “ORDU-TRABZON-RİZE-GİRESUN- GÜMÜŞHANE-ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ” 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 10/09/2020 TARİH VE 1754 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 13/12/2022 TARİH VE 860 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ 1.PLANLAMA ALT BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI VE NOTLARI İLE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 11/05/2023 TARİH VE 429 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE NOTLARI; DAHA SONRA İSE “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” İLE “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”, “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU”, “1593 SAYILI HIFZISIHHA KANUNU”, “2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE KONUSU İTİBARI İLE TABİ OLUNAN DİĞER KANUNLAR VE YÖNETMELİKLERDE BULUNAN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

2)İMAR PLANLARI; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORLARI VE EKLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN NOTLARI, PLAN RAPORLARI VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HERHANGİ BİR HÜKÜM; “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” KAPSAMINDA PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE BELEDİYESİNCE ÇIKARILACAK YÖNETMELİKLER İLE DEĞİŞTİRİLEMEYECEK 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.

3)PLAN NOTLARI BÜTÜNÜNDE AÇIKÇA BELİRTİLMEMİŞ İSE “YÖNETMELİK” İFADESİ, “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİ” İFADE ETMEKTEDİR.

4)İMAR PLANI YAPIMINA ESAS OLAN VE TRABZON ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07/02/2023 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PARSEL ALANI; ÖNLEMLİ ALAN-2.3 OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP SÖZ KONUSU RAPORUN SONUÇLAR VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE AÇIKLANAN YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖNERİLERE VE HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

5)PLANLAMA ALANINDA BAKANLAR KURULUNUN 22/01/2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARARI EKİ OLAN “TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI”NA VE 18/03/2018 TARİH VE 30364 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARA UYULACAKTIR.

6)PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TUM YAPILAŞMALARDA; “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK”, “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ”, “YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ” İLE “YAPI MALZEMELERİNİN TABİ OLACAĞI KRİTERLER

HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7)İMAR PLANI GENELİNDEKİ TÜM YAPILAŞMALARDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. OTOPARK AMAÇLI OLARAK YAPI ADASININ VEYA PARSEL ALANININ TABİİ ZEMİNİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİNİNİN EN ÇOK %40'I OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI, TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİNİN ALTINDA VE YAPILARIN BODRUM KATLARINDA KARŞILANABİLİR.

8)2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5491 SAYILI KANUN VE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. EKOLOJİK DENGİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI İLE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HER TÜRLÜ TEDBİRLERE RİAYET EDİLECEKTİR.

9)PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VEYA TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

10)5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

11)PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ İNŞAATI AŞAMASINDA VE DAHA SONRA TESİSİN İŞLETİLMESİ ESNASINDA YAKIN ÇEVREDEKİ ORMAN ALANLARINA VE BU ORMANLARDAKİ BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE YABAN HAYATINA ZARAR VERECEK YÖNTEMLER KULLANILMAYACAKTIR.

12)ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ, İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VB. TEKNİK ALTYAPI İSALE, İLETİM HATLARI VE TESİSLERİNE YÖNELİK İLGİLİ KURULUŞLARIN İHTİYACI OLAN İMAR PLANI DÜZENLEMELERİ VE UYGULAMA ÇALIŞMALARI, BU ÇALIŞMALARI GERÇEKLEŞTİRECEK İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK, GEREKLİ UYGULAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ SAĞLANACAKTIR.

13)OTEL VE PANSİYON ALANINDA, 03/07/2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN" 4.MADDESİNİN vı) BENDİ KAPSAMINDA KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN VE 01.06.2019 TARİH VE 30791 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE" BELİRTİLEN YAPI, BİNA, TESİS VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR.BU TESİSLERE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEREĞİ "TURİZM İŞLETME BELGESİ" ALINMASI ZORUNLU OLUP BAHSE KONU YAPILAR TURİZM AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

14)İMAR PLANININ TAMAMINDA ENGELLİLERİN KENTSEL KULLANIMLARA, KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA VE TURİZM ALANLARI İLE TURİZM BİRİMLERİNE ULAŞIMINI-ERİŞİMİNİ VE KULLANIMINI SAĞLAYICI VE KOLAYLAŞTIRICI TEDBİRLERİN YÖRENİN KOŞULLARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ALINMASI AMACIYLA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN BELİRLİDİĞİ STANDARTLARA VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

15)PLANLAMA ALANINDA ÖNERİLEN OTEL VE PANSİYON ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ŞARTLARI YAPI EMSALİ E=0.40 VE BİNA YÜKSEKLİĞİ Y_{ençok}=6.50 m. (2 KAT) METREDİR. YAPILAŞMAYA YÖNELİK DİĞER ŞARTLAR VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANIN ÇİZİLİ BELGELERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.

16)YAPILARDA KOTTAN BODRUM KATLAR KAZANILMASI DURUMUNDA YAPININ HERHANGİ BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKTIĞI NOKTADAN İTİBAREN YAPI YÜKSEKLİĞİ; 10.50 METREYİ GEÇEMEZ.

17)BU İMAR PLANI İLE DÜZENLENMİŞ OLAN OTEL VE PANSİYON ALANINDA İFRAZ YAPILARAK YENİ BİR PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

18)PLANLAMA ALANINDAKİ KAMUSAL ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

19)İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL, TAKS, KAKS VB.) İMAR MEVZUATINA GÖRE OLUŞTURULAN İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.

20)YAPI ADASINDA MÜŞTEMİLAT YAPILARI; TAKS, KAKS, EMSAL VE YÖNETMELİKTE VERİLEN TOPLAM YAPI ALANLARINA DAHİLDİR.

21)BÜTÜN YAPILARDA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAMAK KOŞULUYLA KULLANILABİLİR. ÇATI ARASI KULLANIMLAR, YÖNETMELİKTEKİ KAKS TANIMI KAPSAMINDA EMSALE DAHİLDİR. YÖRENİN MAHALLİN VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE, MİMARİ KARAKTERLERİNE, YAPILACAK BİNALARIN NİTELİK VE İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK İLGİLİ YÖNETMELİĞİN 40.MADDESİNE UYGUN OLARAK MİMARİ TASARIMLARA ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA ÖZELLİKLE ÇATI KULLANIMI VERMEYE VE ÇATI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER OLUŞTURMAYA

BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

23)OTEL VE PANSİYON ALANINDA UYGULAMA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI VE BAHÇE MESAFELERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN GÖRÜLEN VE NAZIM İMAR PLANININ EKİ OLAN ÜÇ BOYUTLU ÇALIŞMALARI VE PEYZAJI DA İÇEREN VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILACAKTIR.

