

TRABZON İLİ – ORTAHİSAR, AKÇAABAT, YOMRA, ARSİN İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 1. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN “6.22. MADDESİNE” İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKMÜ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

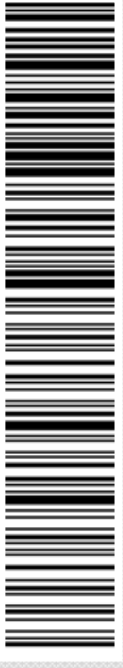
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır.

Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağına bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin “6.22. Madde”sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - ORTAHİSAR, AKÇAABAT, YOMRA, ARSİN İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 1. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN "6.22. MADDESİNE" İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

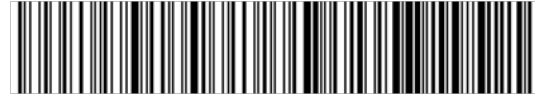
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	2
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	3
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	9

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **9** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine detaylı irdemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Plan değişikliği çalışmasının temel amacı; mahalle yerleşimlerinde uzun yıllardır fiilen kullanılan mevcut ulaşım bağlantılarının planlama sistemi içerisine tanımlanması, ulaşım sürekliliğinin korunması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet sorunlarının giderilmesidir. Hazırlanan analiz paftalarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin yol ağı ile İlçe Belediyelerine ait mevcut yol ağları birlikte değerlendirilmiş; özellikle kırsal ve dağınık yerleşim dokusuna sahip mahallelerde geçmişten gelen kullanım doğrultusunda oluşmuş bazı yolların fiilen aktif olarak hizmet verdiği, ancak mevcut kadastral yol sistemine doğrudan bağlantı sağlamadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yolların günlük ulaşım ihtiyaçları, mahalleler arası erişim, teknik altyapı hizmetleri ile acil durum ulaşımı açısından önemli işlev üstlendiği görülmektedir.

Mevcut plan hükmü kapsamında kadastral yola bağlantısı bulunan güzergahların kamu eline geçirilmesine olanak sağlanmakta olup, sahada uzun süredir kullanılan ancak tarihsel gelişim süreci içerisinde oluşmuş bazı mevcut yolların planlama ve mülkiyet sistemi içerisine alınmasında uygulama güçlükleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle fiilen çalışan yolların önemli bir kısmının mevcut yerleşim dokusunun doğal gelişimi sonucu oluştuğu, buna karşın kadastral altyapıda tanımlı olmaması nedeniyle kamu yatırımları, bakım-onarım hizmetleri ve yol standardının oluşturulması süreçlerinde idari ve teknik sorunlar yaşandığı değerlendirilmiştir. Bu durum, mevcut ulaşım sisteminin sürdürülebilirliği açısından plan kararlarında düzenleme yapılmasını gerekli kılmıştır.

Bu kapsamda yapılan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenmesi, planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesinin sağlanması, 31.12.2025 tarihinden önce açılmış ve mahalle ulaşımında fiilen çalışan yolların ise ilgili belediye birimlerinin teknik görüşü ile kamu yararı kararı doğrultusunda, mevcut kadastral yola bağlantı şartı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesi gereklilik arz etmektedir. Böylece fiili kullanım durumunun plan kararlarına yansıtılması, mevcut ulaşım ağının bütünlüğünün korunması, kırsal mahallelerde erişilebilirliğin artırılması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet problemlerinin çözülmesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu kapsamda kamu eline geçirilen yolların çıkmaz sokak olarak değerlendirilmemesine yönelik düzenleme ile ulaşım sisteminin sürekliliğinin korunması ve uygulama aşamasında oluşabilecek teknik ve idari tereddütlerin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesinde;



"(Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" kısmında 4. Maddesinde ise;

"1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezarlar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901) , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve halihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b-(Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

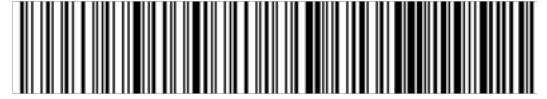
c- (Ek:RG-11/7/2021-31538) İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezarların yerleşik alan sınırları geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Köy ve mezarların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti"ne konu 43. Maddesinde;

"Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir." hükmü yer almaktadır.

1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

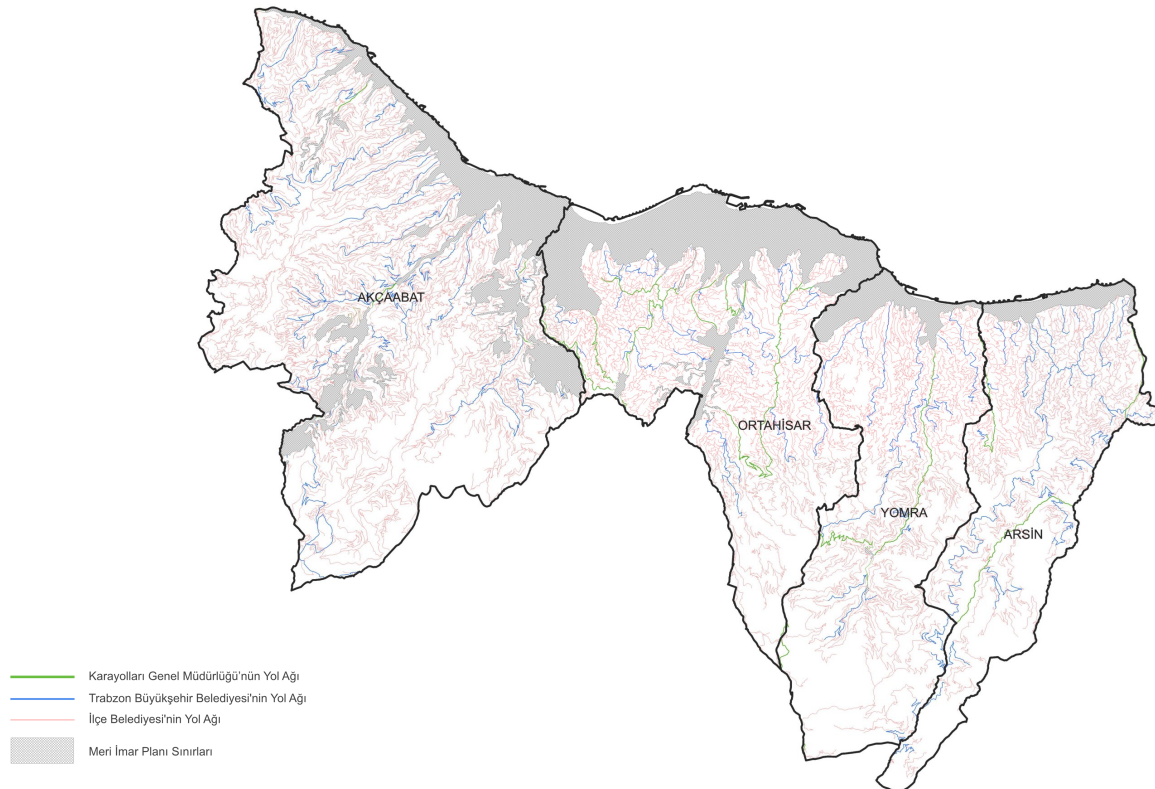
Analiz çalışmaları kapsamında; Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundaki yol ağı ile İlçe Belediyesine ait mevcut yol ağı bütüncül bir yaklaşımla birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ilçe sınırları içerisinde meri imar planı dışında kalan alanlardaki mevcut yol ağı verileri dikkate alınarak sistematik bir inceleme yapılmış, farklı kurumlara ait ulaşım ağlarının birbirleriyle olan bağlantı durumu ve sürekliliği analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, mevcut ulaşım yapısının mekansal dağılımı ve fiili kullanım durumu ortaya konularak planlama sürecine veri teşkil edecek değerlendirmeler yapılmıştır.



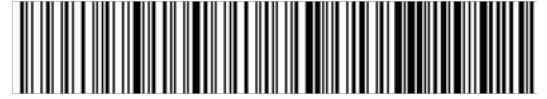
Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi (Ortahisar, Akçaabat, Yomra ve Arsin İlçesi) Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 142,49 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 487,33 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 4248,01 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 4877,83 km olduğu görülmektedir.



Harita 1 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı ve Uydu Görüntüsü



Harita 2 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı



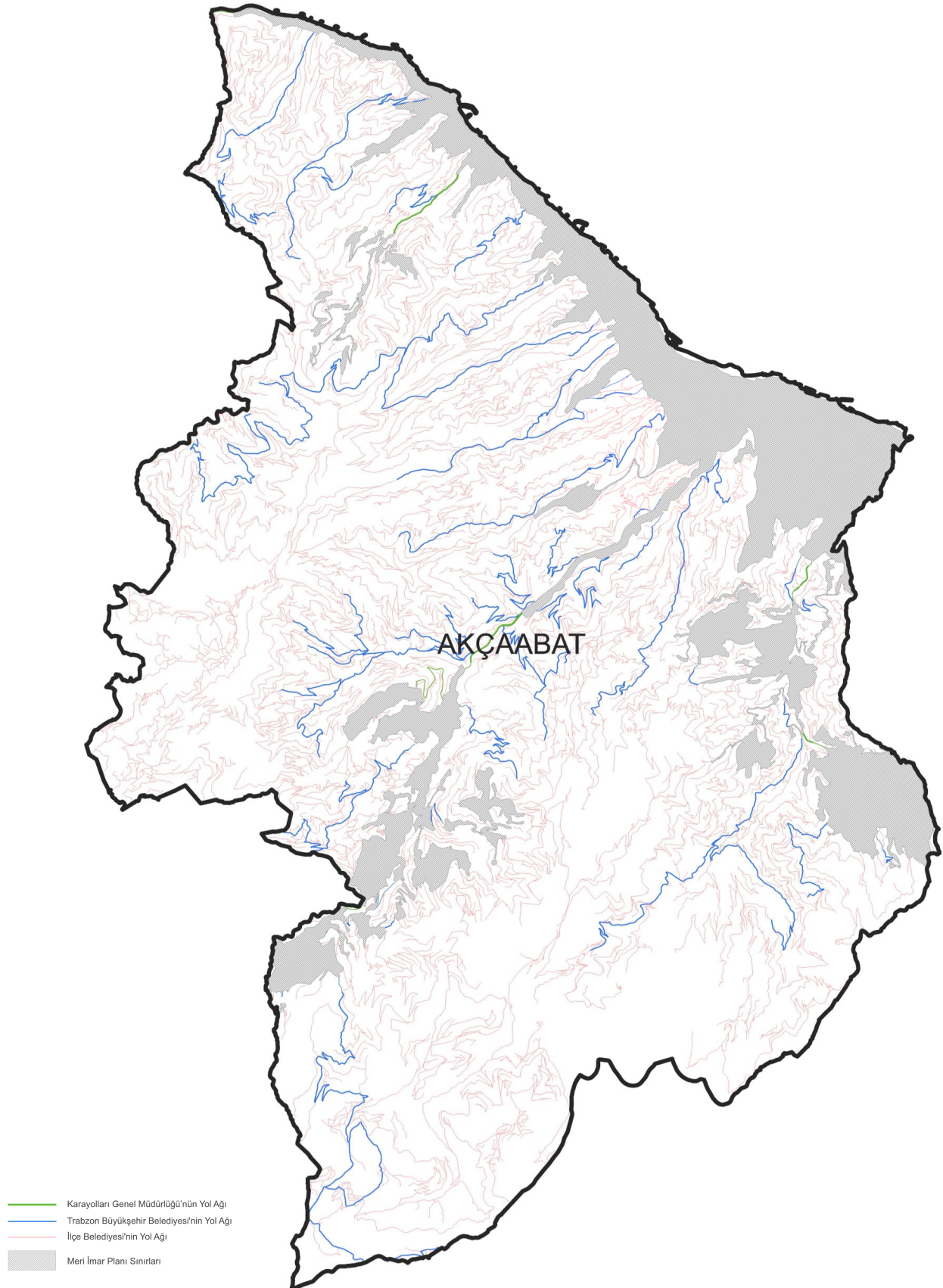
Ortahisar İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 69,63 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 78,22 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 924,71 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 1072,56 km olduğu görülmektedir.



