

İMAR KOMİSYON KARARI

KARAR TARİHİ : 20.05.2026

KARAR NO : 2026 / 5

Belediye meclisimizce teşekkül ettirilen **İMAR KOMİSYONU** 20.05.2026 günü saat 15.00 'da Belediye Meclis Toplantı salonunda toplanarak 2026 yılı HAZİRAN ayı meclisinde görüşülecek aşağıda açıklanan kararları almıştır.

- 1- Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi; Kale , Aşağı ve Yukarı Hacılar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına;
- Plan Açıklama Raporunun Yetersizliği,
 - Plan Kararlarının Yetersizliği ve Denetlenebilir Olmaması,
 - Nüfus ve Donatı Dengesine İlişkin Hesapların Sunulmaması,
 - Kamu Yararı ve Planlama Esasları Açısından Değerlendirme Eksikliği
- konularından itiraz etmiştir.

Plan Müellifi Merve TOSUN'un görüş yazısı aşağıdaki şekildedir. :

Yapılan değerlendirmede, plan açıklama raporunda yer alan bazı teknik analiz ve hesaplamaların daha ayrıntılı şekilde sunulmasının planın anlaşılabilirliğine katkı sağlayabileceği değerlendirilmekle birlikte, söz konusu hususların plan kararlarının teknik geçerliliğini ortadan kaldıran veya planın uygulanmasını engelleyen nitelikte eksiklikler oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

Revizyon imar planı hazırlanırken planlama alanının mevcut mekânsal yapısı, nüfus gelişim eğilimleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı durumu, ulaşım sistemi, üst ölçek plan kararları ve yürürlükteki mevzuat hükümleri dikkate alınarak gerekli teknik değerlendirmeler yapılmıştır. Plan kararları bu değerlendirmeler doğrultusunda oluşturulmuş olup kamu yararı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri gözetilmiştir.

İtiraz dilekçesinde belirtilen nüfus projeksiyonları ve donatı dengesi hesaplarının plan açıklama raporunda detaylı olarak yer almadığı ifade edilmekte ise de, plan revizyonunun ölçeği ve kapsamı dikkate alındığında mevcut sosyal ve teknik altyapı alanlarında mevzuata aykırılık oluşturacak bir yetersizlik meydana getirmediği, plan kararlarının donatı dengesini bozucu sonuçlar doğurmadığı değerlendirilmiştir.

Ayrıca plan değişikliklerinin plan bütünlüğünü bozmadığı, üst ölçek plan kararları ile uyumlu olduğu ve planlama alanında kamu yararını zedeleyici bir sonuç oluşturmadığı tespit edilmiştir. Plan açıklama raporunda yer alan bilgi ve belgeler ile askı sürecinde erişime açılan plan paftaları birlikte değerlendirildiğinde, ilgililerin plan kararlarını inceleyebilmelerine ve değerlendirebilmelerine imkân sağlayacak asgari teknik içeriğin mevcut olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu nedenlerle, itiraz dilekçesinde belirtilen hususların planın iptalini, yeniden düzenlenmesini veya askıdaki plan kararlarının değiştirilmesini gerektirecek nitelikte olmadığı değerlendirilmiştir. Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi tarafından yapılan itirazın uygun olmadığı mütalaa edilmektedir. **Şeklindedir.**

Komisyon Kararı : Plan müellifinin görüşü doğrultusunda; ; Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi'nin Kale, Aşağı ve Yukarı Hacılar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapmış olduğu itirazın reddine karar verilmiş olup, belediye meclisinin takdirlerine sunulur.



- 2- **İmar Komisyonunun Talebi :** Kale Mahallesinde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı incelendiğinde, plan üzerinde gösterilen **Y1=441,000 X1=4,579,300 , Y2=441,300 X2=4,579,300 , Y3=441,300 X3=4,578,850 , Y4=441,000 X4=4,578,850 koordinatları arasında kalan alanda** oluşturulan imar adalarının yüzölçümlerinin oldukça büyük olduğu mevcut mülkiyet yapısı dikkate alındığında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulandığında, müstakil imar parselleri oluşturulmasının mümkün olmadığı, mevcut parsellerin birleştirilerek hisseli parseller oluşturulmasının gerekeceği anlaşılmaktadır. Bu durum mülkiyet haklarının kullanımını güçleştirecek, taşınmazların ekonomik değerlendirilmesini zorlaştıracak ve uygulamada çeşitli ihtilaflara neden olacaktır.

X ve Y koordinatları arasında kalan alanda imar adalarının büyüklüklerinin yeniden değerlendirilerek, ada boyutlarının küçültülmesi ve yol/düzenleme hatlarının revize edilmesi suretiyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması sonucunda hisseli parsel oluşumunu en aza indirecek ve müstakil parsel verilmesini sağlayacak şekilde gerekli plan tadilatının yapılmasına karar verilmiş olup belediye meclisinin takdirlerine sunulur.

- 3- İlyas ŞAHİNGÜL'ün dilekçesinde; Aşağı Hacılar Mahallesi 609 ada 3 nolu parselde doğalgaz iletim hattının yer değişikliği sebebiyle imar plan değişikliği ve mevcut yapının bulunduğu alanın ilave konut alanı olarak planlama talep edilmektedir.

Komisyon Kararı : Yapılan inceleme sonucunda; Aşağı Hacılar Mahallesi 609 ada 3 nolu parselde doğalgaz iletim hattının yer değişikliği sebebiyle 1/5000 Nazım ve 1/1000 uygulama imar planında yapılan imar plan değişikliği ve ilave olarak konut alanı şeklinde yapılan planlamanın ve plan notlarında belirtilen;

“Taşınmaz üzerinde bulunan yapı, ön, yan, ve arka bahçe mesafesi aranmaksızın taşınmazda bulunduğu konum itibariyle ruhsatlandırılacaktır.” Şeklindeki ibarenin planlı alanlar imar yönetmeliğine aykırı olduğundan talebin reddine karar verilmiş olup, belediye meclisinin takdirlerine sunulur.

Yukarıda açıklanan 4 maddenin Belediye meclisine sunulmasını arz ederiz.

Başkan
Emel Özkan ERGÜNEY
Meclis Üyesi

Üye
Zafer KAZANCIOĞLU
Meclis Üyesi

Üye
Birkan UYANIK
Meclis Üyesi

Üye
Kerim ÖZKAN
Meclis Üyesi

Tamer YILMAZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Konu: Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi tarafından yapılan itiraza dair müellif görüşünün bildirilmesi

Karar: Yapılan değerlendirmede, plan açıklama raporunda yer alan bazı teknik analiz ve hesaplamaların daha ayrıntılı şekilde sunulmasının planın anlaşılabilirliğine katkı sağlayabileceği değerlendirilmekle birlikte, söz konusu hususların plan kararlarının teknik geçerliliğini ortadan kaldıran veya planın uygulanmasını engelleyen nitelikte eksiklikler oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

Revizyon imar planı hazırlanırken planlama alanının mevcut mekânsal yapısı, nüfus gelişim eğilimleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı durumu, ulaşım sistemi, üst ölçek plan kararları ve yürürlükteki mevzuat hükümleri dikkate alınarak gerekli teknik değerlendirmeler yapılmıştır. Plan kararları bu değerlendirmeler doğrultusunda oluşturulmuş olup kamu yararı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri gözetilmiştir.

İtiraz dilekçesinde belirtilen nüfus projeksiyonları ve donatı dengesi hesaplarının plan açıklama raporunda detaylı olarak yer almadığı ifade edilmekte ise de, plan revizyonunun ölçeği ve kapsamı dikkate alındığında mevcut sosyal ve teknik altyapı alanlarında mevzuata aykırılık oluşturacak bir yetersizlik meydana getirmediği, plan kararlarının donatı dengesini bozucu sonuçlar doğurmadığı değerlendirilmiştir.

Ayrıca plan değişikliklerinin plan bütünlüğünü bozmadığı, üst ölçek plan kararları ile uyumlu olduğu ve planlama alanında kamu yararını zedeleyici bir sonuç oluşturmadığı tespit edilmiştir. Plan açıklama raporunda yer alan bilgi ve belgeler ile askı sürecinde erişime açılan plan paftaları birlikte değerlendirildiğinde, ilgililerin plan kararlarını inceleyebilmelerine ve değerlendirebilmelerine imkân sağlayacak asgari teknik içeriğin mevcut olduğu kanaatine varılmıştır.

Bu nedenlerle, itiraz dilekçesinde belirtilen hususların planın iptalini, yeniden düzenlenmesini veya askıdaki plan kararlarının değiştirilmesini gerektirecek nitelikte olmadığı değerlendirilmiş olup Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi tarafından yapılan itirazın uygun olmadığı mütalaa edilmektedir.

Nihai karar Belediye Meclisine aittir.

Muhtarlık
T.C. Trabzon Şubesi
Planlama
Mühür
Tarih: 15.05.2023
Rak: 15.05.2023