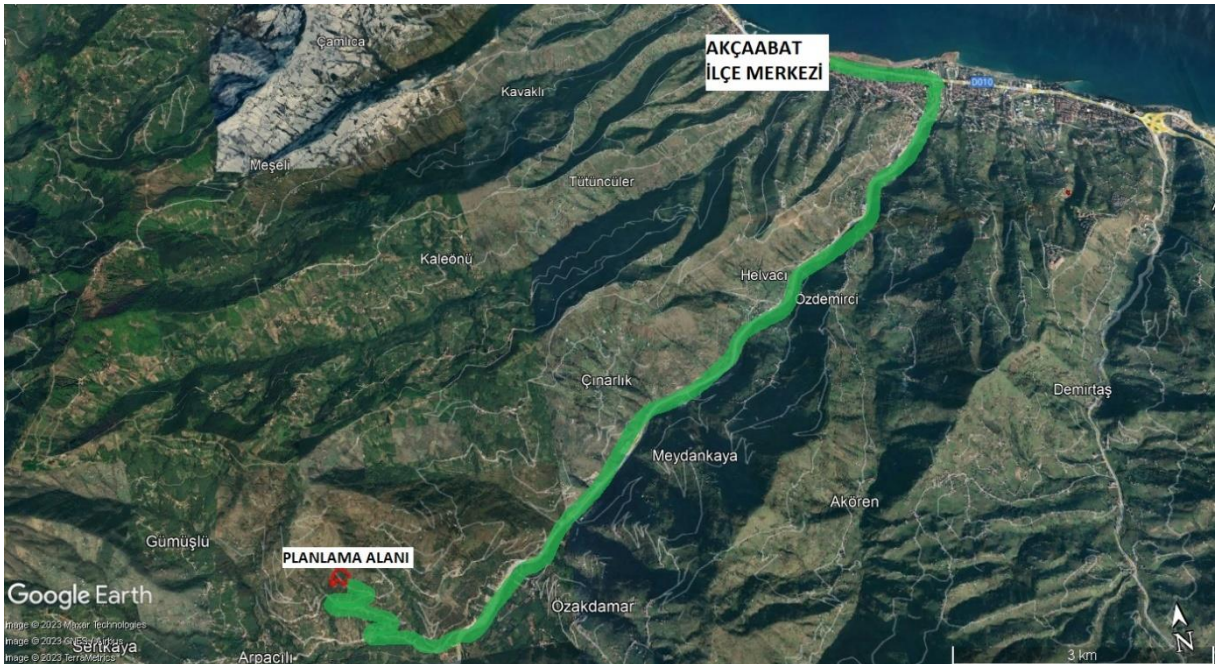
24)OTEL VE PANSİYON ALANINDA YER ALACAK TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ, TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

25)İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN TEKNİK ALTYAPI ALANINDA; İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YERALTI VE YERÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI, YAPILACAK OLAN TESİSİN TÜRÜNE, NİTELİĞİNE VE İHTİYAÇLARINA GÖRE MİMARİ VAZİYET PROJE İLE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

26)PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ DURUMLARDA İMAR PLANI YAPIMINA YÖNELİK OLARAK ALINMIŞ OLAN TÜM KURUM VEYA KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP İMAR PLANI ÇİZİLİ BELGELERİNDE, PLAN NOTLARINDA VEYA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE KURUM GÖRÜŞLERİNDE AÇIKLANAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

9. EKLER

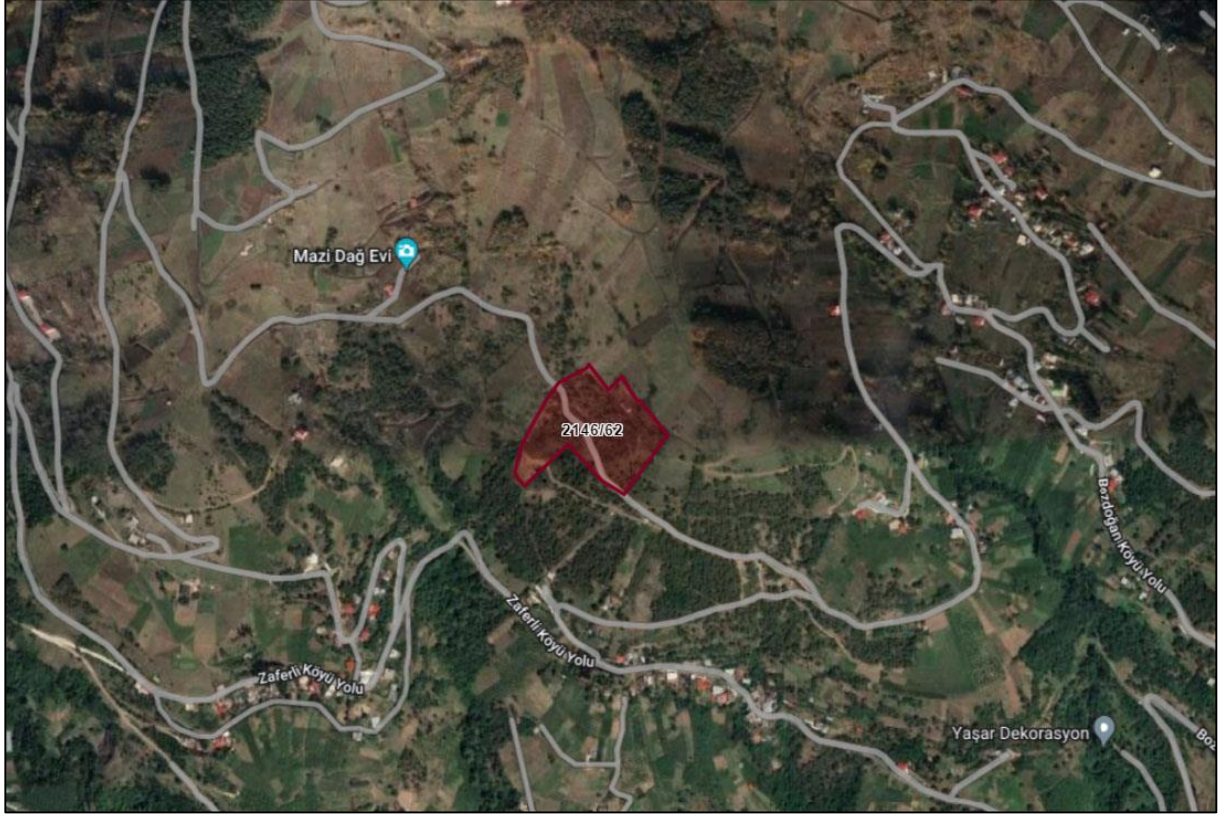
Planlama alanını oluşturan 2146 ada, 62 nolu parsel alanına; Akçaabat-Düzköy karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. Alanın yakınında birçok tarihi, doğal, kültürel, turistik mekanlar mevcut olup karayolunun dışında yaklaşık 25-30 km mesafe içinde liman ve havayolu bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca doğal kaynaklara ve çevresel değerlere olumsuz etki yapmayacak şekilde yerleşik dokunun olmadığı bir alanın turizm alanı olarak planlanması; kırsal kalkınmayı destekleyici rol üstlenmektedir (Şekil 12).



