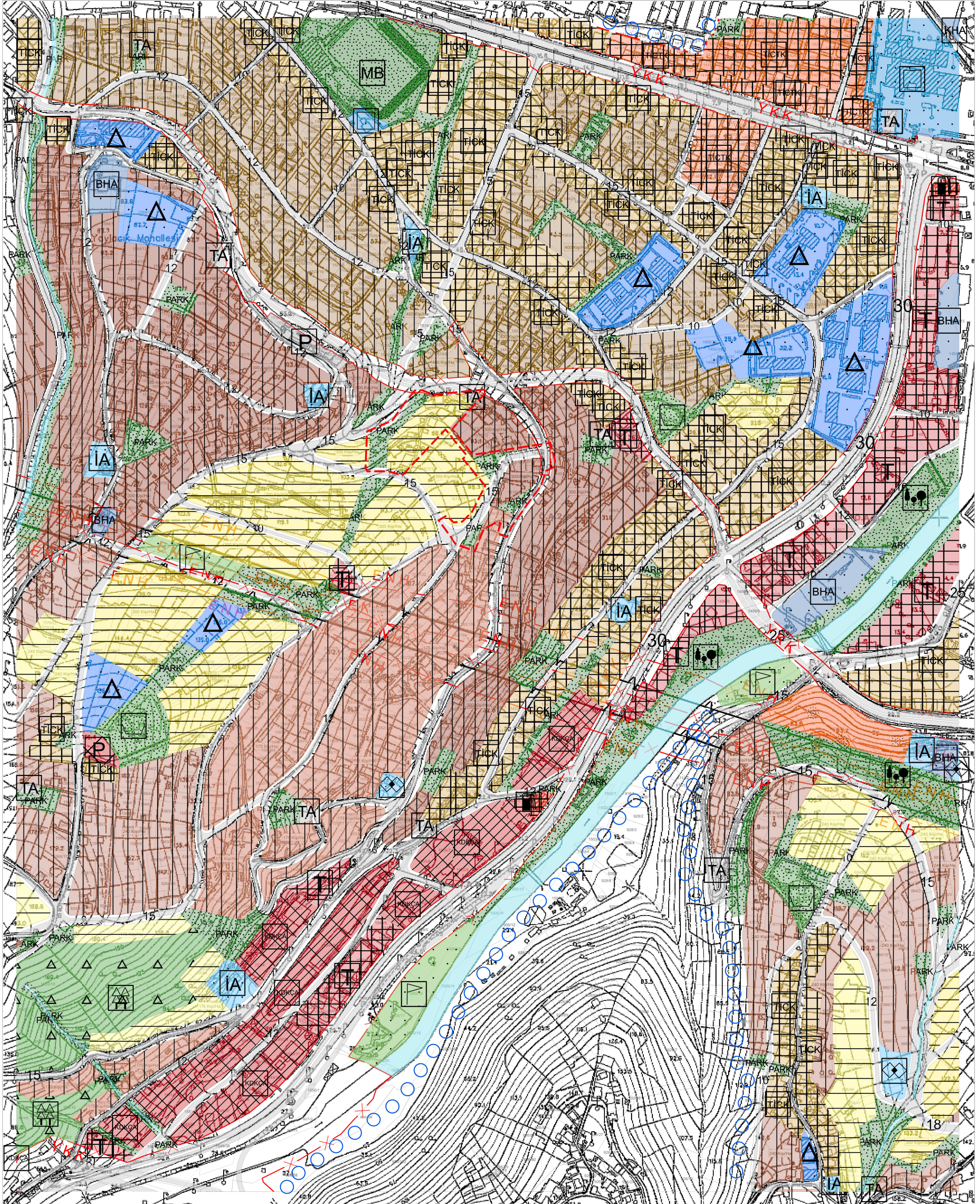




İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
AKÇAABAT

AKÇAABAT MERKEZ VE MAHALLELERİ 18. MADDE UYGULAMALARI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.01.2026 TARİH VE 50 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.02.2026 İLE 04.03.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

