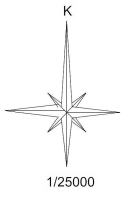


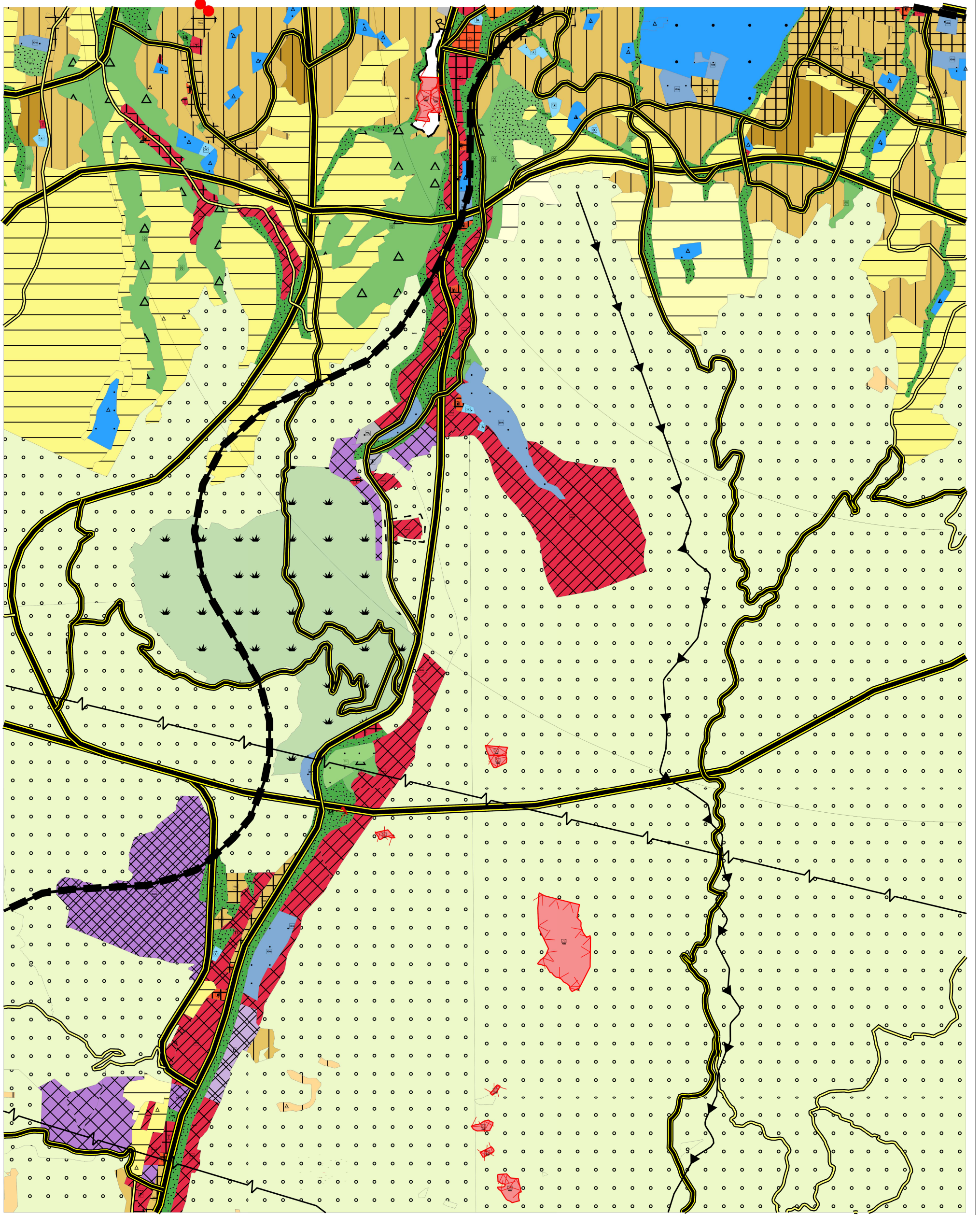


TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



1/25000



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHİSAR
DOLAYLI
3582
379, 380, 381, 382