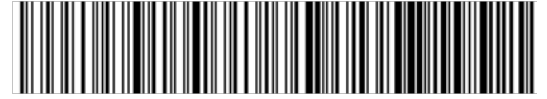
Harita 3 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Ortahisar İlçesi Yol Ağı)



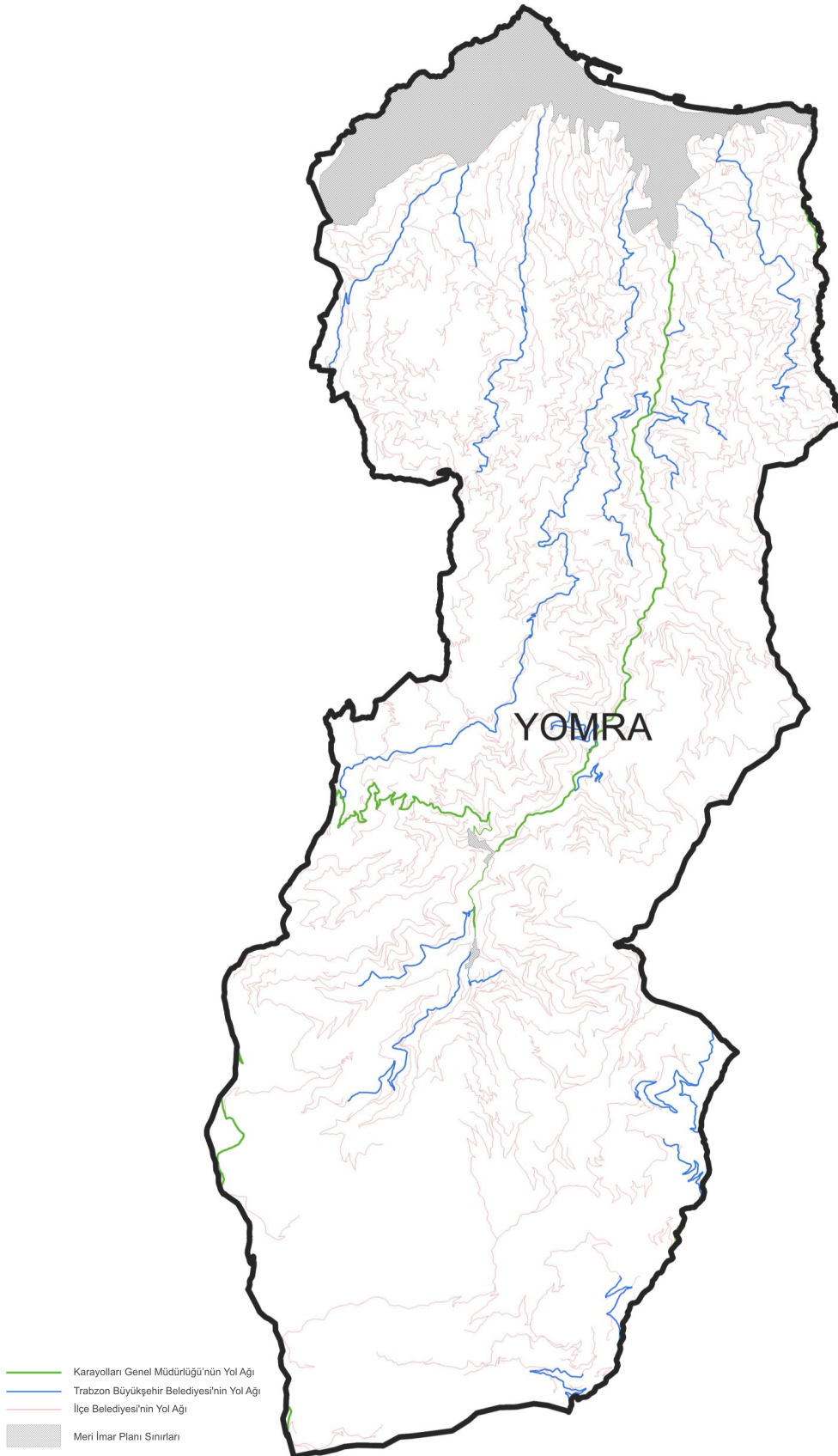
Akçaabat İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 10,22 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 211,78 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 1849,48 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 2071,49 km olduğu görülmektedir.



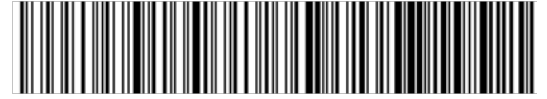
Harita 4 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Akçaabat İlçesi Yol Ağı)



Yomra İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı irdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 34,93 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 88,88 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 820,97 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 944,79 km olduğu görülmektedir.



Harita 5 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Yomra İlçesi Yol Ağı)



Arsin İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 27,71 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 108,45 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 652,84 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 789,00 km olduğu görülmektedir.



Harita 6 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Arsin İlçesi Yol Ağı)



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Madde hükümleri çerçevesinde mahallenin mevcut çalışan yollarının bir kadastral yoldan başka bir kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergâh boyunca kadastral haritalara işlenerek kamu yararı kararı alınması durumunda; güzergâh boyunca rastlayan parsellerde yolun parsel bazında kamu eline geçirilmesi sağlanır. Bu şekilde kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.	6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergâh boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağına bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

TRABZON İLİ – DÜZKÖY, MAÇKA İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 2. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN “6.22. MADDESİNE” İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKMÜ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükmüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

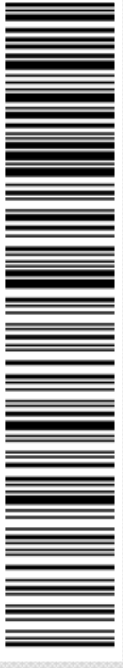
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır.

Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağına bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

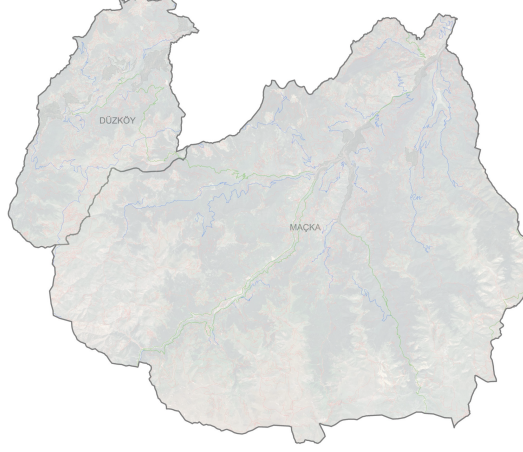
Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin “6.22. Madde”sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ – DÜZKÖY, MAÇKA İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 2. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN “6.22. MADDESİNE” İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

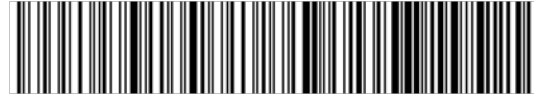


GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

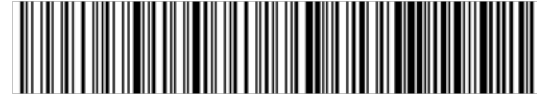
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	2
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	3
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	7

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **7** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine detaylı irdemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Plan değişikliği çalışmasının temel amacı; mahalle yerleşimlerinde uzun yıllardır fiilen kullanılan mevcut ulaşım bağlantılarının planlama sistemi içerisine tanımlanması, ulaşım sürekliliğinin korunması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet sorunlarının giderilmesidir. Hazırlanan analiz paftalarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin yol ağı ile İlçe Belediyelerine ait mevcut yol ağları birlikte değerlendirilmiş; özellikle kırsal ve dağınık yerleşim dokusuna sahip mahallelerde geçmişten gelen kullanım doğrultusunda oluşmuş bazı yolların fiilen aktif olarak hizmet verdiği, ancak mevcut kadastral yol sistemine doğrudan bağlantı sağlamadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yolların günlük ulaşım ihtiyaçları, mahalleler arası erişim, teknik altyapı hizmetleri ile acil durum ulaşımı açısından önemli işlev üstlendiği görülmektedir.

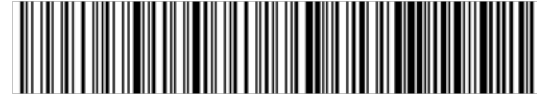
Mevcut plan hükmü kapsamında kadastral yola bağlantısı bulunan güzergahların kamu eline geçirilmesine olanak sağlanmakta olup, sahada uzun süredir kullanılan ancak tarihsel gelişim süreci içerisinde oluşmuş bazı mevcut yolların planlama ve mülkiyet sistemi içerisine alınmasında uygulama güçlükleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle fiilen çalışan yolların önemli bir kısmının mevcut yerleşim dokusunun doğal gelişimi sonucu oluştuğu, buna karşın kadastral altyapıda tanımlı olmaması nedeniyle kamu yatırımları, bakım-onarım hizmetleri ve yol standardının oluşturulması süreçlerinde idari ve teknik sorunlar yaşandığı değerlendirilmiştir. Bu durum, mevcut ulaşım sisteminin sürdürülebilirliği açısından plan kararlarında düzenleme yapılmasını gerekli kılmıştır.

