

**TRABZON İLİ, AKÇAABAT İLÇESİ  
IŞIKLAR YAYLASI  
REVİZYON-İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## **AKÇAABAT İLÇESİ, IŞIKLAR YAYLASI**

### **1/1000 ÖLÇEKLİ REVZYON-İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

#### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

##### **1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI**

Akçaabat İlçesi Işıklar Yaylasına ait Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı 05.09.2005 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planın yürürlüğe girdiği tarihten bugüne dek planlama alanında uygulamalar plan koşulları doğrultusunda sürdürülmeye çalışılmıştır. Süreç içerisinde söz konusu planın plan notları üzerinde Akçaabat Belediye Meclisinin 07.10.2016 tarih ve 127 sayılı kararı ile uygun görülüp, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2017 tarih ve 86 nolu kararı ile onaylanan birtakım düzenlemeler yapılarak plan notları nihai halini almıştır.

Özellikle son yıllarda gerek Trabzon'da gerekse de Akçaabat kentinde turizm sektöründe yaşanan gelişmeler ve sektörün pazar payını artırarak oluşturduğu talep kendini en çok yaylalarda hissettirmektedir. Bu gelişmeler üst düzeydeki doğal güzelliklere sahip yaylalardaki yapılaşma ivmesini arttırmış ve özellikle planlı gelişmeye konu olan alanlarda diğer alanlara göre daha fazla biçimde talebi ortaya çıkarmıştır. Bu talep ise planlı gelişmeye konu olan yayla alanlarındaki mer'î imar planlarında bugüne dek önemsenmeyen ancak uygulamada önemli sorunları doğuran konuların gündeme gelmesine yol açmıştır.

İmar planı 2005 yılında onaylanan ve 2017 yılında plan notu değişikliğine gidilen Işıklar Yaylası da yukarıda izah edilen niteliklere haiz bir planlama bölgesini oluşturmaktadır. Toplamda 4 obaya sahip olan yaylada özellikle son yıllarda kentteki genel konjonktüre uygun biçimde ciddi anlamda bir yapılaşma ve imarlı arsa talebi oluşmuştur. Süreç içerisinde söz konusu bu talepler alandaki maliklerce münferiden Belediyesine iletilmiş ve nihayetinde plan bütününe etkileyecek konuma ulaşmıştır.

Bu talepler alanda turizm fonksiyonun çeşitlendirilmesi, yapıların parseldeki konumu ve yapı malzemesi ile parsel büyüklükleri üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu kapsamda Akçaabat Belediyesi ve İmar Komisyonunca bu talepler değerlendirilmiş ve plan hükümlerinin bu üç temel konuyu içeren plan notlarının yeniden düzenlenmesi uygun bulunmuştur. Bu karar kapsamında Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, Mer'î Revizyon-İlave Uygulama İmar Planının;

#### ***"A-GENEL HÜKÜMLER***

***8- Yayla alanları içerisinde kalan özel mülkiyete konu parsellerde, ifraz sonucu oluşacak yeni parsel büyüklükleri 1000 m<sup>2</sup> 'den az olamaz."***

## **"B-YAPILAŞMA KOŞULLARI"**

### **I-GENEL HÜKÜMLER**

**2-**Konut imar adalarında yapılacak yapılar konut fonksiyonu yanı sıra pansiyon olarak kullanılabilir.

**14-**İmar parsellerinde yeni yapılacak yapıların ön cephe hatlarının mahreç aldıkları imar yollarına maksimum mesafesi 10 m olacaktır.