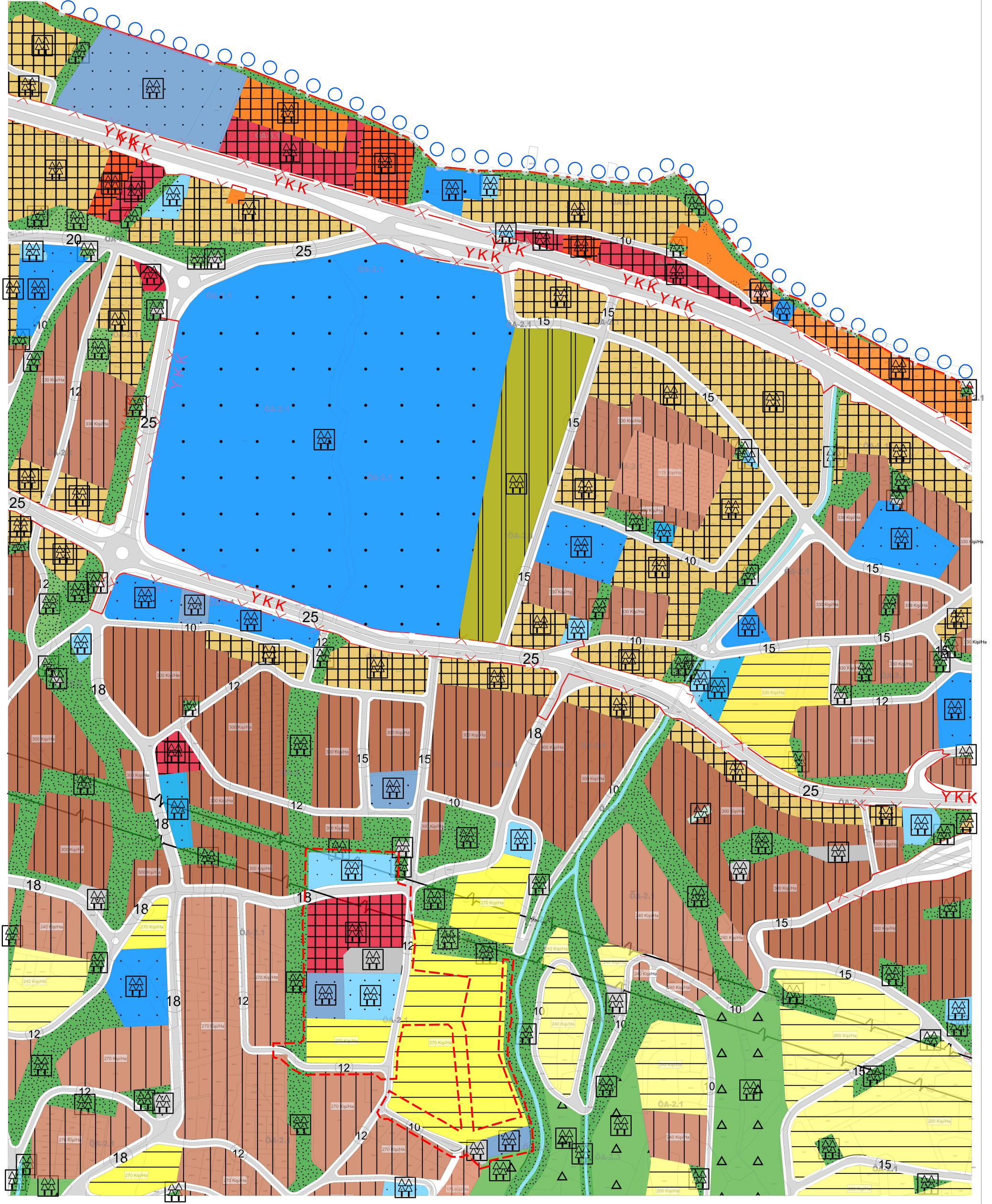
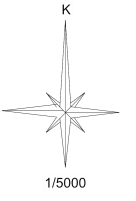
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
AKÇAABAT

AKÇAABAT MERKEZ VE MAHALLELERİ 18. MADDE UYGULAMALARI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.01.2026 TARİH VE 50 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.02.2026 İLE 04.03.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

**TRABZON İLİ
AKÇAABAT İLÇESİ
MERKEZ VE MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
18. MADDE UYGULAMALARI
KAPSAMINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

AKÇAABAT MERKEZ VE MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
18. MADDE UYGULAMALARI KAPSAMINDAKİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Akçaabat merkez ve mahallelerine dönük hazırlanan ve 12.09.2024 Tarih ve 362 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 11.04.2025 Tarih 81 Sayılı Akçaabat Belediye Meclisince, 17.04.2025 Tarih 180 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak askıya çıkarılmıştır.

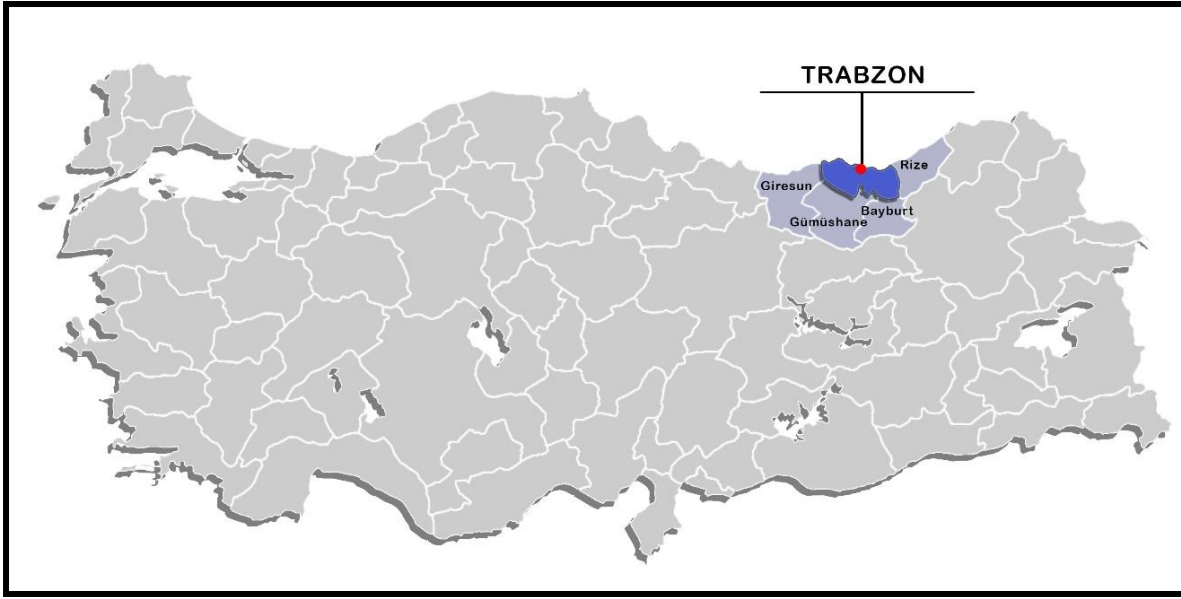
Askı süreci içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 07.07.2025 Tarih 119...691 Sayılı kararlar ile Akçaabat Belediye Meclisince, 12.09.2025 Tarih 409 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak ikinci kez askıya çıkarılmıştır.