Şekil 32. Planlama alanına ait görseller ve ulaşım bağlantıları

10. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

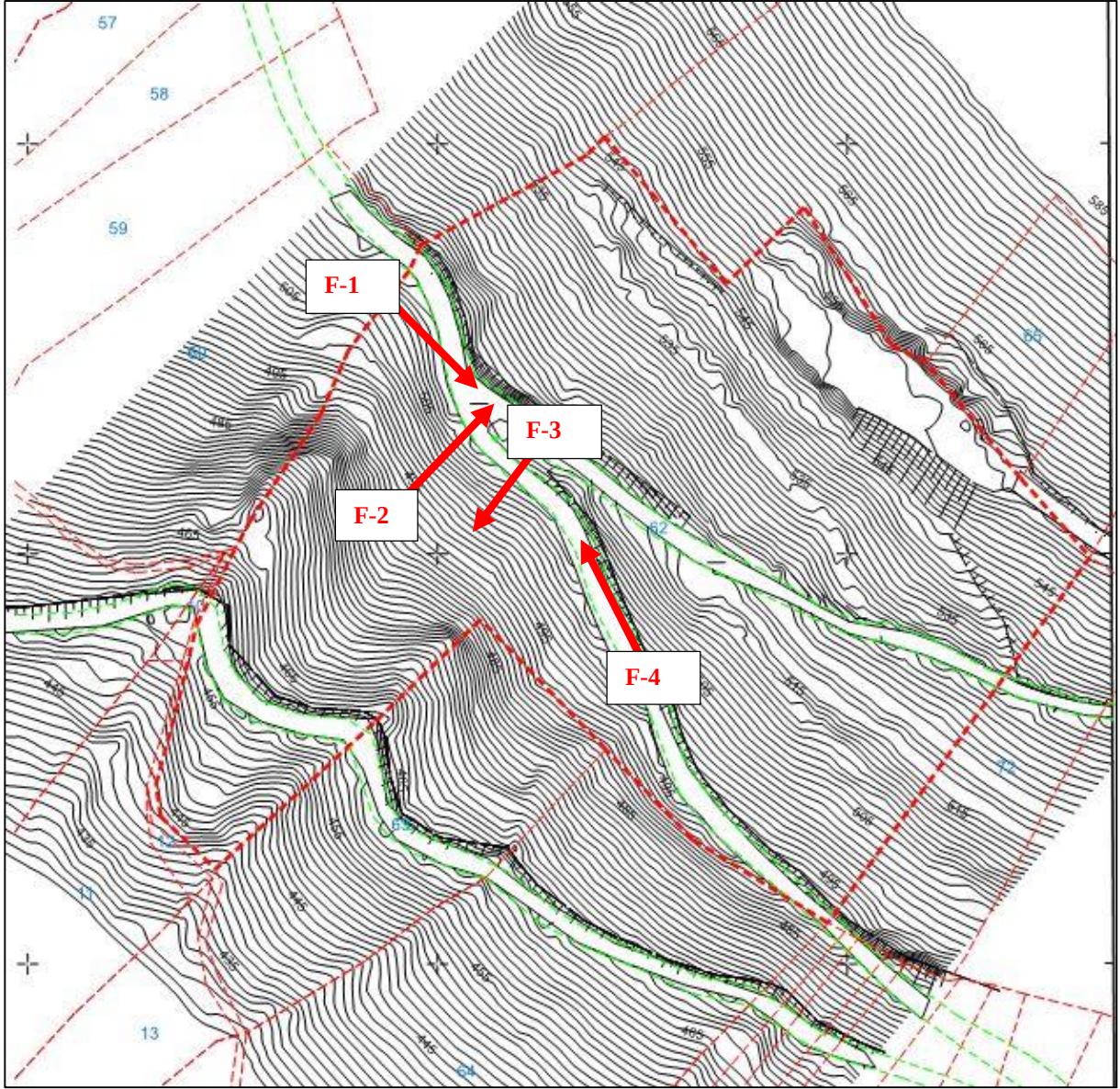
Tapu kayıtlarında 2146 ada, 62 nolu parsel alanı, toplam 23.708,28 m² yüzölçümüne sahip otlak olarak nitelendirilmiştir. Planlama alanına yakın konumda Zaferli Mahallesi yerleşik alanı içindeki konut yapıları, mera arazileri bulunmaktadır. Parsel alanı, Zaferli Mahallesi yerleşik alan içinde kalmaktadır. Parsel alanının üzerinde mevcut konumda herhangi bir yapı yer almamaktadır (Şekil 13).



Şekil 13. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

11. FOTOĞRAFLAR

11.1 Fotoğraf Paftası



11.2 Fotoğraf Albümü

Fotoğraf-1



Fotoğraf-2



Fotoğraf-3



Fotoğraf-4



13. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-91037346-754-386779

Konu : Kurum Görüşü.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-87564 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada, 62 nolu parsel kapsamında "Turizm Tesisi Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı düzenleneceği bildirilerek, kurum görüşümüzün mevzuatımızca değerlendirilerek bildirilmesi istenmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 7269 sayılı kanunun 2. maddesi uyarınca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı tespit edilmiş olup, hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim

Ahmet KOÇ
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D3C2E6F7-79B7-43EA-9E10-1132DE125E3D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Rize Devlet Karayolu, Büyükşehir Belediyesi Yalıncağ Kampüsü
Ortahisar/TRABZON Telefon No: (462) 334 12 06 Belge Geçer No: (462) 334 22 84
e-Posta: trabzomdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://trabzon.afad.gov.tr>
Kep Adresi: trabzonafad@hsul.kep.tr
KEP Adresi: trabzonafad@hsul.kep.tr

Bilgi için: Mehmet
ALİMSOĞLU
Mühendis



T.C.
AKÇAABAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-97510926-000-24763
Konu : Trabzon İli Akçaabat İlçesi Zaferli
Mahallesi G42b05c2d Patfa, 2146 Ada ve
62 Nolu Parsele Ait Kurum Görüşü Hk.

04.10.2022

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve E.87564 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İlçemiz Zaferli Mahallesi, 2146ada, 62 parsel numaralı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları öncesinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8 .maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri kapsamında söz konusu imar planlarına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan alanı dışında kalan söz konusu parselin yer aldığı alan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında Tarım Alanında, 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarım Alanında kalmaktadır.

Bu kapsamda Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından il bütününde hazırlanan Çevre Düzeni Ve Nazım İmar Planları kapsamında alınan ana planlama kararlarını engellemeyecek, plan sürekliliği bütününde toplum ve çevre sağlığına etkileri dikkate alınarak gerekli düzenlemeler yapılması kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Ali GÜNGÖR
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1e+1XU-QeUeNT-KB2py4-UUKe7T-4NOwMjE Doğrulama Linki: <https://www.nazkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Dümbinar Mahallesi Atatürk Bulvarı No:33 P.k:61300 Akçaabat / Trabzon
Telefon No: (462)227 13 00 Faks No: (462)227 13 11
e-Posta: akcaabat@akcaabat.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akcaabat.bel.tr/>
Kep Adresi: akcaabatbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meltem KAHRAMAN
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-93849027-155.99-89591
Konu : Kurum Görüşü

04.10.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.09.2022 tarih ve 87544 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada 62 nolu parselin bulunduğu alan üzerine 'Turizm Tesis Alanı' kullanımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılacağından bahisle planlama alanına ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin (i) bendinde yer alan, 'Sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak çevrenin, tarım alanlarının ve su havzalarının korunmasını sağlamak...' hükmü ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak yayımlanan ilgili mevzuatlara uyulması ve bu çerçevede gerekli izin ve tedbirlerin alınması hususunda;

Bilgilerinize arz ederim.

Songül BAYRAK
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: JhdN1C-dWqJn5-o0FaRC-pnIQX0-/11A1GM Doğrulama Linki: <https://www.muh.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Gülbaharhatun Mah. K. Maraş Cad. No:159 Ortahisar / Trabzon
Telefon No: 4622246161 Faks No:
e-Posta: ciikdh@trabzon.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.trabzon.bel.tr>
Kep Adresi: trabzonbuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Emre TAYFUR
Mühendis
Telefon No:





T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-29231390-305.02-4697475
Konu : Trabzon, Zaferli Mahallesi, 2146 ada, 62
nolu parsel 'Turizm Alanı' Amaçlı İmar
Planı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020-87564 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile; İlimiz, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesinde, 2146 ada, 62 nolu parselin "Köy Yerleşik Alanı" sınırları içerisinde kaldığı ve söz konusu parsel için "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması çalışması olduğu belirtilerek bahse konu alana ilişkin kurum görüşümüz sorulmaktadır. Söz konusu planlama işi için Kurumumuzu ilgilendiren yasalar açısından yapılan değerlendirmelere göre;

1-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; görüş sorulan alanda 2863 sayılı Kanunun kurumumuzu ilgilendiren kapsamı bakımından herhangi bir tescilli "tabiat varlığı", "doğal sit alanı" bulunmadığı tespit edilmiştir. Tabiat varlığına rastlanması durumunda Müdürlüğümüze başvurulması gerekmektedir.

2-2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; Yapılması planlanan Trabzon İli, Akçaabat İlçesi Zaferli Mahallesi G42b05c2d Pafta, 2146 Ada ve 62 Nolu Parsel üzerinde Turizm Tesis Alanı projesi, 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliğinin Ek-1 Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi Madde 40- "250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." ve Ek-2 Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesi Madde 29- "50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü kapsamında Müdürlüğümüze müracaat edilerek gerekli izinler alınmalıdır. Bununla birlikte projenin inşaat ve işletme aşamasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan uygulama yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

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

Bununla birlikte ilgi yazı ile, bahse konu taşınmazın köy yerleşik alanı içinde kaldığı bildirilmiş olup, Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Köy Yerleşik Alanları ile ilgili Bakanlığımızca yapılan 07/05/2021 tarihli Plan Değişikliği ile yürürlüğe giren "6.2.4 Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 52D03E23-6339-4C1B-8FFA-07BF25E66145 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Trabzon Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Bilgi için: Arzu MATARACI
(0462)221 16 67-71 Fax: 221 16 79 Şehir Plancısı
e-posta: trabzon@csb.gov.tr
KEP Adresi: trabzoncevresehirclilik@hs01.kep.tr



sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (**turizm, gүнübirlık veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.**) **imar planı yapılması zorunlu olup Emsal: 0,50'dir.** Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü yer almaktadır. Bu bağlamda söz konusu alanda "Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planının yukarıda anılan 6.2.4 nolu plan hükmündeki şartlar dahilinde; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve ilgili tüm kurum/kuruluşlardan görüş alınması, imar planı hazırlama/onaylama/kesinleşme sürecinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydıyla Belediyenizce değerlendirilebileceği anlaşılmaktadır.

Bakanlığımızca 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylandıktan sonra Bölge ölçeğinde Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca Trabzon İl sınırlarını kapsayan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı hazırlanarak onaylanmıştır. Bu nedenle bahse konu talebin, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı kapsamında Belediye Başkanlığımızca ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bülent SAĞIR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Akçaabat Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 52D03E23-6339-4C1B-8FFA-07BF25E66145

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Trabzon Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
(0462)221 16 67-71 Fax:221 16 79

e-posta: trabzon@csb.gov.tr

KEP Adresi : trabzoncevresehirclik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Arzu MATARACI
Şehir Plancısı





Sayı : KM-GDN-61-2022-83174

T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Yalınca Mah. Rize Cad. No:66
Ortahisar / TRABZON

Konu : Kurum Görüşü Hk.

İlgi : a) TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğünün 28.09.2022 tarih ve 480433 sayılı yazısı.
b) 20.09.2022 tarih ve 87564 sayılı yazınız.

TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı ekinde Şirketimize intikal eden ilgi (b) yazınızda Trabzon İli Akçaabat İlçesi Zaferli Mahallesi içinde bulunan 2146 ada 62 parsel numaralı taşınmazı kapsayan alana ilişkin "Turizm Tesis Alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı teklifine ilişkin görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

Trabzon İli Akçaabat İlçesi Zaferli Mahallesi içinde bulunan 2146 ada 62 parselin bulunduğu bölgeye isabet eden tesislerimiz bulunmadığı tespit edilmiş olup planlama çalışmaları esnasında "Turizm Tesis Alanı" amaçlı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilginize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imza
Ömer YAŞAYAN
Yatırımlar Müdürü

e-imza
Mehmet AYDIN
Şirket Müdürü

Dağıtım (Bilgi İçin):

- TEDAŞ 9. Bölge Müdürlüğü Akçaabat/TRABZON

Gürkan AKSU / 6799
Murat ÜNLÜ / 6275

1 / 1



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
22. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-98479566-045.99-2740723
Konu : Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Zaferli
Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, ve
62 Nolu parsel ait "Turizm Tesis Alanı"
amaçlı imar planı

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve E-87564 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, 62 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Turizm Tesis Alanı " kullanımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek Bölge Müdürlüğümüz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanda dere bulunmamakta, herhangi bir projemizin içinde yer almamakta ve koruma alanında kalmamaktadır.

Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, 62 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Turizm Tesis Alanı " kullanımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışm yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Cengiz Han KILIÇASLAN
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FB6F64A2-8AA6-4686-8A71-9CBAC27AECF2 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 22. Bölge Müdürlüğü 61220 Yalınca/ TRABZON Bilgi için: Filiz ARSLAN
Telefon No : Belgegeçer No : Şehir Plancısı
KEP Adresi : dsi.genlmud@hs01.kep.tr





T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-69193797-020-88089

23.09.2022

Konu : Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, ve 62 Nolu parsel e ait Kurum Görüşü H.k.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020/87544 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla; İlimiz, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada 62 parseli kapsayan alana ilişkin 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin görüş bildirmemiz talep edilmiştir.

Söz konusu bölgede Daire Başkanlığımızca yürütülen veya planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Ahmet ÖZÇELİK
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: K3krbC-uU3JZK-mAuAim-ecA2PC-egXT0ycb Doğrulama Linki: <https://www.muh.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Gülbaharhatun Mah.K.Maraş Cad.No:159 Ortahisar/ Trabzon
Telefon No: (462)224 61 61 Faks No: (462)224 61 67
e-Posta: gidb@trabzon.bel.tr İnternet Adresi:
<https://www.trabzon.bel.tr/muhsayfa.aspx>
Kep Adresi: trabzonbuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Furkan GENÇ
Mühendis
Telefon No:





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Erzurum Şube Müdürlüğü



Sayı : 22812100-405.02.99 - E.2630380
Konu : Diğer (Boru Hatları Koruma Faaliyetleri)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20/09/2022 Tarih ve 87564 Sayılı Yazınız

İlgi yazıda, Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada, 62 nolu parselde **"Turizm Alanı"** amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik Şube Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan harita ve koordinatlar incelenmiş olup, söz konusu proje alanının 200 metre yakınında Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattı/fesisi bulunmadığı görülmüştür.

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

Gereğini arz/rica ederiz.

[E-İmza]
Mehmet Akif YETKİN
Mühendis

[E-İmza]
Gökhan DİNÇ
Müdür

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Adres : Tortum Yolu 10.Km. Ağrı Çevre Yolu ERZURUM	Bilgi için : Mehmet Akif YETKİN Mühendis
Telefon : 0 (442) 243 4040-41	Telefon : 0(442) 243 40 40
Faks : 0 (442) 243 4027	e-Posta : makif.yetkin@botas.gov.tr
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr	Kep Adresi : botas.erkurum-sm@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-81127606-020-89022

29.09.2022

Konu : Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, ve 62 Nolu parsel için Kurum Görüşü H.k.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020/87544 sayılı yazınız

İlgi yazınızda, Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada ve 62 Nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Turizm Tesis Alanı " kullanımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağından 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ile mekânsal planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri çerçevesinde planlama alanına ait Kurum görüşümüze ihtiyaç duyulmuştur.

Söz konusu alanda Daire Başkanlığımız tarafından yapılan veya planlanan herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Murat ÖZTÜRK
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6ar6H0-vDJeJL-dQPusa-JU34nq-10iK3NoD Doğrulama Linki: <https://www.nizkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yalınca Mah. Rize Cad. No:66 Ortahisar/ Trabzon
Telefon No: (462)334 12 12 Faks No: (462)334 12 14
e-Posta: fidb@trabzon.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.trabzon.bel.tr>
Kep Adresi: trabzonbuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehtap GENÇ
Grafiker
Telefon No:(462)455 57 37





T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-33914340-166.05.02-2951141
Konu : Kurum Görüşü (Akçaabat-Zaferli
Mahallesi)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve E-91352717-020-87564 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazı ile İlimiz Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, ve 62 Nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Turizm Tesis Alanı" kullanımına yönelik olarak Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağından bahisle kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu alan, 2634 sayılı Turizmi teşvik kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup, anılan yerde Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünce sürdürülmekte olan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

2863 Sayılı Yasa kapsamında, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması hususunda bilgilerinize arz ederim.

