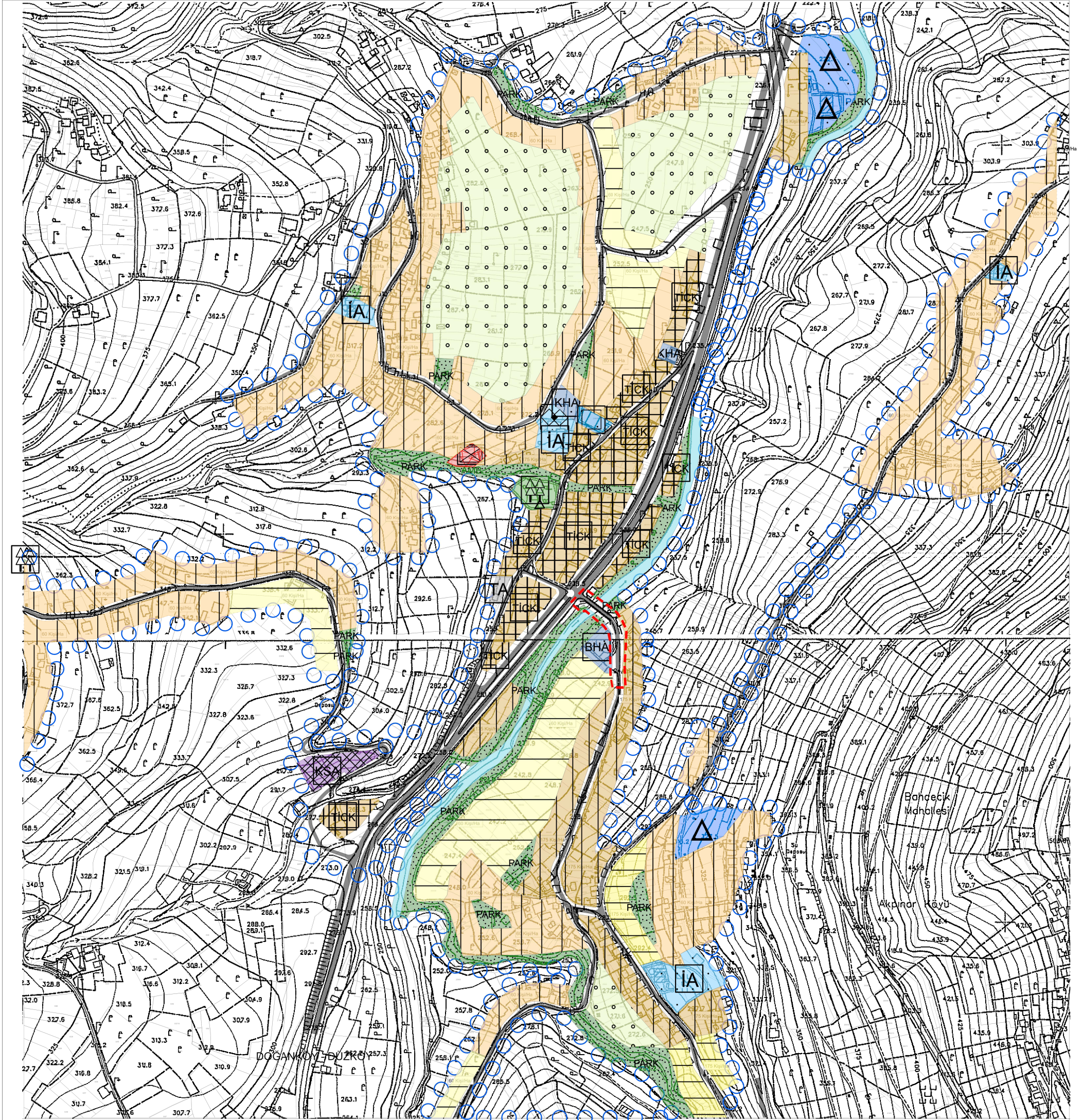




PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda ilgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
AKÇAABAT
DÖRTYOL

AKÇAABAT İLÇESİ DÖRTYOL MAHALLESİ AKÇAABAT-DÜZKÖY İL YOLU, AKÇAABAT-DÜZKÖY İL YOLU, AKPINAR MAHALLESİ YAN YOL BAĞLANTISI (ANAYOL KESİŞİM KM:14+191,377) ARASI EK KAMULAŞTIRMA PLANI KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.06.2026 TARİH VE 419 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 30.06.2026 İLE 29.07.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELÜRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

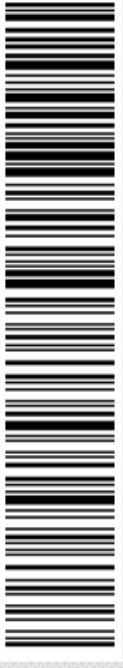
İbrahim Tarkan DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

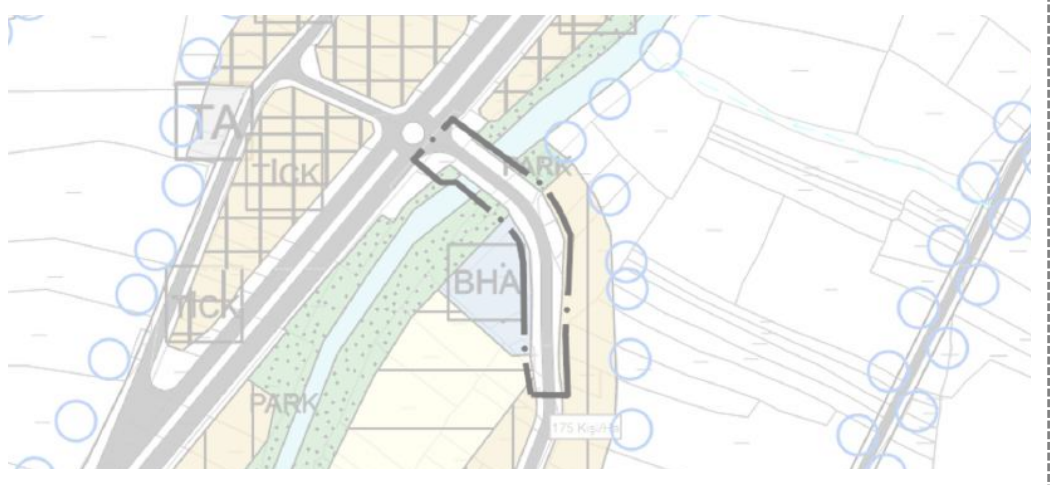
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - AKÇAABAT İLÇESİ DÖRTYOL (TEPEGÖREN) MAHALLESİ

AKÇAABAT-DÜZKÖY İL YOLUNUN, AKÇAABAT İLÇESİ, DÖRTYOL (TEPEGÖREN)
MAHALLESİ AKPINAR MAHALLESİ YAN YOL BAĞLANTISI (ANAYOL KESİŞİM
KM:14+191.377) (KM:0+000.00 - 0+133.03) ARASI EK KAMULAŞTIRMA PLANI
KAPSAMINDA

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

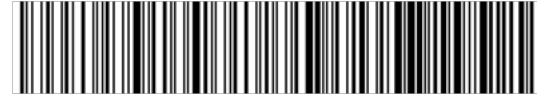


GENERAL PLANLAMA

PROJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

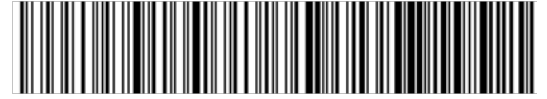
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM	3
2.2. DEPREMSELLİK DURUMU	3
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)	4
2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI	4
2.5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	4
2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR	4
2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER	5
2.8. TOPOGRAFIK DURUMU	5
2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ	6
2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ	6
2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ	7
2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.11.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS	8
2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
2.12.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	9
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	11
6. PLAN TEKLİFİ	12
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	12
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	12
6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	12
6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	13
6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU	13
6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA	14
6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA	14
7. PLAN HÜKÜMLERİ	14

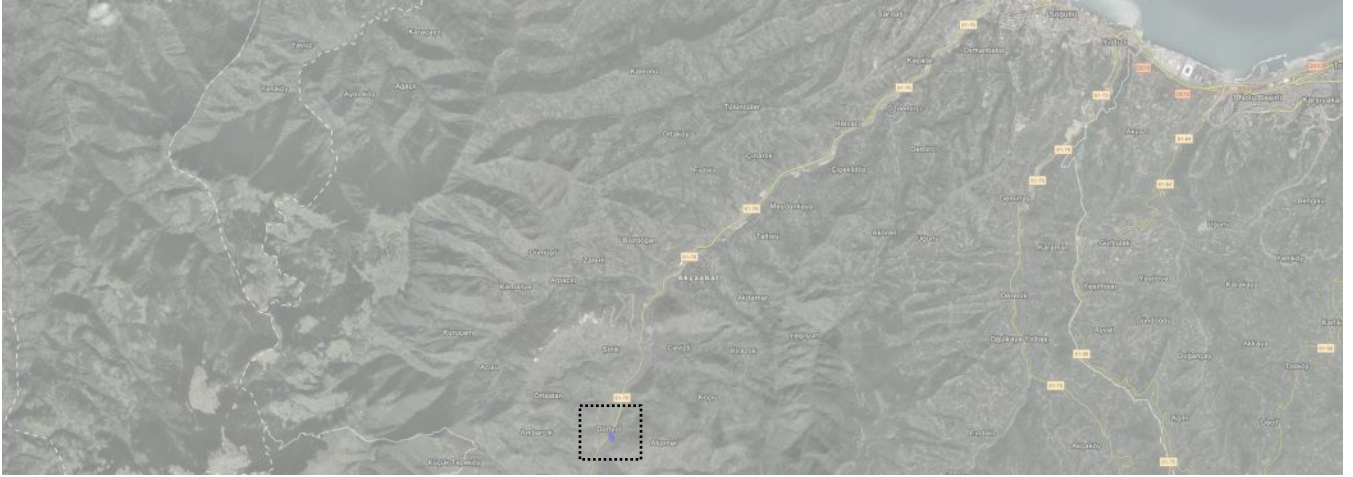
İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **14** sayfadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dörtöl (Tepegören) Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Akçaabat İlçesi, Dörtöl (Tepegören) Mahallesi Akınar Mahallesi Yan Yol Bağlantısı (Anayol Kesim Km:14+191.377) (Km:0+000.00 - 0+133.03) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında bulunan taşınmazlar üzerinde Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 541.400 – 541.600, dikeyde 4.532.300 – 4.532.500 koordinatları arasına rastlamaktadır.



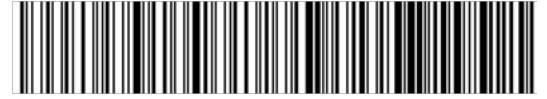
Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Akçaabat İlçe Merkezi'nin güneyinde yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt akları kullanılmak üzere 17,0 km'dir.

Düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki yapılaşmalar aşağıdaki uydur görüntüsünde yer almaktadır.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İmar planları, bir bölgenin fiziksel düzenlemesini, kullanımını ve gelişimini belirleyen önemli dokümanlardır. Arazi ve analiz çalışmaları, imar planlarının oluşturulması ve güncellenmesi sürecinde kritik bir rol oynar. İşte bu çalışmaların imar planları üzerindeki önemli etkileri:

- **Topoğrafik Analizler:** Arazi analizleri, bir bölgenin topoğrafyasını değerlendirmek için kullanılır. Bu analizler, eğim, su akışı, doğal engeller gibi faktörleri inceleyerek, arazi kullanımının en uygun şekilde planlanmasına yardımcı olur. Bu sayede afet risklerinin azaltılması ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanabilir.
- **Kullanım Potansiyeli Belirleme:** Arazi analizleri, bir bölgedeki arazi kullanımının en uygun şekilde belirlenmesine yardımcı olur. Arazilerin lekesel olarak belirlenmesi sonucunda bölgeye yönelik kullanımlarının potansiyelleri; değişkenlik içeren nüfus artışı ve ekonomik gelişime uygun bir şekilde cevap verebilir.
- **Çevresel Etki Değerlendirmeleri:** Arazi analizleri, imar planlarının çevresel etkilerini değerlendirmeye yardımcı olur. Ekosistemleri, su kaynaklarını, biyolojik çeşitliliği ve diğer çevresel faktörleri göz önünde bulundurarak planların sürdürülebilir olmasını sağlar.
- **Altyapı Planlaması:** Arazi analizleri, bölgedeki altyapı ihtiyaçlarını belirlemek için kullanılır. Yollar, teknik altyapı sistemleri, enerji tesisleri gibi altyapı unsurları, bölgenin büyüme ve gelişimini destekleyecek şekilde planlanır.
- **Nüfus ve Demografi Analizleri:** İmar planları, bölgenin nüfus yoğunluğunu ve demografik yapısını dikkate almalıdır. Bu analizler, gelecekteki nüfus artışlarını tahmin etmek ve buna göre donatı hizmetleri gibi ihtiyaçları karşılamak için kullanılır.
- **Erişilebilirlik ve Ulaşım Analizleri:** Ulaşım ve erişilebilirlik analizleri, bölgedeki ulaşım altyapısını değerlendirir. Bu, trafiği düzenleme, toplu taşıma sistemleri oluşturma ve bölgenin ulaşılabilirliğini artırma gibi konularda kararlar alınmasına yardımcı olur.

Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM

Doğu Karadeniz kentlerinin gerek yerleşme alanlarının coğrafi yapısı gerekse fonksiyonların doğa ile belirledikleri uyum açısından ortak, değişmez özellikler gösterir. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki yerleşim de buna çok güzel bir örnektir. Geçmişten günümüze gelen ilçe kent merkezinin varlığı ve ticari ünitelerin burada kümelenmesi, merkezden uzaklaşan yamaçlarda ise konut guruplarının, kentin ana formunu belirlediği söylenebilir.

İlçe kent merkezli lineer gelişim kent olmakla beraberinde engebeli topografyadan kaçınılan düzlükler sebebiyle dağınık bir form görüntüsü oluşturmakta ve bu dağınık kesimler özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşmede öncelik kazanmışlardır. Sık derelerle yarılmış yamaçlar, Doğu Karadeniz yerleşmelerinin kuzey-batı rüzgârlarına kısmen kapalı ve güneşe yönelik alanları olarak, biyometeorolojik açıdan en iyi koşulları belirlerler.

2.2. DEPREMSELLİK DURUMU



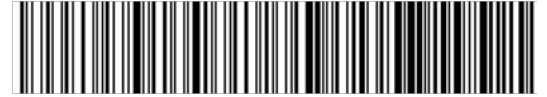
Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

Planlama Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre yer ivmeleri değerleri belirlenmiştir.

Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır.

Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulmalıdır.

Afete Maruz Alanlara ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.

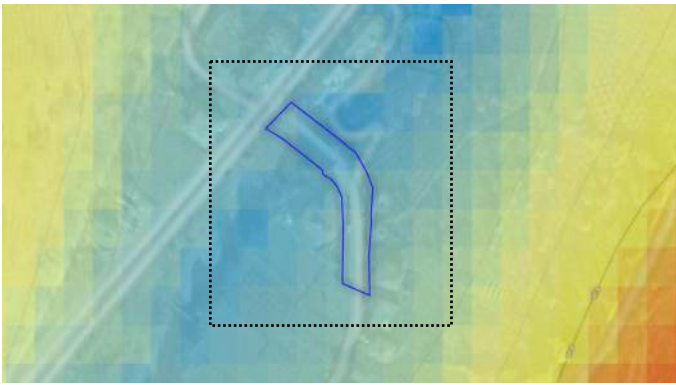


2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Düzenlemeye konu alanda mevzuat gereği ve yapılaşmaya kapalı alan olarak belirlenmiş eşikler bulunmamaktadır. Topoğrafik desenden sebeple etkilenen morfolojik yapı göz önünde bulundurularak kentsel yaşam alanlarının vaziyet planları ve tasarım projelerinde bu topoğrafik değişimler dikkate alınmalıdır. Planlamaya alanı ve yakın çevresindeki söz konusu morfolojik yapı; arazi yapısındaki vista/görünüm açısından ayrıca çevresel değerleri de oluşturmaktadır.

2.8. TOPOGRAFIK DURUMU

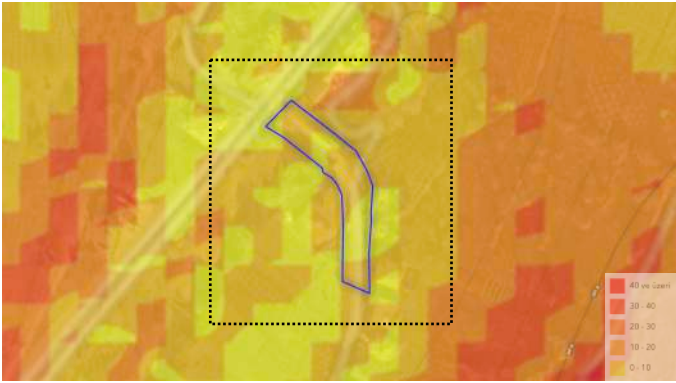
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografyanın okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükselik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için Topografik Durumların verileri dikkate alınarak uygun değerleri bulmak gereklidir.



Harita 4 : Planlama Alanının 3B Topografik Yükseklik Haritası

Planlama Alanı topoğrafik açıdan değişkenlik içermektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinin Yükseklik Analizi yan tarafta yer almaktadır. Yükseklik Analizi sonucunda güneydoğuya doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

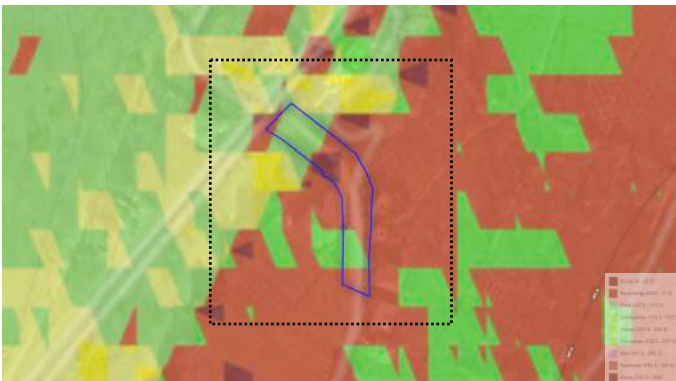
Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



Harita 5 : Planlama Alanının 3B Eğim Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Eğim Analizi yan tarafta yer almaktadır. Eğim Analizi sonucunda planlamaya konu alanın eğim değerleri çoğunlukla %0 - %10 aralığında seyretmektedir. Planlama alanının güneydoğu istikametine doğru ilerledikçe topoğrafik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyadaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, altyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografyanın önemli bir bileşeni olup, arazi kullanım kararları üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle arazinin eğimi yapılaşmaya uygunluğun belirlenmesinde önem arz etmektedir.



Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla kuzeybatı yönü istikametine olduğu görülmektedir.

Yukarıdaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda arazinin baktığı yönler ile iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu etkileşim içindedir. Bakı Analizine konu olan arazinin yönelimini ve güneşe maruz kalma durumunu bir bölgenin mikroklima koşullarını belirler. Örneğin güney bakılı kısımlar daha kurak ve sıcak olabilirken, kuzeye bakanlar daha serin ve nemli olabilir. Bu nedenle arazi bakış yönü haritası; yerleşim alanlarının planlanmasında iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu açısından önem arz etmektedir.



2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ

Düzenlemeye konu altlık oluşturan kamulaştırma planı içerisindeki taşıt erişimi için kamulaştırılacak alan ile yakın çevresinin; kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



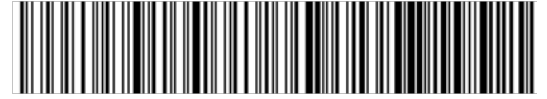
Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu altlık oluşturan kamulaştırma planı içerisindeki taşıt erişimi için kamulaştırılacak alan ile yakın çevresinin arazi durumu, üzerindeki yapılaşmalar, topografik ve fiziksel değerlere konu edilen taşınmazların kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



Harita 8 : Planlama Alanının Halihazır Harita Durum Analizi



2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan tarihi bir kenttir ve mekansal gelişimi, coğrafi yapısı, tarihi süreçler, sosyo-ekonomik dinamikler ve kentsel politikalar gibi çeşitli faktörlerden etkilenmiştir. Trabzon'un mekansal gelişimi birkaç temel aşamada incelenebilir.

Trabzon'un tarihi, M.Ö. 7. yüzyıla kadar uzanır. Şehir, antik dönemde önemli bir ticaret merkeziydi ve Karadeniz'e kıyısı olan stratejik bir liman şehri olarak şekillenmiştir. Bizans, Komnenoslar, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde şehir, ticaret, liman ve askeri stratejilere bağlı olarak gelişmiştir. Trabzon'un eski kent dokusu bu süreçte şekillenmiştir. Kentin en eski yapıları ve yerleşim alanları, Trabzon Kalesi etrafında yoğunlaşmıştır.

Trabzon'un mekansal gelişiminde en önemli faktörlerden biri dağlık ve engebeli coğrafyasıdır. Karadeniz kıyısında yer alan Trabzon, denizle dağlar arasında sıkışmış bir kenttir. Bu durum, şehrin güneye doğru genişlemesini sınırlamış ve doğu - batı aksları boyunca yatay bir gelişme eğilimine yol açmıştır. Kıyı boyunca gelişen şehir, zaman içerisinde doğu - batı doğrultusuyla beraberinde güneydeki yamaçlara doğru yayılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde Trabzon, özellikle Doğu Karadeniz'in en önemli liman şehirlerinden biri haline gelmiştir. Osmanlı döneminde şehir, ticaret yollarının bir durağı olarak kullanıldı ve bu durum kentsel yapılaşmayı etkiledi. Liman ve çevresi, ticaretle ilgili faaliyetlerin merkezi haline geldi. Bununla birlikte, şehir, surların dışına fazla taşmamış ve sınırlı bir büyüme göstermiştir.

Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte ülkemizde, şehircilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilip bu konudaki uygulamalara önem verilmesinden sebeple Trabzon'da mekansal gelişim hız kazanmıştır.

Bu bağlamda 1930'lardan itibaren devletçilik ilkesi ile birlikte planlı kalkınma modeli benimsenmiştir. Bu modelle 1930 tarihli Belediye Yasası ve 1933 tarihli Belediye Yapı ve Yolları Kanunu gibi kanunlar çıkarılmış olup kentlere imar planı yapımı zorunluluğu getirilmiştir.

Bu dönemlerde pek çok kentte planlama çalışmaları yabancı mimarlar ve şehir plancıları tarafından yapılmıştır. Fransız mimar-şehirci Jacques H. Lambert tarafından Trabzon Kentinin ilk planı yapılmış ve 1838 yılında yürürlüğe girmiştir. Kent için yapılan sonraki planlar ise, 1970 yılı İrfan Bayhan-Emre Aysu-Hüseyin Kaptan planı, 1989 yılı revizyon imar planı, 2002 yılı revizyon imar planları kronolojik olarak Trabzon İli Merkez İlçesinin mekansal gelişimine yön vermiştir. Trabzon Belediyesi 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Trabzon Büyükşehir Belediyesi ünvanını almış olup bu tarihten itibaren günümüze kadar çeşitli planlamalara konu olarak mekansal gelişim sürecini devam ettirmektedir.

Karadeniz Sahil Yolu'nun yapımı ve Trabzon Havalimanı'nın varlığı, şehrin ulaşım açını güçlendirmiş ve şehir dışından gelen nüfus artışıyla birlikte mekansal büyüme hızlanmıştır. Özellikle kıyı şeridi boyunca konut ve ticaret alanları gelişmiş, şehir kıyı boyunca batıya ve doğuya doğru genişlemiştir.

Günümüz yüzyılında Trabzon İli, hem bölgesel bir merkez olarak hem de turizm potansiyelinin artmasıyla kentsel dinamiklerde bir değişim yaşamıştır. Şehir, yeni konut projeleri, üniversite kampüsleri, sanayi bölgeleri ve turizm merkezleri ile genişlemiştir. Trabzon'un batısındaki Akçaabat ve doğusundaki Arsin gibi ilçeler, kentin büyümesiyle kentsel yerleşim alanları haline gelmiştir. Trabzon'da ayrıca deniz dolgu alanları üzerine yeni yapılar inşa edilerek mekansal genişlemeye devam etmektedir.

Trabzon ilinin ekonomik açıdan sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. Trabzon'da üretim kapsamındaki girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durumda maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

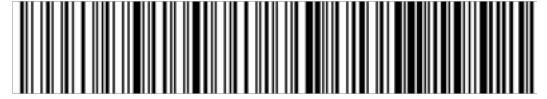
2.11.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon'un batısında yer alan Akçaabat ilçesi, mekansal gelişimi bakımından hem coğrafi koşulların hem de ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle şekillenmiştir. İlçenin mekansal gelişimi, doğal faktörler, tarıma ve balıkçılığa dayalı ekonomik yapı, Karadeniz Sahil Yolu'nun etkisi ve son yıllardaki turizm potansiyelinin artması gibi faktörlere dayanır. İdari sınırlara bağlı mekansal gelişimine kronolojik açıdan bakıldığında Akçaabat İlçesi kuruluşundan bu yana Trabzon idari sınırları içerisinde yer almıştır. Akçaabat'da ilçe teşkilatı 1881 yılında kurulmuş olup statüsünü günümüze kadar korumuştur.

Bilineceği üzere Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi amacıyla 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren kanunla; Trabzon İlinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı isimle büyükşehir belediyesi kurulmuş ve il belediyelerine büyükşehir belediyesi statüsü kazandırılmıştır.

İlçenin makroformuna ilişkin mekansal gelişimi irdelendiğinde ise kent merkezinden dışa doğru yayılarak gelişen bir lineer makroform görülmektedir.

Akçaabat ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, tarım-balıkçılık ve sanayiye dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon ilinin Akçaabat ilçesi irdelendiğinde; Akçaabat Şinik Organize Sanayi Bölgesi - İmalat Fabrikaları ve ilçedeki hizmet sektöründeki faaliyetlerle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Akçaabat ilçesi Turizm Amaçlı Aktivelere yayla ve şenlikleri ile önemli bir destinasyon açısı sunmaya özen göstermekte olup, buradan geri dönüşlerle ilçe tanıtımı ve ekonomik canlılığını korumaya çalışmaktadır.



2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

Trabzon İli Karadeniz Bölgesi'nin doğusundan yer almaktadır. Trabzon iline idari açıdan sınır komşusu olan iller; batısında Giresun, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt doğusunda ise Rize ilidir. Büyükşehir Belediyesi statüsündeki Trabzon İli'nin; Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakıfkebir, Yomra ve Ortahisar ilçesi ile birlikte toplamda 18 adet ilçesi bulunmaktadır.



Harita 9 : Trabzon İli ve İlçelerinin İdari Sınırları

Trabzon ili'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 823.323 kişidir. 2025 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu olarak km²'ye 177 kişi düşmektedir. Trabzon ili'nin nüfus büyüklüğü TR90 Doğu Karadeniz Bölgesindeki diğer illerle kıyaslandığında "Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize" illerinden fazla olduğu görülmektedir. Aşağıdaki Trabzon İline ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim tablosu ve Trabzon İlçelerinin nüfus büyüklüklerine göre sıralı olduğu 2025 yılı sayım sonuçlarına ilişkin tablo yer almaktadır.

Yıl	Trabzon Nüfusu
2025	823.323
2024	822.270
2023	824.352
2022	818.023
2021	816.684
2020	811.901
2019	808.974
2018	807.903
2017	786.326
2016	779.379
2015	768.417
2014	766.782
2013	758.237
2012	757.898
2011	757.353
2010	763.714
2009	765.127
2008	748.982
2007	740.569

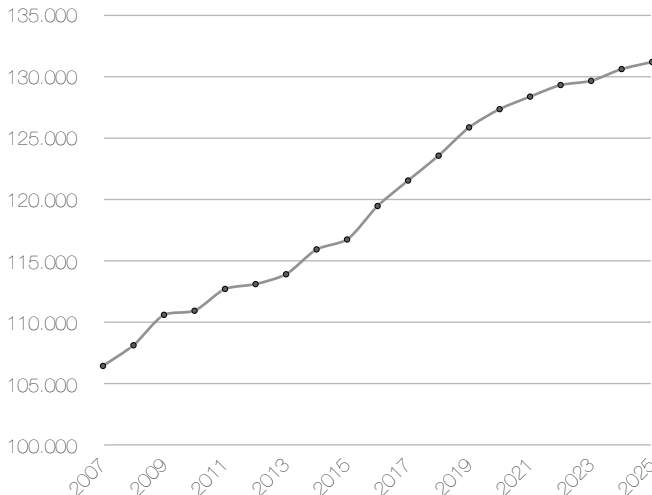
Tablo 2 : Trabzon İli'nin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları

Yıl	İlçe	Nüfusu
2025	Ortahisar	335.116
2025	Akçaabat	131.162
2025	Yomra	51.660
2025	Araklı	49.230
2025	Of	43.591
2025	Arsin	31.493
2025	Vakıfkebir	27.278
2025	Sürmene	25.281
2025	Maçka	24.931
2025	Beşikdüzü	23.246
2025	Çarşıbaşı	15.004
2025	Tonya	13.332
2025	Düzköy	13.105
2025	Çaykara	12.921
2025	Şalpazarı	10.575
2025	Hayrat	7.410
2025	Köprübaşı	4.271
2025	Dernekpazarı	3.717

Tablo 3 : Trabzon İlçeleri'nin 2025 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre Sonuçları

2.12.2. AKÇAABAT İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

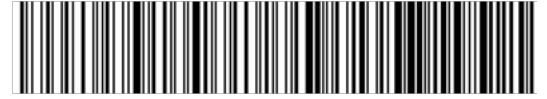
Akçaabat İlçesi Trabzon İlinin batısında yer almaktadır. Doğusunda Ortahisar İlçesi, güneyinde Maçka İlçesi, batısında Çarşıbaşı ve Düzköy İlçesi, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Akçaabat ilçesine bağlı 73 adet mahalle bulunmaktadır.



Akçaabat İlçesi'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 131.162 kişidir. Aşağıda ilçeye ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim hareketliliğine konu tablo ve grafik yer almaktadır.

Yıl	Akçaabat Nüfusu
2025	131.162
2024	130.585
2023	129.628
2022	129.290
2021	128.348
2020	127.331
2019	125.848
2018	123.552
2017	121.535
2016	119.463
2015	116.744
2014	115.939
2013	113.917
2012	113.117
2011	112.727
2010	110.957
2009	110.623
2008	108.151
2007	106.475

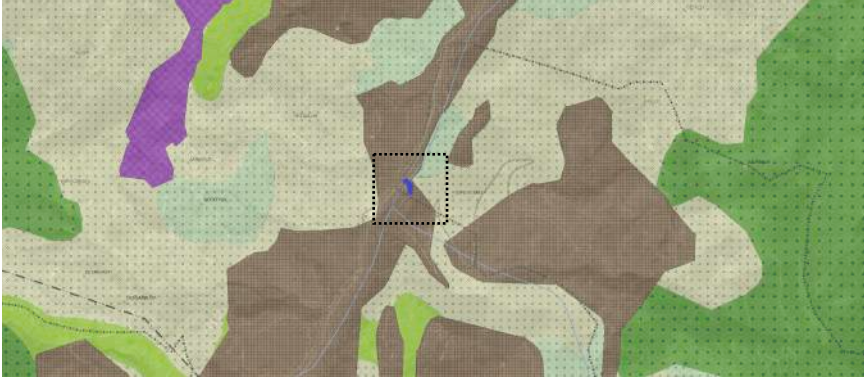
Tablo 4 : Akçaabat İlçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları



3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın "Üst Ölçek Plan Kararları" aşağıda yer almaktadır.

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

Harita 10 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli "OTRGG Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

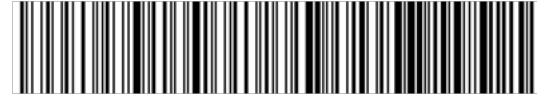
Harita 11 : Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



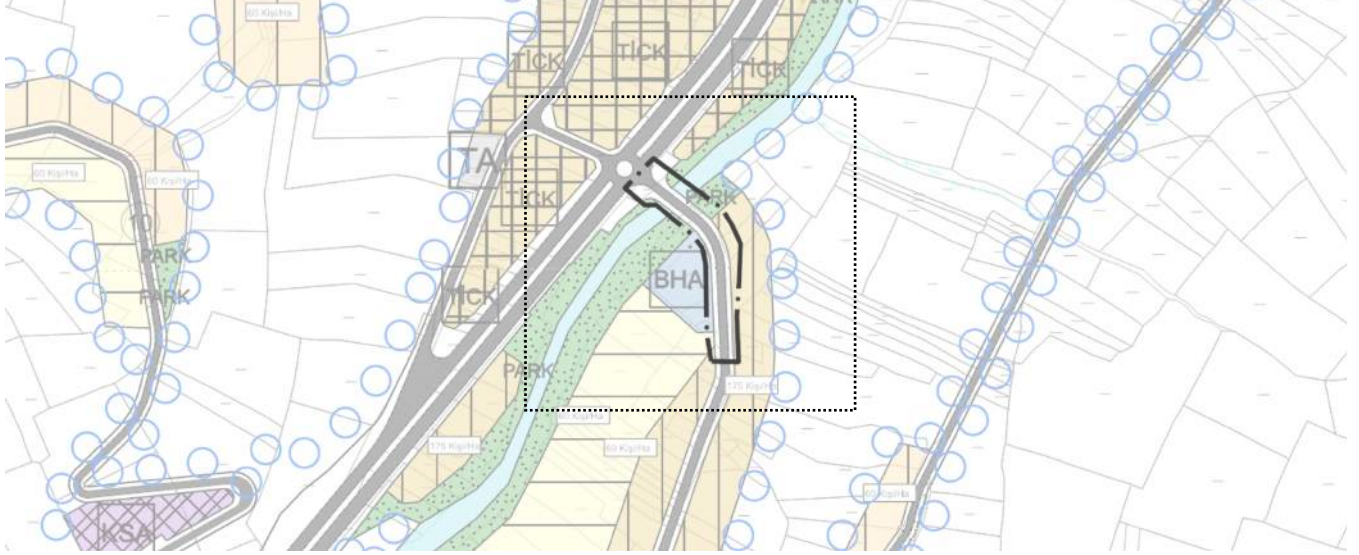
1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Mevcut Konut Alanı (Orta)" "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

Harita 12 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu



3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

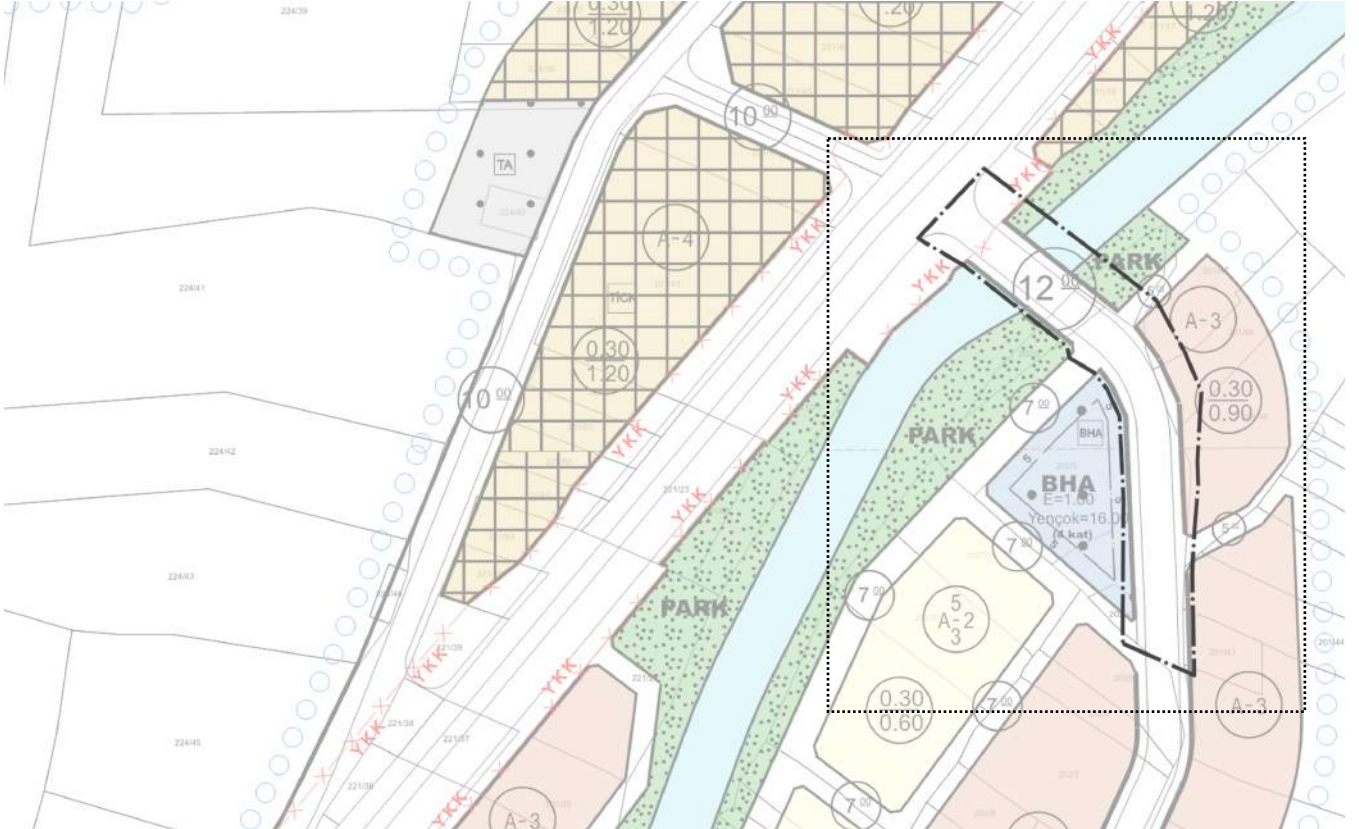
Düzenlemeye konu alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Mevcut Konut Alanı (Orta-175 kişi/ha)" "Gelişme Konut Alanı (Düşük-60 kişi/ha)" "Belediye Hizmet Alanı" "Park ve Yeşil Alan" "Su Yüzeyi" "İkinci Derece Yol" olarak belirlenen bölge içinde yer almakta olduğu görülmektedir.



Harita 13 : Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Konut Alanı (A-3)(0.30/0.90)" "Belediye Hizmet Alanı (Emsal=1.00 Yencok=16metre, 4 Kat)" "Park" "Su Yüzeyi" "Taşıt Yolu" olarak planlandığı görülmektedir.



Harita 14 : Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin" 8.maddesinin 1.bendi gereği; yapılacak olan planlama çalışmasında kullanılmak ve dikkate alınmak üzere planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlara yönelik ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan veriler, görüş ve öneriler meri imar planına atlık oluşturmak üzere "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır.

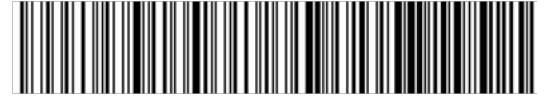
Ayrıca düzenlemeye konu alan kapsamında Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü yeni "Ek Kamulaştırma Planı" üretmiş ve mevcut konumdaki imar planına aktarılmasını talep etmektedir.

Söz konusu Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü'nün 08.04.2026 tarih ve 2102512 sayılı yazısında "...Söz konusu karayolu ek kamulaştırma planı ve kapsam daraltma planı sınırı imar planı değişikliği tekliflerinin İdarenizce onaylanması, "Meclis Kararı, Onaylı İmar Planı Değişikliği" paftaları ile birlikte sayısal ortamda bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;" denilmekte olup, idarenin talebi doğrultusunda kamulaştırma planındaki ilgili kısımlar ulaşım amaçlı olarak yeniden düzenlemeye gidilmesi gereklilik arz etmektedir.

İlgili yazısının ekinde sunulan *(Planda belli bir koridorun tamamen yatay hale gelmesini sağlamak ve bu şekilde çıktı alabilmek adına rulo şeklinde oluşturan)* gösterim paftasında; Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu'nun, Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi Akpınar Mahallesi Yan Yol Bağlantısı (Anayol Kesişim Km:14+191.377) (Km:0+000.00 - 0+133.03) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında oluşturulmuştur. Düzenleme alanındaki "mülkiyet yapısı" ile "ek kamulaştırma" alanları aşağıda gösterilmektedir.



Harita 15 : Karayolları Genel Müdürlüğü Tarafından Oluşturulan Rulo Planı



6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolunun, Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi Akınar Mahallesi Yan Yol Bağlantısı (Anayol Kesişim Km:14+191.377) (Km:0+000.00 - 0+133.03) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında bulunan taşınmazların mevcut imar planına isabet eden ve kamulaştırılacak kısımların arazi kullanım kararlarının taşıt erişimine olanak sağlaması için 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.

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Söz konusu Kamulaştırma Planındaki ilgili kısımdaki düzenlemelerden sonra ulaşım aksının genişleyeceği, iyileştirileceği, turizm bölgelerine erişimi kolaylaştıracak olması, kesintisiz ve birbirleri ile ilişkili bağlantı kollarının planlanacağı göz önüne alınarak, projenin yerel ve kentsel anlamdaki hinterlandın ulaşım altyapısı ihtiyacını gidermeye yönelik bir düzenleme olduğu bilinmektedir.

Mevcut Plan üzerinde yapılacak değişiklikle insan ve çevre münasebetlerinden sebeple toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, düzenleme alanındaki yer seçimi ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlenmesi amaçlanmıştır.

Kentsel gelişmeyi kontrol altına alarak, kentleşme sürecine geçiş aşamasında olan yerleşmenin bu geçişinin düzenli ve planlı olmasını hedeflenmiş ve mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Bu ve benzeri sebeplerle uygulamalarının yönlendirilebilmesi için söz konusu imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun ilgili hükümleri gereği Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanına ilişkin olarak; "Kentsel Meskun Alan" kararı alınmıştır. Bilineceği üzere şematik gösterim dili olan üst ölçek plan kararları "Plan Hükümlerindeki Hususlar" ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kararları dikkate alınarak alt ölçek plan kararları oluşturulmaktadır.

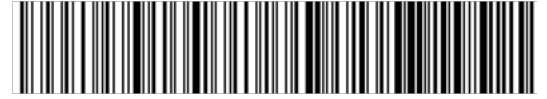
Planların kademeli birtelilik ilkesi kapsamında Dört Yol (Tepegören) Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanda yapılacak olan planlama çalışması üst ölçek plan kararlarına ve hükümlerine uygun olarak hazırlanması imar mevzuatının gereğidir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişikliklerinin irdelendiği 26. Maddesinde;

"(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

..d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruldan alınacak görüşe uyulur." denilmektedir.

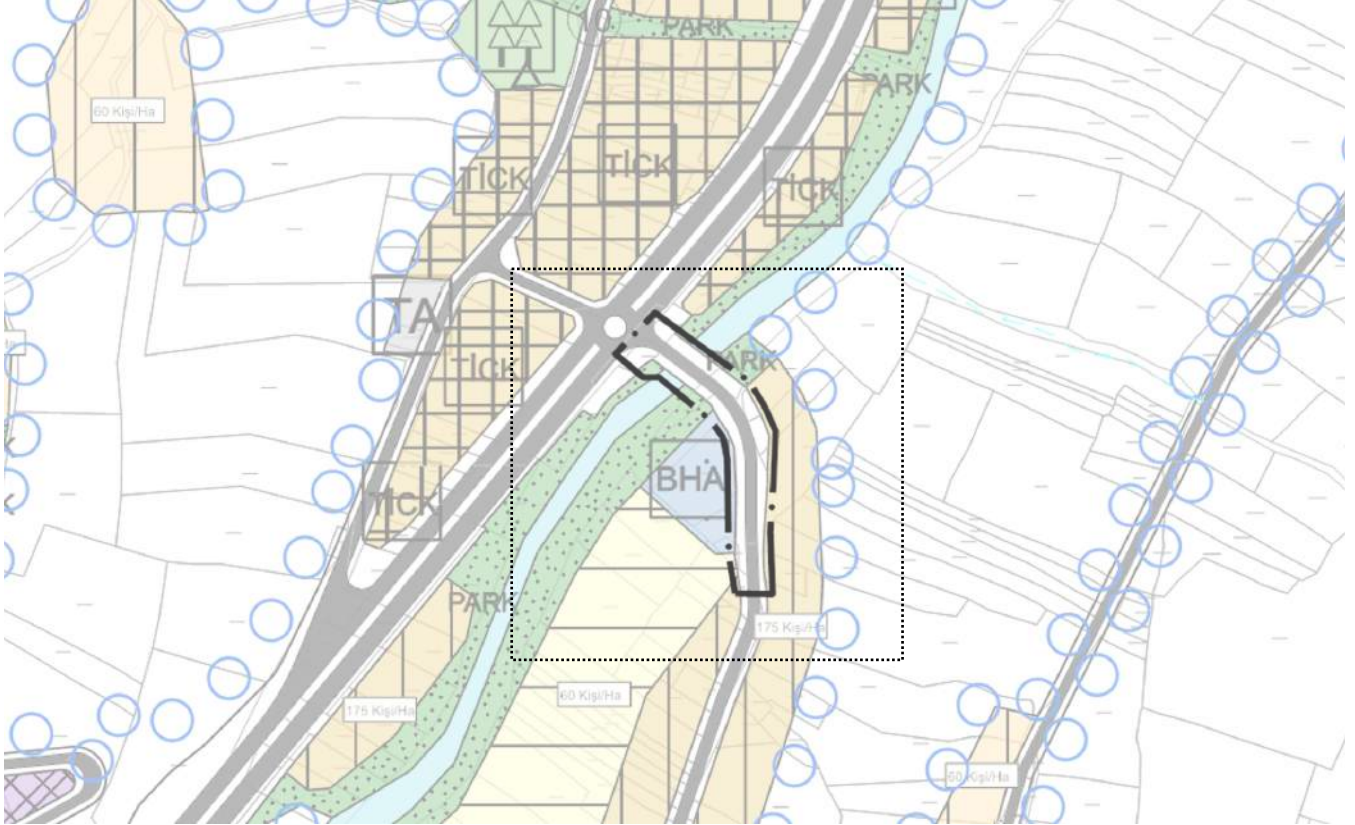
Bu kapsamda, planlama alanında Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğunda bulunan karayolu ağına ilişkin gerçekleştirilecek güzergah, genişlik veya bağlantı düzenlemelerinin ilgili kurumun görüş ve değerlendirmeleri doğrultusunda şekillendirilmesi yasal bir zorunluluk olup, hazırlanan plan değişikliği çalışmasında da söz konusu mevzuat hükmü dikkate alınmıştır. Dolayısıyla, önerilen plan kararlarının uygulanabilirliği, ulaşım sisteminin bütünlüğünün korunması, trafik güvenliğinin sağlanması amacıyla Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından iletilen görüş ve taleplerin planlama sürecine yansıtılması ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda gereklilik arz etmektedir.



6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi Akınar Mahallesi Yan Yol Bağlantısı (Anayol Kesişim Km:14+191.377) (Km:0+000.00 - 0+133.03) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında taşıt yolu ihtiyacının karşılanması amacıyla düzenlemeye sunulmuştur.

Söz konusu düzenlemeye konu alan kapsamında; Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasına isabet eden ve ilgili yazı ekinde sunulan "Rulo Plandaki" yol ve imar cephne hatları söz konusu "Ek Kamulaştırma Planı" dikkate alınarak mevcut Nazım İmar Planına aktarılmıştır. Mevcut imar planındaki ilgili kısımların arazi kullanım kararları idaresinin talebi doğrultusunda ulaşım hizmetlerinin devamlılığı ve sürekliliği için yol projesine konu "Ek Kamulaştırma Planı Sınırları" dikkate alınarak "İkinci Derece Yol" fonksiyonunda olmak üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.



Harita 16 : Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU

Trabzon İli, Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolu, Akçaabat İlçesi, Dört Yol (Tepegören) Mahallesi Akınar Mahallesi Yan Yol Bağlantısı (Anayol Kesişim Km:14+191.377) (Km:0+000.00 - 0+133.03) Arası Ek Kamulaştırma Planı" kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin "Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

Mevcut Durum		Öneri Durum	
Fonksiyon Kararı	Alan Büyüklüğü (m ²)	Fonksiyon Kararı	Alan Büyüklüğü (m ²)
Mevcut Konut Alanı (Orta-175 kişi/ha)	234	Mevcut Konut Alanı (Orta-175 kişi/ha)	15
Gelişme Konut Alanı (Düşük-60 kişi/ha)	14	Gelişme Konut Alanı (Düşük-60 kişi/ha)	-
Belediye Hizmet Alanı	24	Belediye Hizmet Alanı	12
Park ve Yeşil Alan	67	Park ve Yeşil Alan	159
Su Yüzeyi	25	Su Yüzeyi	70
Yollar	1528	Yollar	1636

Tablo 5 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu



6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Akçaabat İlçesi, Dörtöl (Tepegören) Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli G42-B-10-B / G42-B-10-C halihazır imar paftasındaki "Akçaabat-Düzköy İl Yolunun, Akçaabat İlçesi, Dörtöl (Tepegören) Mahallesi Akpınar Mahallesi Yan Yol Bağlantısı (Anayol Kesişim Km:14+191.377) (Km:0+000.00 - 0+133.03) Arası Ek Kamulaştırma Planı" irdelendiğinde taşıt yolu ihtiyacının karşılanması amaçlandığından; kent bütününe kapsayan Akçaabat İlçesi (Dörtöl Mahallesi) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; "İlave Nüfus" artışına gidilmemiştir.

6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA

Bilindiği üzere imar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartların dikkate alınarak önerilmesi gerekmektedir. Akçaabat İlçesi (Dörtöl Mahallesi) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; planlamaya konu olan taşıt yolu ihtiyacının karşılanmasının amaçlandığı düzenlemede ilave nüfus artışı olmamasından sebeple kentsel, sosyal donatı alanı ilave zorunluluğu bulunmamaktadır.

7. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI