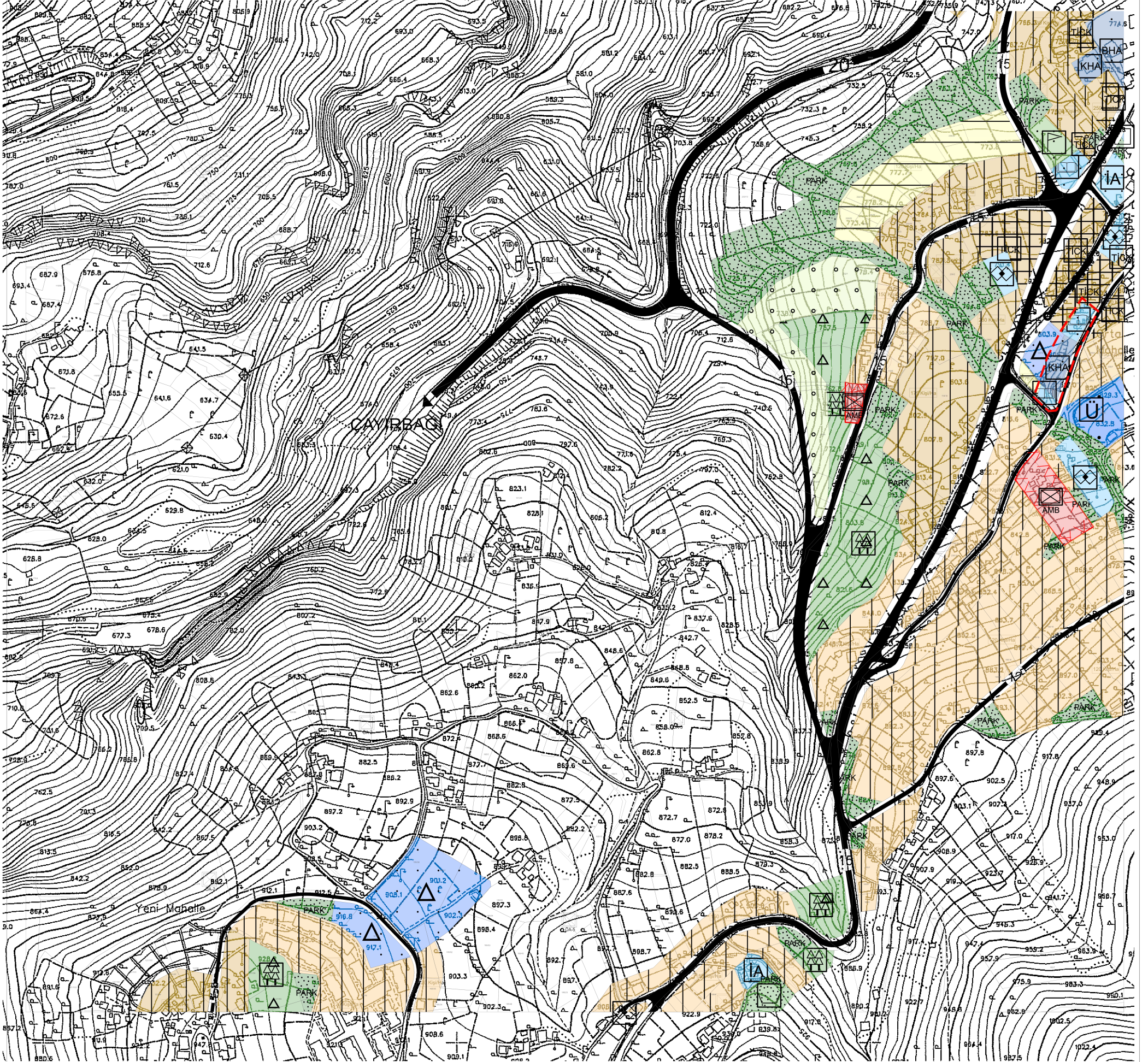




PLAN NOTLARI:

1-PLANLAMA ALANINDA ÖNERİLEN KAMU HİZMET ALANI; DÜZKÖY İLÇE EMNİYET AMİRLİĞİ HİZMET BİNASI YAPILMAK ÜZERE "RESMİ KURUM ALANI (EMNİYET HİZMET ALANI)" OLARAK KULLANILACAKTIR. EMNİYET HİZMET ALANINDA LOJMAN YAPILARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMALAR, RESMİ KURUMUN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE İLGİLİ BAKANLIK TARAFINDAN HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

GÖSTERİM SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- KHA KAMU HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KÜLTÜREL TESİS ALANI

İli TRABZON
İlçesi DÜZKÖY
Mah. ORTAMAHALLE
Ada No.
Parsel No.

DÜZKÖY İLÇESİ ORTAMAHALLE MAHALLESİ 236 ADA 1 NUMARALI PARSEL, 237 ADA 5 NUMARALI PARSEL VE 260 ADA 8 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2026 TARİH VE 109 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, 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.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarrık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

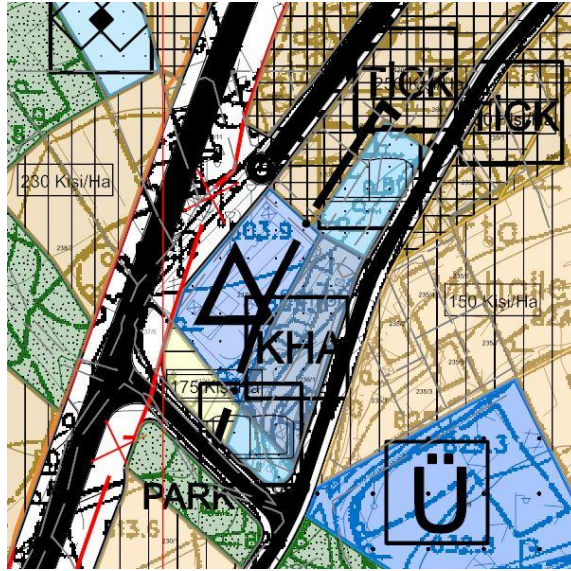


Müellif:

ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ
ORTA MAHALLE
236 ADA, 1 PARSEL; 237 ADA, 5 PARSEL;
260 ADA, 8 PARSEL İLE
TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

PLAN MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ORTA MAHALLE, 236 ADA, 1 PARSEL; 237 ADA, 5 PARSEL; 260 ADA, 8 PARSEL İLE TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 25 SAYFADAN OLUŞAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN/....../..... TARİH VE SAYILI KARARIYLA DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1 Fiziksel Yapı	4
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	4
2.1.2 İklim Yapısı.....	5
2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu.....	6
2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu	6
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	6
2.3 Nüfus Yapısı	7
2.3.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı.....	7
2.3.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı	7
2.4 Ekonomik Yapı	7
2.4.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı.....	7
2.4.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı	7
2.5 Mülkiyet Durum Analizi	8
2.6 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı.....	9
2.7 Eşikler ve Çevresel Değerler.....	10
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	11
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	13
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	14
6. MEVCUT PLAN.....	14
7. PLAN TEKLİFİ.....	15
7.1 Plan Teklifinin Amaç ve Gerekçesi	15
7.2 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	15
7.3 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	16
7.4 Mevcut ve Teklif Plana Ait Alan Kullanım Dağılımı.....	17
8. PLAN HÜKÜMLERİ	18
9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	18
10. FOTOĞRAF ALBÜMÜ	19

11. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN ŞEMASI.....	20
12. ÖNERİ PLAN PAFTASI	22
13. EKLER	23

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	4
Şekil 2. Planlama Alanına Ait Eğim Haritası.....	6
Şekil 3. Planlama Alanının Kadastral Durumu	8
Şekil 4. Planlama Alanının Tapu Kayıtları	9
Şekil 5. Planlama Alanının Halihazır Durumu.....	10
Şekil 6. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
Şekil 7. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri	11
Şekil 8. Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri	12
Şekil 9. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	13
Şekil 10. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	14
Şekil 11. Önerilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	16
Şekil 12. Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	17
Şekil 13. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı	18
Şekil 14. Planlama Alanını Gösteren Halihazır Harita	19
Şekil 15. Mevcut ve Öneri Plan Şeması	21
Şekil 16. Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Paftası	22

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlar; Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Orta Mahallesi'nde bulunmakta olup; 535695-535750 dikey (Y) ve 4526265-4526360 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanlar, Düzköy ilçe merkezinin güney yönünde yer almakta olup ilçe merkezinde geçen İstiklal Caddesi ile ulaşım sağlanan ve ilçe merkezine yakın bir konumdadır. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Düzköy ilçesinin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41' 29' kuzey enlemi ile 39° 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 bu alanlar yamaç molozunun yüzeylendiği alanlar (ÖA-5.1) olarak belirlenmiş olup, yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-5.1** olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibarıyla yeryüzünün en aktif fay Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibarıyla 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 itibarıyla 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													
10.07.1992 115.1 mm													
Günlük En Hızlı Rüzgar													
12.03.1968 32.3 m/sn													
En Yüksek Kar													
15.01.1950 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 Rüzgar Durumu

Hâkim rüzgâr yönü güneybatı-güney ve ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

2.3 Nüfus Yapısı

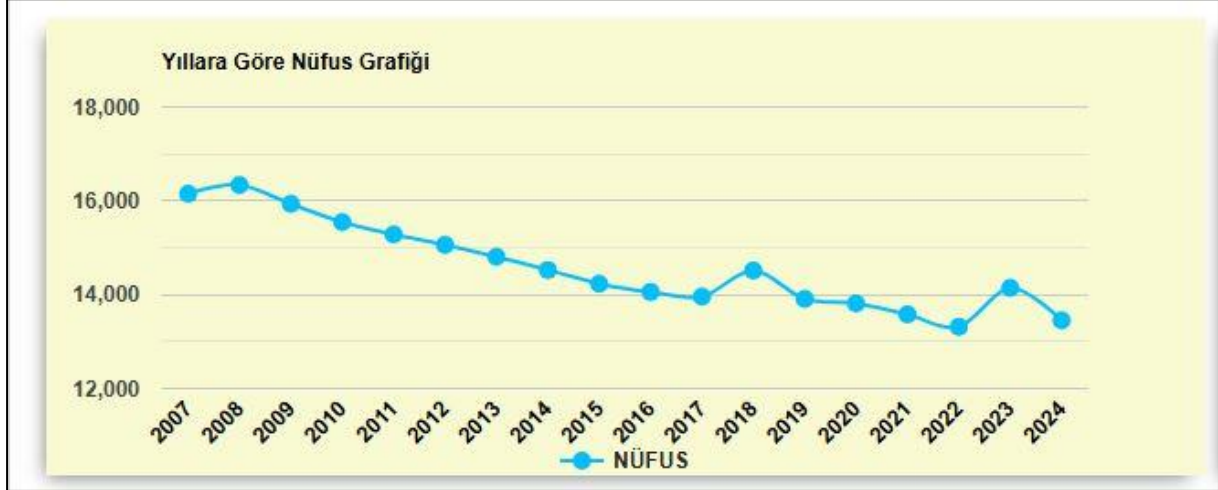
2.3.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2024 TÜİK verilerine göre, 822.270 kişi olup Türkiye nüfusunun (85.664.944 kişi) % 1'ini barındırmaktadır. 2024 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km² 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 oluşturmaktadır. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü olarak bölgesinin önemli bir kısmını oluşturmakta 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 Ekonomik Yapı

2.4.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı

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.

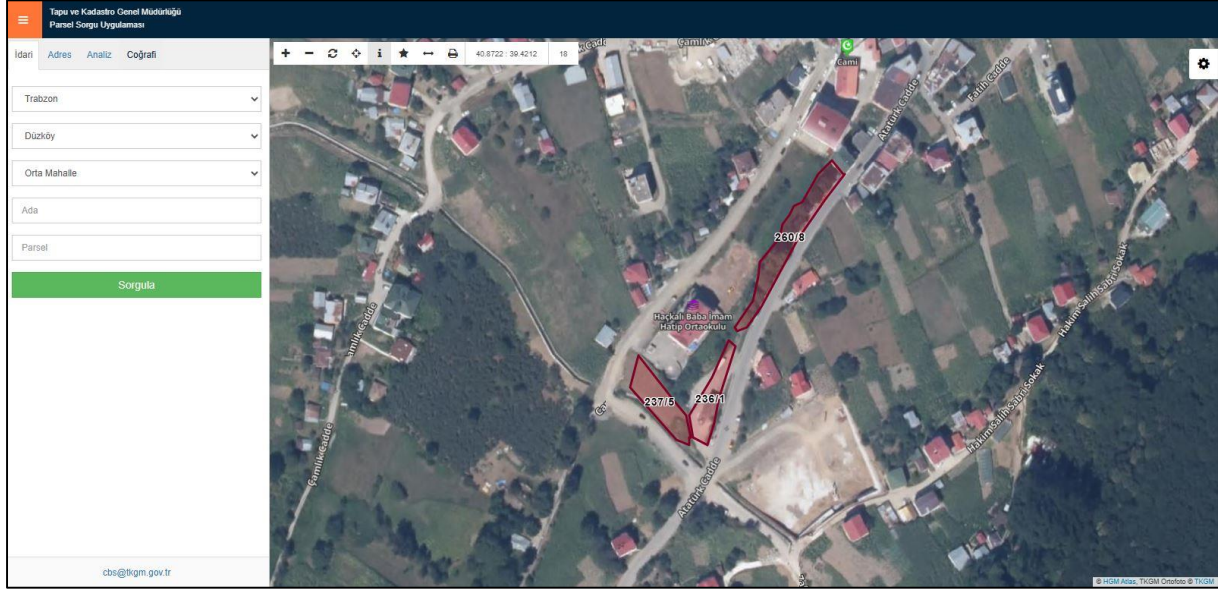
2.4.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı

İlçede geçim kaynağının önemli bir bölümünü tarım ve hayvancılık oluşturmaktadır. İlçenin rakımının yüksek olması, arazi yapısının engebeli ve dağınık oluşu, tarım ürünlerinin

çeşitliliğini ve verimini sınırlandırmaktadır. Öte yandan, İlçenin sahip olduğu meralar ve otlaklar hayvancılık açısından büyük bir avantaj sağlamaktadır. Hayvanlar yazın yaylalarda, kışın ise ahırlarda beslenmektedir. Hayvancılık daha çok süt sığırcılığı şeklindedir.

2.5 Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanındaki 236 ada, 1 parsel alanı, maliye hazinesi mülkiyetinde olup 617,21 m² büyüklüğünde kütüphane olarak tapu kayıtlarında tescil edilmiştir. 237 ada, 5 parsel alanı, gerçek şahıs mülkiyetinde olup 703,75 m² büyüklüğünde tarla olarak tescil edilmiştir. 260 ada, 8 parsel alanı ise Düzköy Belediyesi mülkiyetinde olup 1152,86 m² büyüklüğünde otlak olarak tescil edilmiştir (Şekil 3-4).



Şekil 3. Planlama Alanının Kadastral Durumu

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Trabzon
İlçe	Düzköy
Mahalle/Köy	Orta Mahalle
Mahalle No	204017
Ada	237
Parsel	5
Tapu Alanı	703,75
Nitelik	Tarla
Mevkii	Ortamahalle
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G42b14d2b
Favorilere ekle	

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Trabzon
İlçe	Düzköy
Mahalle/Köy	Orta Mahalle
Mahalle No	204017
Ada	236
Parsel	1
Tapu Alanı	617,21
Nitelik	Bahçeli Kargir Kütüphane
Mevkii	Ortamahalle
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G42-B-14-D-2-B
Favorilere ekle	

Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Trabzon
İlçe	Düzköy
Mahalle/Köy	Orta Mahalle
Mahalle No	204017
Ada	260
Parsel	8
Tapu Alanı	1.152,86
Nitelik	Otlak
Mevkii	Ortamahalle
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G42-B-14-D-2-B
Favorilere ekle	

Şekil 4. Planlama Alanının Tapu Kayıtları

2.6 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, Orta Mahallesinde, ilçe merkezinin güney yönünde yer almaktadır. Mevcut durumda 237 ada, 5 parsel ile 260 ada, 8 parsel alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu mekânsal alanlar genel olarak boş alan ve kısmen ağaçlık alan, tarla olarak kullanılmaktadır 236 ada, 1 parsel alanı üzerinde ise kütüphane olarak kullanılmış eski bir bina bulunmaktadır. Planlama alanının batı yönünde ortaokul binası ile yakın çevresinde konut amaçlı kullanılan yapılar yer almaktadır. Ayrıca planlama alanının güneydoğu yönünde ise meslek yüksekokul alanı düzenlendiği görülmektedir (Şekil 5).



Şekil 5. Planlama Alanının Halihazır Durumu

2.7 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 kademede 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 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde belirtilen üst kademe planların kararları dikkate alınacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

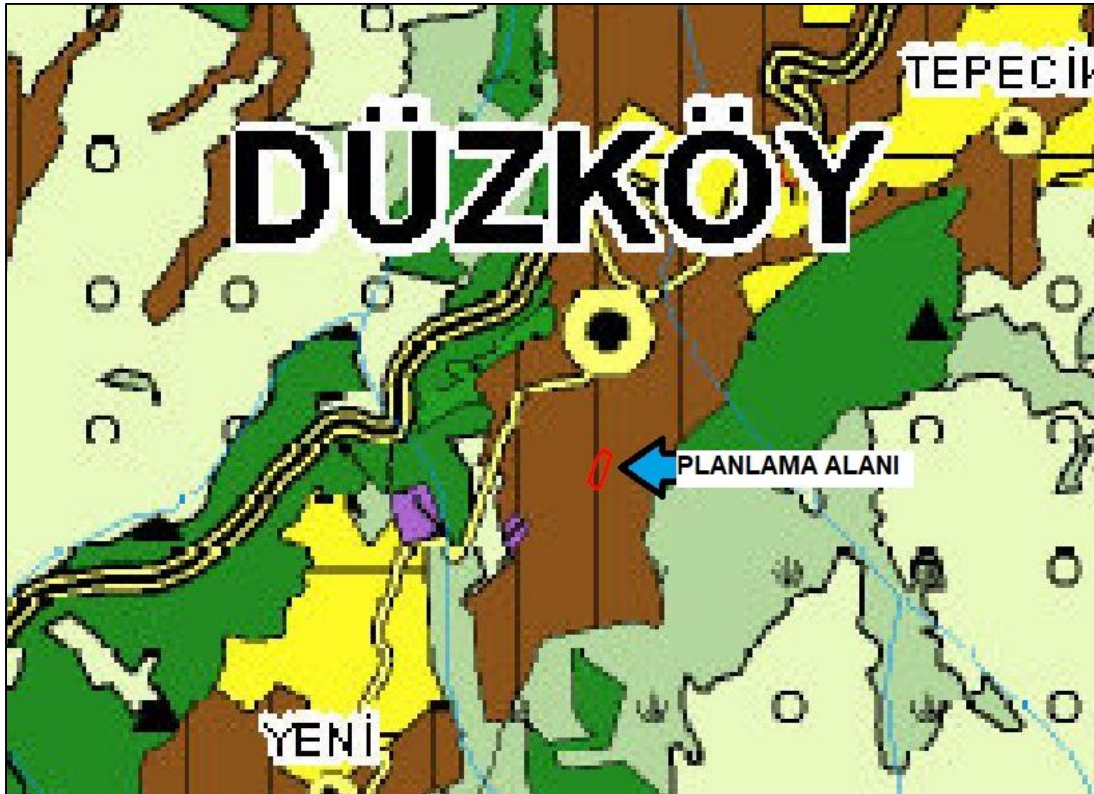
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 6).



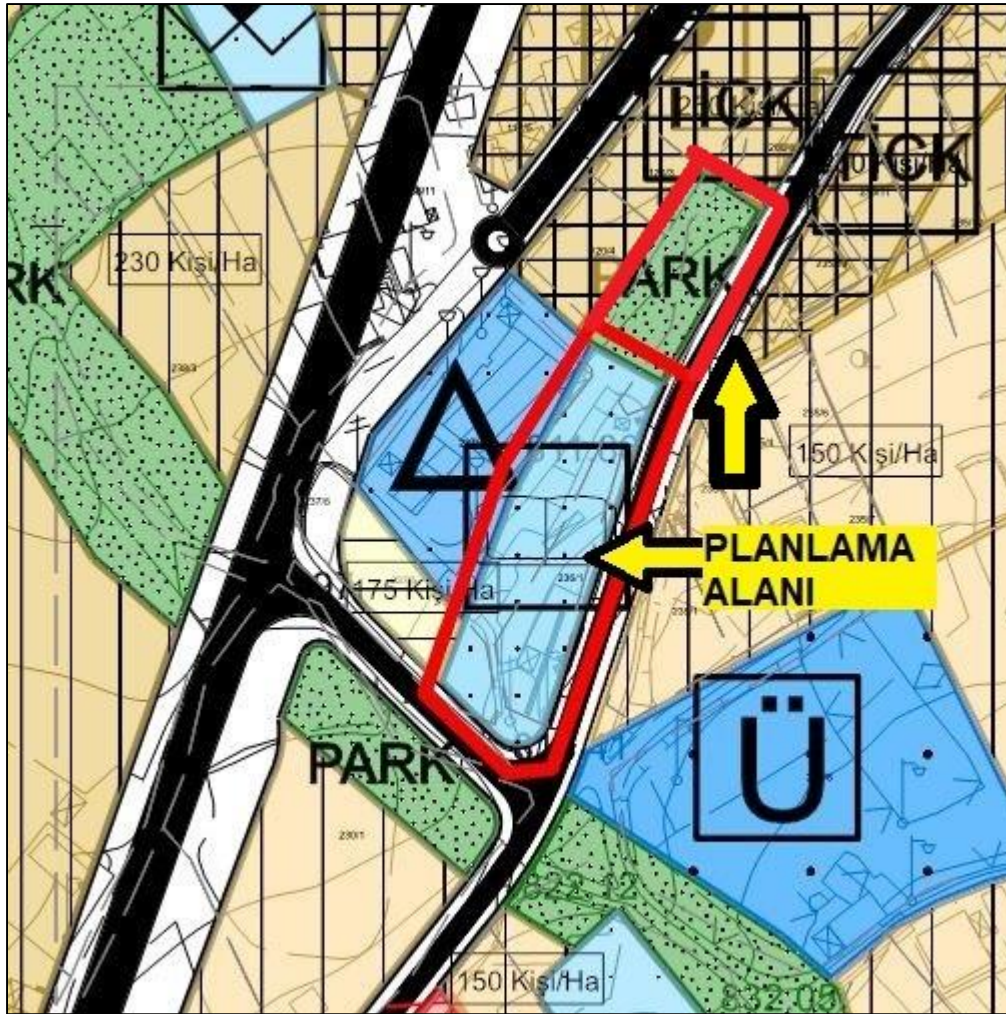
Şekil 6. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında planlama alanı; “Kentsel Yerleşik Alan” olarak belirlenen bölge içinde görünmektedir (Şekil 7).



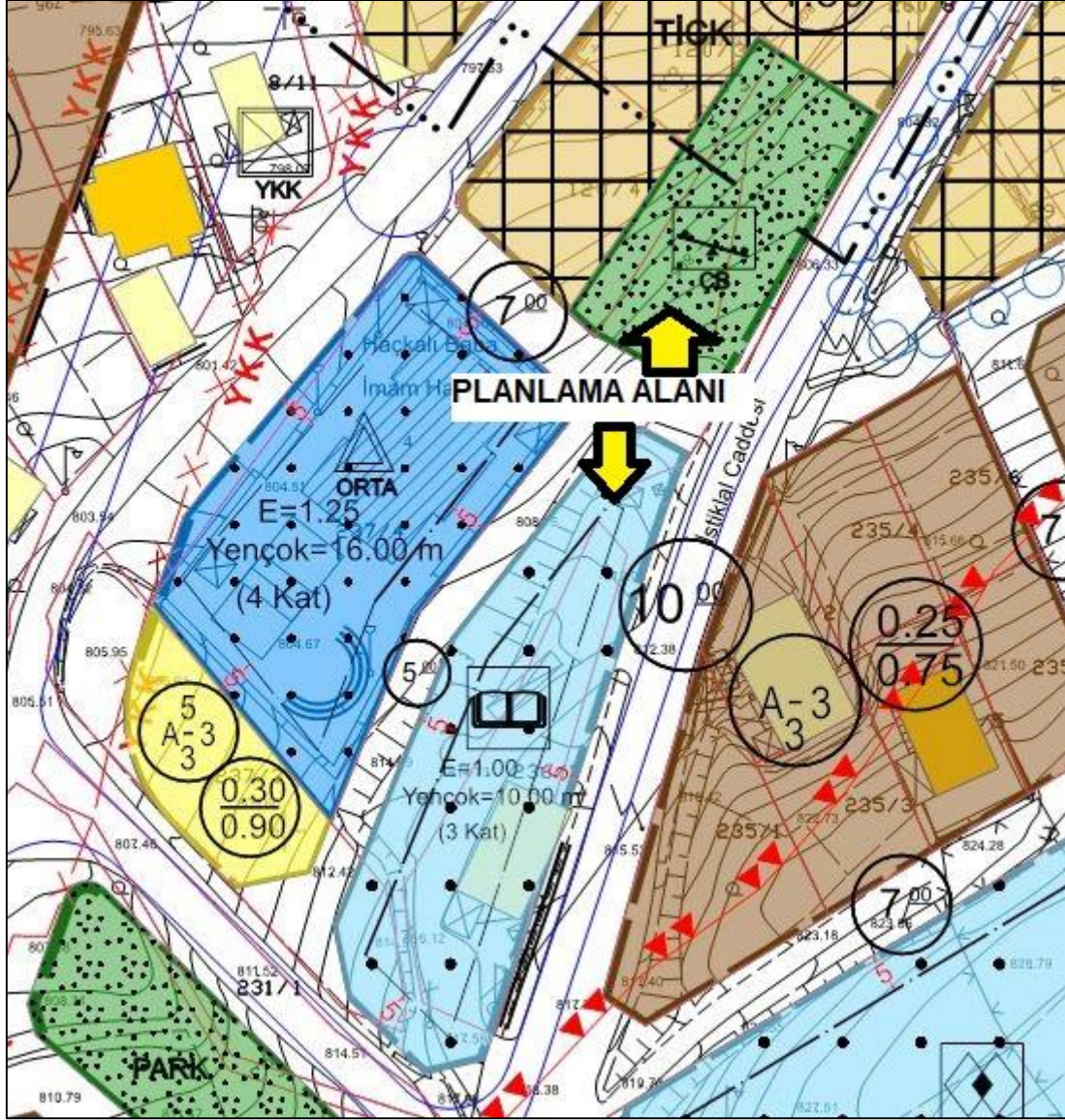
Şekil 7. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Şekil 9. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlar, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “İmar Yolları ve Kültürel Tesis Alanı ile Çocuk Bahçesi” olarak düzenlenmiştir (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Orta Mahallesindeki 236 ada, 1 parsel alanının, “İlçe Emniyet Amirliği Hizmet Binası” yapılması amacıyla İçişleri Bakanlığına ön tahsisi; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 01/10/2025 tarih ve E-13642812 sayılı kararı ile yapılmıştır. Bu tahsis amacına uygun olarak Düzköy Kaymakamlığı, İlçe Emniyet Amirliği’nin E-2025120511240901347 sayılı yazıyla ilgili mekânsal alanda “Resmî Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)” olarak gerekli düzenlemelerin Belediyesince yapılması ve imar planının hazırlanması talep edilmiştir.

6. MEVCUT PLAN

Planlama konu mekânsal alanlara ait yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1 Plan Teklifinin Amaç ve Gerekçesi

Düzköy ilçesi, Orta Mahalle, 236 ada, 1 parselin “İlçe Emniyet Amirliği Hizmet Binası” yapılmak üzere İçişleri Bakanlığı adına tahsisinin talep edildiği; bu amaçla Orta Mahallede yer alan 236 ada, 1 parselin İçişleri Bakanlığına 2 yıl süreyle ön tahsisinin yapıldığı (Ek-1); ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından tahsis amacına uygun olarak yatırımın yapılması ve yatırımın tamamlanmasının gerektiği; bu nedenle tahsis amacına uygun olarak da ilgili parsel alanının meri imar planlarında tahsis amacına uygun olarak düzenlenmesinin kamu yararı açısından zorunluluk oluşturduğu görülmektedir.

7.2 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

3194 sayılı İmar Kanunu’na bağlı olarak yürürlükte olan yönetmeliklerde; mekansal planların genel olarak amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak; ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak olarak açıklanmaktadır.

Bu kapsamda imar planlarında genel olarak plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik donatı dengesini bozmayacak nitelikte kamu yararı amaçlı teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak değişiklik yapılabileceği görülmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu’na bağlı olarak yürürlüğe giren “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” kapsamında herhangi bir tür ve ölçekteki mekânsal planlarda belirlenmiş olan kentsel alan kullanım kararının değiştirilmesinde ilgili yönetmeliğin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek-8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5.maddesinin (h) fıkrasında imar planlarında genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapılacağı resmi kurum alanlarının düzenlenebileceği; kamu kurum ve kuruluş alanlarının, resmi kurum alanlarının ve idari tesis alanlarının kamu hizmetlerinin sunulduğu alanlar olduğu; yine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4.maddesinin 1.fıkrasında (ööö) bendinde resmi binaların; genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler olarak açıklandığı görülmektedir.

Bu kapsamda “İlçe Emniyet Amirliği”nin kamu hizmeti gören resmi kurum niteliğinde olduğu; Düzköy ilçe merkezinde Emniyet Amirliği hizmetlerinin mevcut Hükümet Konağı binasının giriş katında verildiği, söz konusu binanın bu tür hizmetlerin verilmesi kapsamında yeterli olmadığı, güvenlik ve emniyet açısından sorunlar oluşturduğu, emniyet amirliğinin görevleri gereği olan kullanım alanlarına ihtiyaç duyulduğu; bu gerekçeler ile maliye hazinesi mülkiyetindeki Orta Mahalle, 236 ada, 1 parselin İlçe Emniyet Amirliği hizmetlerine yönelik kullanılmak üzere tahsisinin yapılmış olmasına bağlı olarak meri imar planlarında bu amaçla plan değişikliği yapılmasının kamu yararı açısından zorunluluk oluşturduğu; söz konusu parselin “Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)” olarak plan değişikliğinin yapılmasının Düzköy Kaymakamlığı tarafından talep edildiği belirlenmiştir (Ek-2).

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine göre meri planda 236 ada, 1 parselden plan değişikliği ile kaldırılacak kültürel tesis alanı kullanımına karşılık 236 ada, 1 parselin güney yönündeki kısmı ve 237 ada, 5 parselin doğu yönündeki kısmı

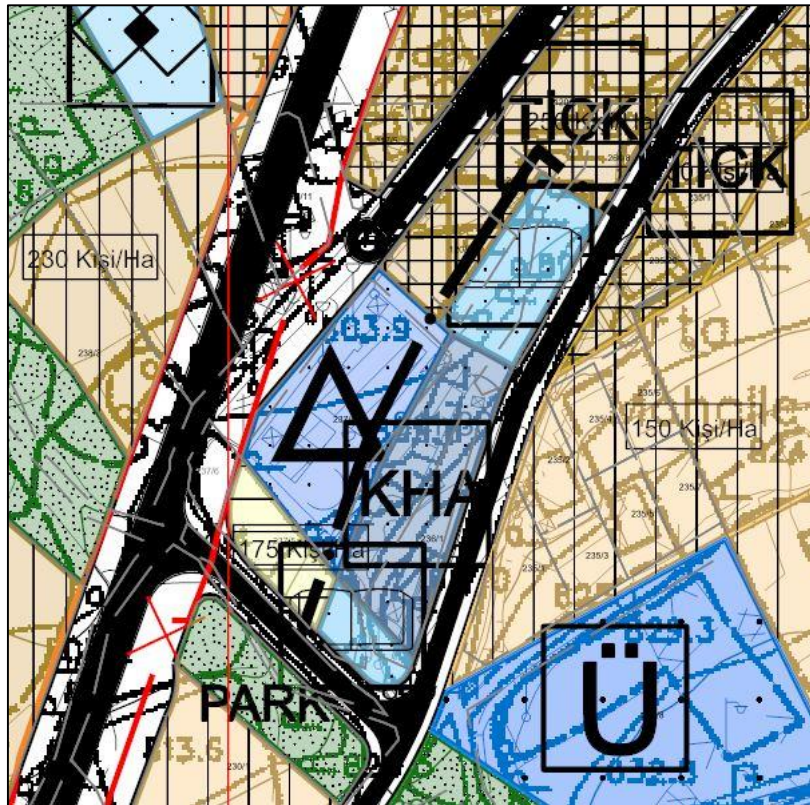
ile tescil dışı alanın oluşturduğu mekânsal alanın kültürel tesis alanı olarak planlanması ile ilgili yönetmelikte bahsedilen eşdeğer alan ayrılması hususunun bu şekilde karşılandığı; Emniyet Hizmet Alanı kullanımının ana arter yola ulaşım bağlantısının olduğu ve bu yolun plan kararları ile taşıt yolu olarak düzenlenmiş olması nedeniyle ulaşım kararlarını olumsuz etkilemeyeceği, trafik hacim ve yol kullanım kapasitesinde yüksek oranda artış oluşturmayacağı, duran trafik-otopark ihtiyacının kullanım alanı içinde karşılanacağı; yapılan değişikliğin nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olmadığı, donatı alanlarının Düzköy Kent Bütününe yönelik planda korunduğu ve karşılandığı; yapılan fonksiyonel değişikliğin meri planın kentsel kullanım bölgelemesi içinde bölgenin hakim arazi kullanım kararını değiştirecek düzeyde olmadığı, yerleşmenin resmi kurum alanı ihtiyaçlarının karşılanacağı; dolayısıyla yapılan imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8. Maddesine uyarlılık sağladığı mütalaa edilmektedir.

7.3 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile öncelikle Orta Mahalle, 236 ada, 1 numaralı parselin ve kuzeybatı yönünde bitişğinde bulunan devlerin hüküm ve tasarrufu altındaki alanla birlikte yaklaşık 1525 m² büyüklüğündeki alanın kentsel alan kullanım niteliği; **“Kamu Hizmet Alanı”** olarak planlanmıştır.

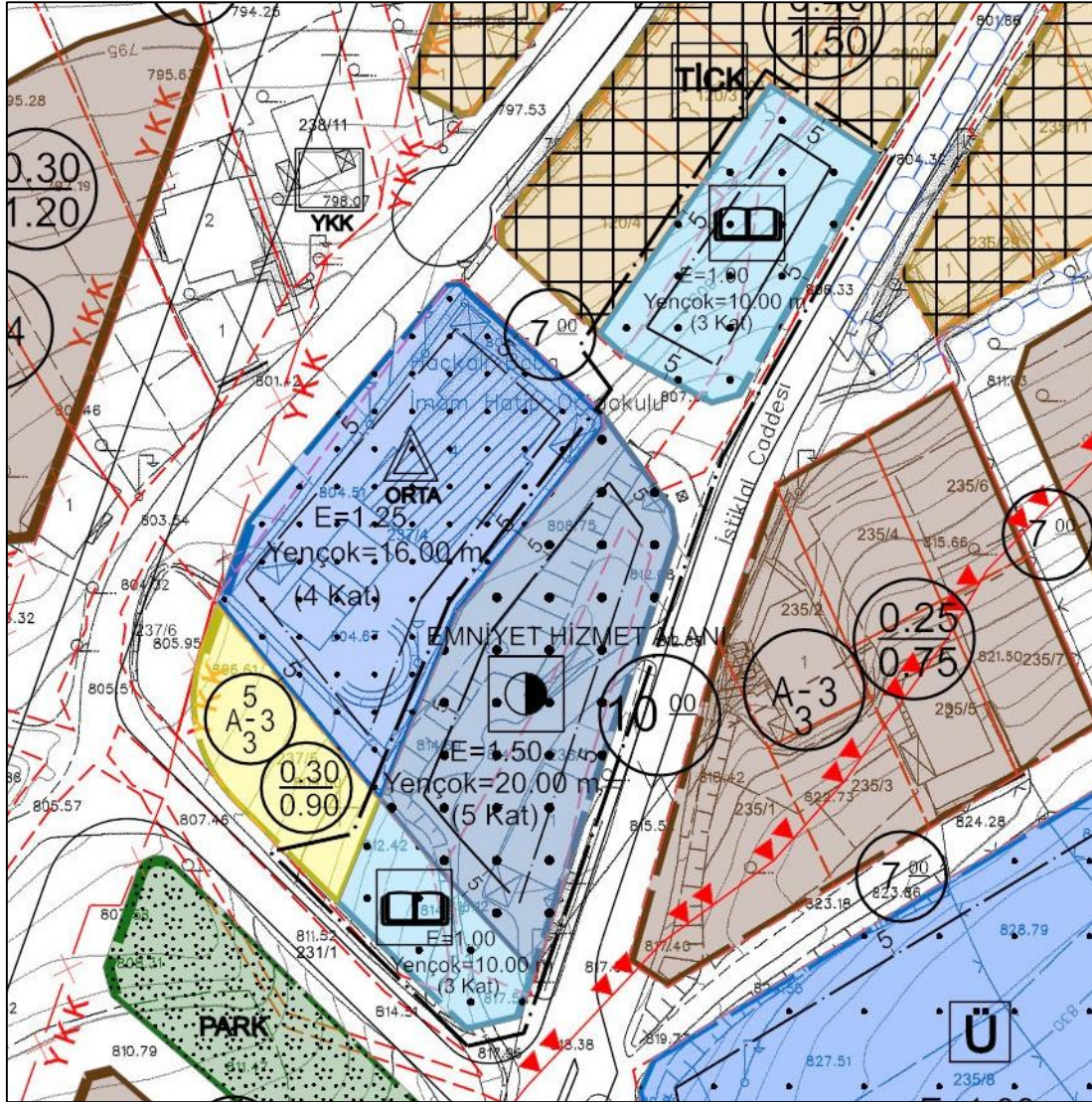
236 ada, 1 parselde plan değişikliği ile kaldırılan kültürel tesis alanı kullanımına karşılık 236 ada, 1 parselin güney yönündeki kısımları ve 237 ada, 5 parselin doğu yönündeki kısımları ile tescil dışı alanın oluşturduğu yaklaşık 305 m² büyüklüğündeki mekânsal alan ise **“Kültürel Tesis Alanı”** olarak yeniden planlanmıştır.