Uygulama imar planına 2. askı sürecinde yapılan itirazlardan kabul edilenlerden bir kısmı ile Akçaabat İmar Komisyonunun mer'i uygulama imar planı üzerinde yeniden düzenleme yapılmasını öngördüğü değişikliklerin, Mer'i Nazım Plan kararlarını da etkilemekte olması nedeniyle Nazım İmar Planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda 18. Madde uygulamaları kapsamında 2 adet değişiklik yapılmış olup, değişikliklere ait hususlar aşağıda ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir

• **PLANLAMA ALANININ ÜLKE, BÖLGE VE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ**

Trabzon ili Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümünde 40° 33' ve 41° 07' kuzey enlemleri ile 39° 07' ve 40° 30' doğu boylamları arasında yer alan 4685 km²'lik yüz ölçüme sahip bir yerleşim yeridir. İl, Doğu Karadeniz Bölümü'nde Karadeniz sahili ve Zigana dağları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri bulunur. Antik Çağdan itibaren Trabzon kenti, özellikle Roma İmparatoru Hadrianus'un yaptırdığı limandan sonra denizcilik açısından önemli bir merkez olmuş, cumhuriyet döneminde de yakın zamana dek denizyolları ulaşım ve ticarete önemini korumuştur.



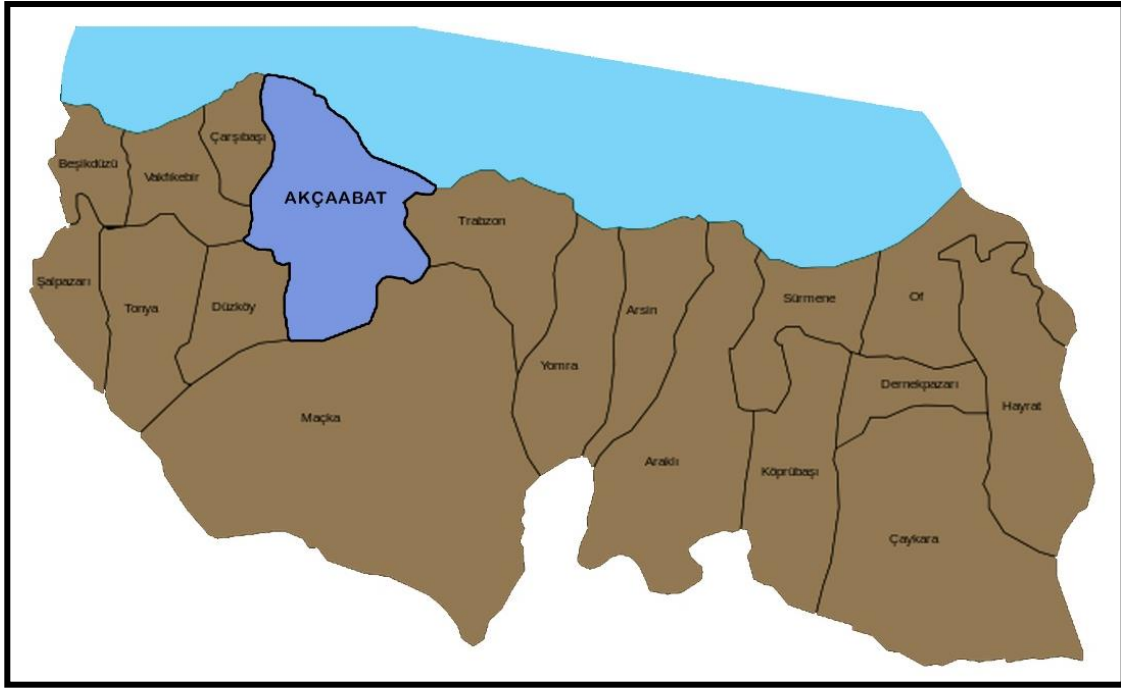
Şekil 1. Trabzon İlinin Ülke İçerisindeki Yeri

Akçaabat ilçesi, Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz bölümünün kıyı kesiminde yer alan Trabzon ilinin 18 ilçesinden biridir. Trabzon ilinin batısında ve il merkezine 13 km mesafede yer alan Akçaabat ilçesi, batısında Çarşıbaşı, doğusunda Trabzon Merkez, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde ise Düzköy ve Maçka ilçeleriyle çevrilidir.