Bu kapsamda yapılan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenmesi, planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesinin sağlanması, 31.12.2025 tarihinden önce açılmış ve mahalle ulaşımında fiilen çalışan yolların ise ilgili belediye birimlerinin teknik görüşü ile kamu yararı kararı doğrultusunda, mevcut kadastral yola bağlantı şartı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesi gereklilik arz etmektedir. Böylece fiili kullanım durumunun plan kararlarına yansıtılması, mevcut ulaşım ağının bütünlüğünün korunması, kırsal mahallelerde erişilebilirliğin artırılması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet problemlerinin çözülmesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu kapsamda kamu eline geçirilen yolların çıkmaz sokak olarak değerlendirilmemesine yönelik düzenleme ile ulaşım sisteminin sürekliliğinin korunması ve uygulama aşamasında oluşabilecek teknik ve idari tereddütlerin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesinde;



"(Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" kısmında 4. Maddesinde ise;

"1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezarlar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901) , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve halihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b-(Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

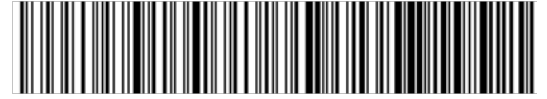
c- (Ek:RG-11/7/2021-31538) İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezarların yerleşik alan sınırları geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Köy ve mezarların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti"ne konu 43. Maddesinde;

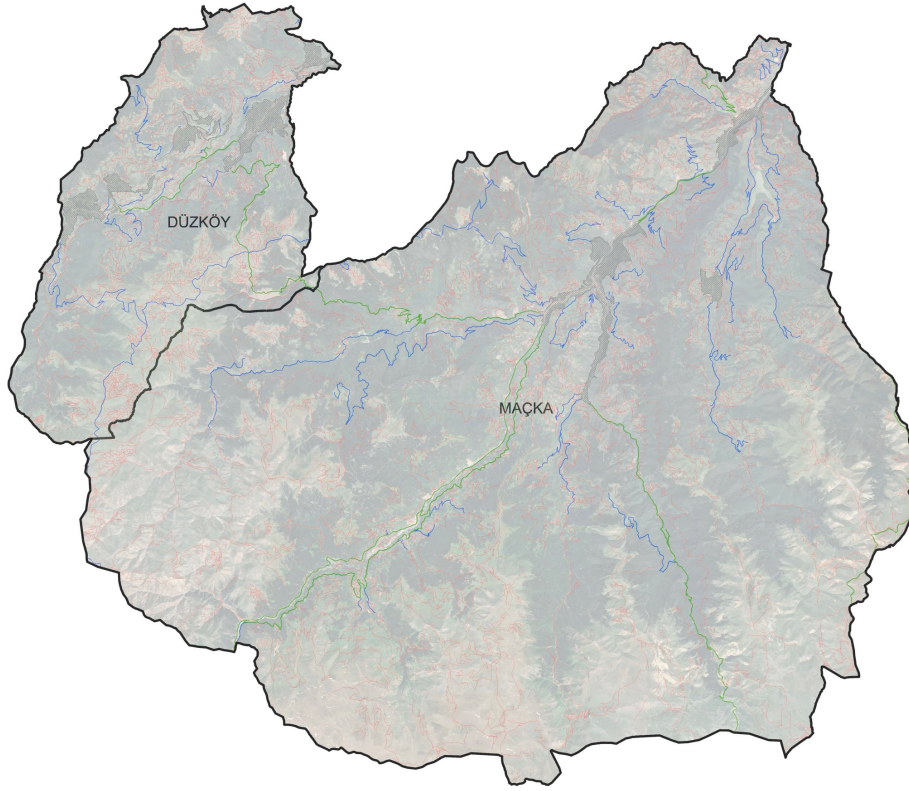
"Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir." hükmü yer almaktadır.

1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

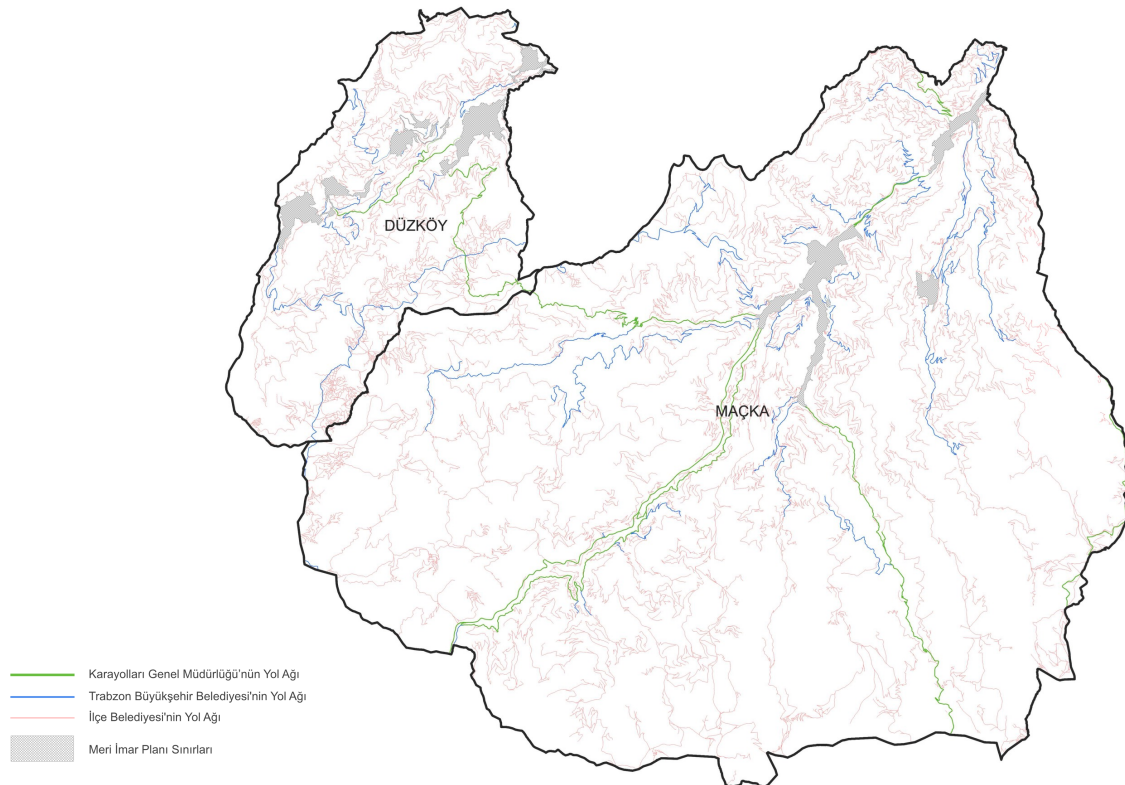
Analiz çalışmaları kapsamında; Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundaki yol ağı ile İlçe Belediyesine ait mevcut yol ağı bütüncül bir yaklaşımla birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ilçe sınırları içerisinde meri imar planı dışında kalan alanlardaki mevcut yol ağı verileri dikkate alınarak sistematik bir inceleme yapılmış, farklı kurumlara ait ulaşım ağlarının birbirleriyle olan bağlantı durumu ve sürekliliği analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, mevcut ulaşım yapısının mekansal dağılımı ve fiili kullanım durumu ortaya konularak planlama sürecine veri teşkil edecek değerlendirmeler yapılmıştır.



Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi (Düzköy ve Maçka İlçesi) Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 142,98 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 265,47 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 2808,44 km'lik Yol Ağı bulunmaktadır. Toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 3216,88 km olduğu görülmektedir.



Harita 1 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı ve Uydu Görüntüsü



Harita 2 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı



Düzköy İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 25,09 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 62,70 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 635,98 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 723,77 km olduğu görülmektedir.



Harita 3 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Düzköy İlçesi Yol Ağı)

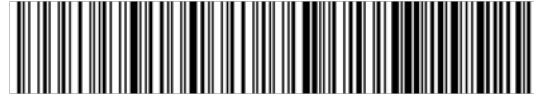


Maçka İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 117,89 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 202,77 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 2172,46 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 2493,11 km olduğu görülmektedir.



- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Yol Ağı
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin Yol Ağı
- İlçe Belediyesi'nin Yol Ağı
- Meri İmar Planı Sınırları

Harita 4 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Maçka İlçesi Yol Ağı)



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Madde hükümleri çerçevesinde mahallenin mevcut çalışan yollarının bir kadastral yoldan başka bir kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergâh boyunca kadastral haritalara işlenerek kamu yararı kararı alınması durumunda; güzergâh boyunca rastlayan parsellerde yolun parsel bazında kamu eline geçirilmesi sağlanır. Bu şekilde kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.	6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.
	Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

TRABZON İLİ – BEŞİKDÜZÜ, ÇARŞIBAŞI, ŞALPAZARI, TONYA, VAKFIKEBİR İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 3. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN “6.22. MADDESİNE” İLİŞKİN

**SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN HÜKMÜ**

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

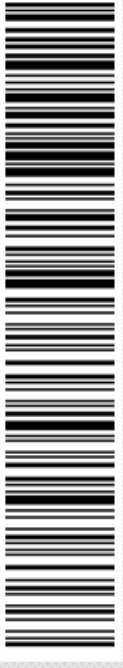
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır.

Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağına bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin “6.22. Madde”sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - BEŞİKDÜZÜ, ÇARŞIBAŞI, ŞALPAZARI, TONYA, VAKFIKEBİR İLÇESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ 3. PLANLAMA BÖLGESİ
PLAN HÜKÜMLERİNİN “6.22. MADDESİNE” İLİŞKİN
SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

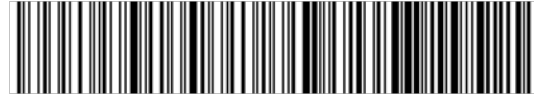


GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	2
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	3
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	10

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **10** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine detaylı irdemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Plan değişikliği çalışmasının temel amacı; mahalle yerleşimlerinde uzun yıllardır fiilen kullanılan mevcut ulaşım bağlantılarının planlama sistemi içerisine tanımlanması, ulaşım sürekliliğinin korunması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet sorunlarının giderilmesidir. Hazırlanan analiz paftalarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin yol ağı ile İlçe Belediyelerine ait mevcut yol ağları birlikte değerlendirilmiş; özellikle kırsal ve dağınık yerleşim dokusuna sahip mahallelerde geçmişten gelen kullanım doğrultusunda oluşmuş bazı yolların fiilen aktif olarak hizmet verdiği, ancak mevcut kadastral yol sistemine doğrudan bağlantı sağlamadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yolların günlük ulaşım ihtiyaçları, mahalleler arası erişim, teknik altyapı hizmetleri ile acil durum ulaşımı açısından önemli işlev üstlendiği görülmektedir.

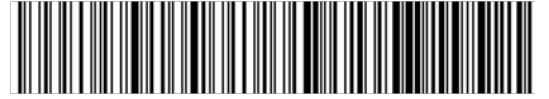
Mevcut plan hükmü kapsamında kadastral yola bağlantısı bulunan güzergahların kamu eline geçirilmesine olanak sağlanmakta olup, sahada uzun süredir kullanılan ancak tarihsel gelişim süreci içerisinde oluşmuş bazı mevcut yolların planlama ve mülkiyet sistemi içerisine alınmasında uygulama güçlükleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle fiilen çalışan yolların önemli bir kısmının mevcut yerleşim dokusunun doğal gelişimi sonucu oluştuğu, buna karşın kadastral altyapıda tanımlı olmaması nedeniyle kamu yatırımları, bakım-onarım hizmetleri ve yol standardının oluşturulması süreçlerinde idari ve teknik sorunlar yaşandığı değerlendirilmiştir. Bu durum, mevcut ulaşım sisteminin sürdürülebilirliği açısından plan kararlarında düzenleme yapılmasını gerekli kılmıştır.