Tamer ERDOĞAN
İl Kültür ve Turizm Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 218A7D6B-FD23-465E-85C5-59A3F68C6050

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Kemerkaya Mahallesi Halkevi Cad. Uzumsokak No:1

Telefon No : (462) 280 17 00- 280 17 02 Fax No : (462) 280 17 59

e-posta : trabzon@ktb.gov.tr internet : www.trabzonkulturturizm.gov.tr

KEP Adresi : trabzonkulturturizm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ümit IŞIK
Turizm Araştırmacısı



T.C. Türkiye



T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-56343363-230.04.02-7226393
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri
(Trabzon ili Akçaabat ilçesi zaferli mah
G42b05c2d 2146 adave62 nolu parsele ait
kurum görüşü hk)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020-87564 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada 62 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Turizm Tesisi Alanı" Kullanımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması ile ilgili Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Ayrıca aynı yazınızda "Söz konusu parselin yürürlükteki Köy Yerleşik Alan sınırları içinde kalmaktadır. Trabzon 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak planlanmıştır" ifadeleri, yer almaktadır.

10 Temmuz 2019 tarih ve 7181 sayılı Kanunun 21. maddesine göre köy yerleşik alanları ve civarile yerleşik alanlar 5403 sayılı Kanuna göre izinli kabul edilmiştir.

Yerleşik alan içerisinde kaldığı anlaşılan, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 ada 62 nolu taşınmaz; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki alanlardan olmadığı anlaşıldığından; "Turizm Tesis Alanı" amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hacı Osman HÖKEKLİ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F23B8D52-ACB2-4365-831F-A850E8477C75 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:Sakine
VAHAPOĞLU
Mühendis





T.C.
AKÇAABAT KAYMAKAMLIĞI
İlçe Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-58655235-756.99
Konu : Görüş Hakkında

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20/09/2022 tarihli ve 58655235-87564 sayılı yazı.

İlgi yazıya istinaden; İlçemiz Zaferli Mahallesi G42B05C2D Pafta No, 2146 Ada No ve 62 Nolu Parselde Müdürlüğümüze ait herhangi bir taşınmaz bulunmamaktadır.
Bilgilerinize arz ederim.

Dr. Alper KALKIŞIM
İlçe Sağlık Müdürü

Akçaabat İlçe Sağlık Müdürlüğü Yazı İşleri ve Özlük Birimi Dürbinar Mah. Milli
Egemenlik Cad. Yunus Emre Sok No:5/C Kat:3 Akçaabat
Telefon: 0(462) 228 21 71 Faks No: 0(462) 228 10 83
e-Posta: ayse.yilmaz14@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://trabzonism.saglik.gov.tr>

Bilgi için: Ayşe YILMAZ
TIBBİ SEKRETER
Telefon No: (0 462) 228 21 71



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
10. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.88899260- 754 /
Konu : Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000
ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı
(Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Zaferli
Mahallesi, 2146 ada, 62 parsel)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi: 20/09/2022 tarihli ve 85983488 - 87564 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d pafta, 2146 ada, 62 parselde kayıtlı taşınmaz 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni İmar Planı ve 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Nazım İmar Planında "Tarım Alan" kullanımında bulunan taşınmaz üzerinde "Turizm Tesis Alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasının Kurumumuz mevzuatı uyarınca uygun olup olmadığının bildirilmesine ilişkin talebiniz incelenmiştir.

Bahse konu alan karayolu güzergahımız dışında kalmakta olup Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Sumer SUCU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "suph337E50B"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Yıldızlı Akçaabat/TRABZON

Bilgi için: Şangül ÇELİK

Şehir Plancısı

Telefon No : 462 4555000

Faks: 462 4555080

Tel - Faks: 61307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm10bolge@kz01.kep.tr

e-posta : scelik4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisi

1/1



T.C.
AKÇAABAT KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Şefliği



Sayı : E-91198821-400-4726082

Konu : Kurum Görüşü

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020-87564 sayılı yazınız.

İlçemiz, Zaferli Mahallesinde bulunan, 2146 ada 62 parsel numaralı taşınmaz için imar planı teklifine esas görüş verilmesi ilgi yazınız ile istenmiştir.

İmar planı teklifine konu taşınmazın mülkiyeti Hazineye ait olmadığından herhangi bir görüş bildirilmemiş olup; yapılacak imar planlaması sonucunda Hazineyi ilgilendiren bir hususun ortaya çıkacak olması veya söz konusu alanda imar planlamasından etkilenebilecek herhangi bir Hazine taşınmazı bulunması halinde İdaremizden ayrıca görüş alınması hususlarında,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Ramazan KURTYEMEZ
Kaymakam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F95C2DCA-532C-49C2-8978-3F458D5B8B49

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : trabzoncevresehirclilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sakir BİRİNCİ
Milli Emlak Şefi
Telefon No: (462) 228 15 92





T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



Sayı :E-22549757-754-1639542

27 Eylül 2022

Konu :İmar Planı Korum Görüşü (Trabzon -
Akçaabat)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi :a) Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
20.09.2022 tarihli ve E-91352717-020-87564 sayılı yazısı.

b) Milli Savunma Bakanlığının (Lojistik Genel Müdürlüğü) 13.04.2020 tarihli ve 51291087-
754-E.235270 sayılı Devamlı Emri.

1. Trabzon İli Akçaabat İlçesi Zaferli Mahallesi 2146 ada 62 parsel numaralı taşınmazın 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" ve 1'inci Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" olarak planlanmış olduğu bildirilmiş, yapılması planlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile taşınmazın "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmasına yönelik görüşün bildirilmesi ilgi (a) yazı ile istenmiştir.

2. Bölge Başkanlığımız tarafından ilgi (b) emir kapsamında yapılan incelemeler sonucunda bahsi geçen taşınmazın Askeri Alan,Askeri Yasak Bölge, Kara Kuvvetleri Askeri Güvenlik Bölgeleri ve Stratejik Bölgeler içerisinde bulunmadığı tespit edilmiş, talebin gerçekleştirilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı değerlendirilmiştir.

Arz ederim.

Celil SOYSAL
Mühendis Albay
Bölge Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6CD01348-F475-4D73-888E-5DE31C40028C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

MSB Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Yakutiye/ERZURUM

Teléfono No: 0442 235 32 71 Belgegeçer No: 0442 235 00 13

E-Posta: supererzurum@msb.gov.tr

Bilgi için: Topçu Astegman
Bahadır ATESSAÇAN
Harita Mühendisi





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-65116061-045.01-252901
Konu : Trabzon İli Akçaabat İlçesi, Zaferli
Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada ve
62 Nolu Parsele Ait Kurum Görüşü Hk.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20/09/2022 tarihli ve E.87564 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Trabzon İli Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d pafta, 2146 ada ve 62 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "Turizm Tesis Alanı" kullanımına yönelik olarak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek; söz konusu alanda yapılacak imar planı teklifine ilişkin görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli G42-b2 paftasına ait Jeoloji ve Heyelan Haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fay, heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığı satın alınabilir.

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

Bilgilerinize arz ederiz.