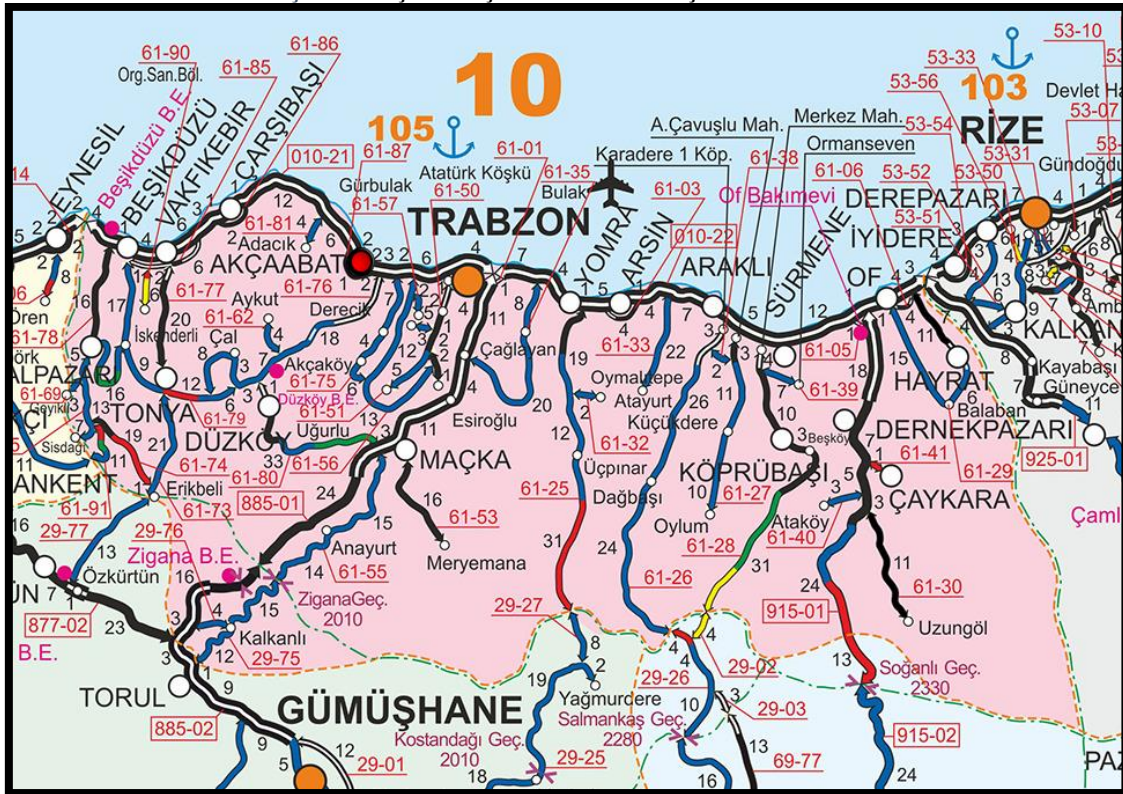
1881 yılında belediye teşkilatı kurulmuş olan Akçaabat ilçesi de 2012 yılı itibariyle Büyükşehir Belediyesinin İlçe Belediyesi statüsüne geçmiştir. İlçenin yüzölçümü 385 km² olup toplam nüfus bakımından yukarıda sıralanan 18 ilçe içerisinde 2. sırada yer almaktadır.

Akçaabat ilçesi Büyükşehir İlçe Belediyesi olması nedeniyle idari olarak mahallelere ayrılmıştır. Yerleşmeye ait olan köyler 2012 yılı itibariyle mahalle statüsüne dönüşmüş ve ilçe 73 adet mahalleye ayrılmıştır. Planlama alanı sınırları içinde ise batıdan doğuya doğru sırasıyla Mersin, Akçakale, Salacık, Darıca, Kavaklı, Yenimahalle, Çolaklı, NefsiPulathane, Ortamahalle, Dürbinar, Yaylacık, Sarıtaş, Kayalar, Osmanbaba, Söğütlü ve Yıldızlı Mahalleleri olmak üzere toplam 16 mahalle vardır.

Akçaabat ilçesi Doğu Karadeniz bölgesini ülkenin diğer bölümlerine bağlayan ana karayolu üzerinde doğu yönünde Trabzon'a 13 km, Rize'ye 93 km. batı yönünde ise Ordu'ya 163 km., Samsun'a 310 km. uzaklıkta yer alan bir ilçedir. Akçaabat; Giresun-Trabzon Karadeniz E70 Devlet yolu üzerinde olup ilçeden yine Devlet karayolu ulaşım ağı içerisinde yer alan güçlü akslar ile güney kesimlerde yer alan Gümüşhane, Düzköy gibi il ve ilçe merkezlerine karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İlçenin coğrafik konumu itibariyle ortaya çıkan gerek güçlü karayolu ağ bağlantıları gerekse de havayolu ulaşımı ilçeyi ulusal ve uluslararası ulaşım ağında çok önemli bir noktaya taşımaktadır.



Şekil 2. Akçaabat İlçesinin Trabzon İli İçerisindeki Yeri

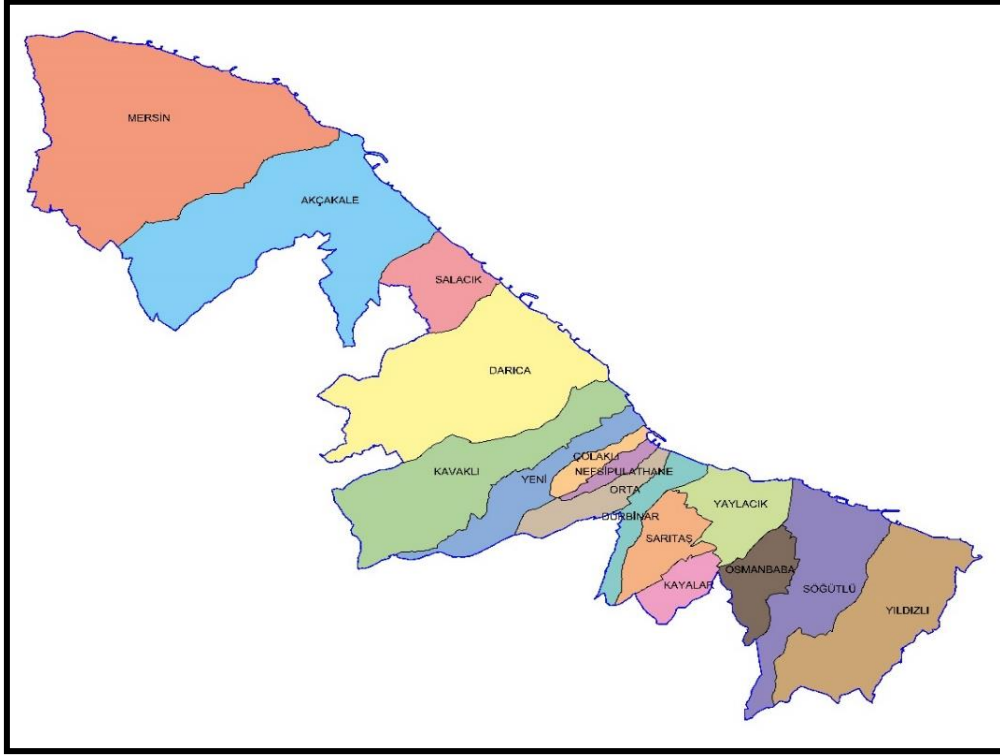


Şekil 3. Akçaabat İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

Plan değişikliğine konu olan alanlar Akçaabat idari yapılanmasında sırasıyla Yaylacık ve Söğütlü Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.

Yaylacık Mahallesi merkez çekirdekte yer almakta, sahil şeridine yakınlığı ve artan yapılaşma eğilimiyle konut – ticaret – sanayi fonksiyonunun ön plana çıktığı bir mahalle niteliğindedir. **Söğütlü Mahallesi** ise lineer aksın en doğu ucundaki Yıldızlı yerleşiminin

batısında, kentin son yıllarda en çok gelişme gösteren ve iskân talebine konu olan yerleşme özelliği göstermektedir.



Şekil 4. Akçaabat İdari Bölünüş

- **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI**

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan ilk değişiklik Yaylacık Mahallesi 262 Ada 13/ 1516 Ada 1,...,8/ 1517 Ada 1,2,14,15,16,22,23,24,25,26 ile 1518 Ada 1,...,6 Parselleri kapsamaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

İlgili alan mer'î nazım imar planında yeşil alan, teknik altyapı alanı, yüksek yoğunlukta meskûn ve gelişme konut alanı ile 15 metrelik taşıt yolu olarak plan kararlarına konu edilmiştir. Planlara itirazların değerlendirilme sürecinde Akçaabat belediyesince söz konusu alanı da içine alacak şekilde 18. Madde uygulaması yapılmıştır. Söz konusu uygulamada planın mevcut haline göre uygulamaya konu parsellerde taşınma (mevcut yerinden yer verilememe) ile mevcut yapılı çevrede hisseli mülkiyet durumu ortaya çıkmıştır. Bu durum da plan uygulama kabiliyetini kısıtlamış ve mülkiyete dayalı bir dizi sorunu beraberinde getirmiştir.

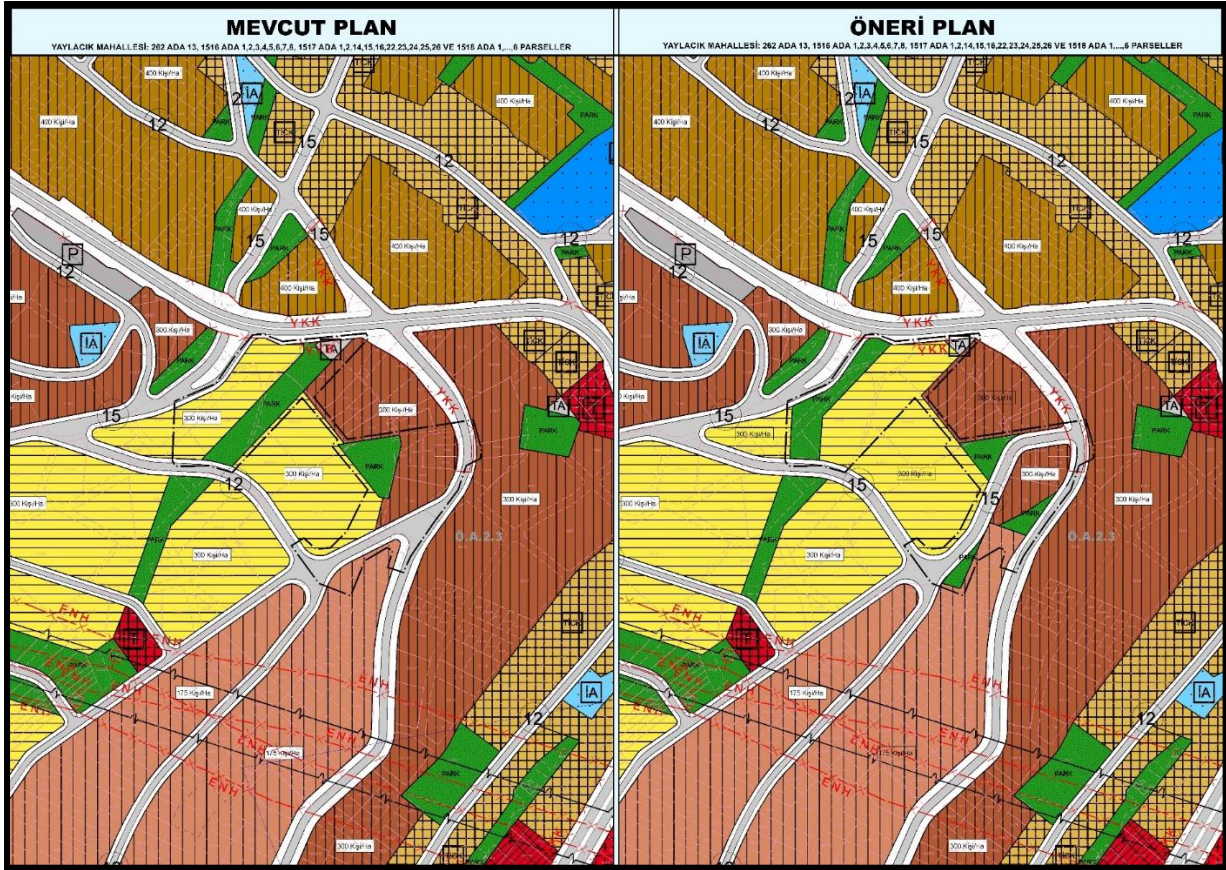
Öte yandan yine aynı bölgede yer alan 15 metrelik yolun mer'î nazım planda doğu yönünde ana yol aksına bağlandığı kısmın arazi yapısı nedeniyle açılma imkânı bulunmamaktadır. Hatta söz konusu iki yolun planda bağlandığı kesim, fiili durumda yüksek bir duvarla sınırları çevrili otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu bölgede yapılan 18 çalışması uzun süredir bilinen bu sorunun da çözümünde bir imkân olarak değerlendirilmiş ve yol aksının arazi eğimine göre yeniden düzenlenmesi gerekliliği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda plan uygulama imkân ve kabiliyetinin artırılması ve mülkiyete dayalı sorunların ortadan kaldırılması ve 15 metrelik yolun inşa edilebilir hale getirilebilmesi amacıyla Akçaabat Belediyesi İmar Komisyonu söz konusu bölgenin 18. Madde uygulaması kapsamında yeniden düzenlenmesini uygun bulmuştur.

Bu gerekçeler ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda yukarıda izah edilen amaçlar doğrultusunda nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan alanda mer'î nazım imar planındaki doğrusal aksta yer alan yeşil alan eşdeğer büyüklükte olacak şekilde batı yönündeki vadi yamacında yeniden planlanmış ve mer'î planda okunabilen kuzey güney akslı yeşil koridorun devamlılığı da bozulmamış, hatta daha kuzeydeki yeşil alanlar ile daha net bir koridor okunaklı hale getirilmiştir. Kaldırılan yeşil alan ise mer'î nazım planda çevre yoğunluklara uygun biçimde yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Arazi eğimi nedeniyle açılma imkânı bulunmayan 15 metrelik yol kuzey yönünde arazi plastiğine uygun biçimde düzenlenip ana aksa bağlanmıştır. Yolun kaldırılan kısımlarında mülkiyete haiz olmayan terke konu kesimler yeşil alan olarak, diğer kesimler ise mer'î nazım planlarına uygun biçimde plan kararlarına konu edilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan ikinci değişiklik Söğütlü Mahallesi 467 Ada 43 Parseli kapsamaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

İlgili alan mer'î nazım imar planında sosyal tesis, kültürel tesis, ticaret, spor alanı, yeşil alan, orta yoğunlukta gelişme konut alanı ile 10 ve 12 metrelik taşıt yolları olarak plan kararlarına konu

edilmiştir. Yaklaşık 10 hektarlık büyüklüğü ile tek başına planlama/düzenleme bölgesine konu olabilecek parselin çevresinde imar uygulamaları neredeyse %95 oranında tamamlanmıştır. Söz konusu parselde ise herhangi bir imar uygulaması henüz yapılmamıştır. Mevcut plan kararlarına göre parselin düzenleme ortaklık payı oranı yaklaşık % 56 ile yasal sınır olan %45'in üzerindedir. Bu oran ile çevresindeki uygulamaların %95'inin tamamlanmış olması nedeniyle tek başına bir düzenleme bölgesi olarak ele alınması gereken parselde imar uygulaması yapmak mümkün değildir. Zira yasal sınırın üzerinde kalan alanın trampa edilebileceği yakın çevrede herhangi bir hazine veya belediye mülkiyeti bulunmamaktadır. Öte yandan arazi değerlerinin çok yüksek olduğu kentte kalan bu kısmın kamulaştırılması da kamuya ciddi bir külfet oluşturacağı ortadadır. Ayrıca Akçaabat Belediye Meclisince de onaylanmış olan imar programına göre söz konusu parsel %40'lık DOP oranına sahip düzenleme bölgesinde yer almaktadır. Başka bir deyişle ilgili imar programına göre uygulamanın beklenmesi sonucu parselden yapılacak kesinti oranı %40 seviyesinde olacaktır. Ancak Söğütlü Mahallesinin kentin konut üretim piyasasının genel eğilimi olan ada bazlı – konut sitesi türü yapılaşma niteliğinin en çok talep gören kesimi olması ve anılan bölgede artık bu tarz üretime konu olabilecek boş alanların kalmamış olması söz konusu alanın konut üretim sürecine ivedilikle dahil edilmesi gerekliliğini beraberinde getirmektedir. Zira kentin en çok talep gören bölgesinde en çok talep edilen yapılaşma türüne ait gerekli altyapının yerel idarelerce hazırlanmaması orta vadede konut piyasası üzerinde önemli fiyat artışlarına neden olacağı öngörülmektedir. Bu bakımdan söz konusu parselde düzenleme ortaklık payı oranının yasal sınıra göre yeniden düzenlenerek alanın uygulamaya konu olan kabiliyetinin artırılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Akçaabat Belediyesi İmar Komisyonu da bu gereklilikler kapsamında söz konusu bölgenin 18. Madde uygulaması kapsamında yeniden düzenlenmesini uygun bulmuştur

