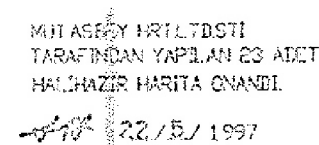


DÖRTYOL
(AKÇAABAT)
G42-b-10-c-2-a



İLLER BANKASI
VEYSEL ÇELİK
HRT HALSK.

TRABZON İLİ - AKÇAABAT İLÇESİ
DÖRTYOL/KARACAKAYA MAHALLESİ
AKÇAABAT-DÜZKÖY İL YOLU, DÖRTYOL
KARACAKAYA MAHALLE YOLUNUN AKÇAABAT
İLÇESİ, KARACAKAYA MAHALLESİ
(KM:14+606,00-14+637,00) ARASI
EK KAMULAŞTIRMA PLANI VE
KAPSAM DARALTMA PLANI KAPSAMINDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM



PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda ilgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

1/1000 ÖLÇEK

▲ KUZEY

DORTYOL-G42-b-10-c-2-a
(AKÇAABAT)

**GENERAL
PLANLAMA
PROJE**

MİMARLIK
MÜHENDİSLİK VE
DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİ

Şehir ve Bölge Plancısı

Doğan YENİGÜL

Diploma No: KTÜ 2503.11
Bakanlık Karne No: 1788
SPO Oda Sicil No: 4590

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



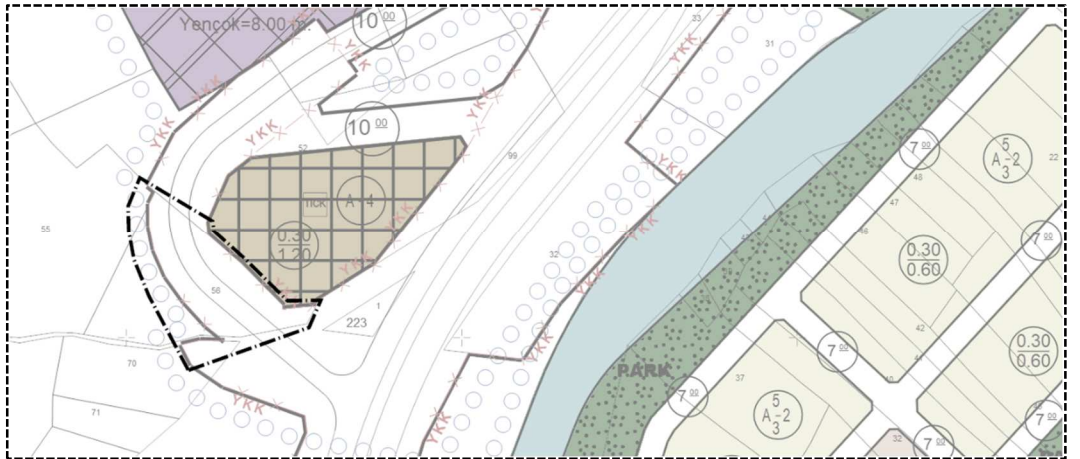
**TRABZON İLİ – AKÇAABAT İLÇESİ
DÖRTYOL/KARACAKAYA MAHALLESİ**

**AKÇAABAT-DÜZKÖY İL YOLU, DÖRTYOL KARACAKAYA
MAHALLE YOLUNUN AKÇAABAT İLÇESİ, KARACAKAYA
MAHALLESİ (KM:14+606,00-14+637,00) ARASI
EK KAMULAŞTIRMA PLANI VE KAPSAM DARALTMA PLANI
KAPSAMINDAKİ**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ



2023

**İÇİNDEKİLER**

1.	PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	2
2.	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	3
2.1.	FİZİKSEL YAPI.....	3
2.2.	JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK DURUMU.....	3
2.3.	İKLİM YAPISI.....	4
2.4.	BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI.....	4
2.5.	BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI.....	4
2.6.	BÖLGENİN RÜZGAR DAĞILIMI.....	4
2.7.	TOPOGRAFIK YAPI VE EĞİM DURUMU.....	5
2.8.	AKARSU VE TAŞIN DURUMU.....	6
2.9.	YAPI YASAKLI ALANLAR.....	6
2.10.	MEKANSAL GELİŞİM.....	6
2.10.1.	TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	6
2.10.2.	AKÇAABAT İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	7
2.11.	İDARİ YAPI.....	7
2.11.1.	TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI.....	7
2.11.2.	AKÇAABAT İLÇESİNİN İDARİ YAPISI.....	7
2.12.	NÜFUS YAPISI.....	8
2.12.1.	TRABZON İLİNİN NÜFUS YAPISI.....	8
2.12.2.	AKÇAABAT İLÇESİNİN NÜFUS YAPISI.....	8
2.13.	EKONOMİK YAPI.....	8
2.13.1.	TRABZON İLİNİN EKONOMİK YAPISI.....	9
2.13.2.	AKÇAABAT İLÇESİNİN EKONOMİK YAPISI.....	9
2.14.	MÜLKİYET DURUM ANALİZİ.....	9
2.15.	MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI.....	9
2.16.	EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER.....	10
2.17.	JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ.....	10
3.	ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	11
3.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
3.2.	1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
3.3.	1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
3.4.	1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	12
4.	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
5.	KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	13
6.	PLAN TEKLİFİ.....	13
6.1.	PLAN TEKLİFİNİN AMACI.....	13
6.2.	PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ.....	13
6.3.	PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	13
6.4.	PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	14
6.5.	MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU.....	14
6.6.	NÜFUS HESABI TABLOSU.....	15
6.7.	SOSYAL DONATI HESABI TABLOSU.....	15
7.	PLAN HÜKÜMLERİ.....	15

