



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	09.04.2026	Birleşim No	14
Karar No	252	Oturum	1
Konusu	Plan Değişikliği		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.04.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 19.03.2026 tarih ve E-91352717-105.03-261261 sayılı yazı okundu.

Yomra ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde yer alan 2. Yüksek yapı yapılabilecek alanlar başlığı altında 2.4 nolu madde ve 2.8 nolu madde ve 2.10 nolu maddede yapılan değişikliklerle ilgili plan notu değişikliği yapılmasına yönelik alınan Yomra Belediye Meclisinin 06.03.2026 tarih ve 31 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

Yomra ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde yer alan 2. Yüksek yapı yapılabilecek alanlar başlığı altında 2.4 nolu madde ve 2.8 nolu madde ve 2.10 nolu maddede yapılan değişikliklerle ilgili plan notu değişikliği yapılmasına yönelik alınan Yomra Belediye Meclisinin 06.03.2026 tarih ve 31 sayılı kararının değerlendirilip, hakkında karar alınmak üzere meclise havalesi talep edilmektedir. Dosyasında yapılan incelemede plan hükmü değişikliğinin gerekçesi olarak; Yomra ilçesi Merkez Mahalleleri ile Kaşüstü Mahallesiine yönelik onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin yüksek yapı yapılabilecek alanlar bölümünde talep edilen maddelere yönelik yapılacak düzenleme/değişiklikler, Mevcut Kent Dokusu ve Plan Hükümlerinin Uygulanabilirliği, Mülkiyet Hakkının Kullanılması, kapsamında irdelenerek, plan hükümlerinin gerekçeleri açıklanmaktadır. Meri Plandaki "2.4. Yüksek yapıların yer alacağı şekilde plan kararlarında bina yüksekliği 21,50 metreden fazla planlanmış alanlarda yapı adası bütününde uygulama yapılması esastır. Ancak uygulama imar planı kararlarına bağlı olarak teknik gerekçelerden dolayı (arazi yapısı, topografya, eğim, mevcut yüksek yapı, mülkiyet durumu vb.) yapı adası bütününde uygulama yapılamaması durumunda yapı adası içinde yapı yoğunluklarına göre aşağıda belirtilen alansal büyüklüklerde uygulama yapılabilir. Bu durumda yüksek yapıların yer alacağı imar adasının yapı yoğunluğuna göre minimum parsel büyüklüğü; a) Emsal veya KAKS değeri 2,00-1,80 olarak belirlenmiş yapı adalarında 2000 m²'den; b) Emsal veya KAKS değeri 1,60-1,50 olarak belirlenmiş yapı adalarında 2500 m²'den; c) Emsal veya KAKS değeri 1,20 olarak belirlenmiş yapı adalarında 3000 m²'den az olamaz." hükmünün, "2.4. Yüksek yapıların yer alacağı bölgelerde şekilde plan kararlarında bina yüksekliği 21,50 metreden fazla planlanmış alanlarda yapı adası bütününde uygulama yapılması esastır. Ancak uygulama imar planı kararlarına bağlı olarak teknik gerekçelerden dolayı (arazi yapısı, topografya, eğim, mevcut yüksek yapı, mülkiyet durumu vb.) yapı adası bütününde uygulama yapılamaması durumunda yapı adası içinde imar planında verilen yapı yoğunluklarını ve bina yüksekliklerini aşmamak kaydıyla göre aşağıdaki tabloda belirtilen alansal büyüklüklerde uygulama yapılabilir. Bu durumda yüksek yapıların yer alacağı imar adasının yapı yoğunluğuna bağlı olarak minimum emsal alanı büyüklüğü ile kat adedi/bina yüksekliğine göre uygulama yapılacak minimum parsel büyüklüğü, aşağıdaki tabloda gösterilen büyüklüklerden az olamaz. İmar planında bina yüksekliği (Yençok) 40.00 m. (13 kat) ve daha fazla önerilmiş parseller veya yapı adalarında ise yapı adası bütününde ve varsa kademe hattına göre uygulama yapılması zorunludur." şekilde; Meri Plandaki "2.8. Yapı adası içinde imar planına ve mevzuata göre ruhsat alarak tamamlanmış yüksek yapı kapsamında bina bulunması durumunda söz konusu binanın yer aldığı parsel haricinde diğer parseller tevhit edilerek ve sonrasında gerekmesi durumunda minimum büyüklüklerde ifraz edilerek uygulama yapılabilir.

Bu belge elektronik ortamda imzalanmıştır.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereğince güvenli e-imza ile imzalanmıştır.

<https://kurumsal.trabzon.bel.tr/ImzaliEvrakDogrula?evrakGuid=8005b57f-56a8-4b82-b22e-f7775e59ecbe>

Yüksek yapı kapsamında olmayan binaların bulunduğu alanlarda ise söz konusu yapıyı içerecek şekilde tevhit ve minimum büyüklükte ifraz yapılabilir. Ancak belirtilen binalarında yer alacağı parsellerde ilgili yapı yıkılmadan yüksek yapı kapsamında bina inşa edilemez." hükmünün, "2.8. Yapı adası içinde imar planına ve mevzuata göre ruhsat alarak tamamlanmış yüksek yapı kapsamında bina bulunması durumunda söz konusu binanın yer aldığı parsel haricinde diğer parseller tevhit edilerek ve sonrasında gerekmesi durumunda 2.4 nolu maddede belirtilen şartları sağlayacak şekilde minimum büyüklüklerde ifraz edilerek ve varsa mevcut yapılar yıkılarak yüksek yapı uygulaması yapılabilir. Ancak yüksek yapının yer aldığı alan dışındaki parsellerin teknik, hukuki gerekçeler ile mülkiyet sahipliliği ve mevcut yapılaşma nedeniyle tevhit edilemediği ve müstakil olarak 2.4 nolu maddede belirtilen minimum parsel büyüklüğünü sağlayamadığı durumlarda imar planına ve imar mevzuatına göre yapı yapmaya uygun olan parsellerde, yüksek yapı kapsamında olmayacak ve 4 kattan veya 13,00 m bina yüksekliğinden az olmayacak şekilde yapı yapılacaktır." şekilde, Meri Plandaki 2.9 maddesinin "2.9. İmar planında yüksek yapı yapılabilecek şekilde yapılaşma kararı verilmiş ancak mevcut durumda yüksek yapı kapsamında olmayan binaların bulunduğu yapı adalarında söz konusu yapıyı içerecek şekilde tevhit ve 2.4 nolu maddede belirtilen şartları sağlayacak şekilde minimum büyüklükte ifraz yapılabilir. Ancak belirtilen binalarında yer alacağı parsellerde ilgili yapı yıkılmadan yüksek yapı kapsamında bina inşa edilemez. Yapı adasındaki parsellerin teknik, hukuki gerekçeler ile mülkiyet sahipliliği ve mevcut yapılaşma nedeniyle tevhit edilemediği durumlarda ise mevcut yapıların bulunduğu parsellere 2.4 nolu maddede belirtilen minimum parsel büyüklüğünü ve minimum emsal alanı büyüklüğünü sağlayacak şekilde alan bırakması ve boş parsellerde de minimum parsel büyüklüğünün sağlanması durumunda yüksek yapı yapılmasına izin verilir. Aksi durumda imar planına ve imar mevzuatına göre yapı yapmaya uygun olan parsellerde yüksek yapı kapsamında olmayacak ve 4 kattan veya 13,00 m bina yüksekliğinden az olmayacak şekilde yapı yapılacaktır. Ayrıca imar planında yüksek yapı yapılabilecek şekilde yapılaşma kararı verilmiş ancak mevcut durumda tüm parsellerin boş olduğu yapı adalarında da parsellerin teknik, hukuki gerekçeler ile mülkiyet sahipliliği ve mevcut yapılaşma nedeniyle tevhit edilememesi durumunda imar planına ve imar mevzuatına göre yapı yapmaya uygun olan parsellerde yüksek yapı kapsamında olmayacak ve 4 kattan veya 13,00 m. bina yüksekliğinden az olmayacak şekilde yapı yapılabilir." olacak şekilde, Meri 2.9 maddesinin, 2.10, 2.10 maddesinin de 2.11. madde olması talep edilmektedir. Yomra Belediye Meclisinin 06.03.2026 tarih ve 31 sayılı kararında da "İlçemizin 1/1000 ölçekli Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde yer alan 2.Yüksek Yapı Yapılabilecek Alanlar başlığı altında yer alan 2.4-2.8-2.9 ve 2.10 nolu maddelerde, gerekçe raporu doğrultusunda yapılan ilave ve değişikliklerin sunulduğu şekliyle uygun görüldüğüne..." şeklinde ifade yer almaktadır.

Yapılan değerlendirmede; Yomra ilçesi 1/1000 ölçekli Merkez ve Kaşüstü Mahalleleri Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine yönelik değişiklik teklifinde, "...3 kattan az ve 5 kattan fazla olmamak kaydıyla parselin planda belirlenmiş kullanım fonksiyonuna göre plan hükümleri genelinde kat adetlerine bağlı olarak belirlenen bina yüksekliklerini de aşmayacak..." ifadesinin 2.8 ve 2.9 maddelerine ilave edilmesi şartıyla söz konusu plan değişiklik teklifi için alınan Yomra Belediye Meclisinin 06.03.2026 tarih ve 31 sayılı kararının düzenlenmiş şekliyle uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

5216 sayılı yasanın 7(b) maddesi gereğince; Yomra ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde, ilgili plan notu değişikliği yapılmasına yönelik alınan Yomra Belediye Meclisinin 06.03.2026 tarih ve 31 sayılı kararının düzenlenmiş şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 09.04.2026

Faruk KANCA
Meclis Başkanı
Meclis Birinci Başkan Vekili

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Av. Oğuzhan HALILOĞLU
Katip Üye
Meclis Üyesi