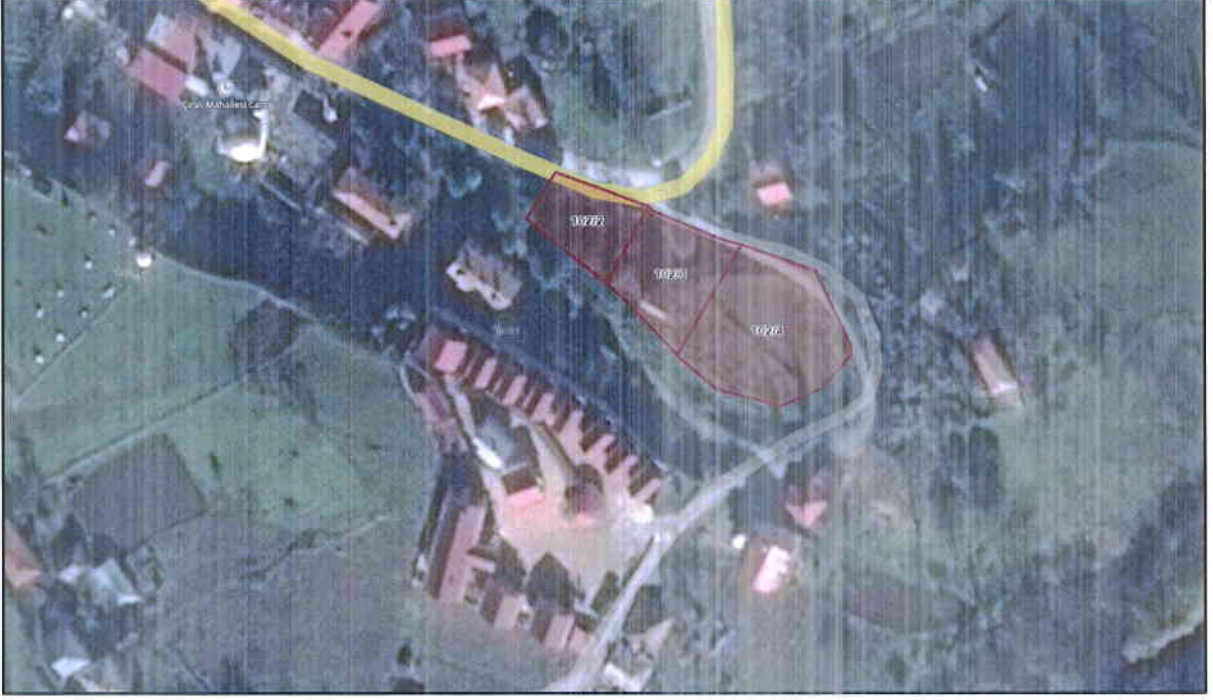


TRABZON



MAÇKA İLÇESİ ÇIRALI MAHALLESİ
102 ADA, 2-3-4 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

12.06.2019 tarih ve 25 Sayılı
Bld. Meclis Kararı

H. Ş. Okumuş
H. Ş. Okumuş,
Bld. B.Ş.k.-V.
T.C. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
M. Ş. OKUMUŞ

- 2019 -

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı

2

İçindekiler Tablosu

1- PLANLAMANIN KONUSU.....	3
2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	3
3- PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI.....	3
4- MÜLKİYET DURUMU.....	3
5- MEVCUT PLAN KARARLARI.....	4
5.1- ÜST ÖLÇEK PLANLAR.....	4
<u>5.1.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</u>	4
<u>5.1.2- 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı</u>	5
<u>5.1.3- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı</u>	5
5.2- İMAR PLANLARI	6
<u>5.2.1- 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı</u>	6
<u>5.2.2- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</u>	6
6- PLANLAMANIN ELE ALINIŞ BİÇİMİ.....	7
7- 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	7

Ekler

<u>Plan Notları</u>	8
---------------------------	---

1- PLANLAMANIN KONUSU

Trabzon İli Maçka İlçesi Çıralı Mahallesi'nde, tapunun 102 ada 2-3-4 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazları üzerinde, mal sahibinin talebine istinaden imar planı değişikliği çalışması yapılmıştır.

2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2019 tarih ve 179 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Parseller söz konusu planda turizm alanı kullanımında planlanmıştır.

Alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı; mülga Trabzon İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 04.02.2010 tarih ve 2010-37 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Parseller söz konusu planda konut alanı kullanımında planlanmıştır.

Üst ve alt ölçek planlar arasındaki uyumun sağlanması amacıyla; Maçka İlçesi Çıralı Mahallesi'nde yer alan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planında, imar planı çalışması yapılmıştır.

3- PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI



Resim-1

Proje sahası Trabzon İl merkezinin yaklaşık 48 km güney batısında yer almaktadır. Maçka İlçe merkezine yaklaşık 19 km mesafede Gümüşhane İl sınırına yakın konumdadır. (RESİM-1)

Alan; Trabzon İli, Maçka İlçesi'nde, Çıralı Mahallesi sınırları içerisinde Çarşı Mevkiinde yer almaktadır

Maçka Belediyesinin idari sınırları içerisinde.

4- MÜLKİYET DURUMU



Resim-2: Kadastral Durum

Düzenleme alanı üç adet parselden oluşmaktadır. Tapu kütüğünde Trabzon İli Maçka İlçesi Çıralı Mahallesi'nde, 102 ada 2 - 3 ve 4 parsel numaraları ile kayıtlıdır. (Resim-2)

Parsellerin toplam alanı 2435,99m² büyüklüğündedir. Özel mülkiyet kapsamında olup; tapu kayıtlarında arsa niteliğindedir.

5- MEVCUT PLAN KARARLARI

5.1- ÜST ÖLÇEK PLANLAR

5.1.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Resim-3: 1/100.000 Ölçekli ÇDP

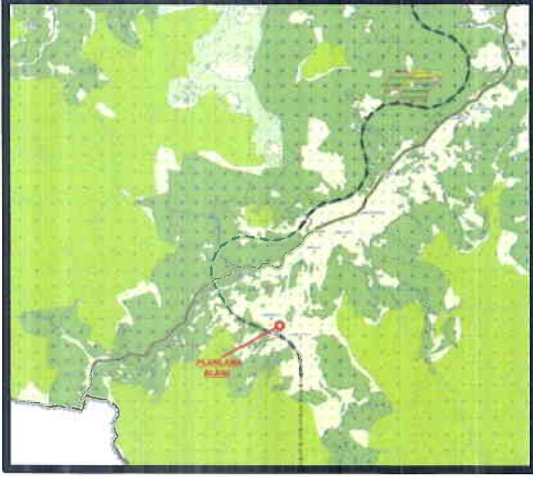
Üst ölçekli plan olarak; Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca 24.06.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 17.08.2016 tarihinde revize edilen Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcuttur.

Planlama alanı; Çevre Düzeni Planının G42 nolu paftasında, 4505000-4510000 yatay ve 540000-545000 dikey koordinatları arasında kalan alanda, "Tarım Arazisi" olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır. (Resim-3)

Ancak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin; 5. Genel Hükümler kısmında yer alan madde-5.8 de "Bu planın onayından önce hazırlanarak ilgili idaresince onaylanmış ve bu planın ilke ve stratejilerine ve nüfus kabullerine uygun nazım ve uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulama bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir. Söz konusu imar planlarında, bu planın genel ilke ve stratejilerine, plan hükümlerine, plan açıklama raporuna ve nüfus kabullerine aykırı plan değişikliği ve revizyonu yapılamaz. Bu planın onayından önce, mevzuata uygun olarak hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan mevzii imar planlarının uygulaması söz konusu planlar doğrultusunda sürdürülür. Kentsel yerleşme alanları içinde veya kentsel yerleşme alanları ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından, anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ve plan kabul nüfusu ile çelişmeyen alt ölçekli kentsel yerleşme alanı amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanabilir ve onaylanabilir. Onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Kentsel yerleşme alanı kullanımına dönüştürülen bu alanlar yeniden sanayi alanı olarak kullanılamaz." denilmektedir.

Söz konusu plan hükmü gereği; alana ilişkin olarak mülga Trabzon İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 04.02.2010 tarih ve 2010-37 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı, geçerliliğini sürdürmektedir.

5.1.2- 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Resim-4: 1/50.000 Ölçekli İl ÇDP

İl bazında alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.04.2017 tarih ve 146 sayılı kararı ile onaylanan Trabzon Planlama Bölgesi 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Çalışma alanı söz konusu plan kapsamında; “Tarım Alanı” olarak tanımlanmış saha içerisinde kalmaktadır. (Resim-4)

Ancak 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin; Madde 6.10 da “*Bu planın onay tarihinden önce yapıldığı tarihteki üst ölçek plana uygun ve gerekli kurumlardan uygun görüşü alınmış ve bu planda ve bu planda gösterilmemiş olan münferit imar planları geçerlidir. Bu planın onay tarihinde önce/sonra, onanmış/onanacak münferit imar planlarında fonksiyon değişikliği ancak tüm kamu kurum ve kuruluşlardan önerilen fonksiyona ilişkin yeniden görüş alınması, nüfus getirici bir fonksiyon olmaması ve Büyükşehir Belediyesince uygun görülmesi durumunda yapılabilir. Ancak bu alanları da kapsayan bütüncül yeni bir imar planı yapılması durumunda münferit imar planları yürürlükten kalkar, yeni bütüncül imar planları geçerli olur. Kentsel yerleşme alanları içinde veya kentsel yerleşim alanları ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ve plan kabul nüfusu ile çelişmeyen alt ölçekli kentsel yerleşme amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınarak çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın belediyece onaylanır. Onaylanan planlar veri tabanına işlenir.*” denilmektedir.

5.1.3- 1/25.000 Ölçekli İl Nazım İmar Planı

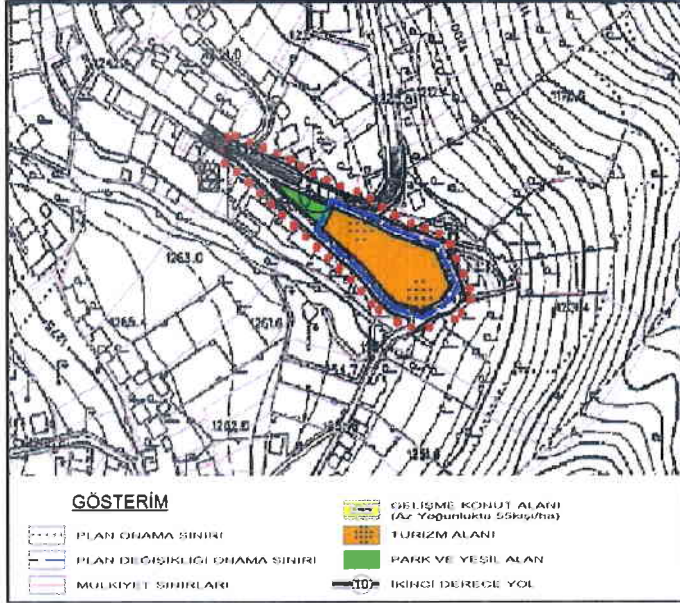


Resim-5: 1/25.000 Ölçekli NİP (2. Planlama Altbölgesi)

İl altbölgesi bazında alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.07.2017 tarih ve 255 sayılı kararı ile onaylanan Trabzon Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli İl Nazım İmar Planının 2. Planlama Altbölgesi kapsamında onaylanan planda düzenleme alanı; “Tarım Alanı” olarak işlevlendirilmiştir. (Resim-5)

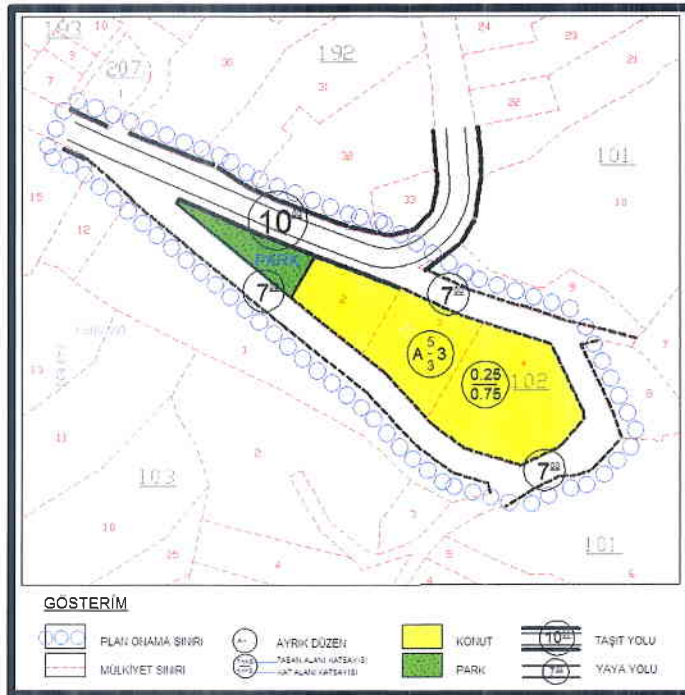
5.2- İMAR PLANLARI

5.2.1- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Resim-6: 1/5000 Ölçekli Revizyon NİP (mevcut)

5.2.2- 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı



Resim-7: 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı (mevcut)

Alana ilişkin olarak Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2019 tarih ve 179 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planını bulunmaktadır.

Söz konusu plan kapsamında parseller, Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Alan kuzeyinden geçen 10m lik taşıt yolu ile güneyinden ve doğusundan geçen 7m lik yaya yollarından cephe almaktadır. (Resim-6)

Düzenleme alanı, Maçka İlçesi Uygulama İmar Planı sınırları dışında yer almaktadır. Alana ilişkin olarak Mülga Trabzon İl Özel İdaresi İl Genel Meclisinin 04.02.2010 tarih ve 2010-37 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı bulunmaktadır.

Söz konusu plan kapsamında parseller, A-3 0,25/0,75 yapı nizamlı konut alanı kullanımında planlanmıştır. Parseller kuzey, güney ve doğusundan geçen 7m lik yaya yolları ile kuzey-batısından geçen 10m lik taşıt yolundan cephe almaktadır. (Resim-7)

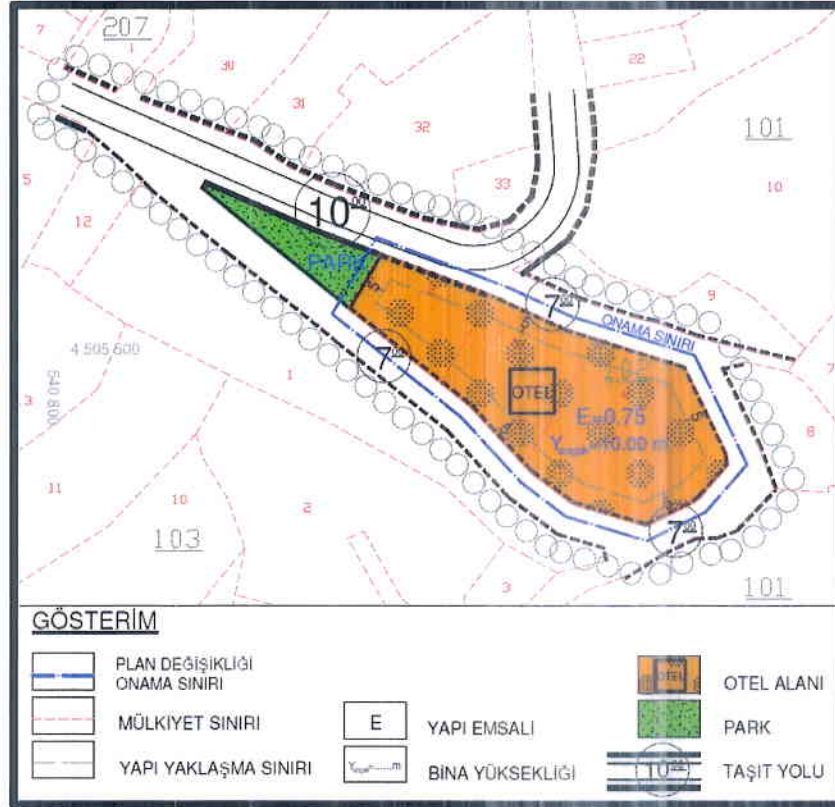
6- PLANLAMANIN ELE ALINIŞ BİÇİMİ

Maçka İlçesi Çıralı Mahallesi'nde tapunun 102 ada 2 - 3 ve 4 parsel numaralarında kayıtlı olan taşınmazların, mal sahibi tarafından turizm amacına yönelik kullanımı talep edilmiştir.

Söz konusu talebin üst ölçekli plan kararları çerçevesinde irdelenmesi yapılmış ve talebin uygun olduğu sonucuna varılmıştır. 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı üzerinde değişiklik yapılarak parsellerin "otel alanı" lejandı kapsamında düzenlenmesi öngörülmüştür.

7- 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

G42 c10 b4b nolu paftada yapılan planlama ile; A-3 0,25/0,75 yapı nizamlı konut alanı kullanımında planlı 102 ada 2-3-4 nolu parsellerin (2435,99m²), E=0,75 ve Y_{ençok}=10,00m yapılanma koşulları dahilinde "Otel Alanı" lejandı kapsamında yeniden planlanması öngörülmüştür. (Resim-8)



Resim-8: 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği

Üst ölçekli planlar, Jeolojik etüt raporu, ilgili kurumların planlamaya esas görüşleri ve meri mevzuat doğrultusunda plan notları düzenlenmiştir. (EK-1)

Yukarıda açıklanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği; 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmeliği -Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği- dikkate alınarak hazırlanmıştır.

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı

EK-1 : PLAN NOTLARI

1- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" İLE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5491 SAYILI KANUN VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA, ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLECEKTİR.

2- 23.12.1960 GÜN VE 10688 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 167 SAYILI "YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3- "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4- ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA; 3386 VE 5226 SAYILI YASALARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

5- 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" İLE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5578 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

6- 18.10.1983 GÜN VE 18195 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE KARAYOLLARI 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.03.2019 TARİH VE E.72524 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7- 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. HER TÜRLÜ YAPILAŞMA ÖNCESİ, ÇORUH ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TRABZON İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

8- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. GEREKLİ OTOPARK ALANI İHTİYACI TESİS ALANI İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

9- ALANA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN; ONAYLI İMAR PLANI YAPIMINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLAR YAPILAŞMADA DİKKATE ALINACAKTIR.

10- TÜM YAPILARDA "DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE 27.11.2007 GÜN VE 12937 SAYILI "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13- TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, HABERLEŞME, KANALİZASYON, ARITMA...VB.) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

14- 21.06.2005 GÜN VE 25852 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

15- UYGULAMADA; PLAN KARARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 3 METRE'YE KADAR OLAN KAYMALAR HATA PAYI OLARAK KABUL EDİLİR, KADASTRAL İSTİKAMET ESASALINIR.

16- PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; KONU İLE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER İLE BİRLİKTE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.