Dr. M. Bahadır ŞAHİN
Daire Başkanı

Haşim AĞRILI
Genel Müdür Yardımcısı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AE959923-E18A-483B-8FC8-1ACD940DB4A6 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>
Çukurambar Mahallesi Dumlupınar Bulvarı No:11 Çankaya/ANKARA Bilgi için:Nimet DEMİRKAN
Telefon: (0312) 201 14 90 Faks: (0312) 285 42 71 Jeoloji Mühendisi
Elektronik Ağ: <http://www.mta.gov.tr/> Telefon No:(312) 201 10 00-
KEP Adresi : mtahaberlesme.sb@hs01.kep.tr 1556





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü



Sayı : E-66346206-255.99-5925725

Konu : Kurum Görüşü

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi: 20.09.2022 tarih ve E.91352717-020-87564 Sayılı Yazınız

İlgi sayılı yazı ile Trabzon ili, Akçaabat ilçesi Zaferli Mahallesi 2146 Ada 62 Nolu Parselin bulunduğu alan üzerinde "Turizm Tesis Alanı" kullanımına yönelik olarak 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama İmar Planı yapılması planlandığı bu nedenle kurumumuz açısından bir sakınca olmadığı kanaatiyle gereğini;
Bilgilerinize arz ederim.

Emin YILMAZ
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D31B4189-67D5-4FF7-A8CA-DF5DB62D688E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Toklu Mahallesi Devlet Sahil Yolu Karşısı TRABZON

Telefon No: 4622302178 Belge Geçer No:4622302168

e-posta: internet adresi: <http://trabzonobm.ogm.gov.tr>

KEP Adresi : ogm@ogm.hsgm.kep.tr

Bilgi için: Özcan KATIPOĞLU
Bilgisayar İşletmeni





T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-73074283-020-89954
Konu : Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli
Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, ve
62 Nolu parsel için Kurum Görüşü H.k.

06.10.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020/87544 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Trabzon İli, Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada ve 62 Nolu parseli kapsayan alana ilişkin 1:50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ve 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında " Tarım Alanı " olarak planlanan alanın "Turizm Tesis Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin Daire Başkanlığımızdan görüş istenilmektedir.

Konu Daire Başkanlığımızın sorumlulukları açısından incelenmiş olup bahsi geçen alanda nitelikli bitki dokusunun korunması, kazı ve dolgu gibi alan plastiği yapılması halinde arazi yapısı dikkate alınarak toprak kaymalarına müsaade edilmemesi için alınması gereken tedbirlerin plan notlarında yer alması gerektiği mütalaa edilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Yahya ÇAVDAR
Park ve Bahçeler Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: eif2aa-52goas-f/R43/-h0m18e-80mb7dvh Doğrulama Linki: <https://www.nazkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yalınca Mah. Rize Cad. No:66 Ortahisar/ Trabzon
Telefon No: (462)334 12 04 Faks No: (462)334 62 28
e-Posta: pbds@trabzon.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.trabzon.bel.tr>
Kep Adresi: trabzonbuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Lutfiye KELEŞOĞLU
Mühendis
Telefon No:





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14.Bölge Müdürlüğü (Trabzon)
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-21569710-754-1448588
Konu : İmar Planı (Zaferli / Akçaabat /
TRABZON)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-87564 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi sınırları içerisindeki 2146 ada 62 numaralı parsel üzerinde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" projesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları hakkında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi, 1. bendi gereğince imar planına esas Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu planlama çalışması ilişkin, Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi sınırları içerisindeki 2146 ada 62 numaralı parsel üzerinde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" projesine ait Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışma alanında Teşekkülümüze ait enerji iletim tesisi bulunmamakta olup Teşekkülümüz yatırım programında yer almakla birlikte henüz projelendirilmemiş veya ileride gündeme gelebilecek enerji iletim tesislerinin bulunması halinde, bu tesisler de projelendirildikten sonra imar planında yer almak üzere tarafınıza bildirilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Olca EYÜBOĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Sezgin VURAL
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 50730E7A-CD90-4EDD-A2E8-CAEECD49DF6F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Pelitli Mah. Rize Cad. PK:24 Ortahisar/TRABZON www.teias14bolge.gov.tr Bilgi için: Mustafa Burak ÇELEBİ
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Ankara Kurumlar Şehir Plancısı
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458 Telefon No: (462) 334 49 79-241
KEP Adresi: teias14.bolge@hs01.kep.tr





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-20816062-165.99-2977338
Konu : Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli
Mahallesi, 2146 ada, 62 parselde ait kurum
görüşü Hk.(61.01.394)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve E-91352717.020.87564 sayılı yazınız.

İlgi yazıyla; Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, özel mülkiyete ait 2146 ada, 62 parselde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" kullanımına yönelik kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Trabzon ili, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, özel mülkiyete ait 2146 ada, 62 parselde ve çevresinde yapılan incelemelerde 3386 ve 5226 sayılı yasalar ile değişik 2863 sayılı yasa kapsamında sit alanına ve kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz arşiv incelemesinde de söz konusu alanda mevzuatımız gereği korunması gerekli sit alanı olmadığı anlaşılmıştır.

Ancak bölgemizde taşınmaz kültür varlıklarının envanter çalışmaları henüz tamamlanmadığından, söz konusu alanda yapılacak faaliyetler sırasında korunması gereken herhangi bir kültür varlığına rastlandığında, çalışma durdurularak, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber Verme Zorunluluğu" başlıklı 4. maddesi gereği, en geç 3 gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne ve mülki idare amirliğine haber verilmesi koşuluyla, planlanan faaliyetin yapılmasında Kurumumuz Mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Emre KARADENİZ
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B150F564-F611-4A67-8E01-9D9BA0DDF9D8 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Cumhuriyet Mh. Nemlioğlu Cemal Sk. No:25 Ortahisar/TRABZON Bilgi için: Songül KASAP
KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr Müze Araştırmacısı
Telefon No:(462) 322 36 89



Trabzon



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-32496996-020-88761

28.09.2022

Konu : Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, ve 62 Nolu parsel için Kurum Görüşü H.k.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020/87544 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazıda bilgileri yer alan Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 Ada, 62 numaralı parselin "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerine ilişkin varsa görüşlerimizin tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Ekteki plan ve belgeler incelenmiş ve Başkanlığımız yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir projesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini arz ederim.

İrfan ÇELİKSÜMER
Ulaşım Daire Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: IN6HtR-1bEc2Q-vQNLJA-iaRE9H-ZVANFXBc Doğrulama Linki: <https://www.muhur.gov.tr/icerleri-belediye-ebys>

Çarşı Mahallesi Devlet Sahil Yolu Caddesi No:12/6 Ortahisar/ Trabzon
Telefon No: 4624555782 Faks No:
e-Posta: info@trabzon.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.trabzon.bel.tr/anasayfa.aspx>
Kep Adresi: trabzonbuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ayça EYÜBOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No:





Gizlilik derecesi seçiniz.

T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-70619369-020-87887
Konu : Trabzon İli, Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d
Pafta,2146 Ada, ve 62 Nolu parsel için Kurum Görüşü H.k.

22.09.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 91352717-020/87544 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d Pafta, 2146 Ada, 62 Nolu parseli kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine esas Daire Başkanlığımızın görüşü istenilmektedir.

Söz konusu alanda Büyükşehir Belediyesi yol ağı kapsamında herhangi bir yol ağı bulunmadığı hususunu;
Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Vural FETTAHOĞLU
Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: rsaQy7-JZNCe-j-/4im/3-wAQNDc-mOSEquIO Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebay>

Yalıncağ Mahirine Cad.no:66 Ortahisar/ Trabzon
Telefon No: (462)334 12 12 Faks No: (462)334 12 16
e-Posta: info@trabzon.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.trabzon.bel.tr> www.trabzon.bel.tr
Kep Adresi: trabzonbuyuksahirbelediyesi@ts01.kep.tr

Bilgi için: Zuhul BAYRAKTAR
Mühürsüz
Telefon No:



Gizlilik derecesi seçiniz.



