



**1/1000 ÖLÇEKLİ TRABZON İLİ,
ORTAHİSAR İLÇESİ, ÇİMENLİ MAHALLESİ
3945 ADA 76 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

A) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Trabzon ili, Ortahisar İlçesi, Çimenli Mahallesi;

X= 4 537 200 – 4 537 500,

Y= 566 600 – 566 900 (ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve 1998.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi, Transversal Mercator 3 Derecelik Dilim Esasına Göre) koordinatları arasında kalan, 3945 ada 76 parselle yönelik İdareimiz mülkiyetindeki 39.800 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama Alanı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ve şehrin güney doğusunda bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanı Konumu



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Trabzon İli, Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 4. Deprem Bölgesinde yer almakta olup, planlama alanı 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 3: Trabzon İli Deprem Bölgeleri Haritası



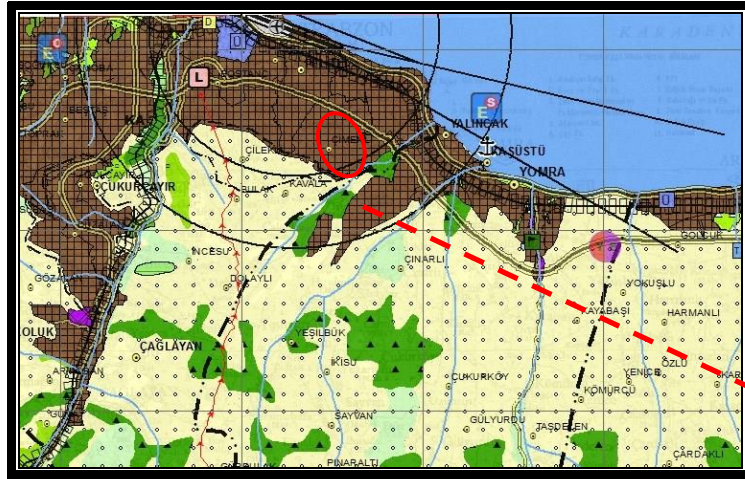
B) PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çimenli Mah. 3945 ada 76 parsel, 39.800 m² büyüklüğünde olup, İdaremiz mülkiyetindedir.

C) PLANLAMA ALANI MEVCUT İMAR DURUMU

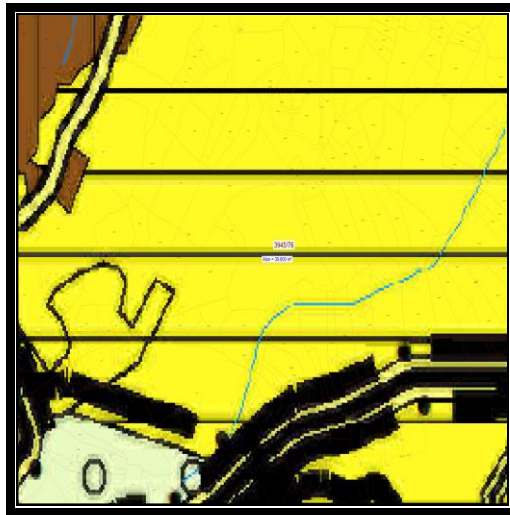
Planlama Alanı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde onaylanan "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda "Konut Alanı" olarak planlı olup, Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Gelişme Konut Alanı" kullanımında; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 14.02.2020 tarih ve 459 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1. Bölge 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Gelişme Konut Alanı" kullanımında bulunmaktadır.

Şekil 4: Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

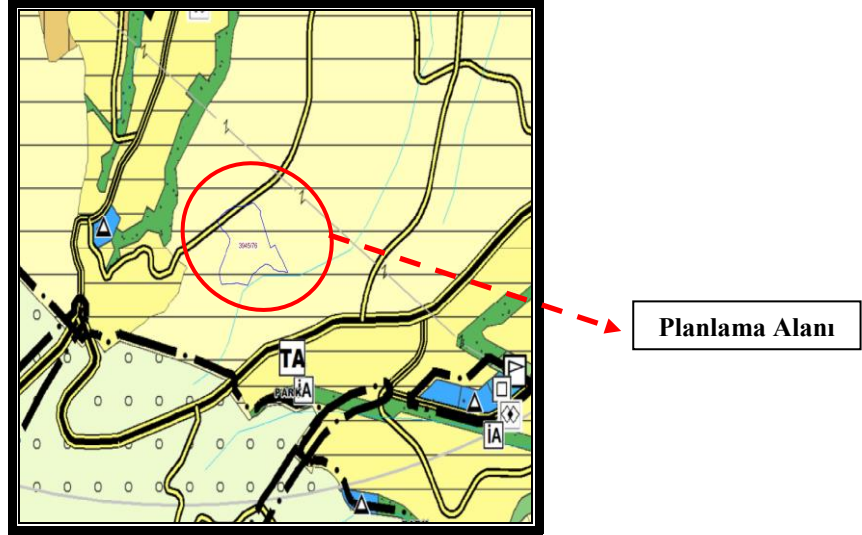


Planlama Alanı

Şekil 5: Meri 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 6: Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

D) PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İdaremiz mülkiyetinde bulunan söz konusu parselde; kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun; ihtiyaçlarını karşılamak üzere modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlama amacı bulunmaktadır.

E) JEOLJİK ETÜD

“Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Aktoprak, Bulak, Çimenli, İncesu, Kavala ve Uğurlu Mahallelerine Ait İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu”, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı- Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 31.05.2017 tarihinde onaylanmış olup; parselin tamamı **“Önlemlili Alan 2.1”** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre bu alanlarda aşağıdaki konulara uyulması gerekmektedir.

- ✓ Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma vb.) irdelenmeli ve şev stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir

- ✓ İnceleme alanında komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşaa 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.
- ✓ Eğimin arttığı yerlerde yamaçların mevcut stabilitesini bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli bütün önlemler alınmalıdır.
- ✓ Çevre, yüzey ve atık su drenajı mutlaka yapılmalıdır.
- ✓ Yapılaşma esnasında yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalıdır. Farklı birimlere oturtulması gerektiği durumlarda uygun projelendirmeye gidilmelidir.
- ✓ Etüt alanında yapılaşma öncesi oluşturulacak kazılar kontrollü yapılmalıdır.
- ✓Yapı temellerindeki üstteki bozuşmuş zon kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlarında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayaç tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir.
- ✓Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa, kazının yapılmasından hemen sonra kazı tabanı grobetonla kaplanmalı, dayanma yapıları ve kazı çukuru yapılmalıdır.
- ✓ Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temellerin oturacağı veya taşıtılacağı birimin mühendislik parametreleri irdelenmeli ve şev stabilize analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda oluşacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Yüzey, sızıntı ve atık sularının temel ortamıyla temas etmesini önleyecek drenaj yöntemleri mutlaka uygulanmalıdır.
- ✓ Parsel/bina bazlı zemin etütlerinde inceleme alanında 3 m kadar gözlenen dolgunun kalınlığı ve yayılımı ayrıntılı olarak belirlenmeli, dolgu inşaa aşamasında kaldırılmalıdır.
- ✓ Yapı yükleri Kabaköy, Beşirli, Bakırköy, Çağlayan Formasyonlarının mühendislik problemi bulunmayan sağlam kaya kesimlerine taşıtılmalıdır.
- ✓ Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. Serbest kaya blokları için gerekli ıslah önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

F) KURUM GÖRÜŞLERİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar başlıklı Yedinci Bölüm'ün 21.maddesinin (9) bendinde yer alan “...kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.” hükmü doğrultusunda planlama alanı ile ilgili Kurum ve Kuruluşlardan görüşler alınmıştır.

1) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Trabzon Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07.10.2021 tarih ve 1913533 sayılı yazısında, söz konusu parselin tescilli doğal sit alanında kalmadığı ve alanda tescilli tabiat varlığı bulunmadığının tespit edildiği, ilgili alanın 1/100.000 Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak planlı alanlar içerisinde kaldığı belirtilerek; Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının hazırlanarak onaylandığı, bahse konu talebin 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediyesince de değerlendirilmesinin gerektiği ifade edilmiştir.

2) Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 27.01.2022 tarih ve 53834 sayılı yazısında, 1/50.000 ve 1/100.000 çevre düzeni planı, plan hükümleri kapsamında, ilgili alanda planlama çalışmalarının yapılmasının uygun olduğu belirtilmiştir.

3) İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Trabzon Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarih ve 1766931 sayılı yazısında, söz konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı, anılan yerde herhangi bir faaliyetlerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

4) Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş

Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.10.2021 tarih 74703 sayılı yazısında, planlama alanında Trabzon- Arsin 2x477 MCM iletkenli

enerji nakil hattı ve bölgenin elektrik enerjisi ihtiyacını karşılayan AG şebekesinin isabet ettiği, yapılacak olan imar planı çalışmalarında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin korunması, bölgede bulunan tesislere herhangi bir zararın verilmesi, ayrıca yeni inşa edilecek olan binalar için bölgede iki adet 8.00mt x10.00mt ebatlarında trafo yeri ayrılması talep edilmiştir.

5) Botaş (Etüt ve Proje Daire Başkanlığı)

Botaş'ın E.2448987 sayılı yazısında, kuruluşlarına ait mevcut veya planlanan boru hattı ile tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

6) TEİAŞ (14. Bölge Müdürlüğü- Tesis ve Kontrol Müdürlüğü)

Teiaş'ın 944347 sayılı yazısında, ilgili alanda Teşekküllerine ait enerji iletim tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.

7) İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 2948691 sayılı yazısında söz konusu alanda yapılacak imar planı çalışmasında Müdürlüklerince bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

8) Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü

İlgili kurumun 25.01.2022 tarih ve 1964433 sayılı yazısında, ilgili parselin güney sınırında yer alan derenin mevcut yatağının şev üstünden itibaren devamlılığı olan 6 m genişliğin, yaklaşım mesafesi olacak şekilde işletme ve bakım yolu olarak ayrılması, derenin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve hafriyat atıklarının dere yatağına dökülmemesi, üzerinin kapatılmaması ve akış şartlarına müdahale edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

9) Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü

İlgili kurumun 3018372 sayılı yazısıyla, planlama çalışması yapılacak saha dahilinde yetki ve sorumluluk alanlarında kalan herhangi bir korunan alanın bulunmadığı belirtilmiştir.

10) Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü

İlgili Kurumun 15.10.2021 tarih ve 595653 sayılı yazısında, planlama alanının karayolu ağı dışında bulunmakta olduğu belirtilmiştir.

11) Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü- Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

İlgili Kurumun 1788289 sayılı yazısında, planlama alanında kültür varlığına ve sit alanına rastlanmadığı ve söz konusu alanda yapılacak faaliyetler sırasında korunması gereken herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde, çalışma durdurularak, 2863 sayılı yasanın 4.maddesi gereği en yakın mülki amirliğe ve müze müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla, söz konusu alanda planlanan faaliyetin yapılmasında kurumlarınca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

12) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü

İlgili Kurumun 30.09.2021 tarih ve 299621 sayılı yazısında, planlama alanında, yürürlükte herhangi bir maden ruhsat hakkı bulunmadığı tespit edilmiş olup, Genel Müdürlüklerince herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu proje alanının “Toplu Konut Alanı Projesi” özel izin alanı olarak işlendiği belirtilerek, söz konusu alandaki yatırımın gerçekleşmemesi durumunda Genel Müdürlüğe bilgi verilmesi talep edilmiştir.

13) Orman Genel Müdürlüğü, Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü

İlgili Kurumun 2436333 sayılı yazısında, 3945 ada 76 parselin 6831 Sayılı Orman Kanununa göre orman sayılmayan yerlerden olduğu belirtilmiştir.

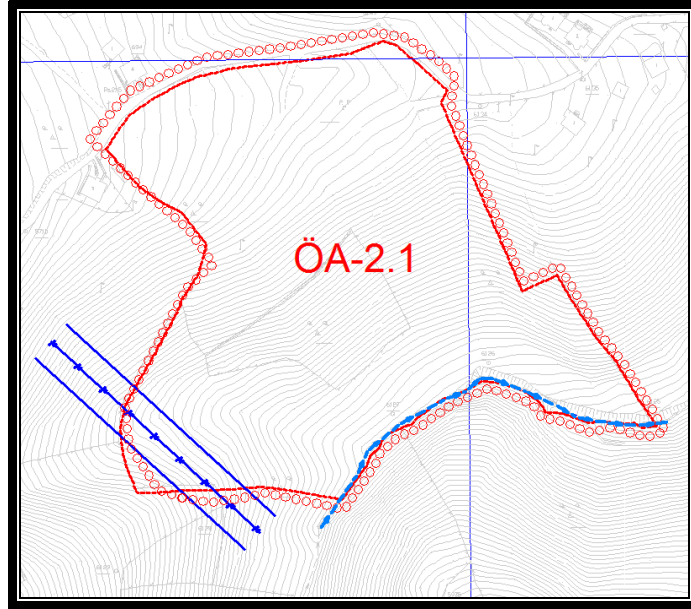
14) Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 4. Bölge Müdürlüğü

İlgili Kurumun 338428 sayılı yazısında, söz konusu alan üzerinde herhangi bir taşınmazlarının ya da projelerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

15) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

İlgili Kurumun 1843962 sayılı yazısıyla, planlama alanının Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı, söz konusu alanda değerlendirilecek bir husus bulunmadığı bildirilmiştir.

Şekil 7: Eşik Analizi



G) PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile iklimsel koşullara uygun mimari ile kentsel tasarım projelerinin uygulanmasına imkân tanıyacak kullanım büyüklükleri olacak şekilde Konut, Park, Trafo ve Yol kullanımlarına ayrılmıştır.

Planlama alanında yapılaşma koşulları Konut alanlarında; E:1.30 Yençok:18.50 olacak şekilde belirlenmiştir.

Planlama alanına ulaşım alanın kuzeyinden ve güneyinden geçen 10 metrelik yoldan sağlanmış olup, planlama alanı içerisinde ise 10 metrelik araç yolları ile planlama alanında önerilen kullanımların servis almaları sağlanmıştır.

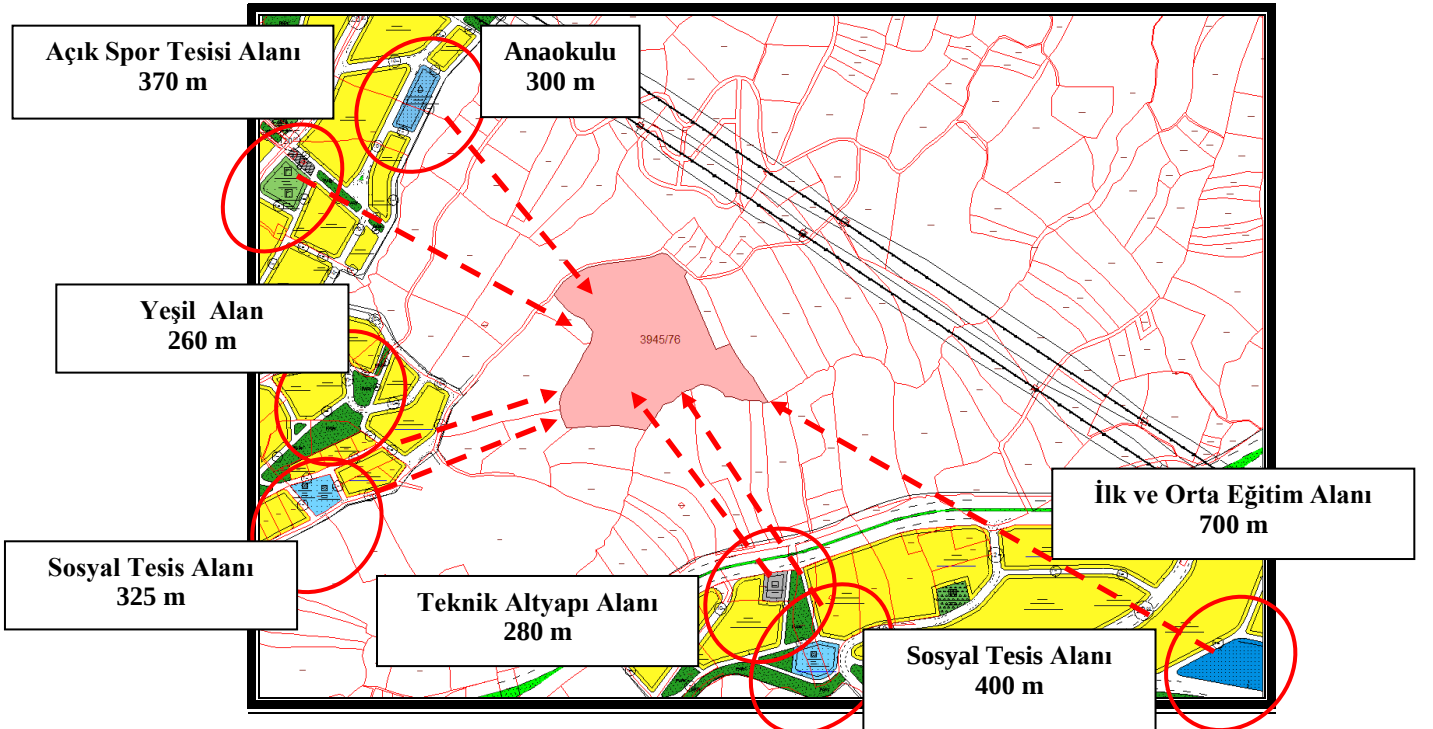
Devler Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarih ve 1964433 sayılı yazısında, "ilgili parselin güney sınırında yer alan derenin mevcut yatağının şev üstünden itibaren devamlılığı olan 6 m genişliğinin, yaklaşım mesafesi olacak şekilde işletme ve bakım yolu olarak ayrılması"na ilişkin kurum görüşü verilmiş olup, ilgili derenin kuzeyinden 10 metrelik araç yolu bırakılmıştır.

Planlama alanına 27.618 m² büyüklüğünde E=1,30 yapılaşma koşullarında konut alanında ortalama konut büyüklüğü 125 m² ve Trabzon hane halkı sayısı 3.2 kişi kabulüyle yaklaşık 920 ilave nüfus öngörülmüştür.

Şekil 8: Alan Dağılım Tablosu

ALAN DAĞILIM TABLOSU		
	ALAN	ORAN
KONUT	27618	69.40
TRAFO	160	0.40
PARK	3964	9.96
YOLLAR	8054	20.24
TOPLAM	39.800	100

Şekil 9: Donatı Analizi



Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Çimenli Mah. 3945 Ada 76
Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu -12- sayfadır-