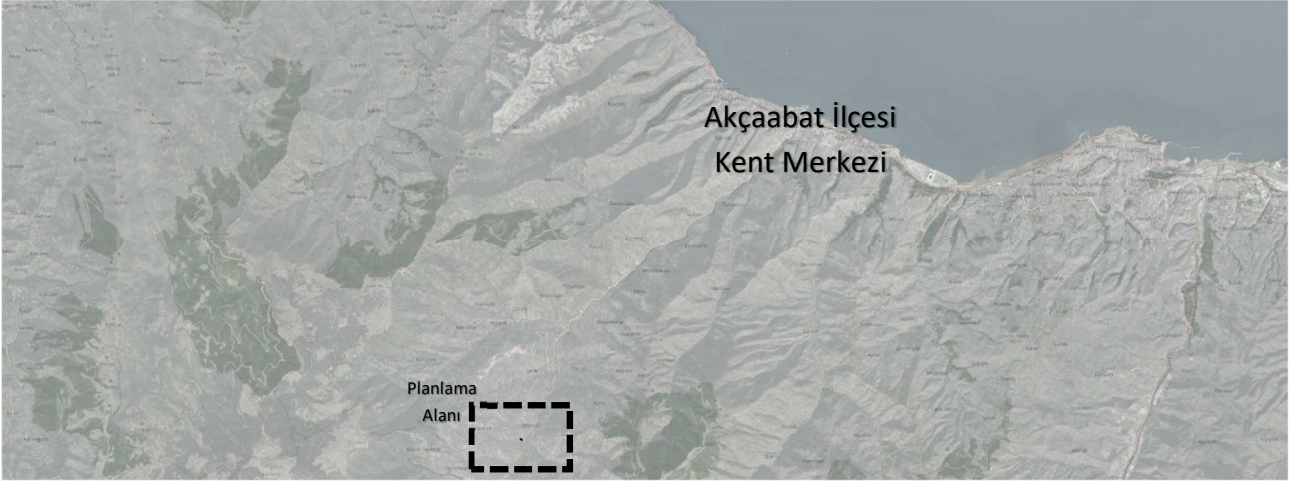
İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç 15 sayfadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G42-B-10-C-2-A hâlihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun Akçaabat İlçesi, Karacakaya Mahallesi (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı" kapsamında bulunan taşınmazlar üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Değişikliğe konu alanlar 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 541.100 – 541.200, dikeyde 4.532.000 – 4.532.200 koordinatları arasına rastlamaktadır.



Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Değişikliğe konu alan Akçaabat İlçe Merkezi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 17 km'dir.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi

Değişikliğe konu alan ve yakın çevresindeki yapılaşmalar yukarıdaki uydu görüntüsünde yer almaktadır.



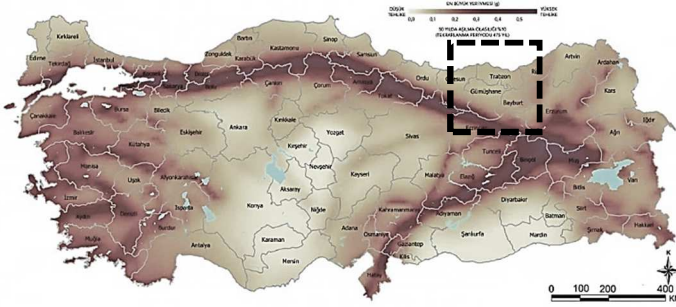
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

Doğu Karadeniz kentlerinin gerek yerleşme alanlarının coğrafi yapısı gerekse fonksiyonların doğa ile belirledikleri uyum açısından ortak, değişmez özellikler gösterir. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki yerleşim de buna çok güzel bir örnektir. Geçmişten günümüze gelen kent merkezinin varlığı ve ticari ünitelerin burada kümelenmesi, merkezden uzaklaşan yukarı yamaçlarda ise konut gruplarının, kentin ana formunu belirlediği söylenebilir. Lineer gelişen kent olmakla beraberinde doğuya yönelik yamaçların iç bükey bir biçim belirlediği kesimler, özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşimde öncelik kazanmışlardır. Sık derelerle yarılmış yamaçlar, Doğu Karadeniz yerleşmelerinin kuzey-batı rüzgârlarına kısmen kapalı ve güneşe yönelik alanları olarak, biyometeorolojik açıdan en iyi koşulları belirlerler.

2.2. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK DURUMU

Düzenleme Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar



Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

eki olan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre yer ivmeleri değerleri belirlenmiştir. Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır. Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile eki “Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar” hükümlerine uyulmalıdır.

Afete Maruz Alanlara ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.

Planlama Alanı kapsamında eğimi fazla olan bölgede yağışın da bol olması nedeniyle, toprak erozyonu aşırı oranda gözlenmektedir. Jeolojik birimler, Jeomorfolojik yapı ve yüksek miktarda yağıştan dolayı bölgede en çok görülen doğal çevre sorunları toprak kayması, heyelan, kaya yuvarlanmasıdır. Denize paralel kıyı şeridinde artan hava kirliliği, sahilden itibaren ani olarak dikleşen kıyı kuşağının oluşturduğu setti aşamaya bu bölgede çökmesiyle bir inverziyon oluşturmaktadır. Düzenlemeye konu alan ve yakın çevresi incelendiğinde önlem alınarak yapılaşabilecek alanlardan oluştuğu görülmektedir.

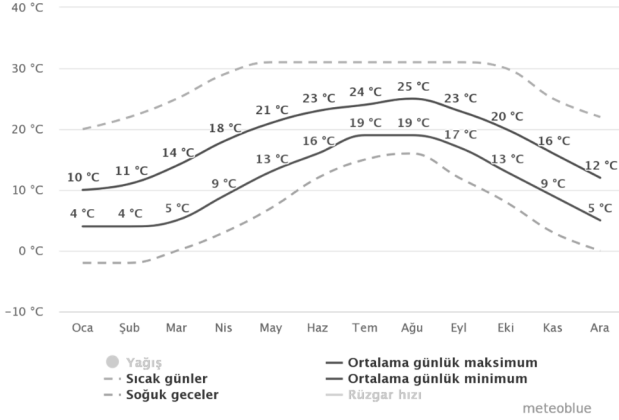
Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; Önemli Alanlar olarak sınıflandırılan bu alanlarda yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde yapı temellerindeki üstteki döküntü kısımlar kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlarında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayaç tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Yapılacak istinat duvarları üzerinde yağışların etkisi ile oluşan yüzey suları drenajla uzaklaştırılarak, uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Şevlerin, yüzey suları girişinden etkilenmesi engellemelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.



2.3. İKLİM YAPISI

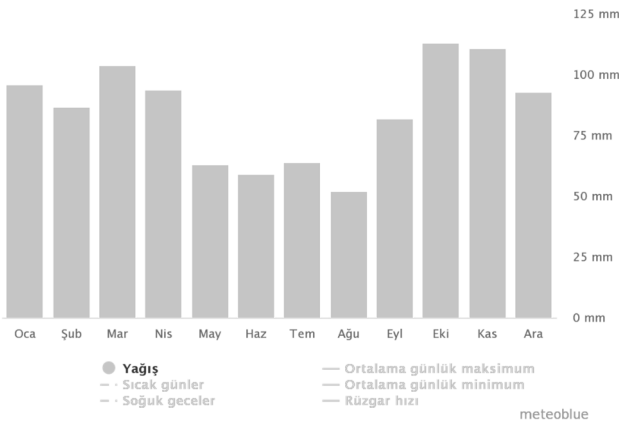
Planlama Alanı bol yağışlı tipik Doğu Karadeniz ikliminin tesiri altındadır. Bu iklim bölgesi, Türkiye'nin en çok yağış alan, kışları yumuşak ve serin, nisbi nemi en fazla, donlu günleri az olan bölgesidir. En çok yağışlı ay Ekim, en az yağış alan ise Ağustos ayıdır.

2.4. BÖLGENİN SICAKLIK DAĞILIMI



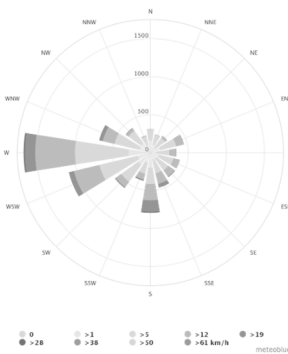
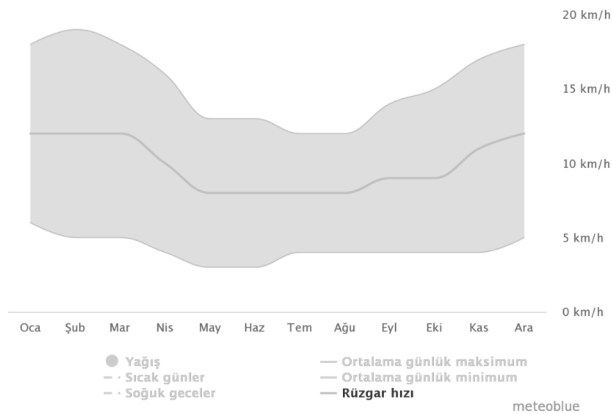
Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. En sıcak ay ortalaması +25 °C, en soğuk ay ortalaması ise 4 °C'dir. Meteorolojik verilere göre ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması ise 14,5 °C'dir.

2.5. BÖLGENİN YAĞIŞ DAĞILIMI



İlçede Yılın her ayında yağışlara rastlamak mümkündür. Bu bakımdan Karadeniz yağış düzeninin belirgin özelliklerini taşır. Dağların karayele karşı oluşu engebelerin yüksek olmayışı buna yol açar. Yıllık yağış tutarını mevsimlere göre dağılımında Karadeniz yağış düzeni egemen olmakla birlikte doğu taraftaki merkezlere göre yaz aylarının biraz daha yağışsız geçtiği, buna karşılık ilkbahar yağışlarının daha fazla olduğu görülür. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 1100 mm, nem oranı ortalaması ise %70-85 civarındadır.

2.6. BÖLGENİN RÜZGAR DAĞILIMI

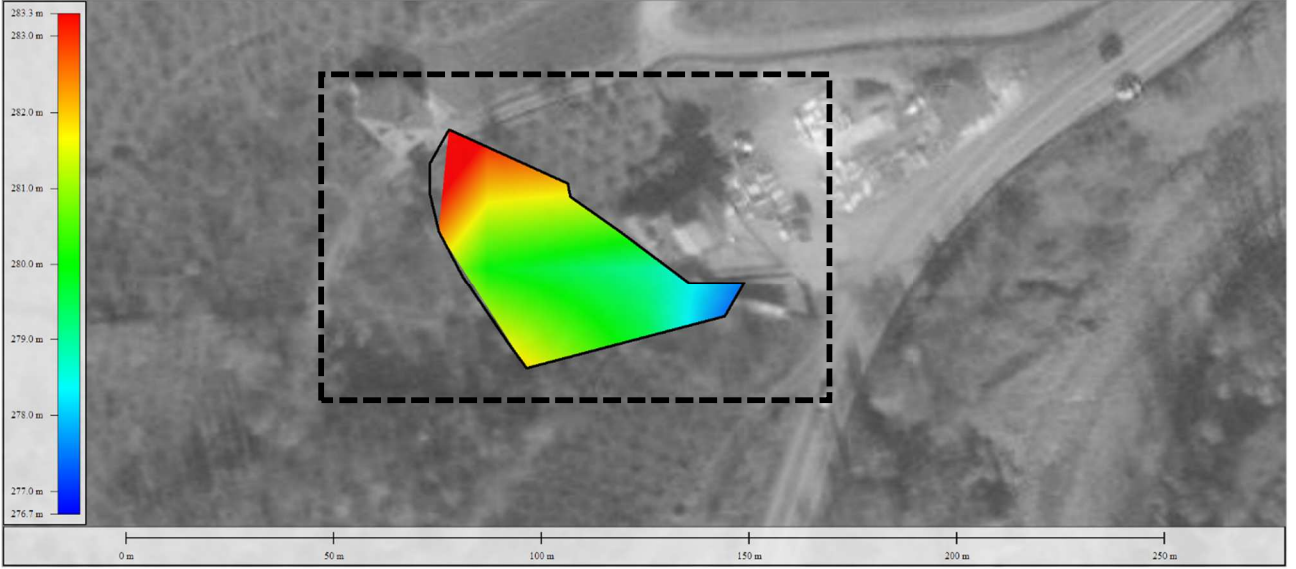


Trabzon'da yıl genelindeki rüzgar dağılımı incelendiğinde aylara göre farklılıklar göstermekte olup; ilçede hakim rüzgar yönü batıdır.



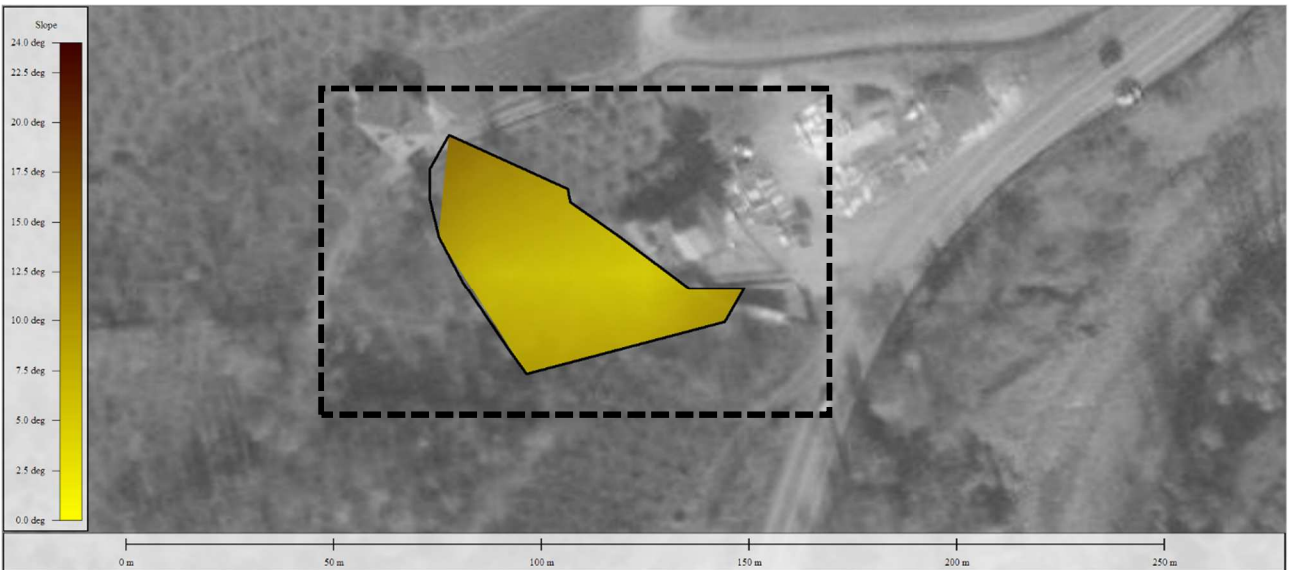
2.7. TOPOGRAFİK YAPI VE EĞİM DURUMU

Planlama alanı, topografik açıdan çok hareketli bir yapıya sahiptir. Planlama Alanı 278 – 283 m yükseklik aralığında bulunmakta olup alanın Yükseklik Analizi aşağıda yer almaktadır. Kuzeybatıya doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en yüksek kısmı 283 metre olarak taşınmazların kuzeybatısında bulunmaktadır. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki 5 metrelik kot farkı ve bu dinamik yapının yukarıda izah edilen birleşimi kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.



Harita 4 : Planlama Alanının 3B Topografik Haritası

Topografyanın yönlendirdiği biçimde fiziki planlama yaparken nitelikli yer seçim kararlarının irdelenmesinde Eğim aralıklarının detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için uygun eğim aralığını bulmak gereklidir.



Harita 5 : Planlama Alanının Eğim Haritası

Planlama alanındaki yerleşim alanlarında eğim değerleri çoğunlukla %0 – %5 aralığında seyretmektedir. Arazinin kuzeybatı istikametine doğru ilerledikçe eğimin %5 – %10 değerlerine ulaştığı gözlenmektedir.



2.8. AKARSU VE TAŞIN DURUMU

Planlama Alanı içerisinde akarsu veya dere bulunmamaktadır. Arazi yapısını irdelediğimizde ise mevcut eğim yönlerindeki topografik hareketlilikten sebeple yağışlar için doğal drenaj hatları bulunmaktadır.

2.9. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama Alanı içerisinde “Uygun Olmayan Alan (UOA)”, “Yapı Yasaklı Alan” ve “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır.

2.10. MEKANSAL GELİŞİM

2.10.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Trabzon yerleşiminin ilk olarak M.Ö. 2000 yıllarında kurulduğu suları bulunmakla birlikte, bugüne kadar ulaşmış bazı tarihi kalıntıların değerlendirilmesi sonucunda, kentin kuruluşu M.Ö. 756 olarak verilmektedir. Trabzon ismi ise, eski Yunanca’da “dikdörtgen” anlamına gelen “Trapesus” kelimesinden gelmektedir. M.Ö. 750 ile M.S. 50 yılları arasında Serbest Şehir Devleti olarak devam eden şehir daha sonra Roma (M.S. 50 - M.S. 395), Bizans (395 - 1204) egemenliği altında kalmış, 1461’de Osmanlı egemenliğine girinceye kadar da Komneuslar Devri’ni yaşamıştır. Bizans hakimiyeti ile kentin Hristiyan dünyasına girdiği, Kilise kalıntıları ve Osmanlı Döneminde cami olarak restore edilen Fatih Camii’nden anlaşılmaktadır. Günümüze kadar ayakta kalabilmiş tarihi eserlerin büyük çoğunluğu Bizans Dönemine ait olup, Bizans İmparatorluğu’nun zayıflama sürecine girmesi ile kurulan Trabzon Devleti zamanında yapılan ya da yenilenen eserler de bunlara dahildir. 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet’in kenti Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katması ile önemi artmış, Kanuni Sultan Süleyman devrinde de en parlak yıllarını yaşamıştır. Cumhuriyetin kurulması ile de Trabzon, Doğu Karadeniz Bölgesi’nin en önemli liman kenti ve ticaret merkezi olarak işlevini sürdürmüştür.

Kentin tarihi çekirdeğini İç Kale oluşturmakla birlikte ilk şeklini koruyamamıştır. İç Kale’den bugüne kadar gelmiş tek kanıt surlardır. Kentin Roma egemenliğinde olduğu döneme tarihlenen Orta Kale ise, İç Kale’nin etrafında ikinci bir koruyucu halka olarak inşa edilmiştir. Büyüyen ve gelişen kent surların dışına taşarak önce bugünkü Çarşı, Kemer kaya ve İskenderpaşa Mahalleleri ile Cumhuriyet Mahallesi’nin kuzey kısmını kapsayacak biçimde genişlemiştir. Kentin mevcut ticaret merkezinin uzandığı bu alanlarda bu devirlere ait pek bir esere rastlamak mümkün olmamakla birlikte, Ayvasıl Kilisesi burada bulunan en eski eserdir. Komneus Devri’nde Zafer, Cumhuriyet ve Yeni Cuma Mahalleleri gelişmiş, ancak büyük bir şehir yangını sırasında yanan kent yeniden imar edilmek zorunda kalmıştır. Bu imar hareketleri sırasında yapılan Ayasofya Kilisesi’nin konumu, kentin merkezin batısına doğru geliştiğini göstermektedir. Osmanlı İmparatorluğu’nun egemenliği altına girdiğinde kentte toplam yedi adet kilise bulunduğu bilinmektedir. Osmanlı Devri ile gelişen transit ticarete de bağlı olarak kentte imar hareketleri canlanmış, yollar açılmış ve liman civarında yerleşme gelişmiştir.

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte ülkemizde, şehircilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilip bu konudaki uygulamalara önem verilmiştir. Bu bağlamda, 1930’lardan itibaren devletçilik ilkesi ile birlikte planlı kalkınma modeli benimsenmiştir.

Bu model bağlamında 1930 tarihli Belediye Yasası ve 1933 tarihli Belediye Yapı ve Yolları Kanunu gibi kanunlar çıkarılmış olup kentlere imar planı yapımı zorunluluğu getirilmiştir.

Bu dönemlerde pek çok kentte planlama çalışmaları yabancı mimarlar ve şehir plancıları tarafından



yapılmıştır. Fransız mimar-şehirci Jacques H. Lambert tarafından kentin ilk planı yapılmış ve 1838 yılında yürürlüğe girmiştir. Kent için yapılan sonraki planlar ise, 1970 yılı İrfan Bayhan-Emre Aysu-Hüseyin Kaptan planı, 1989 yılı revizyon imar planı, 1989 yılı koruma amaçlı imar planı, 2002 yılı revizyon imar planı ile günümüzdeki 2018 onay tarihli nazım imar planlarından oluşmaktadır.

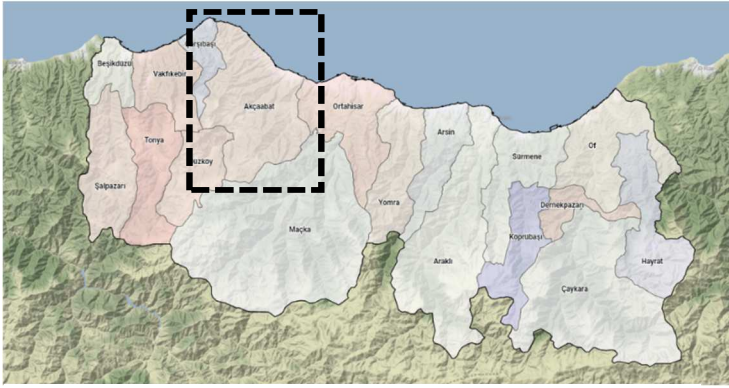
2.10.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Akçaabat İlçesi'nin idari sınırları incelendiğinde kuruluşundan bu yana Trabzon idari sınırları içerisinde yer almıştır. Akçaabat'ta ilçe teşkilatı 1881 yılında, belediye teşkilatı ise 1897 yılında kurulmuştur. 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununda Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi başlıklı 1.maddesinin; birinci fıkrasında Trabzon İlinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı isimle büyükşehir belediyesi kurulmuş ve il belediyelerine büyükşehir belediyesi statüsü kazandırılmıştır. Akçaabat İlçesinin mekansal gelişimi irdelendiğinde ise kent merkezinden dışa doğru yayılarak gelişen bir lineer makroform görülmektedir.

2.11.İDARİ YAPI

2.11.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI

Trabzon İli Karadeniz Bölgesi'nin doğusundan yer almaktadır. Trabzon iline idari açıdan sınır komşusu olan iller; batısında Giresun, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt doğusunda ise Rize ilidir.



Harita 6 : Trabzon İlinin İdari Sınırları

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, Dernekpaazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra ve Ortahisar ilçesi ile birlikte toplamda on sekiz ilçesi bulunmaktadır.

2.11.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN İDARİ YAPISI

Trabzon ilinin 18 adet ilçesi bulunmaktadır. İlçenin yüz ölçümü 385 km²'dir. Akçaabat İlçesi Trabzon İlinin batısında yer almaktadır. Doğusunda Çarşıbaşı ve Düzköy İlçeleri, batısında Ortahisar İlçesi, güneyinde Maçka İlçesi, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. 2012 yılında ilçeye bağlı tüm köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından Akçaabat ilçesine bağlı mahalle sayısı 73 adettir.



Harita 7 : Akçaabat İlçesinin İdari Sınırları



2.12. NÜFUS YAPISI

2.12.1. TRABZON İLİNİN NÜFUS YAPISI

Trabzon ilinin nüfusu 2021 TÜİK verilerine göre, 816.684 kişidir. 2021 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu olarak km² ye 175 kişi düşmektedir. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü TR90 Doğu Karadeniz Bölgesindeki diğer illerle kıyaslandığında "Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize" illerinden fazla olduğu görülmektedir.

Yıl	Trabzon İlin Nüfusu
2021	816.684
2020	811.901
2019	808.974
2018	807.903
2017	786.326
2016	779.379
2015	768.417
2014	766.782
2013	758.237
2012	757.898
2011	757.353
2010	763.714
2009	765.127
2008	748.982
2007	740.569

Tablo 1: Trabzon İlinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2021) Yılları Arasındaki Sonuçları

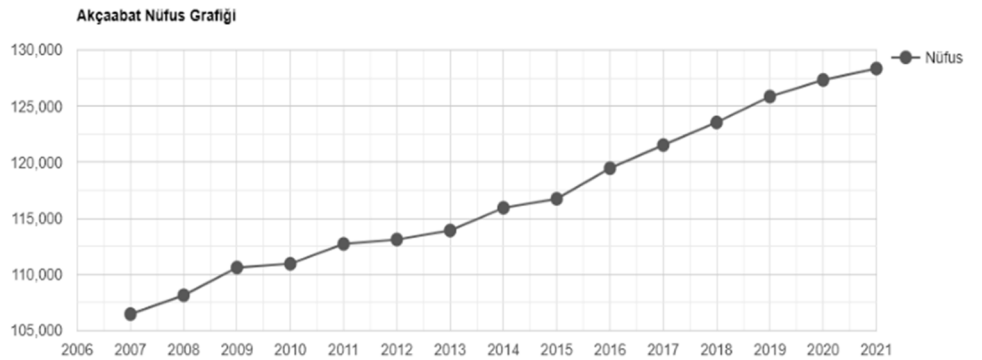
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2021	Ortahisar	334.228	% 40,93
2021	Akçaabat	128.348	% 15,72
2021	Araklı	48.382	% 5,92
2021	Yomra	45.632	% 5,59
2021	Of	44.212	% 5,41
2021	Arsin	31.548	% 3,86
2021	Vakfıkebir	27.081	% 3,32
2021	Sürmene	26.161	% 3,20
2021	Maçka	24.869	% 3,05
2021	Beşikdüzü	23.594	% 2,89
2021	Çarşıbaşı	15.395	% 1,89
2021	Tonya	13.754	% 1,68
2021	Düzköy	13.575	% 1,66
2021	Çaykara	13.550	% 1,66
2021	Şalpazarı	10.519	% 1,29
2021	Hayrat	7.581	% 0,93
2021	Köprübaşı	4.371	% 0,54
2021	Dernekpazarı	3.884	% 0,48

Tablo 2: Trabzon İlçelerinin 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre Sonuçları

2.12.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN NÜFUS YAPISI

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

Yıl	Akçaabat İlçesi Nüfusu
2021	128.348
2020	127.331
2019	125.848
2018	123.552
2017	121.535
2016	119.463
2015	116.744
2014	115.939
2013	113.917
2012	113.117
2011	112.727
2010	110.957
2009	110.623
2008	108.151
2007	106.475



Tablo 3: Akçaabat İlçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2021) Yılları Arasındaki Sonuçları



2.13. EKONOMİK YAPI

2.13.1. TRABZON İLİNİN EKONOMİK YAPISI

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.

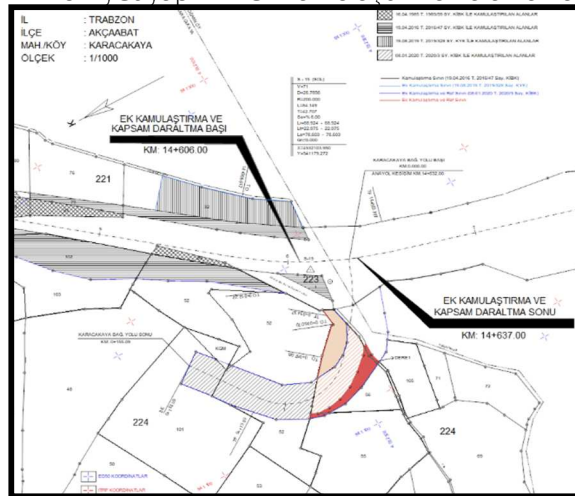
2.13.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN EKONOMİK YAPISI

Akçaabat ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, tarım ve sanayiye dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon İlinin Akçaabat İlçesi irdelendiğinde; Akçaabat Şinik Organize Sanayi Bölgesi ve İlçedeki Balıkçılık faaliyetleriyle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Akçaabat İlçesi Turizm Amaçlı Aktivelere yayla ve şenlikleri ile önemli bir destinasyon ağı sunmaya özen göstermekte olup, buradan geri dönüşlerle ilçe tanıtımı ve ekonomik canlılığını korumaya çalışmaktadır.

2.14. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu alanda Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih ve 1091861 sayılı yazısı ekinde sunulan (Planda belli bir koridorun tamamen yatay hale gelmesini sağlamak ve bu şekilde çıktı alabilmek adına rulo şeklinde oluşturan) gösterim paftasında; Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun Akçaabat İlçesi, Karacakaya Mahallesi (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı" oluşturulmuştur.

Düzenleme alanındaki "mülkiyet yapısı" ile "kamulaştırma" alanları aşağıda gösterilmektedir.



Harita 8 : Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı

Değişikliğe konu olan (Km:14+606,00-14+637,00) arası "ek kamulaştırma ve kapsam daraltma planı" olarak düzenlenmiş olup; özel mülkiyete ile tescil harici alanları kapsamaktadır.



2.15. MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI

Düzenlemeye altlık oluşturan kamulaştırma planı içerisindeki taşıt erişimi için kamulaştırılacak alan ile yakın çevresindeki yapılaşmalar aşağıdaki mevcut arazi kullanımında yer almaktadır.



Harita 9 : Planlama Alanı Mekansal Analiz ve Mevcut Arazi Kullanımı

2.16. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Düzenlemeye konu alanı mevzuat gereği etkileyecek, yerleşimi sınırlayan herhangi bir eşik ve kısıtlama alan içinde bulunmamaktadır. Söz konusu alan ve yakın çevresindeki eğimli alanlar arazi yapısındaki vista/görünümü açısından çevresel değerleri oluşturmaktadır.

2.17. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Genel Jeoloji incelendiğinde; Doğu Pontid Tektonik Ünitesinin kuzey doğusunda yer alır. Bu tektonik ünite; batıda Kızılırmak vadisinden doğuda Gürcistan sınırına kadar yaklaşık 500 km uzunluğunda ve kuzeyde Karadeniz kıyısından, güneyde Kuzey Anadolu Fayına kadar 50-75 km genişliğinde metallojenik bir kuşak oluşturur. Geniş anlamda ise; Alpin dağ Oluşumuna bağlı olarak Jura - Pliyosen zaman aralığında gelişmiş adayı dizisinin bir parçasıdır. İnceleme alanında Mesozoyik ve Senozoyik dönemine ait toleyitik ve kalko alkale kayaçlar izlenir. Mesozoyik dönemi Liyas yaşlı volkaniklerle başlar ve Üst Jura – Alt Kretase yaşlı siğ platform karbonatları ile devam eder. Üst Kretase dönemi yoğun bir volkanik aktivitenin görüldüğü dönemdir. Bu aktivite asit ve bazik nitelikli periyotlarla gelişimini sürdürmüştür. Üst Kretase sonlarına doğru sona eren volkanik aktivite Paleosen sonlarına kadar yerini türbiditik çökellere bırakır.

Planlama Alanındaki parsel bazında yapılacak çalışmalarda ise; Önemli Alanlar olarak sınıflandırılan bu alanlarda yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde yapı temellerindeki üstteki döküntü kısımlar kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlarında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayaç tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Yapılacak istinat duvarları üzerinde yağışların etkisi ile oluşan yüzey suları drenajla uzaklaştırılarak, uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Şevlerin, yüzey suları girişinden etkilenmesi engellenmelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

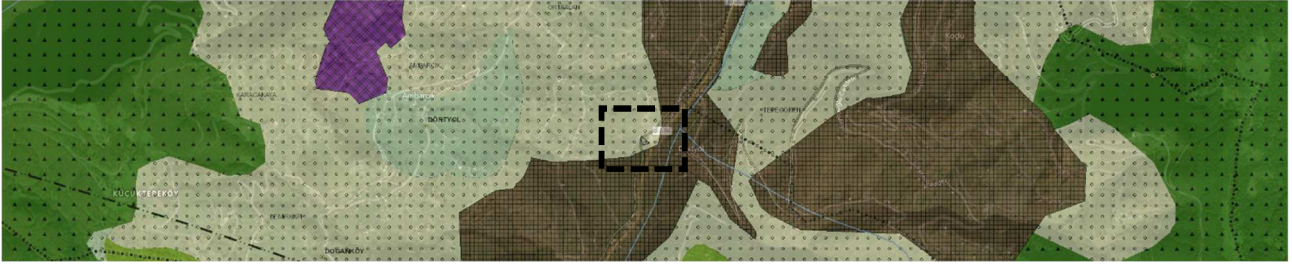


3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın “Üst Ölçek Plan Kararları” aşağıda yer almaktadır.

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

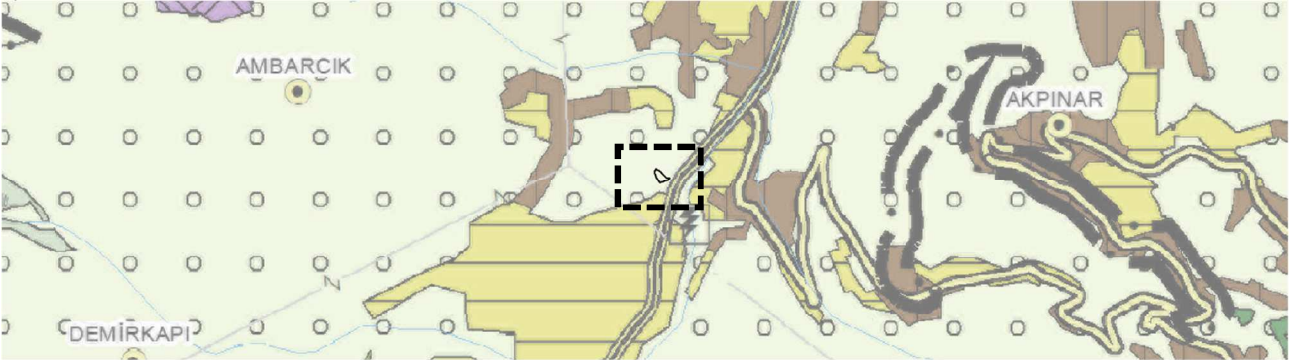
1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planındaki Konumu; “Tarım Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Harita 10 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

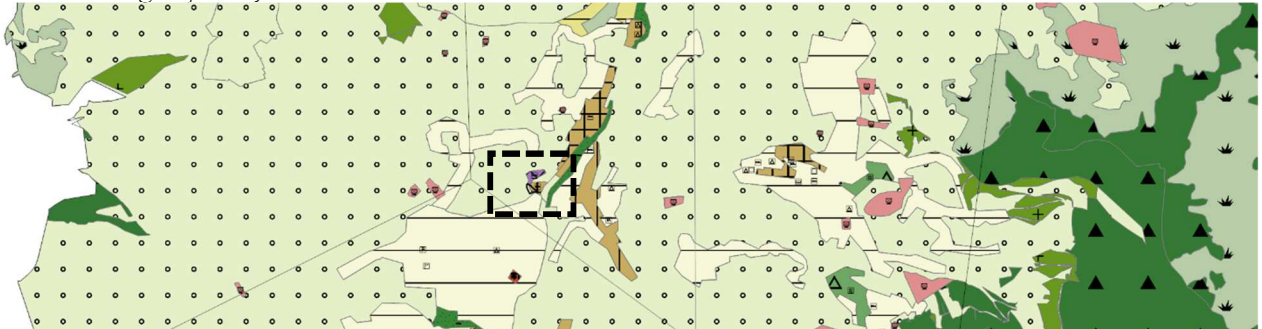
1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu; “Tarım Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Harita 11 : Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

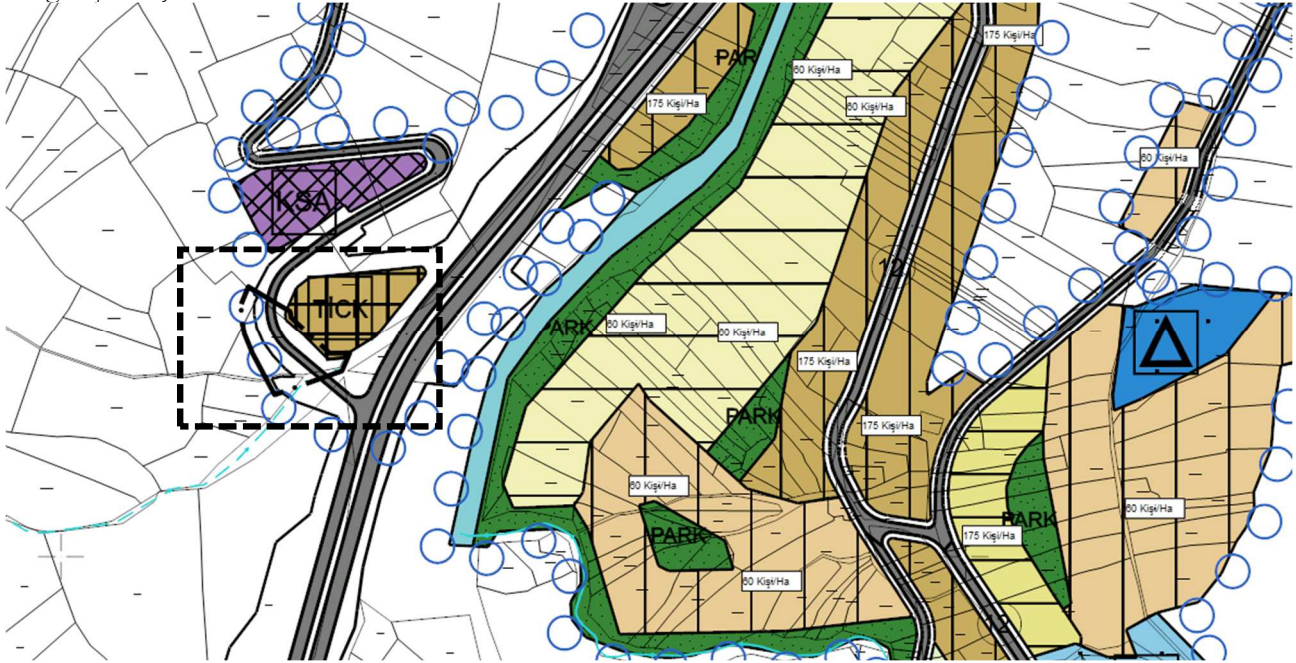
1/25.000 ölçekli 1. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki Konumu; “Ticaret-Konut Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Harita 12 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

3.4.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlamaya konu alan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında; “İkinci Derece Yol” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Harita 13: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yürüklükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise “Ticaret-Konut Alanı (A-4)(0.30/1.20)” ve erişim amaçlı taşıt yolu olarak planlandığı görülmektedir.



Harita 14 : Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu



5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

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

Fakat düzenlemeye konu alan kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü yeni "Kamulaştırma Planı" üretmiş ve mevcut konumdaki imar planına aktarılmasını talep etmektedir.

Söz konusu Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih ve 1091861 sayılı yazısında "...ilgili kesime ait karayolu kamulaştırma planının imar planına işlenmesi, imar uygulamalarının karayolu kamulaştırma planına göre yapılması ve Meclis Kararı, Onaylı İmar Planı Değişikliği paftaları ile birlikte sayısal ortamda bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda" denilmekte olup, idarenin talebi doğrultusunda kamulaştırma planındaki ilgili kısımlar ulaşım amaçlı olarak yeniden düzenlemeye gidilmesi gereklilik arz etmektedir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G42-B-10-C-2-A hâlihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun Akçaabat İlçesi, Karacakaya Mahallesi (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı" kapsamında bulunan taşınmazların mevcut imar planına isabet eden ve kamulaştırılacak kısımların arazi kullanım kararlarının taşıt erişimine olanak sağlaması için Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

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

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Mevcut Plan üzerinde yapılacak değişiklikle insan ve çevre münasebetlerinden sebeple toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, düzenleme alanındaki yer seçimi ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlenmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu Kamulaştırma Planındaki ilgili kısımdaki düzenleme ile birlikte aksının genişleyeceği, iyileştirileceği, turizm bölgelerine erişimi kolaylaştıracak olması, kesintisiz ve birbirleri ile ilişkili bağlantı kollarının planlanacağı göz önüne alınarak, projenin yerel ve kentsel anlamdaki hinterlandın ulaşım altyapısı ihtiyacını gidermeye yönelik bir düzenleme olduğu bilinmektedir.



6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanına ilişkin olarak; "Tanım Alanı" kararı alınmıştır. Bilineceği üzere şematik gösterim dili olan üst ölçek plan kararları "Plan Hükümlerindeki Hususlar" ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kararları dikkate alınarak alt ölçek plan kararları oluşturulmaktadır.

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun Akçaabat İlçesi, Karacakaya Mahallesi (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı"na ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2023 tarih ve 200 sayılı Meclis Kararıyla onaylanmış olup; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "İkinci Derece Yol" fonksiyonunda planlanmıştır.

Planların kademeli birliktelik ilkesi kapsamında "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun Akçaabat İlçesi, Karacakaya Mahallesi (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı" kapsamındaki alanlarda yapılacak olan planlama çalışması üst ölçek plan kararlarına ve hükümlerine uygun olarak hazırlanması imar mevzuatının gereğidir.

6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G42-B-10-C-2-A hâlihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun Akçaabat İlçesi, Karacakaya Mahallesi (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı" kapsamında taşıt yolu ihtiyacının karşılanması amacıyla düzenlemeye bulunulmuştur.

Söz konusu düzenlemeye konu alan kapsamında; Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G42-B-10-C-2-A hâlihazır imar paftasına isabet eden ve ilgili yazı ekinde sunulan "Ek Kamulaştırma ve Kapsam Daraltma" alanlarını gösteren "Rulo Plandaki" yol ve imar cephe hatları söz konusu "Ek Kamulaştırma ve Kapsam Daraltma Planı" dikkate alınarak mevcut Uygulama İmar Planına aktarılmıştır. Mevcut imar planındaki ilgili kısımların arazi kullanım kararları idarenin talebi doğrultusunda ulaşım hizmetlerinin devamlılığı ve sürekliliği için yol projesi dikkate alınarak "Taşıt Yolu" fonksiyonunda olmak üzere yeniden düzenlenmiştir.



Harita 15 : Önerilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



6.5. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

Trabzon Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki düzenlemeye konu alanda “ek kamulaştırma ve kapsam daraltma planı” kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin “Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

Mevcut Durum		Öneri Durum	
Alan Adı	Durumu (m ²)	Alan Adı	Durumu (m ²)
Ticaret-Konut Alanı	319	Ticaret-Konut Alanı	-
Taşıt Yolu	968	Taşıt Yolu	1.032

Tablo 4 : Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu

6.6. NÜFUS HESABI TABLOSU

Söz konusu Akçaabat İlçesi, Dört Yol/Karacakaya Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli G42-B-10-C-2-A hâlihazır imar paftasındaki “Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun Akçaabat İlçesi, Karacakaya Mahallesi (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı” kapsamında taşıt yolu ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; kent bütününe kapsayan Akçaabat İlçesi (Dört Yol Mahallesi) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; “İlave Nüfus” artışına gidilmemiştir.

6.7. SOSYAL DONATI HESABI TABLOSU

Bilindiği üzere imar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartların dikkate alınarak önerilmesi gerekmektedir. Akçaabat İlçesi (Dört Yol Mahallesi) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; planlamaya konu olan taşıt yolu ihtiyacının karşılanmasının amaçlandığı düzenlemede ilave nüfus artışı olmamasından sebeple kentsel, sosyal donatı alanı ilave zorunluluğu bulunmamaktadır.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

Doğan YENİGÜL
Şehir ve Bölge Plancısı

T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Raporu
Meclis Başkanlığına

No: A-546

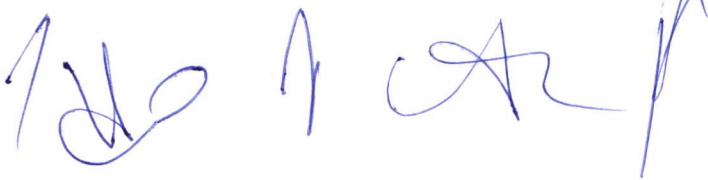
İLİ : TRABZON
İLÇESİ : AKÇAABAT
MAHALLE : DÖRTYOL (KARACAKAYA MEVKİİ)
PAFTA : G42B10C2A
ADA : 224
PARSEL : 56
KONU : Akçaabat-Düzköy İl yolu (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı Kapsamında **1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**
TALEP EDEN : KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
TEKLİF NO : TN- 611016087

İLGİ : Belediye Meclisinin 01.06.2023 tarihli toplantısında 308 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen dosya incelendi.

TALEP : Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih E.88899260-754/1091861 sayılı yazısı ile Dört Yol Mahallesi Karacakaya Mevkii, G42B10C2A pafta, "Akçaabat-Düzköy İl yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planının imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile ilgili olduğu anlaşıldı.

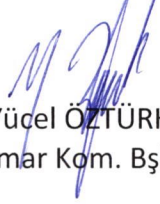
AÇIKLAMA: İmar Komisyonumuz tarafından yapılan çalışma ile; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü tarafından "Akçaabat-Düzköy İl yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planı dikkate alınarak meri uygulama imar planındaki taşıt yolu ve cephe hatlarında yapılan düzenleme ile 224 ada 56 parselin mekânsal fonksiyonu ticaret+konut kullanımlı alanının karayolları kamulaştırma sınırı içine alınan kısmının taşıt yolu olarak düzenlenerek, taşıt yolunun kamulaştırma hattı dikkate alınarak kuzey-doğu yönünde ötelenmesi ile Dört Yol Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırının daraltılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği talep edilmiştir.

DEĞERLENDİRME: Komisyonumuz tarafından yapılan değerlendirmede; 3194 Sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi doğrultusunda yapılan uygulama imar planı değişikliği talebinin, planlarının kademeli birliktelik ilkesi kapsamında üst ölçek plan kararlarına ve planlama alanına ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2023 tarih ve 200 sayılı kararı ile onaylanan NİP-611013105 plan işlem numaralı Nazım İmar Planı değişikliği kararına uygun olarak, Dört Yol Mahallesi Karacakaya Mevkii, G42B10C2A pafta, 224 ada 56 parselin ticaret+konut kullanımlı alanının karayolları kamulaştırma sınırı içine alınan kısmının taşıt yolu olarak düzenlenmesi ile taşıt yolunun kamulaştırma hattı dikkate alınarak kuzey-doğu yönünde ötelenmesi ile Dört Yol Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırının daraltılmasını içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin **uygun olduğu** mütalaa edilmiştir.

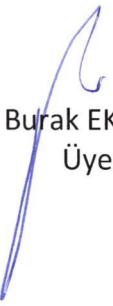


T.C.
AKÇAABAT BELEDİYESİ
İmar Komisyon Raporu
Meclis Başkanlığına

KARAR : Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nün 15.02.2023 tarih E.88899260-754/1091861 sayılı yazısı ile Dört Yol Mahallesi Karacakaya Mevkii, G42B10C2A pafta, "Akçaabat-Düzköy İl yolu, Dört Yol Karacakaya Mahalle Yolunun (Km:14+606,00-14+637,00) Arası Ek Kamulaştırma Planı ve Kapsam Daraltma Planının imar planına işlenmesine ilişkin yazısı kapsamında yapılan değerlendirme ile plan kademelenmesi gereği söz konusu alanı kapsayan Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2023 tarih ve 200 sayılı kararıyla onaylanan 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 611016087 teklif numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi, komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüştür. Meclise arz olunur. **21/06/2023**


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 **kabülüne** 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