

PLAN MÜELLİFİ

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 106 ADA, 2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-15-16 NUMARALI PARSELLER; 268 ADA, 24-25-26-27-28-29-30-31-32 NUMARALI PARSELLER İLE 271 ADA, 1-4-5-6-7-8 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 25 SAYFADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN/...../..... TARİH VE SAYILI KARARIYLA UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

KONTROL EDEN

İLÇE BELEDİYE BAŞKANI

Plan İşlem No (PİN) :

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ, 106 ADA, 2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-15-16 NUMARALI PARSELLER; 268 ADA, 24-25-26-27-28-29-30-31-32 NUMARALI PARSELLER İLE 271 ADA, 1-4-5-6-7-8 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE KAPAK DAHİL 25 SAYFADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU; TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN/...../..... TARİH VE SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

KONTROL EDEN

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRÜ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

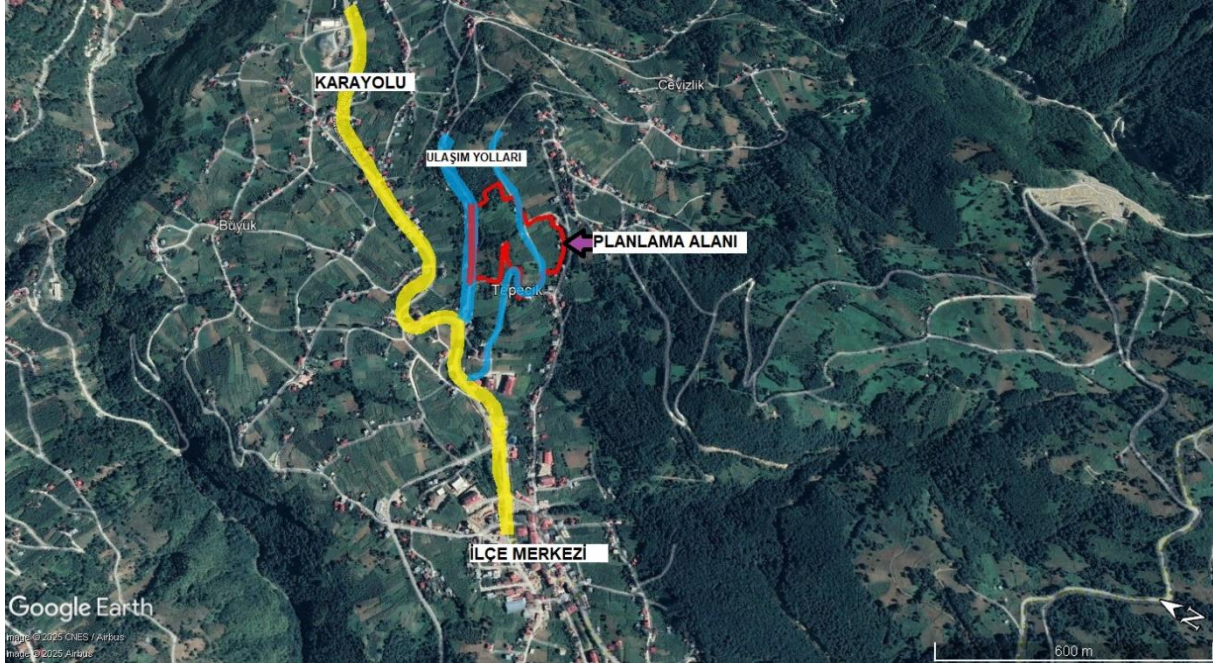
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1 Fiziksel Yapı	4
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	4
2.1.2 İklim Yapısı.....	5
2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu.....	6
2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu	6
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	6
2.3 İdari Yapı	7
2.3.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı.....	7
2.3.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı	7
2.4 Nüfus Yapısı	8
2.4.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı.....	8
2.4.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı	8
2.5 Ekonomik Yapı	9
2.5.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı.....	9
2.5.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı	9
2.6 Mülkiyet Durum Analizi.....	9
2.7 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı.....	9
2.8 Eşikler ve Çevresel Değerler.....	11
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	11
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	12
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	14
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	15
6. MEVCUT PLAN.....	15
7. PLAN TEKLİFİ.....	16
7.1 Plan Teklifinin Amacı.....	16

7.2	Plan Teklifinin Gerekçesi.....	16
7.3	Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	18
7.4	Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	18
7.5	Sosyal Donatı Hesabı Tablosu	21
8.	PLAN HÜKÜMLERİ	21
9.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ	21
10.	ÖNERİ PLAN PAFTASI	22

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan parsel alanları; Trabzon ili, Düzköy ilçesi, Tepecik Mahallesi'nde bulunmakta olup; 536460-536730 dikey (Y) ve 4527010-4527325 yatay (X) koordinatları arasında yer almaktadır. Söz konusu alanlar, Düzköy ilçe karayolunun doğu yönünde ve Tepecik Mahallesi'nden geçen İnönü Caddesi ile ulaşım sağlanan ve ilçe merkezine yakın bir konumdadır. Belirtilen alanın idari sınırları içinde yer aldığı Düzköy ilçesinin bağlı olduğu Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde yaklaşık olarak 40° 41' 29 kuzey enlemi ile 39° 29' 21 doğu boylamlarında bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Planlama alanı sınırlarının tamamını kapsayan imar planı yapımına esas yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bu alanlar yamaç molozunun yüzeylendiği alanlar (ÖA-5.1) ve Çağlayan Formasyonuna ait birimlerin yüzeylendiği alanlar (ÖA-2.1) olup olarak belirlenmiş olup, yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 ve ÖA-2.1 olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibarıyla yeryüzünün en aktif fay Planlama alanının bulunduğu Trabzon ili, merkez itibarıyla yeryüzünün en aktif fay zonlarından biri olan Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun (KAFZ) yaklaşık 130 km kuzeyinde yer almakta olup, KAF, Alp-Himalaya kuşağının en aktif bölgelerinden bir olup; doğu-batı doğrultulu ve buna dik yönde bulunan kırık sistemlerine sahiptir. KAF, yaklaşık 1500 km uzunluğunda doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup; yer yer 500-1000 m arasında değişen bir genişlik gösterir.

Trabzon ili merkez olmak üzere çalışma alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bölgede 1900-2023 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Ülkemizdeki yapı stoğu

İtibariyle yıkıcı deprem eşiğinin $M=5.0$ olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı, bölgede 5,0 ila 6,0 magnitüd arasındaki depremlerin 3 adet olduğu görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na (2018) göre ivme değeri ortalama **0.07g** olup **“düşük tehlike”** düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde %58 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Planlama alanında yapılacak olan yapılar “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerine göre yapılmalıdır.

2.1.2 İklim Yapısı

Planlama alanının yer aldığı Düzköy ilçesi, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin orta-iç kesimindedir. İklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır. Yörede, deniz etkisinde kalan alanlarda ılıman iklim tipi hâkimdir. İklim bakımından kışlar serin ve ılık, yazlar ise genellikle orta sıcaklıkta yılın her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Planlama alanının denizden yaklaşık 30 km uzaklıkta olması sebebiyle kışları ağır geçmektedir.

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7.5	7.3	8.4	11.7	15.9	20.2	23.0	23.4	20.4	16.7	13.0	9.6	14.8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.8	10.8	12.0	15.5	19.2	23.2	26.0	26.6	23.8	20.1	16.5	13.0	18.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4.7	4.4	5.5	8.7	13.0	17.1	20.0	20.4	17.4	13.7	10.0	6.7	11.8
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	4.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.13	9.75	14.50	12.38	12.75	11.88	9.13	10.13	10.63	13.63	11.13	11.88	139.9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	82.7	64.3	59.1	56.6	52.1	51.5	35.6	48.3	78.7	114.3	100.5	85.2	828.9
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	27.0	30.1	35.2	37.6	38.2	36.7	37.0	38.2	37.9	33.8	32.8	26.4	38.2
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	-7.4
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı													
10.07.1992 115.1 mm													
Günlük En Hızlı Rüzgar													
12.03.1968 32.3 m/sn													
En Yüksek Kar													
15.01.1950 115 cm													

2.1.2.1 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Bölgede gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça düşüktür. Tipik Karadeniz iklimi yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14.8 °C dir. En sıcak ay 38,2 °C ile Mayıs ve Ağustos ayları; en soğuk ay ise -7,4 °C ile Şubat ayıdır.

2.1.2.2 Bölgenin Yağış Dağılımı

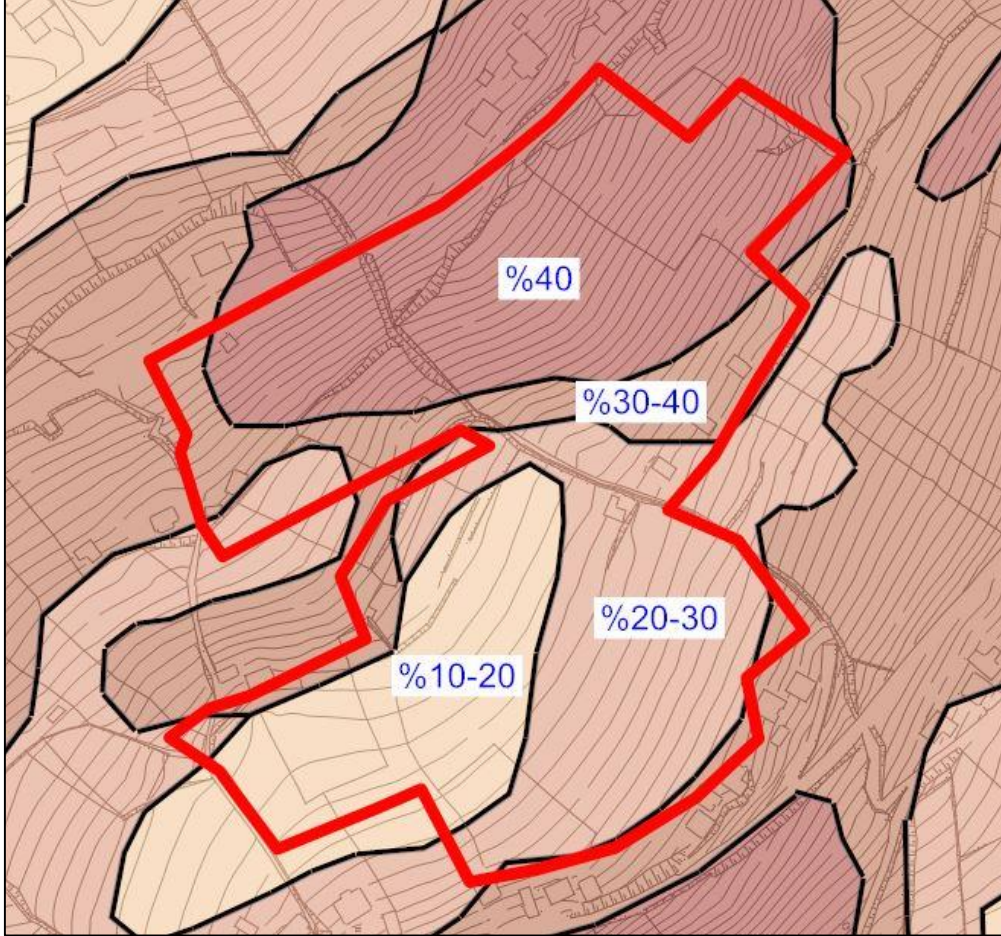
Yıllık ortalama yağış miktarı 828,9 mm olarak hesaplanmıştır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın ocak ve şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

2.1.2.3 Bölgenin Rüzgar Durumu

Hâkim rüzgâr yönü güneybatı-güney ve ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

Trabzon ili başlıca üç ana jeomorfolojik ünitelerden oluşmaktadır. Güneyde su bölüm çizgisi boyunca doğu-batı doğrultusunda uzanan dağlık alanlar, kuzeyde Karadeniz kıyısı boyunca denizel şekillendirme sonucu oluşan Pleyistosen-Aktüel kıyı kuşağı ve bu iki ana ünite arasında yer alıp, akarsularca derinde yarılmış plato ve tepelik alanlardır. Planlama alanının topoğrafik eğimi %10-40° eğimli yamaç arazi şeklindedir. Alanın arazi kotları, 725-800 m. arasında değişmekte olup arazi yönelimi kuzeybatı-batı yönlüdür (Şekil 2).



Şekil 2. Planlama Alanına Ait Eğim Haritası

2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

Planlama alanından geçen ve sürekli akış gösteren herhangi bir dere bulunmamaktadır. Alan içinde kuru bir dere geçişi yer almakta olup araz yol ve kanal yapılarak ıslah edilmiştir. Planlama alanına yönelik olarak sel, su baskını ve taşkına yönelik herhangi bir kısıtlama ve koruma kararı alınmamıştır.

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanında şu ana kadar heyelan, akma, kaya düşmesi ve çığ gibi doğal afetlere rastlanmamıştır. Alana yönelik alınmış, afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.

2.3 İdari Yapı

2.3.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı

Karadeniz Bölgesi'nin on sekiz ilinden biri olan Trabzon, bölgenin güneyinde yer almaktadır. Trabzon ilinin idari açıdan sınır komşusu olan iller; güneyinde Rize, batısında Giresun, güneybatısında Gümüşhane ve güneydoğusunda Bayburt'tur.

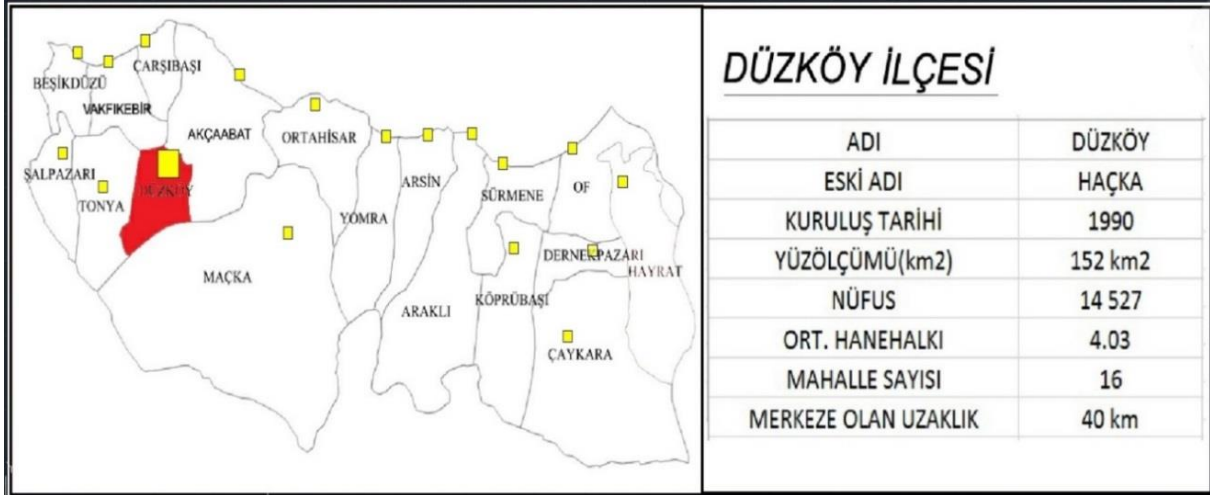
6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra ve Ortahisar ilçeleri olmak üzere toplamda on sekiz ilçesi bulunmaktadır (Şekil 3).



Şekil 3. Trabzon ili İdari Yapısı

2.3.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı

Trabzon ilinin 18 adet ilçesinden biri olan Düzköy; 6360 sayılı 14 ilde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un yürürlüğe girmesinden önceki dönemde 4 adet belediye, 10 adet köy bulunmaktaydı. 6360 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile belediye sayısı 1, mahalle sayısı 22 olmuştur (Şekil 4).



Şekil 4. Düzköy İlçesinin Konumu ve Genel Özellikleri

2.4 Nüfus Yapısı

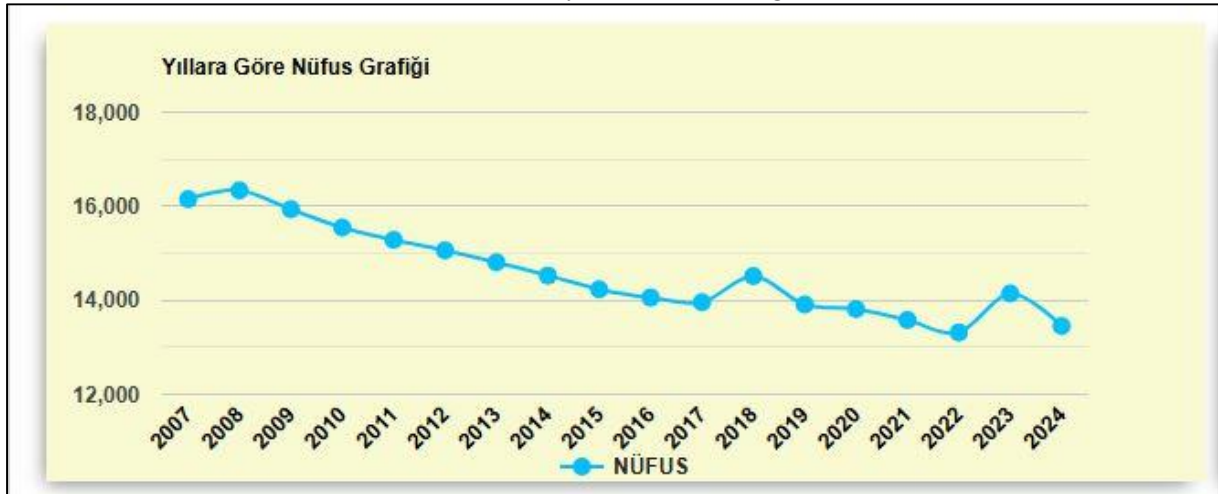
2.4.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2024 TÜİK verilerine göre, 822.270 kişi olup Türkiye nüfusunun (85.664.944 kişi) % 1'ini barındırmaktadır. 2024 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km² ye 176 kişi düşmektedir. Trabzon nüfusunun TR90 bölgesi ve Türkiye içerisindeki payına bakıldığında; Trabzon ili 2024 yılında 822.270 kişi olan nüfusu ile TR90 bölgesinin nüfusunun % 30'unu oluşturmaktadır. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü olarak bölgesinin önemli bir kısmını oluşturmakta olduğu görülmektedir. Bu durum ilin bölge içindeki önemini arttırmaktadır.

2.4.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 822.270 kişi; Düzköy ilçe nüfusu 13.451 kişidir. Nüfusun dağılımı incelendiğinde Düzköy ilçesinin kent ve aynı zamanda toplam nüfusu; 2023 yılına göre azalmıştır. 2007 yılından itibaren ise nüfus sayısında sürekli bir azalma görülmektedir (Grafik 1).

Grafik 1. Düzköy ilçesi Nüfus Değişimi



2.5 Ekonomik Yapı

2.5.1 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.

2.5.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı

Toplam 2 mahalleden oluşan ilçede geçim kaynağının önemli bir bölümünü tarım ve hayvancılık oluşturmaktadır. İlçenin rakımının yüksek olması, arazi yapısının engebeli ve dağınık oluşu, tarım ürünlerinin çeşitliliğini ve verimini sınırlandırmaktadır. Öte yandan, İlçenin sahip olduğu meralar ve otlaklar hayvancılık açısından büyük bir avantaj sağlamaktadır. Hayvanlar yazın yaylalarda, kışın ise ahırlarda beslenmektedir. Hayvancılık daha çok süt sığırcılığı şeklindedir.

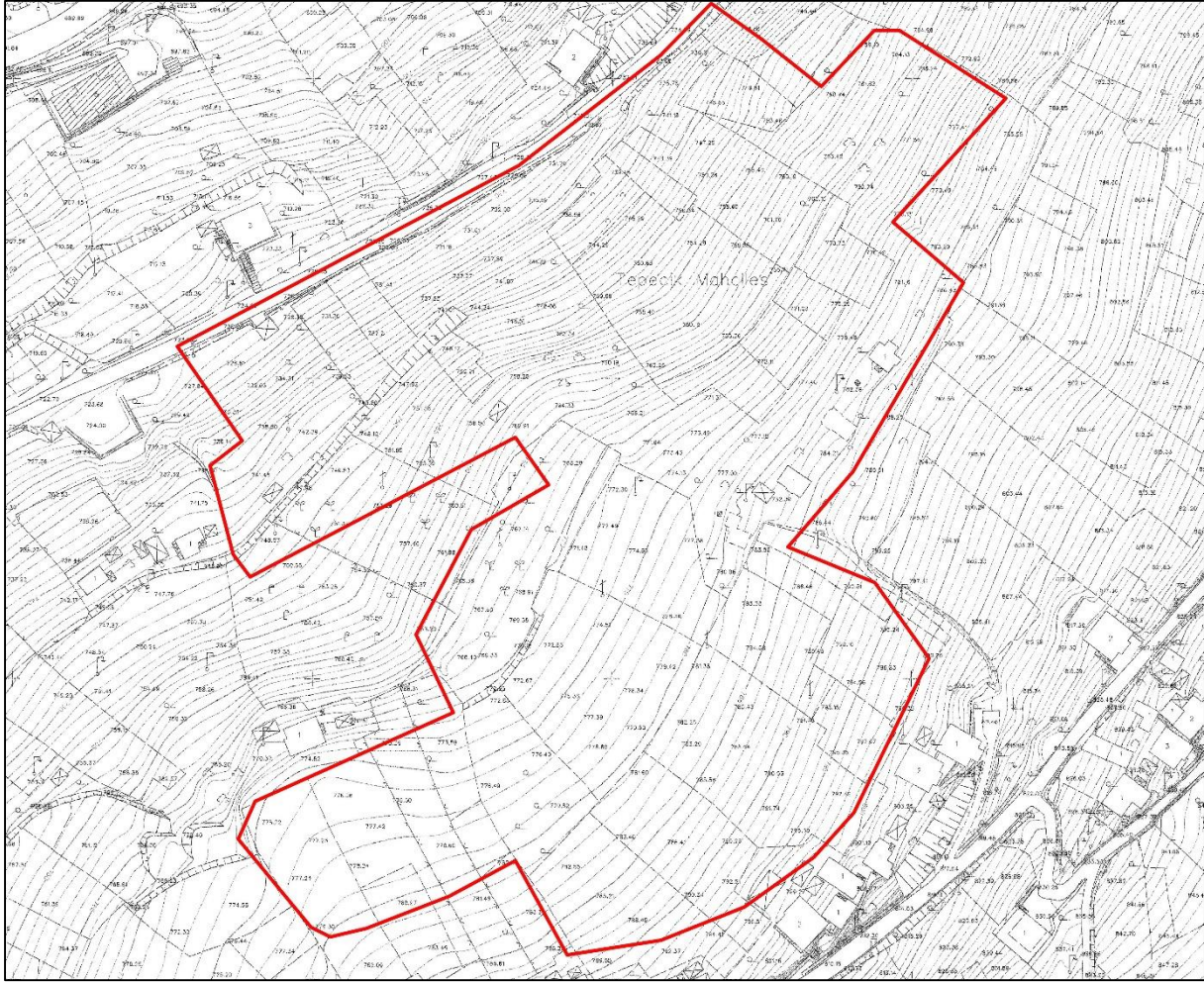
2.6 Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanındaki parsel alanları, gerçek şahıslar mülkiyetindedir (Şekil 5).

2.7 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, Tepecik Mahallesinde yer almaktadır. Mevcut durumda planlama alanındaki araziler üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel alanları genel olarak boş alan ve kısmen ağaçlık alan, tarla olarak kullanılmaktadır (Şekil 6).

Ercan Şen
Şehir Plancısı



Şekil 6. Planlama Alanının Halihazır Durumu

2.8 Eşikler ve Çevresel Değerler

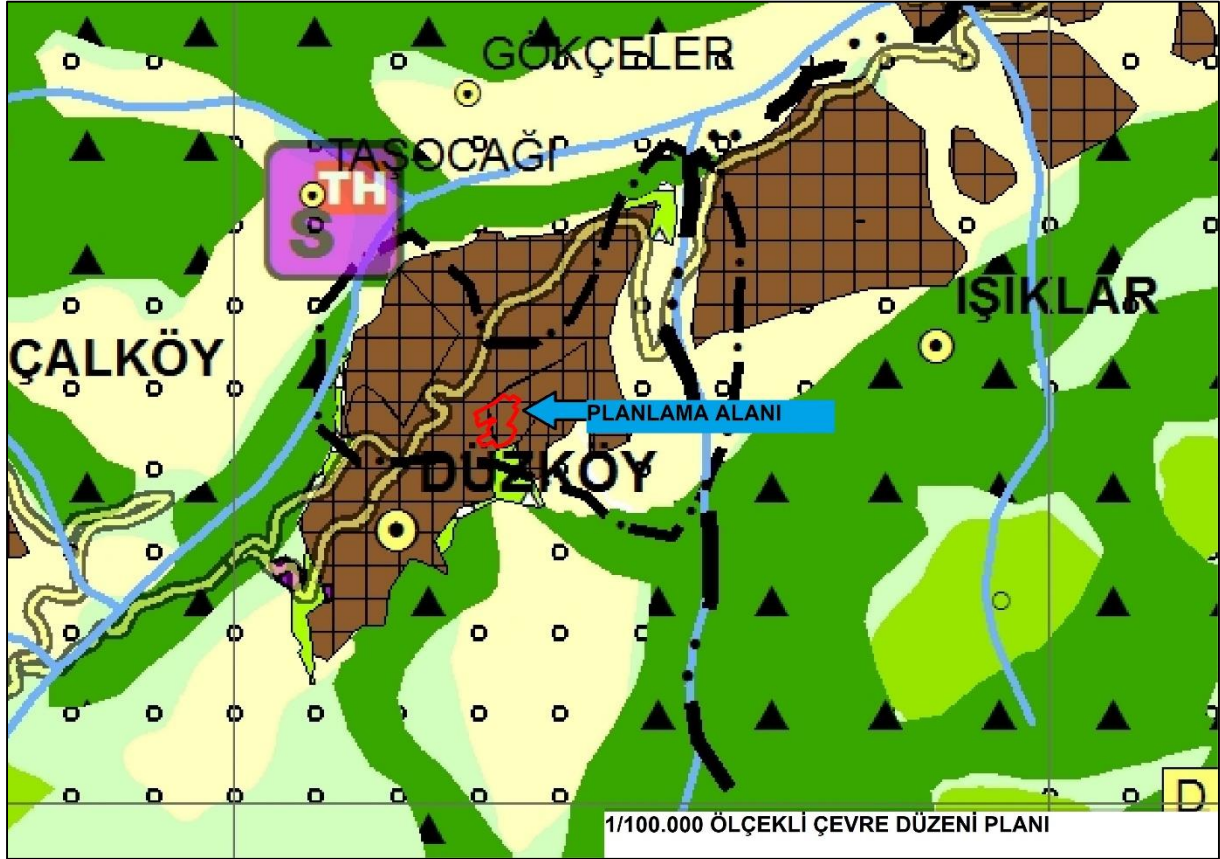
Planlama alanında mekânsal kararları etkileyecek ve kısıtlayacak herhangi eşik ve çevresel değer bulunmamaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır. Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde belirtilen üst kademe planların kararları dikkate alınacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 7).



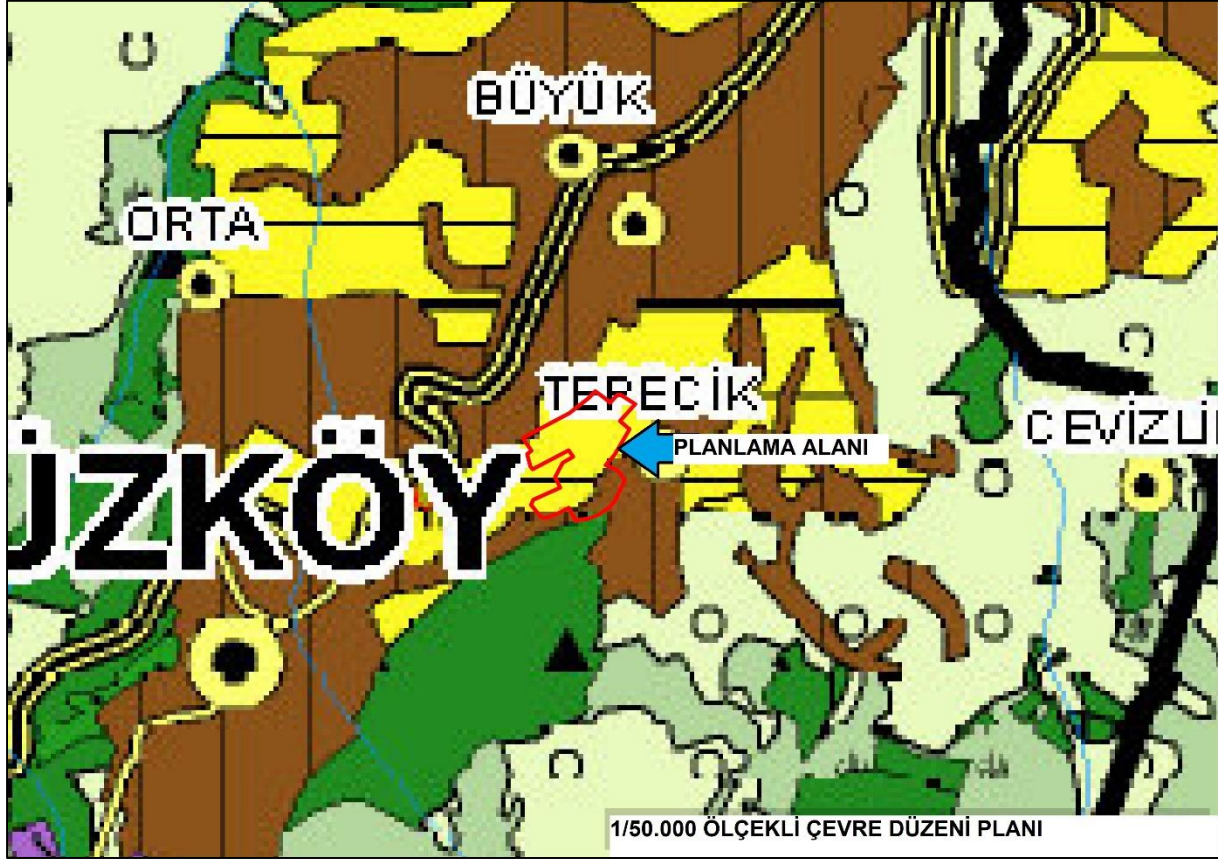
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

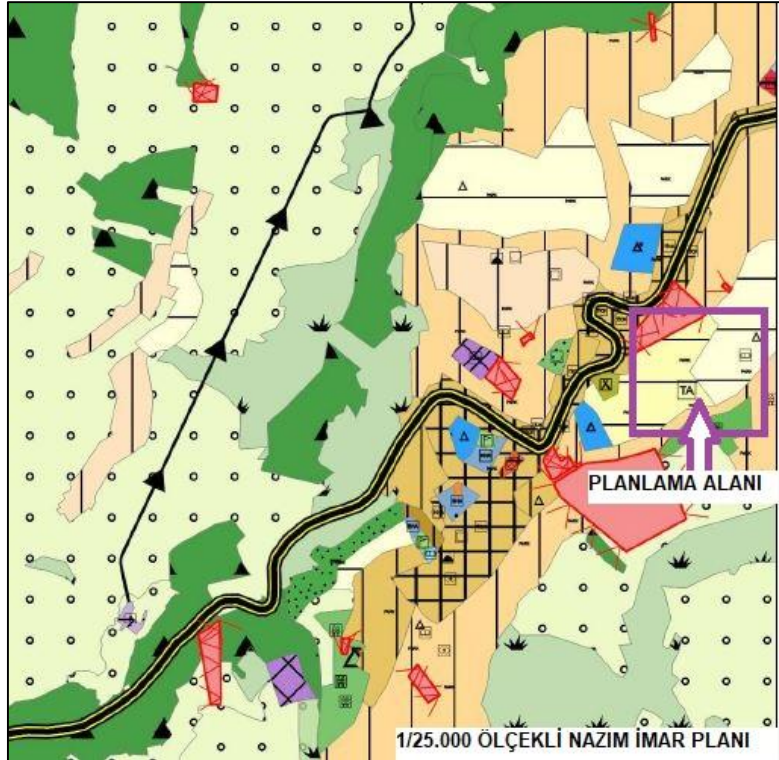
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında planlama alanı; “Kentsel Yerleşik Alan” ve “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde görünmektedir (Şekil 8).

3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı yürürlükte olan 12/09/2023 tarih 587 sayılı sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” belirlenen bölge içerisinde yer almaktadır (Şekil 9).



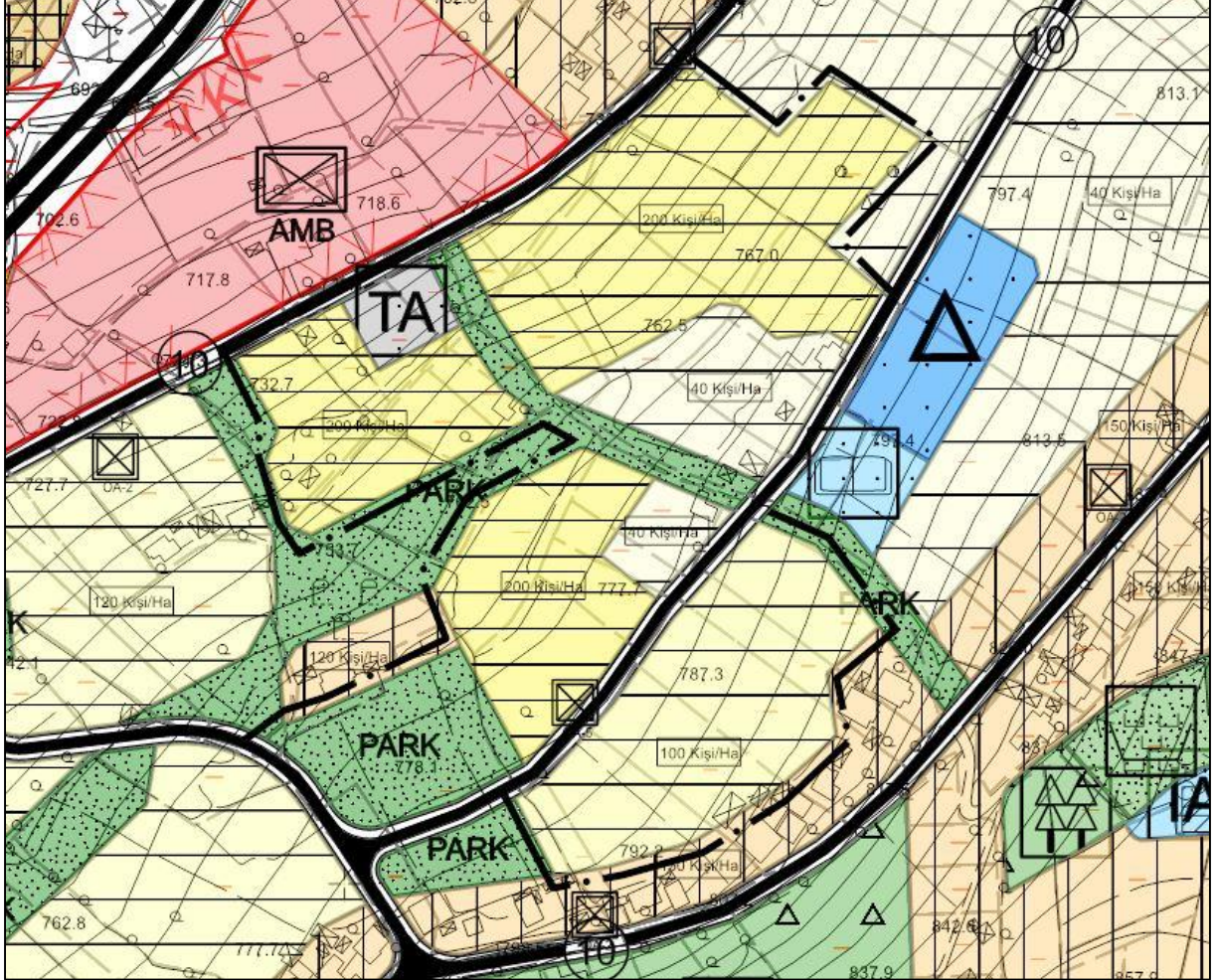
Şekil 8. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Şekil 9. Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

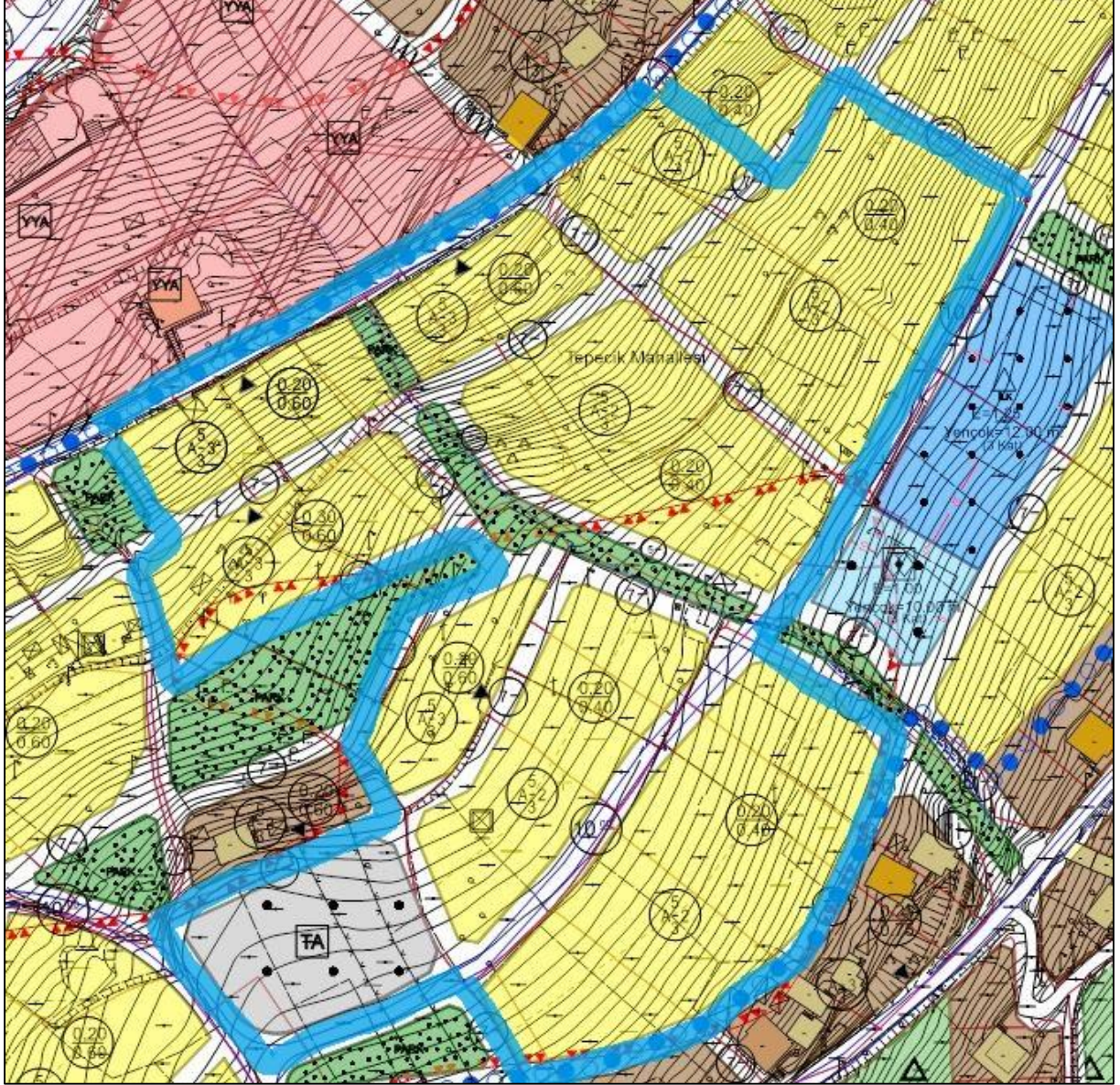
Planlama alanı, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/03/2025 tarih ve 147 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 40, 100 ve 200 kişi/ha brüt nüfus yoğunluklu olarak “Gelişme Konut Alanı” ile “Park Alanı ve Teknik Altyapı Alanı” olarak yeniden planlandığı görülmektedir (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlar, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, İmar Yolları ve Teknik Altyapı Alanı” olarak düzenlenmiştir (Şekil 11).



Şekil 11. Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Trabzon İli, Düzköy İlçesi, Tepecik Mahallesi, şahıs mülkiyetindeki muhtelif parsellerde toplu konut yapılması yönünde Düzköy Belediye Başkanlığı tarafından yapılan talep; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından değerlendirilmiş ve bölgede bahse konu alanda 248 adet konut ve 4 dükkandan oluşan proje hazırlanmıştır. Bu kapsamda “Trabzon İli, Düzköy İlçesi, Tepecik Mahallesi, Toplu Konut Uygulama Projesi İlişkin Protokol” imzalanmış ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının E-449838 sayılı yazısı ile söz konusu proje alanına ait taslak imar planının Belediyesince değerlendirilmesi, planların hazırlanması, plan notları ile birlikte onaylanması gerektiği bildirilmiştir (Ek-1).

6. MEVCUT PLAN

Planlama konu mekânsal alanlara ait yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

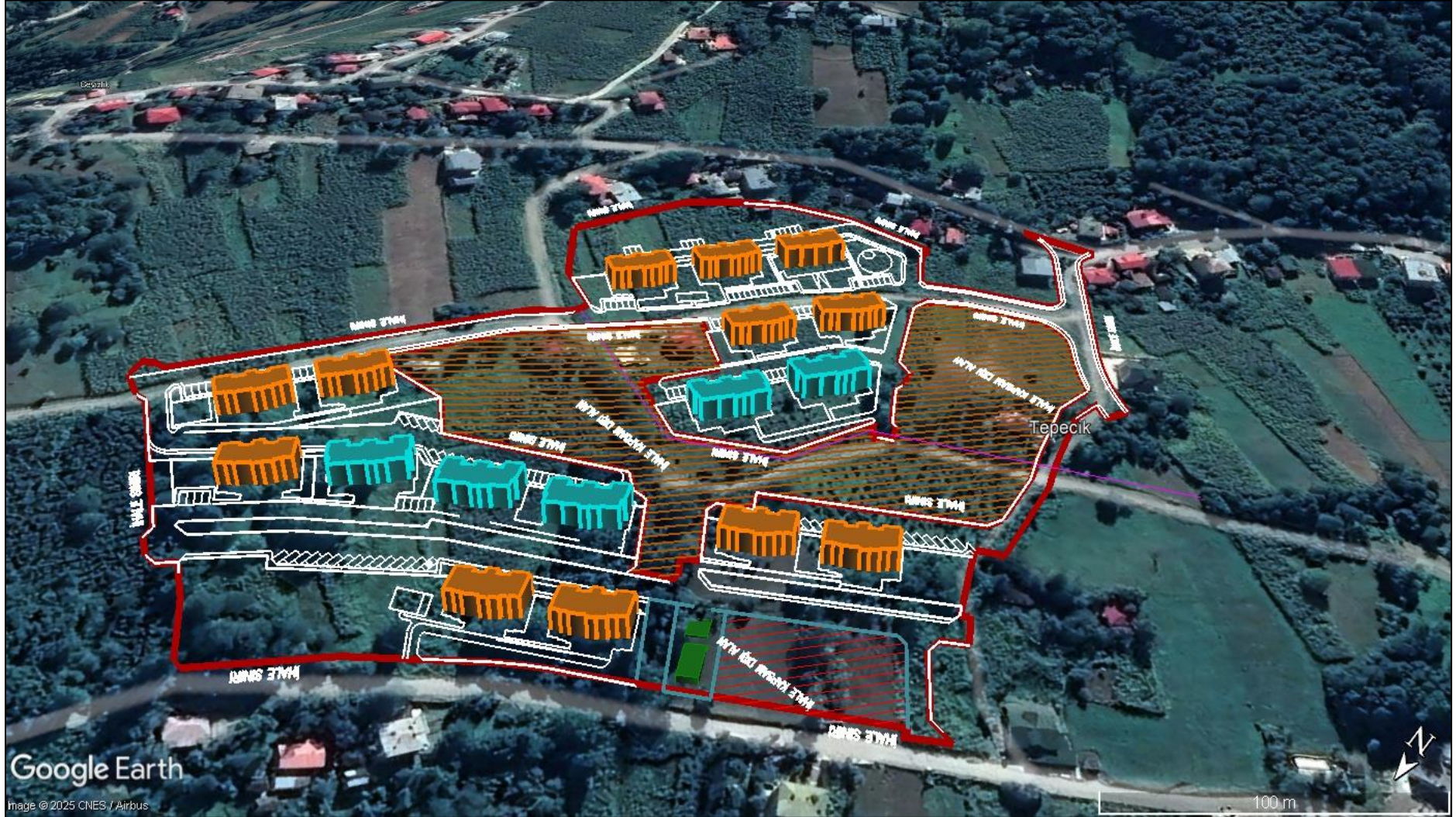
7.1 Plan Teklifinin Amacı

Planlamaya konu mekânsal alanlarda, Türkiye genelindeki 250 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut yapımına yönelik olarak proje çalışması yapılmıştır. Alanda yapılması öngörülen konut projesi kapsamında meri imar planlarında gerekli değişikliklerin yapılması amaçlanmaktadır.

7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

Tepecik Mahallesinde yer alan şahıs mülkiyetindeki muhtelif parsellerde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak olan 248 adet konut (+4 kapıcı dairesi) ve 4 d kk n projesinin arazi üzerindeki yerleşimi, kullanım alanları ve yapılaşma haklarına bağlı olarak yürürlükteki imar planı kararlarının düzenlenmesi gerekmektedir (şekil 12).

Diğer taraftan Tepecik Mahallesindeki muhtelif parsellerde toplu konut yapılması yönünde Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/03/2025 tarih ve 147 sayılı kararı ile onanan 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı kararlarına göre alt kademe 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararlarının da yeniden düzenlenmesi; planların kademeli birliktelik ilkesi gereğidir.



Şekil 12. Yapılacak Toplu Konut Projesinin Arazideki Yerleşimi

7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Planlama alanına yönelik üst kademe 1/100.000 ölçekli  evre Düzeni Planının 5.19 nolu plan hükmünde Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarının, kentsel yerleşik alan içerisinde kalması durumunda söz konusu konut taleplerinin yerleşmenin yürürlükteki imar planındaki  evre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla Tepecik Mahallesiindeki söz konusu parsel alanlarında açıklanan üst kademe plan hükmünün; alt kademe planlarda düzenleme yapılmasının dayanağını oluşturduğu görülmektedir.

7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Tepecik Mahallesinde yer alan söz konusu 106 ada, 2-3-4-5-6-7-8-9-11-12- 13-14-15 parseller; 268 ada, 24-25-26-27-28-29-30-31-32 parseller ile 271 ada, 1-4-5-6-7-8 parseller üzerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak olan 248 adet konut (+4 kapıcı dairesi) ve 4 d kk n projesi kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/03/2025 tarih ve 147 sayılı kararı ile onanan 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı kararları dikkate alınarak bahse konu parsellerin oluşturduğu bölgede meri uygulama imar planındaki konut kullanım alanlarının toplam mekânsal büyüklükleri korunarak düzenleme alanı içinde yer alan konut kullanımlı yapı adalarının mekânsal ve fiziksel sınırları yeniden planlanmıştır.

Planlama alanı içinde 1/5000 ölçekli nazım imar planında verilmiş olan nüfus yoğunluk değerlerinin karşılığı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki yapı yoğunluklarında düzenleme yapılarak; toplam alan büyüklüğü 11.330 m² olan 3 adet yapı adasında Emsal (E):1.00 ve bina yüksekliği Yençok:3 kat olarak belirlenmiş; toplam alan büyüklüğü 10.738 m² olan 2 adet yapı adasında Emsal (E):0.80 ve bina yüksekliği Yençok:3 kat olarak belirlenmiş ve yine toplam alan büyüklüğü 8071 m² olan 1 adet yapı adasında Emsal (E):0.50 ve bina yüksekliği Yençok:3 kat olarak belirlenmiştir.

Uygulama imar planı değişikliğinde önerilen yapı yoğunluklarına bağlı olarak emsal alanları ile birlikte bölgeye gelecek olan net ilave nüfus büyüklüğü, 236 kişi olacaktır. Ayrıca plan değişikliği soncunda oluşacak alan kullanımlarının dağılımı ve meri plan ile karşılaştırması da yapılarak konut kullanımlı alanlarda artış yapılmadığı; plan değişikliğinde ilave yeşil alan oluşturulduğu görülmektedir (Tablo 2).

Ayrıca meri uygulama imar planında bölgenin güneybatı yönünde önerilmiş olan teknik altyapı alanı; arazi yapısı, eğimi ile oluşturulacak arıtma tesisi ve yağmursuyu depolama tesisinin teknik çalışma ve işletme koşulları dikkate alınarak arazinin daha düşük kotunda ve toplu konut alanının kuzey-kuzeybatı yönünde taşıt yoluna cephele konumda 1185 m² büyüklüğünde olacak şekilde yeniden planlanmıştır. Meri uygulama imar planında kaldırılan teknik altyapı alanı ise toplu konut alanının ve bölgenin yeşil alan ihtiyacını karşılayacak şekilde 3115 m² büyüklüğünde  ocuk bahçesi alanı olarak düzenlenmiştir (şekil 13).

Ercan Şen
Şehir Plancısı

Tablo 2. Alan Kullanım Büyüklükleri ve Nüfus Hesabı (1/1000)

TOKİ PROJE HESAPLAMALARI						MEVCUT MER'İ PLAN HESAPLAMALARI			PLAN DEĞİŞİKLİĞİ						
ADA NO	ADA ALANI (m²)	PROJE EMSAL ALANI (m²)	1.BODRUM KAT ALANI (m²)	EMSAL ALANI (m²) (1.BODRUM KAT HARİÇ)	EMSAL DEĞERİ	ADA ALANI (m²)	EMSAL DEĞERİ	EMSAL ALANI (m²)	ADA ALANI	EMSAL DEĞERİ	EMSAL ALANI (m²)				
1	2505	1483	279 (A tipi 1 adet)	1204	0,59	10.731	0,60	6438	1316	1,00	1316				
2	5262	4378	279x3=837 (A tipi 3 adet)	3541	0,83	27.895	0,40	11.158	4178	1,00	4178				
3	3119	2966	279x2=558 (A tipi 2 adet)	2408	0,95	TOPLAM: 38.626		TOPLAM: 17.596	3119	0,80	2495				
4	7962	6820	279 (A tipi 1 adet) 320x3=960 (B tipi 3 adet)	5581	0,86	1330 (İHALE KAPSAM DIŞI)	0,60	798	7619	0,80	6095				
5	6922	6500	279x2=558 (A tipi 2 adet) 320x2=640 (B tipi 2 adet)	5302	0,94	6718 (İHALE KAPSAM DIŞI)	0,40	2687	5836	1,00	5836				
6	8071	4370	279x3=837 (A tipi 3 adet)	3533	0,54	TOPLAM: 8048 (İHALE KAPSAM DIŞI)		TOPLAM: 3485 (İHALE KAPSAM DIŞI)	8071	0,50	4035				
TOPLAM	33.841	26.517	4948	21.569		30.578		14.111	30.139		23.955				
MER'İ PLAN EMSAL ALANI (m²)		ÖNERİ PLAN EMSAL ALANI (m²)		EMSAL ALAN FARKI (m²)		MER'İ PLANDAKİ KONUT BÜYÜKLÜĞÜ(m²)		HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ (kişi)		TOPLAM NÜFUS (kişi)		KİŞİ BAŞI TOPLAM DONATI BÜYÜKLÜĞÜ(m²)		İLAVE-GEREKLİ DONATI ALANI (m²)	
14.111		23.955		9844		125		3		236		25,25		5959	

3194 sayılı imar kanununun Ek 8.maddesinde plan değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılması gerektiği belirtilmektedir. Bakıldığında plan değişikliğine konu Düzköy ilçesi, Tepecik Mahallesiindeki parsel alanları bütününde konut kullanımlı mekânsal alan büyüklüğünün artırılmadığı; söz konusu alandaki nüfus yoğunluğunun yeniden düzenlendiği; bu durumda meri uygulama imar planı nüfusu (22.350 kişi) ile yürürlükteki nazım imar planı nüfusu (22.700 kişi) arasındaki 250 kişilik nüfus farkının plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan ilave nüfus için kullanılacağından, plan değişikliği sonucunda nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün artmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı; meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacına yeterli büyüklükte donatı alanı düzenlenmiş olması nedeniyle yapılan plan değişikliğinin yönetmelik maddelerine uygunluk sağladığı mütalaa edilmektedir.

7.5 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlamaya konu olan alanlarda yürürlükteki nazım ve uygulama imar planında nüfus sayısı ve yoğunluğunda artış yapılmadığından ilave sosyal donatı alanı planlanmamıştır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan değişikliğine konu olan mekansal alanlarda, aşağıdaki plan notları oluşturulmuştur. Söz konusu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda ise Düzköy ilçesi Merkez ve Mahallerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerli olacaktır.

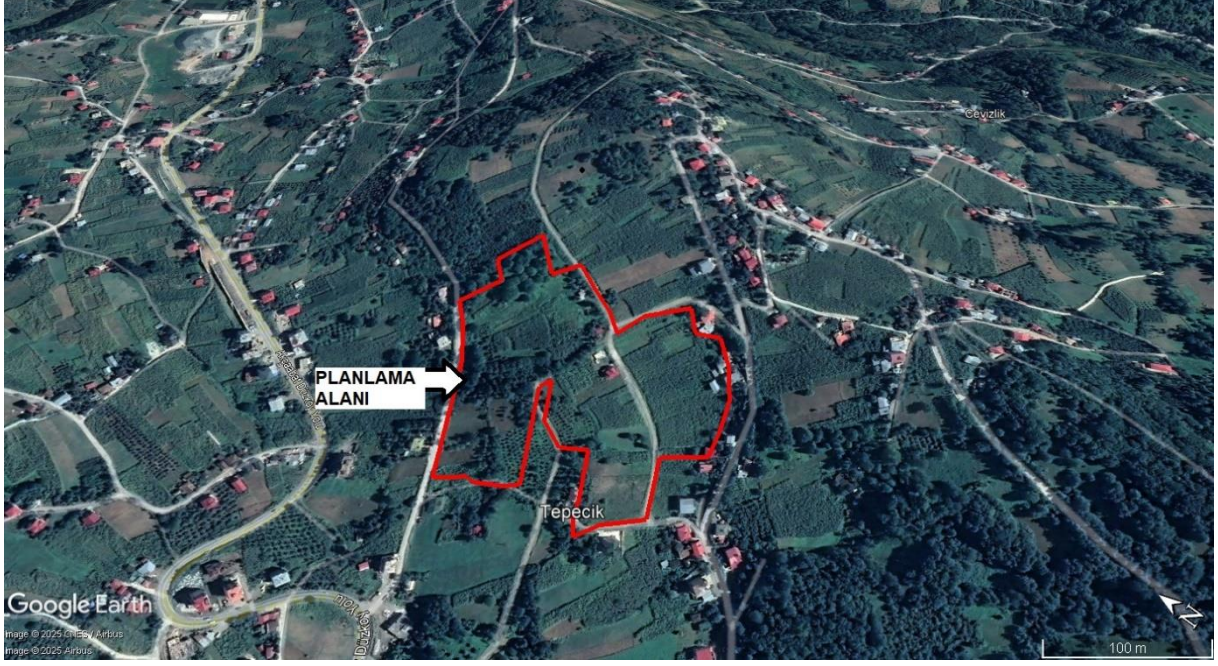
1-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE YAPI ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.

2-YAPI ADA/PARSELLERİNDE DÜZENLENEN TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN MİMARİ VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.İSKANA TABİ OLMAKSIZIN KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK BELİRLENEBİLİR.

3-KONUT AMAÇLI YAPI ADA/PARSELLERİNDE, KONUT BLOKLARININ ZEMİN KATINDA VEYA BAĞIMSIZ ŞEKİLDE YAPI ADA/PARSELLERİN EMSALE KONU ALANINA DAHİL OLMAK ÜZERE TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN BAĞIMSIZ OLARAK YAPILMASI DURUMUNDA YERLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLİR. TİCARİ BİRİMLERİN EMSALA KONU ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 300 m²'Yİ GEÇEMEZ.

9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanının yakın çevresini ve arazideki konumunu gösteren uydu görüntüsü Şekil 14'de yer almaktadır.

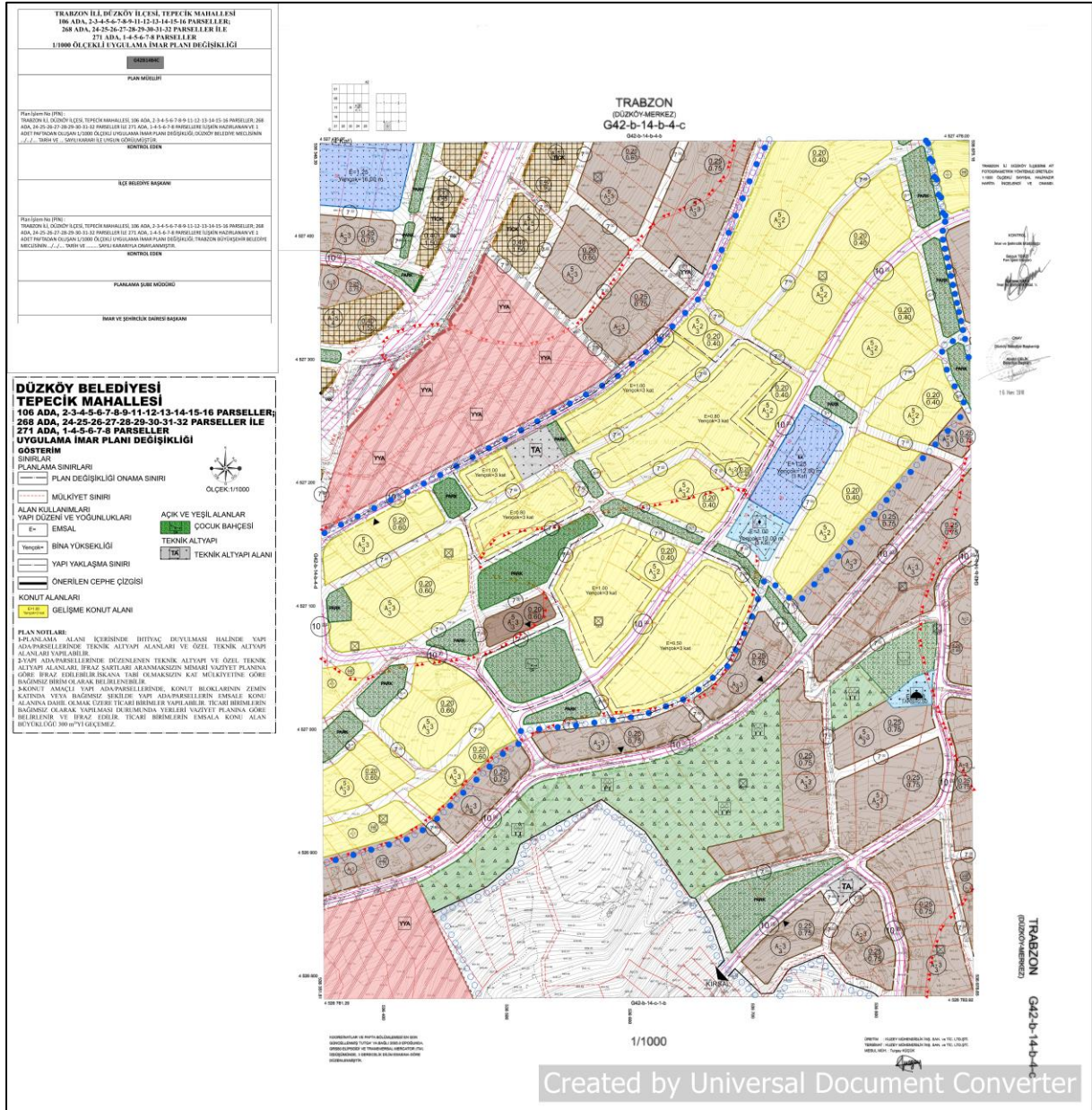


Şekil 14. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

10. ÖNERİ PLAN PAFTASI

Planlamaya konu olan mekânsal alanlara ait öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Şekil 15’te gösterilmiştir.

Trabzon İli Düzköy İlçesi Tepecik Mahallesi 106 Ada, 2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-15-16 Parseller; 268 Ada, 24-25-26-27-28-29-30-31-32 Parseller ile 271 Ada, 1-4-5-6-7-8 Parseller
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 15. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EK-1



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
İmar Ve Planlama Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-18010177-145.04[61.16]-449838
Konu : Trabzon İli, Düzköy İlçesi, Tepecik
Mahallesi Toplu Konut Projesi, İmar Planı
hk

DÜZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 01.09.2022 tarihli ve 23682451-115.01.99-2094 sayılı yazınız.

Trabzon İli, Düzköy İlçesi, Tepecik Mahallesi, şahıs mülkiyetindeki muhtelif parsellerde toplu konut yapılması talebiniz İdaremize iletilmiştir.

İdaremizce 250 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında bahse konu alanda 248 adet konut (+4 kapıcı dairesi) ve 4 dükkan projelendirilmiştir.

Bu kapsamda ekte söz konusu proje alanına ait taslak imar planı değişikliği ve vaziyet planı ekte gönderilmekte olup taslak imar planının Belediyenizce değerlendirilmesi, mülkiyetle ilgili problemlerinde dikkate alınarak, planların hazırlanması, plan notları ile birlikte onaylanması, onaylı planların bir kopyası ile onamaya esas Meclis Kararı örneğinin İdaremize iletilmesi ve imar uygulaması işlemlerinin tamamlanması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ömer Faruk KARABAYIR
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1 - Taslak İmar Planı Değişikliği(pdf) (1 Sayfa)
- 2 - Taslak İmar Planı Değişikliği(ncz)
- 3 - Vaziyet Planı(pdf) (1 Sayfa)
- 4 - Vaziyet Planı(dwg)
- 5 - Uydu(jpg)
- 6 - Uydu(kml)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4377BC50-0B5C-4345-BB02-81997511A7EC Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/toki-ebys>
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent
Çankaya/ANKARA KEP : toki@hs01.kep.tr Bilgi için:Hasan PEKACAR
Tel : (312) 565 27 05Faks : (312) 266 35 24 Uzman
www.toki.gov.tr Telefon No:(312) 565 24 75
KEP Adresi : toki@hs01.kep.tr E-Posta: hpekacar@toki.gov.tr