ORTAHİSAR İLÇESİ DOLAYLI MAHALLESİ 3582 ADA 379, 380, 381 VE 382 PARSELLERE AİT "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI" AMAÇLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.04.2026 TARİH VE 327 SAYILI KARARILYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.05.2026 İLE 03.06.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tark DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

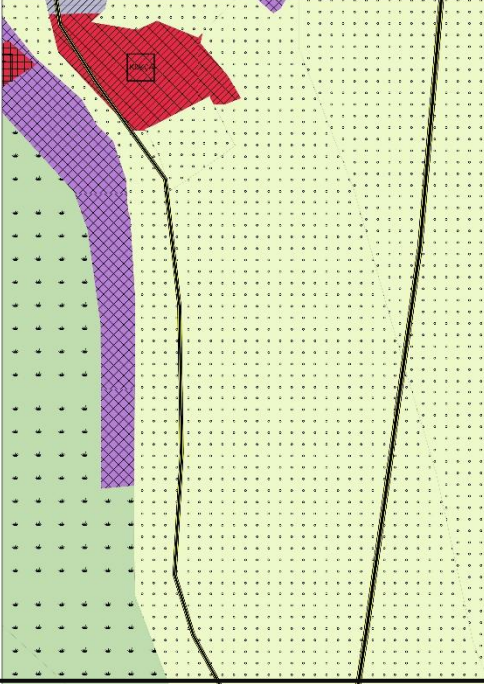


TRABZON İLİ – ORTAHİSAR İLÇESİ – DOLAYLI MAHALLESİ

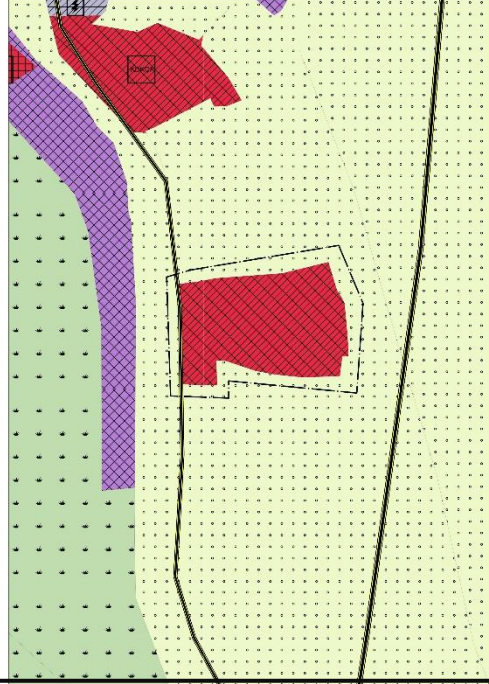
3582 ADA 379-380-381-382 PARSELLERE İLİŞKİN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA
ALANI AMAÇLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ACIKLAMA RAPORU

1/25000 MEVCUT PLAN



1/25000 ÖNERİ PLAN



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	1
1.1 MÜLKİYET DURUM ANALİZİ.....	2
2. MEVCUT PLAN KARARLARI	2
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
3. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	4
4. JEOLJİK ETÜT RAPORU	7
5. PLAN TEKLİFİ.....	8
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ.....	8
5.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	9
5.3. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI	9
5.4. NÜFUS HESABI	9
6. PLAN HÜKÜMLERİ.....	10

SEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi.....	1
Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi.....	1
Şekil 3: Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	2
Şekil 4: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	3
Şekil 5: Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu	3
Şekil 6: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	4
Şekil 7: İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden Alınan Kurum Görüşü	6
Şekil 8: İnceleme Alanına Ait Yerleşime Uygunluk Paftası.....	7
Şekil 9: Mevcut ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi	9

TABLolar

Tablo 1: Kurum Görüşleri.....	5
Tablo 2: Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı ve Farkı Tablosu.....	9

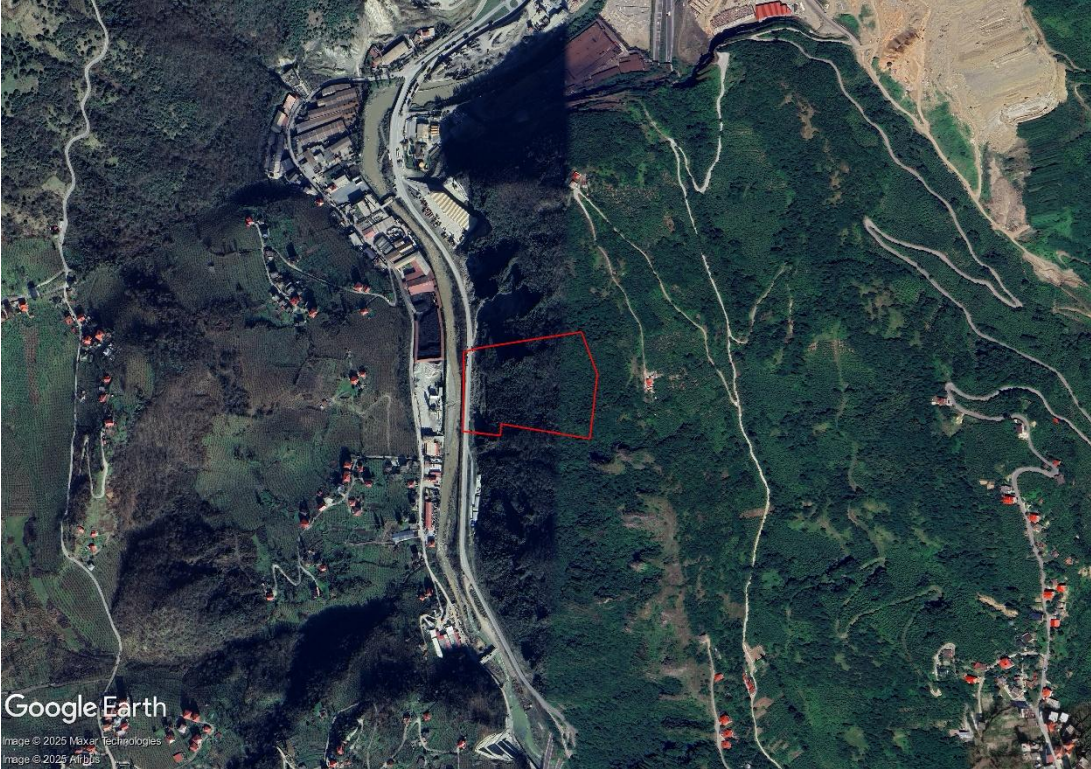
İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç 12 sayfadan oluşmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Dolaylı Mahallesiindeki 1/25.000 ölçekli G43-A-02 paftasında yer alan 3582 ada 379-380-381-382 parselleri kapsayan çalışma alanı için Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi talep edilmektedir.



Şekil 1: Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi



Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi

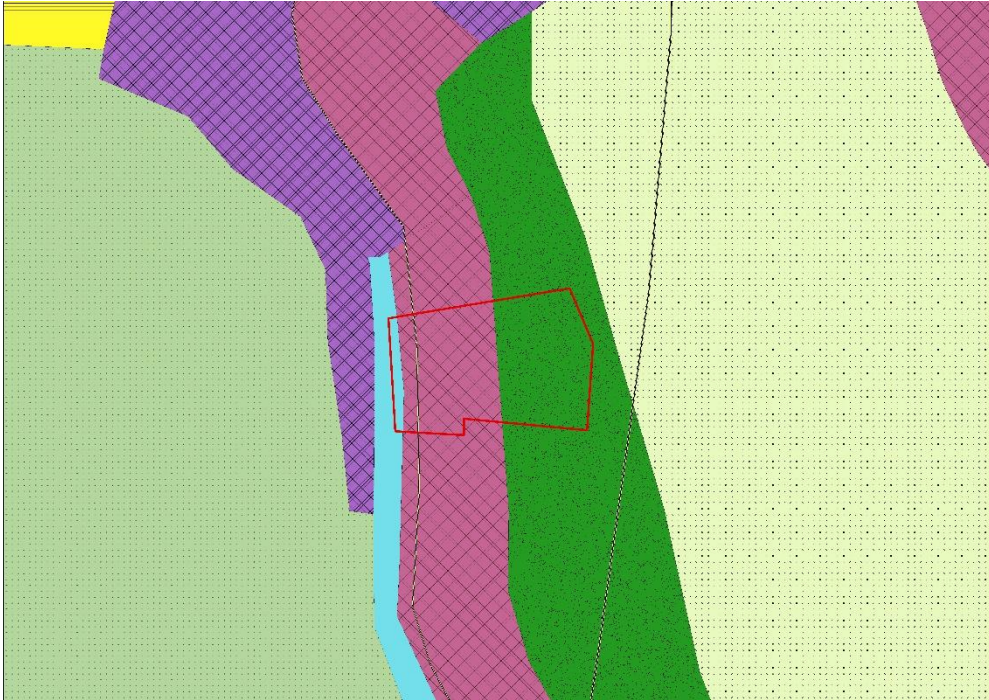
03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili parcel alanları; “*Tarım Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



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

2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Düzenlemeye konu alan, 10.12.2025 tarihli 658 nolu kararla onaylanan 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu; “*Kentsel Servis Alanı*” ve “*Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı*” olarak belirlenen bölgeler içinde yer almaktadır.



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

2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı yürürlükte olan 14/07/2020 tarih 1361 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Tarım Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



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

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 alınmıştır. Tablo 1’de gösterildiği üzere söz konusu düzenlemeye konu alan kapsamında sakıncalı ve kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır. “Koşullu olumlu” olarak görüş bildiren kurumlar önemli olarak gördükleri ve dikkat edilmesini istedikleri hususları bildirmiş, bu hususlara dikkat edilmesi halinde görüşlerinin olumlu yönde olduğunu iletmışlerdir. Kurum görüşlerinin detayları eklerde paylaşıldığı gibidir. Söz konusu düzenlemeye konu alan kapsamında sakıncalı ve kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

Söz konusu alan “Tarım Alanı” olarak mevcutta bulunduğundan İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınan 02.10.2025 tarih 21294047 sayılı kurum görüşü Şekil 7’de ayrıca paylaşılmıştır.

Tablo 1: Kurum Görüşleri

KURUM ADI	KURUM GÖRÜŞÜ		
	OLUMLU	KOŞULLU OLUMLU	OLUMSUZ
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	+		
ÇORUH ELEKTRİK	+		
DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		+	
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI DOĞAL GAZ İLETİM IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	+		
İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ		+	
İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	+		
İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ		+	
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	+		
MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	+		
MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	+		
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	+		
ORTAĞISAR BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	+		
ORTAĞISAR İLÇE JANDARMA KOMUTANLIĞI	+		
ORTAĞISAR İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ	+		
ORTAĞISAR İLÇE SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ		+	
TBB ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI	+		
TBB EMLAK İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	+		
TBB FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI	+		
TBB ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI	+		
TBB YOL YAPIM, BAKIM VE ONARIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI	+		
TEİAŞ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	+		
TRABZON İÇME SUYU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	+		
TRABZON ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	+		



T.C.
TRABZON VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-56343363-230.99-21294047
Konu : Ortahisar İlçesi Dolaylı Mahallesi 3582 ada
379, 380, 381 ve 382 nolu Parsellerin
Tarımsal Amaçlı Kullanım İzinleri

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : Planlama Şube Müdürlüğünün 15.08.2025 tarihli ve 91352717-115.99-22828 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile İlimiz Ortahisar ilçesi Dolaylı mahallesi 3582 ada 379, 380, 381 ve 382 nolu parsellerin toplu işyeri amaçlı tarım dışı kullanımına yönelik Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Talep konusu parsel 4342 Sayılı Mera Kanunu kapsamındaki mera, yaylak, kışlak, ve umama ait çayır ve otlak vasfındaki arazilerden değildir.

Söz konusu parsel üzerinde zeytin bitkisine rastlanılmadığından Zeytincilik Kanunu kapsamında sakınca bulunmamaktadır.

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 29.09.2025 tarih ve E-91352717-115.99-234000 sayılı yazısı ile "Ortahisar ilçesi Dolaylı mahallesi 3582 ada 379, 380, 381 ve 382 nolu taşınmazın 10.01.1975 gün ve 15114 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6785/1605 sayılı İmar Kanununun Ek-7ve 8. maddesine göre Trabzon İli köy yerleşik alanlarının tespiti kapsamında alınan 23.06.1983 tarih ve 1013 sayılı İl İdare Kurulu kararına göre yürürlükteki kırsal yerleşik alanda kaldığı" ifade edilmektedir.

10/07/2019 tarihli ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 04/07/2019 tarihli ve 7181 sayılı "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. Maddesi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen Geçici 6. Maddede: "19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alan ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir. " hükmü getirilmiştir.

Köy yerleşik alan içerisinde kaldığı anlaşılan Ortahisar ilçesi Dolaylı mahallesi 3582 ada 379, 380, 381 ve 382 nolu parsellerdeki toplam 2,5183 ha (25183,42 m²) alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamındaki alanlar içerisinde olmadığı anlaşıldığından talep konusu alan üzerinde toplu işyeri amaçlı tarım dışı kullanılmasında sakınca bulunmamaktadır.

1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu kapsamında yapılan inceleme, araştırma, tetkik ve gözlemler neticesinde; söz konusu taşınmazın dere ile bağlantısının olmadığı görüldü. Bu doğrultuda faaliyete başlanması sonrasında 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu doğrultusunda sucul alanlara sınırı olan yerlerde Su Ürünleri Yönetmeliğinin 11. Maddesinde belirtildiği gibi "Su Ürünlerine veya bunları tüketenlerin veya kullananların sağlığına veya istihsal vasıtalarına zarar veren maddelerin sucul ortamlara dökülmemesi veya dökülecek şekilde tesisat yapılmaması; ayrıca dökülmesi yasak olan zararlı maddeler ve alıcı ortama ait kabul edilebilir değerler, bu yönetmeliğin Ek-5'inde gösterilmiştir. Söz konusu talep, yukarıda belirtilen kriterlere uyulması halinde uygun görülmüştür.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A8355D66-3BB6-4DFF-BD43-2DAA4387B561

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

İnönü Mah. Hasan Saka Cad. Mimoza Sok. No:4 Ortahisar/TRABZON

Bilgi için: Fazilet GÖKÇINAR

Tel: (0462) 230 21 45 (pbx) Faks: (0462) 230 21 54

AYDIN

E-Posta: trabzon@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Mühendis

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



Şekil 6'da gösterildiği üzere söz konusu çalışma alanı ÖA-2.3 (Önlemler Alan 2.3) olarak tanımlanmıştır. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 30.02.2015 tarihli yayınlanan "İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Ve Mikrobölgeleme Etüt Raporlarında Uygulamalara İlişkin Esaslar" içerisinde ÖA-2.3 "Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" olarak tanımlanmaktadır.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Dolaylı Mahallesiindeki 1/25.000 ölçekli G43-A-02 paftasında yer alan düzenlemeye konu alan, daha önce 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenmişken, 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ile bu alanın "Kentsel Servis Alanı" olarak belirlenmesi, mevcut planın üst ölçekli planla uyumlu hale getirilmesini zorunlu kılmaktadır. 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında yapılan bu değişiklik, bölgenin gelecekteki gelişim potansiyelini göz önünde bulundurarak, kentsel hizmetlerin sağlanabileceği, altyapı ve yerleşim alanlarının oluşturulabileceği bir alan olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının da üst ölçekli plan ile uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir.

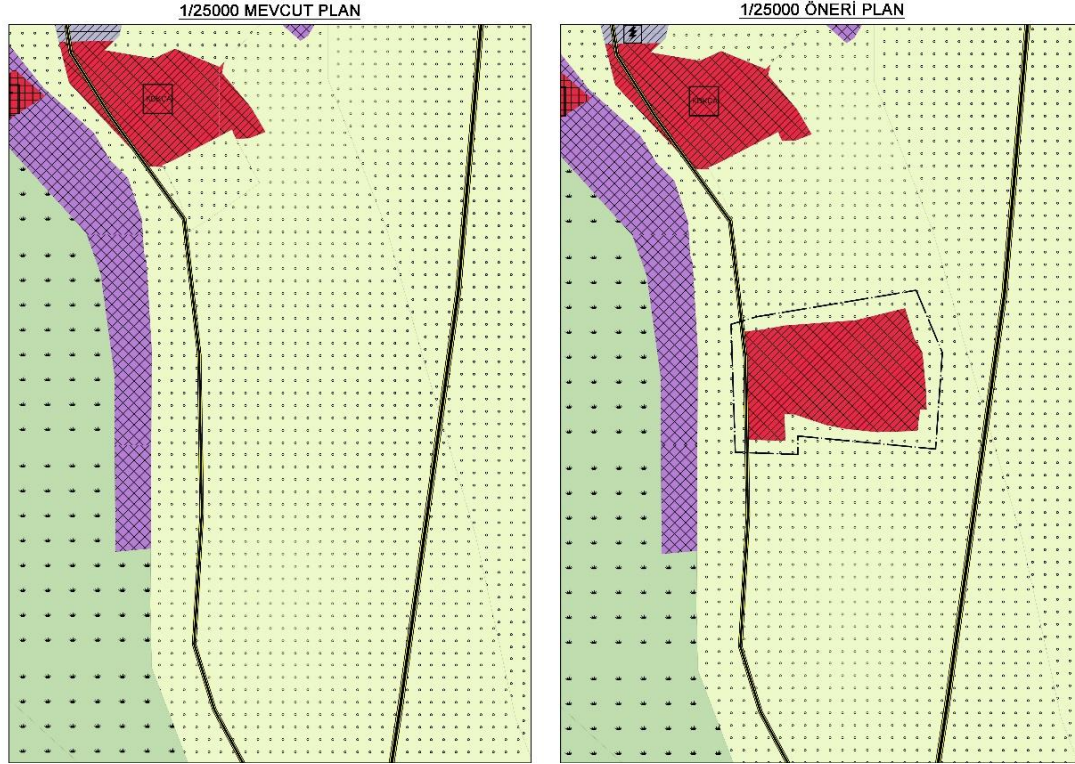
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 4. Maddesinde "Tanımlar" başlığı altında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: "Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını..." olarak tanımlandığından; 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'ndaki "Kentsel Servis Alanı" plan kararını işlevsel olarak en doğru şekilde karşılayan alt ölçek kullanım kararı olduğu anlaşılmaktadır. Bu bağlamda, teklif edilen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" plan kararı, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'ndaki kentsel hizmet ve servis sağlama kararıyla uyum içindedir.

Düzenlemeye konu alan, ilgili idarece belirlenen kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde kalmakta olup, üst ölçek plan kararları doğrultusunda planlama yapılmasına engel teşkil etmemektedir. Nitekim üst ölçekli plan olan 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında alanın "Kentsel Servis Alanı" olarak belirlenmiş olması, bu alanın planlı gelişim sürecine dahil edilmesini öngörmektedir. Ayrıca çalışma alanı incelendiğinde, alanın yerleşim alanı olmadığı, köy yerleşik alanı kararının üzerinden geçen uzun zaman sonrası niteliğini kaybettiği ve alan çevresinde sanayileşmelerin arttığı görülmektedir (alan görselleri ekte sunulmuştur).

Bu değişiklik ile, bölgedeki kullanım durumu ve gelecekteki yerleşim ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, kentsel gelişim alanlarının belirlenmesi sağlanacaktır. Ayrıca, il çevre düzeni planındaki "Kentsel Servis Alanı" kullanımı, bölgenin ulaşım, altyapı ve diğer kentsel hizmetler açısından daha verimli kullanılmasını mümkün kılacaktır. Böylece hem planlama bütünlüğü sağlanacak hem de bölgedeki sürdürülebilir gelişim hedeflerine uygun bir planlamanın önü açılacaktır. Bu nedenle düzenlemeye konu alan için "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu Ortahisar İlçesi, Dolaylı Mahallesiinde bulunan alan sınırı, yaklaşık 2,75 hektardır. 5.1. başlığında açıklanan gerekçeler ile bahse konu alanın “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak belirlenmesi teklif edilmektedir.



Şekil 9: Mevcut ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

5.3. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI

Ortahisar İlçesi, Dolaylı Mahallesiinde bulunan alanda 1/25.000 Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin “Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 2: Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı ve Farkı Tablosu

MEVCUT DURUM		ÖNERİ DURUM		Fark
Alan Adı	Durumu	Alan Adı	Durumu	
Tarım Alanı	2,75 ha	Tarım Alanı		-2,75 ha
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı		Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	2,75 ha	+2,75 ha

5.4. NÜFUS HESABI

Söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan ve Dolaylı Mahallesiinde bulunan alanda 1/25.000 Nazım İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; “İlave Nüfus” artışına gidilmemiştir.

6. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU:

- 1) Planlama Alanında Uygulamaya Geçilmesi Halinde Devlet Su İşleri 22. Bölge Müdürlüğünden Alınan 15.09.2025 Tarihli 6283393 Sayılı Kurum Görüşünde Belirtilmiş Olan Hususlar Dikkate Alınacaktır.
- 2) Planlama Alanında Uygulamaya Geçilmesi Halinde İl Sağlık Müdürlüğünden Alınan 03.09.2025 Tarihli 287043600 Sayılı Kurum Görüşünde Belirtilmiş Olan Hususlar Dikkate Alınacaktır.
- 3) Planlama Alanında; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden Alınan 02.10.2025 Tarih 21294047 Sayılı Kurum Görüşünde Belirtilen, 10.03.1995 Tarihli Su Ürünleri Yönetmeliğinin 11. Maddesinde Açıklanan “*Su Ürünlerine veya Bunları Tüketenlerin veya Kullananların Sağlığına veya İstihsal Vasıtalarına Zarar Veren Maddelerin İçsulara Ve Denizlerdeki İstihsal Yerlerine Veya Civarlarına Dökülmesi Ve Dökülecek Şekilde Tesisat Yapılması Yasaktır*” İbaresine Uyulacaktır.
- 4) Planlama Alanı İçerisinde Gerçekleştirilecek Her Türlü Kazı ve Hafriyat Çalışmasına İlişkin Yöntem (Açık Kazı, Şevli Kazı, İksa Uygulamaları Vb.) Belirlenmeden Uygulamaya Geçilemez. Belirlenecek Hafriyat Yöntemine Bağlı Olarak Hazırlanması Gereken (Jeoteknik Etüt Raporu, Zemin ve Temel Etüdü, Şev Stabilitesi/İksa Projeleri, Titreşim Hızı ve Ses Şiddetinin İncelenmesi Raporu Vb.) Gerekli Diğer Teknik Raporların İlgili Mevzuat Hükümlerine Uygun Olarak Hazırlanması Zorunludur. Söz Konusu Raporlar ve Projeler, Uygulamaya Esas Olmak Üzere İlgili Kurum ve Kuruluşların Uygun Görüşü/Onayı Alınmadan Yürürlüğe Konulamaz. Gerekli Rapor ve Onay Süreçleri Tamamlanmadan Hiçbir Surette Hafriyat ve Kazı Çalışmalarına Başlanamaz.
- 5) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.