Bu kapsamda yapılan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenmesi, planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesinin sağlanması, 31.12.2025 tarihinden önce açılmış ve mahalle ulaşımında fiilen çalışan yolların ise ilgili belediye birimlerinin teknik görüşü ile kamu yararı kararı doğrultusunda, mevcut kadastral yola bağlantı şartı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesi gereklilik arz etmektedir. Böylece fiili kullanım durumunun plan kararlarına yansıtılması, mevcut ulaşım ağının bütünlüğünün korunması, kırsal mahallelerde erişilebilirliğin artırılması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet problemlerinin çözülmesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu kapsamda kamu eline geçirilen yolların çıkmaz sokak olarak değerlendirilmemesine yönelik düzenleme ile ulaşım sisteminin sürekliliğinin korunması ve uygulama aşamasında oluşabilecek teknik ve idari tereddütlerin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesinde;



"(Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" kısmında 4. Maddesinde ise;

"1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezarlar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901) , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve halihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b-(Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

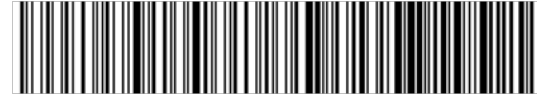
c- (Ek:RG-11/7/2021-31538) İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezarların yerleşik alan sınırları geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Köy ve mezarların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti"ne konu 43. Maddesinde;

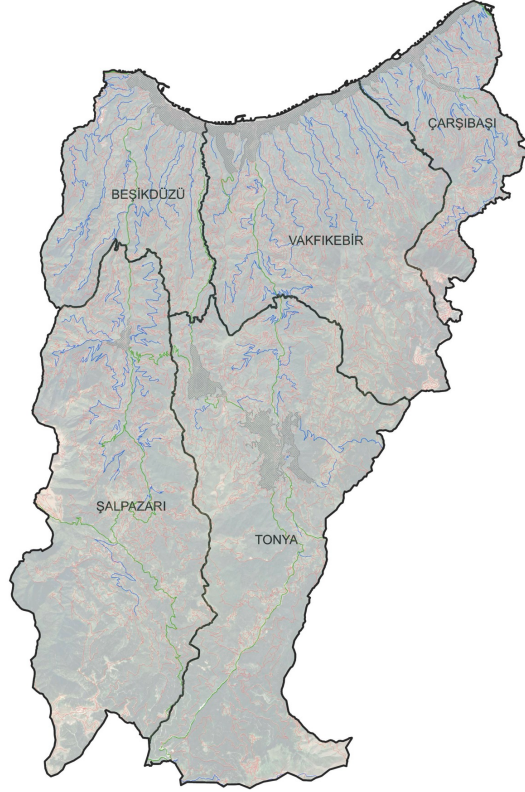
"Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir." hükmü yer almaktadır.

1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

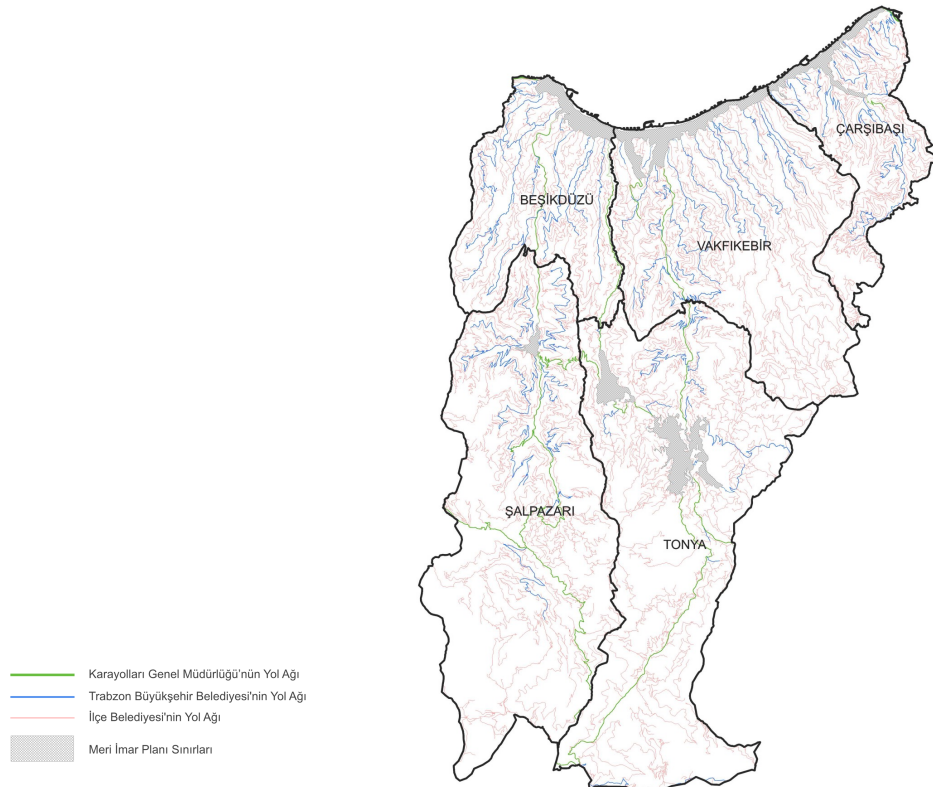
Analiz çalışmaları kapsamında; Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundaki yol ağı ile İlçe Belediyesine ait mevcut yol ağı bütüncül bir yaklaşımla birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ilçe sınırları içerisinde meri imar planı dışında kalan alanlardaki mevcut yol ağı verileri dikkate alınarak sistematik bir inceleme yapılmış, farklı kurumlara ait ulaşım ağlarının birbirleriyle olan bağlantı durumu ve sürekliliği analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, mevcut ulaşım yapısının mekansal dağılımı ve fiili kullanım durumu ortaya konularak planlama sürecine veri teşkil edecek değerlendirmeler yapılmıştır.



Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi (Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Şalpazarı, Tonya, Vakıfkebir İlçesi) Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 134,47 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 434,68 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 2720,31 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 3289,45 km olduğu görülmektedir.



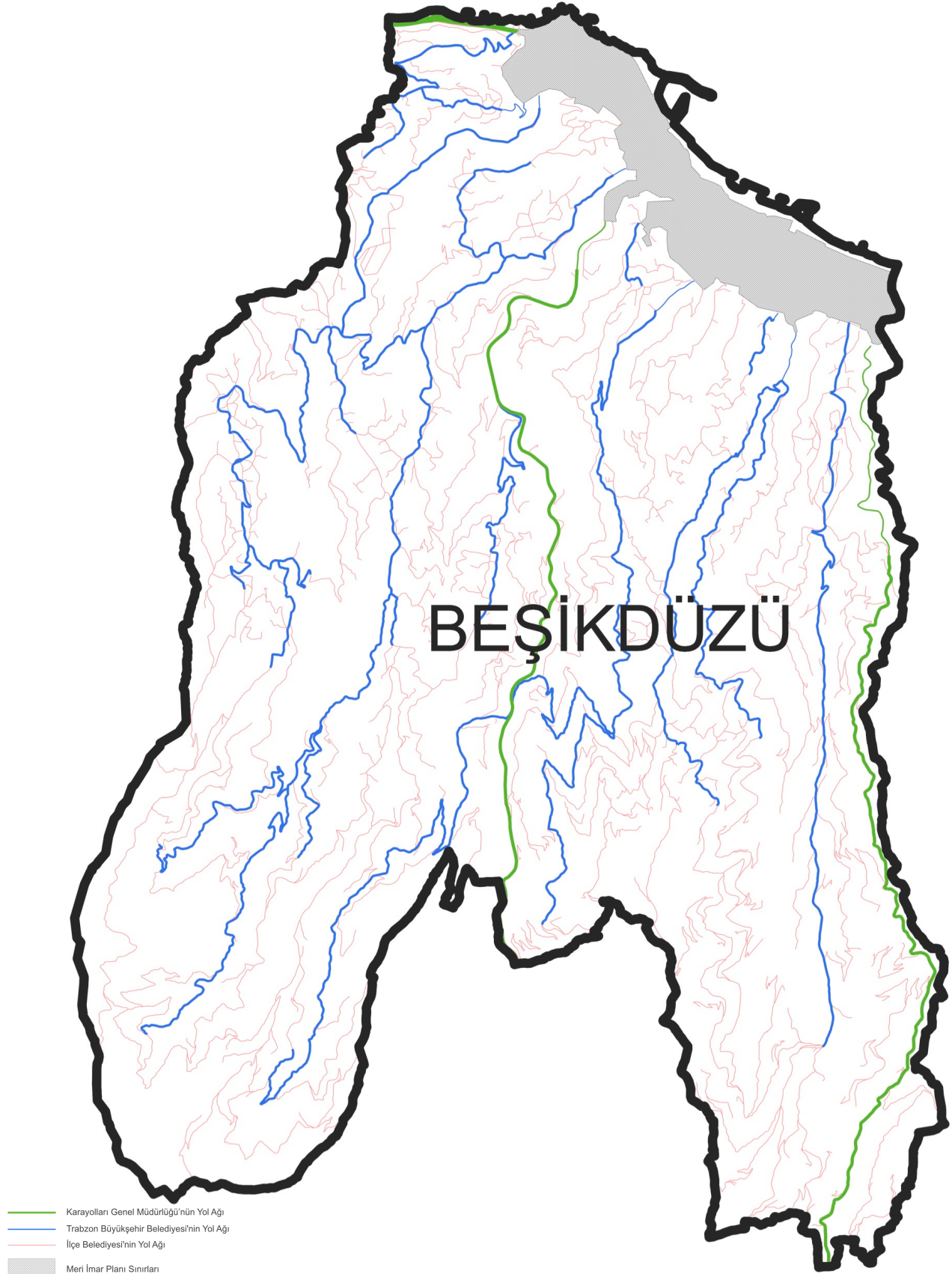
Harita 1 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı ve Uydu Görüntüsü



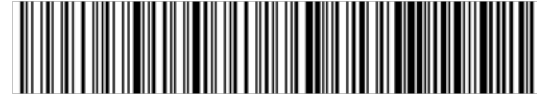
Harita 2 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı



Beşikdüzü İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı irdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 25,03 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 92,77 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 334,43 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 452,22 km olduğu görülmektedir.



Harita 3 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Beşikdüzü İlçesi Yol Ağı)

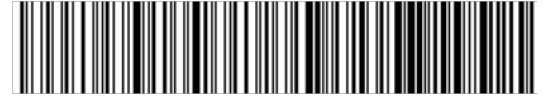


Çarşıbaşı İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 5,63 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 76,29 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 361,54 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 443,46 km olduğu görülmektedir.



- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Yol Ağı
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin Yol Ağı
- İlçe Belediyesi'nin Yol Ağı
- Meri İmar Planı Sınırları

Harita 4 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Çarşıbaşı İlçesi Yol Ağı)



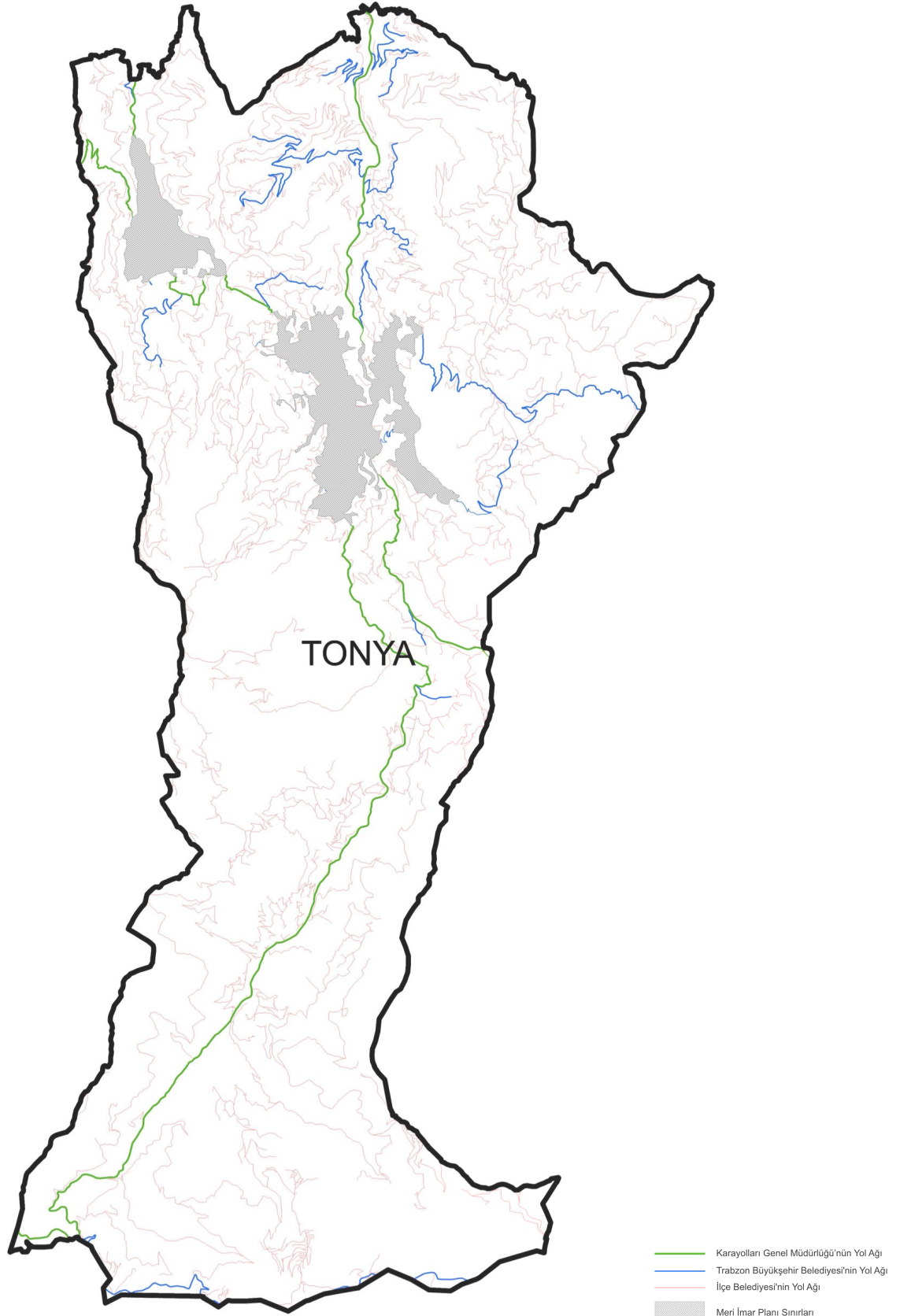
Şalpazarı İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 51,64 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 94,70 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 691,77 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 838,11 km olduğu görülmektedir.



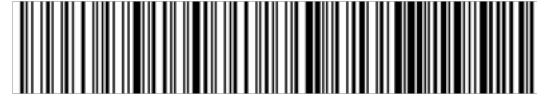
Harita 5 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Şalpazarı İlçesi Yol Ağı)



Tonya İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 40,96 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 52,83 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 648,89 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 742,68 km olduğu görülmektedir.



Harita 6 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Tonya İlçesi Yol Ağı)



Vakfıkebir İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 11,22 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 118,09 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 683,69 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 812,99 km olduğu görülmektedir.



Harita 7 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Vakfıkebir İlçesi Yol Ağı)



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Madde hükümleri çerçevesinde mahallenin mevcut çalışan yollarının bir kadastral yoldan başka bir kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergâh boyunca kadastral haritalara işlenerek kamu yararı kararı alınması durumunda; güzergâh boyunca rastlayan parsellerde yolun parsel bazında kamu eline geçirilmesi sağlanır. Bu şekilde kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.	6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez. Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

TRABZON İLİ – ARAKLI, KÖPRÜBAŞI, SÜRMENE İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 4. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN “6.22. MADDESİNE” İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKMÜ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükmüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

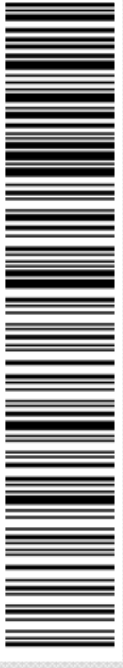
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır.

Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağına bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin “6.22. Madde”sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - ARAKLI, KÖPRÜBAŞI, SÜRMENE İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 4. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN "6.22. MADDESİNE" İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

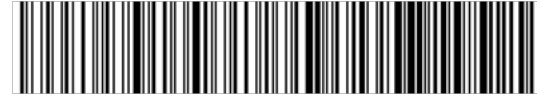
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	2
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	3
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	8

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **8** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine detaylı irdemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Plan değişikliği çalışmasının temel amacı; mahalle yerleşimlerinde uzun yıllardır fiilen kullanılan mevcut ulaşım bağlantılarının planlama sistemi içerisine tanımlanması, ulaşım sürekliliğinin korunması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet sorunlarının giderilmesidir. Hazırlanan analiz paftalarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin yol ağı ile İlçe Belediyelerine ait mevcut yol ağları birlikte değerlendirilmiş; özellikle kırsal ve dağınık yerleşim dokusuna sahip mahallelerde geçmişten gelen kullanım doğrultusunda oluşmuş bazı yolların fiilen aktif olarak hizmet verdiği, ancak mevcut kadastral yol sistemine doğrudan bağlantı sağlamadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yolların günlük ulaşım ihtiyaçları, mahalleler arası erişim, teknik altyapı hizmetleri ile acil durum ulaşımı açısından önemli işlev üstlendiği görülmektedir.

Mevcut plan hükmü kapsamında kadastral yola bağlantısı bulunan güzergahların kamu eline geçirilmesine olanak sağlanmakta olup, sahada uzun süredir kullanılan ancak tarihsel gelişim süreci içerisinde oluşmuş bazı mevcut yolların planlama ve mülkiyet sistemi içerisine alınmasında uygulama güçlükleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle fiilen çalışan yolların önemli bir kısmının mevcut yerleşim dokusunun doğal gelişimi sonucu oluştuğu, buna karşın kadastral altyapıda tanımlı olmaması nedeniyle kamu yatırımları, bakım-onarım hizmetleri ve yol standardının oluşturulması süreçlerinde idari ve teknik sorunlar yaşandığı değerlendirilmiştir. Bu durum, mevcut ulaşım sisteminin sürdürülebilirliği açısından plan kararlarında düzenleme yapılmasını gerekli kılmıştır.

Bu kapsamda yapılan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenmesi, planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesinin sağlanması, 31.12.2025 tarihinden önce açılmış ve mahalle ulaşımında fiilen çalışan yolların ise ilgili belediye birimlerinin teknik görüşü ile kamu yararı kararı doğrultusunda, mevcut kadastral yola bağlantı şartı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesi gereklilik arz etmektedir. Böylece fiili kullanım durumunun plan kararlarına yansıtılması, mevcut ulaşım ağının bütünlüğünün korunması, kırsal mahallelerde erişilebilirliğin artırılması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet problemlerinin çözülmesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu kapsamda kamu eline geçirilen yolların çıkmaz sokak olarak değerlendirilmemesine yönelik düzenleme ile ulaşım sisteminin sürekliliğinin korunması ve uygulama aşamasında oluşabilecek teknik ve idari tereddütlerin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesinde;



"(Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" kısmında 4. Maddesinde ise;

"1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezarlar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901) , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve halihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b-(Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

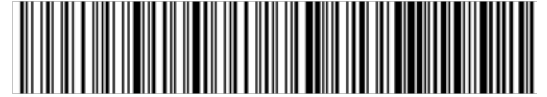
c- (Ek:RG-11/7/2021-31538) İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezarların yerleşik alan sınırları geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Köy ve mezarların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti"ne konu 43. Maddesinde;

"Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir." hükmü yer almaktadır.

1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

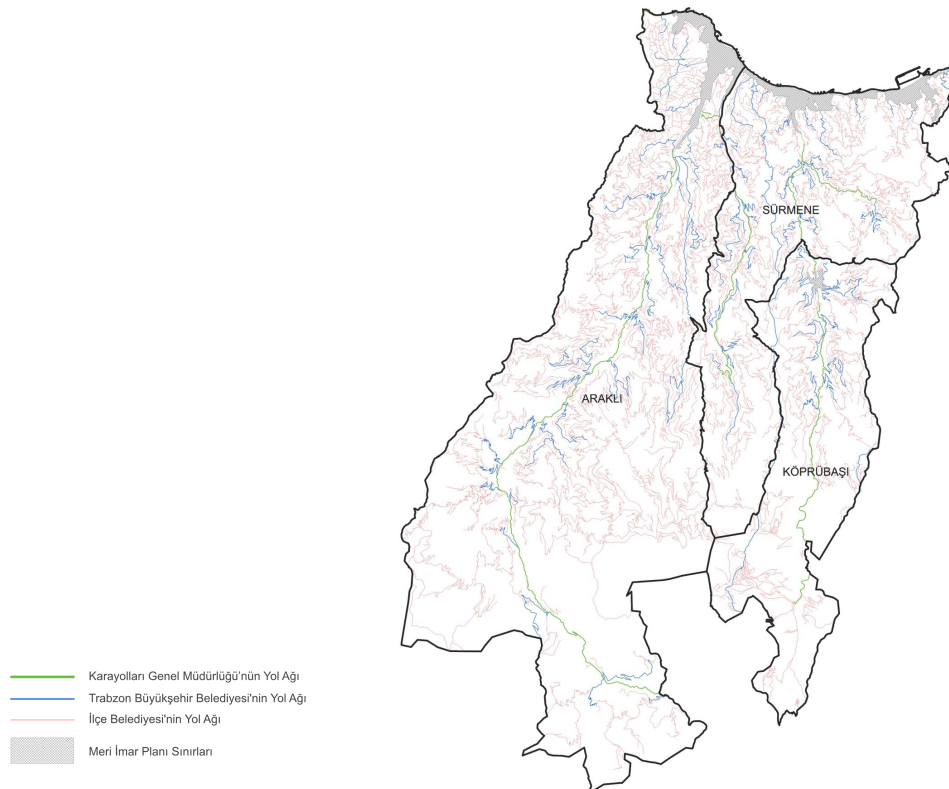
Analiz çalışmaları kapsamında; Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundaki yol ağı ile İlçe Belediyesine ait mevcut yol ağı bütüncül bir yaklaşımla birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ilçe sınırları içerisinde meri imar planı dışında kalan alanlardaki mevcut yol ağı verileri dikkate alınarak sistematik bir inceleme yapılmış, farklı kurumlara ait ulaşım ağlarının birbirleriyle olan bağlantı durumu ve sürekliliği analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, mevcut ulaşım yapısının mekansal dağılımı ve fiili kullanım durumu ortaya konularak planlama sürecine veri teşkil edecek değerlendirmeler yapılmıştır.