Sayı : GDN.2022.T.KAR.16003
Konu : Kurum Görüşü

19.10.2022

T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

İlgi: 20.09.2022 tarih ve E-91352717-020-87564 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Trabzon İli Akçaabat İlçesi Zaferli Mahallesi 2146 Ada, 62 numaralı parsel adresinde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" ile ilgili 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere tarafımızdan görüş talep edilmektedir.

Söz konusu planlama sınırı içerisinde doğalgaz altyapı şebekemiz yer almamakta olup, yapılacak planlamada şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Hasan KOÇ
İşletme Müdürü

M. Salih AYAYDIN
Şirket Müdürü

Ek: 20.09.2022 tarih ve E.91352717-020-87564 sayılı yazınız

1/1

AKSA Karadeniz Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.

Adres : İnönü Mahallesi Yavuz Selim Bulvarı
No:308/A 61040 TRABZON
İlgili : Hasan KOÇ, Dahili :9120

Tel : 0 462 229 11 87
Faks : 0 462 224 01 87
www.aksadogalgaz.com.tr



T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-38941126-754-61392675
Konu : Kurum Görüşü

20/10/2022

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20/09/2022 tarihli ve 87564 sayılı yazınız.

İlimiz Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi'nde bulunan 2146 ada, 62 parsel nolu taşınmazın bulunduğu alanın 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ve 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" olarak planlandığı ve bu taşınmazda "Turizm Tesis Alanı" kullanımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı ilgi yazınızla bildirilmiş olup, bu hususta Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

MEBCKBS'de yapılan incelemede; 2146 ada 62 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Bakanlığımız uhdesinde herhangi bir kullanım bulunmadığı, imar planı teklifinde sunulan kullanım amacı dikkate alındığında eğitim alanı ayrılmasına ilişkin talep doğurmayacağı anlaşılmış olduğu, 3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekansal Planlar Yabım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla imar plan çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü tarafından bildirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ömer ŞAHİN
Vali a.
Vali Yardımcısı



Adres : Milli Eğitim Ek Bina Kat:2

Telefon No : 0 462 230 30 04
E-Posta : mnsn61@meh.gov.tr
Kep/Adresi : meh61s01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meh-ehya>

Bilgi için: Ayşe DOSTAN/Tekniker

Unvan :

İnternet Adresi : Faks: 4622300066

Bu güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://mekansalplanlar.meb.gov.tr/e-heslen> b72f-78d5-3e8a-b47b-d819 kodu ile teyit edilebilir.





T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Trabzon İcmesuyu ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-25100151-000-37822
Konu : Kurum Görüşü hk.

ACELE
24.10.2022

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 20.09.2022 tarihli ve 87564 sayılı yazınız

İlgi yazıda; Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, G42b05c2d pafta, 2146 ada, 62 nolu parselin bulunduğu alan üzerinde "TURİZM TESİS ALANI" kullanımına yönelik olarak 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilmekte olup, imar çalışmaları öncesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri çerçevesinde İdaremizden görüş talep edilmektedir.

Söz konusu parselin, Köy Yerleşik Alanı dışında kaldığı, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ve 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" olarak planlandığı ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile alanın "TURİZM TESİS ALANI" olarak planlanacağı İdaremize bildirilmiştir.

İdaremiz görüşüne esas oluşturmak üzere Genel Müdürlüğümüzün 18/01/2022 tarih ve 24995 sayılı Olur'u ile oluşturulan komisyonumuz 14/10/2022 tarihinde mahallinde ve İdaremiz kayıtları üzerinde yaptığı incelemeler sonucunda hazırladığı rapor Ek'te sunulmuştur.

Bu kapsamda, komisyon raporunda yer alan uyarı, tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda söz konusu alanın "TURİZM TESİS ALANI" olarak planlanması İdaremizce uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederim.

Ali TEKATAŞ
Genel Müdür

Ek: Rapor

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 05pAR+-JvQ8Jj-EL91AI-ILJFre-78GuGwzY Doğrulama Linki: <https://www.nazkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Sanayi Mah. Devlet Karayolu Cad. Yaren Sok. No:1 Ortahisar / Trabzon
Telefon No: 4624553000 Faks No: (462)455 31 00
e-Posta: info@tiski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.tiski.gov.tr>
Kep Adresi: tiski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şenol KÖROĞLU
Mühendis
Telefon No:



T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Raporu
Meclis Başkanlığına

No: A-552

İLİ : TRABZON
İLÇESİ : AKÇAABAT
MAHALLE : ZAFERLİ
PAFTA : G42B05C2D
ADA : 2146
PARSEL : 62
KONU : **UYGULAMA İMAR PLANI** (TURİZM AMAÇLI)
TALEP EDEN : SEYFETTİN BAYRAKTAR vekaleten ERCAN ŞEN
TEKLİF NO : TEKLİF-611019790

İLGİ : Belediye Meclisinin 06/07/2023 tarih toplantısında 342 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

TALEP : Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, G42B05C2D pafta, 2146 ada, 62 parsel numaralı özel mülkiyete konu olan taşınmazın mekansal fonksiyonunun Emsal =0.40 ve Yençok= 6.50 m. yapılaşma koşullarında Otel Alanı, Pansiyon Alanı, Park Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Otopark Alanı, 7.00 metrelik ve 10.00 metrelik imar yolları olarak düzenlenen 611019790 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunun 8(b) maddesi gereğince işlem yapılmak üzere tarafımıza iletiliği anlaşıldı.

AÇIKLAMA: Komisyonumuz tarafından yapılan incelemede; İlçemiz Zaferli Mahallesi G42B05C2D paftada yer alan yaklaşık 2.37 hektarlık alana ilişkin imar planı yapımına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 07.02.2023 tarihinde, 2201261092271 Barkod numarasıyla da YERBİS üzerinden 06.02.2021 tarihinde işlemlerinin tamamlanarak onaylandığı tespit edilmiştir. Bu rapordan yararlanılarak, ilgili kurum/kuruluşlardan alınan görüşler çerçevesinde, plan kademelenmesi uyarınca üst ölçek plan ve plan kararlarına uygun olarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 11.05.2023 tarih ve 429 sayılı meclis kararı ile "Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 Ada, 62 Parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" onaylandığı görülmüştür.

Plan teklifi ile; İlçemiz Zaferli Mahallesi'nde 23.708,28 m² büyüklüğündeki 2146 ada 62 nolu parsel alanının yaklaşık 8778 m² büyüklüğündeki kısmi park alanı, teknik altyapı alanı, genel otopark alanı ve imar yolu olarak düzenlenmiş olup (toplam kamusal alan yaklaşık %37 oranında) geri kalan yaklaşık 14930 m² büyüklüğündeki kısmının da turizm amaçlı kullanılmak üzere Emsal=0.40 ve Yençok=6.50 m (2 kat), kottan bodrum katlar kazanılması durumunda yapının herhangi bir cephesinin açığa çıktığı noktadan itibaren yapı yüksekliği 10.50 m'yi geçmeyecek yapılaşma koşullarında, tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesinde Otel Alanı ve Pansiyon Alanı olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenlendiği görülmüştür.

DEĞERLENDİRME: Yapılan değerlendirmede; söz konusu bölgenin turizm potansiyeli dikkate alındığında bölgeye hizmet verecek konaklama ihtiyacını karşılayarak doğal çevrenin ve yerel kültürlerin sürdürülebilirliği ile yerel halkın maddi-manevi faydalanmasına katkı sağlayacak mahiyette, imar planlarının kademeli birliktelik ilkesi gereği planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri, üst ölçek planlar ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2023 tarih ve 429 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan NİP-611019908 plan işlem numaralı Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak düzenlenen ve ekte yer alan vaziyet planına göre uygulamanın yapılması şartıyla, hazırlanan ve plan hükümleri ile şekillendirilen Turizm Alanı kullanım amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Raporu
Meclis Başkanlığına

KARAR : Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi G42B05C2D pafta, 2146 ada, 62 parsel numaralı parseli kapsayan alanda "Turizm Alanı" kullanım amaçlı hazırlanan 611019790 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunun 8(b) maddesi gereğince mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle, komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

06/07/2023

Yücel ÖZTÜRK
İmar Kom. Bşk.

Selahattin SARALI
Üye

Burak EKİCİ
Üye

Hasan İNCEHASAN
Üye

Hakan KUVVET
Üye

T.C.
AKÇAABAT BÜYÜKŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 7.07.2023
Dönem No : 7
Birleşim No : 5
Oturum No : 1
Karar No : 349
Karar Konusu : İlçemiz Zaferli Mahallesi 2146 ada 62 parsele ilişkin İmar Plan teklifi hk.

MECLİSİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

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

Belediyemiz Meclisi 2023 Yılı 7. Dönem Temmuz ayı toplantısının 5. birleşiminin 1. oturumunu yapmak üzere 07/07/2023 Cuma günü saat 14.00'de Meclis 1. Başkan Vekili Cevdet BAYRAKTAR'ın Başkanlığında toplandı. Çoğunluğun toplantıya katıldığı anlaşıldığından gündemin 8. maddesinin müzakeresine geçildi.

İlçemiz Zaferli Mahallesi 2146 ada 62 parsele ilişkin İmar Plan teklifi Belediyemiz Meclisinin 03/07/2023 tarihinde yapmış olduğu toplantıda görüşülmüş olup, 342 sayılı karar ile Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu çalışmalarını tamamlayıp raporunu Meclis Başkanlığına sunmuştur.

İmar Komisyonunca yapılan incelemede İlçemiz Zaferli Mahallesi G42B05C2D paftada yer alan yaklaşık 2.37 hektarlık alana ilişkin imar planı yapımına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 07.02.2023 tarihinde, 2201261092271 Barkod numarasıyla da YERBİS üzerinden 06.02.2021 tarihinde işlemlerinin tamamlanarak onaylandığı tespit edilmiştir. Bu rapordan yararlanılarak, ilgili kurum/kuruluşlardan alınan görüşler çerçevesinde, plan kademelenmesi uyarınca üst ölçek plan ve plan kararlarına uygun olarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 11.05.2023 tarih ve 429 sayılı meclis kararı ile "Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi, 2146 Ada, 62 Parsel 1/000 ölçekli Nazım İmar Planı" onaylandığı görüldüğü, plan teklifi ile; İlçemiz Zaferli Mahallesi'nde 23.708,28 m² büyüklüğündeki 2146 ada 62 nolu parsel alanının yaklaşık 8778 m² büyüklüğündeki kısmi park alanı, teknik altyapı alanı, genel otopark alanı ve imar yolu olarak düzenlenmiş olup (toplam kamusal alan yaklaşık %37 oranında) geri kalan yaklaşık 14930 m² büyüklüğündeki kısmının da turizm amaçlı kullanılmak üzere Emsal=0.40 ve Yençok=6.50 m (2 kat), kottan bodrum katlar kazanılması durumunda yapının herhangi bir cephesinin açığa çıktığı noktadan itibaren yapı yüksekliği 10.50 m'yi geçmeyecek yapılaşma koşullarında, tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesinde Otel Alanı ve Pansiyon Alanı olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenlendiği görülmüştür.

İmar Komisyonunca yapılan değerlendirmede; söz konusu bölgenin turizm potansiyeli dikkate alındığında bölgeye hizmet verecek konaklama ihtiyacını karşılayarak doğal çevrenin ve yerel kültürlerin sürdürülebilirliği ile yerel halkın maddi-manevi faydalanmasına katkı sağlayacak mahiyette, imar planlarının kademeli birliktelik ilkesi gereği planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşleri, üst ölçek planlar ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2023 tarih ve 429 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan NİP-611019908 plan işlem numaralı Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak

düzenlenen ve ekte yer alan vaziyet planına göre uygulamanın yapılması şartıyla, hazırlanan ve plan hükümleri ile şekillendirilen Turizm Alanı kullanım amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin **uygun olduğu** mütalaa edilmiştir.

Belediyemiz Meclisince 5393 Sayılı Yasanın 18. maddesinin c) bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8(b) maddesi uyarınca yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda; Akçaabat İlçesi, Zaferli Mahallesi G42B05C2D pafta, 2146 ada, 62 parsel numaralı parseli kapsayan alanda “Turizm Alanı” kullanım amaçlı hazırlanan 611019790 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” teklifinin **kabûlüne** oy birliği ile karar verildi.

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


Cevdet BAYRAKTAR
Meclis 1. Başkan Vekili


Zübeyda KAZAZ
Meclis Katibi


Salih TARAKÇI
Meclis Katibi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.07.2023	Birleşim No:	28
Karar No :	569	Oturum :	1
Konusu :	Plan Değişikliği		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 13.07.2023 tarih ve E. 91352717-105.03-130745 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi Zaferli Mahallesi 2146 ada 62 numaralı parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

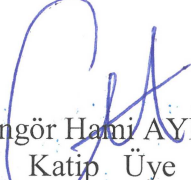
Akçaabat ilçesi Zaferli Mahallesi 2146 ada 62 numaralı parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine konu alan, özel mülkiyete konu ve kırsal yerleşik alan içerisinde kalmakta olup, üst ölçek İl Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında ‘Tarım Alanı’, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2023 tarih ve 429 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise ‘Turizm Alanı’, Park Alanı’, ‘Teknik Altyapı Alanı’ ve ‘10m’lik Taşıt İmar Yolu’ olarak planlanmıştır. İmar Kanununun 8.maddesi kapsamında talep edilen kamu kurum ve kuruluşlarına ilişkin görüşler dosyasında yer almaktadır. Yapılan UIP-611020749 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile söz konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde, ‘E=0.40 Yençok=6.50m’ yapılaşma koşullarında ‘Otel Alanı’, ‘E=0.40 Yençok=6.50m’ yapılaşma koşullarında ‘Pansiyon Alanı’, ‘Teknik Altyapı Alanı’, ‘Park Alanı’, ‘Otopark Alanı’, ‘10m’lik Taşıt İmar Yolu’ ve ‘7m’lik Yaya İmar Yolu’ olarak planlanması talep edilmektedir. Akçaabat Belediye Meclisinin 07.07.2023 tarih ve 349 sayılı kararında “...Akçaabat ilçesi, Zaferli Mahallesi G42B05C2D pafta, 2146 ada, 62 parsel numaralı parseli kapsayan alanda “Turizm Alanı” kullanım amaçlı hazırlanan 611019790 teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunun 8(b) maddesi gereğince mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle, oy birliği ile uygun görülmüştür.” ifadesine yer verilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; Akçaabat ilçesi Zaferli Mahallesi 2146 ada ve 62 parsel üzerinde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin, Akçaabat Belediye Meclisinin 07.07.2023 tarih ve 349 sayılı kararının üst ölçek kararlara aykırılık oluşturmaması sebebiyle uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

5216 sayılı yasanın 7(b) maddesi gereğince; Akçaabat ilçesi Zaferli Mahallesi 2146 ada ve 62 parsel üzerinde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin, Akçaabat Belediye Meclisinin 07.07.2023 tarih ve 349 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.14.07.2023


Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı


Ali Osman ÇOBAN
Katip Üye
Meclis Üyesi


Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi