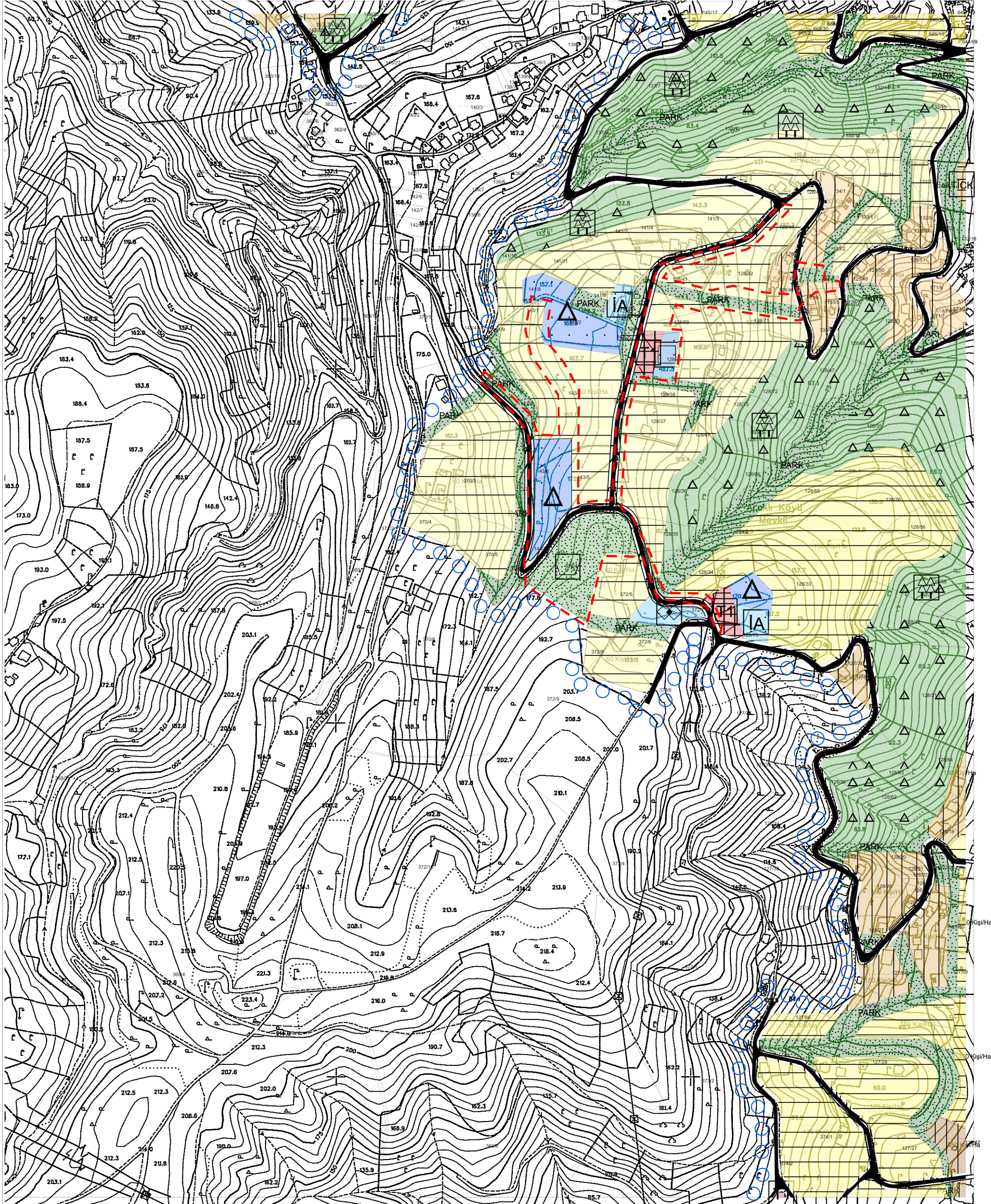
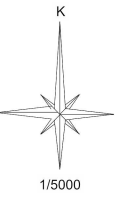




# TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli  
İlçesi  
Mah.  
Ada No.  
Parsel No.

TRABZON  
ARAKLI  
HÜRRİYET

ARAKLI İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİNDE MUHTELİF PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 11.03.2026 TARİH VE 179 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUŞU, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.04.2026 İLE 04.05.2026 TARİHLERİ ARASINDA BEÜRTİLEN 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

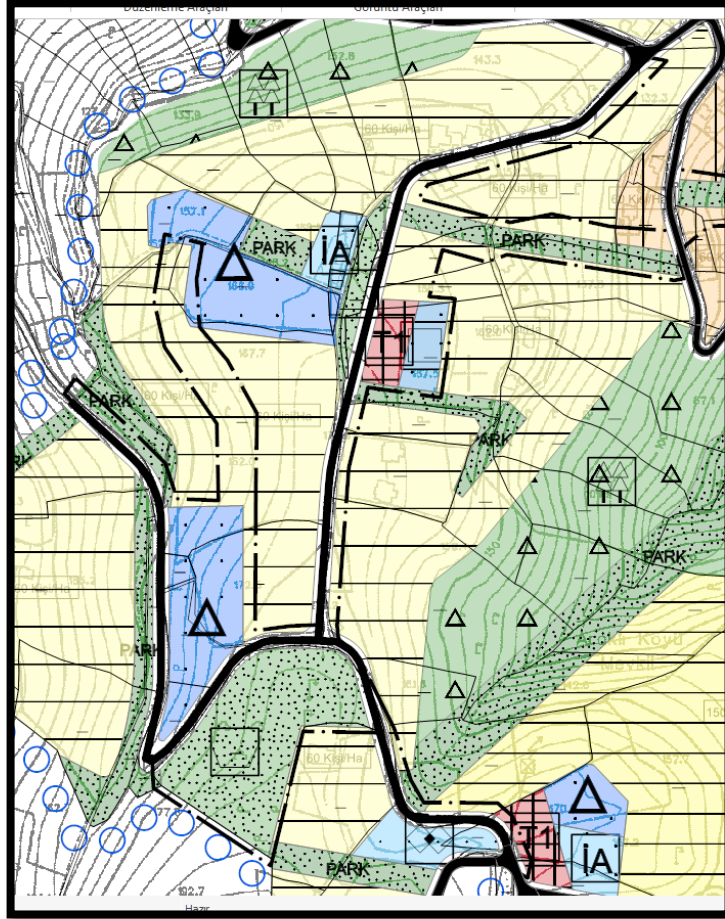
# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARAKLI İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ,  
MUHTELİF PARSELLERE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLANLAMA  
MİMARLIK MÜHENDİSLİK  
İNŞAAT DANIŞMANLIK  
LİMİTED ŞİRKET

Şeyda  
EZBER BULUT  
Şehir Plancısı  
Oda Sicil No: 5309



ŞUBAT-2026

**TRABZON İLİ, ARAKLI İLÇESİ  
HÜRRİYET MAHALLESİ, MUHTELİF PARSELLERE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ****PLAN MÜELLİFİ**

Plan İşlem No (PIN) :

TRABZON İLİ, ARAKLI İLÇESİ, HÜRRİYET MAHALLESİ, MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 10 SAYFADAN OLUŞAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN .../.../.... TARİH VE ..... SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

**KONTROL EDEN****PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ****İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI**

# İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ TANIMI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>3</b>
2.1 Fiziksel Yapı.....	3
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu .....	3
<b>3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>5</b>
3.1 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı.....	5
3.2 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	6
3.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	6
3.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	7
<b>4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....</b>	<b>7</b>
<b>5. PLAN TEKLİFİ .....</b>	<b>7</b>
5.1 Plan Teklifinin Amacı ve Gerekçesi.....	7
5.2 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	8
5.3 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar .....	8
5.4 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu .....	9
<b>6. Plan Hükümleri .....</b>	<b>10</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan Değişikliği düşünülen alan Araklı İlçesi, Hürriyet Mahallesi'nde Plan değişikliğine konu taşınmazlar 142 ada 4-5 parseller, 143 ada 1-2-4-5-6 parseller, 144 ada 1-2 parseller, 372 ada 4-5 parseller, 128 ada 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-46-69-70-71 parsellerin bir kısmı, 133 ada 2-6 parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Taşınmazlar 586336,91-588442,72 dikey (Y) ve 4532750,22-4532775,20 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Araklı İlçesi'nin 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