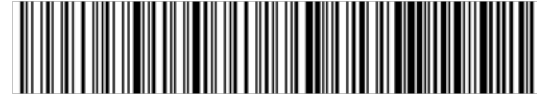
Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi (Araklı, Köprübaşı, Sürmene İlçesi) Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 113,19 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 394,30 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 2391,81 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 2899,30 km olduğu görülmektedir.



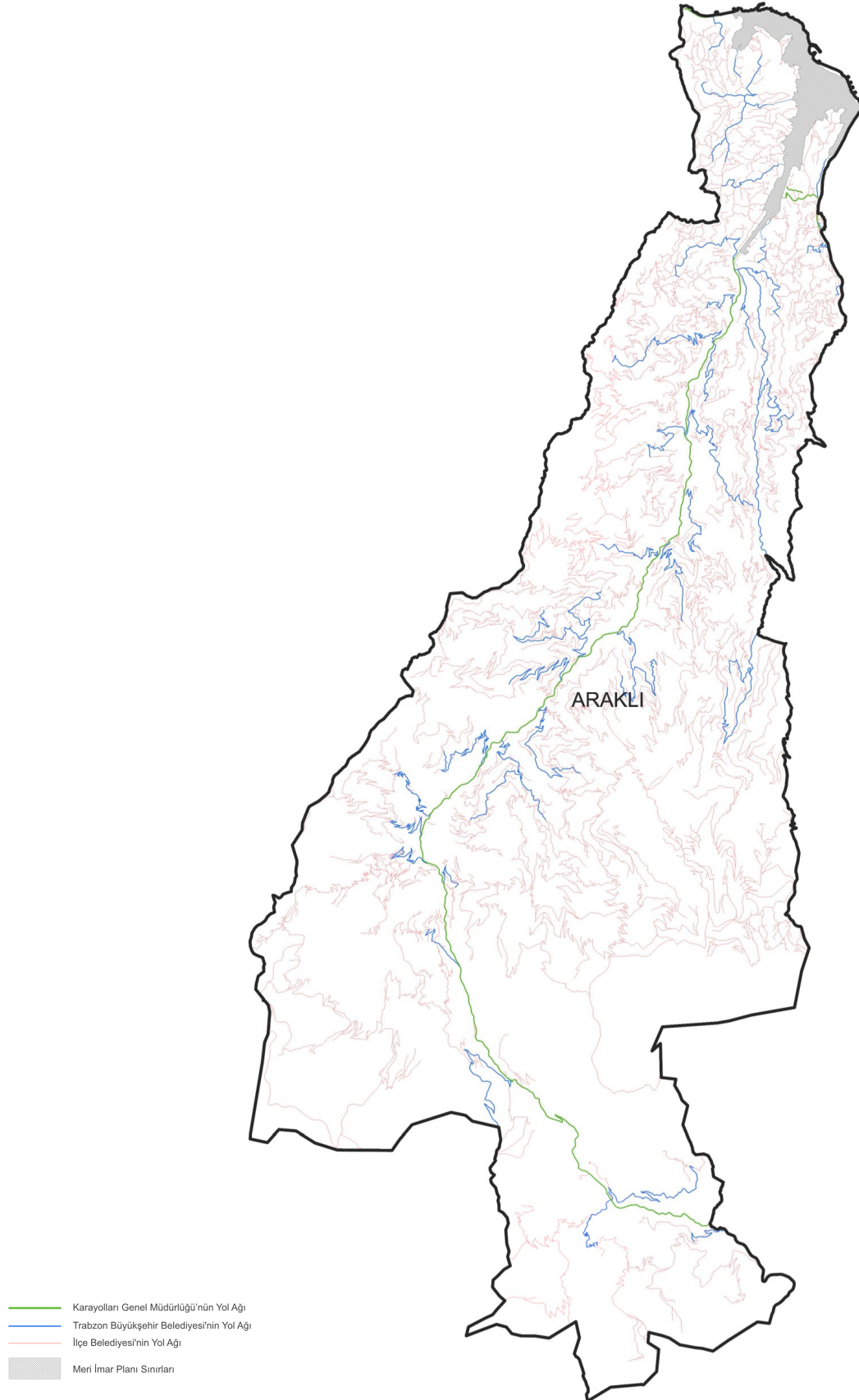
Harita 1 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı ve Uydu Görüntüsü



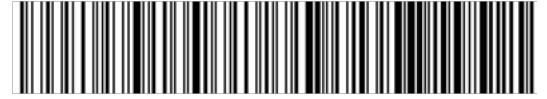
Harita 2 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı



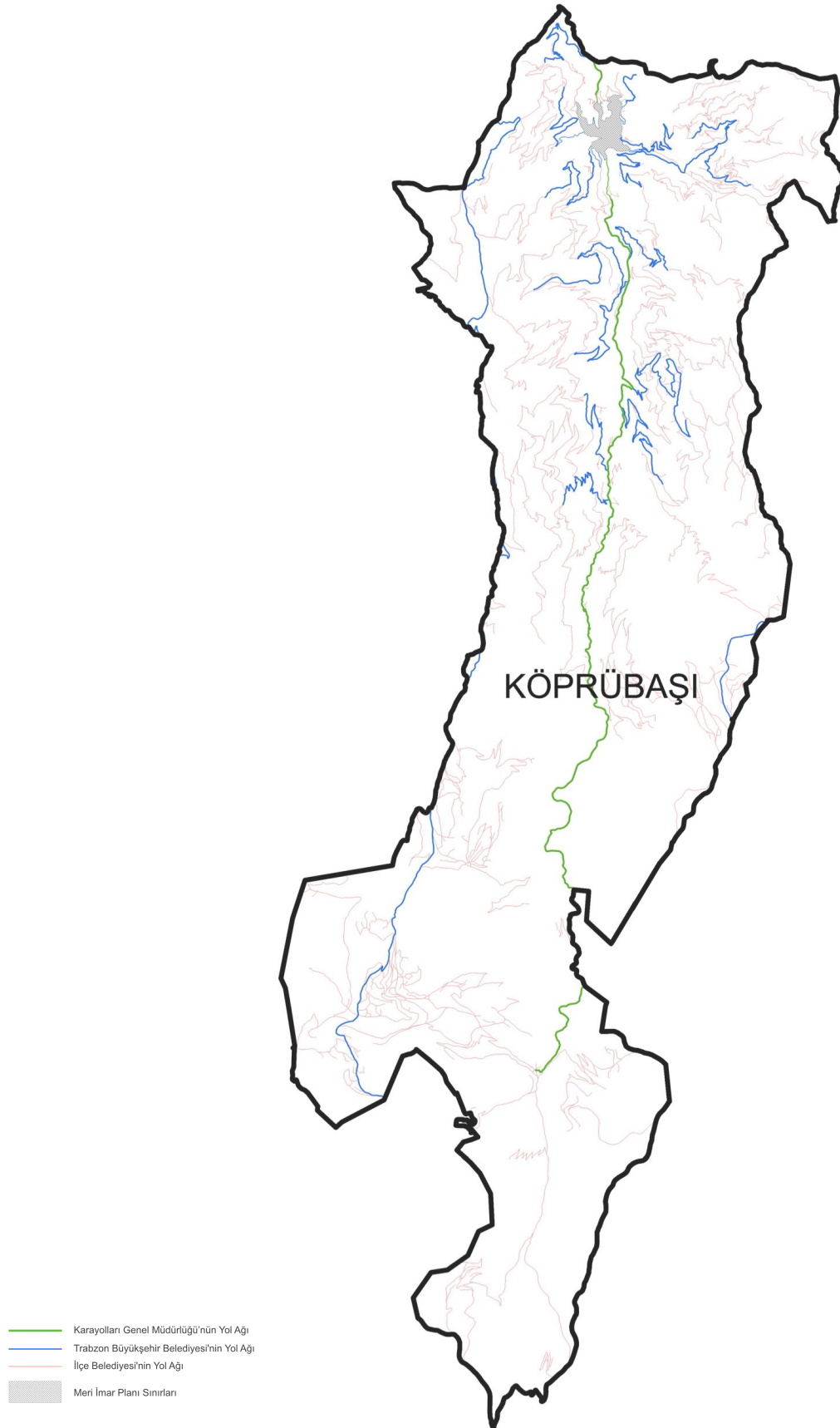
Araklı İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 59,81 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 194,52 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 1363,77 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 1618,10 km olduğu görülmektedir.



Harita 3 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Araklı İlçesi Yol Ağı)



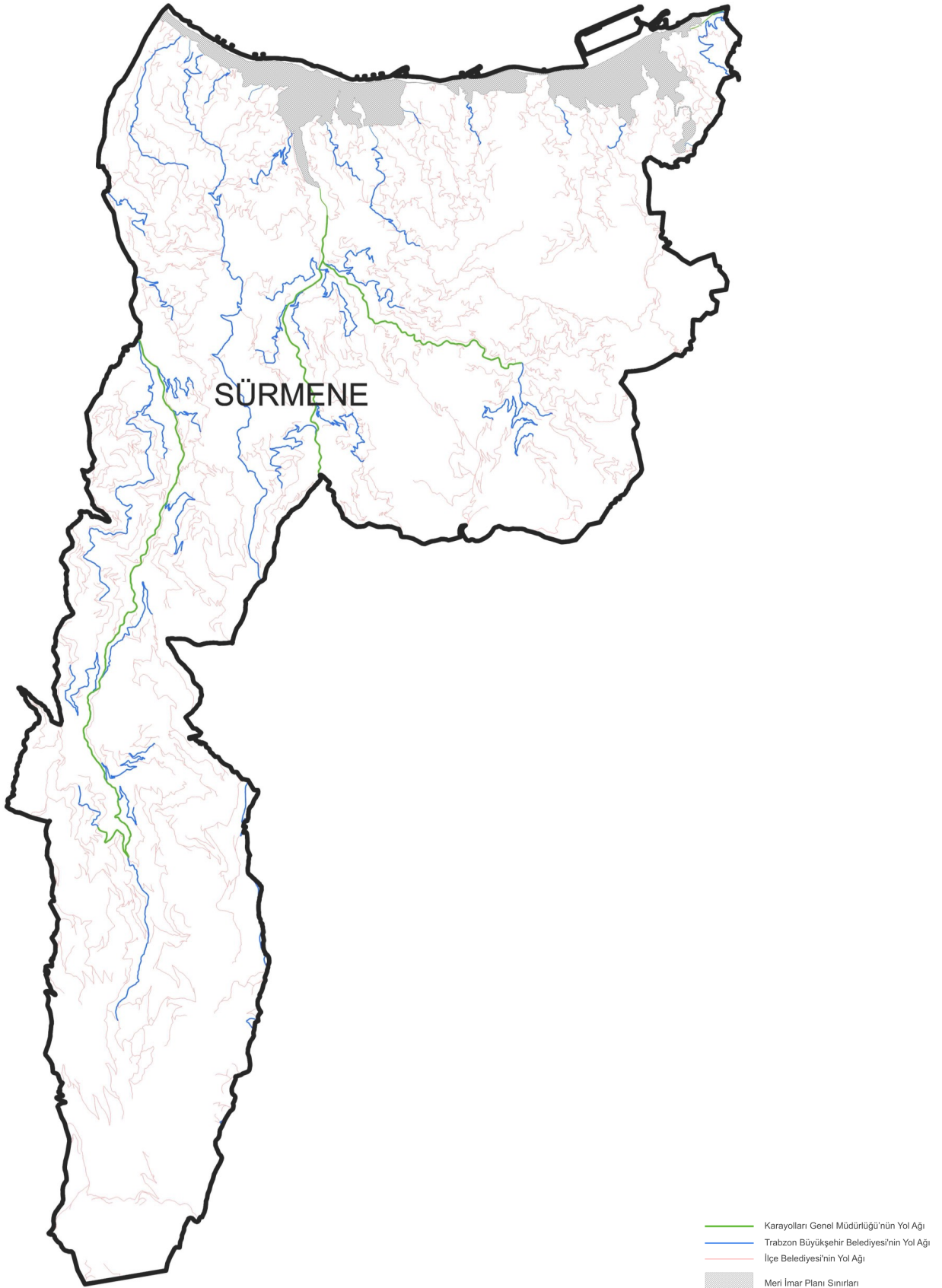
Köprübaşı İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 22,93 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 75,51 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 386,31 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 484,75 km olduğu görülmektedir.



