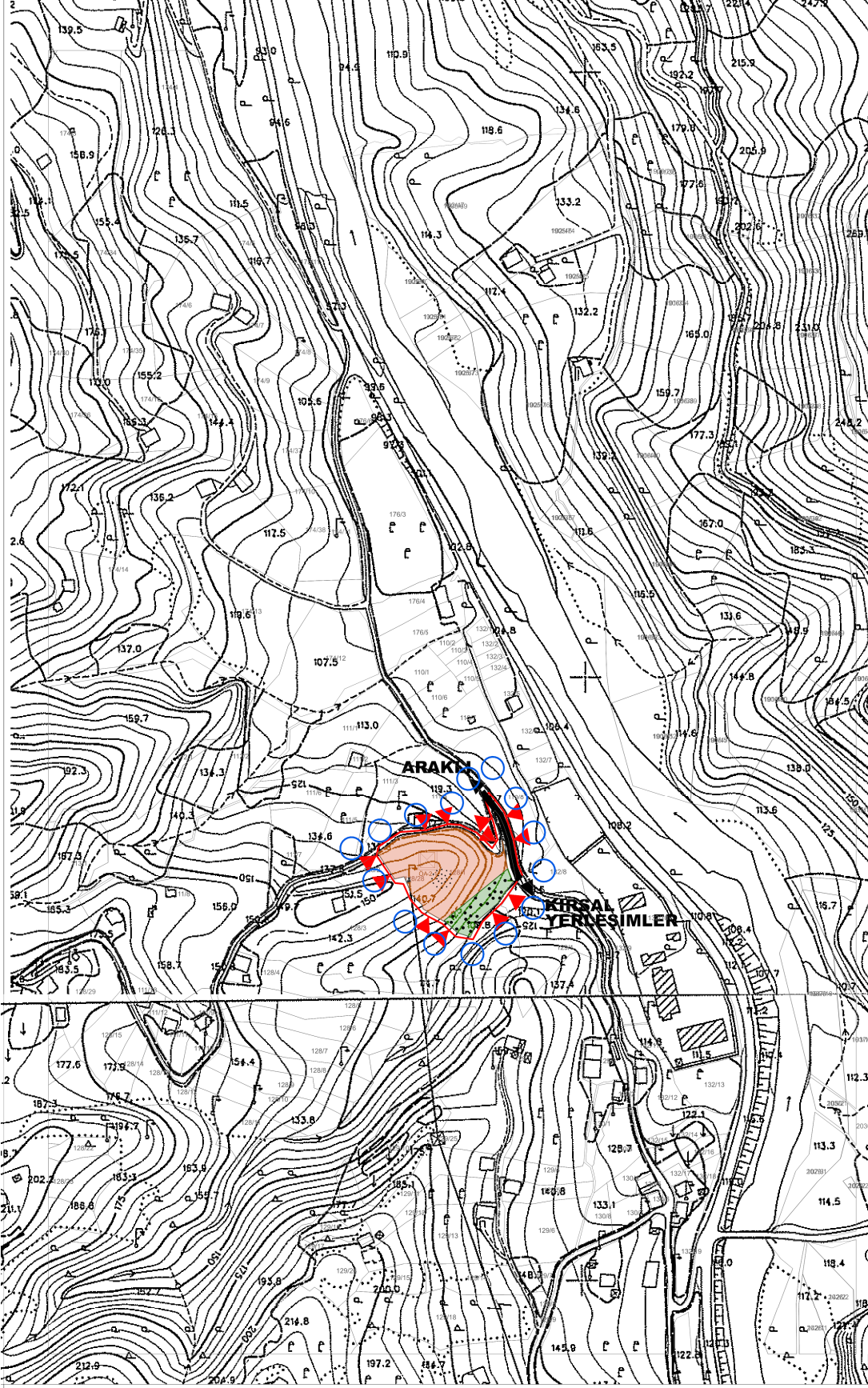
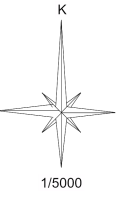




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

TURİZM ALANLARI

TURİZM ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLARI

PARK VE YEŞİL ALANI

TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

TAŞIT YOLU

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEMLİ ALAN-2.3 (ÖA-2.3)

PLAN HÜKÜMLERİ

1) PLAN ONAMA SINIRI ARAKLI İLÇESİ, BEREKETLİ MAHALLESİ 128 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2) ARAKLI İLÇESİ, BEREKETLİ MAHALLESİ, 128 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI TURİZM ALANI BİR

KISMI PARK VE BİR KISMI DA YOLDUR.

3) PLANLAMA ALANI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ŞARTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. ANCAK HER DURUMDA EMSAL (E) 0,40'İ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ (Y_{ENÇOK}) 7,50 METREYİ; KOTTAN BODRUM KATLAR KAZANILMASI DURUMUNDA İŞE YAPININ HERHANGİ BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKTIĞI NOKTADAN İTİBAREN YÜKSEKLİĞİ 10,50 METREYİ GEÇEMEZ.

4) İMAR PLANI YAPIMINA ESAS OLAN VE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 02.02.2026 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI; ÖNEMLİ ALAN-2.3 OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP; SÖZ KONUSU RAPORUN SONUÇLAR VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE AÇIKLANAN YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖNERİLERE VE HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

5) PLANLAMA ALANINDA BAKANLAR KURULUNUN 22/01/2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARARI EKİ OLAN "TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI"NA VE 18/03/2018 TARİH VE 30364 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARA UYULACAKTIR.

6) BAĞÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR. TEKNİK OLARAK BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DUVARLARDA DOĞAL TAŞ KAPLANMASI YAPILIR. GÖRSEL ESTETİK OLUŞTURULMASI VE DOĞAL YAPININ SAĞLANMASI AÇISINDAN İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYACAK ŞEKLİDE KADEMELİ OLARAK TERASLAMA YAPTIRILMASI KONUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE YETKİLİDİR.

7) İLÇE BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN ONANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA; YAPILAŞMA ŞARTLARINI VE BAĞÇE MESAFELERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN GÖRÜLEN VE ONAYLANAN NAZIM İMAR PLANININ EKİ OLAN ÜÇ BOYUTLU ÇALIŞMALARI VE PEYZAJI DA İÇEREN VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAGI BELİRTİLECEKTİR.

8) TURİZM ALANINDA, 03/07/2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN" 4.MADDESİNİN VV) BENDİ KAPSAMINDA KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN VE 21.06.2005 TARİH VE 25852 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "TURİZM TESİSLERİ BELGELENDİRMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE" BELİRTİLEN YAPI, BİNA, TESİS VE MÜŞTEMLİATLARI YER ALABİLİR.

9) TURİZM ALANINDA YER ALACAK TURİZM İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ, TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHİ KONU HAKLAR HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

10) ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ, İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VB. TEKNİK ALTYAPI İSALE, İLETİM HATLARI VE TESİSLERİNE YÖNELİK İLGİLİ KURULUŞLARIN İHTİYACI OLAN İMAR PLANI DÜZENLEMELERİ VE UYGULAMA ÇALIŞMALARI, BU ÇALIŞMALARI GERÇEKLEŞTİRECEK İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK, GEREKLİ UYGULAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ SAĞLANACAKTIR.

11) 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

12) TÜM YAPILAŞMALARDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13) 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5491 SAYILI KANUN VE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. EKOLOJİK DENGİ VE ÇEVRENİN KORUNMASI İLE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HER TÜRLÜ TEDBİRLERE RİAYET EDİLECEKTİR.

14) İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26/03/2025 TARİH VE 18621837 NOLU KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

15) ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 91719 NOLU KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

16) AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, ÖNCELİKLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU; "ORDU-TRABZON-RİZE-GİRESUN- GÜMÜŞHANE-ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ" 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 10/09/2020 TARİH VE 1754 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 12/09/2023 TARİH VE 588 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ 4.PLANLAMA ALT BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI VE NOTLARI; DAHA SONRA İŞE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU", "1593 SAYILI HİFZISIHHA KANUNU", "2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ARAKLI
BEREKETLİ
128
1

ARAKLI İLÇESİ BEREKETLİ MAHALLESİ 128 ADA 1 NUMARALI PARSELDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.06.2026 TARİH VE 406 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.06.2026 İLE 29.07.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tark DİLAYER
Başkan Vekili

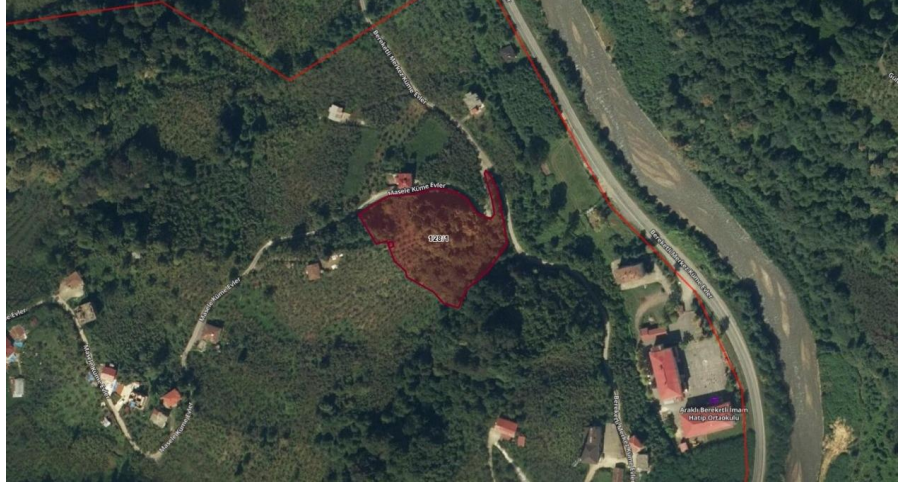
Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

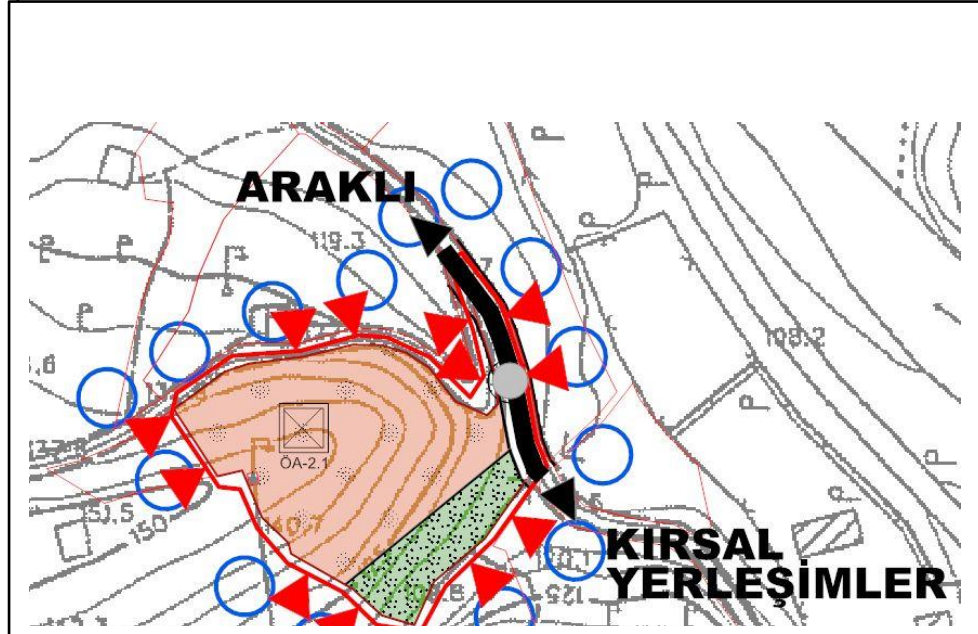
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARAKLI İLÇESİ, BEREKETLİ MAHALLESİ,
128 ADA 1 NOLU PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ



**TRABZON İLİ, ARAKLI İLÇESİ
BEREKETLİ MAHALLESİ, 128 ADA 1 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, ARAKLI İLÇESİ, BEREKETLİ MAHALLESİ, 128 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 18 SAYFADAN OLUŞAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI RAPORU; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN .../.../.... TARİH VE
SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ

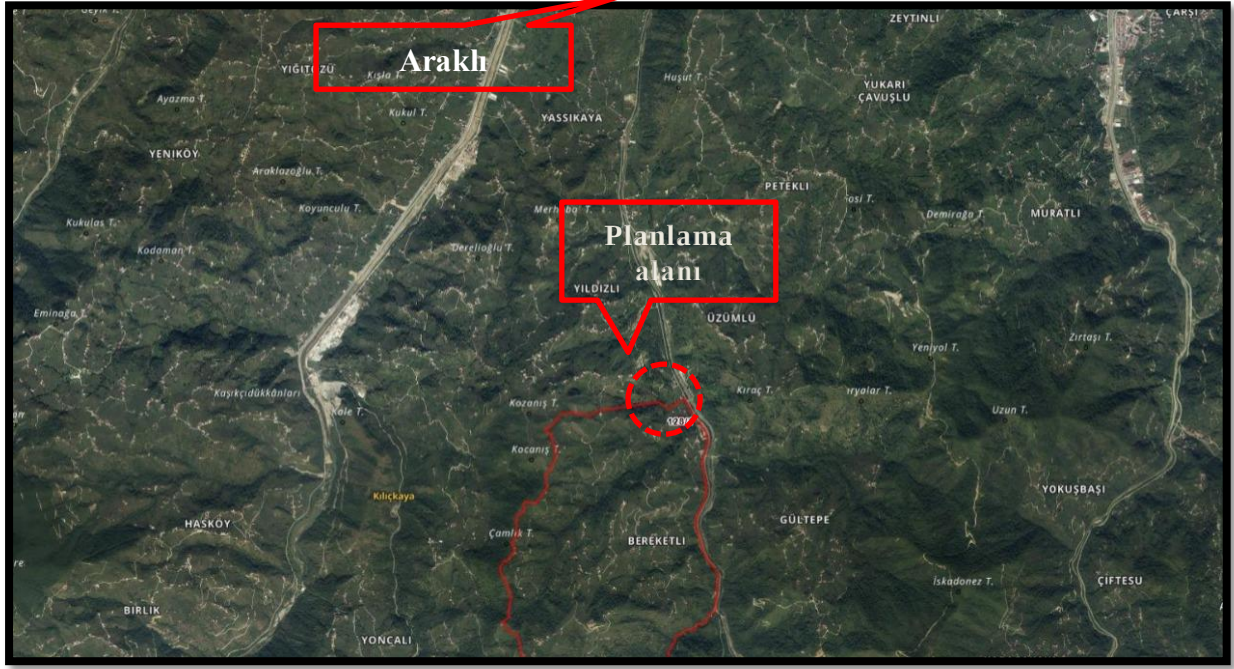
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	3
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1 Fiziksel Yapı.....	3
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	3
2.1.2 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu.....	5
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	5
2.3 Mülkiyet Durum Analizi	5
2.4 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı	5
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	5
3.1 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
3.2 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	6
3.3 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
4. KURUM GÖRÜŞ ÖZETLERİ	7
5. MEVCUT PLAN	13
6. PLAN TEKLİFİ	13
6.1 Plan Teklifinin Amacı.....	13
6.2 Plan Teklifinin Gerekçesi.....	13
6.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	14
6.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	14
6.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu	15
6.6 Nüfus Hesabı Tablosu	15
PLAN HÜKÜMLERİ.....	16

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan Değişikliği düşünülen alan Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi'nde yer alan 128 ada 1 nolu parsel toplamda 6251 m² olup, 589036-589554 dikey (Y) ve 4527228-4527929 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanın Araklı İlçe merkezine uzaklığı yaklaşık 7 kilometredir. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Araklı İlçesi'nin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41' 29" kuzey enlemi ile 39° 29' 21" doğu boylamlarında bulunmaktadır. (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Maçka İlçesi, Dikkaya Mahallesi 109 ada 14 parselin imar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 30.01.2026 tarihinden onaylanmıştır. Onaylanan etüd raporuna göre, elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanı **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Çağlayan Formasyonu, bazalt, andezit, lav ve piroklastları ve Çağlayan Formasyonunun rezidüeli oluşturduğu ve eğim değerinin genel olarak % 10'dan büyük olduğu alanlardır.

Çağlayan formasyonuna ait zemin birimde etüt alanında lokal bir alanda yer aldığından deney yapılmamıştır.

Çağlayan formasyonuna ait kaya birimler RQD ye göre “çok kötü kaliteli - kötü kaliteli - orta kaliteli - iyi kaliteli”, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre “düşük dayanımlı”, nokta yükleme deneyine göre “çok düşük - orta dayanımlı”, ayrışma derecesine göre “çok ayrılmış - orta derecede - az derecede” ayrılmış özelliktedir.

Mevcut durum itibariyle doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak bu alanlarda çalışma alanında lokal bir alanda yaklaşık olarak 1-3 m kalınlıkta katı, sert kıvamlı kahve renkli killerin arazideki konumları duraylı olup, bu nedenlerle inceleme alanında kütle hareketleri meydana gelebileceği, meydana gelebilecek kütle hareketlerinin mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilececek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Parsel sınırında yüksek açılı şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Çağlayan Formasyonu pekleşmemiş seviyeleri ile Çağlayan Formasyonu rezideül birimlerinde 1-3 m kalınlıkta olup, rezidüel killerde şişme-oturma olabileceğinden parşel alandan kaldırılacağından şişme oturma analizleri yapılmamış olup, ancak zemin etüt raporlarında detaylı bir şekilde şişme - oturma analizleri yapılmalı ve varsa gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parşel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temel taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Not: İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek herhangi bir jeolojik seviyeye rastlanılmamıştır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru

halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada **“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik”** ve **“Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği”** hükümlerine uyulmalıdır.
- Bu raporun amacı; Trabzon İli, Araklı İlçesi, Bereketli Mah., 1 adet 1/1000 ölçekli G44-A-12-A-4-C nolu hâlihazır paftada sınırları belirtilen yaklaşık 6307.54 m²'lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

2.1.2 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik ünitelerden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derinde yarılmış plato ve tepelik alanlardır. İnceleme alanı plato ve tepelik alanlar arasında 110-147 m kotlarında yer almaktadır.

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanına ait Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.

2.3 Mülkiyet Durum Analizi

Tapu kayıtlarında 128/1 parsel, 6251 m² yüzölçümüne sahip fındık bahçesi olarak nitelendirilmiştir.

2.4 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

128/1 parsel üzerinde hiçbir yapı bulunmamaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

3.1 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

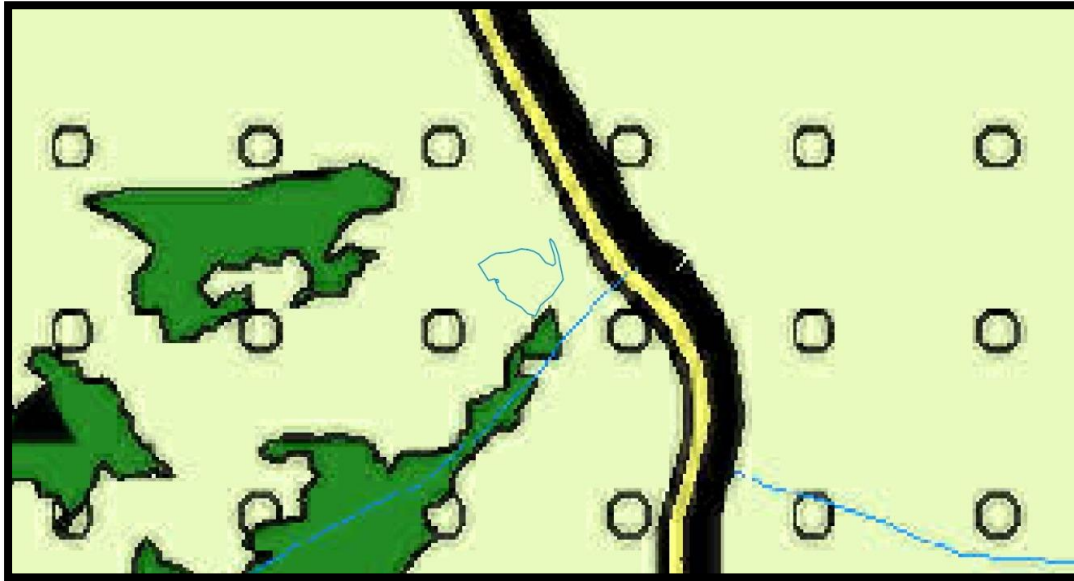
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında bahse konu parsel alanı; “*Tarım Alanı*” ve “*Orman Alanı*” olarak planlı bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

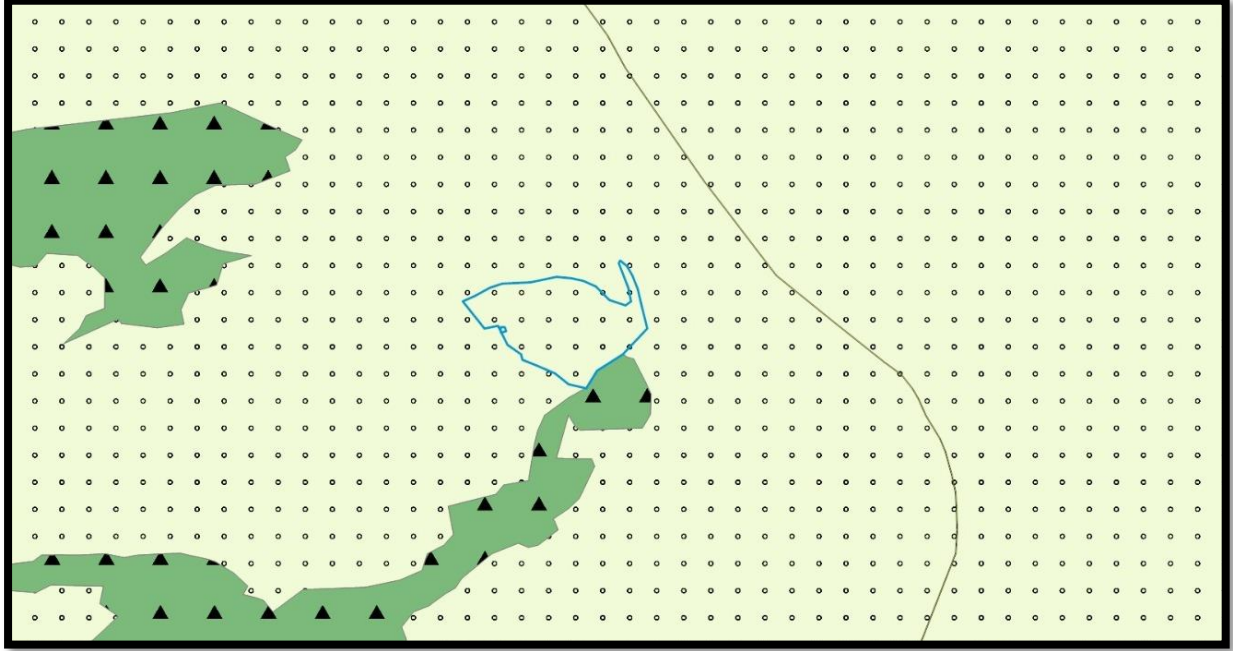
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50000 ölçekli il çevre düzeni planında söz konusu parsel alanı; “*Tarım Alanı*” olarak belirlenen bölge içinde görünmektedir.



Şekil 3. Planlama Alanının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.3 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı yürürlükte olan 14/07/2020 tarih 1361 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 4. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “*Tarım Alanı*” içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki yeri

4. KURUM GÖRÜŞ ÖZETLERİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8 maddesinin 1. bendinde belirtildiği üzere; “*Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.*” Bu kapsamda planlama alanı ile ilgili olarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca 14/02/2025 tarihli ve 203935 sayılı ile gerekli kurumların görüşleri sorulmuştur. Kurumların vermiş olduğu cevaplar özet olarak aşağıda sunulmuştur.

1-TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Trabzon Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ nün 6582705 sayılı yazısında özetle;

“ *Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede; mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan ve 2863 sayılı kanun kapsamında herhangi bir kültüre varlığına rastlanılmayan alanda, 2863 sayılı kanunun 4. maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli kültüre varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.*” denilmektedir.

2-TRABZON İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

Trabzon Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü' nün 128871864 sayılı yazısında özetle;

"Sınırları ilan edilen bölgede varsa Bakanlığımız hizmetlerinde kullanılan okul alanlarının korunması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla imar plan çalışmalarının yapılmasında Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

3-TRABZON İÇMESUYU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Trabzon İçmesuyu ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Etüt ve Plan Dairesi Başkanlığı' nın 75941 sayılı yazısında özetle;

*"...Söz konusu alanda İmar Planı değişikliği uygulamasından sonra, imar planı yapılan alanın faaliyete geçmesiyle İdaremize ait etkilenen tesis bulunmadığı tespit edilmiş olup, işletmeden dolayı oluşacak atık suyun çevreye zarar vermemesi ve çevre kirliliğinin önlenmesi için Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 26. Maddesi "Atık suların nitelik ve niceliklerinin kontrolü, kirliliğin azaltılması ve arıtılması, verilen atık su deşarj standartlarına uyulup uyulmadığı hususunun uygun aralıklarla ve düzenli bir biçimde gözlenmesi ve belgelenmesi kirletenin sorumluluk ve yükümlülüğündedir.", "Her türlü katı atık ve artıklar, arıtma çamurları ve fosseptik çamurlarının alıcı su ortamlarına boşaltılmaları yasaktır." hükümleri doğrultusunda hareket edilmesi, **işletmeden kaynaklı atık yağların oluşması halinde depolanarak alandan uzaklaştırılması, kesinlikle dereye veya doğal ortama bırakılmaması ve evsel nitelikli atık suların sızdırmaz foseptik yapılarak bertaraf edilmesi gerekmektedir.** Ayrıca İdaremize ait mevcut içme suyu tesislerinin (İdaremizce kullanılan tüm depolar, maslaklar, Atık su ve İçme suyu şebeke ve İsale hatları, arıtma tesisi, terfi merkezi vb.) korunması, bakım ve onarımına gerekli izinlerin verilmesi ve Genel Müdürlüğümüzce ileride yeni yapılacak içme suyu ve kanalizasyon projelerinin yapımı esnasında gerekli çalışmalar için izin verilmesi kaydıyla bahsi geçen alanın planlanmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır."* denilmektedir.

4-TRABZON İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

Trabzon Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün 18575832 sayılı yazısında;

"1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu Buna istinaden mahallinde yapılan inceleme, araştırma, tetkik ve gözlemler neticesinde; bahsi geçen alanda sucul alanlara sınırı olan veya sucul alanları içine alan (dere) bölgeler bulunmaktadır. Sucul alanlara sınırı olan yerlerde yapılması planlanan faaliyetler esnasında Su Ürünleri Kanununun 7. ve 9. Maddelerinde belirtilen "Su ürünleri istihsal alanlarının doldurulması, kurutulması kısmen veya tamamen şeklinin değiştirilmesi, taş, moloz vb. dökülmesi yasaktır." hükmü yer almaktadır. Dere yataklarında yapılacak herhangi bir çalışmada öncelikle sucul ortama müdahale edilmeden koruyucu önlemlerin alınması (istinat duvarı, taş tahkimat v.s.) gerekmektedir. Alınacak bu koruyucu önlemler; yaban hayatı ve karasal alanlar ile sucul ortam ilişkisini devam ettirebilecek şekilde olmalıdır. Ayrıca 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununa istinaden yayınlanan 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 gösterilmiş olup, 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununa ve Su Ürünleri Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen hükümlere aykırı bir uygulama yapılmadığı sürece olumlu görülmüştür."

Bu itibarla, Araklı İlçesi Bereketli Mahallesi 128 ada 1 parşel numaralı taşınmazın "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

5-TRABZON İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

Trabzon Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü' nün 6432403 sayılı yazısında özetle;

" Söz konusu alanla ilgili 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında Bakanlığımız, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün ilgi (b) sayılı yazısı ekte gönderilmiş olup, 2863 Sayılı Yasa kapsamında, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması uygun olacaktır. " denilmektedir.

6- ARAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Araklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 12770 sayılı yazısında özetle;

" İlgi yazıya konu ilçemiz Bereketli Mahallesinde kâin 128 Ada 1 Parşel numaralı taşınmaz üzerinde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" kullanımına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin Belediye Başkanlığımızca herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır. " denilmektedir.

7-ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş. Trabzon İl Müdürlüğü' nün 101490 sayılı yazısında özetle;

" Trabzon İli Araklı İlçesi Bereketli Mahallesinde 128 ada 1 parşel numaralı alana isabet eden tesislerimiz olduğu tespit edilmiş olup elektrik dağıtım tesislerimizin isabet ettiği alanların yapılacak imar planında teknik altyapı alanı olarak (Trafo, Enh) ayrılması planlama çalışmalarında ve her türlü yapılaşma esnasında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde belirtilen emniyet(yaklaşım) mesafelerinin korunması, tesislerimize herhangi bir zararın verilmemesi ve yapılacak olan çalışmalar esnasında Şirketimizden görüş alınması kaydıyla "Turizm Tesis Alanı" amaçlı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " denilmektedir.

8-AKSA

AKSA'nın 28147 sayılı yazısında özetle;

"... Söz konusu planlama sınırı içerisinde doğalgaz alt yapı şebekemiz yer almamakta olup, yapılacak planlamada şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

9- BOTAŞ

Botaş'ın E.3076874 sayılı yazısında özetle;

"Taraşımıza iletilen harita ve koordinatlar incelenmiş olup, söz konusu proje alanının 200 metre yakınında Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattı/tesisi bulunmadığı görülmüştür. Bu kapsamda, planlanan projenin söz konusu alanda yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " denilmektedir.

10-KARAYOLLARI 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü' nün 1796873 sayılı yazısında özetle;

" Yapılan inceleme neticesinde; İlgili alanın karayolu güzergahlarımızın dışında yer aldığı tespit edilmiş olup, "Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000

ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

11-TRABZON ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Orman Genel Müdürlüğü, Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü’ nün 14854043 sayılı yazısında özetle;

“ Bölge Müdürlüğümüzce mevzuatlarımız çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde; Taşınmazın bulunduğu yerde kadastro çalışmaları tamamlanmış olup, söz konusu taşınmaz orman sınırları içerisinde kalmadığı, **orman sınırı olması sebebiyle yapılacak çalışmalarda ormana zarar verilmemesi şartı ile** söz konusu parselde imar planı çalışması yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığı...” denilmektedir.

12-DEVLET SU İŞLERİ 22. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22.Bölge Müdürlüğü’ nün 5756202 sayılı yazısında;

“...Konu incelenerek aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.

1- Bahse konu parselin güney sınırından geçen yan dereye talep sahibince yeterli taşkın kontrol tesislerinin sahibince inşa edilmesi gerekmektedir.

Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin 6. maddesinin 2. bendinde gereği yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinden itibaren 6 metre genişliğinde işletme ve bakım amaçlı yol bırakılması gerekmektedir.

2- Yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinin 221. Şube Müdürlüğümüz kontrollüğünde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

3-Yapılacak olan taşkın kontrol tesislerinin üzerine standartlara uygun korkuluk yapılması gerekmektedir.

4- Yamaç ve yağmur sularının Belediye alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması gerekmektedir.

5- Yeni yol açılması durumunda açılacak yolların yan dere yataklarından geçtiği noktalarda yeterli kesitlerde ve en az 2,5 m x 2,5 m boyutlarında kutu menfez ile uygun akış koşullarının sağlanması gerekmektedir.

6- "167 sayılı Yer atı suyu Hakkında Kanun", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve benzeri yönetmelikler kapsamında, yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına zarar verilmeyecek şekilde hareket edilmesi gerekmektedir.

7- Dere yataklarını kirliletecek her türlü sıvı ve katı atığın hiç bir şekilde ortama dökülmemesi gerekmektedir.

8- Sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa foseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdan emniyetli bir şekilde boşaltılarak uzaklaştırılması gerekmektedir.

9- İslahlı ya da ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olaylar (membadan heyelan kütleli, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersi müdahaleler yapılması, Q500 taşkın tekerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb.) meydana gelmesi durumunda taşkın tesisi olan yerlerde de taşkın yaşanma ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle 2022 yılında revize edilen planlı alanlar imar tip yönetmeliğinde belirtilen "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez (Ek ibare:RG-18/8/2022-31927) trafo ve enerji odası yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve

pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır" hükmüne uyulması gerekmektedir. Bu hükümde belirtilen "dere kret kotu" olarak, "taşkın kontrol tesisi üst kotu" dikkate alınmalıdır. Ayrıca ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin alınması ve oluşabilecek can ve mal kaybında kurumumuzun sorumlu tutulmaması, sorumluluğun talep sahibinde olduğu bilinmelidir. Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi koşuluyla Trabzon ili, Araklı ilçesi, Bereketli Mahallesinde bulunan, tapunun 128 ada, 1 numaralı parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde "Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

13-MADEN TETKİK VE ARAMA DOĞU KARADENİZ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 501705 sayılı yazısında özetle;

"...Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

14-TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün (Trabzon) 2962910 sayılı yazısında özetle;

"...Söz konusu planlama çalışmasına ilişkin, Trabzon ili, Araklı ilçesi, Bereketli Mahallesi sınırları içerisindeki 128 ada, 1 numaralı parsel üzerinde yapılması planlanan "Turizm Tesis Alanı" projesine ait Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışma alanında Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmamakta olup yatırım programında olmakla birlikte henüz projelendirilmemiş ve/veya ileride gündeme gelebilecek ve projesi tamamlanmış enerji iletim tesislerinin bulunması halinde, İmar Planınızda yer almak üzere bu tesislerin de sayısal bilgileri tarafınıza iletilecektir." denilmektedir.

15-TRABZON İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNE

Trabzon Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 1260814 sayılı yazısında özetle;

"...Başkanlığımızın Afet Risk Azaltma Sistemi (ARAS) üzerinden lojistik regresyon modeli ile hazırlanmış olan İlimizin heyelan duyarlılık ve tehlike haritalarında, planlama yapılacak alanın büyük bölümünün heyelan tehlikesi çok yüksek olan bölge içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Bu nedenle imar planına altlık olarak hazırlanacak "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda" bölge ile ilgili detaylı stabilite analizlerinin yapılması gerekli görülmektedir. Ayrıca söz konusu alanın kuru dere etki alanında bulunması nedeniyle DSİ 22. Bölge Müdürlüğünden alınacak uygun görüş ile birlikte 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

16-MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

Trabzon Valiliği, Milli Emlak Müdürlüğü'nün 11849266 sayılı yazısında;

"...Söz konusu parseller Hazine adına kayıtlı taşınmazlardan olmadığından herhangi bir görüş bildirilememiş olup, imar planlaması sonucunda Hazineyi ilgilendirecek bir hususun ortaya çıkacak olması veya söz konusu alanda imar planlamasından etkilenebilecek herhangi bir

Hazine taşınmazı bulunması halinde Müdürlüğümüzden ayrıca görüş alınması gerekmektedir.” denilmektedir.

17- ARAKLI KAYMAKAMLIĞI

Araklı Kaymakamlığının 8002 sayılı yazısında özetle;

*“ İlçemiz Bereketli Mahallesi, 128 ada 1 nolu tarım alanı vasfındaki parselin bulunduğu alan üzerinde "**Turizm Tesis Alanı**" kullanımına yönelik Kurum görüşümüz sorulmaktadır. Bahse konu taşınmaz üzerine planlanan Turizm Tesis Alanı için Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

18- MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI

Milli Savunma Bakanlığı, Erzurum Insaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 4530798 sayılı yazısında;

“ ... Bölge Başkanlığımız tarafından yapılan inceleme neticesinde; belirtilen parselde Bakanlığımıza tahsisli alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile ANT Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir.” Denilmektedir.

19-ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 11903076 sayılı yazısında;

“... söz konusu alanda "Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planının, yukarıda anılan 6.2.4 nolu plan hükmündeki şartlar dâhilinde ilgili tüm kurum/kuruluşlardan görüş alınması, imar planı hazırlama/onaylama/kesinleşme sürecinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydıyla Belediyenizce değerlendirilebileceği anlaşılmaktadır.” Denilmektedir.

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

20- ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’ nın 205850 sayısında özetle;

“ Söz konusu planlama yapılacak alanla ilgili, Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliğinin, Atık Üreticilerinin Yükümlülüklerini düzenleyen 9. maddesi ve Geçici Biriktirme ve Toplamaya İlişkin Esasları düzenleyen 13. maddesindeki hükümler ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak yayımlanan ilgili diğer mevzuatlara uyulması ve bu çerçevede gerekli izin ve tedbirlerin alınması hususunda;” değinilmiştir.

21-FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 207517 sayısında özetle;

“Söz konusu alanda Daire Başkanlığımız tarafından yapılan veya planlanan herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

22-YOL YAPIM BAKIM VE ONARIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Yol Yapım ve Onarım Dairesi Başkanlığı’nın 205755 sayısında özetle;

“...Söz konusu alanda Daire Başkanlığımız sorumluluğunda herhangi bir yol ağı bulunmadığı” denilmektedir.

23-PARK VE BAHÇELER DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı'nın 204587 sayısında özetle;

“Konu Daire Başkanlığımızca incelenmiş olup; "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanan alanda çekme mesafelerinin yeşil alan olarak bırakılması, toplam kapasite ile oranlı olarak yeterli otopark alanının ayrılması ve planlama bölgesi içerisinde kişi başına düşen yeşil alan miktarının 10 metrekare altında kalmayacak büyüklüklerde planlanması zorunluluğunun plan notlarında yer alması gerektiği müatalaa edilmektedir.” denilmektedir.

24-ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 204617 sayılı yazısında özetle;

“ Ekteki plan ve belgeler incelenmiş ve Başkanlığımız yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir projesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

25-EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 161070 sayılı yazısında özetle;

*“ İlgi yazınızla; İlimiz, Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi, 128 Ada, 1 numaralı parşeli kapsayan alana ilişkin 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin görüş bildirmemiz talep edilmiştir. Söz konusu bölgede Daire Başkanlığımızca yürütülen veya planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır...”*denilmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen kurum görüşleri daha çok uygulama esnasında yapılacak önlem ve kurallardan bahsettiği için 1/1000 plan notlarında yer alacak şekilde uygulama imar planı düzenlemesinde yer alacaklardır. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının daha ziyade genel düzenlemeleri ve yasal atıfları içeren görüşleri 1/5000 planda yer alacak şekilde düzenlenmiştir.

5. MEVCUT PLAN

Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi, 128/1 parşeli kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1 Plan Teklifinin Amacı

Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi, 128/1 parşel yürürlükte olan üst kademe mekânsal planlara uygun olarak arazi kullanım kararının “Turizm Tesis” kullanımına yönelik planlanması amaçlanmaktadır.

6.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi, 128/1 parşel alanı idari statü olarak bağılı olduğu Araklı yerleşmesi bütününde geleceğe yönelik olarak nüfus yapısında ve yoğunluğunda meydana gelecek artışlar dikkate alındığında; Araklı ilçesi sınırları içinde birçok tarihi, doğal, kültürel, turistik mekanların mevcudiyetinden, Türkiye Turizm Stratejisi-2023 belgesinde “Dünya ile yarışabilen markalaşan turizm yerleşmelerinin planlanması” stratejisinin hedefi olarak

belirlenmesinden, Araklı yerleşmesinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında gelişme stratejisinin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazanacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelere de etki edeceği şeklinde belirlenmesinden söz edilebilir.

Yine 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında turizm merkezi olarak bakanlıkça belirlenmiş alanların ve yayla alanlarının ilçe için önemli turizm potansiyeli olduğu ve koruma kullanma ilkeleri doğrultusunda turizm sektörünün geliştirilmesine katkı sağlayacağından ve ilçenin sahip olduğu yoğun orman ve mera alanlarının da bunu destekleyici olacağı belirlenmesinden ve en önemlisi Trabzon ilinde turizm sektörünün üst ölçekli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve bir sektörel strateji belgesi niteliğinde olan “Doğu Karadeniz Turizm Master Planı” ile desteklenmesi gereken ekonomik, sosyal ve kültürel gelişme sektörü olarak belirlenmiş olmasından dolayı Araklı yerleşmesi genelinde hem konaklama hem de turizm amaçlı kentsel kullanım alanlarının düzenlenmesinin kamu yararı içerdiği ve bu amaçla kullanılabilecek mekansal alanların oluşturulmasının üst ölçekli planlarda belirlenmiş olan stratejilere, hedeflere, ilkelere ve sektörel kararlara da uygunluk sağlayacağı açıktır.

Ancak Trabzon ili genelinde ve özellikle Araklı kentinde konaklama imkânları ve tesisleri yeterli sayıda olmamakla beraber hizmet kalitesi de istenilen seviyelerde değildir. Bu duruma istinaden il genelinde konaklama tesisi sayısı olarak ihtiyaç duyulan yatak kapasitesine katkı yapılacak şekilde konaklama tesislerinin sayısının, niteliğinin ve çeşidinin artırılması gerekmektedir. Bu kapsamda Araklı ilçe merkezine yakın daha kırsal bölgelerde ekonomik değer kazanımlarının turizm gelirleri ile yaygınlaştırılması ve daha kırsal görünümlü alanların bu görünümelerini bozmayacak nitelikte kalkınmaya öncülük edilecek turizm amaçlı tesisler için kullanılması mümkündür.

Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi, 128/1 parsel alanının fiziksel olarak belirtilen kriterlerin yanı sıra Trabzon ilinde turizm sektörünün üst ölçekli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve Doğu Karadeniz Turizm Master Planı ile desteklenmesi gereken ekonomik, sosyal ve kültürel gelişme sektörü olarak belirlenmiş olmasından dolayı turizm amaçlı kullanıma uygunluk gösterdiği mütalaa edilmektedir.

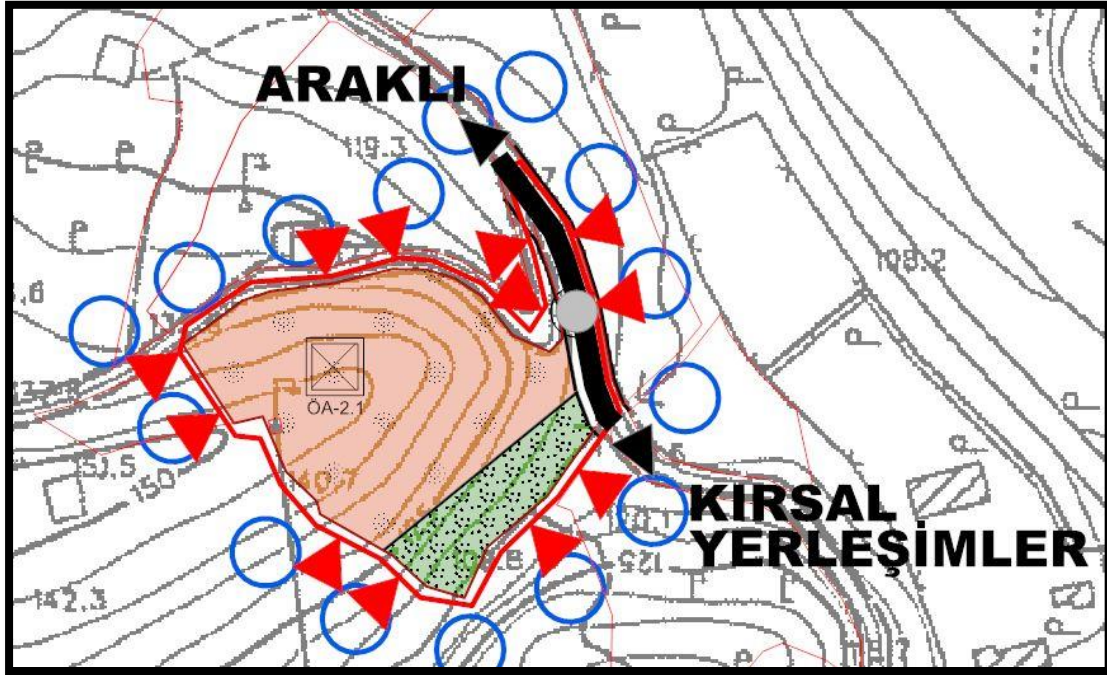
6.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

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

6.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Trabzon ili, Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesinde yer alan söz konusu 128/1 parsel toplamda 6251 m² alana sahiptir. “Turizm Tesis Alanı” amaçlı hazırlanan plan çalışmasında 128/1

parşelin 4867 m2 si Turizm Tesis Alanı olarak, 1121 m2 si Park Alanı olarak geri kalanı ise yol alanı olarak planlıdır. (Şekil 8).



Şekil 5. Önerilen 1/5000 ölçekli Teklif Nazım İmar Planı

6.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu

Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesiinde yer alan söz konusu 128/1 parşel alanının teklif edilen plan kararlarına ait alan dağılımı Tablo 3’te gösterilmiştir.

Tablo 1. Alan Kullanım Tablosu

Alan Adı	Durumu (m ²)
Turizm Tesis Alanı	4867
Yol	269
Park Alanı	1121

6.6 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen söz konusu alanda getirilen arazi kullanım kararları içerisinde nüfus barındırabilecek bir kullanım olmadığından ve otel alanı kapsamında kullanım kararı oluşturulduğundan söz konusu planda nüfus hesabı yapılmamıştır.

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1)Plan Onama Sınırı Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi'nde Yer Alan 128/1 Parseli Kapsar.
- 2)Araklı İlçesi, Bereketli Mahallesi 128/1 Parselin Bir Kısmı Turizm Alanı, Bir Kısmı Park, ve Bir Kısmı Da Yoldur.
- 3)Planlama Alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.
- 4)Planlama Alanı İçin Yapılaşma Koşulları Ve Şartları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir. Ancak Her Durumda Emsal (E) 0,40'ı Ve Bina Yüksekliği (Y_{ençok}) 7,50 Metreyi; Kottan Bodrum Katlar Kazanılması Durumunda İse Yapının Herhangi Bir Cephesinin Açığa Çıktığı Noktadan İtibaren Yüksekliği 10,50 Metreyi Geçemez.
- 5)İmar Planı Yapımına Esas Olan Ve Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından 30.01.2026 Tarihinde Onaylanmış Olan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Planlama Alanı; Önemli Alan-2.1 Olarak Belirlenmiş Olup; Söz Konusu Raporun Sonuçlar Ve Öneriler Bölümünde Açıklanan Yapılaşmaya İlişkin Önerilere Ve Hükümlere Uyulacaktır.
- 6)Planlama Alanında Bakanlar Kurulunun 22/01/2018 Tarih Ve 2018/11275 Sayılı Kararı Eki Olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na Ve 18/03/2018 Tarih Ve 30364 Sayılı Mükerrer Resmi Gazetede Yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" İle Eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslara Uyulacaktır.
- 7)Bahçe Duvarlarının Yöresel Taş Malzemeden Yapılması Zorunludur. Teknik Olarak Betonarme İstinat Duvarlarının Yapılması Zorunlu Olduğu Hallerde, Duvarlarda Doğal Taş Kaplanması Yapılır. Görsel Estetik Oluşturulması Ve Doğal Yapının Sağlanması Açısından İstinat Duvarlarının Yüksekliği 4 Metreyi Aşmayacak Şekilde Kademeli Olarak Teraslama Yapıtılması Konusunda İlçe Belediyesince Yetkilidir.
- 8)İlçe Belediye Meclisi Tarafından Onanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; Yapılaşma Şartlarını Ve Bahçe Mesafelerini Aşmamak Şartıyla Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince Uygun Görülen Ve Bu Nazım İmar Planının Eki Olan Üç Boyutlu Çalışmaları Ve Peyzajı Da İçeren Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacağı Belirtilecektir.
- 9)Turizm Alanında, 03/07/2017 Tarih Ve 30113 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin" 4. Maddesinin Vv) Bendi Kapsamında Konaklama Amacıyla Kullanılan Ve 21.06.2005 Tarih Ve 25852 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Turizm Tesisleri Belgelendirmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte" Belirtilen Yapı, Bina, Tesis Ve Müştemilatları Yer Alabilir.
- 10)Turizm Alanında Yer Alacak Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesis, Tek Bir Bağımsız Bölüm Olacaktır. Bu Alanlardaki Konaklama Birimleri Üzerinde Devre Mülk, Kat İrtifakı Ve Kat Mülkiyeti Gibi Şerhe Konu Haklar Tesis Edilemez.
- 11)Elektrik, Su, Doğalgaz, İletişim, Arıtma, Kanalizasyon Vb. Teknik Altyapı İsale, İletim Hatları Ve Tesislerine Yönelik İlgili Kuruluşların İhtiyacı Olan İmar Planı Düzenlemeleri Ve Uygulama Çalışmaları, Bu Çalışmaları Gerçekleştirecek İlgili Kuruluşlardan Alınacak Görüşler Doğrultusunda Yapılacak, Gerekli Uygulama Koşulları Ve Güvenlik Kriterleri Sağlanacaktır.
- 12)5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Gereğince, Planlama Alanında İnşaat Ve İşletme Aşamasında Çevredeki Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmesini Önleyici Tedbirler Alınacaktır.
- 13)Tüm Yapılaşmalarda "Otopark Yönetmeliği" Hükümlerine Ve "Sığınak Yönetmeliği" Hükümlerine Uyulacaktır.
- 14)2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Bu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair 5491 Sayılı Kanun Ve Bu Kanunlara İstinaden Çıkarılan Yönetmeliklerin İlgili Hükümlerine Uyulacaktır. Ekolojik Denge Ve Çevrenin Korunması İle Geliştirilmesine Yönelik Her Türlü Tedbirlere Riayet Edilecektir.

15)Açıklanmayan Hususlarda, Öncelikle 3194 Sayılı İmar Kanunu; “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun- Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Plan Hükümleri İle Trabzon Büyükşehir Belediyesi Tarafından 10/09/2020 Tarih Ve 1754 Sayılı Belediye Meclis Kararı İle Onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Ve Plan Hükümleri; 12/09/2023 Tarih Ve 588 Sayılı Belediye Meclis Kararı İle Onanan 1/25000 Ölçekli 4. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı Ve Notları; Daha Sonra İse “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” İle “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”, “2872 Sayılı Çevre Kanunu”, “1593 Sayılı Hıfzısıhha Kanunu”, “2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu” Ve Konusu İtibarı İle Tabi Olunan Diğer Kanunlar Ve Yönetmeliklerde Bulunan Tanımlar Ve Hükümler Geçerlidir.

ŞEYDA EZBER BULUT