Araklı İlçesi, Hürriyet Mahallesi'nde plan değişikliği yapılan bölgenin imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.01.2018 tarihinden onaylanmıştır. Araklı İlçesinin daha önceki planlı alanda kaldığından ayrıca bir jeolojik- jeoteknik raporu hazırlanmamıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan etüd raporuna göre, elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.3** simgesi ile gösterilmiştir.

İnceleme alanının jeolojisini Eosen yaşlı Kabaköy Formasyonuna ait (üst seviyelerde tamamen ayrılmış, derinlere doğru çok-orta derecede ayrılmış) genellikle sarımsı açık kahve, grimsi-haki renklerde üstte zemin devamında kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanı kuzey-kuzeybatı kısımları eğimi % 90-100 (>45°) arasında iken güney-güneydoğuya doğru gidildikçe sahada eğim % 10-30 (5°-30°) aralığına düşmektedir. Formasyona ait **zemin birimler** orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapıda, kıvamlılık indisine göre **çok katı-sert, yüksek sıkışabilirlik, düşük-orta-**

yüksek kuru dayanıma sahip, az plastik-plastik-çok plastik plastisiteli, yüksek-çok yüksek şişme özelliğine sahiptir.

Formasyona ait **kaya birimler** RQD'ye göre çok kötü-orta kaliteli kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük-düşük-orta dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük dayanımlı kayaç grubundadır. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı ve yakın civarında kayda alınmış herhangi bir heyelan sahası mevcut değildir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Kabaköy Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "yüksek-çok yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Kabaköy Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Formasyona ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında eğimin fazla olması, rezidüel kalınlığının fazla olması, yer altı suyu bulunması ve şev stabilite analizlerine göre deprem durumunda güvenlik katsayısının limit denge koşulu altında olması gibi durum ve değerlendirmeler göz önüne alındığında turizm tesis alanı olarak planlama yapılacak sahada, eğimin yüksek olduğu alanlarda ve yüksek eğimli bölgelere yakın alanlarda, hafif yapılar dışında (bungalov vb) yapılar yapılmamalıdır.

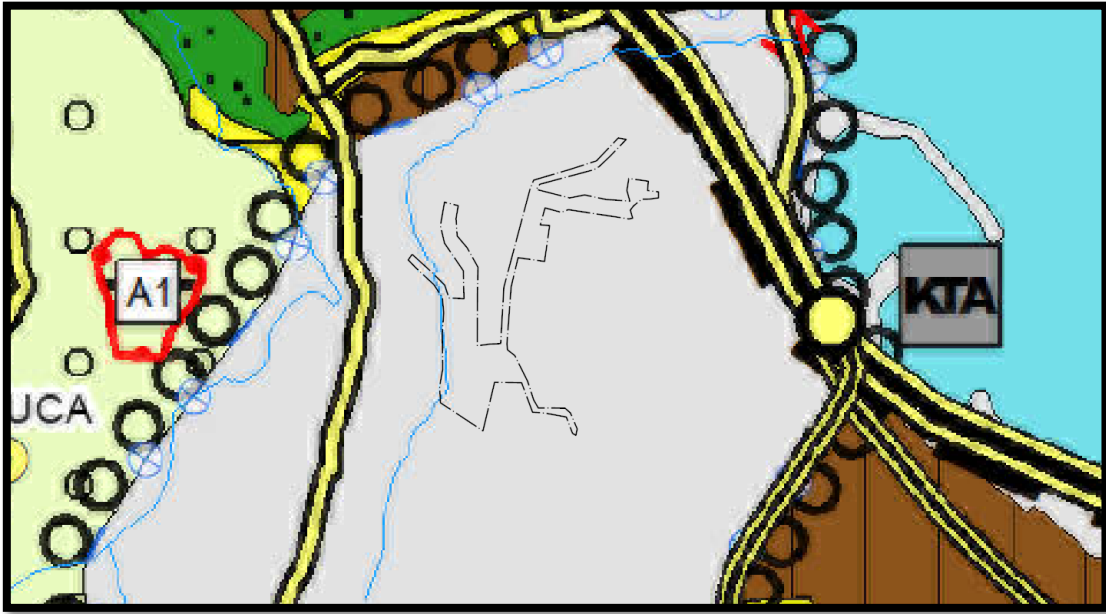
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır. Söz konusu önlemlerin alınması şartı ile inceleme alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA 2.3" simgesiyle gösterilmiştir.

### 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 birliklik 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 yürürlüğe girmiştir.

#### 3.1 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

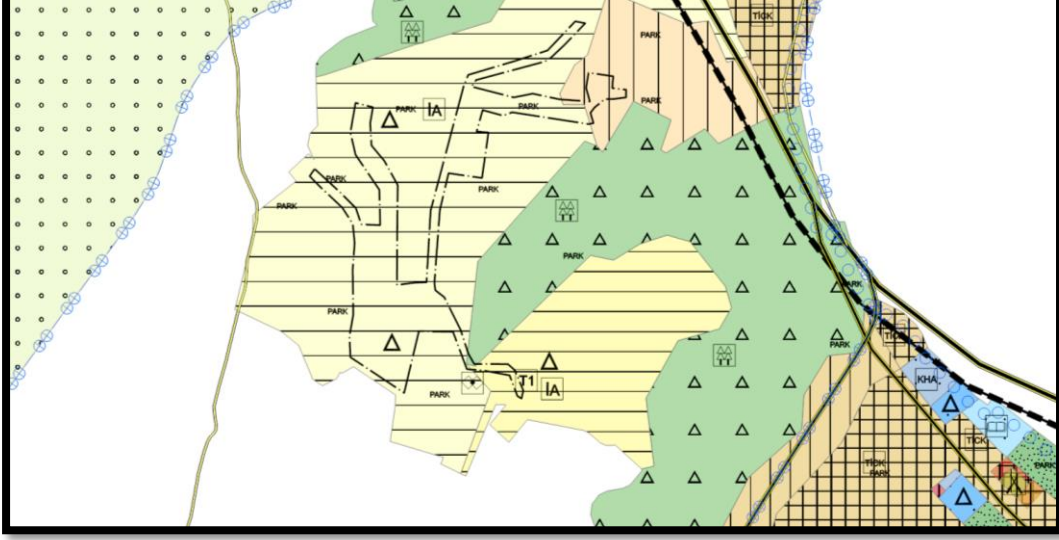
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu parsel alanı "Turizm Bölgesi" olarak planlı olup şekil 2'deki gibidir.



Şekil 2. Planlama Alanının 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı.

### 3.2 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

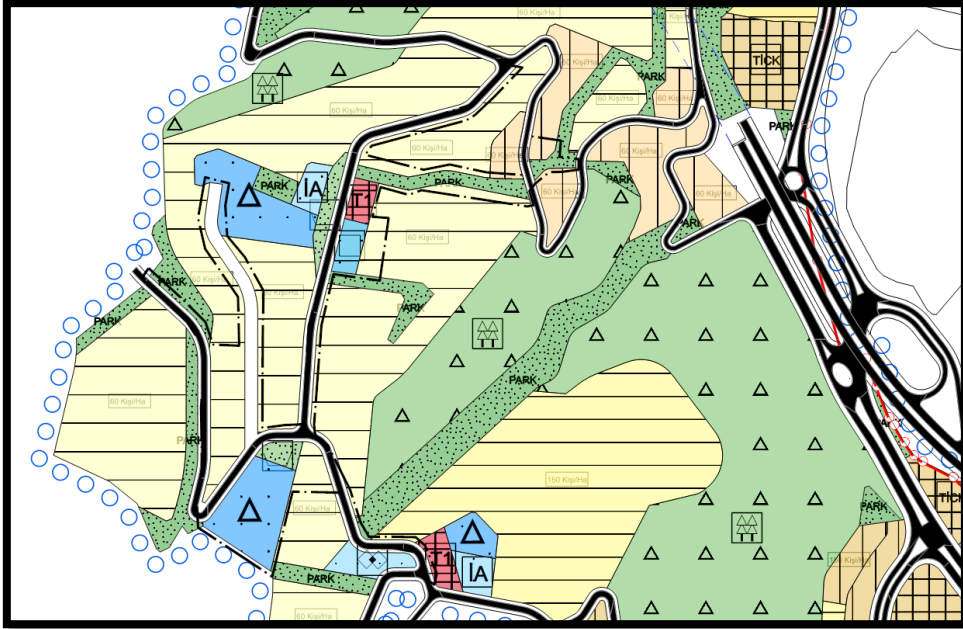
Planlama alanı, yürürlükte olan 12/09/2023 tarih 588 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 4. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında şekil 3'deki gibi "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 3. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

### 3.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

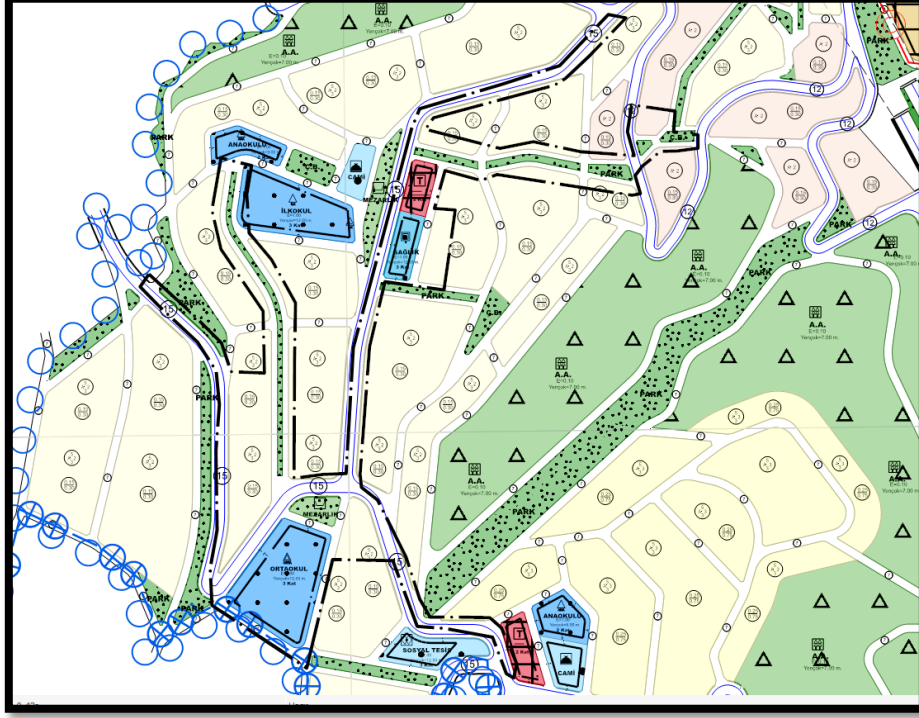
Planlama alanı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/12/2021 tarih ve 954 sayılı kararı ile "Eğitim Tesisi Alanı-Gelişme Konut Alanı-Mezarlık-Ticaret Alanı-Sağlık Tesis Alanı-Park" olarak planlanmıştır.



Şekil 4. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.

### 3.4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18/05/2022 tarih ve 301 sayılı kararı ile "Eğitim Tesisleri Alanı-Gelişme Konut Alanı-Mezarlık-Ticaret Alanı-Sağlık Tesis Alanı-Park" olarak planlanmıştır.



Şekil 5. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İl Mili Eğitim Müdürlüğü'nün E-29497483-754-148751325 sayılı yazısında; Araklı İlçesi, Hürriyet Mahallesi 372 ada 4 parselin meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı-Mezarlık-Gelişme Konut Alanı", meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Ortaokul Alanı-Mezarlık-Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olduğu, söz konusu taşınmazın Trabzon Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde ve "Mezarlık" niteliğinde bulunduğu, bir kısmının fiilen mezarlık olarak kullanılması nedeniyle mevcut plan kararlarının uygulanmasının mümkün olmadığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, mevcut durum ve kamu yararı birlikte değerlendirildiğinde; 372 ada 4 parselde yer alan "Eğitim Alanı" kullanımının, bir kısmı Araklı Belediyesi mülkiyetinde bulunan 144 ada 1 ve 2 parseller ile 143 ada 5 ve 6 parsellerine taşınmasına yönelik olarak hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olduğu değerlendirilmiş olup, söz konusu plan değişikliğine **olumlu** görüş verilmiştir.

## 5. PLAN TEKLİFİ

### 5.1 Plan Teklifinin Amacı ve Gerekçesi

Trabzon ili, Araklı İlçesi, Hürriyet Mahallesi, plan değişiklik sınırları içinde yer alan ve meri planda "Ortaöğretim Tesis Alanı" olarak planlı bulunan 372 ada 4 nolu parsel "Mezarlık" niteliğinde olup, Hıfzısıhha Kurulu tarafından belirtilen mezarlık niteliğinden farklı bir fonksiyon olarak kullanılmasına müsaade edilmediğinden söz konusu taşınmaz "Mezarlık

Alanı” olarak planlanmıştır. Meri plandaki “Eğitim Tesisi Alanı” da İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün E-29497483-754-148751325 sayılı olumlu görüşü ile farklı bir alana kaydırılmıştır. Ulaşım bütünlüğü ve kurgusu oluşan talepler üzerine yeniden ele alınmış ayrıca 3194 sayılı yasanın 18. Maddesinin uygulanabilirliğini kolaylaştırması için plan değişikliğine gidilmiştir. Meri plandaki DOP oranı %38 iken oluşan yeni durumda Konut Alanı ile Ticaret Alanı’nda toplamda yaklaşık 5000 m<sup>2</sup> azaldığından DOP oranı artacaktır.

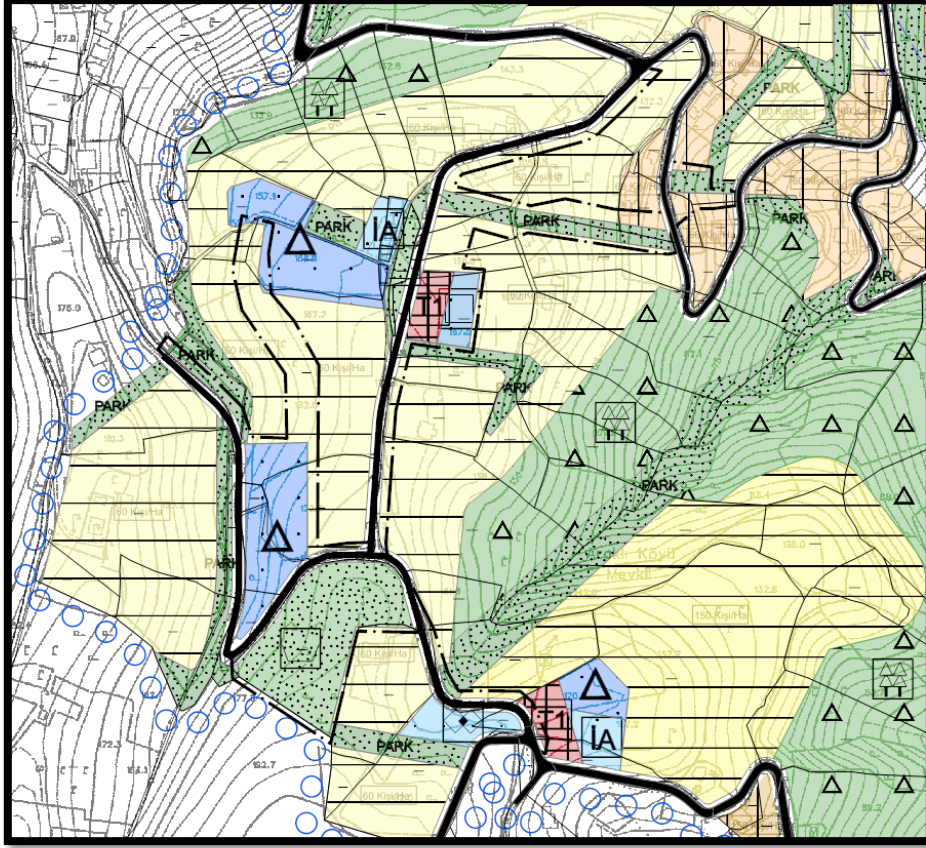
### 5.2 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