### **II-YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ HÜKÜMLER**

#### **2-YENİ YAPILAR:**

**f-** Çatı eğimi %40 'tır. çatı malzemesi olarak çinko, bakır, alüminyum kullanılacaktır.

şeklinde kayıt altına alınan plan hükümleri aşağıda belirtilen gerekçelere göre yeniden düzenlenmiştir.

| <b>Mevcut Plan Notu</b>                                                                                                                                                                   | <b>Değişiklik Gerekçesi</b>                                                                                                                                                  | <b>Düzenlenen Plan Notu</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A- GENEL HÜKÜMLER</b><br><b>8-</b> Yayla Alanları İçerisinde Kalan Özel Mülkiyete Konu Parsellerde, İfraz Sonucu Oluşacak Yeni Parsel Büyüklükleri 1000 M <sup>2</sup> 'Den Az Olamaz. | Planlama alanındaki parsellerin yüzölçümlerinin bu ifraz koşulu ile örtüşmemesi ve alanda daha fazla imarlı arsa üretiminin sağlanabilmesi                                   | <b>8-</b> Yayla alanları içerisinde kalan özel mülkiyete konu parsellerde, ifraz sonucu oluşacak yeni parsel büyüklükleri 800 m <sup>2</sup> olarak belirlenmiş olup ifraz sonucu oluşacak parsel büyüklüklerini %10 oranında azaltmaya ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.      |
| <b>B-YAPILAŞMA KOŞULLARI</b><br><b>I-GENEL HÜKÜMLER</b><br><b>2-</b> Konut imar adalarında yapılacak yapılar konut fonksiyonu yanı sıra pansiyon olarak kullanılabilir.                   | Turizm faaliyetlerinin alandaki kullanıcılar tarafından büyük sermayeler gerektirmeden en basit şekliyle de sunulabilmesi için <b>"ev pansiyonculuğu"</b> 'na izin verilmesi | <b>2-</b> Konut imar adalarında yapılacak yapılarda konut kullanımı ile birlikte Ev Pansiyonculuğu da yapılabilir. Planlama alanında bu adalarda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik kapsamında yapılacak tesisler için plan değişikliği yapılması gereklidir. |

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>II-YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ HÜKÜMLER</b><br><b>2-YENİ YAPILAR:</b><br><i>f- Çatı Eğimi %40 'Tır. Çatı Malzemesi Olarak Çinko, Bakır, Alüminyum Kullanılacaktır.</i> | Çatı malzemesinde plan notlarının getirdiği kısıtlamaların inşaat maliyetlerini çok fazla etkilemesi ve genel kullanım türü olan sac malzemenin yer almaması | <b>II-YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ HÜKÜMLER</b><br><b>2-YENİ YAPILAR:</b><br><i>f- Çatı Eğimi %40 'Tır. Çatı Malzemesi Olarak Çinko, Bakır, Alüminyum, Antrasit Sac (Kenetli veya Trapez) Kullanılacaktır.</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bu gerekçeler ile oluşan plan hükümleri aşağıdaki gibi düzenlenmiş ve plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

# İŞIKLAR YAYLASI (TRABZON) REVİZYON-İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

## PLAN NOTLARI

### A-GENEL HÜKÜMLER

1-PLANLAMA ALANI IV. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. UYGULAMA SIRASINDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

#### 2-JEOLOJİK ETÜD GEREĞİ:

a-ALANI ÜST TARAF KISMEN TOPRAK ÖRTÜ İLE ÖRTÜLMÜŞ VEYA AZ AYRIŞMIŞ PLANLAMA ANDEZİTLERDEN OLUŞMUŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA ÜSTTEKİ TOPRAK ÖRTÜ VE AYRIŞMIŞ TABAKA TEMİZLENEREK YAPI TEMELLERİ ANA KAYA ÜZERİNE OTURTULMALIDIR.

b-OLUŞACAK ŞEVLER EĞİME BAĞLI OLARAK İSTİNAT DUVARLARIYLA DESTEKLENMELİ, YUMUŞATILARAK YEREL BİTKİ TÜRLERİYLE BİTKİLENDİRİLMELİDİR.

c-ÖNLEMLİ ALANLAR, KÜÇÜK ÇAPTA KAYA DÜŞMESİ RİSKİNE MARUZ ALANLARDIR. BU NEDENLE YAPILAŞMAYA GİDİLİRKEN BU ALANLARDAKİ KAYALAR TEMİZLENMELİDİR.