Diğer taraftan kaldırılan kültürel tesis alanı büyüklüğünün eşdeğer olarak sağlanabilmesi amacıyla 260 ada, 8 parselin tescil dışı alanlar ile birlikte oluşturduğu yaklaşık 860 m² büyüklüğündeki mekânsal alanda **“Kültürel Tesis Alanı”** olarak yeniden planlanmıştır (Şekil 11).



Şekil 11. Önerilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 236 ada, 1 parsel alanı, “**Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)**” olarak planlanacak ve yapılaşma koşulları alanda yapılacak emniyet hizmet birimleri dikkate alınarak $E=1,50$ ve $Yençok= 20,00$ m (5 kat) olarak belirlenecektir (Şekil 12).



Şekil 12. Önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

7.4 Mevcut ve Teklif Plana Ait Alan Kullanım Dağılımı

Söz konusu planlama alanında; plan değişikliği sonucunda oluşan kullanım büyüklükleri Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 2. Alan Kullanım Tablosu

	MEVCUT PLAN	TEKLİF PLAN
Alan Adı	Durum (m ²)	Durum (m ²)
Kültürel Tesis Alanı	1830	1165
Kamu Hizmet Alanı	---	1525

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan değişikliğine konu olan mekansal alanlarda, Düzköy ilçesi Merkez ve Mahallerine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine ek olarak aşağıdaki plan hükmü oluşturulmuştur:

“1-PLANLAMA ALANINDA ÖNERİLEN KAMU HİZMET ALANI; DÜZKÖY İLÇE EMNİYET AMİRLİĞİ HİZMET BİNASI YAPILMAK ÜZERE "RESMİ KURUM ALANI (EMNİYET HİZMET ALANI)" OLARAK KULLANILACAKTIR. EMNİYET HİZMET ALANINDA LOJMAN YAPILARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMALAR, RESMİ KURUMUN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE İLGİLİ BAKANLIK TARAFINDAN HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.”

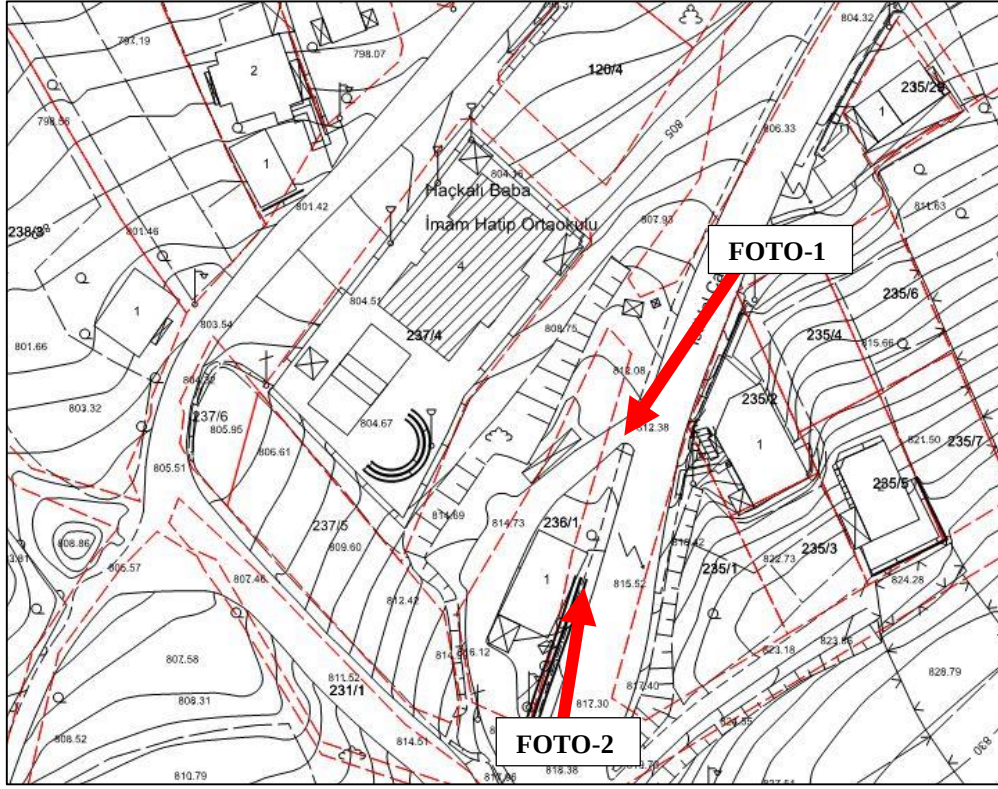
9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