3194 sayılı İmar Kanunu’na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun ilgili hükümleri gereği planlama alanına yönelik üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinde kırsal yerleşme alanı; *“Kentsel yerleşme alanları dışında kalan ve köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve yörenin topografyası dolayısıyla dağınık bir yapı sergilediğinden bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilmemiş olan alanlardır.”* şeklinde tanımlanmıştır.

### 5.3 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Trabzon ili, Araklı İlçesi, Hürriyet Mahallesi,

- 372 ada 4 parsel ve 143 ada 3 parsel “Mezarlık Alanı” olarak,
- 144 ada 1-2 parseller ile 143 ada 4-5-6 parsellerin bir kısmı “Eğitim Alanı” olarak,
- 128 ada 41-69-70 parsellerin bir kısmı “60 ki/ha yoğunluğa sahip Gelişme Konut Alanı”
- 128 ada 39 parselin bir kısmı “T1- Ticaret Alanı ile Sağlık Tesisi Alanı” olarak düzenlenmiş olup
- 15 m genişliğe sahip taşıt yolu da 12 m genişliğe sahip taşıt yoluna olarak yeniden planlanmıştır. (Şekil 6).



Şekil 6. Önerilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

#### 5.4 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu

Araklı İlçesi, Hürriyet Mahallesi, planlama alanının teklif edilen plan kararlarına ait alan dağılımını Tablo 1’te gösterilmiştir.

Alan Adı	Mevcut Durumu (m <sup>2</sup> )	Öneri Durumu (m <sup>2</sup> )	Değişim (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	18903	15815	-3088
Park	5111	5581	+470
Ticaret Alanı	1405	1882	+477
Eğitim Tesisi Alanı	7825	8325	+500
Sağlık Tesisi Alanı	1755	1665	-90
Mezarlık Alanı	1205	11813	+10608

Araklı ilçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı raporunda Açık ve Yeşil Alanlar başlığı altında bulunan Mezarlık Alanı, yaklaşık 11 bin m<sup>2</sup> artış göstermektedir. Ayrıca meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında bahse konu plan değişikliği alanının kuzey tarafında 15 m genişliğindeki tanımsız alanın “Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Meri planda “Gelişme Konut Alanı” olup, öneri planda “Eğitim Tesisi Alanı” olarak düzenlenmesi sebebiyle DOP oranındaki artış, 15 m genişliğindeki yolun daraltılıp 12 m şeklinde düzenlenerek aşağı çekilmesi

planlanmıştır. Çevre yapılaşmanın düşük olması bu durumu daha elverişli hale getirmiştir. Bu durum park alanı hesabında yaklaşık 470 m<sup>2</sup> artış olarak görülmektedir. Konut alanlarında oluşan 3088 m<sup>2</sup>'lik bir azalma ile 60 ki/ha yoğunluğa sahip bölgede yaklaşık 18 kişilik bir nüfusa denk gelmektedir. Bu sayının park alanlarına etkisi  $18 \times 7,05 = 126$  m<sup>2</sup> olması gerekirken 470 m<sup>2</sup> olarak önerilmiştir.

## 6. Plan Hükümleri

- 1) Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeyda EZBER BULUT  
Şehir Plancısı