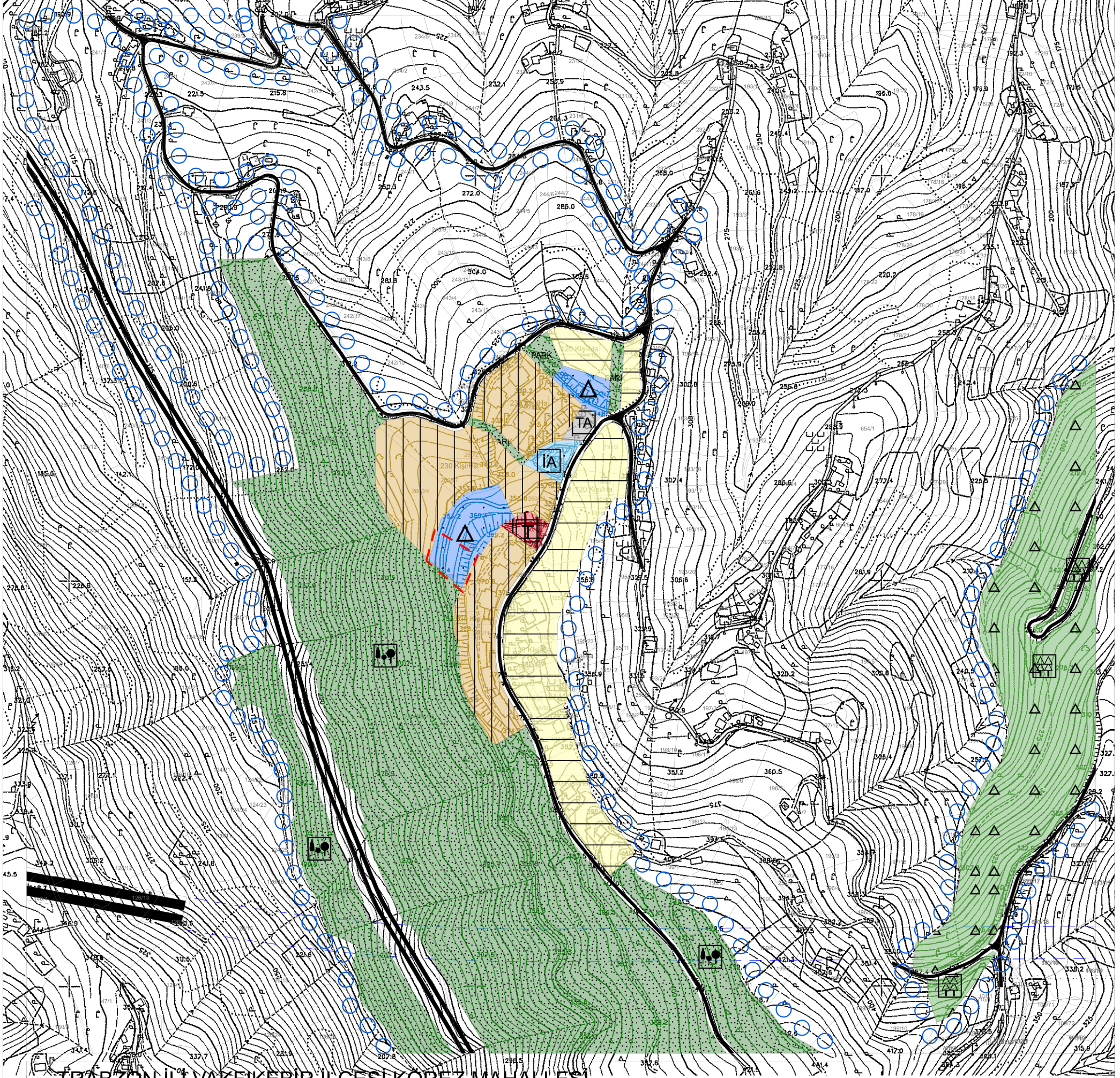
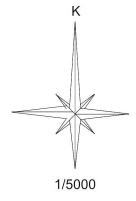




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



TRABZON İLİ VAKFIKEBİR İLÇESİ KÖREZ MAHALLESİ

260 ADA, 22-24 PARSELLERE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK=1/5000

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MEVCUT KONUT ALANI (ORTA)
- EĞİTİM ALANI
- REKREASYON ALANI
- İKİNCİ DERECE YOL



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
VAKFIKEBİR
KÖREZ
260
22, 23, 24

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 11.11.2025 TARİH VE 495 SAYILI KARARI İLE ONAYLAN VAKFIKEBİR İLÇESİ KÖREZ MAHALLESİ 260 ADA 22, 23 VE 24 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA YAPILAN İTİRAZ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.01.2026 TARİH VE 35 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, İTİRAZA İLİŞKİN YAPILAN DÜZENLEME MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.01.2026 İLE 02.03.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarkan DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

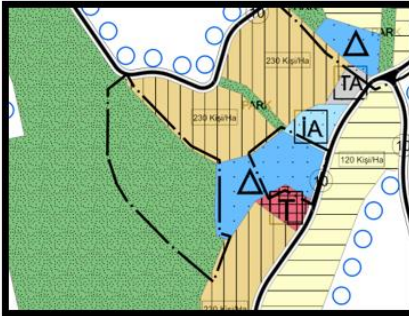
Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

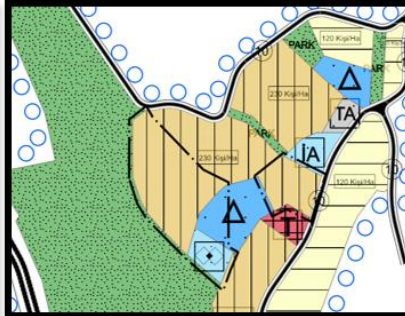


TRABZON İLİ – VAKFIKEBİR İLÇESİ- KÖREZ MAHALLESİ
260 ADA 22, 23 ve 24 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

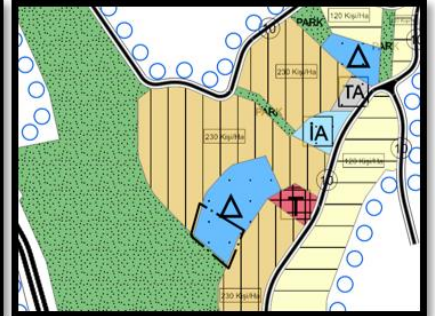
MEVCUT



1.ASKİ



2.ASKİ



İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **10** sayfadan oluşmaktadır.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	3
1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	4
2. MEVCUT PLAN KARARLARI	4
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
2.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
2.4.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1.Askı	7
3. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	7
4. PLAN TEKLİFİ.....	7
4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	7
4.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	8
4.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	8
4.4. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU	8
4.5. NÜFUS HESABI TABLOSU	9
4.6 DONATI ALANLARI HESABI TABLOSU	9
5. PLAN HÜKÜMLERİ	10

ŞEKİLLER DİZİNİ

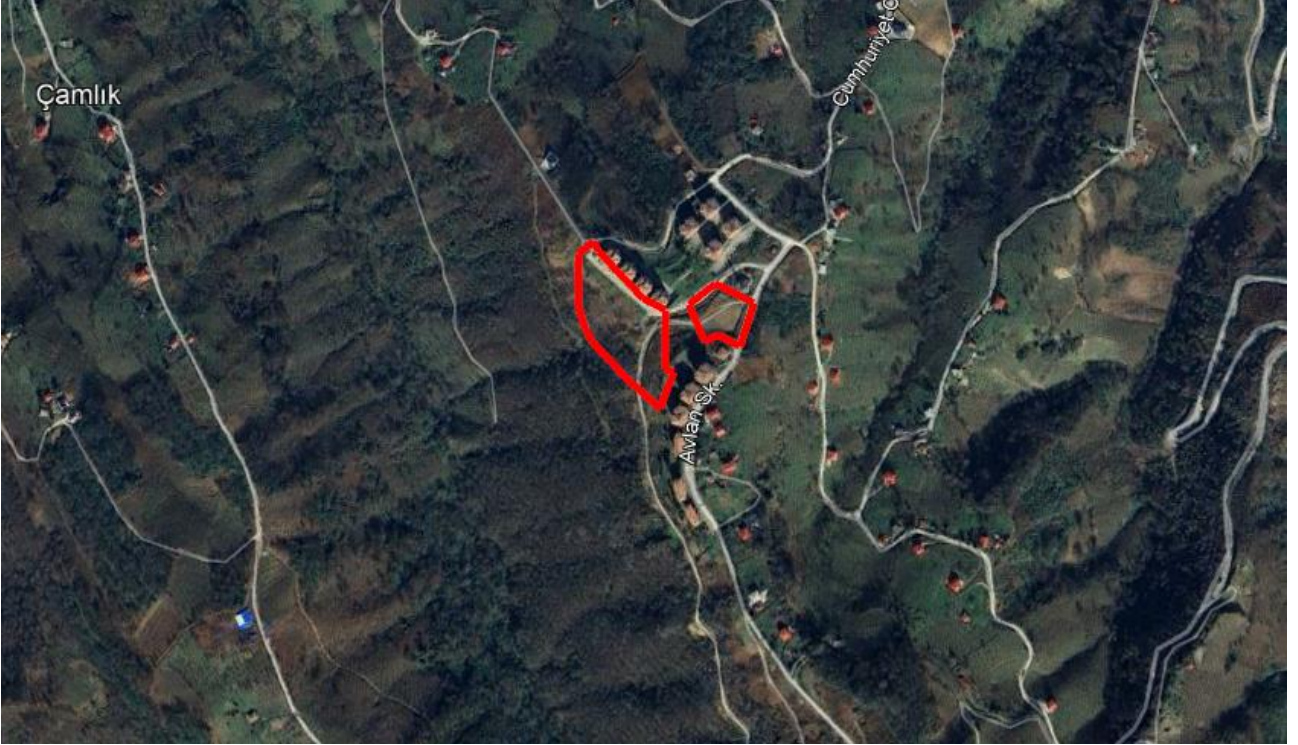
Harita 1:Planlama Alanının Uzak Çevresi İle İlişkisi	3
Harita 2:Planlama Alanının Yakın Çevresi İle İlişkisi	3
Harita 3: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi	4
Harita 4: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	5
Harita 5:Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	5
Harita 6:Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	6
Harita 7:Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu.....	6
Harita 8:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 1.Askı.....	7
Harita 9: Mevcut-1.Askı – 2.Askı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları.....	9
Harita 10: Nihai 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	10

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı ve Farkı Tablosu	9
Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin İlave Nüfus Hesabı Tablosu	9
Tablo 3: Planlama Alanına İlişkin Donatı Alanları Hesabı Tablosu.....	9

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon ili, Vakfıkebir ilçesi, Körez Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A hâlihazır imar paftasında yer alan 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parseller üzerinde Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi istenmiştir.



Harita 1: Planlama Alanının Uzak Çevresi İle İlişkisi



Harita 2: Planlama Alanının Yakın Çevresi İle İlişkisi

1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Vakfıkebir ilçesi, Körez Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli F42-C-21-A hâlihazır imar paftasında yer alan 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parsellere ait mülkiyet yapısı aşağıda gösterilmektedir.



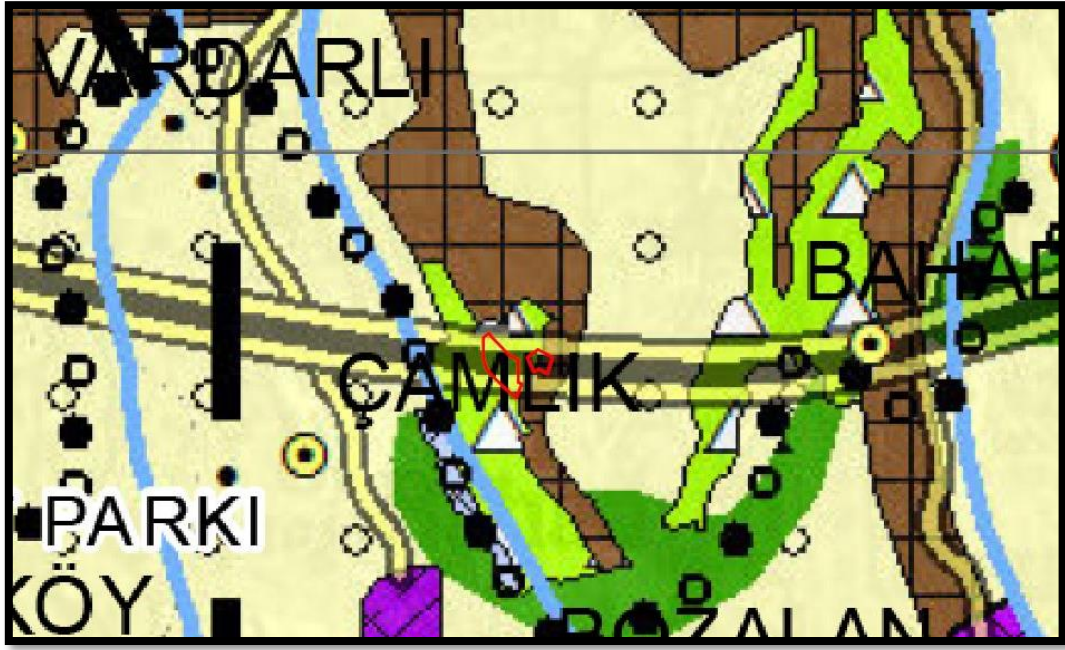
Harita 3: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgisi

2. MEVCUT 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.

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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



Harita 4: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

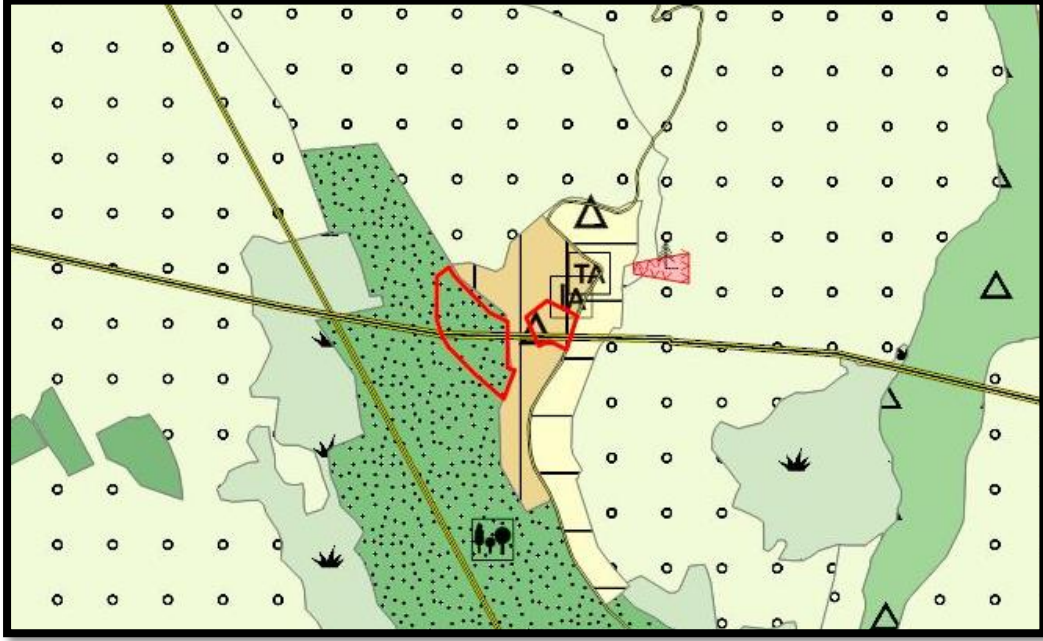
1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu; “Kentsel Meskun Alan”, “Doğal Karakteri Korunacak Alan” ve “Birinci Derece Yol” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

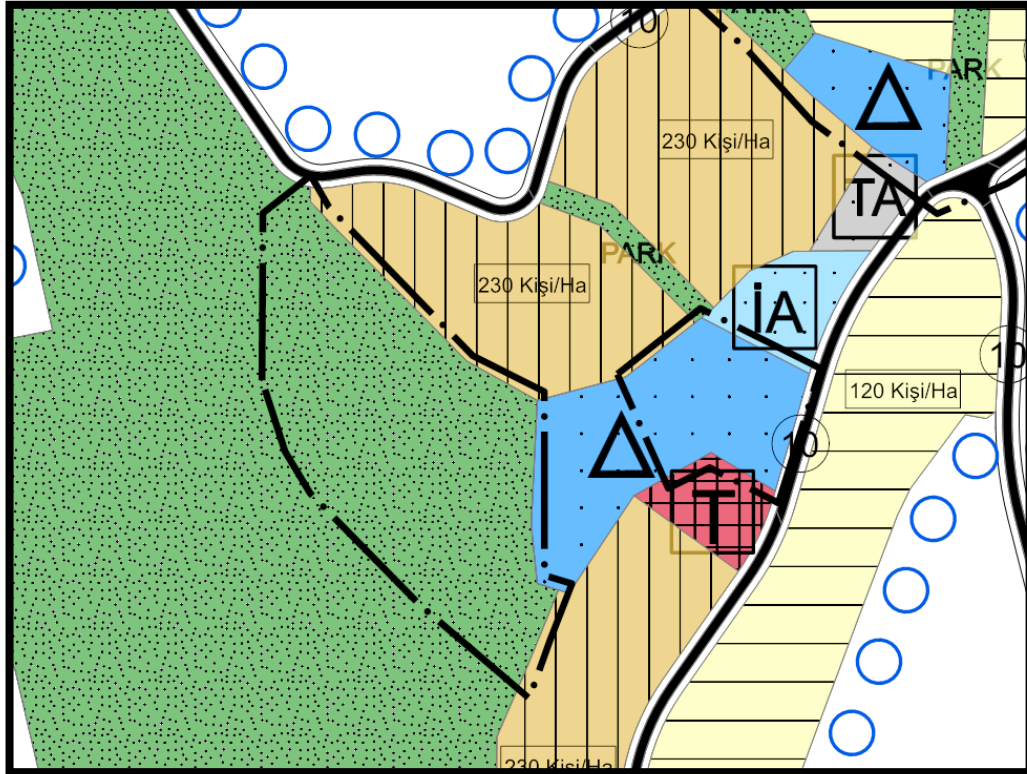
1/25.000 ölçekli 3.Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Konumu; “Rekreasyon Alanı” ve “Mevcut Konut Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Harita 6: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

2.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

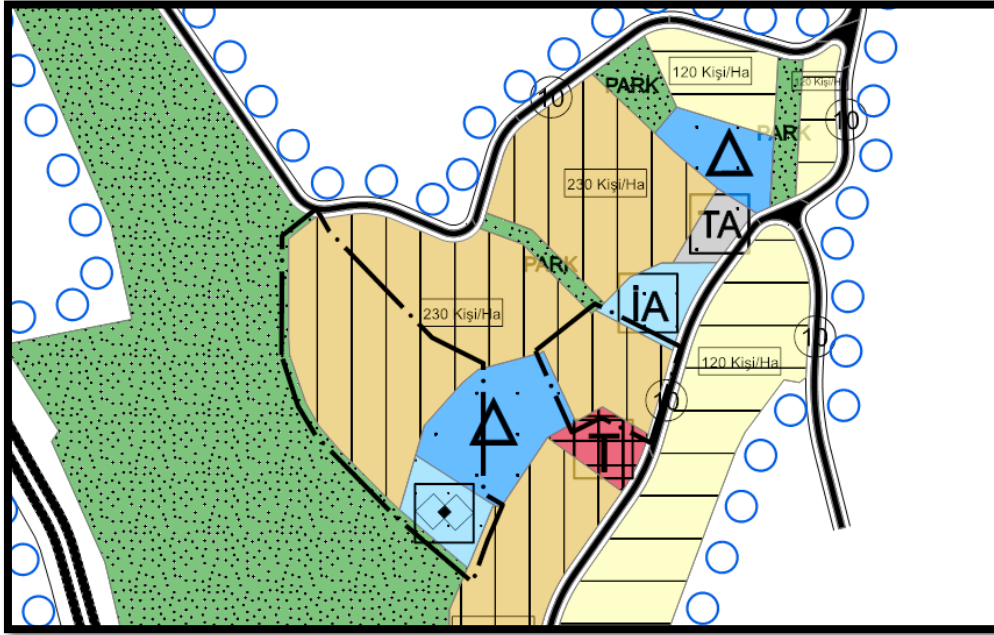
Planlama konu alan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında; “Rekreasyon Alanı” ve “Eğitim Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır



Harita 7: Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

2.4.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1.Askı

Trabzon ili, Vakfikebir ilçesi, Körez Mahallesi 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parselleri kapsayan alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 28.11.2025 tarihinde askıya çıkarılmıştır. 1.Askıya yönelik plan değişikliği gösterilmiştir.



Harita 8:1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 1.Askı

3. 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.

Planlama alanı ile ilgili olarak Trabzon İl Milli Eğitim Müdürlüğünden 31.10.2025 tarih ve 238594 sayılı yazı ile kurum görüşü alınmıştır. Alınan kurum görüşünde “Söz konusu taşınmazın Bakanlığımız görüşü alınmadan Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmesi, “Konut Alanı” fonksiyonuna ayrılmasının bölgede nüfus artışına neden olacağının değerlendirilmesi ve yukarıda belirtilen mevzuat doğrultusunda eşdeğer alan ayrılmadan eğitim alanının kaldırılması Bakanlığımızca uygun görülmemiştir.” İfadesi yer almaktadır.

4. PLAN TEKLİFİ

4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon ili, Vakfıkebir ilçesi, Körez Mahallesi 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parselleri kapsayan alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği “Toplu Konut Alanı” amaçlı hazırlanmıştır.

Bu planlama çalışmaları kapsamında; mevcut arazi kullanım durumu, planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olması hususları dikkate alınarak, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme hem de önceden tahmin edilemeyen

durumların ortaya çıkması ihtimalinde, mevcut arazi kullanım şekli itibariyle sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngören bir çalışma sunulmuştur.

4.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Vakfikebir ilçesi, Körez Mahallesi 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parsellerde “Toplu Konut Alanı” amaçlı hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği, Vakfikebir Belediye Meclisinin 06.02.2013 tarih ve 12 sayılı kararıyla İmar planı değişikliği yapıldığı ancak sonrasında aynı meclisin 03.02.2022 tarih ve 08 sayılı kararı ile uygun görülen, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin ise 11.02.2022 tarih ve 154 sayılı kararı ile onaylanan Vakfikebir İlçesi Merkez ve Mahallelerine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına aktarılmadığı, tariflenen süreçte 2013 yılı onaylı plan değişikliğinin meri Vakfikebir İlçesi 1 /5000 ölçekli Nazım İmar Planına; günümüz plan koşulları, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler dikkate alınarak aktarılması gerekçesi ile hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği 28.11.2025 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Plan onayının ardından askı süreci içinde İl Milli Eğitim Müdürlüğümüz tarafından 11.12.2025 tarih ve E-148499325 sayılı yazısı ile “... Konut Alanı fonksiyonuna ayrılmasının bölgede nüfus artışına neden olacağının değerlendirilmesi ve mevzuat doğrultusunda eşdeğer alan ayrılmadan eğitim alanının kaldırılması Bakanlığımızca uygun görülmemiştir...” ifadeleri doğrultusunda imar planına askı süreci içerisinde 1 adet itiraz yapıldığı anlaşılmıştır.

4.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliğine konu olan planlama Vakfikebir ilçesi, Körez Mahallesi 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parsellerden oluşan yaklaşık 1.9 ha’lık bir alanı kapsamaktadır.

Planlama alanının batısında bulunan 13887 m2 “Rekreasyon Alanı” kaldırılarak, kaldırılan alanda 10058 m2 “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” 1906 m2 “Eğitim Alanı” ve 1923 m2 “Sosyal Tesis Alanı” planlanmış olup doğusunda ise 3559 m2 büyüklüğünde “Eğitim Alanı” kaldırılarak “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” planlanmıştır.

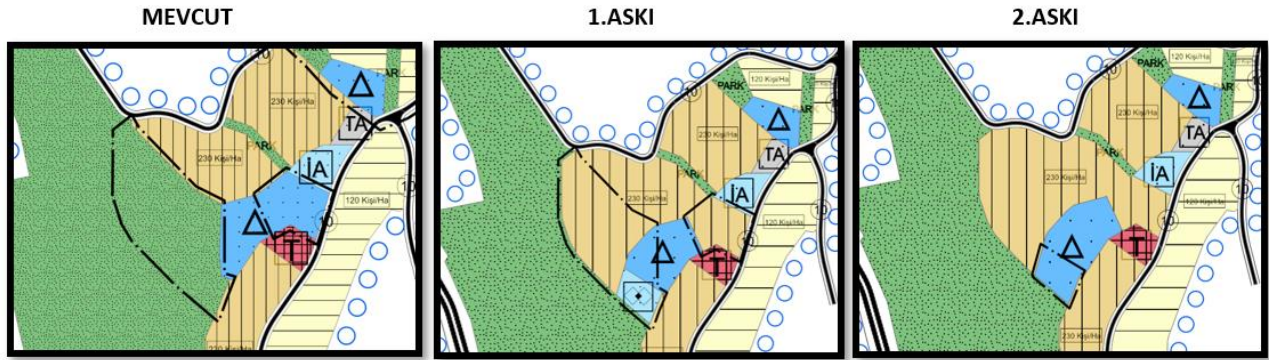
Askı süresince yapılan itirazlar sonrasında, planlama alanının güneyinde bulunan 1923 m2 “Sosyal Tesis Alanı” kaldırılarak “Eğitim Alanı” na dahil edilmiş ve plan değişikliği sınırında toplam 3559 m2 olarak planlanmıştır. Değişiklik öncesi alanda bulunan “Eğitim Alanı” büyüklüğünde herhangi bir azalma gerçekleştirilmemiş olup, Trabzon İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün görüşünde belirtmiş olduğu “...eşdeğer alan ayrılmadan eğitim alanının kaldırılması Bakanlığımızca uygun görülmemiştir...” ifadesinin gerekliliği sağlanmıştır.

4.4. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

Trabzon ili, Vakfikebir ilçesi, Körez Mahallesi 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parselleri kapsayan alanda 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Mevcut Durum, 1.Askı ve 2.Askı “Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 1:Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı ve Farkı Tablosu

Mevcut Durum		1.Askı		Mevcut Durum-1.Askı(m ²)	2.Askı		Mevcut Durum-2.Askı (m ²)
Alan Adı	Durumu (m ²)	Alan Adı	Durumu (m ²)		Alan Adı	Durumu (m ²)	
Meskun Konut Alanı	0	Meskun Konut Alanı	13617	-13617	Meskun Konut Alanı	13617	-13617
Eğitim Alanı	3559	Eğitim Alanı	1906	1653	Eğitim Alanı	3559	0
Sosyal Tesis Alanı	0	Sosyal Tesis Alanı	1923	-1923	Sosyal Tesis Alanı	0	0
Rekreasyon Alanı	13887	Rekreasyon Alanı	0	13887	Rekreasyon Alanı	0	13887



Harita 9: Mevcut-1.Askı – 2.Askı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

4.5. NÜFUS HESABI TABLOSU

Söz konusu Vakfıkebir İlçesi, Körez Mahallesi 260 Ada 22, 23 ve 24 numaralı parselleri kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte planlanan 13617m² “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” ile birlikte 313 kişilik ilave nüfus artışına gidilmiştir.

Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin İlave Nüfus Hesabı Tablosu

Alan Büyüklüğü	Yoğunluk	Artan Nüfus
13617 m ²	230ki/ha	313Kişi

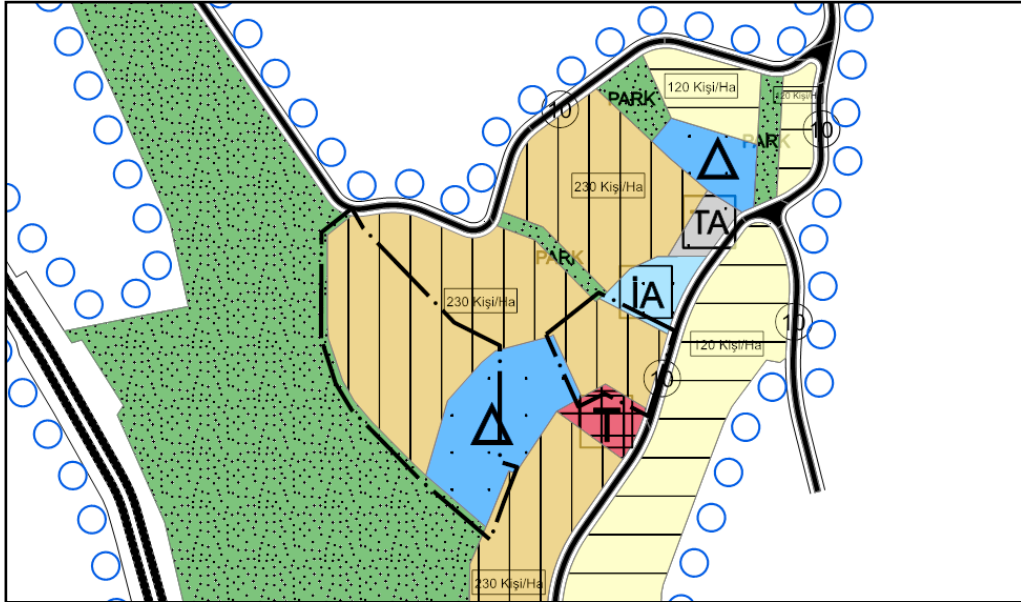
4.6 DONATI ALANLARI HESABI TABLOSU

Planlamaya konu Vakfıkebir ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı nüfusu 72.500 kişi olup, ilçe özelinde yapılan “Donatı Alanları Standartları Tablosu” nda (Tablo 3) mevcut durum donatı alanlarının oranları belirtilmiştir. “Açık Yeşil Alan”, “İbadet Alanı” ve “Eğitim Alanı” nın plan oranlarına bakıldığında standartların üstünde olduğu gözlemlenmiştir. Trabzon İl Milli Eğitim

Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda 1.Askı sonrası gelen itiraz ile birlikte “Sosyal Tesis Alanı” ve “Eğitim Alanı”nın büyüklükleri mevcut plan koşullarına göre yeniden planlanmıştır.

Tablo 3: Planlama Alanına İlişkin Donatı Alanları Hesabı Tablosu

VAKFIKEBİR	Kentsel Kullanım	Plan Nüfusu	İl ÇDP Standart	Plan Oranı	Öneri Nüfus	Öneri Plan Oranı 1.Askı	Öneri Plan Oranı 2. Askı
	Eğitim Alanları	72500	2.56	2.92	72813	2.91	2.90
	Sosyal Kültürel Tesisler	72500	1.50	0.43	72813	0.45	0.42
	İbadet Alanı	72500	0.60	0.60	72813	0.60	0.60
	Sağlık Tesis Alanı	72500	0.78	0.61	72813	0.61	0.61
	Açık Yeşil Alanlar	72500	15.00	20.90	72813	20.62	20.62



Harita 10: Nihai 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

5. 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.