Bu gerekçeler ve İmar Komisyonunun kararı uyarınca söz konusu alanda yukarıda izah edilen amaç ve gerekçeler doğrultusunda nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu olan parselde öncelikle yol aksları ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Alanda yer alan ve 12 metrelik yolun askısı niteliğinde olan ancak güney kısmında arazi yapısı nedeniyle açılmayacak olan 10 metrelik yol kaldırılmıştır. Ayrıca parselin batı yönünden gelen ve mer'î nazım planda ticaret ile konut alanlarını ayırarak kuzey güney yönlü fiili olarak da açık olan 12 metrelik yola bağlanan 12 metrelik yol ticaret alanının güneyinde yer alan ve fiili olarak da bölgenin ulaşımını sağlayan ancak mer'î nazım planda işlenmemiş olan yol aksında yeniden düzenlenmiştir. Son olarak ise parselin ortasından kuzey güney yönlü geçen 12 metrelik yolda fiili durumuna göre kısmi düzeltmeler ile plan kararlarına konu edilmiştir. Parsel içerisinde güney çeperde yer alan ticaret alanı mer'î nazım imar planında kültürel tesis alanı olarak gösterilen ancak fiili durumda düğün salonu olarak kullanılan kesimde mevcut yapı dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Hemen bu alanın güneyinde bir alt merkez oluşturmak amacıyla bir kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı ve otopark için yer seçimi yapılmış ve mer'î nazım planda konut alanı olan bu kesimler alt merkeze uyumlu biçimde

yeniden düzenlenmiştir. Sosyal tesis alanı mer'i nazım plandaki mevcut yerinde doğu yönünde yaklaşık 1800 metrekare genişletilerek plana işlenmiş ve böylece sosyal hizmetlerin daha etkin sağlanabileceği 5000 metrekarelik bir sosyal tesis alanı elde edilmiştir. Öte yandan alanın güneydoğusunda ağaçlandırılacak alan olarak planmış kesim ile konut alanları arasında yeni bir belediye hizmet alanı yer seçimi yapılmıştır. Zira söz konusu alanda yapılaşmanın başlaması ile birlikte belediye hizmetlerinin etkin biçimde yürütülmesi de gerekecektir. Bu nedenle alanda belediye hizmet alanları oluşturulmasına özellikle dikkat edilmiştir. Bu düzenlemeler sonucunda parselde planlanan konut alanlarında herhangi bir yoğunluk artışına gidilmemiş, meri' nazım plan kararları aynen kabul edilmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAMU YARARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında yapılan alan kullanım analizinde; konut, kentsel çalışma alanları ile sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarında niteliksel ve niceliksel iyileştirmeler sağlandığı görülmektedir. Mevcut Nazım İmar Planı (Meri NİP) ile Revizyon Nazım İmar Planı (RNİP) karşılaştırıldığında, orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında **4.843 m²** artış gerçekleşmiş olup, bu artışın yaklaşık **130 kişilik ilave nüfus** getirdiği öngörülmektedir. Orta yoğunluklu konut alanları için kabul edilen **270 kişi/ha** nüfus yoğunluğu dikkate alındığında, öngörülen nüfus artışının planlama ilkeleri ve üst ölçek kararlarla uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

Plan değişikliği ile birlikte yalnızca konut alanlarında değil, kentsel yaşam kalitesini artıracak şekilde **belediye hizmet alanı (+5.008 m²)**, **ticaret alanı (+5.556 m²)** ve **sosyal tesis alanı (+1.918 m²)** artışları sağlanmıştır. Bu durum, artan nüfusun gereksinim duyacağı kamusal hizmetler, sosyal donatılar ve ekonomik faaliyet alanlarının plan bütünlüğü içinde karşılanmasını mümkün kılmaktadır.

Öte yandan, kültürel tesis alanları, park alanları ve ağaçlandırılacak alanlarda görülen azalışlar; planlama alanının bütününde fonksiyonel dengelerin yeniden kurulmasına yönelik olup, teknik altyapı (**+698 m²**) ve otopark alanlarının (**+2.807 m²**) eklenmesiyle desteklenmiştir. Bu düzenleme, özellikle ulaşım, altyapı ve günlük kullanım ihtiyaçlarının karşılanması açısından kentsel sürdürülebilirliği güçlendirmektedir.

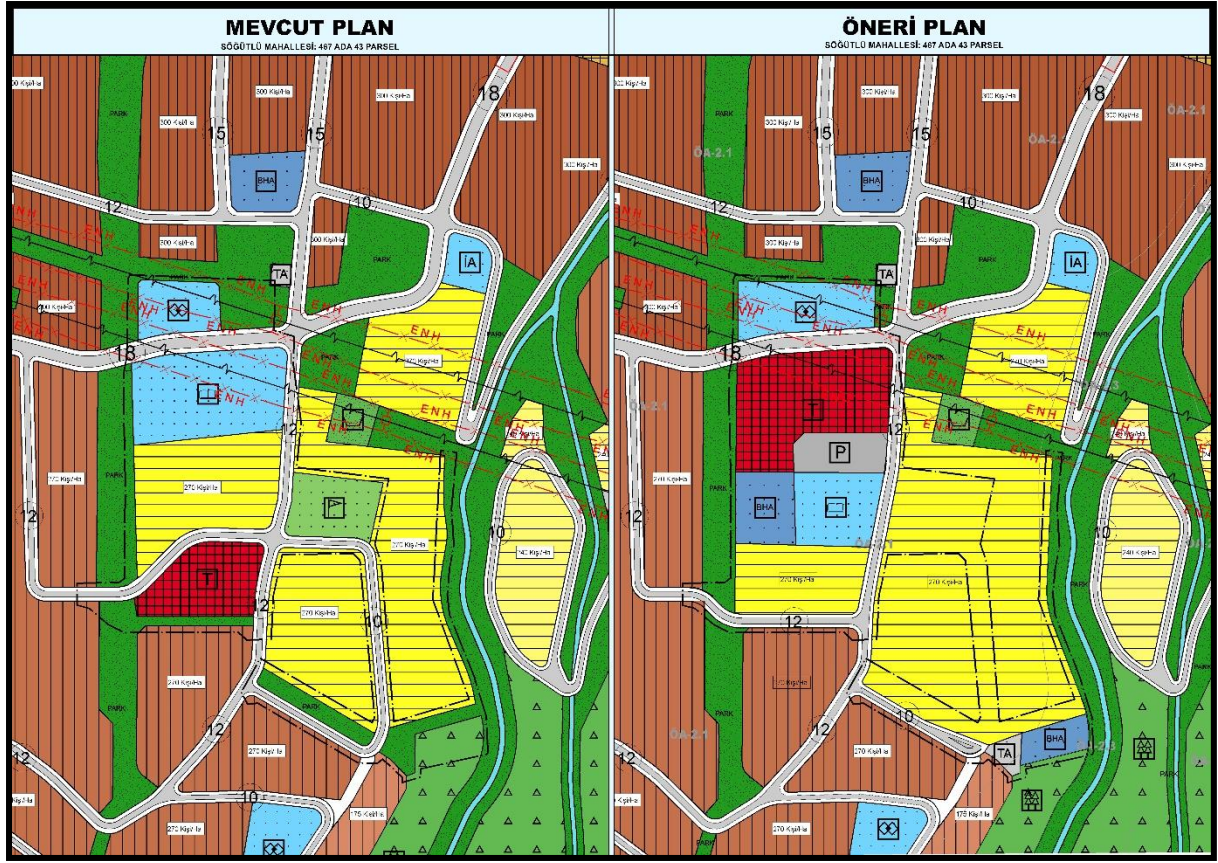
Söz konusu plan değişikliği kapsamında, getirilen sınırlı nüfus artışı ve kamuya ayrılan alanların dengeli dağılımı göz önünde bulundurularak **Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)** oranının **%56 seviyesinden %45 seviyesine düşürülmesi** öngörülmüştür. DOP oranındaki bu düşüş, mülkiyet hakkı üzerindeki yükün azaltılması suretiyle hak sahipleri açısından daha adil bir uygulama ortaya koymakta; buna karşın kamusal alan, teknik altyapı ve sosyal donatı ihtiyacının plan bütünlüğü içerisinde karşılanmasını engellememektedir.

Sonuç olarak; plan değişikliği ile getirilen yaklaşık 130 kişilik nüfus artışının, artırılan kamu hizmet alanları, sosyal donatılar ve teknik altyapı alanları ile dengelendiği; DOP oranının düşürülmesiyle mülkiyet-kamu yararı dengesinin gözetildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda hazırlanan plan teklifinin, **şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı** doğrultusunda uygun bir düzenleme olduğu kanaatine varılmıştır.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ AKÇAABAT İLÇESİ MERKEZ VE MAHALLELERİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI 18 UYGULAMALARI KAPSAMINDA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ				
KULLANIM TÜRÜ		MER'İ NİP (M2)	RNİP (M2)	DEĞİŞİKLİK İLE OLUŞAN FARK
KONUT ALANLARI	ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME	39808	44651	4843
KONUT ALANLARI TOPLAM		39808	44651	4843
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	0	5008	5008
	TİCARET ALANI	5692	11248	5556
KENTSEL SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	SOSYAL TESİS ALANI	3300	5218	1918
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	9935	4648	-5287
	PARK ALANLARI	18511	12858	-5653
	OTOPARK ALANLARI	0	2807	2807
	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	0	698	698
	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	11438	9751	-1687

Şekil 8. Alan Dağılımları

Bu doğrultuda hazırlanan ve parsel bütününde düzenleme ortaklık payının %43-44 seviyelerine çekilmesini de sağlayacak nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası