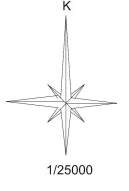




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



DÜZKÖY BELEDİYESİ

ORTA MAHALLE, 243 ADA, 7-9-10-11-16 PARSELER İLE
DÜZALAN MAHALLESİ, 328 ADA, 1 PARSEL VE
325 ADA, 2-4-24 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK=1/25.000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KAMU HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI

TEKNİK ALTYAPI

GENEL OTOPARK

İli TRABZON
İlçesi DÜZKÖY
Mah. DÜZALAN
ORTAMAHALLE

DÜZKÖY İLÇESİ DÜZALAN MAHALLESİ 325 VE 328 ADALAR İLE ORTAMAHALLE MAHALLESİ 243 ADAYA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2026 TARİH VE 105 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUŞ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 27.02.2026 İLE 30.03.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

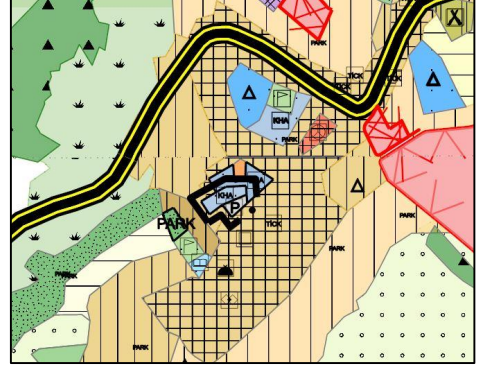
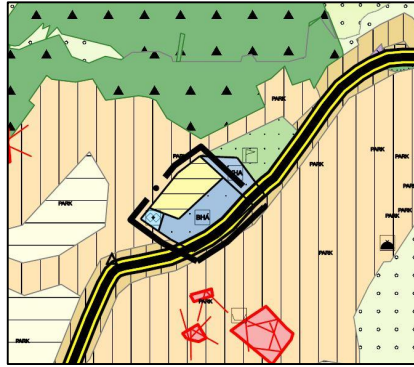
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Müellif:
ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ
ORTA MAHALLE, 243 ADA, 7-9-10-11-16 PARSELLER
İLE DÜZALAN MAHALLESİ, 328 ADA, 1 PARSEL VE
325 ADA, 2-4-24 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/25.000



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

2025

PLAN MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ORTA MAHALLE, 243 ADA, 7-9-10-11-16 PARSELLER İLE DÜZALAN MAHALLESİ 328 ADA, 1 PARSEL VE 325 ADA, 2-4-24 PARSELERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 18 SAYFADAN OLUŞAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN .../.../.... TARİH VE SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	3
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. Fiziksel Yapı.....	3
2.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu.....	3
2.1.2. İklim Yapısı	4
2.1.3. Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu	5
2.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu	5
2.2. Yapı Yasaklı Alanlar	5
2.3. Nüfus Yapısı.....	5
2.3.1. Trabzon İlinin Nüfus Yapısı	5
2.3.2. Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı.....	6
2.4. Mülkiyet Durum Analizi	6
2.5. Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı	6
2.6. Eşikler ve Çevresel Değerler	7
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	7
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
3.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı.....	8
3.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
3.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ	10
6. MEVCUT PLAN	10
7. PLAN TEKLİFİ	10
7.1. Plan Teklifinin Amacı	10
7.2. Plan Teklifinin Gerekçesi	10
7.3. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	11
7.4. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	11
7.5. Sosyal Donatı Hesabı Tablosu.....	13
8. PLAN HÜKÜMLERİ	13
9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	13
10. PLAN PAFTASI.....	14

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Düzalan Mahallesi, 328 ada, 1 parsel ve 325 ada 2-4-24 parseller, 536730-536980 dikey (Y) ve 4527930-4528135 yatay (X) koordinatları arasında; Orta Mahalle, 243 ada, 7-9-10-11-16 parseller ise 535775-535840 dikey (Y) ve 4526645-4526720 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Düzalan Mahallesiindeki planlama alanları, Düzköy ilçe karayolunun batı yönünde ve ilçe stadyumunun güney yönünde; Orta Mahalledeki planlama alanları ise ilçe merkezinde mevcut belediye binasının güney kısmında bulunmaktadır. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Düzköy ilçesinin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak $40^{\circ} 41' 29''$ kuzey enlemi ile $39^{\circ} 29' 21''$ doğu boylamlarında bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. Fiziksel Yapı

2.1.1. Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Planlama alanı sınırlarının tamamını kapsayan imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda plan değişikliğine konu alanlar yamaç molozunun yüzeyletiği alanlar (ÖA-5.1) olarak belirlenmiş olup, yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-5.1** olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibariyle yeryüzünün en aktif fay Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibariyle yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) yaklaşık 130 km kuzeyinde yer almakta olup, KAF, Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölgelerinden bir olup; doğu-batı doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. KAF, yaklaşık 1500 km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup; yer yer 500-1000 m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Trabzon ili merkez olmak üzere çalışma alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bölgede 1900-2023 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Ülkemizdeki yapı stoğu

itibariyle yıkıcı deprem eşiğinin $M=5.0$ olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı, bölgede 5,0 ila 6,0 magnitüd arasındaki depremlerin 3 adet olduğu görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na (2018) göre ivme değeri ortalama **0.07g** olup **“düşük tehlike”** düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde %58 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Planlama alanında yapılacak olan yapılar “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerine göre yapılmalıdır.

2.1.2. İklim Yapısı

Planlama alanının yer aldığı Düzköy ilçesi, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin orta-iç kesimindedir. İklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır. Yörede, deniz etkisinde kalan alanlarda ılıman iklim tipi hâkimdir. İklim bakımından kışlar serin ve ılık, yazlar ise genellikle orta sıcaklıkta yılın her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Planlama alanının denizden yaklaşık 30 km uzaklıkta olması sebebiyle kışları ağır geçmektedir.

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0	18.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4.7	4.4	5.5	8.7	13.0	17.1	20.0	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7	11.8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.7	3.3	3.4	4.4	5.6	7.1	5.9	5.6	4.9	4.5	3.6	2.7	4.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.13	9.75	14.50	12.38	12.75	11.88	9.13	10.13	10.63	13.63	11.13	11.88	139.9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	82.7	64.3	59.1	56.6	52.1	51.5	35.6	48.3	78.7	114.3	100.5	85.2	828.9
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	27.0	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4	38.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7.0	-7.4	-5.8	-2.0	4.2	9.2	11.0	13.5	7.3	3.4	-1.6	-3.3	-7.4
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
10.07.1992				12.03.1968				15.01.1950					
115.1 mm				32.3 m/sn				115 cm					

2.1.2.1. Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

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

2.1.2.2. Bölgenin Yağış Dağılımı

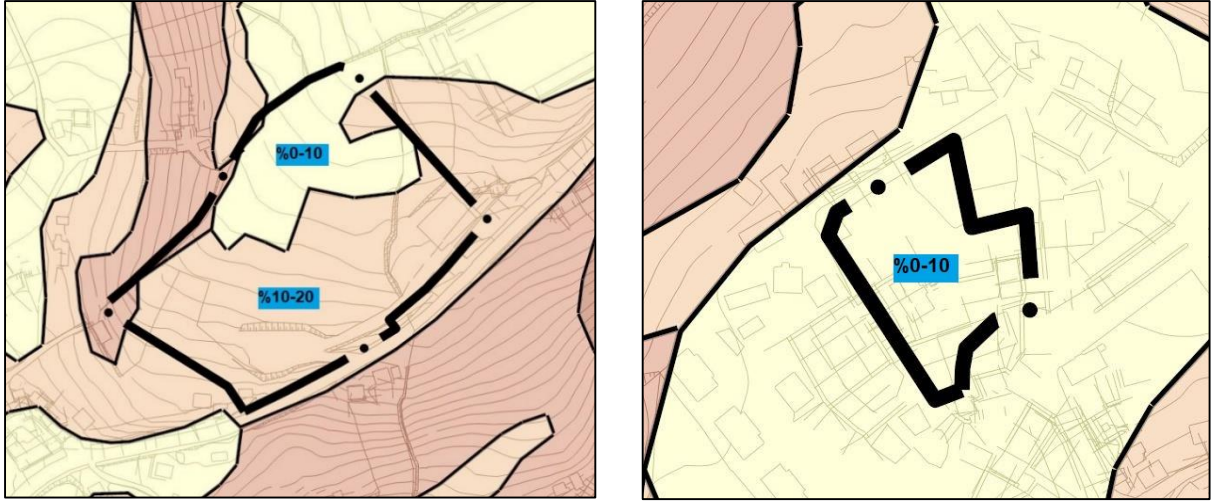
Yıllık ortalama yağış miktarı 828,9 mm olarak hesaplanmıştır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın ocak ve şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

2.1.2.3. Bölgenin R zg r Durumu

H kim r zg r yönü güneybatı-güney ve ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

2.1.3. Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik üniteden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derinde yarılmış plato ve tepelik alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanının topoğrafik eğimi %0-10  eğimli ve %10-20 eğimli yamaç arazi şeklindeyir. Düzalan Mahallesindeki planlama alanının arazi kotları, 604-625 m. arasında; Orta Mahalledeki planlama alanının arazi kotları ise 774-775 m. arasında değişmekte olup arazi yönelimi kuzeydoğu-doğu yönlüdür (şekil 2).



şekil 2. Planlama Alanlarına Ait Eğim Haritası

2.1.4. Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanından geçen ve sürekli akış gösteren herhangi bir dere bulunmamaktadır. Planlama alanına yönelik olarak sel, su baskını ve taşkına yönelik herhangi bir kısıtlama ve koruma kararı alınmamıştır.

2.2. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanında řu ana kadar heyelan, akma, kaya düşmesi ve çığ gibi doğal afetlere rastlanmamıştır. Alana yönelik alınmış, afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

2.3. Nüfus Yapısı

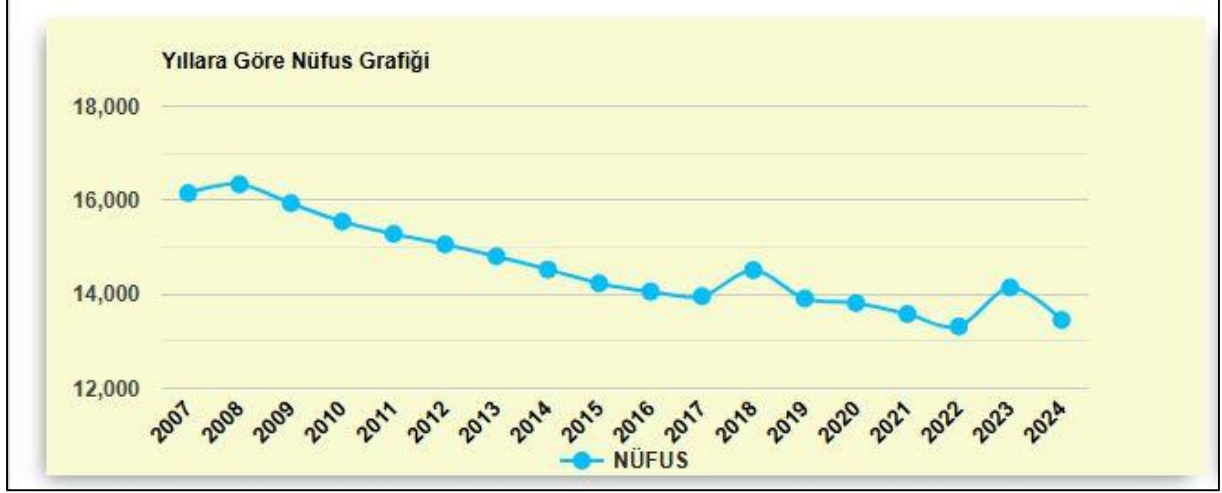
2.3.1. Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2024 T  K verilerine göre, 822.270 kişi olup Türkiye nüfusunun (85.664.944 kişi) % 1'ini barındırmaktadır. 2024 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km  ye 176 kişi düşmektedir. Trabzon nüfusunun TR90 bölgesi ve Türkiye içerisindeki payına bakıldığında; Trabzon ili 2024 yılında 822.270 kişi olan nüfusu ile TR90 bölgesinin nüfusunun % 30'unu oluşurmaktadır. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü olarak bölgesinin önemli bir kısmını oluşurmakta olduğu görülmektedir. Bu durum ilin bölge içindeki önemini arttırmaktadır.

2.3.2. Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı

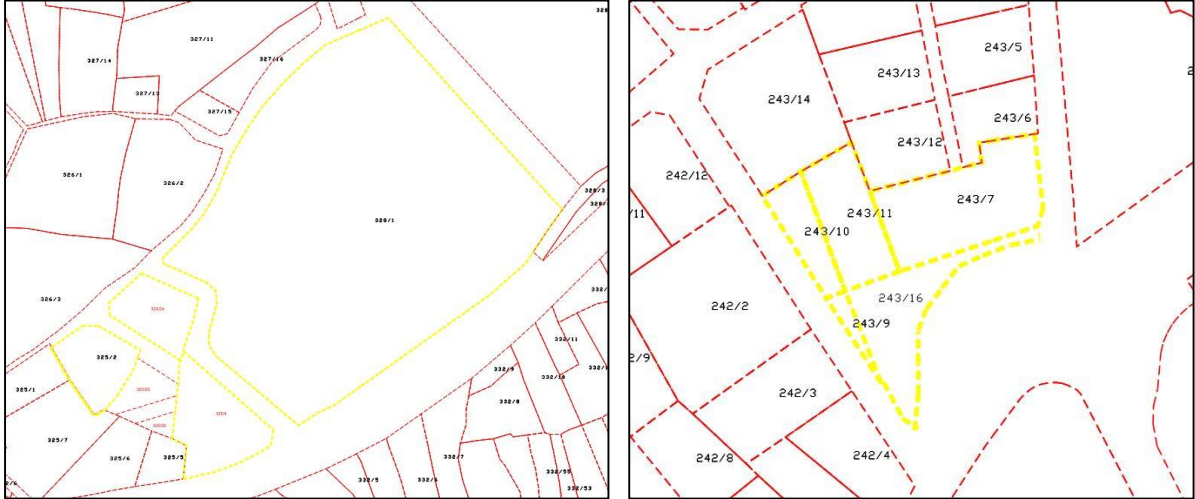
2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 822.270 kişi; Düzköy ilçe nüfusu 13.451 kişidir. Nüfusun dağılımı incelendiğinde Düzköy ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu; 2023 yılına göre azalmıştır. 2007 yılından itibaren ise nüfus sayısında sürekli bir azalma görülmektedir (Grafik 1).

Grafik 1. Düzköy ilçesi Nüfus Değişimi



2.4. Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanındaki 328 ada, 1 parsel hazine mülkiyetinde; 325 ada, 2-4-24 parseller gerçek şahıslar mülkiyetinde; 243 ada, 7-10-11 parseller kamu mülkiyetinde ve 243 ada, 9-16 parseller ise gerçek şahıs mülkiyetindedir (Şekil 3).



Şekil 3. Planlama Alanlarının Kadastral Durumu

2.5. Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanını oluşturan Düzalan Mahallesi'ndeki 328 ada, 1 parselin bir kısmı Trabzon Büyükşehir Belediyesi itfaiye birimi tarafından, bir kısmı karayolları tarafından kullanılmakta olup parsel alanının yaklaşık 10.000 m² büyüklüğündeki kısmı ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığına tahsis edilmiştir. Alandaki 325 ada, 2 parsel alanı üzerinde mevcut konut

kullanımlı bir bina bulunmaktadır. 325 ada, 4-24 parseller ise boş alan olarak kullanılmakta olup 24 nolu parselin bir kısmından Düzköy karayolu geçmektedir.

Orta Mahalledeki 243 ada, 7-10-11 parseller ilçe merkezinde yer almakta olup Orman İşletme Şefliği tarafından kullanılmaktadır. 243 ada, 9-16 parseller ise mevcut durumda taksi durağı ve taşıt parklanma alanı olarak kullanılmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Planlama Alanlarının Halihazır Durumu

2.6. Eşikler ve Çevresel Değerler

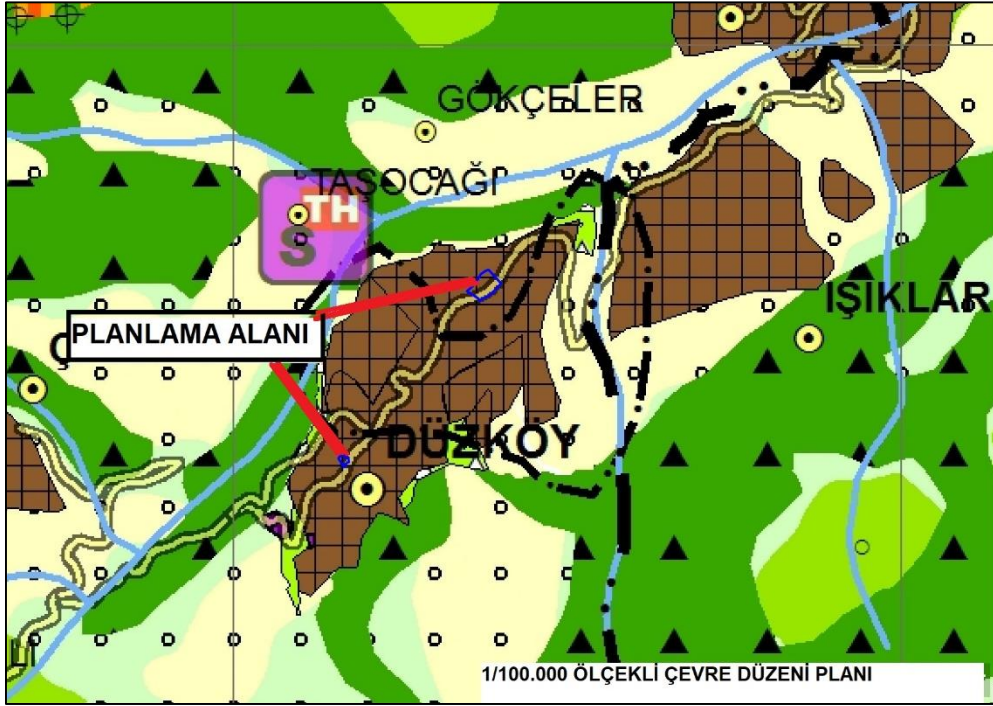
Planlama alanında mekânsal kararları etkileyecek ve kısıtlayacak herhangi eşik ve çevresel değer bulunmamaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır. Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde belirtilen üst kademe planların kararları dikkate alınacaktır.

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

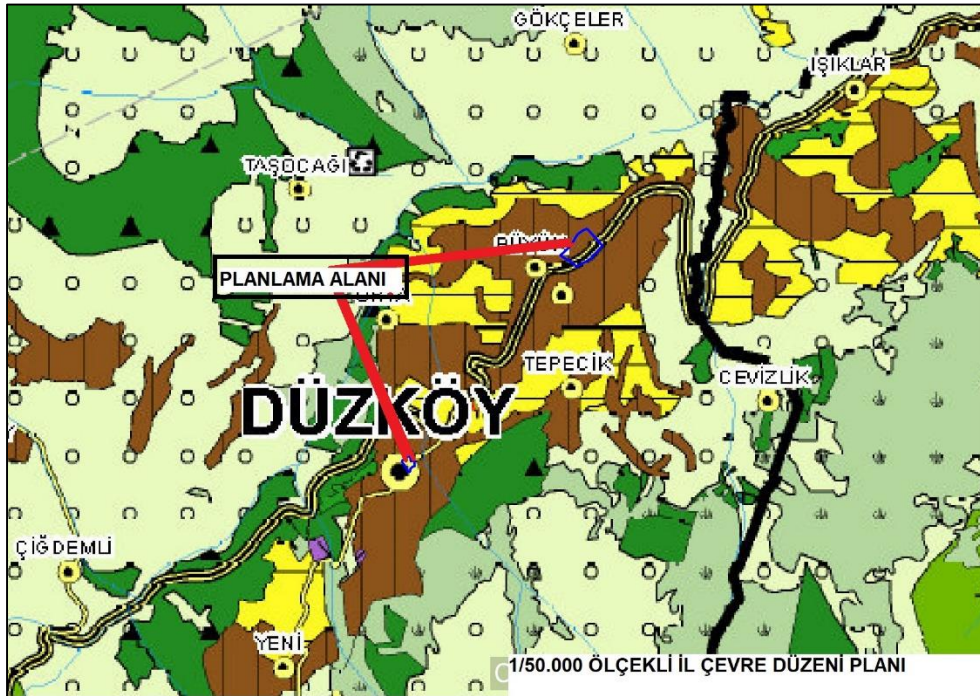
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanları; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanlarının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

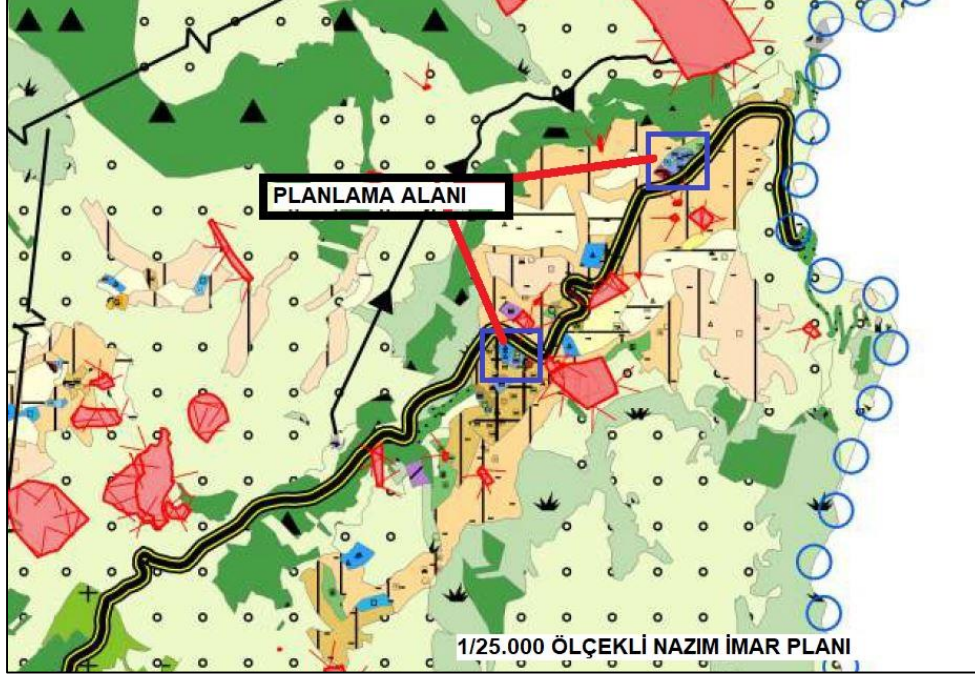
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında planlama alanları; “Kentsel Yerleşik Alanı” olarak belirlenen bölge içinde görünmektedir (Şekil 6).



Şekil 6. Planlama Alanlarının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.3. 1/25.000  l ekli Nazım İmar Planı

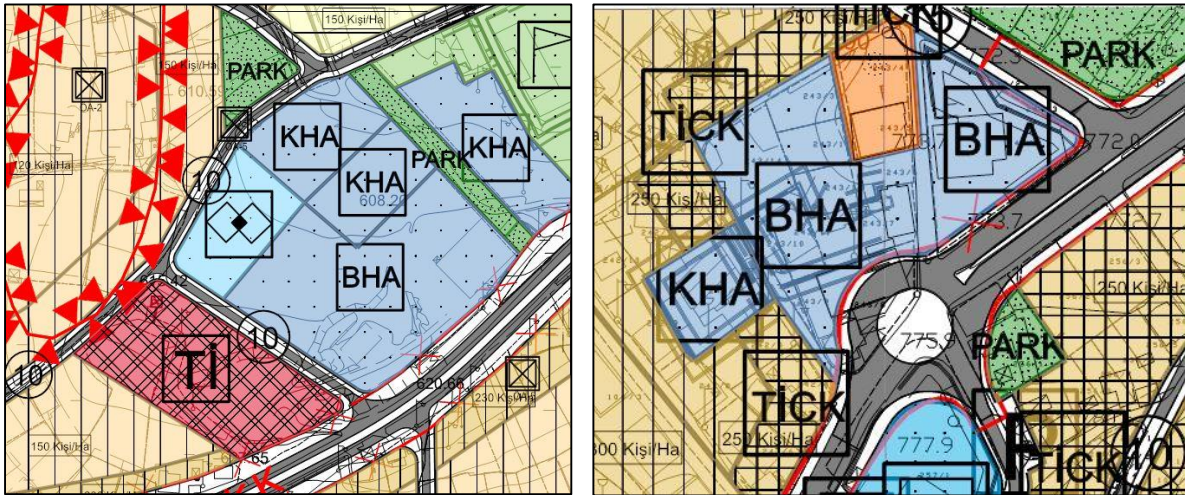
Planlama alanları yürürlükte olan 12/09/2023 tarih 587 sayılı sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000  l ekli 2.Planlama Alt B lęesi Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Konut Dışı Kentsel  alışma Alanı” olarak belirlenen b lęe içerisinde yer almaktadır (şekil 7).



şekil 7. Planlama Alanlarının 1/25.000  l ekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4. 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı

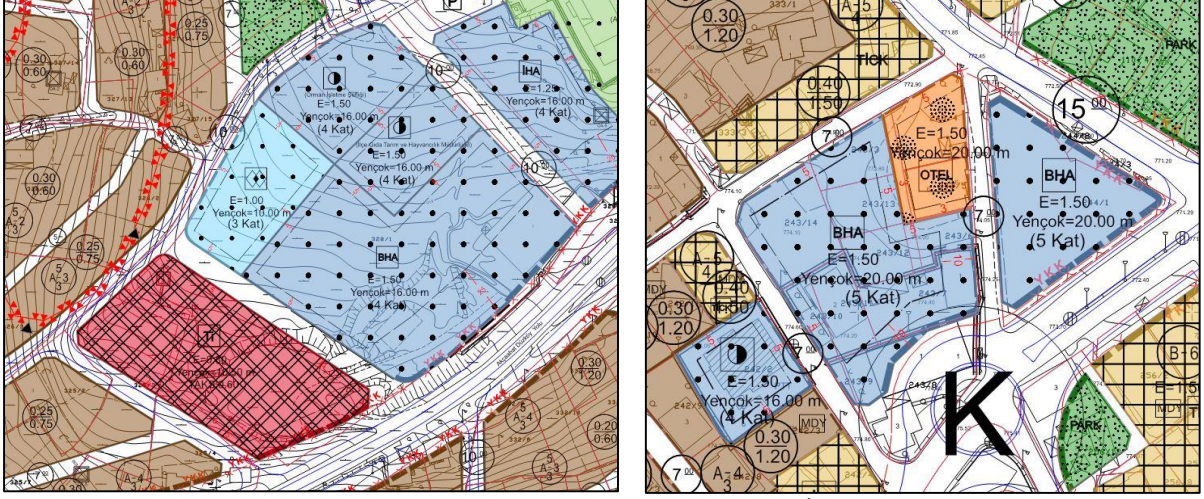
Planlama alanları, yürürlükteki 1/5000  l ekli Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Toplu İşyerleri” olarak düzenlenmiştir (şekil 8).



şekil 8. Planlama Alanlarının 1/5000  l ekli Nazım İmar Planındaki Yeri

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlar, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Toplu İşyerleri ve İmar Yolları” olarak düzenlenmiştir (Şekil 9).



Şekil 9. Planlama Alanlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Trabzon İli, Düzköy İlçesi, Düzialan Mahallesi, hazine mülkiyetindeki 328 ada, 1 parselde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sosyal konut uygulamaları kapsamında proje hazırlanmaktadır. Bu kapsamda TOKİ, İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın E-885297 sayılı yazısı ile söz konusu proje alanına ait taslak imar planının Belediyesince değerlendirilmesi, planların hazırlanması, plan notları ile birlikte onaylanması gerektiği bildirilmiştir (Ek-1).

6. MEVCUT PLAN

Planlama konu mekânsal alanlara ait yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve bulunmaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1. Plan Teklifinin Amacı

Planlamaya konu Düzialan Mahallesi, 328 ada, 1 parselde, Türkiye genelindeki 250 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut yapımına yönelik olarak proje çalışması yapılmıştır. Alanda yapılması öngörülen konut projesi kapsamında meri imar planlarında gerekli değişikliklerin yapılması amaçlanmaktadır.

7.2. Plan Teklifinin Gerekçesi

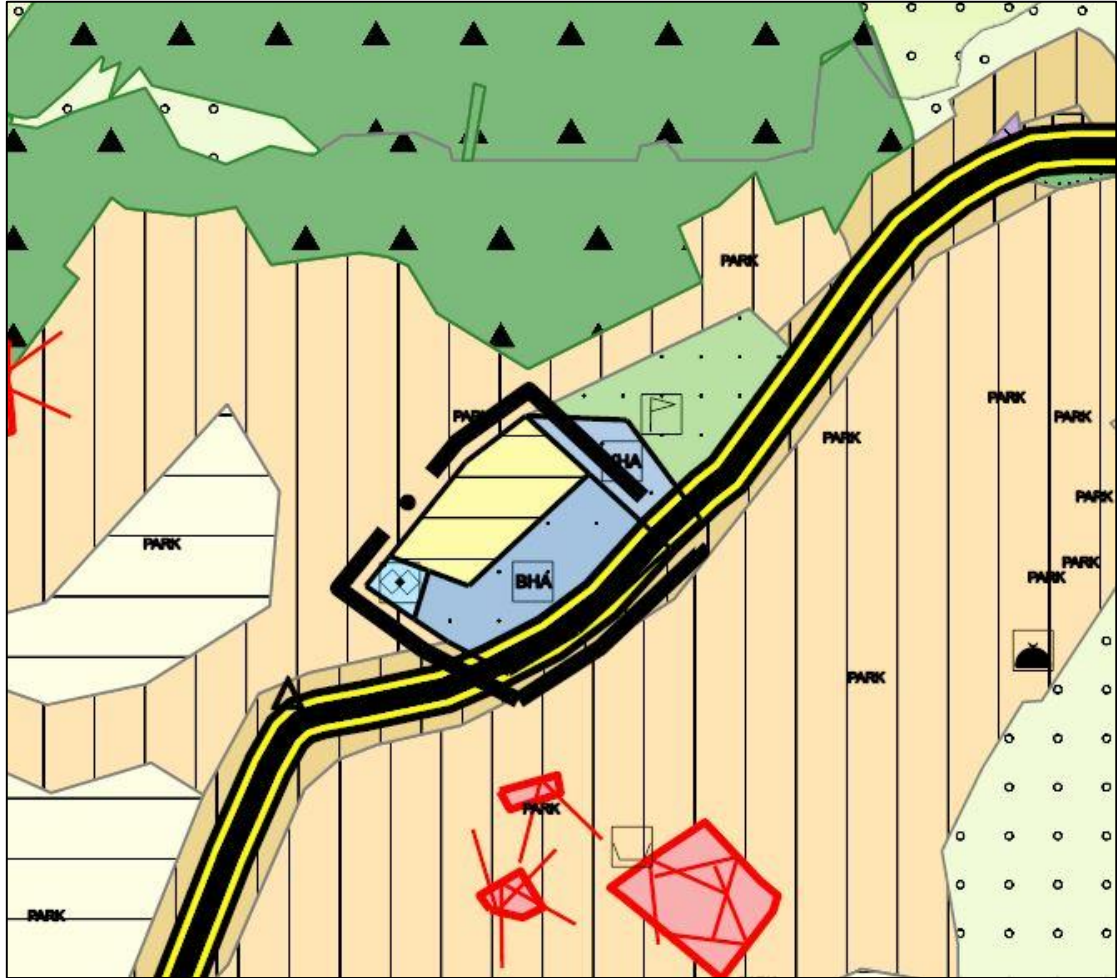
Düzialan Mahallesinde hazine mülkiyetindeki 328 ada, 1 parsel alanında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak olan sosyal konut uygulamasının sağlanması için yürürlükteki imar planı kararlarında düzenlenme yapılması gerekmektedir.

7.3. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Planlama alanına yönelik üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 5.19 nolu plan hükmünde Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarının, kentsel yerleşik alan içerisinde kalması durumunda söz konusu konut taleplerinin yerleşmenin yürürlükteki imar planındaki çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla Düzalan Mahallesi'ndeki söz konusu 328 ada, 1 parselde açıklanan üst kademe plan hükmünün; alt kademe planlarda düzenleme yapılmasının dayanağını oluşturduğu görülmektedir.

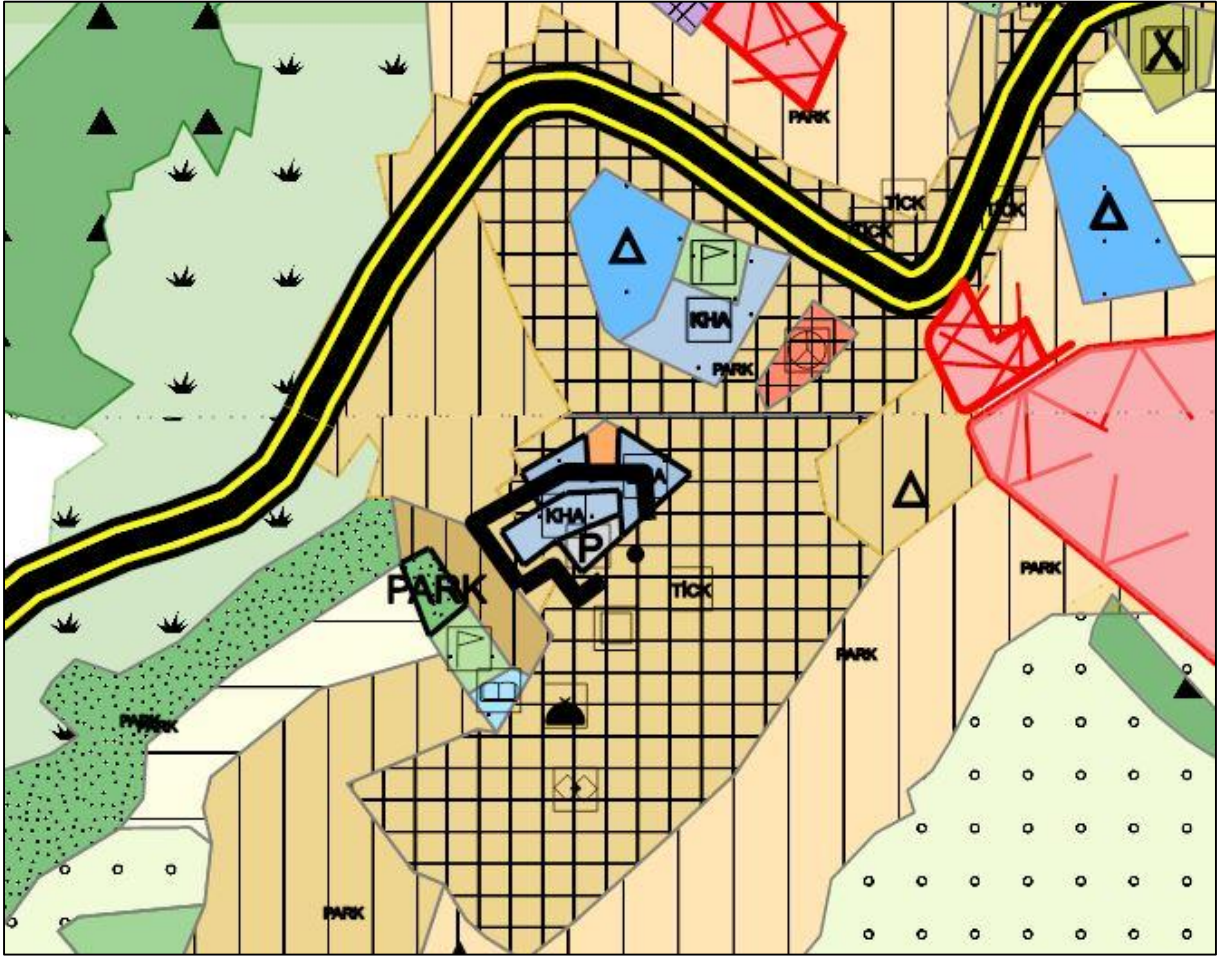
7.4. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Düzalan Mahallesi'nde yer alan söz konusu 328 ada, 1 parsel üzerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak olan sosyal konut projesine istinaden parsel alanındaki mevcut belediye kullanımları korunacak şekilde parselin kuzeybatı yönündeki mekânsal alanlar, gelişme konut alanı olarak yeniden planlanmıştır. Parsel alanının Düzköy karayoluna cepheli kısmında mevcut olan Trabzon Büyükşehir Belediye İtfaiye Birimi kullanımının korunması ile Düzköy Belediyesinin hizmet alanlarının sağlanması amacıyla belediye hizmet alanı düzenlenmiştir. Diğer taraftan 328 ada, 1 parsel ile 325 ada, 24 parselde meri planda düzenlenmiş toplu işyerleri kullanımı kaldırılarak söz konusu mekânsal alanlar, belediye hizmet alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca 325 ada, 4 parsel alanı ise meri plandaki sosyal tesis alanı kullanımına eşdeğer olacak şekilde sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır (Şekil 10).



Şekil 10.Önerilen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Ayrıca meri nazım imar planında 328 ada, 1 parselde önerilmiş olan kamu hizmet alanının uygulama imar planında Orman İşletme Şefliği kullanımına yönelik düzenlendiği dolayısıyla bu kullanımın 328 ada, 1 parselden kaldırılması nedeniyle ve ilgili kurumun talebi de dikkate alınarak ilgili kurumun ilçe merkezinde bulunan Orta Mahalle 243 ada, 7-10-11 parsel alanları üzerinde Orman İşletme Şefliğinin kullanımı amaçlı kamu hizmet alanı planlanmıştır. Diğer taraftan 328 ada, 1 parselde meri planda önerilmiş olan kamu hizmet alanının diğerinin ise uygulama imar planında İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü (Tarım Kredi Kooperatifi) kullanımına yönelik düzenlendiği; ilgili kurumun ilçe merkezinde hizmet alanı olarak kiralık bir mülk kullanıyor olmasından dolayı eşdeğer bir alana ihtiyaç olmadığı dikkate alınarak Tarım Kredi Kooperatifi kullanımı için ilave bir kamu hizmet alanı planlanmamıştır. Ayrıca ilçe merkezinde mevcut belediye hizmet binasının güney yönünde bulunan taksi durak ve taşıt bekleme-parklanma alanı olarak kullanılan 243 ada, 9-16 parseller ise yerleşmenin bütününe hizmet edecek şekilde ulaşımı destekleyecek nitelikte taksi durak alanı kullanımına yönelik otopark alanı olarak planlanmıştır (Şekil 11).



Şekil 11.Önerilen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

3194 sayılı imar kanununun Ek 8.maddesinde plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir.

Bakıldığında yapılan düzenleme sonucunda plan bütününde oluşacak ilave nüfusun yürürlükteki nazım imar planı nüfusu (22.700 kişi) içinde karşılanacağı, plan değişikliği sonucunda nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün artmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik

olmayacağı, dolayısıyla yapılan konut kullanımlı düzenlemenin nüfus ve yapı yoğunluğunda artışa neden olmayacağı, meri nazım imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacına yeterli büyüklükte donatı alanı düzenlenmiş olması nedeniyle yapılan plan değişikliğinin yönetmelik maddelerine uygunluk sağladığı mütalaa edilmektedir.

Ayrıca yapılan plan değişikliği sonucunda kaldırılan kamu kullanım alanlarına karşılık olarak eşdeğer büyüklükte ve konum özelliğinde olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

7.5. Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlamaya konu olan alanlarda yürürlükteki nazım ve uygulama imar planında nüfus sayısı ve yoğunluğunda artış yapılmadığından ilave sosyal donatı alanı planlanmamıştır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan değişikliğine konu olan mekansal alanlarda alt kademe planlar olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında belirtilmeyen hususlarda, Düzköy ilçesinin de içinde yer aldığı, 2. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanının yakın çevresini ve arazideki konumunu gösteren uydu görüntüsü Şekil 12 ve Şekil 13’de yer almaktadır.



Şekil 12. Düzalan Mahallesiindeki Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi



Şekil 13. Orta Mahalledeki Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

10. PLAN PAFTASI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlara ait öneri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Şekil 14 ve 15’de gösterilmiştir.

[illegible]

Şekil 15. Öneri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EK-1: TOKİ, İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı Talep Yazısı.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İmar Ve Planlama Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-18010177-145.04-885297
Konu : Trabzon İli, Düzköy İlçesi, Düzalan Mah.
328 Ada 1 Nolu Parsel İmar Planı
Değişikliği Taslağı Hk.

DÜZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 21.07.2025 tarihli ve E-18010177-145.04-869266 sayılı yazımız.
b) 01.08.2025 tarihli ve E-23682451-115.01.06-6338 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazımız ile İdaremiz Sosyal Konut uygulamaları kapsamında Maliye Hazinesi mülkiyetindeki Trabzon İli, Düzköy İlçesi, Düzalan mahallesi 328 ada 1 nolu parsel için imar planı değişikliği taslağı gönderilmiş olup ilgi (b) de kayıtlı yazımız ile Belediye hizmetleri için gerekli alan ihtiyacının karşılanmasına yönelik taslak planda revizyon yapıldığından bahisle söz konusu taslak plana ilişkin İdaremiz görüşü sorulmaktadır.

Belediyenizce hazırlanan taslak plan İdaremizce uygun bulunmakta olup söz konusu plan taslağının onaylanırken yazımız ekinde gönderilen plan notlarının da eklenmesi hususunda,
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat AYDIN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek: Plan notları (0 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C9FBC672-9420-44FB-A125-5512340037A0 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/toki-ebys>
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent
Çankaya/ANKARA KEP : toki@hs01.kep.tr Bilgi için: Tuncay DEMİRCİN
Tel : (312) 565 27 05 Faks : (312) 266 35 24 Uzman
www.toki.gov.tr Telefon No: (312) 565 24 55
KEP Adresi : toki@hs01.kep.tr E-Posta: tdemircin@toki.gov.tr