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



Şekil 13. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

10. FOTOĞRAF ALBÜMÜ



Şekil 14. Planlama Alanını Gösteren Halihazır Harita

FOTOĞRAF-1

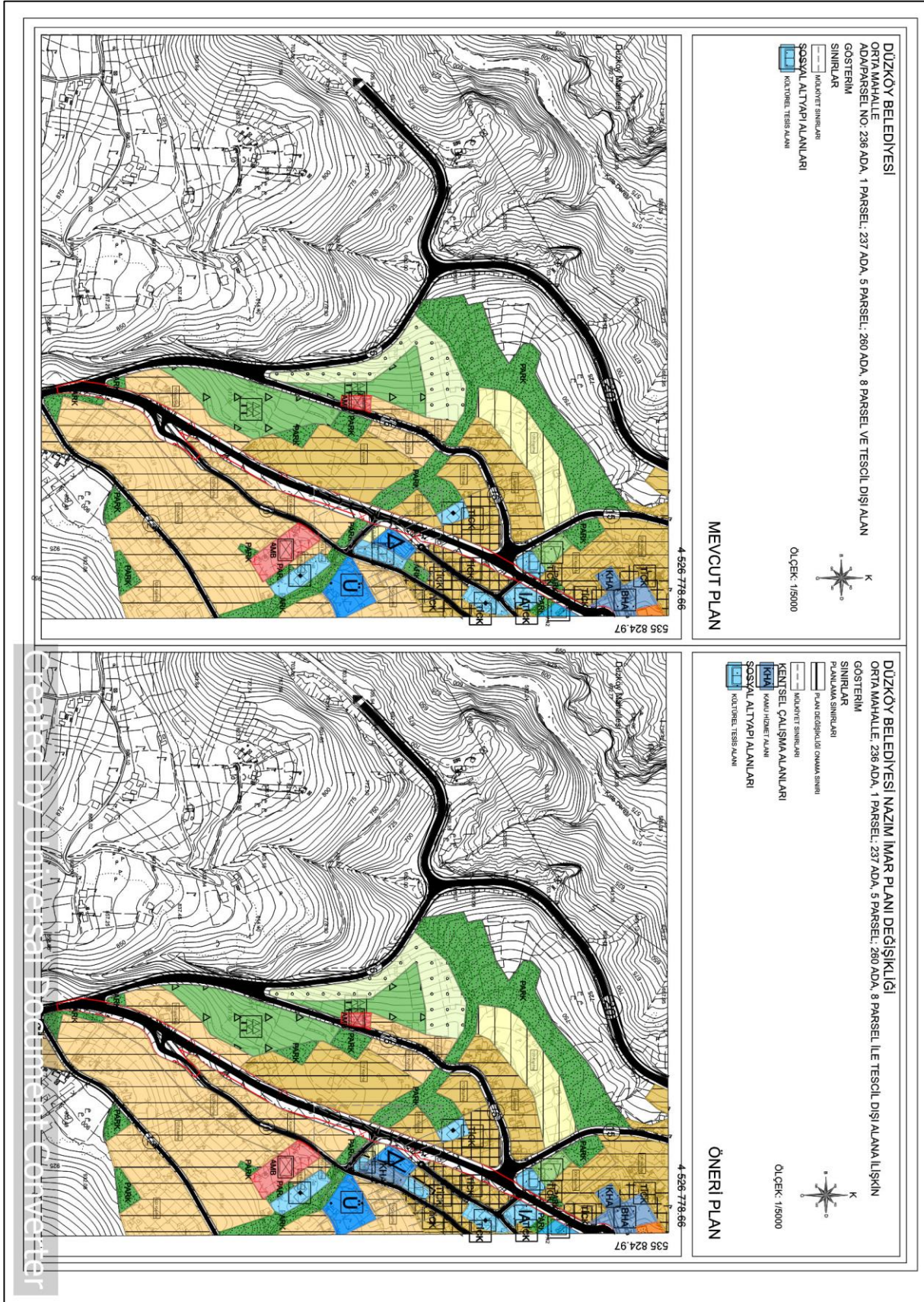


FOTOĞRAF-2



11. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN ŞEMASI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlara ait mevcut ve öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları Şekil 15'te gösterilmiştir.



Şekil 15. Mevcut ve Öneri Plan Şeması

13. EKLER

EK-1: Ön tahsis yazısı.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**
MÜLİME AK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-33685410-400-13642812
Konu : ön tahsis (Trabzon, Düzköy, Orta mahalle
mah., 236 ada,1 parsel) [3121-133459]

14.10.2023

DAĞITIM YERİ : RINE

İlgi : Trabzon Valiliği'nin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 16.09.2023 tarihli ve E-70834731-400-13345451 sayılı yazısı.

Trabzon İli Düzköy İlçesi Orta Mahalle Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Hazineye ait, imar planında kültürel tesis alanı olarak ayrılan üzerinde tek katlı kargın, ahıl vaziyette eski kütüphane binası bulunduğu belirtilen Kültür ve Turizm Bakanlığına (Kütüphaneler ve Yayımlar Genel Müdürlüğü) tahsisli 236 ada 1 parsel no.lu ve 617,21 m² yüzölçümlü taşınmazın "İlçe Emniyet Amirliği Hizmet Binası" yapılmak üzere İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına tahsisnaması talep edildiği, Trabzon İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 05.09.2023 tarih ve 7234176 sayılı yazı ile yazıları ekinde yer alan Bakanlıklarının 04.10.2023 tarih ve 7212237 sayılı yazı ve Bakanlıkları Makamının 04.09.2023 tarihli ve 7190003 sayılı onayı ile taşınmazın kütüphane olarak kullanımına ihtiyaç duyulmaması nedeniyle Bakanlıkların adına olan tahsisin kaldırılmasını uygun mütalaa edildiğinin belirtildiği ilai yazıyla bildirilmiştir.

Buna göre, 2022/15 ve 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgelerini tasnifli olarak ve bu Genelgeler kapsamında tahsis amacına yönelik çalışmalar yapılabilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen tüm izinlerin İçişleri Bakanlığınca alınması ayrıca gerekmesi halinde tahsis amacında uygun imar planı tasnifli yapılması kaydıyla, yukarıda yer ve nitelikleri belirtilen mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın Kültür ve Turizm Bakanlığına (Kütüphaneler ve Yayımlar Genel Müdürlüğü) olan tahsisinin kaldırılarak "İlçe Emniyet Amirliği Hizmet Binası" yapılmak üzere İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisli, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin (ç) bendi gereğince uygun görülmüştür.

Adına ön tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ön tahsis süresi içerisinde tahsis amacına uygun yatırım yapılmasını veya yatırımın tamamlanarak kullanılmasına başlandıktan sonra Valilikten (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) talepte bulunulması halinde ön tahsis hizmetini devamlı süresince olmak üzere kesin tahsise dönüştürülür. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir yazıya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arzıca ederim.

Haluk GÖĞÜS
Bakan a
Daire Başkanı

Dağıtım:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 376DA95B-795F-4618-B6E8-E7B65031005C
Doğrulama Adresi: <http://www.turkiye.gov.tr>
KEP Adresi: cevre@ilce.ikb.kanun.gov.tr
İmza: İlhan NİLGÜN AYDIN
Çevre ve Şehircilik Uzmanı
Telefon No: 312 312 312 312 312 312

Created by Universal Document Converter

EK-2: Plan değişikliği talep yazısı.

T.C.
DÜZKÖY KAYMAKAMLIĞI
İlçe Emniyet Amirliği



Sayı : E-43656069 -81380-2025120511240901347
Konu : İmar Durum Değişikliği

DÜZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlçemiz Orta Mahalle Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait, 236 ada, 1 parsel no.lu ve 617,21 m2 yüzölçümlü, "**İlçe Emniyet Amirliği Hizmet Binası**" yapılmak üzere İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü adına tahsisli taşınmazın tahsis amacından kullanılmak üzere imar durumunun "**Resmî Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)**" olarak değiştirilmesi hususunu rica ederim.

Yunus POLAT
Kaymakam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 60531806-2f6b-4319-8fc6-b648e839d680 Belge Doğrulama Adresi: <https://emza.egm.gov.tr>

Adres	Orta Mah. Hükümet Köşkü Zemin Kat Düzköy-TRABZON	Ayrıntılı Bilgi	: Bülent ÖZTÜRK
Telefon/Fax	: 0 462 811 24 48-8320/	Unvanı	: Polis Memuru
Kep	: emniyetgenelmudurlugu@rs01.kep.tr	Elektronik Ağ	:

