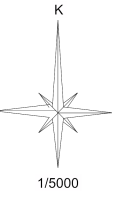


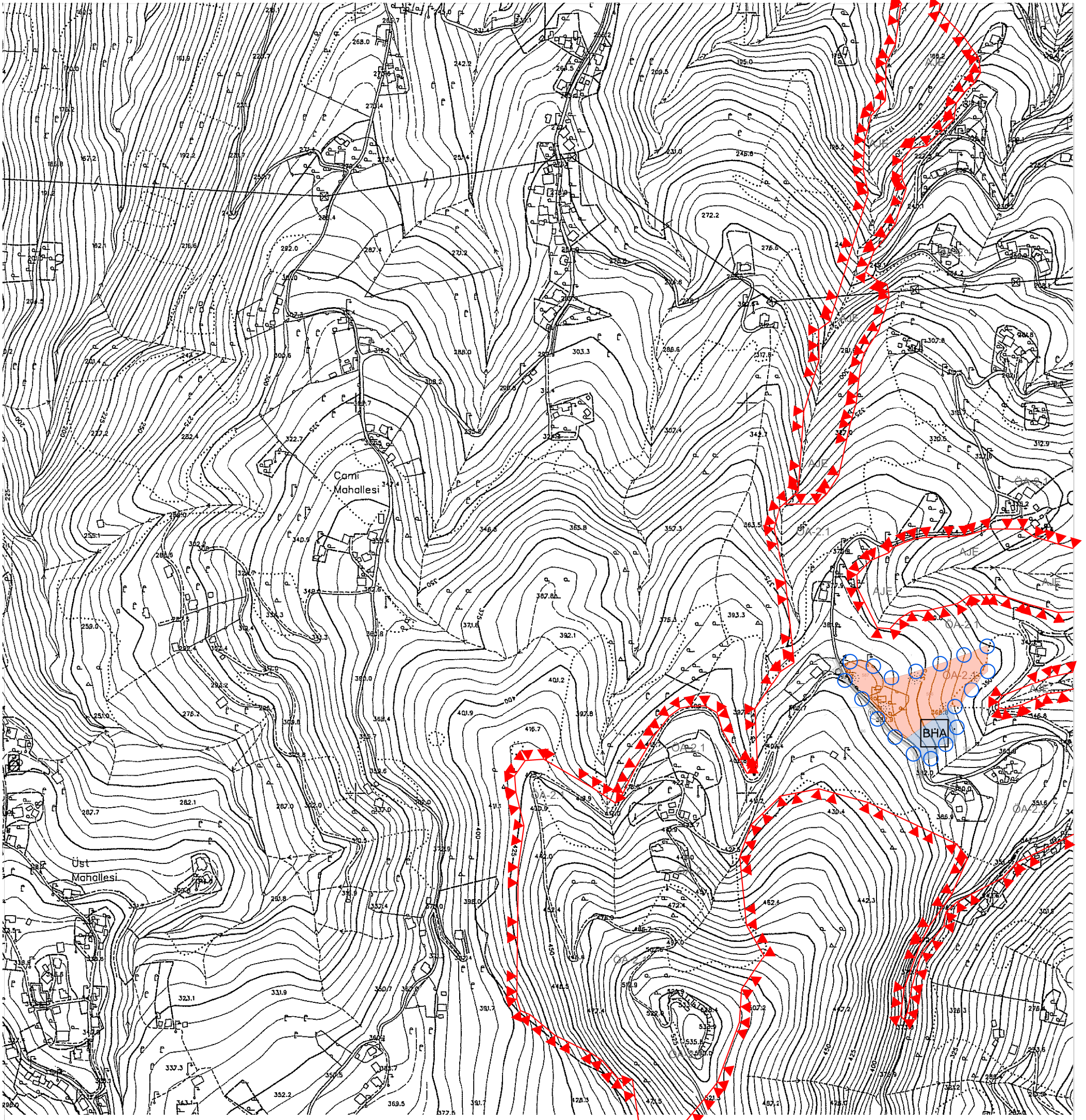


TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



1/5000



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

JEOLOJİK DURUM

▲ ▲ JEOLOJİK FORMASYON SINIRI

ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALAN 2.1

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TURİZM ALANI

BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI

KARAYOLU ULAŞIMI

10 BİRİNCİ DERECE YOLLAR

İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
BEŞİKDÜZÜ
BEŞİKDAĞI
586 - 587
13 - 1

BEŞİKDÜZÜ İLÇESİ, BEŞİKDAĞI MAHALLESİ, 587 ADA 1 VE 586 ADA 13 PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN TURİZM ALANI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.07.2026 TARİH VE 495 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.08.2026 İLE 03.09.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarkan DİLİVER
Başkan Vekili

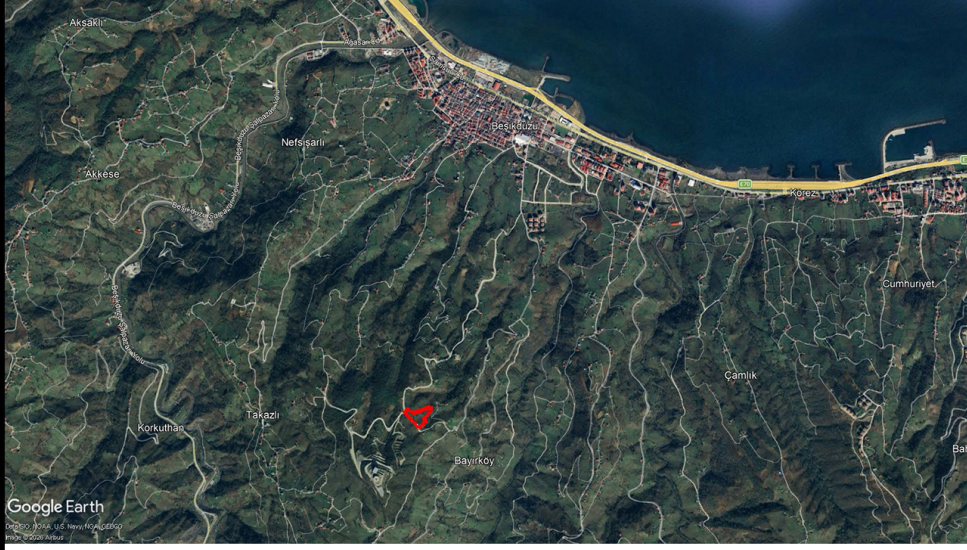
Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

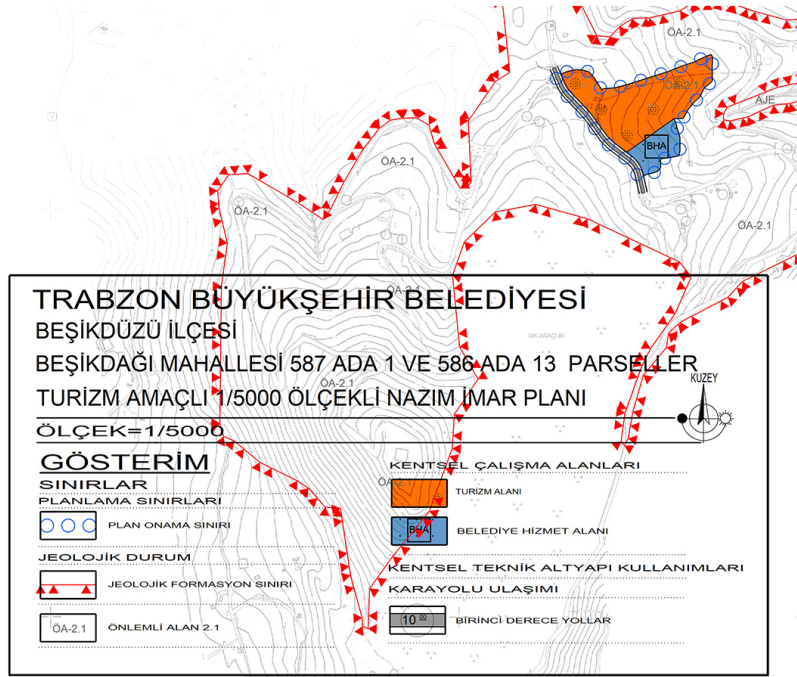
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BEŞİKDÜZÜ İLÇESİ BEŞİKDAĞI MAHALLESİ 587 ADA 1 VE 586 ADA 13 PARSELLER TURİZM AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



TEMMUZ-2026

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

BEŞİKDÜZÜ İLÇESİ

BEŞİKDAĞI MAHALLESİ

587 ADA 1 VE 586 ADA 13 PARSELLER

TURİZM AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1.GİRİŞ.....	4
1.1.PLANLAMANNIN HEDEF VE AMACI	4
1.2.PLANLAMANNIN KAPSAMI.....	8
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	8
2.1. KENTİN GENEL TANIMI, ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ VE İDARİ YAPI	8
2.2. ULAŞIM AĞI.....	11
2.3. İKLİM YAPISI	12
2.3.1. Bölgenin Sıcaklık Dağılımı.....	13
2.3.2. Bölgenin Yağış Dağılımı	13
2.3.3. Rüzgarlar	14
2.4. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK DURUMU	14
2.4.1. Depremsellik Durumu.....	14
2.5. TOPOGRAFİK YAPI	17
2.6. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU	19
2.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	19
2.8. MEKANSAL GELİŞİM	19
2.8.1 Trabzon İlinin Mekânsal Gelişim Süreci	19
2.8.2. Beşikdüzü İlçesinin Mekânsal Gelişim Süreci	20
2.9. NÜFUS YAPISI	21
2.9.1. Trabzon İlinin Nüfus Yapısı.....	21
2.9.2. Beşikdüzü İlçesinin Nüfus Yapısı.....	21
2.10. EKONOMİK YAPI	21
2.10.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı	21
2.10.2 Beşikdüzü İlçesinin Ekonomik Yapısı.....	21
2.11. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	22
2.12. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI.....	23
2.13. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	24
2.13.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	24
2.13.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	25
2.13.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	26
3. PLAN TEKLİFİ	26
3. 1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	26
3.2 PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇELERİ.....	26
3.3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	28
3.4 PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	36

3.5 PLAN KARARLARI	37
3.6 PLAN TEKLİFİ KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU	39
3.7 NÜFUS HESABI	39
3.8 SOSYAL DONATI HESABI	39
3.9 PLAN HÜKÜMLERİ	40

Şekiller Listesi

Şekil 1. Planlama Alanının Kapsamı	8
Şekil 2. Trabzon ve Beşikdüzü Yerleşmelerinin Ülke ve Bölge İçindeki Konumları	9
Şekil 3. Beşikdüzü İlçesi İmar Planına Konu Mahalleleri.....	10
Şekil 4. Planlama Alanını Konumu	10
Şekil 5. Trabzon ve Beşikdüzü Yerleşmelerinin Ulaşım Bağlantıları	11
Şekil 6. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	12
Şekil 7. İklim Verileri	13
Şekil 8. Yağış Grafiği.....	13
Şekil 9. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	15
Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu.....	17
Şekil 11. Planlama Alanı Yükselti Yapısı	18
Şekil 12. Planlama Alanı Eğim Durumu.....	18
Şekil 13. Planlama Alanı Bakı Analizi	19
Şekil 14. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi ve Tapu Kayıtları	23
Şekil 15. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	25
Şekil 16. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	25
Şekil 17. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli 3. Planlama Alt Bölgesi	26
Şekil 18. 1/1500 Ölçekli Nazım İmar Planı	38

Tablolar Listesi

Tablo 1. Karşılaştırmalı Alan Dağılım Tablosu	39
---	----

1.GİRİŞ

1.1.PLANLAMANNIN HEDEF VE AMACI

Ekonomik gelişmenin temel dinamiklerini tarımsal üretim, sanayi yatırımları ile hizmetler sektöründe sağlanan büyümeler olarak sıralamak mümkündür. Bu ana sektörel yapı içerisinde turizm her ne kadar hizmet sektörünün bir bileşeni de olsa kendi büyümesine koşut olarak ivmelendirdiği alt sektörlerin çokluğu ve çeşitliliği ile kendi başına bir ana sektör oluşturmaktadır. Diğer sektörlerle oranla fayda – maliyet yönünden çok daha verimli olan turizm sektörü 20 yüzyılın ortalarından itibaren tüm dünyada gelişmenin temel unsurlarından birisi haline gelmiştir. Bu anlamda ülkemizde de neo – liberal politikaların etkin olarak uygulanmaya başlandığı 80’li yıllardan sonra öncelikle Akdeniz ve Ege kıyı şeridi olmak üzere turizm ekonomik kalkınmanın önemli bir bileşeni olmuştur. Bu dönemde turizm sektörünün gelişebilmesi için merkezi yönetimlerce bir dizi yasal düzenlemeler yapılmış ve teşvik edici kanunlar çıkarılmıştır.

Ülkemiz açısından önemli bir kalkınma aracı haline gelen turizm sektörü birçok alt kola sahiptir. Kıyı ve deniz, yayla, tarih – kültür, doğa, ekoloji, sağlık vb. kollarla çeşitlenebilen sektör, yerleşmelerin karakteristik özelliklerine göre neredeyse tüm kentsel veya kırsal yapılarda gelişme imkânı bulabilmektedir. Bu anlamda özellikle son 10 yılda Doğu Karadeniz Bölgesi’nde de turizm sektörü gelişme sürecinde önemli bir paya sahip olmaya başlamıştır. Bölgenin kendine has coğrafyası, doğal güzellikleri, tarihi ve kültürel yapısı, yaylaları turizmin bu bölgede hızla gelişmesine yol açmıştır. Bu anlamda Trabzon ili bölge illeri arasında turizmi sektörü açısından ilk sıralarda yer almaktadır. Zira ilin gerek ulaşım imkânlarının nitelikli ve çeşitli oluşu, geçmişten beri var olan ana lojistik akslarda yer alması, bölgesel bir merkez olması gibi etmenler Trabzon kentini turizm sektöründe ön plana çıkarmıştır.

Nitekim il genelinde hazırlanmış olan ve ilin gelişme yönlerini saptamaya çalışan üst ölçekli planlar ve makro kararlarda sürekli olarak Trabzon’un en önemli gelişim parametrelerinden birisinin turizm olduğu hep vurgulanmıştır.

Makro ekonomik kararlar yönünden bakıldığında ilk dikkat çekici hususu merkezi yönetim kararları ile belirlenen yatırım teşvik bölgeleri oluşturmaktadır. Bu kapsamda Trabzon 3. Bölge illerdendir. İl genelinde asgari koşulları sağlayan tarım, hayvancılık, turizm, tarıma dayalı sanayi, seracılık eğitim gibi konuları içeren 52 sektörde yer alan yatırımlar desteklenmektedir. Bu yatırımlar, merkezi idarenin belirlemiş olduğu ölçütlere göre yapılması halinde KDV/gümrük vergisi muafiyeti, yatırım yeri tahsisi, kurumlar / gelir vergisi indirimi, sigorta primi işveren hissesi desteği ve faiz indirimi gibi desteklerden yararlanmaktadır.

Özellikle son yıllarda kent genelinde turizm sektörü başat olmak üzere tarımsal alanda önemli yatırımlar bu teşviklerden yararlanmaktadır.

Bunun dışında kentin gelecek vizyonunu belirleyen üst ölçekli plan – stratejilerde de aynı durum söz konusudur. Nitekim Türkiye Turizm Stratejisi çalışmasında 14 il ile birlikte “Trabzon kültür turizmi canlandırılarak marka kültür kentleri oluşturulacaktır.” ifadesine yer verilmiştir. Bu kapsamda Turizm stratejisinin hedefleri;

- Kruvaziyer gemi kabul eden liman yenilenerek genişletilecektir.
- 15 yıllık zaman zarfında fuar illeri şartlarını kazanabilecek 3 il Adana, Gaziantep, Trabzon ikinci derece önemli fuar ili olarak belirlenerek bu çerçevede planlama çalışmaları yapılacaktır.
- Yayla turizmi mevcut kaynaklar korunarak geliştirilecektir.

Olarak belirlenmiştir.

Üst ölçek kapsamında bir diğer önemli belge olan Doğu Karadeniz Turizm Master planında da turizm kapsamında mekânsal ve mekânsal olmayan plan kararları yer almaktadır. Mekânsal plan kararları mevcut yaylaların çevre ilçelerdeki yayla ve kültür turizm odakları ile ilişkilendirilerek hazırlanmış olan tur güzergahları ve ulaşım sorunları ile konaklama olanaklarını içermektedir. Ayrıca mekânsal olmayan plan hükümleri ile yerel turizm sektörü bileşenlerine ve gelen ziyaretçilere, proje ve tur güzergâhlarının tanıtımı ve bilinç oluşturması amaçlanmaktadır. Master planın tam olarak uygulanması halinde bölgede yıllık 6.500.000 geceleme üretilebileceği sadece turizm sektörüne hitap edebilecek 53.000 ilave yatak yaratılabileceği hesaplanmıştır. Projenin ve uygulamasının doğrudan yaratacağı toplam ek istihdam ise 13.600 kişi olarak tahmin edilmektedir. Plan kapsamında tüm Trabzon İl’ini kapsayan eylem bölgeleri, turizm merkezleri ve noktasal kararlar belirlenmiştir. Bu kapsamda Trabzon iline ait plan kararları; il genelinin sahip olduğu doğal, kültürel, tarihi ve arkeolojik eserlerin yoğunluğu, önemli bir el sanatları merkezi olması gibi unsurlar gözetilerek bir turizm merkezi olma üzerinde yoğunlaşmıştır.

Bu kapsamda değerlendirilen diğer belge ise Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planıdır. Bu planda Trabzon ile ilgili olarak alınmış olan sektörel gelişim kararları içerisinde yer alan;

- Trabzon’un gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler sanayi, hizmetler ve turizm sektörleridir.
- İlin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazanacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanacaktır. Kültürel ve doğal değerler yaşatılarak korunacaktır.

- Yenilikçi tarım teknolojileri ve endüstrileri, yüksek katma değerli sanayiye, bölgesel ticaret hizmetlerini, üretici hizmetleri, lojistik sektörünü, fuar ve kongre turizmini teşvik etmek
- Trabzon'u mevcut sağlık hizmetlerine ilaveten yeni ve farklı sağlık yatırımları ile ulusal ve uluslararası hizmet de verebilen bir sağlık hizmet merkezi haline getirmek
- Turizme ve yolcu taşımacılığına yönelik Ordu ve Trabzon Akçaabat-Akyazı Kruvaziyer Limanının ulusal ve uluslararası taşımacılık ağına entegre edilmesi

Kararları turizmin kentsel gelişme için önemini ortaya koymaktadır. Benzer biçimde il bütününde hazırlanan Trabzon ili 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında da;

- Sürdürülebilir bir ekonomik yapının sağlanabilmesi için turizme dayalı hizmetler sektörü ile tarım-hayvancılık ve sanayi sektörlerinin gelişmesi öngörülerek ilçelerin sosyal ve ekonomik olarak kalkınması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda alternatif turizm potansiyellerinin desteklenmiştir.
- Turizm kararları koruma-kullanma dengesi içinde doğal ve çevresel değerlere duyarlı şekilde verilmiştir.

Denilerek turizm kentsel gelişme sürecinin en üst sıralarına konmuştur.

Tüm bu makro kararlar ve üst ölçekli plan ve stratejiler turizm sektörünün Trabzon kenti için gelişmenin ana unsurlarından birisi olduğunu ortaya koyarken, turizm yatırımlarının da desteklenmesi gerektiğini belirtmektedir.

Makro düzeyde kentin ana gelişme eksenlerinden birisi olarak saptanmış olan turizm sektörünün büyümesi ile birlikte hedeflenen kazanımlar ve faydalar şu şekilde sıralanmıştır;

- Kentin coğrafik yapısı nedeniyle gelişme imkânı kısıtlı olan sanayi sektörüne alternatif sektör oluşturmak,
- Turizm altyapısının güçlendirilmesi için inşaat başta olmak üzere diğer sektörlerle Pazar imkânı oluşturmak,
- Yöresel ürünlerin bölge ve dünya piyasalarında bilinirliğini arttırarak, ticaretinin yaygınlaşmasını sağlamak,
- Turizmde büyük ölçekli yatırımlarla birlikte aile işletmeciliği gibi küçük ölçekli yatırımların yapılmasını kolaylaştırmak,
- Yenilenemez kaynakların minimum kullanılmasını sağlamak,
- Mülkiyetlerin ve istihdam olanaklarının yerel halk lehinde gelişmesini gözetmek,

- Yöre ekonomisinde çeşitlilik oluşturarak, özellikle tarıma dayalı faaliyetlerden yeterli istihdam sağlayamayan yöre halkına doğrudan veya dolaylı olarak yeni iş imkânları sağlamak,
- Finansal kaynaklar yaratarak, yerel toplumların refahını desteklemek,
- Yerel mülkiyetin ve yerel topluma dönük istihdam olanaklarının üretilmesini sağlamak,

Makro düzeyde belirlenmiş olan ve yukarıda tüm nicel ve nitel özellikleri belirtilmiş olan turizm sektörünün Beşikdüzü ilçesinde turizm altyapısı oldukça güçlüdür. Kentin bir kıyı yerleşmesi olmasının yanı sıra, iklim koşullarına elverişli olması, çevresinde yeşil bitki örtüsü nedeniyle kıyı ve kırsal turizm gelişimi için uygun koşullara sahiptir. Şalpazarına bağlı Sis Dağı'nda yayla turizmi etkinlikleri bölgede turizmin çeşitlenmesine katkı sağlamaktadır. Bununla birlikte Beşikdüzü plajları, sahilden Beşikdağı'na ulaşan teleferik altyapısı, tabiat parkı vb. nitelikleri ile turizm potansiyeli yüksek ilçelerden birisidir. Faaliyette olan 2 sahil otelinin yatak kapasitesi 100'dür. Sektörde doğrudan çalışan sayısı yaklaşık 50 kişidir. Ayrıca, sahil kesiminde günübirlik tesisler de yer almaktadır. Beşikdüzü'nün turizm potansiyelini kullanmaya yönelik olarak Beşikdağ tesisleri, teleferik ve 550 yataklı otel yatırımları bulunmaktadır.

Doğal ve kültürel özellikleri ile son derece önemli gelişme potansiyeline sahip olan Beşikdüzü İlçesi'ne yönelik üst ölçekli planlardaki turizm eksenli öngörüler şunlardır;

- Yayla alanlarının turizm potansiyeli olan sürdürülebilirlik ve koruma ilkeleri doğrultusunda geliştirilmesi,
- Kentin nüfus yönünden gelişiminde turizmin önemli bir istihdam alanı olarak değerlendirilmesi,
- Beşikdüzü'nün kıyı ilçesi olması dolayısıyla balıkçılığın, yayla alanları ve doğayla iç içe olan güzellikleriyle turizm potansiyelinin, önerilen turizm fonksiyonlarıyla geliştirilmesinin öngörülmesi,

Bu anlamda kent bütününde turizm önemli bir sektör olarak değerlendirilmiştir.

• Yaklaşık 54 kişilik yatak kapasitesi ve bunun bağlantılı hizmetleri sonucunda toplamda 80 kişilik bir istihdamın oluşmasını sağlamak,

Sonuç itibariyle bu çalışmada, Trabzon kentinin ve Beşikdüzü ilçesinin makro kararlar ve üst ölçekli planlardan gelen turizm sektörünün desteklenmesi kararları, Beşikdüzü İlçesinin mer'î imar planlarında turizm sektöründen beklentisinin yüksek olması, alanın turizm altyapısı ile ilişkili teknik ve sosyal altyapı alanlarına erişilebilir mesafede bulunması gibi faktörler ışığı altında alanda turizm amaçlı gelişmeyi öngören bir mekânsal kurgunun oluşturulması hedeflenmiştir.

Bu hedef doğrultusunda hazırlanmış imar planı ile;

- Kentin yerel ekonomik yapısına katma değer sağlanması,

- Oluşturulacak istihdam ile toplam kamu yararı açısından önemli bir fayda ortaya konması,
- Alanın doğal özelliklerini koruyan ve sürdürülebilir kılınmasını sağlayan bir yerleşim tasarımı,
- Turistlerin doğal yaşam olanaklarından faydalanmasının sağlanması,
- Kentte önemli bir turizm yatırımının gerçekleşmesi

amaçlanmıştır.

1.2.PLANLAMAMANIN KAPSAMI

Bu plan çalışması Beşikdüzü İlçesi, Beşikdağı Mahallesi sınırları içinde yer alan yaklaşık yüzölçümü 1.27 hektar olan 587 ada 1 ve 586 ada 13 parselleri kapsamaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Kapsamı

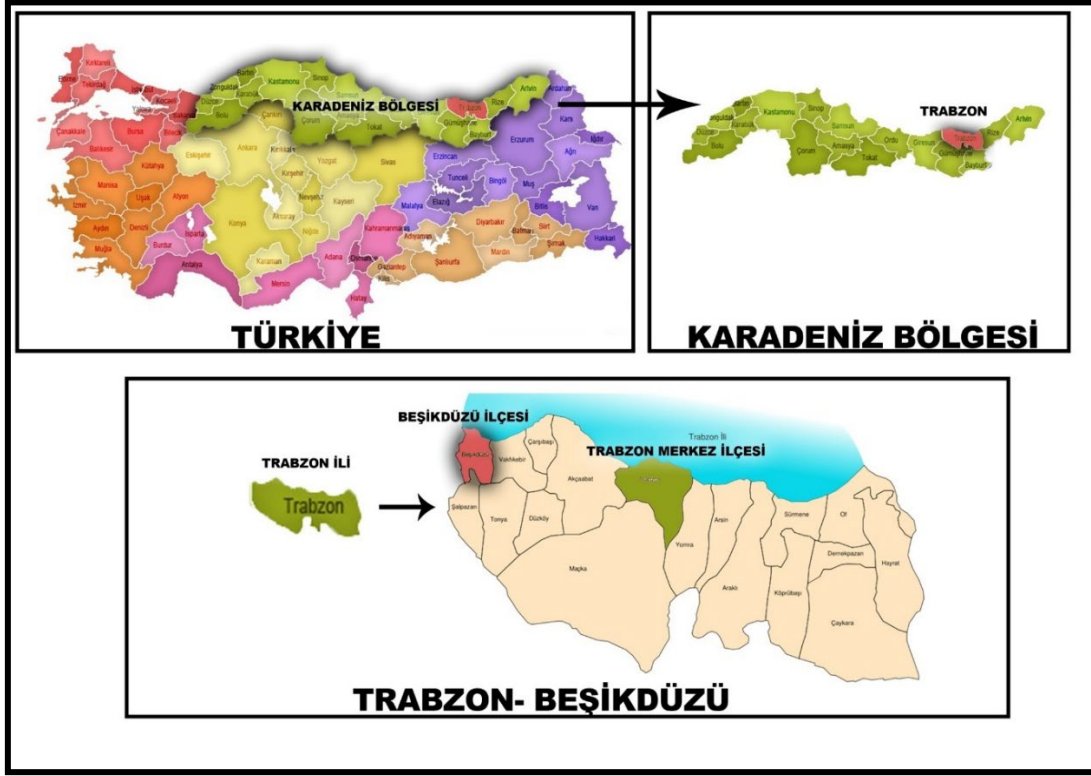
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. KENTİN GENEL TANIMI, ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ VE İDARİ YAPI

Beşikdüzü İlçesi Trabzon ilinin batı sınırında yer almakta olup, Trabzon kent merkezine 45 km uzaklıktadır. Beşikdüzü kentsel alanları, Karadeniz kıyısında, bölgesel ölçekte öneme sahip D-10 karayolu boyunca, doğrusal formda gelişmiştir. Samsun'dan başlayıp, Sarp Sınır Kapısı'nda sona eren 542 km uzunluğunda olan bu karayolu ülkenin en önemli karayolu ulaşım aksları arasındadır. İlçenin doğu sınırı komşuluğunda Vakfikebir, 18 km güneyinde Şalpazarı, batı komşuluğunda Giresun'un Eynesil ilçeleri bulunmaktadır. İlçe kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Bu anlamda yerleşme Trabzon'un batı sınırını oluşturmaktadır.

İlçe 121 kilometrekare alan üzerine kurulmuş olup 6 kilometre sahil şeridine sahiptir. Denizden ortalama yüksekliği 10 metredir. Çevre ilçelerinin de yararlandığı Beşikdüzü Limanı doğal bir liman niteliğindedir. Samsun-Trabzon-Rize devlet kara yolu ilçe merkezinden geçer.

Beşikdüzü ilçesinin kıyı bölgesinde yoğunlaşmış olan yerleşik alanı, 174 hektar alanı kapsamaktadır. İlçe merkezi düz olup deniz seviyesi yüksekliğindedir. İç kesimleri oldukça engebeli ve meyilli bir araziye sahiptir.



Şekil 2. Trabzon ve Beşikdüzü Yerleşmelerinin Ülke ve Bölge İçindeki Konumları

Trabzon iline idari açıdan sınır komşusu olan iller; batıda Giresun, güneyde Gümüşhane ve Bayburt, doğuda ise Rize yerleşimleridir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. 12 Kasım 2012 tarihinde çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Trabzon'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi ile birlikte merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur. Bu yeni düzenleme ile birlikte Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde 18 adet ilçe belediyesi oluşmuştur. Bu ilçeler alfabetik olarak aşağıda belirtilmiştir:

Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Ortahisar, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra

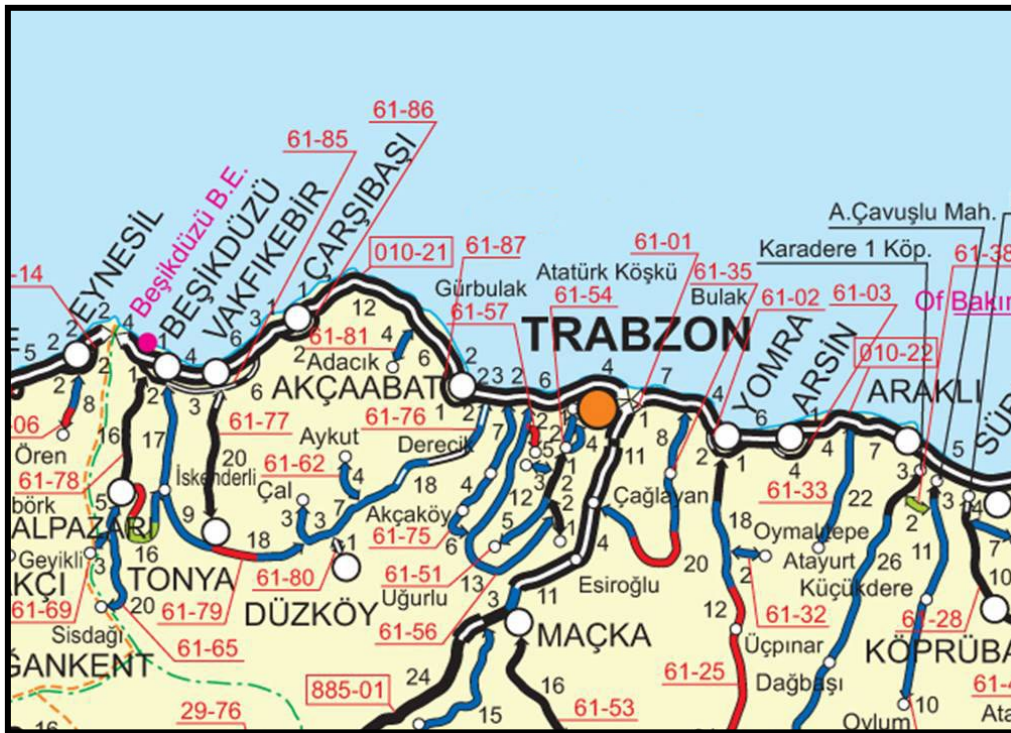
Bu idari yapılanma içerisinde aynı tarihli kanun ile Beşikdüzü ilçesine bağlı tüm belde ve köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından büyükşehir ilçe belediyesi olan Beşikdüzü yerleşimine bağlı mahalle sayısı 34 olmuştur.

2.2. ULAŞIM AĞI

Doğu Karadeniz'in metropolü görevini üstlenen Trabzon'un; bölge merkezi olması ve jeopolitik konumu nedeni ile gerek şehir içi gerek şehirler arası ulaşımı büyük önem taşımaktadır. Trabzon üst seviyede bir ulaşım ağına sahip olup, tarih boyunca doğal bir lojistik merkezi konumunda bulunmuştur. Kafkasya, Rusya, Orta Doğu ve Orta Asya gibi önemli bölgelere yakınlığı sayesinde Trabzon bir kesişim noktası durumundadır. Aynı zamanda Doğu Karadeniz'in merkezi durumunda bulunan Trabzon ili, standartları oldukça yüksek olan asfalt yollarla, komşu sahil illere ve Doğu Anadolu'ya bağlantılı bulunmaktadır. Çok eski yıllardan beri deniz ulaşımının yapıldığı ilde, liman ve uluslararası trafiğe açık havaalanı bulunmaktadır. Trabzon ili demir yolu hariç diğer bütün ulaşım imkanlarına sahiptir.

Doğu Karadeniz ulaşımının ana iskeleti kıyıda yerleşimler boyunca lineer devam edip sürekliliği olan sahil kara yolu ile tanımlanır. Sahil kara yolu, kuzeye bakan yamaçlardaki vadi içi yerleşme birimlerine kavşaklar vermekte olup, aynı zamanda ana toplayıcı bir yol olarak vadi içi kırsal yerleşme gruplarının trafik yükünü almaktadır. Sahil yolu bu nedenle hem ana dağıtıcı hem de ana toplayıcı bir yol olma özelliği göstermektedir. Sahil boyunca uzanan Karadeniz Sahil Yolu bir taraftan şehri doğu ve batı komşu illerine ve bölgelerine bağlarken diğer taraftan da sahil boyunca Beşikdüzü'nden Of'a kadar sahil kesiminde yer alan ilçeleri birbirine bağlayarak ulaşım imkânı sunmaktadır.

Trabzon kent merkezine yakınlığı nedeniyle kentin tüm ulaşım avantajlarına sahip olan Beşikdüzü İlçesi güçlü karayolu bağlantılarına da sahiptir. Kentin kuzeyinden Karadeniz'e paralel olarak devam eden devlet karayolu geçmektedir.



Şekil 5. Trabzon ve Beşikdüzü Yerleşmelerinin Ulaşım Bağlantıları

Doğu – batı doğrultusunda hizmet veren aynı zamanda şehirlerarası yol statüsünde bulunan Karadeniz Sahil Yolu ile birlikte kentte diğer önemli akslar ise eski Samsun – Vakıfkebir Yolu, Şalpazarı Caddesi, İlhami Kahyaoğlu Caddesi, Samsun ve Hacı Osman Yücesan Caddeleridir. Kent içindeki diğer küçük ölçekli yollar ise üçüncü kademe ulaşım akslarıdır.

Planlama alanına erişim ise bu ana akslar ile bağlantı veren Beşikdağı Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Planlamaya konu olan her iki parselin de bu yola cephesi vardır.



Şekil 6. Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2.3. İKLİM YAPISI

Beşikdüzü'nün bulunduğu saha Karadeniz ikliminin etkili olduğu Doğu Karadeniz bölümüdür. Karadeniz iklimi genel olarak bol yağışlı, ılıman bir iklim karakterine sahiptir. Nem oranı ortalama %60-%70 civarındadır. Trabzon ili bütün mevsimlerde yağış almakla beraber, en fazla yağış sonbahar mevsiminde düşer. Yıllık ve günlük sıcaklık farkları çok azdır. İlçe merkezinde rakım 0.5 metredir. İklimin ılıman karakterde olması, kıydan başlayarak yükselen dağların, özellikle karayel rüzgarını alması, yörede gür bitki örtüsünün oluşmasına yol açmıştır. Bu sahada görülen yağışlar Doğu Karadeniz dağlarının varlığı ve coğrafi durumları nedeniyle topografik (yamaç) kökenli yağışlardır. Kafkas Dağları Trabzon'u güneyden çepeçevre kuşatarak kuzeybatının soğuk rüzgarlarına kapatır. Ayrıca Sibiry'a'nın soğuk havası ile Kuzey Doğu Anadolu platolarında soğuyan havanın bölgeye girmesini engeller. Planlama alanının yer aldığı Beşikdüzü İlçesi, Beşikdağı Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır.

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2020)												
Ortalama Sıcaklık(°c)	7.4	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık(°c)	10.8	10.8	12	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0
Ortalama En Düşük Sıcaklık(°c)	4.7	4.4	5.4	8.7	12.9	17.0	19.9	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7
Ortalama Güneşlenme Süresi (Saat)	2.7	3.3	3.4	4.4	5.6	7.1	5.9	5.6	4.9	4.5	3.6	2.7
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13.4	12.7	14.1	13.5	14.4	11.7	9.3	10.0	12.0	13.3	12.4	13.0
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	83.1	64.4	59.2	57.0	52.7	52	35.4	48.6	78.5	115.8	98.7	84.6
Ölçüm Periyodu (1927 - 2020)												
En Yüksek Sıcaklık(°c)	25.9	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4
En Düşük Sıcaklık(°c)	-7.0	-7.4	-5.8	-2.0	4.2	9.2	11.0	13.5	7.3	3.4	-1.6	-3.3
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	10.07.1992 115.1 mm					Günlük En Hızlı Rüzgar			En Yüksek Kar			
						12.03.1968 163 km/sa			15.01.1950 115.0 cm			

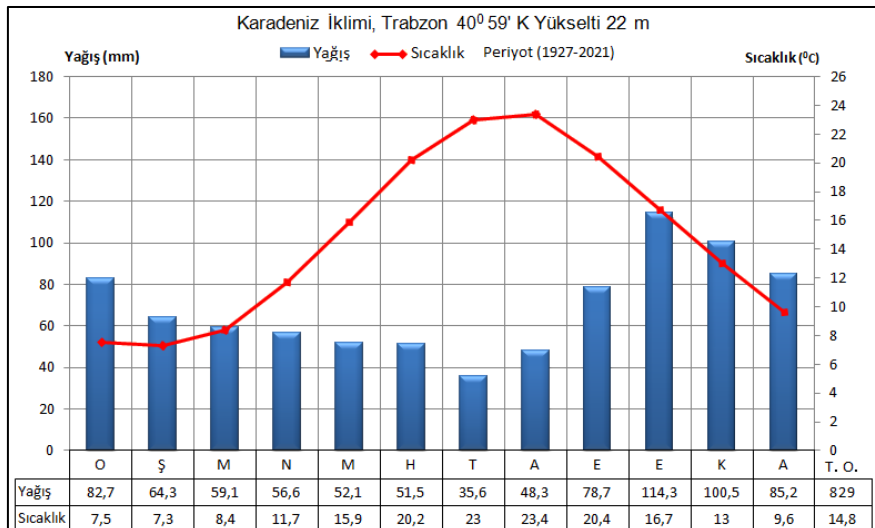
Şekil 7. İklim Verileri

2.3.1. Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. En sıcak ay ortalaması +25 °C, en soğuk ay ortalaması ise 4 °C'dir. Meteorolojik verilere göre ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması ise 14,5 °C'dir.

2.3.2. Bölgenin Yağış Dağılımı

İlçede Yılın her ayında yağışlara rastlamak mümkündür. Bu bakımdan Karadeniz yağış düzeninin belirgin özelliklerini taşır. Yıllık yağış tutarını mevsimlere göre dağılımında Karadeniz yağış düzeni egemen olmakla birlikte doğu taraftaki merkezlere göre yaz aylarının biraz daha yağışsız geçtiği, buna karşılık ilkbahar yağışlarının daha fazla olduğu görülür. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 1100 mm, nem oranı ortalaması ise %70-85 civarındadır.



Şekil 8. Yağış Grafiği

2.3.3. Rüzgarlar

Trabzon'da yıl genelindeki rüzgâr dağılımı aylara göre farklılık göstermekte olup, Beşikdüzü'nde rüzgâr daha çok kuzeybatı ve kible yönlerinden eser. Kuzeybatıdan esen rüzgârlar ile denizde dalga yüksekliği zaman zaman 1,5-2 m'yi bulur. Bölgesel olarak rüzgâr esme yönü GB-G, ortalama hızı ise 23 m/sn.dir.

2.4. JEOLojİK YAPI VE DEPREMSELLİK DURUMU

Trabzon, diğer Doğu Karadeniz Bölgesi illerinde olduğu gibi oldukça dağlık bir yöredir. İl topraklarının %30'u dağlık, %60'ı güneye doğru %25-30 eğimle artan alanlar ve ancak %10'luk bir kısmı düz alanlardan oluşmaktadır. Jeolojik oluşumu; stratigrafi bakımından alttan üste doğru üst kretase yaşlı tortul ara katkılı volkanik seriler konglomera kumaşı marn kil ve kireç taşı denizsel üst miosen ve serileri; çakıllı kumlu siltli ve killi kuaterner yaşlı taraça dolguları ile çakıllı kumlu siltli killi killi akarsu ve kıyı alüvyonları şeklindedir. Trabzon ili üç ana jeomorfolojik ünitelerden oluşur. Bunlar; ilin güney kesiminde doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlar, Karadeniz kıyısı boyunca oluşmuş kıyı kuşağı ve bu iki ünite arasında yer alan akarsular tarafından derin vadilerle yarılmış platolardır.

Beşikdüzü İlçesinde görülen Jeolojik formasyonlar ise aşağıdaki gibidir:

Kabaköy Formasyonu: Vakfıkebir-Beşikdüzü güneyi, Yomra ve Araklı civarında yüzeylenen bu birim, kumtaşı-kumlu kireçtaşı ve marn ara seviyeleri içeren gri renkli andezit lav ve piroklastları ile yeşilimsi gri renkli andezit lav ve piroklastları ile yeşilimsi gri renkli, bol ojitli ve hornblendli bazalt lav ve piroklastlarından oluşur.

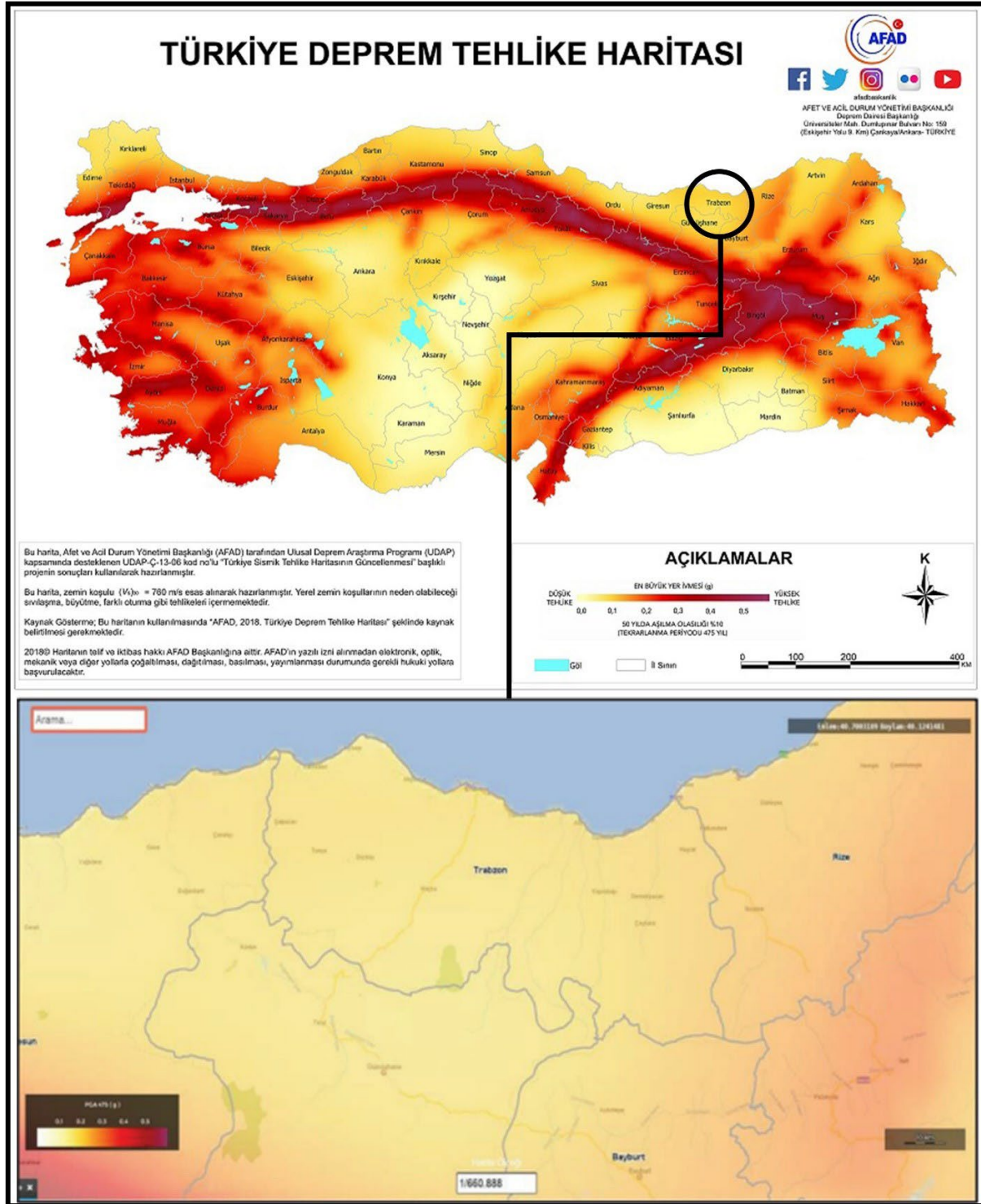
Beşirli Formasyonu: Tipik yüzeylemeleri Trabzon İl Merkezinde Boztepe Mahallesi, batıda Beşirli ve Akyazı Beldesi ile Yıldızlı (Sera) Deresi, Söğütlü (Kalanima) Deresi, Akçaabat Yöresi, Vakfıkebir-Beşikdüzü yöresi, Yomra ve Araklı yörelerinde izlenir. Formasyon genellikle kötü katmanlı, gevşek çimentolu, polijenik heterojen konglomera ve breşden oluşmuştur. İçinde yer yer ince taneli kumtaşları ile kalın ve kötü katmanlı kumlu kireçtaşları (Akçaabat-Kireçhane) ve bazaltik aglomeralardan izlenir.

Planlama alanına konu olan alan ise bütünüyle Beşirli Formasyonu içerisinde kalmaktadır.

2.4.1. Depremsellik Durumu

Trabzon iline bağlı Beşikdüzü ilçesi konumu itibarıyla yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonunun (KAFZ) yaklaşık 120 km kuzeyinde yer almaktadır. Kuzey Anadolu Fay Zonu Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölümlerinden biri olup, D-B doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. Kuzey Anadolu Fay Zonu yaklaşık 1500 km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup, yer yer 500 - 1000 m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Şiddetli ve orta şiddetli depremler aktif tektonik hatlar üzerinde (fay zonları) oluşmaktadır. Özellikle diri faylar depremsellik yönünden önemli riskler taşımaktadır. Bu bağlamda Beşikdüzü kenti deprem yönünden en düşük risk etkisine sahip kuşakta yer almaktadır. Aşağıdaki şemada verilen Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre kentin açık sarı ile gösterilen düşük tehlikeli deprem bölgesinde yer aldığı görülmektedir



Şekil 9. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

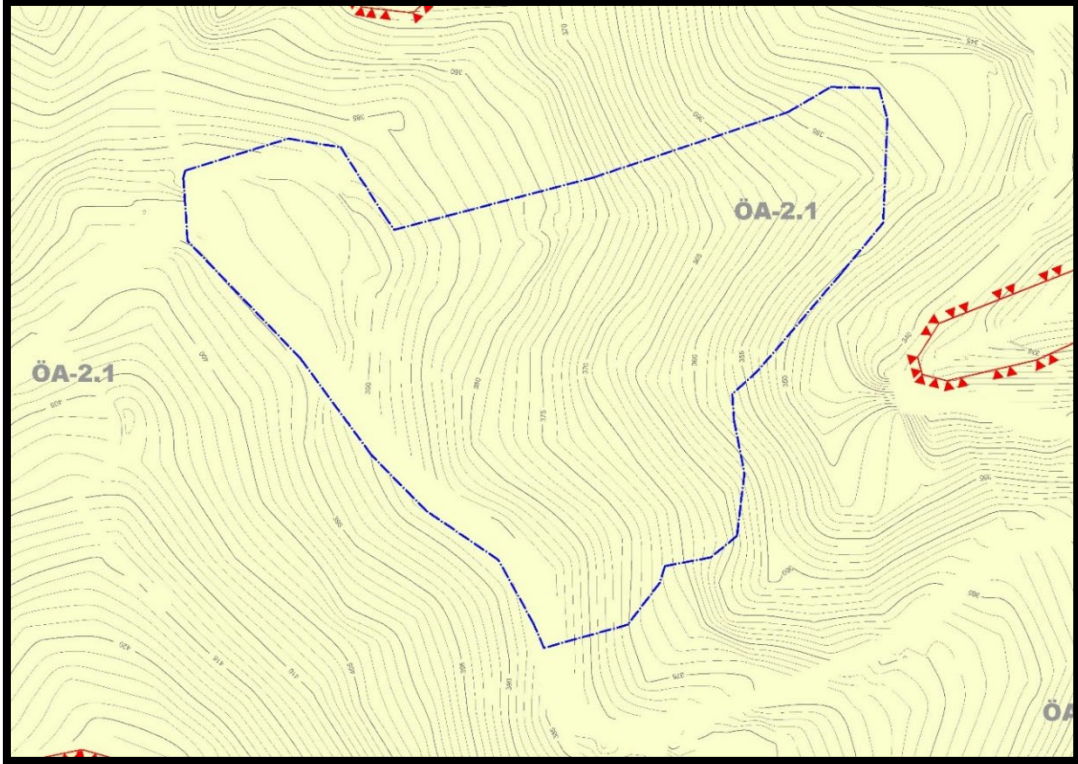
Beşikdüzü kentinin Beşikdağı Mahallesi'ne ait 09.06.2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanmış olan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına bakıldığında **yerleşime uygunluk açısından** Planlama Alanını da kapsayan bölgenin Önemli Alan - 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak tespit edildiği anlaşılmıştır. Söz konusu raporda bu alanlarda uyulması gereken hususlar ise şu şekilde belirlenmiştir;

Planlama alanında eğim genel olarak % 0-10, % 10-20, % 20-30, % 30-60 ve % >60 arasındadır. Bu alanlarda yayılım gösteren Beşirli formasyonu içerisinde yer alan etüt alanında Beşirli Formasyonunun rezidüel zonun kalınlığının fazla olduğu ve kendine has özelliği olan iri kaya blokları içennesi, bu blokların gömülü, yer yer yarı gömülü olduğu; bu blokların gevşek çimentolu matriks ile tutturulmuş olmasından ötürü bu alanlarda yapılacak kazı çalışmalarında oluşacak olan kazı şev yüzeylerinde kayanın ayrılmış-parçalı kesimleri, ezik zonlarında, gevşek çimentolu kesimlerinde atmosferik koşullar, yüzey suyu etkisiyle süreç içerisinde gevşeme, buna bağlı olarak dökülme yersel kopmalar, kaya düşmesi kütle hareketleri gibi stabilite sorunları oluşabileceğinden dolayı bu alanlar "ÖA-2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Planlama alanında komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafenin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel/bina bazında zemin etütlerinde dolgu biriminin kalınlığı belirlenerek, hafriyat aşamasında hafredilmelidir.
- Çevre, yüzey ve atık su drenajı mutlaka yapılmalıdır
- Planlama alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır (kademelendirme, teraslama vb.).
- Yapı temelleri Beşirli Formasyonuna ait kayaların sağlam seviyelerine oturtulmalıdır.

- Etüt alanında yapılaşma öncesi oluşturulacak kazılar kontrollü yapılmalıdır.
- Yapılaşma öncesi öncelikle yağmur suyu kanalizasyon, atık su, yol gibi yapı çalışmaları projelendirilip uygulamaya geçilmelidir. Foseptik uygulamasında izin verilmemelidir.
- Planlama alanında kısmen yarı gömülü ve serbest halde bulunan kaya blokları ile yol şevinde; oluşturan kayaların kaya üşmesi riskine karşı can ve mal kaybı yaşanmaması için önlem alınmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri (taşıma, şişme, oturma vb.) irdelenmeli ve şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



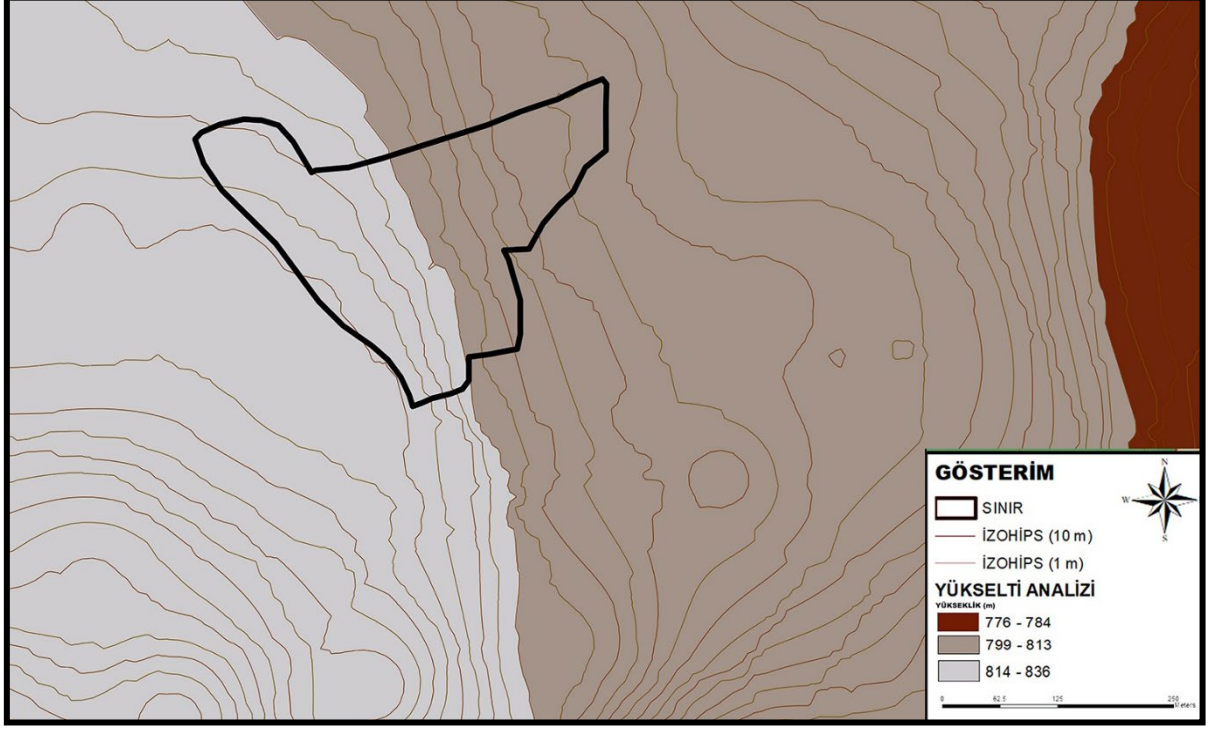
Şekil 10. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

2.5. TOPOGRAFİK YAPI

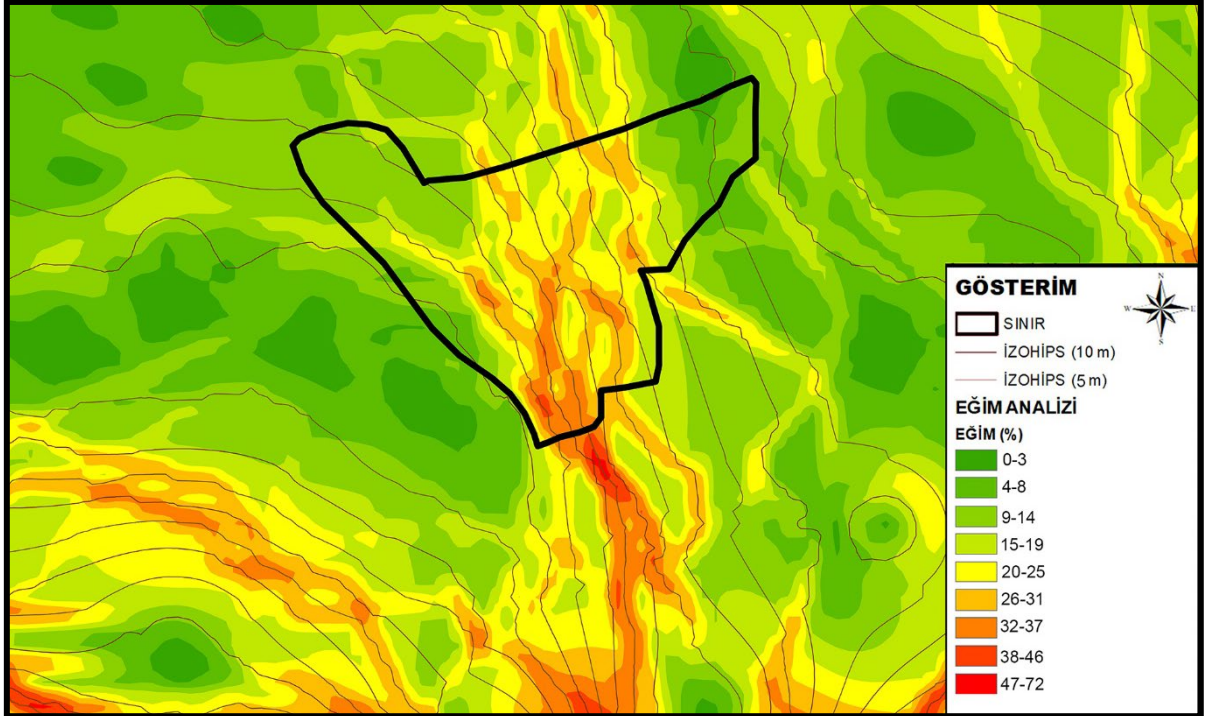
Beşikdüzü ilçe merkezinin de yer aldığı sahil kesimi ve yakın çevresinde arazi plastiği genellikle düz olup %0-10 eğime sahiptir. İç kesimlerde yükseltinin de artmasına koşut olarak eğim miktarları %10-20 ile %20-30 dolaylarına çıkmaktadır.

Planlama alanının, aynı zamanda alanın batı yönünde sınırını da oluşturan Beşikdağı yolunun olduğu bölge 395 metre yükseklik ile alanın en yüksek kesimini oluşturmaktadır. Bu yoldan itibaren

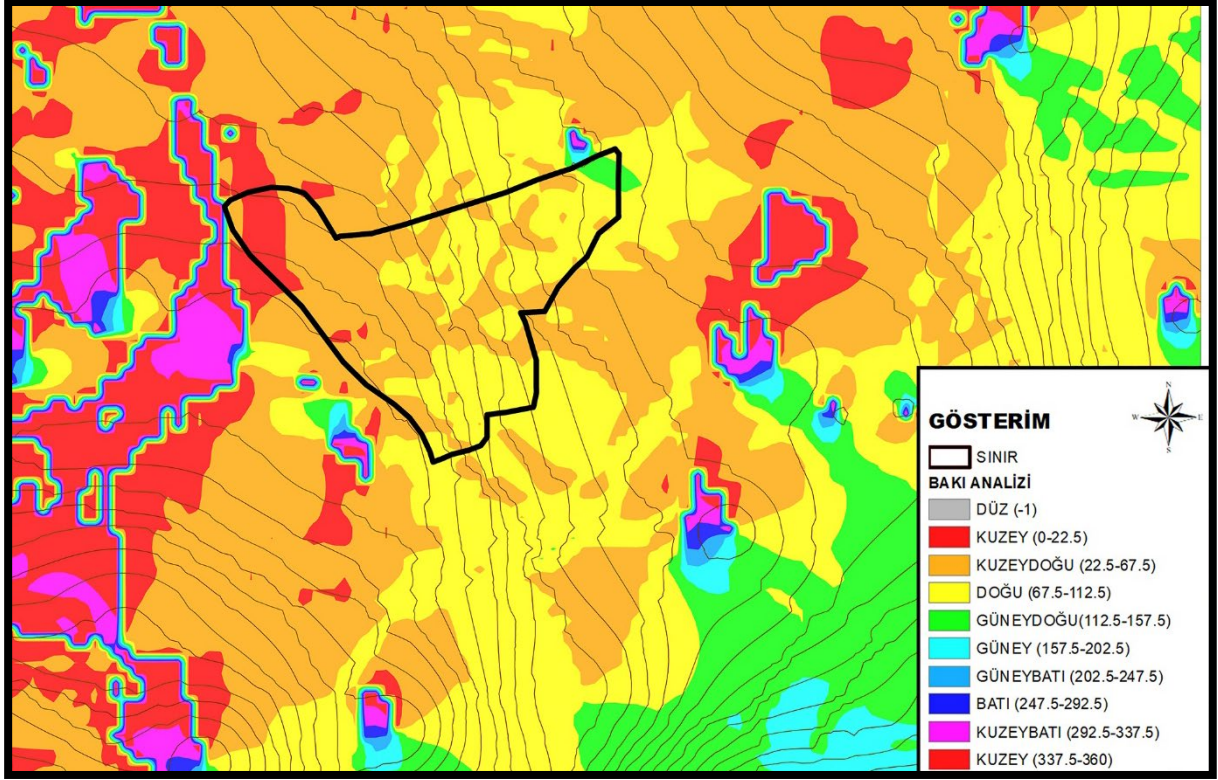
doğu yönünde kısmen homojen olarak azalan yükselti yapısı 355 kotuna dek inmektedir. Bu yükselti yapısı içerisinde alanın genel eğimi %25 seviyesindedir. Bununla birlikte alanın kuzeybatı kısmında ise nispeten daha düz bir arazi yapısı okunurken eğim %12 olarak tespit edilmiştir. Ana bakı yönü doğu-kuzeydoğu olarak biçimlenen alanda topografik veriler yönünden plan kararlarını etkileyecek bir eşik tespit edilmemiştir.



Şekil 11. Planlama Alanı Yükselti Yapısı



Şekil 12. Planlama Alanı Eğim Durumu



Şekil 13. Planlama Alanı Bakı Analizi

2.6. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama Alanı içerisinde kalan alanlar herhangi bir dere ile etkileşim içinde bulunmamaktadır. Bu bakımdan alanda bir taşkın veya sel riskinin de olmadığı değerlendirilmiştir.

2.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama Alanı içerisinde “Uygun Olmayan Alan (UOA)”, “Yapı Yasaklı Alan” ve “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır.

2.8. MEKANSAL GELİŞİM

2.8.1 Trabzon İlinin Mekânsal Gelişim Süreci

Trabzon yerleşiminin ilk olarak M.Ö. 2000 yıllarında kurulduğu savlari bulunmakla birlikte, bugüne kadar ulaşmış bazı tarihi kalıntıların değerlendirilmesi sonucunda, kentin kuruluşu M.Ö. 756 olarak verilmektedir. Trabzon ismi ise, eski Yunanca 'da “dikdörtgen” anlamına gelen “Trapezus” kelimesinden gelmektedir. M.Ö. 750 ile M.S. 50 yılları arasında Serbest Şehir Devleti olarak devam eden şehir daha sonra Roma (M.S. 50 - M.S. 395), Bizans (395 - 1204) egemenliği altında kalmış, 1461'de Osmanlı egemenliğine girinceye kadar da Komneuslar Devri'ni yaşamıştır. Bizans hakimiyeti ile kentin Hristiyan dünyasına girdiği, Kilise kalıntıları ve Osmanlı Döneminde cami olarak restore edilen Fatih Camii'nden anlaşılmaktadır. Günümüze kadar ayakta kalabilmiş tarihi eserlerin büyük çoğunluğu Bizans Dönemine ait olup, Bizans İmparatorluğu'nun zayıflama sürecine girmesi ile kurulan Trabzon Devleti

zamanında yapılan ya da yenilenen eserler de bunlara dahildir. 1461 yılında Fatih Sultan Mehmet'in kenti Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katması ile önemi artmış, Kanuni Sultan Süleyman devrinde de en parlak yıllarını yaşamıştır. Cumhuriyetin kurulması ile de Trabzon, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin en önemli liman kenti ve ticaret merkezi olarak işlevini sürdürmüştür.

Kentin tarihi çekirdeğini İç Kale oluşturmakla birlikte ilk şeklini koruyamamıştır. İç Kale'den bugüne kadar gelmiş tek kanıt surlardır. Kentin Roma egemenliğinde olduğu döneme tarihlenen Orta Kale ise, İç Kale'nin etrafında ikinci bir koruyucu halka olarak inşa edilmiştir. Büyüyen ve gelişen kent surların dışına taşarak önce bugünkü Çarşı, Kemerkaya ve İskenderpaşa Mahalleleri ile Cumhuriyet Mahallesi'nin kuzey kısmını kapsayacak biçimde genişlemiştir. Kentin mevcut ticaret merkezinin uzandığı bu alanlarda bu devirlere ait pek bir esere rastlamak mümkün olmamakla birlikte, Ayvasıl Kilisesi burada bulunan en eski eserdir. Komneus Devri'nde Zafer, Cumhuriyet ve Yeni Cuma Mahalleleri gelişmiş, ancak büyük bir şehir yangını sırasında yanan kent yeniden imar edilmek zorunda kalmıştır. Bu imar hareketleri sırasında yapılan Ayasofya Kilisesi'nin konumu, kentin merkezin batısına doğru geliştiğini göstermektedir. Osmanlı İmparatorluğu'nun egemenliği altına girdiğinde kentte toplam yedi adet kilise bulunduğu bilinmektedir. Osmanlı Devri ile gelişen transit ticarete de bağlı olarak kentte imar hareketleri canlanmış, yollar açılmış ve liman civarında yerleşme gelişmiştir.

Cumhuriyetin ilanıyla birlikte ülkemizde, şehircilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilip bu konudaki uygulamalara önem verilmiştir. Bu bağlamda, 1930'lardan itibaren devletçilik ilkesi ile birlikte planlı kalkınma modeli benimsenmiştir.

Bu model bağlamında 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 kentin 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, 1989 yılı koruma amaçlı imar planı, 2002 yılı revizyon imar planı ile günümüzdeki 2018 onay tarihli nazım imar planlarından oluşmaktadır.

2.8.2. Beşikdüzü İlçesinin Mekânsal Gelişim Süreci

Beşikdüzü (eski adı Şarlı), Ağasar Deresi düzlüğünde kurulmuş bir sahil yerleşmesidir. Yerli nüfusun yanı sıra 13. ve 14. yüzyıllarda Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan gelen Türkmenler ile 17. yy'da Gümüşhane Torul'dan gelen göçmenler ilçeye yerleşmiştir. 1874 yılında 46 köyü bulunan 4000 nüfuslu bir idari birim olan Şarlı Nahiyesi 1914'te Trabzon İli, Vakfıkebir İlçesi'ne bağlanmıştır. 1940 yılında Beşikdüzü Köy Enstitüsü'nün kurulması ile yerleşmenin sosyal ve ticari yaşamı da gelişmiş, giderek kırsal yerleşmelerin ticaret ve hizmet merkezine dönüşmüştür. Kentleşme ve nüfus artışının sonucunda

4 Temmuz 1987 de ilçe olan Beşikdüzü, Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin kurulması ile 2012 yılında ilçe belediyesi statüsü almıştır.

2.9. NÜFUS YAPISI

2.9.1. Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2026 TÜİK verilerine göre, 825.153 kişidir. 2026 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu olarak km² ye 177-178 kişi düşmektedir. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü TR90 Doğu Karadeniz Bölgesindeki diğer illerle kıyaslandığında "Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize" illerinden fazla olduğu görülmektedir.

2.9.2. Beşikdüzü İlçesinin Nüfus Yapısı

TÜİK Adrese Dayılı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılsonu çalışmalarına göre, Beşikdüzü Kenti (7 mahalle) nüfusu 12.900, Beşikdüzü İlçesi'nin nüfusu ise 23.246'tır. İlçe nüfusunun %63'ü kentsel, %37'si kırsal mahallelerde yaşamaktadır.

Beşikdüzü kenti nüfusu 2005-2022 döneminde (2018 yılı dışında) sürekli artmış ve 17 yılda yaklaşık %30 çoğalarak, 2005'te 11.517 olan nüfusu 2025'de 23.246'ya yükselmiştir. Aynı dönemde 2005-2015 döneminde yaklaşık olarak (21.000-22.000 aralığında) aynı kalan, 2018'den sonra artmaya başlayan ilçe nüfusu, 2021 de 23.246'ya yükselmiştir. 2005-2022 döneminde yıllık nüfus artış hızı ortalaması Beşikdüzü kentinde 1,64 iken, ilçe genelinde 0,78 olarak gerçekleşmiştir.

2.10. EKONOMİK YAPI

2.10.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı

Trabzon ilinin 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. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değer payı %59'u, girdi payı ise %41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.10.2 Beşikdüzü İlçesinin Ekonomik Yapısı

İlçe merkezi olan Beşikdüzü kentinin ekonomisi idari sosyal ve kamu hizmetleri, ticaret ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır. Kent ekonomisinde sanayi ve küçük sanayi gelişiminin etkisi bulunmaktadır. Beşikdüzü kenti tarihsel süreç içinde eğitim hizmetleri alanında uzmanlaşmış olup 2026

itibarı ile 15 eğitim tesisinde 402 öğretmen görev yapmakta, 4.507 öğrenci öğretim görmektedir. Bunun yanı sıra ilçedeki idari, sosyal, sağlık ve dini kurumlarda çalışanların istihdamda önemli payı bulunmaktadır.

2.11. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Beşikdüzü İlçesi, Beşikdağı Mahallesi sınırları içinde yer alan 587 ada 1 ve 586 ada 13 parsellerden oluşan Planlama Alanının yüzölçümü 12.796 metrekaredir. Söz konusu taşınmazlar özel mülkiyete haiz olup, tapuda 587 ada 1 parsel çalılık ve fındıklık, 586 ada 13 parsel ise fındıklık olarak kayıtlıdır. Söz konusu 2 parsel arasında kadastral yol geçmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: **İS** Tarih: 20/05/2024 12:44

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	587/1
Taşınmaz ID:	65823317	Yüzölçüm (m²):	1690.38
İl / İlçe	TRABZON/BEŞİKDÜZÜ	Ana Taşınmaz Niteliği:	FINDIKLIK VE ÇALILIK
Kurum Adı:	Beşikdüzü TM		
Mahalle / Köy Adı:	BEŞİKDAĞI M		
Mevki:	BAŞKÖY		
Cilt / Sayfa	8/709		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlemi	Terkin İşlemi
Beyan	VAKİFİKEBİR SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/02/2023 tarih 2023/223ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		Beşikdüzü TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tescil Yev: 1120 Tarih: 23/02/2023	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlemi	Terkin İşlemi
779118911	(SN:179799468) YAKUP KUKUL : MEHMET OĞLU	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beşikdüzü TM Satış Yev: 7152 Tarih: 25/10/2023	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlemi	Terkin İşlemi
Beyan	Diğer (Konusu: 16028861226 TC numaralı Bigüm KURŞUN un vüv ilgli kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	(SN:8314324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Beşikdüzü TM Diğer Beyanların Tescil Yev: 5974 Tarih: 10/12/2021	
Beyan	Diğer (Konusu: 16028861226 TC numaralı Bigüm KURŞUN un vüv ilgli kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	(SN:8314324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Beşikdüzü TM Diğer Beyanların Tescil Yev: 5974 Tarih: 10/12/2021	

1 / 2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: **İS** Tarih: 20/05/2024 12:44

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	586/13
Taşınmaz ID:	65818993	Yüzölçüm (m²):	11106.72
İl / İlçe	TRABZON/BEŞİKDÜZÜ	Ana Taşınmaz Niteliği:	FINDIKLIK
Kurum Adı:	Beşikdüzü TM		
Mahalle / Köy Adı:	BEŞİKDAĞI M		
Mevki:	HANEÇİVARİ		
Cilt / Sayfa	8/706		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlemi	Terkin İşlemi
Beyan	VAKİFİKEBİR SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 25/05/2023 tarih 2023/223ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		Beşikdüzü TM Davalıdır ve Kesinleşmemiş Mahkeme Kararlarının Belirtmesinin Tescil Yev: 3607 Tarih: 29/05/2023	

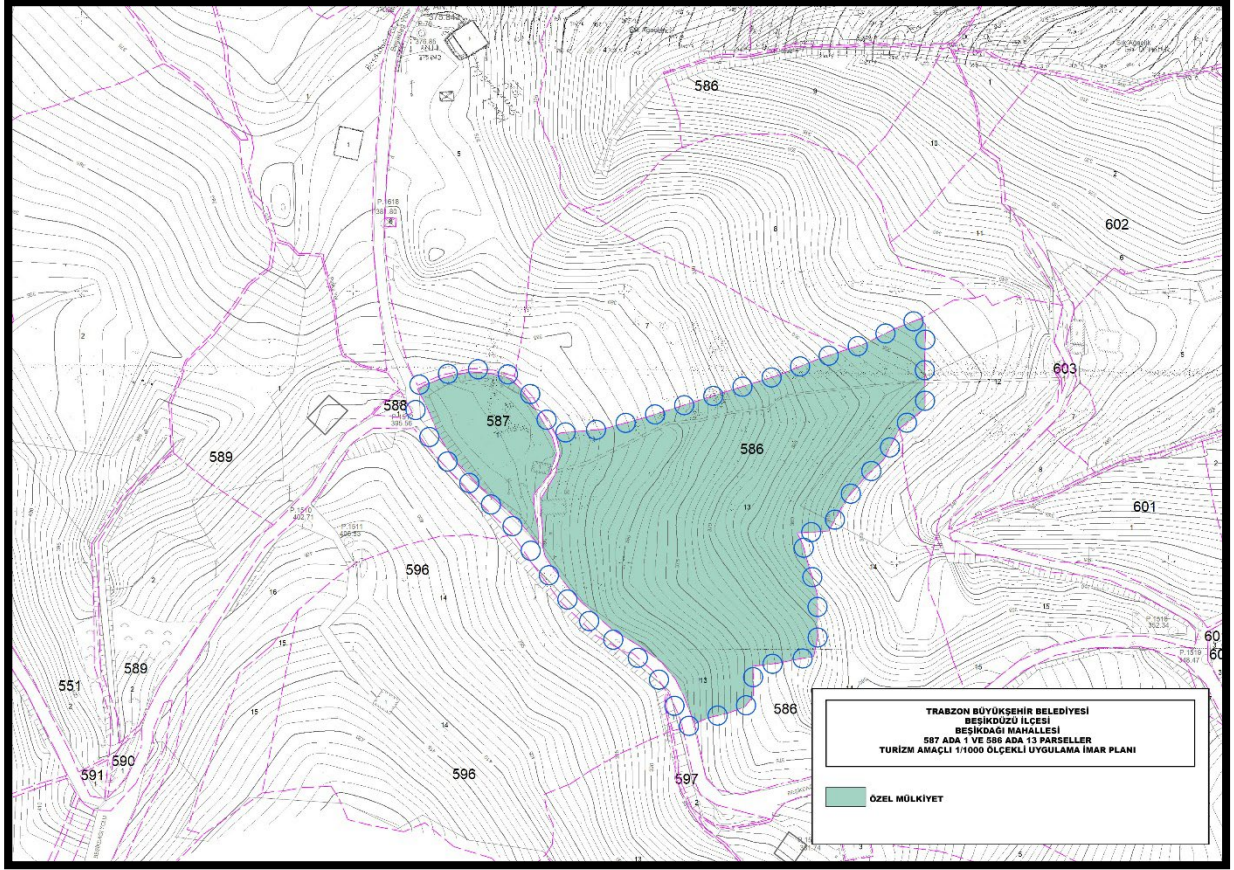
Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlemi	Terkin İşlemi
779118910	(SN:179799468) YAKUP KUKUL : MEHMET OĞLU	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Beşikdüzü TM Satış Yev: 7152 Tarih: 25/10/2023	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlemi	Terkin İşlemi
Beyan	Diğer (Konusu: 16028861226 TC numaralı Bigüm KURŞUN un vüv ilgli kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	(SN:8314324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Beşikdüzü TM Diğer Beyanların Tescil Yev: 5974 Tarih: 10/12/2021	
Beyan	Diğer (Konusu: 16028861226 TC numaralı Bigüm KURŞUN un vüv ilgli kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	(SN:8314324) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Beşikdüzü TM Diğer Beyanların Tescil Yev: 5974 Tarih: 10/12/2021	

1 / 2



Şekil 14. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi ve Tapu Kayıtları

2.12. MEKÂNSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2022 tarih ve 861 sayılı kararı ile onaylanan 3. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 7.2.5.3 (c) "İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan Beşikdağı Mahallesi'nin uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir" hükmü uyarınca kırsal yerleşik alanda yer almaktadır.

587 ada 1 ve 586 ada 13 parsellerden oluşan Planlama Alanı Beşikdüzü İlçesinin güney kısmında yer almakta olup, Beşikdağı Tabiat Parkına çıkan Beşikdağı Yoluna her iki parsel açısından da doğu yönünden cephe vermektedir. 587 ada 13 parselde 2 katlı köy evi niteliğinde bir yapı yer alırken, diğer parselde ise müstemilat olarak kullanılan tek katlı bir yapı vardır. Müstemilatında da yer aldığı parselde bahçe kullanımına dayalı küçük ölçekli tarımsal faaliyet sürdürülmektedir. Diğer parselde ise yer yer fındıklık yer almakta, parselin yola bakan cephesinde ise önemli büyüklükte kullanılmayan alanlar bulunmaktadır. Alanın yakın çevresinde kalan kısımları ise tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. Ayrıca alanın yaklaşık 400 metre güneybatısında Beşikdağı Tabiat Parkı ve Teleferik İstasyonu yer almaktadır.

2.13. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

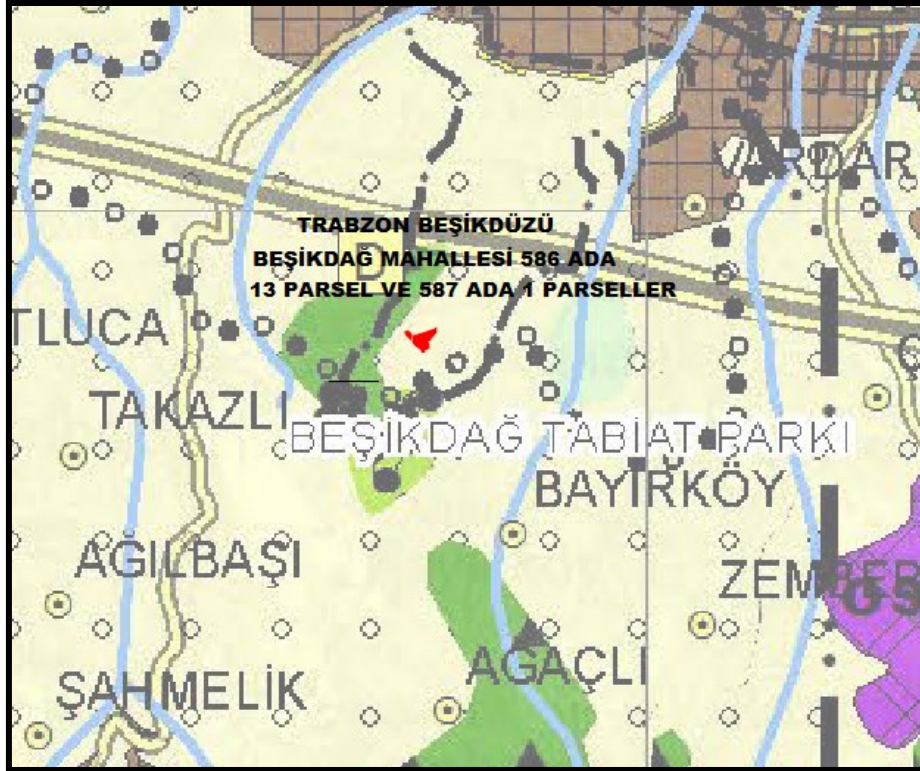
Planlama alanında üst ölçekli planlar kapsamında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı bulunmaktadır.

2.13.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Trabzon ili genelini içeren 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmıştır. Bu planlama alanının da yer aldığı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “Mahkeme Kararlarının uygulanması” amaçlı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F42, F46, G39, G40, G43, G44, G45 Plan Paftaları, Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı’nın Olur’u ile 24.12.2024 tarihinde onaylanmıştır. Bu plan değişikliğine göre ise planlama alanı Bölgeye Özel Ürün Alanı (Bağcılık, Çay, Fındık v.b.) içerisinde kalmaktadır.

Aynı planın plan hükümlerinin 6.2.4 maddesinde “Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, Pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup Emsal: 0,50'dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” Hükümü yer almaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden ilgili plan kararlarına yönelik olarak alınan 9921825 sayılı görüş yazısında ““Turizm Tesis Alanı” amaçlı imar planının, yukarıda anılan 6.2.4 nolu plan hükmündeki şartlar dâhilinde; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydıyla Belediyenizce değerlendirilebileceği” şeklinde görüş verilmiştir.



Şekil 15. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.13.2. 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

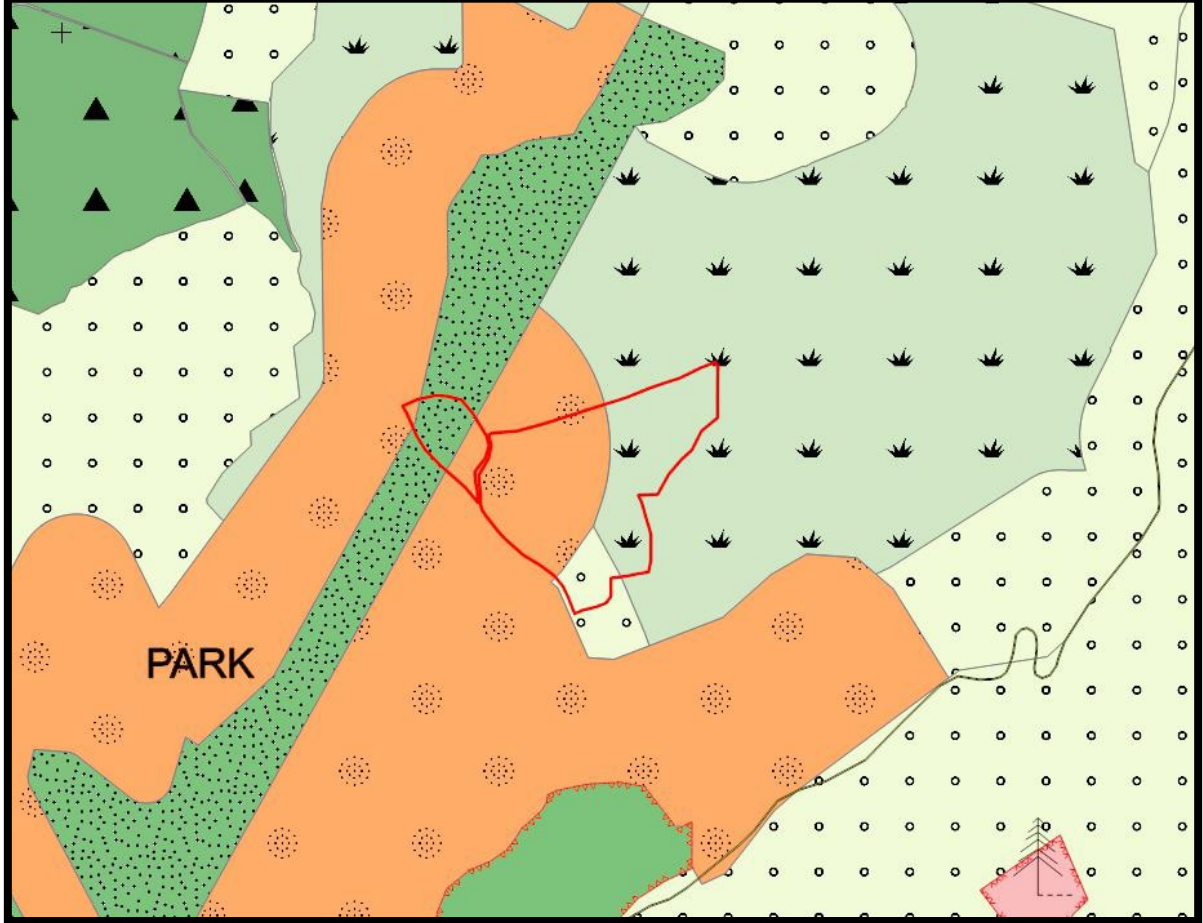
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında planlamaya konu parsellerin “Tarım Alanı” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir.



Şekil 16. Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.13.3. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı yürürlükte olan 1/25.000 Ölçekli 3. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında turizm alanı, park alanı, tarım alanı ve doğal karakteri korunacak alanlar olarak plan kararlarına konu edilmiştir. Ancak bununla birlikte söz konusu plan gerek 1/50.000 ölçekli gerekse de 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarında verilmiş olan arazi kullanım kararları ile aykırılık teşkil etmektedir.



Şekil 17. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli 3. Planlama Alt Bölgesi
Nazım İmar Planındaki Konumu

3. PLAN TEKLİFİ

3. 1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Ülkemiz açısından önemli bir kalkınma aracı haline gelen turizm sektörü birçok alt kola sahiptir. Kıyı ve deniz, yayla, tarih – kültür, doğa, ekoloji, sağlık vb. kollarla çeşitlenebilen sektör, yerleşmelerin karakteristik özelliklerine göre neredeyse tüm kentsel veya kırsal yapılarda gelişme imkânı bulabilmektedir. Bu anlamda özellikle son 10 yılda Doğu Karadeniz Bölgesi'nde de turizm sektörü gelişme sürecinde önemli bir paya sahip olmaya başlamıştır. Bölgenin kendine has coğrafyası, doğal güzellikleri, tarihi ve kültürel yapısı, yaylaları turizmin bu bölgede hızla gelişmesine yol açmıştır.

Bu süreçte Trabzon ili, bölge illeri arasında turizmi sektörünün gelişmesi açısından ilk sıralarda yer almaktadır. Zira ilin gerek ulaşım imkânlarının yüksek oluşu, geçmişten beri var olan ana lojistik akslarda yer alması, sahip olduğu doğal güzellikleri, folklorik özellikleri, tarihi değerler ve bölgesel bir merkez olması gibi etmenler Trabzon kentini turizm sektöründe ön plana çıkarmıştır. Nitekim il genelinde hazırlanmış olan ve ilin gelişme yönlerini saptamaya çalışan üst ölçekli planlar ve makro kararlarda sürekli olarak Trabzon'un en önemli gelişim parametrelerinden birisinin turizm olduğu hep vurgulanmıştır.

Beşikdüzü ilçesi Trabzon ilinin batıdaki sınır kapısı olup, eğitim alanında öne çıkan yerleşim yerlerindendir. İlçelerin Sosyoekonomik Gelişmişlik sıralaması araştırması SEGE 2022, raporunda; Beşikdüzü 3. kademe gelişmiş ilçeler grubunda, Türkiye genelinde 973 İlçe arasında 283. sıradadır. İlçelerin il bazında sosyoekonomik gelişmişlik sıralamasında Ortahisar, Yomra, Akçaabat, Vakfıkebir ilçelerinden sonra 5. sıradadır. Önemli düzeyde gelişmişlik gösteren Beşikdüzü, il ve bölge içindeki konumu, sahip olduğu antik limanı, tarihi değerleri, gelenekselleşmiş folklorik etkinlikleri ve çok güçlü peyzaja sahip doğal yapısı ile önemli bir çekim merkezi olma yolunda hızla gelişmektedir. İlçe son dönemlerde yapılan yatırımlarla da turizm çekim merkezi olma konusunda ciddi bir ivme kazanmıştır. Bu açıdan turizm dinamiklerinin açığa çıkarılarak turizm altyapısının desteklenmesi amacıyla konaklama alanları düzenlenmesi ilçenin sektörel gelişimi için önemli hale gelmiştir.

Trabzon kentinin ve Beşikdüzü ilçesinin makro kararlar ve üst ölçekli planlardan gelen turizm sektörünün desteklenmesi kararları, Beşikdüzü İlçesinin mer'î imar planlarında turizm sektöründen beklentisinin yüksek olması, alanın turizm altyapısı ile ilişkili teknik ve sosyal altyapı alanlarına erişilebilir mesafede bulunması gibi faktörler ışığı altında alanda turizm amaçlı gelişmeyi öngören bir mekânsal kurgunun oluşturulması hedeflenmiştir.

Bu hedef doğrultusunda hazırlanmış imar planı ile;

- Kentin yerel ekonomik yapısına katma değer sağlanması,
- Oluşturulacak istihdam ile toplam kamu yararı açısından önemli bir fayda ortaya konması,
- Alanın doğal özelliklerini koruyan ve sürdürülebilir kılınmasını sağlayan bir yerleşim tasarımı,
- Turistlerin doğal yaşam olanaklarından faydalanmasının sağlanması,
- Kentte önemli bir turizm yatırımının gerçekleştirilerek geceleme imkanlarının arttırılması

amaçlanmıştır.

3.2 PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇELERİ

Tüm Trabzon ilinde olduğu gibi Beşikdüzü yerleşiminde de son yıllarda büyük gelişme gösteren turizm sektöründen en üst seviyede fayda sağlamayı amaçlayan gerek kamu gerekse de özel müteşebbisler eliyle önemli oranda yatırımlar yapılmaktadır. Söz konusu yatırımlar il genelinde hızı düşmüş olsa da devam etmektedir. Ancak özellikle özel sektör eliyle sürdürülen girişimlerin önemli bir kısmı plansız ve kendiliğinden gelişen ve yoğunlukla niteliksiz yapıli çevre ile kentin mekanının biçimlendirmektedir. Bu şekilde ortaya çıkan ve turizm altyapısında sistem dışı olarak yer alan tesisleşme hem kentin turizm sektöründen beklentilerini düşürmekte hem de niteliksiz yapıli çevre ile turizm ziyaretçilerinin kent genelindeki algısı üzerinde olumsuz bir bakışın ortaya çıkmasına yol açmaktadır.

Bu nedenle kent genelinde sürdürülen turizm yatırımlarının bölgenin son derece güçlü peyzaj öğelerine sahip doğal yapısı ile uyumlu, turizm altyapısına hizmet veren sosyal ve teknik altyapı alanları ile etkileşim içinde olan kesimlerde planlı bir şekilde sürdürülmesi son derece önemlidir.

Bu bakımdan Beşikdağı Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı birçok yöne bakı veren manzarası, sahip olduğu güçlü doğal peyzaj öğeleri ve Beşikdağı Tabiat Parkına ve bu park içerisinde yer alan sahil kesiminden başlayarak bu noktada sonlanan teleferik hattına son derece yakın olması ile son derece güçlü bir konumda yer almaktadır. Ayrıca alana doğrudan kent merkezinden beri devam ederek gelen ve altyapısı beton satıh ile tamamlanmış olan Beşikdağı yolu ile de güvenli ve konforlu bir ulaşım imkânı sağlanmaktadır.

Tüm bu nitelikleri ile planlamaya konu edilen alan kentin turizm altyapısında yer seçim açısından en uygun lokasyonlardan birisini oluşturmaktadır.

Bu kapsamda yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda makro kararlar ve üst ölçekli planlardan gelen turizm sektörünün desteklenmesi kararları, alanın turizm altyapısı ile ilişkili teknik ve sosyal altyapı alanlarına erişilebilir mesafede bulunması gibi faktörler ışığı altında 587 ada 1 ve 586 ada 13 parsellerden oluşan Planlama Alanında şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile kamu yararı gözetilerek turizm amaçlı imar planı hazırlanmıştır.

3.3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Trabzon İli, Beşikdüzü İlçesi, Beşikdağı Mahallesi 587 ada 1 ve 586 ada 13 parsellerden oluşan Planlama Alanında imar planına esas kurum görüşleri Trabzon Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından alınmıştır. Bu kapsamda kurum görüşüne başvurulmuş kurumlar ve görüş içerikleri aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

1. T.C. Trabzon Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün E-91037346-952.01.04.04-991289 sayılı yazısında; "Söz konusu alanda "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı tespit edilmiş olup, hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu doğrultusunda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

2. AKSA Karadeniz Doğalgaz Dağıtım AŞ'nin 24.06.2024 tarih ve GDN.2024.T.KAR.24814 sayılı yazısında; "söz konusu planlama sınırı içerisinde doğalgaz altyapı şebekemiz yer almamakta olup, yapılacak planlamada şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

3. Beşikdüzü Belediye Başkanlığı'nın E-77321480-115.01.99-9191 sayılı yazısında; "Bahse konu alanı da kapsayan üst ölçekli plan kararlarına uyulmak şartıyla söz konusu alanda plan Yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

4. T.C. Beşikdüzü Kaymakamlığı, Toplum Sağlığı Merkezi Başkanlığı'nın 28.06.2424 tarih ve E-78088294-754-247258310 sayılı yazısında; "söz konusu alana 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik çalışmaların yapılmasında Müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

5. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim
IV. Bölge Müdürlüğü'nün 53531794-405.02.99-E.2944679 sayılı yazısında; "söz Konusu Alanda Tarafımıza 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.

6. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 22. Bölge Müdürlüğü'nün E-98479566-045.99-4814991 sayılı yazısında; "bahse konu taşınmazların herhangi bir dere ile etkileşim içinde bulunmadığı, herhangi bir koruma alanında kalmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanda Yamaç ve yağmur sularının Belediye alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması, "167 sayılı Yeratisuyu 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 koşuluyla imar planı düzenlenmesinde Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

7. T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve İklim Değişikliği Şube Müdürlüğü'nün E-93849027-155.99-172149 sayılı yazısında; "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 gerektiği iletilmiştir.” denilmektedir.

8. T.C. Trabzon Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü’nün E-70834731-000[000]-9798574 sayılı yazısında; “söz konusu parsellerin mülkiyeti Hazineye ait olmadığından herhangi bir görüş bildirilmemiş olup yapılacak imar planlaması sonucunda Hazineyi ilgilendiren bir hususun ortaya çıkacak olması veya söz konusu alanda imar planlamasından etkilenebilecek herhangi bir Hazine taşınmazı bulunması halinde Müdürlüğümüzden ayrıca görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.” denilmektedir.

9. T.C. Trabzon Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün E-29231390-305.99-9853889 sayılı yazısında; “1-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun kurumumuzu ilgilendiren kapsamı bakımından herhangi bir tescilli " " veya " Tabiat Varlığı Doğal Sit Alanı" ve ilan edilmiş "Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak belirlenen bir alanın bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alanda yapılacak faaliyetler sırasında korunması gereken herhangi bir tabiat varlığına (göl; şelale, fosil, fosil yatağı; ağaç, mağara v.b) rastlanması durumunda, çalışmalar durdurularak, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber Verme Zorunluluğu" başlıklı 4. maddesi gereği, en yakın mülki idare amirliğine haber verilmesi ve Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

2-2872 sayılı Çevre Kanunu kapsamında yapılan değerlendirmede; 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği Ek-I Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi Madde 40- "250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü ile Ek-II Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Madde 29 "50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü yer almakta olup, yapılması planlanan Turizm Tesisi Alanı projesinin ÇED Yönetmeliğine tabi olması halinde Bakanlığımıza/il Müdürlüğümüze müracaat edilerek gerekli izinler alınması gerekmektedir. Bununla birlikte projenin inşaat ve işletme aşamasında 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan uygulama yönetmeliklerine uyulması gerekmektedir.” denilmektedir.

Yine aynı kurumun E-29231390-305.99-9921825 sayılı yazısında ise: E-29231390-305.99-9853889 yazımızın 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre yapılan değerlendirme kısmında, Bakanlığımız atlas.gov.tr adresi verilerine göre görüşe konu taşınmazın mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 24/06/2011 tarihinde onaylanan, Bakanlığımızca 17/08/2016 tarihinde revize edilen ve plana yapılan

itirazlar sonrası son haliyle 03/04/2017 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşme Alanı" içinde kaldığı belirtilerek bu kapsamda konu değerlendirilmiştir.

Ancak Daha evvel Büyükşehir Belediye Başkanlığınız dahil ilimizdeki tüm Belediyelere dağıtımli olarak göndermiş olduğumuz ilgi (a) da kayıtlı yazımızda belirtildiği üzere; TEMA Vakfı tarafından, "Bakanlığımız 17/08/2016 tarihli işlemi ile onaylanan Ordu-Giresun-Trabzon-Rize-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yapılan 03/04/2017 onay tarihli tadilatın kısmen iptali" talebiyle Danıştay 6. Dairenin 2017/3628 esasında Bakanlığımız aleyhine açılan davaya ilişkin olarak alınan E:2017/3628, K:2022/74 sayılı, 04/01/2022 tarihli kararla; "Dava konusu işlemin, Beşikdüzü'nde ve Trabzon'da ilave edilen kentsel yerleşme alanına ilişkin kısımlarının oybirliğiyle dava konusu planın 6.3.2.2 maddesinde yapılan değişikliğine ilişkin kısmının oyçokluğuyla İPTALİNE, diğer hususlara ilişkin olarak oybirliğiyle DAVANIN REDDİNE..." karar verilmiş olduğu belirtilerek, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesinin birinci fıkrası uyarınca karar icaplarına göre işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu durumda her ne kadar plan paftalarında ve atlas.gov.tr adresinde değişiklik yapılmamış olsa dahi yargı kararlarının uyulması zorunluluğu gereği 03/04/2017 onay tarihli tadilata göre işlem yapılmasının mümkün olmadığının anlaşılması üzerine, söz konusu parsel verile kurum görüşümüzün 3194 Sayılı İmar Kanunun ilişkin kısmının tadilat öncesi duruma göre yenilenmesi durumu hasıl olmuştur.

Buna göre yeniden yapılan incelemede; 03/04/2017 onay tarihli tadilat öncesinde Çevre Düzeni Planında söz konusu parselin Bölgeye Özel Ürün Alanı (Bağcılık, Çay, Fındık v.b.) içerisinde kaldığı görülmektedir. Bununla birlikte ilgi (b) yazınız ile, bahse konu taşınmazın 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 7.2.5.3 maddesinin (c) bendine göre 'Kırsal Yerleşik Alan' olarak değerlendirildiği bildirilmiş olup, Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinde Kırsal Yerleşik Alanlar ile ilgili Bakanlığımızca yapılan 07/05/2021 tarihli Plan Değişikliği ile yürürlüğe giren "6.2.4 Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm , günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup **Emsal: 0,50'dir.** Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü yer almaktadır. Bu bağlamda söz konusu alanda "Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planının, yukarıda anılan 6.2.4 nolu plan hükmündeki şartlar dâhilinde ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması kaydıyla Belediyenizce değerlendirilebileceği anlaşılmaktadır." denilmektedir.

10. ÇORUH Elektrik Dağıtım AŞ'nin KM-GDN-61-2024-96662 sayılı yazısında; "taşınmazların bulunduğu bölgeye 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

11. T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Taşınmaz Yönetimi Şube Müdürlüğü’nün E-69193797-769-171510 sayılı yazısında; “Söz konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Beşikdağı Mahallesi, 585 ada 12 parsel ile 600 ada 1 parsel numaralı “Mezarlık” nitelikli taşınmazlar Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindedir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazların planlama aşamasında dikkate alınarak işlem tesis edilmesi durumunda Daire Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

12. T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Etüd ve Projeler Şube Müdürlüğü’nün 28.06.2024 tarih ve E-80202012-115.99-172344 yazısında; “Söz konusu alanda Daire Başkanlığımız tarafından yapılan veya planlanan herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

13. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Müdürlüğü’nün 01.07.2024 tarih ve E-52310793-168.01.09[005]-5327720 sayılı yazısında; “söz konusu taşınmazlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Bahse konu taşınmazlara yönelik oluşturulacak olan Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel vb.) kullanım kararına ilişkin plan hükümlerine, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ile "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri uyarınca Bakanlığımızdan "Turizm İşletmesi Belgesi" alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği.” denilmektedir.

14. T.C. Trabzon Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü’nün E-38941126-754-111233594 Sayılı yazısında; “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 Müdürlüğüne bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

15. Karayolları Genel Müdürlüğü, 10. Bölge Müdürlüğü’nün 27.06.2024 tarih ve E.88899260-754/1561821 sayılı yazısında; “Bahse konu alan karayolu güzergahımız dışında kalmakta olup, Turizm

Tesis Alanı Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

16. T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Erzurum İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 24 Haziran 2024 tarih ve E-22549757-754-3656718 sayılı yazısında; “Bölge Başkanlığımız tarafından İlgi 1b) yönergenin 31’inci maddesine göre yapılan inceleme neticesinde; belirtilen planlama sahasında Bakanlığımıza tahsisli alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri güvenlik bölgesi ile ANT Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

17. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı’nın -65116061-045.01-432545 sayılı yazısında; “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.

18. T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü’nün E-66346206-622.02-12381201 sayılı yazısında; “Beşikdüzü ilçesi, Beşikdağı Mahallesi sınırları dahilinde 587 ada 1 ve 587 ada 13 nolu parsellerin yapılan araştırma sonucunda orman sayılmayan alanlardan olduğu, 6831 Sayılı Kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkartılarak Hazine adına tescil edilen yerlerden olmadığı bu nedenle Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı ile alanın "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca olmadığı, yapılan bu çalışmanın yalnızca Nazım İmar planı ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil edeceği, başka çalışmalarda görüş olarak kullanılmayacağı hususunu” bildirilmiştir.

19. T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı, Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğü’nün E-73074283-754-171816 sayılı yazısında; “Konu Daire Başkanlığımızın sorumlulukları açısından incelenmiş olup bahsi geçen alanda nitelikli bitki dokusunun korunması, kazı ve dolgu gibi alan çalışmalarının yapılması halinde arazi yapısı dikkate alınarak toprak kaymalarına müsaade edilmemesi için alınması gereken tedbirlerin plan notlarında yer alması gerektiği mütalaa edilmektedir.” denilmektedir.

20. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, TEDAS 9. Bölge Müdürlüğü’nün (Trabzon) E-33177031-622.02-1050396 sayılı yazısında; “Bilindiği üzere; Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanındaki Elektrik Dağıtım Tesislerinin işletme hakkı, 24.07.2006 tarihinde yapılan İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi ile Çoruh Elektrik Dağıtım Anonim Şirketine devredilmiştir. Bu nedenle; Trabzon Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının ilgide kayıtlı yazısı ve ekleri yazımız ekinde gönderilmekte olup, konunun Şirketinizce tetkikine müteakip istenilen bilgi ve belgelerle birlikte görüşlerinizin Trabzon Büyükşehir Belediyesi,

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilerek Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda ” denilmektedir.

21. T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 14.Bölge Müdürlüğü (Trabzon), Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü’nün E-21569710-754-2530169 sayılı yazısında; “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.

22. T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Trabzon İçmesuyu ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın E-25100151-00-65434 sayılı yazısında; “İdaremiz görüşüne esas oluşturmak üzere Genel Müdürlüğümüzün 24/06/2024 tarih ve 64117 sayılı Olur’ u ile oluşturulan komisyonumuz 02/07/2024 tarihinde mahallinde ve İdaremiz kayıtları üzerinde yaptığı incelemeler sonucunda hazırlanan görüş yazımız ekte sunulmuştur. Bu kapsamda, komisyon raporunda yer alan uyarı, tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda söz konusu alanın planlanması İdaremizce uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Kurumun görüşüne esas komisyon raporunda ise “söz konusu alanda imar planı değişikliği uygulamasından sonra, imar planı yapılan alanın faaliyete geçmesiyle idaremize ait etkilenecek 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 yağların oluşması halinde depolanarak alandan uzaklaştırılması, kesinlikle dereye veya doğal ortama bırakılmaması, evsel nitelikli atık suların sızdırmaz foseptik yapılarak bertaraf edilmesi gerekmektedir.’

Ayrıca idaremize ait mevcut içme suyu tesislerinin (idareimizce kullanılan tüm depolar, 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 sakınca bulunmadığı” bildirilmiştir.

23. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün E-20816062-165.02.04-5476387 sayılı yazısında; “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 kültür varlığına rastlanılmayan alanda, 2863 sayılı kanunun 4. maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

24. T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü’nün E-22484732-10-172723 sayılı yazısında; “söz konusu alan için plan ve belgeler incelenmiş ve bahsi geçen alana ilişkin Başkanlığımız yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir projesinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu Turizm Tesis Alanının bölgeye getireceği taşıt yoğunluğu göz önünde bulundurularak çevresindeki taşıt yolu genişliklerinin buna göre revize edilmesi hususunda” denilmektedir.

25. T.C. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Harita Şube Müdürlüğü’nün E-67666946-115.99-170797 sayılı yazısında; “Konuya ilişkin yapılan incelemede, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2022 tarih ve 861 sayılı kararı ile onaylanan 3. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerine göre, 7.2.5.3 (c) bendine göre " İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan Beşikdağı Mahallesi 587 ada 1 nolu parsel, 586 ada 13 nolu parsellerdeki alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir." hükmün uyarınca söz konusu taşınmaz kırsal yerleşik alandır” denilmektedir.

26. T.C. Trabzon Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün E-56343363-230.04.02-14716445 sayılı yazısında; “kurum görüşü verilebilmesi için 2023-6 Genelge'nin 9. Maddesi on dördüncü fıkrası dikkate alınarak yukarıda istenilen bilgi ve belgelerin 6 (altı) ay içerisinde gönderilmemesi halinde dosyanın değerlendirmeye alınmayacağı ve ilgisine iade edileceği.” denilmektedir.

Bununla birlikte aynı kurumun **18.05.2026 tarih ve 24877676 sayılı yazısında**; “Konu, İl Toprak Koruma Kurulunun 13/11/2024 tarih ve 2024/15 tarihli toplantısında görüşülmüş, oy çokluğu ile kabul edilmesi üzerine, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünden 30/06/2025 tarihli ve 12901229 sayılı Kamu Yararı Kararı alınarak, 03/09/2025 tarih ve 20825884 sayılı yazımız ile 5403 sayılı Kanunun 13/d maddesi gereği nihai kararın verilebilmesi için dosya Bakanlığımıza gönderilmiştir.

Yazımız ekinde yer alan Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 26/01/2026 tarih ve 23149221 sayılı yazıda ve ekindeki 23/01/2026 tarih ve E.21063225 sayılı Bakanlık Makamı Olur'ları ile Beşikdüzü İlçesi Beşikdağı Mahallesi sınırları içerisinde kalan 587 ada 1 parsel ve 586 ada 13 nolu **parsellerde kayıtlı toplam 1,2797 ha alanda Yakup KUKUL tarafından "Turizm Tesis" amaçlı tarım**

dışı talebi 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13/d maddesi maddesi gereği uygun bulunduğu ifade edilmiştir.

Ayrıca, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunun 12. maddesi gereği hazırlanan ve 15/05/2026 tarihinde Valilik Makamı Onayı ile onaylanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen söz konusu parselin çevresinde bulunan tarım arazilerinin toprak yapısının bozulmasına, heyelan ve benzeri nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarına sebebiyet verilmemesi için teraslama, istinat duvarı, drenaj, bitkilendirme, kazı çalışması sırasında çıkacak olan tarım toprağının kullanımı ile hafriyatın ve yapılacak olan tesisin faaliyete geçmesinden sonra tesiste oluşacak atıkların nasıl bertaraf edileceği tedbirlere uyulması gerekmektedir.

Sonuç olarak, **03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile 04/04/2026 tarihli ve 33214 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Kullanımı Korunması Ve Kullanılması Hakkında Yönetmeliğin** Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Kullanımı ile ilgili Genel Hükümler başlıklı 16(2) Maddesi gereği, izin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planın onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği ifade edilmiştir. Bu alanlar için yeniden izin talep edilmesi durumunda, talep içeriğinin değişmemesi şartıyla, kurul görüşü alınması gereken taleplerde işlemlere kurul aşamasından devam edilir, kamu yararı kararı alınmış ise geçerli kabul edilir. Ancak arazinin yerinde kontrolü yapılarak yapılaşma, kazı veya dolgu ile doğal durumunun bozulduğunun tespiti halinde Kanunun 21 inci maddesindeki işlemler yürütülür." denilmektedir.

Yukarıda sıralanan kurum görüşleri kapsamında planlamaya konu olan alanda alanın tarım dışı amaçla kullanım izninin olduğu saptanmıştır. Diğer kurumlardan alınan görüşlerde ise plan kararları üzerinde etki edebilecek mekânsal bir düzenlemenin bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3.4 PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Beşikdüzü İlçesi, Beşikdağı Mahallesi, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2022 tarih ve 861 sayılı kararı ile onaylanan 3.Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin, 7.2.5.3 (c) bendine göre " İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan Beşikdağı Mahallesi 587 ada 1 nolu parsel,586 ada 13 nolu parsellerdeki alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir." ifadesi uyarınca söz konusu taşınmaz kırsal yerleşik alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Bu bakımdan söz konusu parsellerde hazırlanan planlama çalışmasının Trabzon iline yönelik 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının kırsal yerleşme alanları ile ilgili bölümünde yer alan 6.2.4 nolu hüküm kapsamında da olduğu değerlendirilmiştir.

Yine Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı hükümlerinin 7.17.nolu maddesinde yürürlükte olan köy yerleşik alanlarında kırsal yerleşik alan tespiti yapılıncaya kadar 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planındaki kırsal yerleşme alanları ile ilgili bölümündeki hükümlere göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında her ne kadar planlamaya konu olan parseller üzerinde turizm, park, doğal karakteri korunacak alan ve tarım alanı kararları getirilmiş olsa da bu planın planların kademeli birliktelik ilkesi gereği üst ölçekli planlara aykırı kararlar üretemeyeceğinden bahisle bu plan çalışmasına konu edilen parsellerin 1/25.000 ölçekli nazım planın 7.2.5 nolu kırsal yerleşik alanlar ile ilgili hükümlerine göre değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmiştir. Bu bakımdan aynı planın 7.2.9.6 nolu hükmünde ise kırsal yerleşmelerde bölgesel düzeyde ticaret, turizm, toplu iş yeri alanı vb. faaliyetler için imar planı yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiş olduğundan söz konusu alanda imar planı çalışmaları hazırlanmıştır.

3.5 PLAN KARARLARI

Yapılan analizler, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ile üst ölçek plan kararlarından elde edilen veriler doğrultusunda ve 1/5000 ölçekli nazım plan kararlarına da uyumlu biçimde Beşikdağı Mahallesi 587 ada 1 ve 586 ada 13 parsellerde uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Planlamaya konu olan her iki parselde de ana fonksiyon otel alanı olarak belirlenmiştir. Arazinin doğu kısmında diğer bölgelerine göre daha eğimli ve düşük kotta kalan kısımları ise vaziyet planı da göz önünde bulundurularak park alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Alanın ulaşım kurgusu halihazırda kent merkezinden Beşikdağı zirvesine dek çıkan Beşikdağı yolu birincil taşıt yolu olarak ele alınarak oluşturulmuştur. Planlamaya konu olan her iki parselin de bu yola cephesinin olması ile biçimlenen bu kurguda mevcut yol gerek kadastral durumu gerekse de mevcut beton kaplama sathı göz önünde bulundurularak 10 metre genişliğinde plana işlenmiştir. Böylece mevcut yolun planlamaya konu olan parseller kısmındaki terkleri de yol alanı içerisine dahil edilmiştir. Bununla birlikte her iki parselin ortasından geçen ve batı yönlü bir kavis çizerek Beşikdağı yoluna bağlanan kadastral yol ise planlama alanında yer alan parsellerden daha çok terk edilecek biçimde düzenlenmiş, parsellerin ortasındaki kısmı ise arazinin eğimi doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. Yolun bu şekilde düzenlenmesi ile halihazırda 2 katlı olarak arazide yer alan köy evi 587 ada 1 parselde yapılacak imar uygulaması ile oluşacak otel fonksiyonlu imar adasında bırakılmıştır. Söz konusu yapının plan ile verilmiş olan yapılaşma hakları dahilinde turizm fonksiyonunda kullanılması öngörülmüştür.

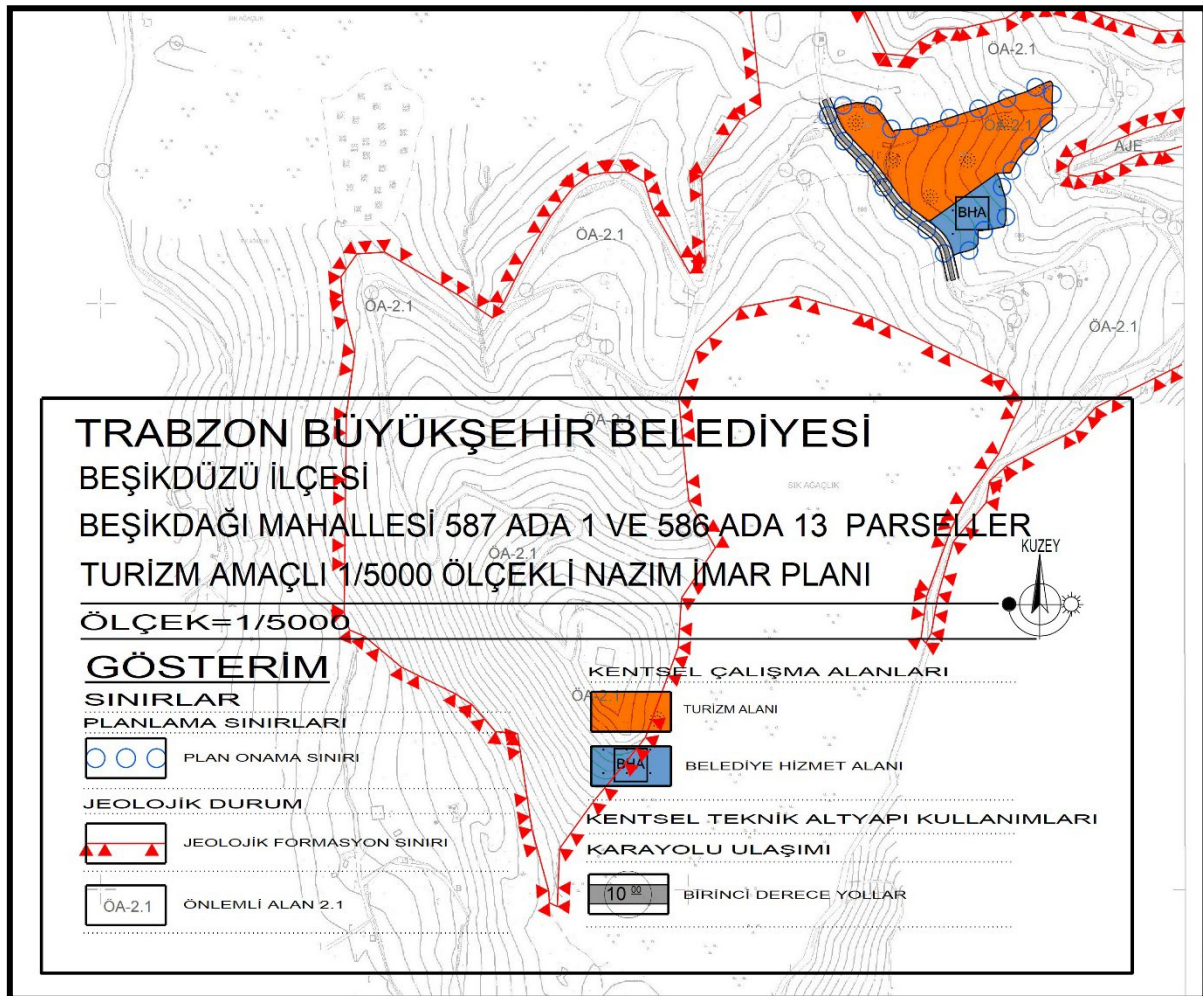
Planlama alanında oluşturulan otel fonksiyonlu her iki imar adasında da yapılaşma koşulları üst ölçek planlardan gelen amir hükümler doğrultusunda E:0.40, Yençok:7.50, 2 kat olarak saptanmıştır.

Her iki adada da yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olarak belirlenmiş ve plana işlenmiştir.

Planlanan söz konusu turizm alanı bütününde gerçekleştirilecek tesislerin niteliğine ve fonksiyonlarına yönelik olarak plan üzerinde belirtilmemiş olan diğer hususlar ile alanın tabi olduğu kanun, yönetmelik vb. yasal mevzuattan gelen kısıtlayıcılar ve alan bütününde ilgili kurumlardan alınan görüşlerde uyulması gerektiği belirtilen koşullar ise plan notlarında açıklanmıştır.

Plan kararları ile ana hatları ve yapılaşma koşulları belirlenen planlama alanında uygulamaların çerçevesi ise 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 7.2.10.5 maddesinde yer alan koşullar doğrultusunda belirlenecektir. Buna göre alandaki uygulamalar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen, üç boyutlu çalışmaları ve peyzajı da içeren yerleşim planı dikkate alınarak ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında hazırlanacak vaziyet planına göre yapılacaktır.

Yukarıda izah edilen amaç ve gerekçeler ile yapılan analizler, kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ile üst ölçek plan kararlarından elde edilen veriler doğrultusunda oluşturulan plan kararları ile biçimlenen 1/5000 ölçekli uygulama imar planı şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 18. 1/1500 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.6 PLAN TEKLİFİ KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

Trabzon İli, Beşikdüzü İlçesi, Beşikdağı Mahallesi, 587 ada 1 ve 586 ada 13 parsellerde yer alan nazım imar planına ait karşılaştırmalı alan dağılım tablosu söz konusu alanda önceden herhangi bir nazım imar planı bulunmadığı için bu plan kararlar üzerinden hazırlanmıştır.

Tablo 1. Karşılaştırmalı Alan Dağılım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Durum (m2)	Öneri Durum (m2)
Otel Alanı	-	9.568
Belediye Hizmet Alanı	-	2.301
Yollar	-	928
Toplam	12.797	12.797

3.7 NÜFUS HESABI

Planlama alanında plan kararları ile daimî iskana konu nüfusu barındıran herhangi bir fonksiyon öngörülmemiş olduğundan bir nüfus hesabı yapılmamıştır.

3.8 SOSYAL DONATI HESABI

Planlamaya konu edilen alanlarda plan kararları öngörülen iskân edilebilecek nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması doğrultusunda başta kamusal hizmetler olmak üzere kentsel ve sosyal donatı alanlarının imar mevzuatının öngördüğü şekilde planlanması gerekmektedir. Bununla birlikte daimî iskana konu olmayan ticaret, turizm vb. gibi günlük nüfus barındıran fonksiyon alanları için de bu nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda kamusal hizmetlere ait alanların planlanması gerek şehircilik ilkeleri gerekse de planlama esasları bakımından gereklidir. Nitekim bu kapsamda 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 7.2.10.4 maddesi ile *“İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25’lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır”* hükmü düzenlenmiştir.

Bu amir hüküm uyarınca planlama alanında düzenlemeler yapılırken alanın %25’inin kamusal hizmetlere ayrılması bağlamında plan kararları oluşturulmuş ve planlama alanında yol ve belediye hizmet alanları düzenlenmiştir. Buna göre alanda 2301 m2 belediye hizmet alanı ve 928 m2 yol olmak üzere toplamda 3229 m2 kentsel hizmetlere ait alan planlanmış ve böylece alanın %25.23’ü kamusal alanlar için terke konu olacak şekilde plan kararlarına konu edilmiştir.

3.9 PLAN HÜKÜMLERİ

1. İMAR PLANLARI; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORLARI VE EKLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORLARI VE EKLERİYLE BELİRTİLEN HERHANGİ BİR HÜKÜM; "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA BELEDİYESİNCE ÇIKARILACAK YÖNETMELİKLER İLE DEĞİŞTİRİLMEMEYECEK HUSUSLARA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA PLAN KARARI NİTELİĞİNDEDİR VE PLAN PAFTALARI İLE BİRLİKTE ONAYLANDIĞI KABUL EDİLİR. ANCAK İMAR PLANINDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA VE BELİRTİLMEMİŞ İSE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; ÖNCELİKLE"ORDU - TRABZON - RİZE - GİRESUN – GÜMÜŞHANE - ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ" 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONANAN 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANAN 3.PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE BU KANUNUN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" GEÇERLİDİR.
3. TÜM YAPILAŞMALARDA "DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNE VE YAPILARIN KULLANIM NİTELİĞİNE BAĞLI OLARAK "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK İŞLETMEDEN DOLAYI OLUŞACAK ATIK SUYUN ÇEVREYE ZARAR VERMEMESİ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNİN ÖNLENMESİ İÇİN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. 09.06.2016 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ İMAR PLANI YAPIMINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI; ÖNEMLİ ALAN 2.1. OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP SÖZ KONUSU RAPORUN SONUÇLAR VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE AÇIKLANAN YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖNERİLERE VE HÜKÜMLERE

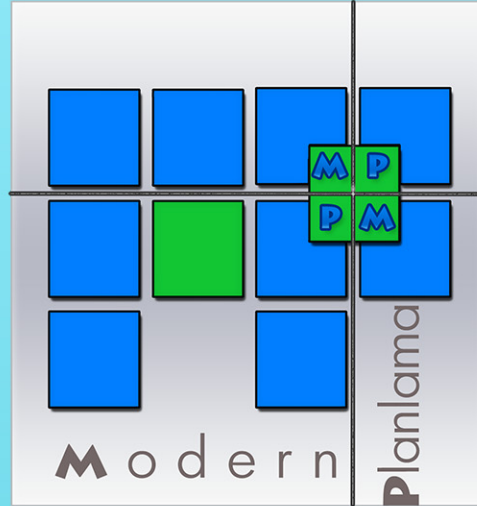
UYULACAKTIR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HİÇBİR ŞEKİLDE PARSEL VE BİNA BAZINDAKİ ZEMİN ETÜDÜ ÇALIŞMALARININ YERİNE GEÇEMEZ. YAPILAŞMA ESNASINDA YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.

6. KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLAN ALANLARDA VEYA YAPILAŞMALARDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE GEREKLERİNE UYULACAKTIR.
7. 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.
8. OTEL ALANINDA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ" ALINMASI ZORUNLU OLUP TURİZM TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR.
9. OTEL ALANI DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.
10. PLANLAMA ALANINDAKİ HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN VE TABİAT İLE UYUMLU YAPIM TEKNİKLERİNİN VE YAPI MALZEMELERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
11. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINA ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
12. PLANLAMA ALANINDA TURİZM TESİSLERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA $E=0.40$, YENÇOK=7.50 METRE OLARAK BELİRLENECEKTİR. HER DURUMDA YAPILARDA KOTTAN BODRUM KAZANILMASI HALİNDE YAPININ HERHANGİ BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKTIĞI NOKTADAN İTİBAREN YENÇOK=10.50 METREYİ GEÇEMEZ.

- 13. UYGULAMA, BEŞİKDÜZÜ İLÇE BELEDİYE MECLİSİNCE VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN GÖRÜLEN, 3 BOYUTLU ÇALIŞMALARI VE PEYZAJI DA İÇEREN VAZİYETPLANINA/KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE YAPILIR.**
- 14. PLANLAMA ALAINDA YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLAN ÜZERİNDE BELİRLENDİĞİ GİBİDİR.**
- 15. BAHÇE DUVARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR. TEKNİK OLARAK BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DUVARLARDA DOĞAL TAŞ KAPLAMASI YAPILIR. GÖRSEL ESTETİK OLUŞTURULMASI VE DOĞAL YAPININ SAĞLANMASI AÇISINDAN İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE KADEMELİ OLARAK TERASLAMA YAPTIRILMASI KONUSUNDA İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
- 16. PLANLAMA ALANINDAKİ KAMUSAL ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇİŞİ SAĞLANMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.**
- 17. OTOPARK UYGULAMALARINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ ONAYLANINCAYA KADAR RESMİ GAZETEDE YER ALAN SON TARİHLİ “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” GEÇERLİDİR.**
- 18. BU İMAR PLANI İLE DÜZENLENMİŞ OLAN OTEL ALANINDA İFRAZ YAPILARAK YENİ BİR PARSEL OLUŞTURULAMAZ.**
- 19. ALANDA DRENAJ ÇALIŞMALARI YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.**
- 20. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ DURUMLARDA İMAR PLANI YAPIMINA YÖNELİK OLARAK ALINMIŞ OLAN TÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İMAR PLANI ÇİZİLİ BELGELERİNDE, PLAN NOTLARINDA VEYA PLAN**

AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE KURUM GÖRÜŞLERİNDE AÇIKLANAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

- 21.** BÜTÜN YAPILARDA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAMAK KOŞULUYLA KULLANILABİLİR. ÇATI ARASI KULLANIMLAR, YÖNETMELİKTEKİ KAKS TANIMI KAPSAMINDA EMSALE DAHİLDİR. YÖRENİN MAHALLİN VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE, MİMARİ KARAKTERLERİNE, YAPILACAK BİNALARIN NİTELİK VE İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK İLGİLİ YÖNETMELİĞİN 40.MADDESİNE UYGUN OLARAK MİMARİ TASARIMLARA ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA ÖZELLİKLE ÇATI KULLANIMI VERMEYE VE ÇATI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 22.** İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL, TAKS, KAKS VB.) İMAR MEVZUATINA GÖRE OLUŞTURULAN İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR. YAPI ADASINDA MÜŞTEMİLAT YAPILARI; TAKS, KAKS, EMSAL VE YÖNETMELİKTE VERİLEN TOPLAM YAPI ALANLARINA DAHİLDİR.
- 23.** İMAR PLANININ TAMAMINDA ENGELLİLERİN KENTSEL KULLANIMLARA, KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA VE TURİZM ALANLARI İLE TURİZM BİRİMLERİNE ULAŞIMINI-ERİŞİMİNİ VE KULLANIMINI SAĞLAYICI VE KOLAYLAŞTIRICI TEDBİRLERİN YÖRENİN KOŞULLARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ALINMASI AMACIYLA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARA VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.



Aşağı Öveçler Mahallesi 1325 Cadde
Balı Apartmanı No : 2/6 Öveçler/Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 87 37 Fax: (0312) 466 87 38
E-mail: modernplanlama@gmail.com