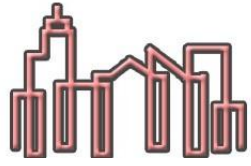
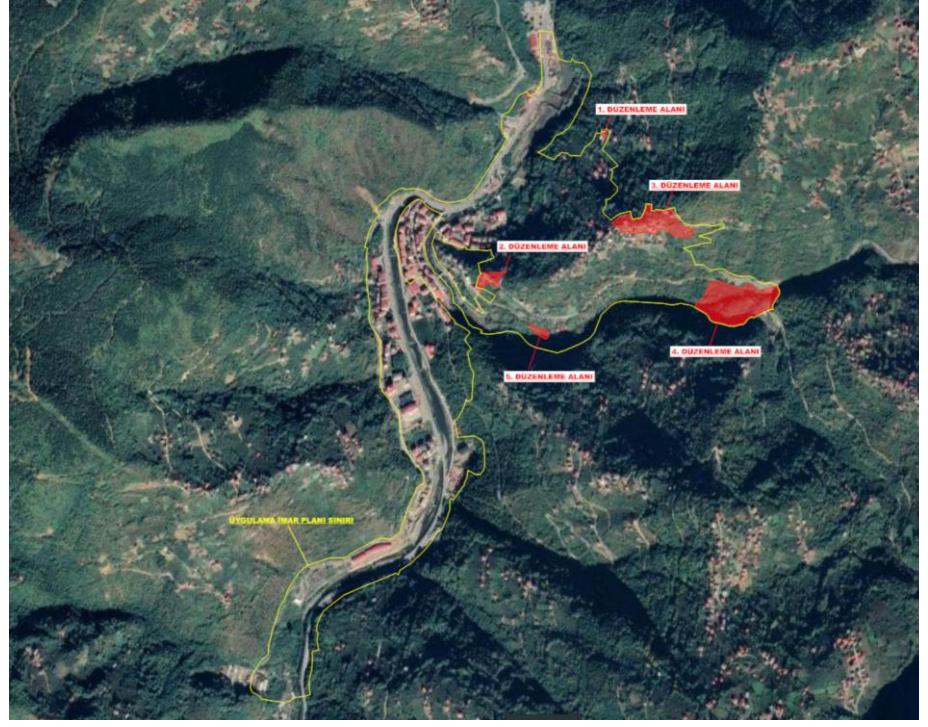


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KURGU ŞEHİR PLANLAMA

MÜELLİF BİLGİLERİ

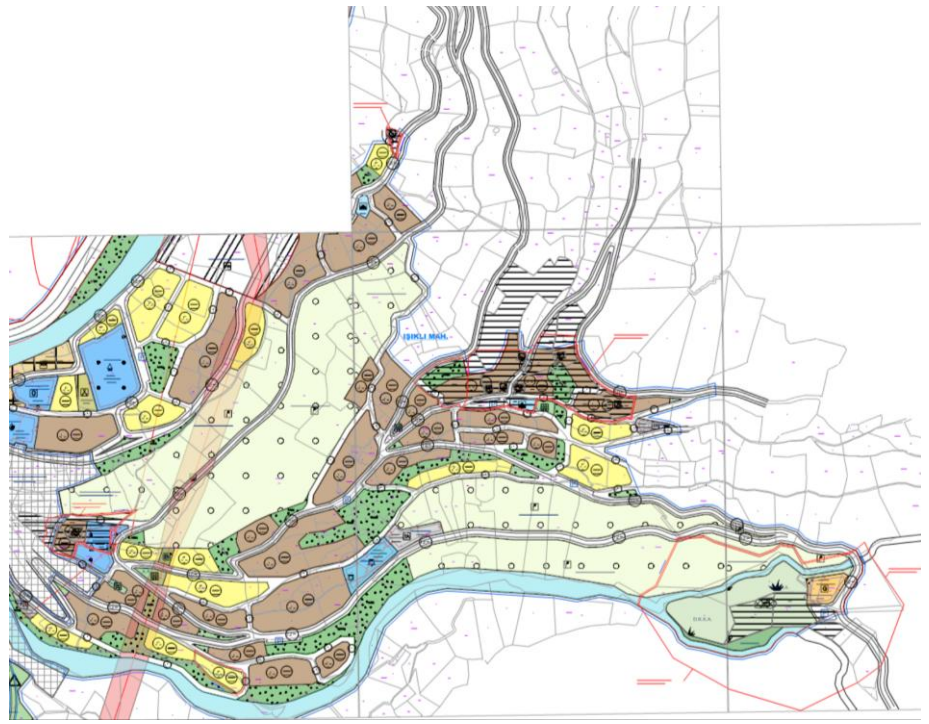
M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 1482

Büro Tescil No:
6110420

TRABZON
ÇAYKARA İLÇESİ (KENT MERKEZİ)

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



2026

İMAR PLANI PAFTASI, PLAN NOTU VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 12 SAYFADIR.



İÇİNDEKİLER

1. PLAN TEKLİFİ	3
1.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	3
1.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI	3
1.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	3
1.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ TANITIMI.....	3
3. MÜLKİYET DURUMU	4
4. MER'İ PLANLAR.....	6
5. PLANLAMA	6
5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	6
6. SONUÇ	10
7. EKLER.....	10
7.1. KENT KARAKTER TABLOSU	11
7.2. UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	12



1. PLAN TEKLİFİ

1.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Yapılan planlama çalışması ile; Trabzon İli Çaykara İlçesi (Kent Merkezi) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süreci içerisinde yapılan itirazların, kurum görüşleri ve kamu yararı doğrultusunda değerlendirilerek, plan kararlarının yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

1.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Trabzon İli Çaykara İlçesi (Kent Merkezi) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süreci içerisinde yapılan itirazlardan; uygun olarak mütalaa edilen, G44b21d4d – G44d05b2b – G44c01a1a – G44c01a1b nolu paftalar üzerinde yapılan imar düzenlemeleridir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli Çaykara İlçesi (Kent Merkezi) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süreci içerisinde yapılan itirazlardan; uygun olarak mütalaa edilenlere ilişkin yeniden düzenlenmeye gidilmesi, bu planın yapım gerekçesidir.

1.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Bu plan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği- dayanılarak hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

Çalışma, Doğu Karadeniz Bölgesi, Trabzon İli Çaykara İlçesi sınırları içerisinde yapılmıştır (Şekil-1).



Şekil 1 - Trabzon İli İlçe Sınır Haritası

İl merkezinin güneydoğusunda yer alan ilçe; il merkezine 75 km, havalimanına 72 km uzaklıktadır. Of-Bayburt devlet karayolu ve Solaklı Deresi'nin doğu kısmında yer almaktadır.

Planlama alanı, Işıklı Mahallesi; coğrafi haritalar üzerinde 40°74'41"- 40°75'13" kuzey enlemleri ile 40°24'49"- 40°25'86" doğu boylamları arasında yer almaktadır.

İlçe 1925 yılına kadar Of İlçesine bağlı bir köy iken, 1925 yılında Bucak, 01.06.1947 yılında 5071 sayılı kanunla İlçe statüsüne kavuşmuş, 01.01.1948 tarihinde fiilen teşkilatlandırılmıştır.

Alan idari olarak; Çaykara Kaymakamlığı ve Çaykara Belediyesinin yetki sahasında bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra 30.03.2014 tarihinde Trabzon'un büyükşehir statüsü kazanmasıyla, Trabzon Büyükşehir Belediyesi yetki alanındadır.

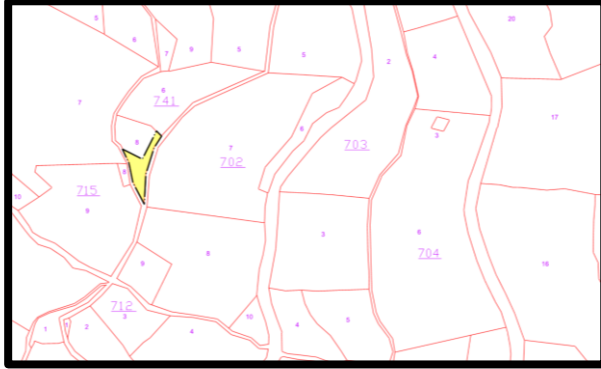


3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama çalışması 5 düzenleme alanı kapsamında yapılmış olup; toplam alanı yaklaşık 60.076m² büyüklüğündedir. Bu alanlara ilişkin bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır.

1. Düzenleme Alanı:

Bu düzenleme alanı, Işıklı Mahallesi 741 ada 8 numaralı parseli kapsamaktadır. Parsel alanı 454,17m² büyüklüğünde olup, tapu kayıtlarında “Ahşap Tek Katlı Ev Ve Tarla” niteliğindedir.

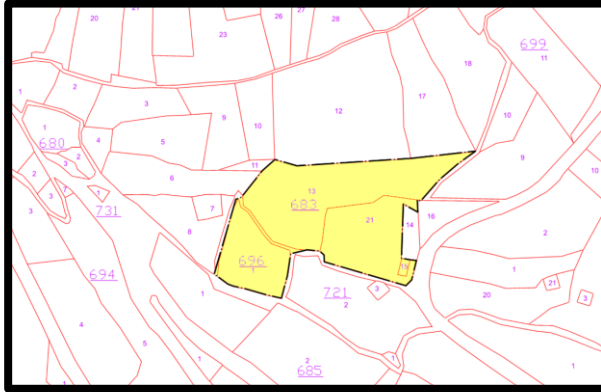


Şekil 2 - Kadastral durum (1. Düzenleme Alanı)

Parselin yaklaşık 183m² büyüklüğündeki kısmı imar planı sınırları içerisinde olup düzenleme alanı bu kısmı kapsamaktadır (Şekil – 2).

2. Düzenleme Alanı:

Bu düzenleme alanı yaklaşık 4098m² büyüklüğündedir. Işıklı Mahallesi 683 ada 13-15-21 numaralı parseller ile 696 ada 1 numaralı parsel ve parseller arasındaki kadastral yolu kapsamaktadır (Şekil – 3).

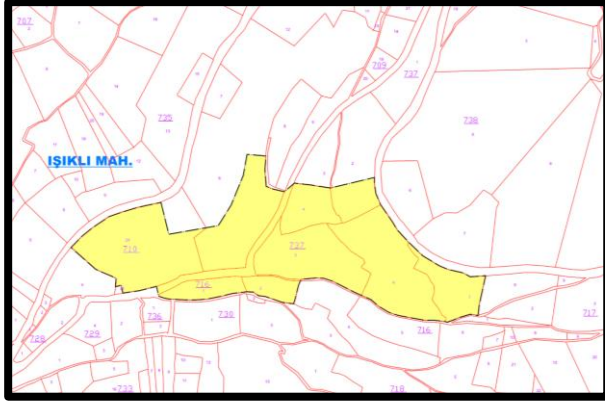


Şekil 3 - Kadastral durum (2. Düzenleme Alanı)

Toplam tapu alanı 4020,19m² olup; parseller tapu kayıtlarında sırasıyla; “Ahşap İki Katlı Ev Ve Tarla” , “Kargir Tarafo Binası Ve Arsası” , “Kargir 2 Katlı Bina Ve Arsası” , “Tarla” niteliğindedir.

3. Düzenleme Alanı:

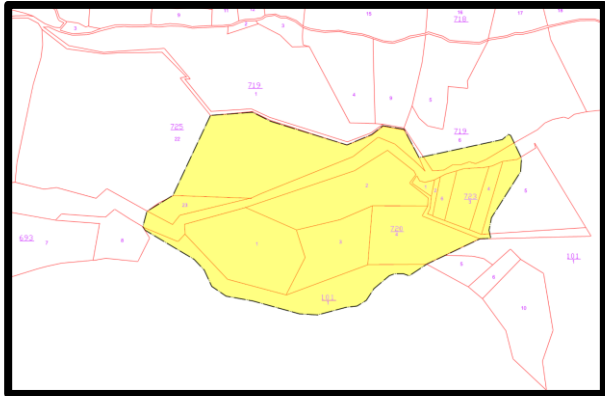
Bu düzenleme alanı yaklaşık 18.970m² büyüklüğündedir. Işıklı Mahallesi 710 ada 6-24 numaralı parsellerin bir kısmı, 716 ada 1-2 numaralı parseller ile 737 ada 2-4-5-6-7 numaralı parsellerin bir kısmı ve parseller arasındaki kadastral yolu kapsamaktadır (Şekil – 4).



Şekil 4 - Kadastral durum (3. Düzenleme Alanı)

4. Düzenleme Alanı:

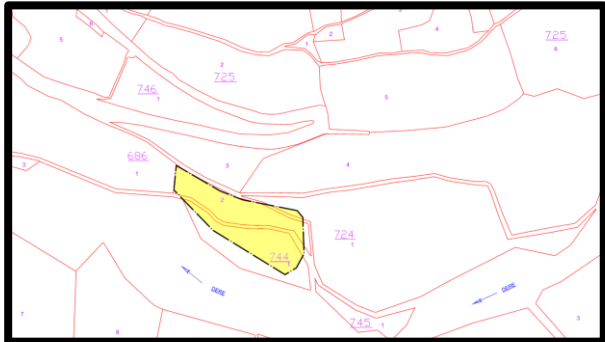
Bu düzenleme alanı yaklaşık 35.054m² büyüklüğündedir. Eğridere ve Taşören Mahalleleri 101 ada 1 numaralı parsellerin bir kısmı, Işıklı Mahallesi 719 ada 6 numaralı parselin bir kısmı, 720 ada 1-2-3-4 numaralı parseller, 723 ada 1-2-3-4-5-6 numaralı parseller ve 725 ada 22-23 numaralı parsellerin bir kısmı ile parseller arasındaki kadastral yollar ile dere yatağı alanını kapsamaktadır (Şekil – 5).



Şekil 5 - Kadastral durum (4. Düzenleme Alanı)

5. Düzenleme Alanı:

Bu düzenleme alanı yaklaşık 1771m² büyüklüğündedir. Işıklı Mahallesi 686/2, 724/1 ve 744/1 numaralı parsellerin bir kısımları ile parseller arasındaki kadastral yolları kapsamaktadır (Şekil – 6).



Şekil 6 - Kadastral durum (5. Düzenleme Alanı)

Parseller tapu kayıtlarında sırasıyla; “Ahşap Tek Katlı Üç Ev Ve Tarla Ve Fındıklık”, “Ahşap Tek Katlı Ahşap 2 Katlı Ev Tarla”, “Ahşap Tek Katlı Ev Ve Tarla”, “Ahşap Tek Katlı Camii Ve Ahşap İki Katlı Ev Ve Arsası”, “Ahşap Tek Katlı Ev Ve Tarla”, “Ahşap Tek Katlı Ev Ve Tarla Ve Fındıklık”, “Ahşap Tek Katlı Ev Ve Tarla”, “Fındıklık”, “Ahşap Tek Katlı Ev Ve Fındıklık” niteliğindedir.

Parseller tapu kayıtlarında sırasıyla; “orman”, “orman”, “Fındıklık Ve Tarla”, “Tarla”, “Tarla”, “Tarla”, “Tarla”, “Tarla”, “Tarla”, “Tarla”, “Tarla”, “Fındıklık Ve Tarla”, “Tarla” niteliğindedir.

Parseller tapu kayıtlarında sırasıyla; “Tarla”, “Tarla”, “Çayırılık” niteliğindedir.



4. MER'İ PLANLAR

Planlama çalışması yapılan alana ilişkin üst ölçekli planlar ve imar planları şunlardır :

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı oluru ile onaylanan “*Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği*”
- Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı meclis kararı ile onaylanan “*Trabzon 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı*”,
- Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan “*5.Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*”
- Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan yürürlükteki “*Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı*”,

5. PLANLAMA

Çaykara İlçesi (Kent Merkezi) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süreci içerisinde yapılan itirazlardan; uygun olarak mütalaa edilen taleplere yönelik olarak, G44b21d4d – G44d05b2b – G44c01a1a – G44c01a1b nolu paftalar üzerinde imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Planlama çalışması 5 düzenleme alanını kapsamakta olup; toplam alanı yaklaşık 60.076m² büyüklüğündedir. Düzenleme Alanlarının uygulama imar planı sınırı içerisindeki konumları, ekler kısmındaki Uydu Görüntüsünde gösterilmiştir.

1.2.3.4. Düzenleme Alanlarında yapılan plan değişiklikleri doğrudan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ölçeğinde hazırlanmıştır. 5. Düzenleme Alanında yapılan plan değişikliği ise üst ölçek plan değişikliği gerektirmesi sebebiyle; 1/1000 ölçekli uygulama imar değişikliği teklifi 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile eşgüdümlü olarak hazırlanmıştır.

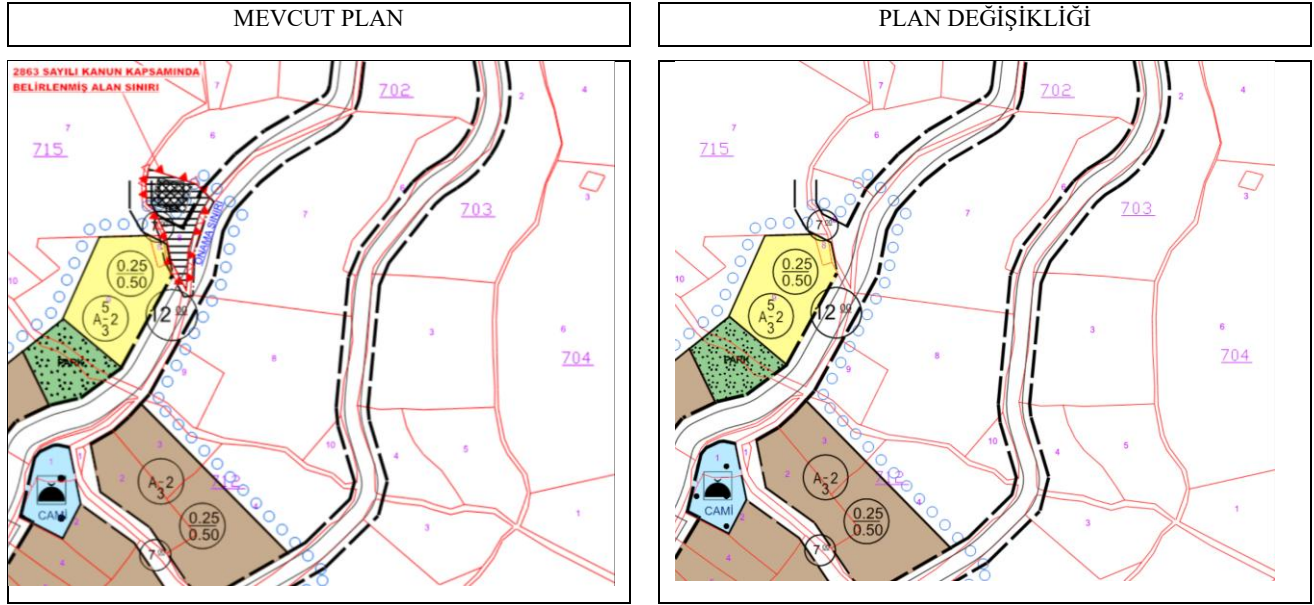
5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. Düzenleme Alanı :

Işıklı Mahallesi 741 ada 8 numaralı parselle ilişkin yapılan düzenlemedir. Parsel kısmen imar planı sınırları içerisinde olup plan içerisinde olan kısımları imar yolları olarak planlıdır. Planlama alanı yaklaşık 183m² büyüklüğündedir.

G44b21d4d nolu imar paftasının 4513600 – 4513800 yatay ve 605600 – 605700 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan imar plan değişikliği ile;

- İlgili kurum görüşü ile bildirilen tescilli bina ve parselin, düzenleme alanı içerisinde yer alan kısımlarının plan üzerinde gösterimleri yapılmıştır (Şekil – 7).



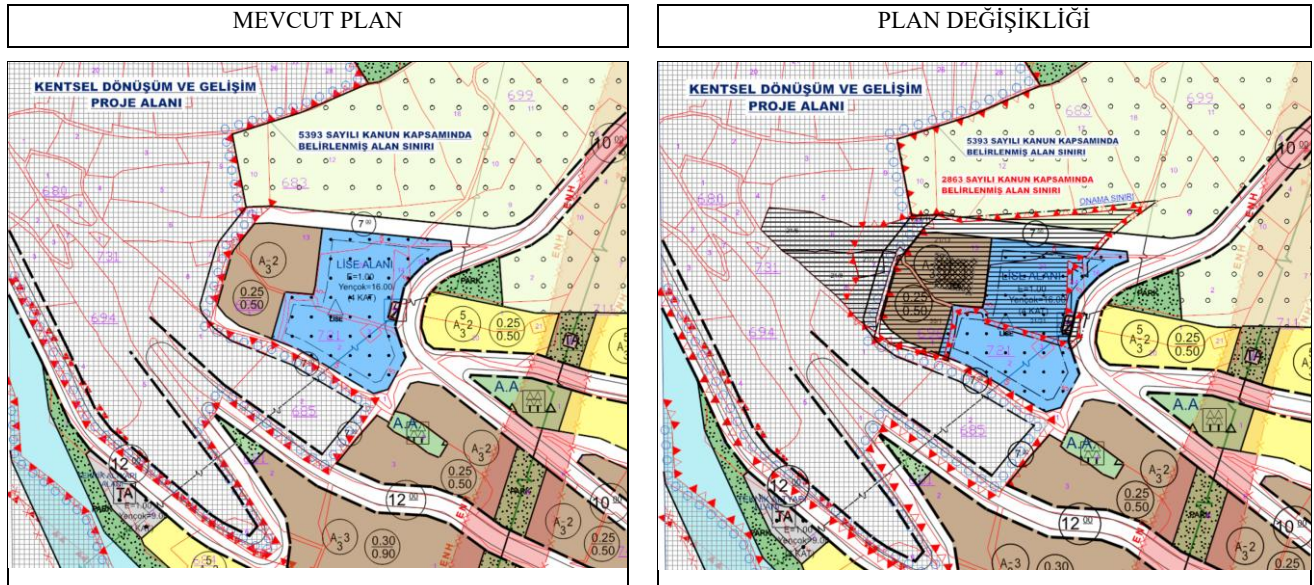
Şekil 7 – Mevcut-Öneri Plan (1. Düzenleme Alanı)

2. Düzenleme Alanı :

Işık Mahallesi 683 ada 13-15-21 numaralı parseller ile 696 ada 1 numaralı parsel ile ilişkin yapılan düzenlemedir. Planlama alanı yaklaşık 4098m² büyüklüğündedir. Mevcut imar planında; alanın 1688m² si A-2 0,25/0,50 yapı nizamlı yerleşik konut alanı, 1447m² si lise alanı, 307m² si tarımsal nitelikli alan, 30m² si trafo alanı, geri kalan kısmı ise yol alanları olarak planlanmıştır.

G44d05b2b nolu imar paftasının 4513100 – 4513200 yatay ve 605100 – 605300 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan imar plan değişikliği ile;

- Alandaki arazi kullanım kararları ve yapılaşma şartları aynen korunmuştur,
- İlgili kurum görüşü ile bildirilen tescilli bina ve parsellerin, düzenleme alanı içerisinde yer alan kısımlarının plan üzerinde gösterimleri yapılmıştır (Şekil – 8).



Şekil 8 – Mevcut-Öneri Plan (2. Düzenleme Alanı)

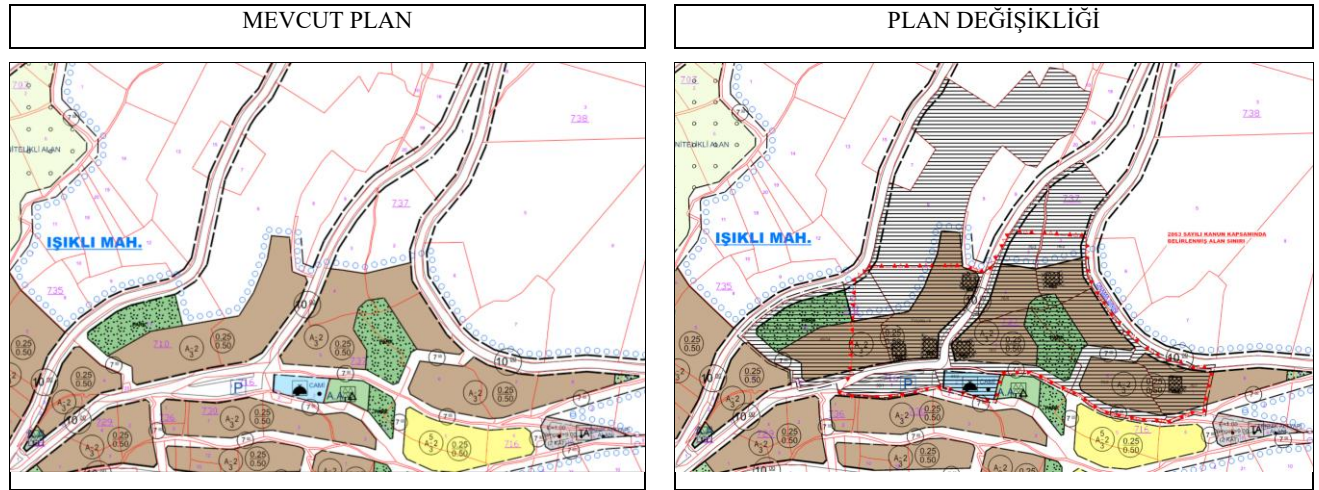


3. Düzenleme Alanı :

Işıklı Mahallesi 710 ada 6-24 numaralı parseller, 716 ada 1-2 numaralı parseller ile 737 ada 2-4-5-6-7 numaralı parsellere ilişkin yapılan düzenlemedir. Planlama alanı yaklaşık 18.970m² büyüklüğündedir. Mevcut imar planında; alanın 11.506m² si A-2 0,25/0,50 yapı nizamlı yerleşik konut alanı, 534m² si cami alanı, 2806m² si park alanı, geri kalan kısmı ise yol alanları olarak planlanmıştır.

G44c01a1a nolu imar paftasının 4513200 – 4513500 yatay ve 605600 – 606000 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan imar plan değişikliği ile;

- Alandaki arazi kullanım kararları ve yapılaşma şartları aynen korunmuştur,
- Yol güzergahlarında tescilli yapılar korunacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmıştır.
- İlgili kurum görüşü doğrultusunda, düzenleme alanı içerisinde yer alan tescil bina ve parsellerin, plan üzerinde gösterimleri yapılmıştır (Şekil – 9).



Şekil 9 – Mevcut-Öneri Plan (3. Düzenleme Alanı)

Yapılan düzenleme sonrası; alanda A-2 0,25/0,50 yapılanma koşullu mevcut konut alanı miktarında yaklaşık 55m² lik bir artış gerçekleşmiştir. Tescilli yapıları korumaya yönelik düzenlemede, söz konusu artış projeksiyon nüfusunu etkilemeyecek nitelikte olduğundan göz ardı edilmiştir.

4. Düzenleme Alanı :

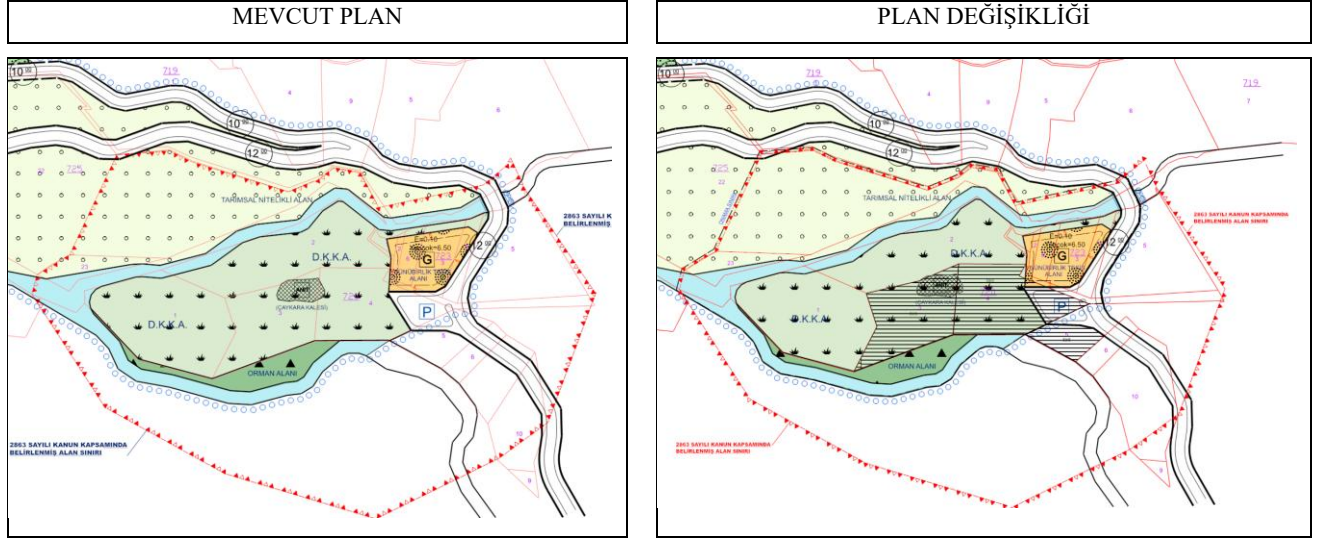
Eğridere ve Taşören Mahalleleri 101 ada 1 numaralı parsellerin bir kısmı, Işıklı Mahallesi 719 ada 6 numaralı parselin bir kısmı, 720 ada 1-2-3-4 numaralı parseller, 723 ada 1-2-3-4-5-6 numaralı parseller ve 725 ada 22-23 numaralı parsellerin bir kısmı ile parseller arasındaki kadastral yollar ile dere yatağı alanına ilişkin yapılan düzenlemedir. Planlama alanı yaklaşık 35.054m² büyüklüğündedir.

Mevcut imar planında; alanın 1976m² si E=0,10 Yençok=6,50m yapı nizamlı günübürlük tesis alanı, 14.845m² si doğal karakteri korunacak alan, 9469m² si tarımsal nitelikli alan, 1656m² si orman alanı, 5223m² si su yüzeyi, geri kalan kısmı ise su yüzeyi ve yol alanları olarak planlanmıştır.

G44c01a1a ve G44c01a1b nolu imar paftalarının 4512900 – 4513200 yatay ve 605900 – 606300 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan imar plan değişikliği ile;



İlgili kurum görüşü doğrultusunda, düzenleme alanı içerisinde yer alan tescil anıt yapı ve parseller ile kale koruma alanının plan üzerinde gösterimleri yapılmıştır (Şekil – 10).



Şekil 10 – Mevcut-Öneri Plan (4. Düzenleme Alanı)

5. Düzenleme Alanı :

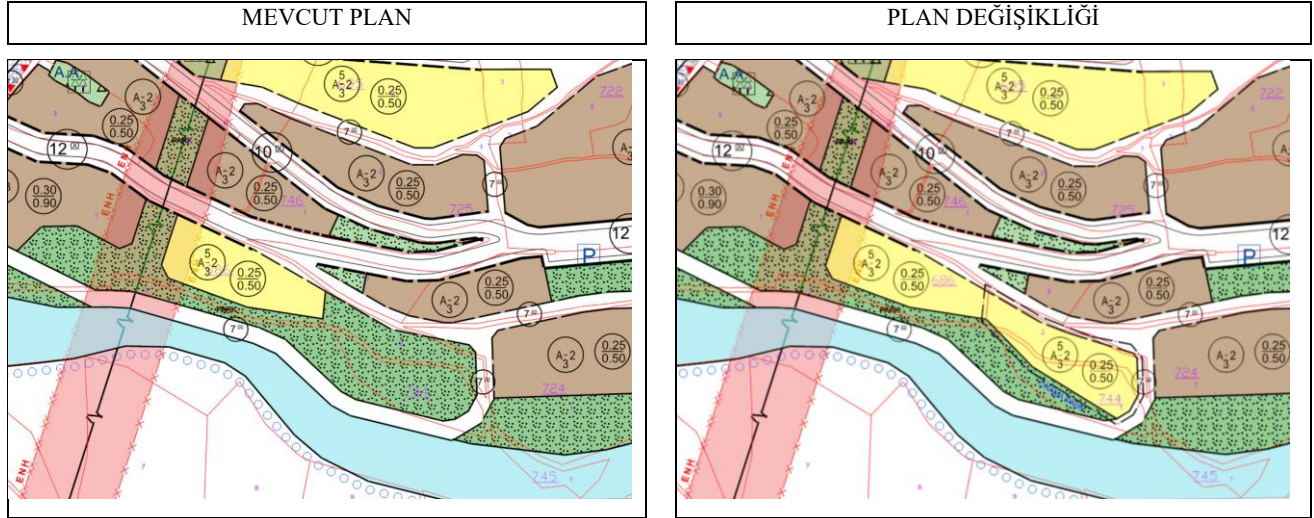
Işıklı Mahallesi 686 ada 2 numaralı parsel, 724 ada 1 numaralı parsel ile 744 ada 1 numaralı parsellere ilişkin yapılan düzenlemedir. Planlama alanı yaklaşık 1771m² büyüklüğünde olup, mevcut imar planında yol ve park alanı olarak planlanmıştır.

Mer'i imar planı üzerinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda;

- Bölgedeki kamuya tahsisli alan oranının fazla olduğu belirlenmiş ve 18. Madde uygulaması yoluyla elde edilmesinin mümkün olamayacağı tespit edilmiştir. Kamulaştırma maliyetlerinin yüksek oluşu ve belediyesinin mali kaynaklarının sınırlı olması, planın mevcut haliyle uygulanabilirliğini kısıtlamaktadır.
- Bu sorunun çözümü için kamuya gelecek yükün ortadan kaldırılarak kamu menfaatinin korunması adına, alandaki arazi kullanım kararlarının yeniden düzenlenerek, kamu ve özel mülkiyet arasındaki dengenin kurulması amaçlanmıştır.

G44d05b2b nolu imar paftasının 4512900 – 4513000 yatay ve 605300 – 605500 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan imar plan değişikliği ile;

- Alanda düzenlenen 1712 m² büyüklüğündeki yapı adasının, A-2 0,25/0,50 yapılanma koşullarında konut alanı kullanımında planlanması öngörülmüştür (Şekil – 11).



Şekil 11 – Mevcut-Öneri Plan (5. Düzenleme Alanı)

Yapılan düzenleme sonrası; alanda A-2 0,25/0,50 yapılanma koşullu gelişme konut alanı miktarında yaklaşık 1712 m² lik bir artış, park alanı miktarında ise 1765m² lik bir azalma gerçekleşmiştir.

Konut alanındaki artışın nüfusa etkisi:

(Ortalama konut büyüklüğü=150m² , Hane halkı büyüklüğü=2,87)

Toplam İnşaat Alanı=1712*0,50=856m²

Konut adedi = (856/2) / 150 = 2,85 adet ≈ 3 adet

İlave nüfus = 2,87*3 = 8,61 kişi ≈ 9 kişi

6. SONUÇ

Mevcut uygulama imar planının kapasite nüfusu 3309 kişi iken, ilave 9 kişi ile 3318 kişi olmaktadır. Bu artış, 3475kişi olarak belirlenmiş 1/5000 ölçekli nazım imar planı projeksiyon nüfusu üst sınırı kapsamındadır.

Kişi başı park alanı standartı 20,99m² iken düzenlemeler sonrasında 20,40m² olmaktadır. Söz konusu değer mer'î mevzuat çerçevesinde belirlenmiş olan standartların çok üstündedir.

Plan değişiklikleri sonrası, mevcut plan-öneri plan şeklinde karşılaştırmalı olarak düzenlenen Kent Karakter Tablosu ekler kısmında yer almaktadır.

Yapılan düzenlemeler; gerek üst ölçek plan kararları ile uyumlu olması, gerekse kamuya sağlayacağı yararlar dikkate alındığında olumlu olarak değerlendirilmiştir.

7. EKLER

7.1. KENT KARAKTER TABLOSU

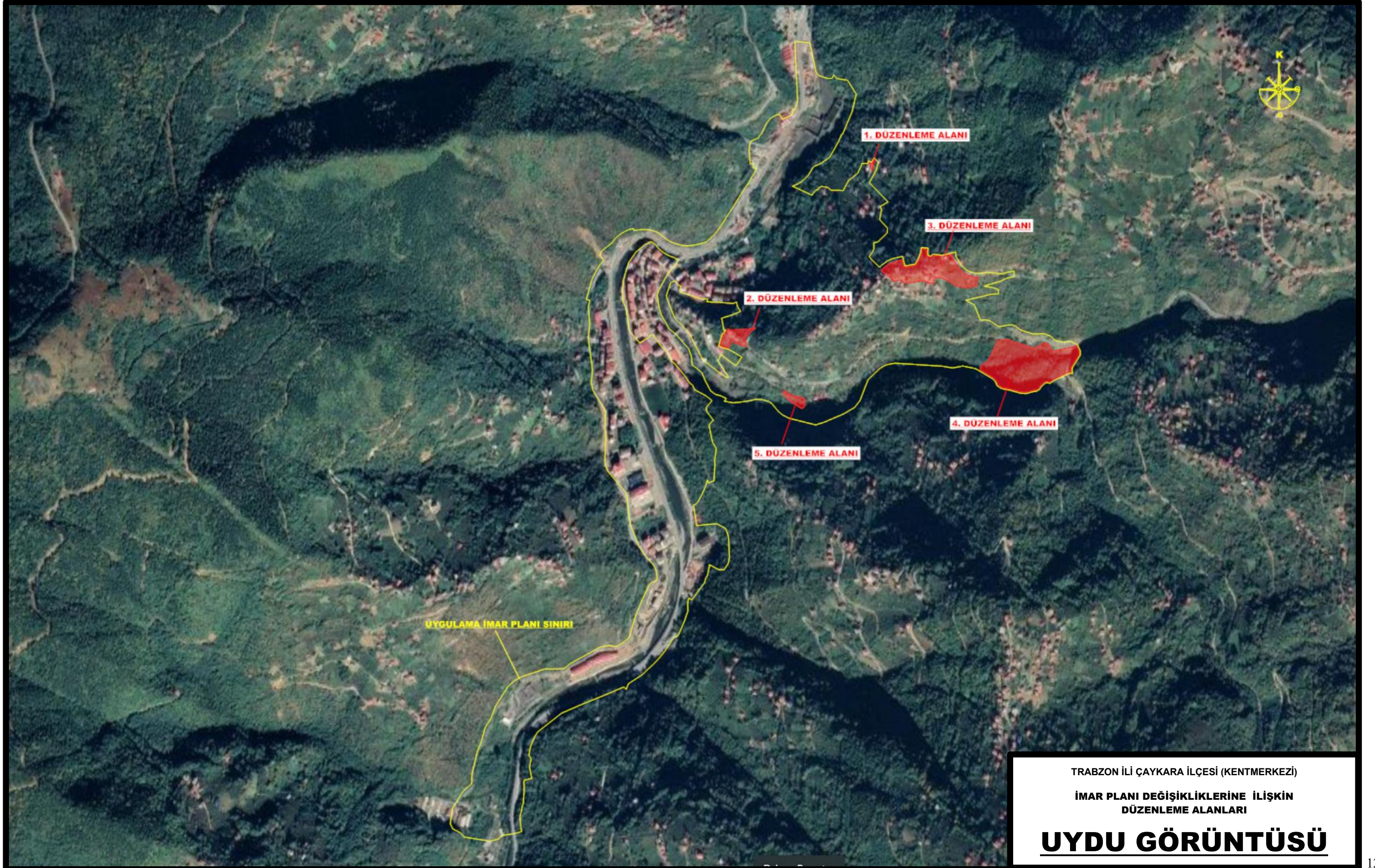
7.2. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı



KENT KARAKTER TABLOSU

ARAZİ KULLANIM	ALAN (m ²)		
	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN	DEĞİŞİM
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,50	85.530	85.585	+55
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,70	2738		-
MEVCUT KONUT ALANI – E=0,90	10.519		-
MEVCUT KONUT ALANI – E=1,50	5398		-
MEVCUT KONUT ALANI – E=1,60	8528		-
MEVCUT KONUT ALANI – E=2,10	1919		-
MEVCUT KONUT ALANI – B-5	4997		-
GELİŞME KONUT ALANI – E=0,50	21.807	23.519	+1712
GELİŞME KONUT ALANI – E=0,90	16.991		-
GELİŞME KONUT ALANI – E=1,50	1695		-
GELİŞME KONUT ALANI – E=2,40	1785		-
TİCARET ALANI	1490		-
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=1,50	1467		-
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=1,60	8745		-
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=1,80	12.265		-
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – E=2,40	2471		-
TİCARET-KONUT ALANI - (TİCK) – B-6	2875		-
TOPLU İŞYERİ	5103		-
BELEDİYE HİZMET ALANI	5867		-
RESMİ KURUM ALANI	5852		-
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1286		-
KUÇUK SANAYİ ALANI	5250		-
ASKERİ ALAN	1178		-
OTEL ALANI	23.133		-
GÜNÜBİRLİK TURİZM ALANI	1976		-
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	135.553		-
ORMAN ALANI	1656		-
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN – (DKKA)	14.845		-
KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI	24.870		-
İLKOKUL ALANI	3979		-
ORTAOKUL ALANI	6928		-
LİSE ALANI	13.446		-
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALAN	2367		-
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2677		-
HASTANE	3342		-
SOSYAL TESİS ALANI	6199		-
SEMT SPOR ALANI	7602		-
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	3451		-
YURT ALANI	945		-
CAMİ	1068		-
PARK	69.460	67.695	-1765
PASİF YEŞİL ALAN	12.263		-
REKREASYON ALANI	2237		-
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN – (AA)	15.109		-
YAPI YASAKLI ALAN – (YYA)	18.894		-
YOL + OP	265.130	265.128	-2
TEKNE İMAL VE BAKIM YERİ	500		-
REGÜLATÖR ALANI	23.056		-
TÜRBİN ALANI	12.550		-
ENERJİ ÜRETİM ALANI - (ŞALT SAHASI)	21.757		-
TRAFİKO ALANI	234		-
TEKNİK ALTYAPI ALANI	4446		-
SU YÜZEYİ	130.851		-
TOPLAM		1.046.280	



TRABZON İLİ ÇAYKARA İLÇESİ (KENTMERKEZİ)

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN
DÜZENLEME ALANLARI

UYDU GÖRÜNTÜSÜ