3-BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU" , "3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ", "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU" NUN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4-"SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLE TEBLİĞİ" NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDEKİ İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR, YOK İSE "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI BURAYA BAĞLANIR.

5-PLANLAMA ALANINDA; "GÜRÜLTÜ-KONTROL YÖNETMELİĞİ" , "HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ", "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ" NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6-PLANLAMA ALANINDA KULLANILACAK OLAN KENT MOBİLYALARINDA (OTURMA ELEMANI, ÇÖP KUTUSU VB.) KARAKTERİYLE UYGUN MALZEMELER KULLANILACAK OLUP, YAYLALARIN ÖZGÜN KULLANILAN MOBİLYALARDA ORTAK FORM VE STANDARTIN KULLANILMASI SAĞLANACAKTIR.

7-PLANLAMA ALANINDAKİ TAŞIT YOLLARINDA GRANİT, PARKE VEYA DOĞAL PARKE KULLANILACAK OLUP, YAYA YOLLARINDA KAPLAMA MALZEMESİ OLARAK DOĞAL TAŞ KULLANILACAKTIR.

*Plan Değişikliği Onama Sınırı*

8- YAYLA ALANLARI İÇERİSİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE, İFRAZ SONUCU OLUŞACAK YENİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 800 M<sup>2</sup> OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİ %10 ORANINDA AZALTMAYA İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## B-YAPILAŞMA KOŞULLARI

### I-GENEL HÜKÜMLER

1-YAPILARDA MAHREÇ İÇİN BİR İMAR YOLUNDAN CEPHE ALMAK ESASTIR.

*Plan Değişikliği Onama Sınırı*

2- KONUT İMAR ADALARINDA YAPILACAK YAPILARDA KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE EV PANSİYONCULUĞU DA YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANINDA BU ADALARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK KAPSAMINDA YAPILACAK TESİSLER İÇİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKLİDİR.

3-YENİ YAPILACAK KONUTLAR İÇİN EN BÜYÜK YAPI TABAN ALANI 100 M<sup>2</sup>, EN KÜÇÜK YAPI TABAN ALANI 50 M<sup>2</sup> 'DİR. TİCARET FONKSİYONUyla YAPILARDA, EN BÜYÜK YAPI TABAN ALANI 120 M<sup>2</sup>, EN KÜÇÜK YAPI TABAN ALANI 50 M<sup>2</sup> 'DİR.

4-KONUT İMAR PARSELLERİNDE TAKS (TABAN ALANI KAT SAYISI)=0.10 DUR.

5-İMAR PARSELLERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MİNİMUM 3M DİR.

6-B.H.A. ( BELEDİYE HİZMET ALANI ), SAĞLIK TESİS ALANI VE SOSYAL TESİS ALANLARINDA TAKS (TABAN ALANI KAT SAYISI)=0.20 DİR VE YENİ YAPILACAK YAPILARIN ENİ 7 M' DEN AZ, BOYU 20 M' DEN FAZLA OLAMAZ.

7-KONUT VE TİCARET FONKSİYONLARININ BİRLİKTE OLDUĞU İMAR PARSELLERİNDE, KONUT VE TİCARET FONKSİYONLU YAPILARIN TABAN ALANLARI TOPLAMI KAKS=0.10 UYGULAMASINI AŞAMAZ.

8-TİCARET FONKSİYONU ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN İMAR PARSELLERİNDE KONUT YAPILAMAZ.

9-TİCARET VE TİCARET-KONUT FONKSİYONLU İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK TİCARET FONKSİYONLU YENİ YAPILARDA, YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

10-REKREASYON, PİKNİK VE MESİRE ALANLARINDA; SATIŞ VE SERGİ BİRİMLERİ, GÖLGELİKLER, ÇARDAKLAR, PERGOLALAR, KIR KAHVESİ, GENEL TUVALETLER, SAĞLIK KABİNLERİ YER ALABİLİR. BU BİRİMLERİN TOPLAM ALANLARI, REKREASYON, PİKNİK VE MESİRE ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANIN % 3 'ÜNÜ GEÇEMEZ VE YAPILAR TEK KATLI, TEMELSİZ OLARAK VE AHŞAP MALZEME KULLANILARAK YAPILABİLİR. AYRICA HER BİR BİRİMİN ALANI EN ÇOK 80 M<sup>2</sup> OLABİLİR.

11-İMAR PLANIYLA BİRLİKTE OLUŞTURULAN İMAR ADALARI İÇERİSİNDE KALAN MEVCUT YAPILARIN RUHSATLANDIRILMASI İŞLEMLERİ İÇİN; YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN GEREKLİ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, MİNİMUM VE MAKSİMUM YAPI TABAN ALANI, TAKS (TABAN ALANI KAT SAYISI)=0.10 M, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPILAR ARASI MİNİMUM MESAFE, YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN ÖNGÖRÜLEN YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ ŞARTLAR (YAPIM TEKNİĞİ, PENCERE VE BALKON ÖLÇÜLERİ, SAÇAK GENİŞLİĞİ VB.) ARANMAZ. ANCAK BU GİBİ

YAPILARDA, YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN ÖNGÖRÜLEN HÜKÜMLERE UYGUN DURUMA GETİRİLECEK TADİLATLARA İZİN VERİLİR. MEVCUT YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN GEÇERLİ OLAN HÜKÜMLER UYGULANACAKTIR.

**12-YENİ YAPILACAK YAPILAR İÇİN ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN HÜKÜMLERE UYGUN OLMAYAN MEVCUT YAPILARIN BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE, İLAVE YENİ YAPI VE YAPILAR YAPILMASI DURUMUNDA, TAKS=0.10 YAPILAŞMA ŞARTINA MEVCUT YAPININ ALANI DA DAHİLDİR. YENİ YAPILACAK YAPI VE YAPILARIN MEVCUT YAPI ARASINDAKİ MİNİMUM MESAFE 6 M OLACAKTIR.**

**13-KONUT YAPILARINDA YAPININ ENİ 5 M' DEN AZ,BOYU12 M' DEN FAZLA OLAMAZ.**

**14- İMAR PARSELLERİNDE YENİ YAPILACAK YAPILARIN ÖN CEPHE HATLARININ MAHREÇ ALDIKLARI İMAR YOLLARINA MAKSİMUM MESAFESİ 10 M OLACAKTIR.**

**15-İMAR PARSELİNDE, TAKS=0.10 UYGULAMASI SONUCUNDA, YAPI TABAN ALANININ 50 M<sup>2</sup> DEN AZ OLMASI DURUMUNDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ SAĞLANMAK KOŞULUYLA BİRLİKTE, YAPI TABAN ALANI 50 M<sup>2</sup> OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR.**

**16-İMAR PARSELİNDE, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ UYGULAMASI SONUCUNDA, YAPI TABAN ALANININ 50 M<sup>2</sup>DEN AZ OLMASI DURUMUNDA, YAPI TABAN ALANI 50 M<sup>2</sup> OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR.**

**17-YAPILAR ARASINDA BAHÇE DUVARI VE TEL ÖRGÜ YAPILAMAZ. ANCAK KONUT ÇEVRESİNDE GELENEKSEL AHŞAP ÇİT ÇEKİLEBİLİR.**

**18-MAKSİMUM SAÇAK KOTU, GİRİŞ ESAS ALINMAK KOŞULUYLA 4 M' DİR. GİRİŞ KOTUNUN ALTINDA EN FAZLA H=2,70 M YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK ÜZERE BİR KAT OLUŞTURULABİLİR. YAPININ GÖRÜNEN EN YÜKSEK CEPHESİ 8 M Yİ GEÇEMEZ.**

**19- İSTİNAT DUVARININ ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA DUVARLAR HARÇSIZ MOLOZ TAŞ (KURU DUVAR) OLARAK (MAKSİMUM H=1.20 M) ÖRÜLECEK VE DUVAR BİTİŞ HİZASI DOĞAL ZEMİN KOTUNUN ALTINDA KALDIĞINDA ÜSTÜ BİTKİLENDİRİLİP, ŞEV İLE TAMAMLANACAKTIR.**

**20-YAPILARDA KOT VERİLMESİ ŞU ESASLARI İÇERİR;**

**a-EĞİMİ %15 'E KADAR OLAN ALANLAR DÜZ, %15 'TEN FAZLA OLAN ALANLAR EĞİMLİ ALANLARDIR.**

**b-YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPININ ARAZİYE OTURDUĞU KÖŞELERİNİN KESİŞTİĞİ ORTA NOKTASINDAN SON KAT SAÇAK KOTUNA KADAR OLAN YÜSEKLİKTİR.**

**c-YAPILARIN KOT ALMA BİÇİMİNİ DEĞİŞTİRMEK AMACIYLA ARSALARDA HAFRİYAT VE DOLGU YAPILAMAZ, SETLER DÜZENLENEMEZ. BU GİBİ DURUMLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTASINDA DOĞAL ZEMİN VE ÇEVRESİNDEKİ KOŞULLAR ESAS ALINIR.**

## **II-YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ HÜKÜMLER**

### **1-MEVCUT YAPILAR:**

**a-ÖZGÜN AHŞAP YAYLA EVLERİNDE;**

- ESKİYEN ÜST YAPI ELEMANLARI AYNI RENK VE MALZEME İLE ONARILABİLİR,
- ÖZGÜN MALZEMESİ DEĞİŞTİRİLMEYEN ONARIMI,

- YAPININ DIŞ ÖLÇÜLERİ VE GÖRÜNÜMÜ KORUNMAK ŞARTIYLA, SAĞLIKLAŞTIRMAYA BAĞLI OLARAK ISLAK HACİMLERİN YAPI İÇİNE ALINMASI VE BENZERİ DEĞİŞİKLİKLER İLE,
- SU VE PİS SU ŞEBEKESİNE İLİŞKİN YENİLEME ÇALIŞMALARI YAPILABİLİR.

**b-**KONUM VE KÜTLE OLARAK PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN ANCAK CEPHELERİNDE DÜZENLEME YAPILMASI GEREKEN YAPILARDA DÜZENLEMELER II-2'DEKİ YAPILARA İLİŞKİN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

**c-**KONUMLARI VE BOYUTLARI İLE PLAN HÜKÜMLERİNE UYUMLU HALE GETİRİLMESİ GEREKEN MEVCUT YAPILARDA DÜZENLEMELER, YENİ YAPILARA İLİŞKİN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

## **2-YENİ YAPILAR:**

**a-** YAPI MALZEMESİ TAŞ, AHŞAP, AHŞAP-TAŞTIR. BETONARME YAPIYA İZİN VERİLEMEZ. BODRUM DUVARLARI HARÇSIZ MOLOZ TAŞ (KURU DUVAR) YAPILACAKTIR.

**b-** YAPIM TEKNOLOJİSİ OLARAK YIĞMA TAŞ, AHŞAP GEÇME VE AHŞAP KARKAS (ÇATMA) TEKNİKLERİ KULLANILACAKTIR. ARA DOLGULAR TUĞLA, TAŞ VE BENZERİ MALZEME OLABİLİR.

**c-** YAPILARDA AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA İLE GÖMME BALKON GELENEKSEL ÖLÇÜLERE UYGUN OLARAK YAPILABİLİR. ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

**d-** YIĞMA TAŞ BİNALARDA SIVASIZ DUVAR KULLANILACAKTIR.

**e-** PENCERE, KAPI DOĞRAMALARI İLE KEPENKLER AHŞAP OLACAKTIR.

*Plan Değişikliği Onama Sınırı*

**f-** ÇATI EĞİMİ %40 'TIR. ÇATI MALZEMESİ OLARAK ÇİNKO, BAKIR, ALÜMİNYUM, ANTRASİT SAC (KENETLİ VEYA TRAPEZ) KULLANILACAKTIR.

**g-** YAPI CEPHELERİNDE DOLULUK BOŞLUK ORANI 1/5 VEYA 2/5 OLACAKTIR. BU ORAN KONUT YAPILARI DIŞINDA EN ÇOK 1/3 'E ÇIKABİLİR.

**h-** EN AZ SAÇAK GENİŞLİĞİ 60 CM 'DİR.

**i-** GÖLGELİK ÇARDAK, KIR KAHVESİ, KAMERİYE, ÇEŞME ÖRTÜSÜ GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YAPIYA BİTİŞTİRİLMEMEK KOŞULUYLA TEMELSİZ OLARAK VE AHŞAP MALZEME KULLANILARAK YAPILABİLİR.

T.C.  
AKÇAABAT BÜYÜKŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 3.02.2023  
Dönem No : 2  
Birleşim No : 3  
Oturum No : 1  
Karar No : 124  
Karar Konusu : Işıklar Yaylası 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı plan notları değişikliği hk.

**MECLİSİ TEŞKİL EDEN ÜYELER**

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

Belediyemiz Meclisi 2023 Yılı 2. Dönem Şubat ayı toplantısının 3. birleşiminin 1. oturumunu yapmak üzere 03/02/2023 Cuma günü saat 14.00'de Belediye Başkanı Osman Nuri EKİM'in Başkanlığında toplandı. Çoğunluğun toplantıya katıldığı anlaşıldığından gündemin 10. maddesinin müzakeresine geçildi.

Işıklar Yaylası (Trabzon) Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı plan hükümleri ve yapılaşma şartlarının yeniden değerlendirilmesi talebi Belediyemiz Meclisinin 02/06/2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda görüşülmüş olup, 154 sayılı karar ile Belediyemiz İmar Komisyonuna havale edilmiştir. İmar Komisyonu çalışmalarını tamamlayıp raporunu Meclis Başkanlığına sunmuştur.

İmar Komisyonumuz tarafından yapılan değerlendirmede; Işıklar Yaylası'nda turizm fonksiyonun çeşitlendirilebilmesine yönelik olarak, plan hükümlerinde yapıların parseldeki konumu ve yapı malzemesi ile parsel büyüklüklerini kapsayan üç temel konuyu içeren plan notlarında yeniden düzenlenme yapılması değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, yürürlükteki Işıklar Yaylası 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının;

- A-Genel Hükümler" başlıklı altındaki 8. maddesi;

**"A-GENEL HÜKÜMLER**

**8-** Yayla alanları içerisinde kalan özel mülkiyete konu parsellerde, ifraz sonucu oluşacak yeni parsel büyüklükleri 1000 m<sup>2</sup> 'den az olamaz." şeklinde düzenlenen hükmün  aşağıdaki şekliyle güncellenmesi;

**"8- YAYLA ALANLARI İÇERİSİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE, İFRAZ SONUCU OLUŞACAK YENİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 600M<sup>2</sup> 'DEN AZ OLAMAZ."**

- B-Yapılaşma Koşulları" başlıklı altındaki "I-Genel Hükümler" maddesi, 2. ve 14. bendi;

**"B-YAPILAŞMA KOŞULLARI**

**I-GENEL HÜKÜMLER**

**"2-** Konut imar adalarında yapılacak yapılar konut fonksiyonu yanı sıra pansiyon olarak kullanılabilir." şeklinde düzenlenen hükmün  aşağıdaki şekliyle güncellenmesi;

- “2- KONUT İMAR ADALARINDA YAPILACAK YAPILARDA KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE EV PANSİYONCULUĞU DA YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANINDA BU ADALARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK KAPSAMINDA YAPILACAK TESİSLER İÇİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKLİDİR.”

“14- İmar parsellerinde yeni yapılacak yapıların ön cephe hatlarının mahreç aldıkları imar yollarına maksimum mesafesi 10 m olacaktır.” şeklinde düzenlenen hükme aşağıdaki metnin eklenerek güncellenmesi;

- “14-... ANCAK YOLA CEPHESİ EN FAZLA 10 METRE UZAKLAŞMA KOŞULUNU SAĞLAYAMAYACAK KADAR DAR OLAN PARSELLERDEKİ BİNALAR YAPILAŞMANIN SAĞLANABİLDİĞİ EN YAKIN VE İLK MESAFEYE KADAR YOLDAN UZAKLAŞABİLİR.”
- B-Yapılaşma Koşulları” başlıklı altındaki “II-Yapı Ölçeğindeki Hükümler” maddesi “2-Yeni Yapılar” bendi f alt bendi;

**“B-YAPILAŞMA KOŞULLARI**  
**II-YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ HÜKÜMLER**  
**2-YENİ YAPILAR:**

f- Çatı eğimi %40 'tır. Çatı malzemesi olarak çinko, bakır, alüminyum kullanılacaktır.” şeklinde düzenlenen hükmün aşağıdaki şekliyle güncellenmesi;

- “f- ÇATI EĞİMİ %40 'TIR. ÇATI MALZEMESİ OLARAK ÇİNKO, BAKIR, ALÜMİNYUM, ANTRASİT SAC (KENETLİ VEYA TRAPEZ) KULLANILACAKTIR.”

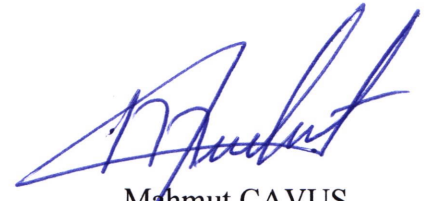
yapılarak düzenlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Belediyemiz Meclisince yapılan görüşme neticesinde; İmar Komisyonu raporunda belirtilen şekliyle; Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Işıklar Mahallesi sınırları içerisinde yapılan Işıklar Yaylası 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı plan notları değişikliğine ilişkin yukarıda yapılan düzenlemelerin 3194 sayılı İmar Kanunun 8(b) maddesi uyarınca onaylanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

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

  
Osman Nuri EKİM  
Belediye Başkanı

  
Zübeyda KAZAZ  
Meclis Katibi

  
Mahmut ÇAVUŞ  
Meclis Katibi



T.C.  
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI



|               |                  |              |    |
|---------------|------------------|--------------|----|
| Karar Tarihi: | 15.06.2023       | Birleşim No: | 23 |
| Karar No :    | 513              | Oturum :     | 1  |
| Konusu :      | Plan Değişikliği |              |    |

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 01.03.2023 tarih ve 91352717-105.03-E.112523 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçesi Işıklar Yaylası 1/1000 Ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliğine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarih ve 124 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

Akçaabat ilçesi Işıklar Yaylasına ait Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı 05.09.2005 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Süreç içerisinde söz konusu planın plan notları üzerinde Akçaabat Belediye Meclisinin 07.10.2016 tarih ve 127 sayılı kararı ile uygun görülüp, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2017 tarih ve 86 nolu kararı ile onaylanan birtakım düzenlemeler yapılarak plan notları nihai halini almıştır.

Bu kapsamda, Akçaabat Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarih ve 124 sayılı kararı ile yürürlükteki Işıklar Yaylası 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının; A-Genel Hükümler" başlıklı altındaki 8. maddesi;

" A-GENEL HÜKÜMLER "8- Yayla alanları içerisinde kalan özel mülkiyete konu parsellerde, ifraz sonucu oluşacak yeni parsel büyüklükleri 1000 m<sup>2</sup> 'den az olamaz." şeklinde düzenlenen hükmün "8-YAYLA ALANLARI İÇERİSİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE, İFRAZ SONUCU OLUŞACAK YENİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 600M<sup>2</sup> 'DEN AZ OLAMAZ." şekliyle düzenlenmesi B-Yapılaşma Koşulları" başlıklı altındaki "I-Genel Hükümler" maddesi, 2. ve 14. bendi;

"B-YAPILAŞMA KOŞULLARI  
I-GENEL HÜKÜMLER

"2- Konut imar adalarında yapılacak yapılar konut fonksiyonu yanı sıra pansiyon olarak kullanılabilir." şeklinde düzenlenen hükmün "2-KONUT İMAR ADALARINDA YAPILACAK YAPILARDA KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE EV PANSİYONCULUĞU DA YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANINDA BU ADALARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK KAPSAMINDA YAPILACAK TESİSLER İÇİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKLİDİR." şekliyle düzenlenmesi "14- İmar parsellerinde yeni yapılacak yapıların ön cephe hatlarının mahreç aldıkları imar yollarına maksimum mesafesi 10 m olacaktır." şeklinde düzenlenen hükme "14-... ANCAK YOLA CEPHESİ EN FAZLA 10 METRE UZAKLAŞMA KOŞULUNU SAĞLAYAMAYACAK KADAR DAR OLAN PARSELLERDEKİ BİNALAR YAPILAŞMANIN SAĞLANABİLDİĞİ EN YAKIN VE İLK MESAFEYE KADAR YOLDAN UZAKLAŞABİLİR." ifadelerinin eklenerek düzenlenmesi,

B-Yapılaşma Koşulları" başlıklı altındaki "II-Yapı Ölçeğindeki Hükümler" maddesi "2-Yeni Yapılar" bendi f alt bendi;



6 M. 6.4



“B-YAPILAŞMA KOŞULLARI  
II-YAPI ÖLÇEĞİNDEKİ HÜKÜMLER

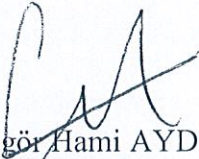
2-YENİ YAPILAR:

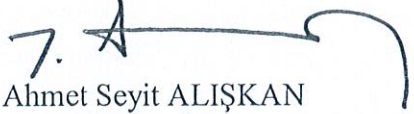
“f- Çatı eğimi %40 'tır. Çatı malzemesi olarak çinko, bakır, alüminyum kullanılacaktır.” şeklinde düzenlenen hükmü, “f- ÇATI EĞİMİ %40 'TIR. ÇATI MALZEMESİ OLARAK ÇİNKO, BAKIR, ALÜMİNYUM, ANTRASİT SAC (KENETLİ VEYA TRAPEZ) KULLANILACAKTIR.” şekliyle düzenlenmesi uygun görülmüştür.

Yapılan değerlendirmede; ifraz sonucu oluşacak yeni parsel büyüklüklerine ilişkin düzenlemenin 600 m<sup>2</sup> olarak düzenlenmesinin kırsal özelliği devam eden bu bölgede yapılaşma yoğunluğunu arttırıcı bir karar olacağı değerlendirildiğinden uygun olmayacağı söz konusu plan hükmünün *Yayla alanları içerisinde kalan özel mülkiyete konu parsellerde, ifraz sonucu oluşacak yeni parsel büyüklükleri 800 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş olup ifraz sonucu oluşacak parsel büyüklüklerini %10 oranında azaltmaya ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.* şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı, yine binaların çekme mesafelerine ilişkin yapılan düzenlemede ise cephe silüetinin olumsuz yönde etkileneceği ve minimum çekme mesafesinin belirsiz olduğu değerlendirildiğinden uygun olmayacağı ancak ev pansiyonculuğu ve çatı malzemesine ilişkin düzenlemelerin ise yapılaşmada bütünlük sağlanması açısından uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

5216 sayısı yasanın 7(b) maddesi gereğince; Akçaabat ilçesi, Işıklar Yaylası 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde UİP-611004847 plan işlem numaralı plan hükümleri değişikliğine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 03.02.2023 tarih ve 124 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.15.06.2023

  
Seda BEŞİR  
Meclis İkinci Başkan Vekili  
Meclis Üyesi

  
Güngör Hami AYDIN  
Katip Üye  
Meclis Üyesi

  
Ahmet Seyit ALIŞKAN  
Katip Üye  
Meclis Üyesi