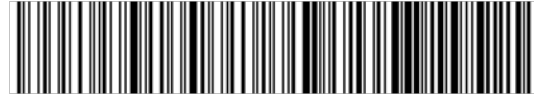
Harita 4 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Köprübaşı İlçesi Yol Ağı)



Sürmene İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 30,46 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 124,26 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 641,73 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 796,45 km olduğu görülmektedir.



Harita 5 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Sürmene İlçesi Yol Ağı)



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Madde hükümleri çerçevesinde mahallenin mevcut çalışan yollarının bir kadastral yoldan başka bir kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergâh boyunca kadastral haritalara işlenerek kamu yararı kararı alınması durumunda; güzergâh boyunca rastlayan parsellerde yolun parsel bazında kamu eline geçirilmesi sağlanır. Bu şekilde kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.	6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez. Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

TRABZON İLİ - ÇAYKARA, DERNEKPAZARI, HAYRAT, OF İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 5. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN "6.22. MADDESİNE" İLİŞKİN

**SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN HÜKMÜ**

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

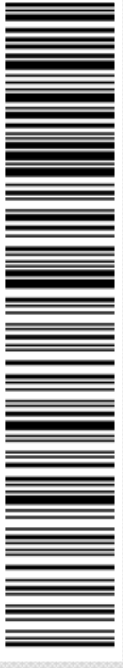
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır.

Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağına bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

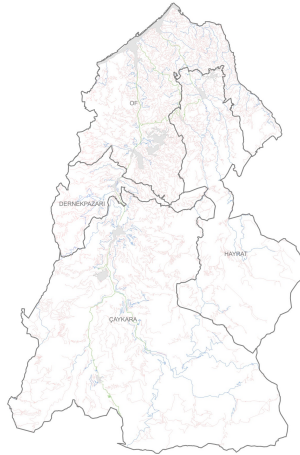


TRABZON İLİ - ÇAYKARA, DERNEKPAZARI, HAYRAT, OF İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 5. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNİN "6.22. MADDESİNE" İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	2
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	3
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	9

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **9** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine detaylı irdemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Plan değişikliği çalışmasının temel amacı; mahalle yerleşimlerinde uzun yıllardır fiilen kullanılan mevcut ulaşım bağlantılarının planlama sistemi içerisine tanımlanması, ulaşım sürekliliğinin korunması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet sorunlarının giderilmesidir. Hazırlanan analiz paftalarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin yol ağı ile İlçe Belediyelerine ait mevcut yol ağları birlikte değerlendirilmiş; özellikle kırsal ve dağınık yerleşim dokusuna sahip mahallelerde geçmişten gelen kullanım doğrultusunda oluşmuş bazı yolların fiilen aktif olarak hizmet verdiği, ancak mevcut kadastral yol sistemine doğrudan bağlantı sağlamadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yolların günlük ulaşım ihtiyaçları, mahalleler arası erişim, teknik altyapı hizmetleri ile acil durum ulaşımı açısından önemli işlev üstlendiği görülmektedir.

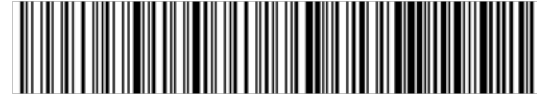
Mevcut plan hükmü kapsamında kadastral yola bağlantısı bulunan güzergahların kamu eline geçirilmesine olanak sağlanmakta olup, sahada uzun süredir kullanılan ancak tarihsel gelişim süreci içerisinde oluşmuş bazı mevcut yolların planlama ve mülkiyet sistemi içerisine alınmasında uygulama güçlükleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle fiilen çalışan yolların önemli bir kısmının mevcut yerleşim dokusunun doğal gelişimi sonucu oluştuğu, buna karşın kadastral altyapıda tanımlı olmaması nedeniyle kamu yatırımları, bakım-onarım hizmetleri ve yol standardının oluşturulması süreçlerinde idari ve teknik sorunlar yaşandığı değerlendirilmiştir. Bu durum, mevcut ulaşım sisteminin sürdürülebilirliği açısından plan kararlarında düzenleme yapılmasını gerekli kılmıştır.

Bu kapsamda yapılan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenmesi, planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesinin sağlanması, 31.12.2025 tarihinden önce açılmış ve mahalle ulaşımında fiilen çalışan yolların ise ilgili belediye birimlerinin teknik görüşü ile kamu yararı kararı doğrultusunda, mevcut kadastral yola bağlantı şartı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesi gereklilik arz etmektedir. Böylece fiili kullanım durumunun plan kararlarına yansıtılması, mevcut ulaşım ağının bütünlüğünün korunması, kırsal mahallelerde erişilebilirliğin artırılması ve uygulamada karşılaşılan mülkiyet problemlerinin çözülmesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu kapsamda kamu eline geçirilen yolların çıkmaz sokak olarak değerlendirilmemesine yönelik düzenleme ile ulaşım sisteminin sürekliliğinin korunması ve uygulama aşamasında oluşabilecek teknik ve idari tereddütlerin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesinde;



"(Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" kısmında 4. Maddesinde ise;

"1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezarlar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901) , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve halihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b-(Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

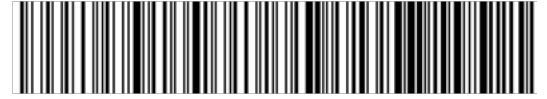
c- (Ek:RG-11/7/2021-31538) İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezarların yerleşik alan sınırları geçerlidir." hükmü yer almaktadır.

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Köy ve mezarların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti"ne konu 43. Maddesinde;

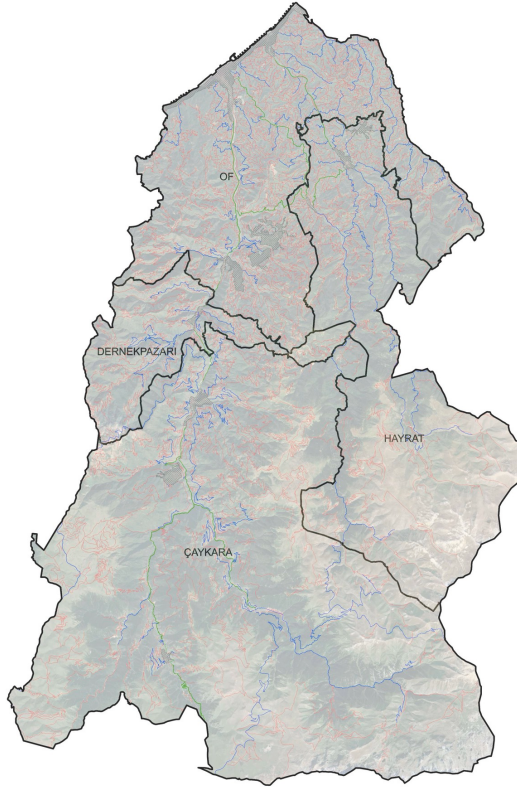
"Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri halihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir." hükmü yer almaktadır.

1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

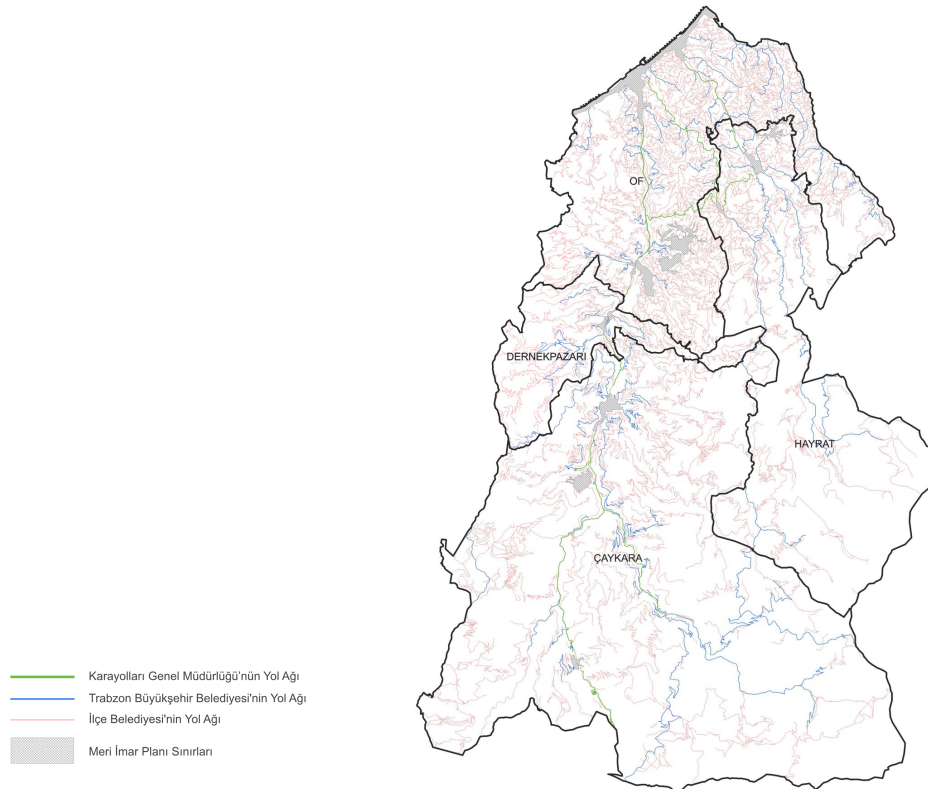
Analiz çalışmaları kapsamında; Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait yol ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundaki yol ağı ile İlçe Belediyesine ait mevcut yol ağı bütüncül bir yaklaşımla birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ilçe sınırları içerisinde meri imar planı dışında kalan alanlardaki mevcut yol ağı verileri dikkate alınarak sistematik bir inceleme yapılmış, farklı kurumlara ait ulaşım ağlarının birbirleriyle olan bağlantı durumu ve sürekliliği analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, mevcut ulaşım yapısının mekansal dağılımı ve fiili kullanım durumu ortaya konularak planlama sürecine veri teşkil edecek değerlendirmeler yapılmıştır.



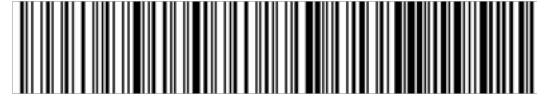
Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi (Çaykara, Dernekpazarı, Hayrat, Of İlçesi) Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 100,75 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 507,32 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 3183,84 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 3791,91 km olduğu görülmektedir.



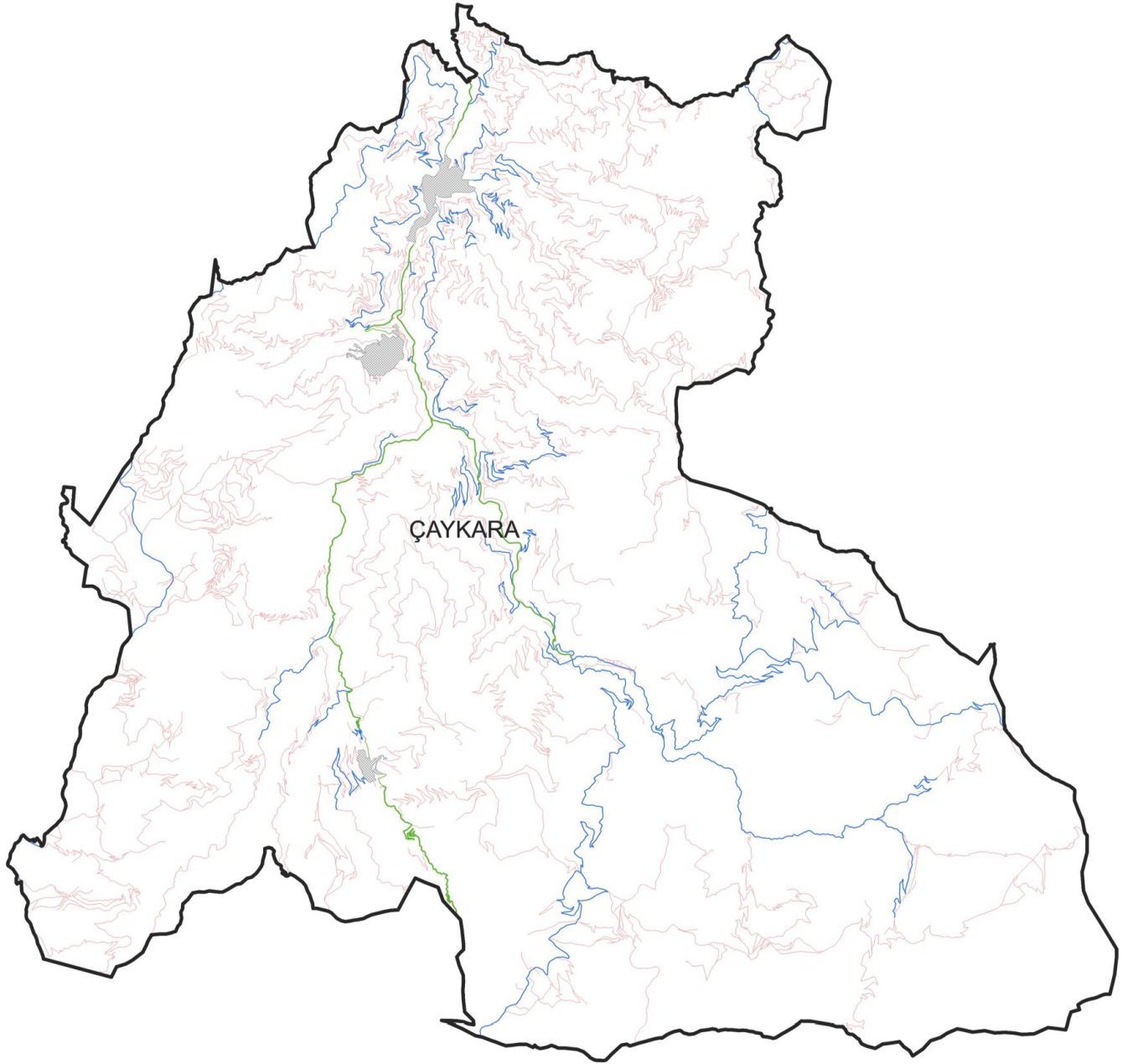
Harita 1 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı ve Uydu Görüntüsü



Harita 2 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yol Ağı

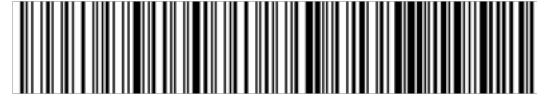


Çaykara İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 43,54 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 215,94 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 1131,10 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 1390,57 km olduğu görülmektedir.



- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Yol Ağı
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin Yol Ağı
- İlçe Belediyesi'nin Yol Ağı
- Meri İmar Planı Sınırları

Harita 3 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Çaykara İlçesi Yol Ağı)

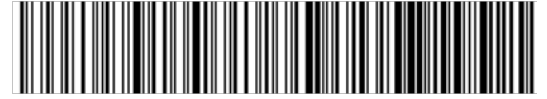


Dernekpazarı İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 2,24 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 43,38 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 255,08 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 300,70 km olduğu görülmektedir.

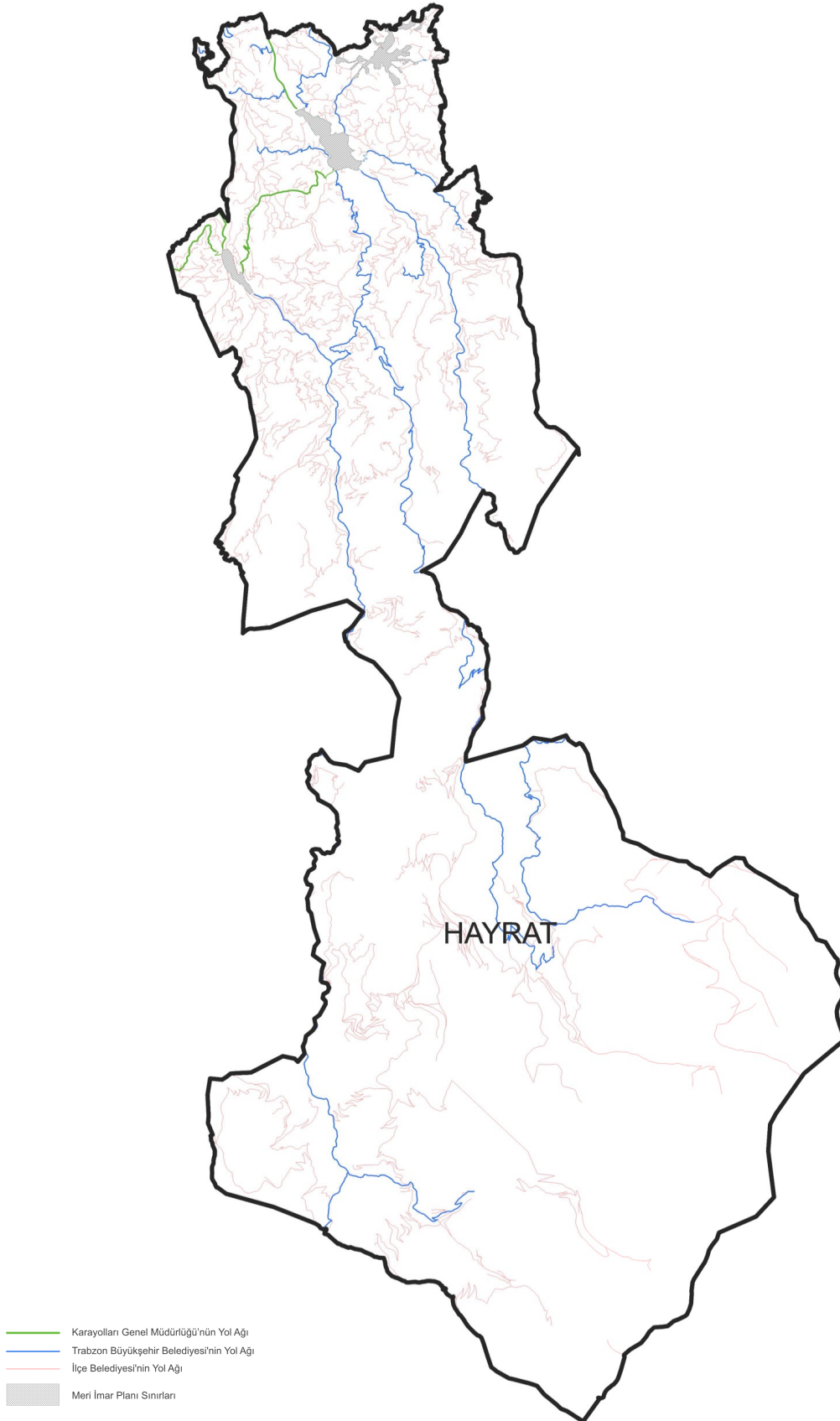


- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Yol Ağı
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin Yol Ağı
- İlçe Belediyesi'nin Yol Ağı
- Meri İmar Planı Sınırları

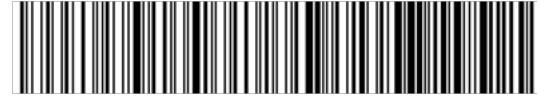
Harita 4 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Dernekpazarı İlçesi Yol Ağı)



Hayrat İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 10,26 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 104,70 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 559,85 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 674,81 km olduğu görülmektedir.



Harita 5 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Hayrat İlçesi Yol Ağı)



Of İlçe Sınırları içerisindeki meri imar planı dışında yer alan Yol Ağı İrdelendiğinde; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 44,71 km'lik Yol Ağı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 143,30 km'lik Yol Ağı, İlçe Belediyesi'nin 1237,81 km'lik Yol Ağı bulunmakta olup, toplam Yol Ağı uzunluğunun ise 1425,83 km olduğu görülmektedir.



- Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Yol Ağı
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin Yol Ağı
- İlçe Belediyesi'nin Yol Ağı
- Meri İmar Planı Sınırları

Harita 6 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki (Of İlçesi Yol Ağı)



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Madde hükümleri çerçevesinde mahallenin mevcut çalışan yollarının bir kadastral yoldan başka bir kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergâh boyunca kadastral haritalara işlenerek kamu yararı kararı alınması durumunda; güzergâh boyunca rastlayan parsellerde yolun parsel bazında kamu eline geçirilmesi sağlanır. Bu şekilde kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.	6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergâh boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağına bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.
	Sözel İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "6.22. Madde"sine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI