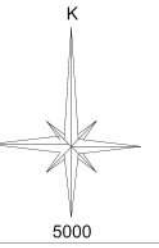




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Parselin :	
İli	TRABZON
İlçesi	ARSIN
Mah.	
Ada No.	
Parsel No.	

ARSIN İLÇESİ MERKEZ VE MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.03.2026 TARİH VE 223 VE 224 SAYILI KARARLARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.04.2026 İLE 04.05.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

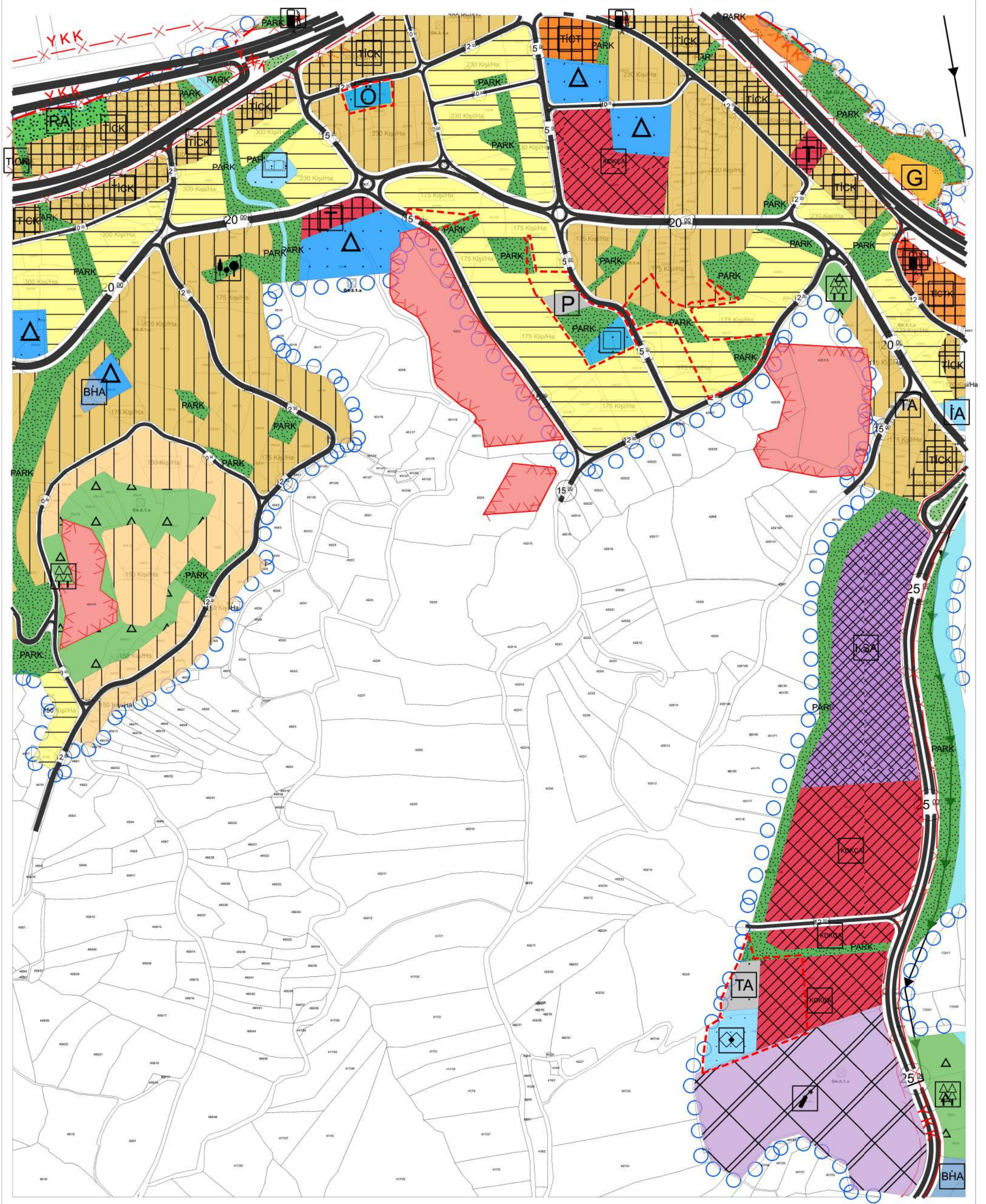
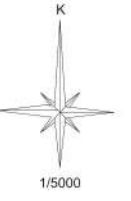
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ARSİN

ARSİN İLÇESİ MERKEZ VE MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.03.2026 TARİH VE 223 VE 224 SAYILI KARARLARIYLA ONAYLANMIŞ OLAN, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 03.04.2026 İLE 04.05.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tark DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - ARSİN İLÇESİ KENT MERKEZİ, YEŞİLYALI VE KUZGUNCUK MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PROJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM	3
2.2. DEPREMSELLİK DURUMU	3
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)	4
2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI	4
2.5. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	4
2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR	4
2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER	5
2.8. TOPOGRAFIK DURUMU	5
2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ	6
2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ	6
2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ	7
2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.11.2. ARSİN İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ	7
2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS	8
2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
2.12.2. ARSİN İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU	8
3. PLAN TEKLİFİ	9
3.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI	9
3.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ	9
3.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	9
3.4. NÜFUS VE SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA	12
4. PLAN HÜKÜMLERİ	14

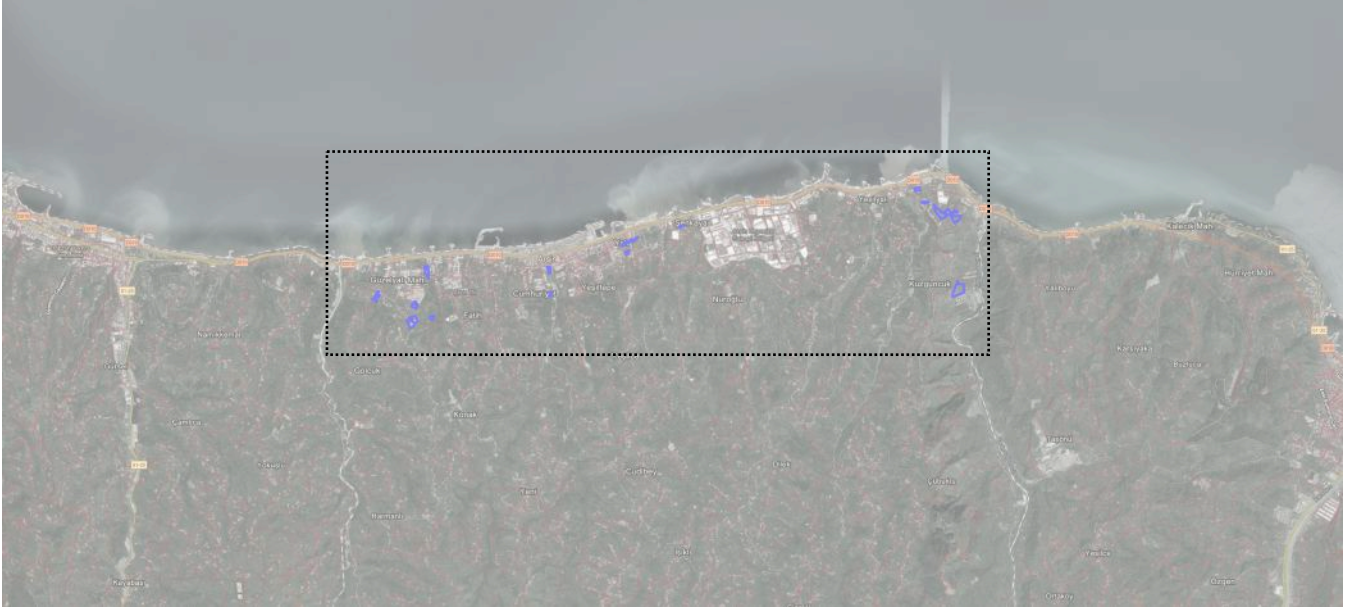
İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **14** sayfadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B halihazır imar paftasındaki değişikliğe konu alana ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 576.200 – 583.900, dikeyde 4.534.900 – 4.536.900 koordinatları arasında rastlamaktadır.



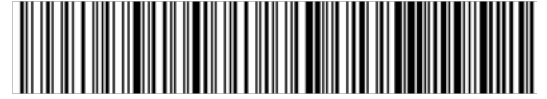
Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Arsin İlçe Merkezinin doğu, batısı ve güneyinde yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 0.5 - 5.0 km'dir.

Düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki yapılaşmalar aşağıdaki uydur görüntüsünde yer almaktadır.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İmar planları, bir bölgenin fiziksel düzenlemesini, kullanımını ve gelişimini belirleyen önemli dokümanlardır. Arazi ve analiz çalışmaları, imar planlarının oluşturulması ve güncellenmesi sürecinde kritik bir rol oynar. İşte bu çalışmaların imar planları üzerindeki önemli etkileri:

- **Topoğrafik Analizler:** Arazi analizleri, bir bölgenin topoğrafyasını değerlendirmek için kullanılır. Bu analizler, eğim, su akışı, doğal engeller gibi faktörleri inceleyerek, arazi kullanımının en uygun şekilde planlanmasına yardımcı olur. Bu sayede afet risklerinin azaltılması ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanabilir.
- **Kullanım Potansiyeli Belirleme:** Arazi analizleri, bir bölgedeki arazi kullanımının en uygun şekilde belirlenmesine yardımcı olur. Arazilerin tek tek olarak belirlenmesi sonucunda bölgeye yönelik kullanımların potansiyelleri; değişkenlik içeren nüfus artışı ve ekonomik gelişime uygun bir şekilde cevap verebilir.
- **Çevresel Etki Değerlendirmeleri:** Arazi analizleri, imar planlarının çevresel etkilerini değerlendirmeye yardımcı olur. Ekosistemleri, su kaynaklarını, biyolojik çeşitliliği ve diğer çevresel faktörleri göz önünde bulundurarak planların sürdürülebilir olmasını sağlar.
- **Altyapı Planlaması:** Arazi analizleri, bölgedeki altyapı ihtiyaçlarını belirlemek için kullanılır. Yollar, teknik altyapı sistemleri, enerji tesisleri gibi altyapı unsurları, bölgenin büyüme ve gelişimini destekleyecek şekilde planlanır.
- **Nüfus ve Demografi Analizleri:** İmar planları, bölgenin nüfus yoğunluğunu ve demografik yapısını dikkate almalıdır. Bu analizler, gelecekteki nüfus artışlarını tahmin etmek ve buna göre donatı hizmetleri gibi ihtiyaçları karşılamak için kullanılır.
- **Erişilebilirlik ve Ulaşım Analizleri:** Ulaşım ve erişilebilirlik analizleri, bölgedeki ulaşım altyapısını değerlendirir. Bu, trafiği düzenleme, toplu taşıma sistemleri oluşturma ve bölgenin ulaşılabilirliğini artırma gibi konularda kararlar alınmasına yardımcı olur.

Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM

Doğu Karadeniz kentlerinin gerek yerleşme alanlarının coğrafi yapısı gerekse fonksiyonların doğa ile belirledikleri uyum açısından ortak, değişmez özellikler gösterir. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki yerleşim de buna çok güzel bir örnektir. Geçmişten günümüze gelen ilçe kent merkezinin varlığı ve ticari ünitelerin burada kümelenmesi, merkezden uzaklaşan yamaçlarda ise konut guruplarının, kentin ana formunu belirlediği söylenebilir.

İlçe kent merkezi lineer gelişen kent olmakla beraberinde engebeli topografyadan kaçınılan düzlükler sebebiyle dağınık bir form görüntüsü oluşturmakta ve bu dağınık kesimler özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşimde öncelik kazanmışlardır. Sık derelerle yarılmış yamaçlar, Doğu Karadeniz yerleşmelerinin kuzey-batı rüzgârlarına kısmen kapalı ve güneşe yönelik alanları olarak, biyometeorolojik açıdan en iyi koşulları belirlerler.

2.2. DEPREMSELLİK DURUMU



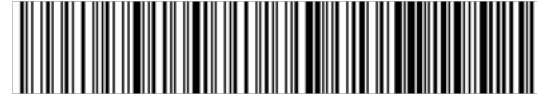
Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

Planlama Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre yer imeleri değerleri belirlenmiştir.

Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır.

Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulmalıdır.

Afete Maruz Alanlara ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.



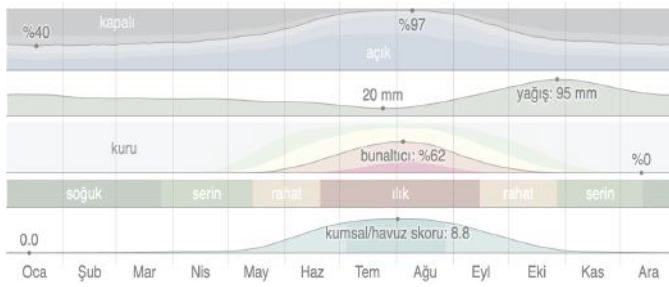
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

İmar planlarının hazırlanmasında, iklimik koşulların dikkate alınması büyük bir öneme sahiptir. Son zamanlarda iklimik koşullar ve jeomorfoloji arasındaki ilişki detaylı irdelendiğinde; iki faktörün birbirleriyle arasındaki uyumsuzluklar sonucunda çevre sorunları ve küresel ısınma gibi konulara doğru bir eğilim içine girilmektedir. Günümüzde ise küresel ısınma ve bunun çevreye etkisi ile ilgili bir endişe ortaya çıkmaktadır.

Bu koşullar, bir bölgenin iklimsel özelliklerini, iklim değişkenlerini ve mevsimsel etkilerini içerir. İmar planlarında iklimik koşulların göz önünde bulundurulması, çeşitli alanlarda planlamaların daha etkili ve sürdürülebilir olmasına katkı sağlar. Bu konudaki önemli faktörler aşağıdaki hususlarda dikkate alınmalıdır.

Enerji Verimliliği ve İklimsel Konfor: İmar planları; yapıların enerji verimliliği ve iklimsel konforunu artırmak için iklimik koşulları göz önünde bulundurmalıdır. Doğru konumlandırma, yeterli izolasyon, güneş ışığından maksimum fayda sağlama gibi faktörler, enerji tüketimini azaltabilir ve konforu artırabilir.

Klimatik koşulların dikkate alınması, imar planlarının uzun vadeli sürdürülebilirlik, çevresel uyumluluk ve toplumun genel refahını artırma amacına hizmet eder. Bu nedenle, iklimsel faktörlerin analizi, planlama sürecinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.



Tablo 1 : Trabzon İlinin Yılı İçerisindeki "Gökyüzü Bulutluluk Kapallık-Açıklık Durumu", "Yağış Durumu", "Nem Durumu" ve "Deniz Su Sıcaklığına" İlişkin Aylık Değişim Tablosu

Planlama Alanı tipik Doğu Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklim bölgesi, yağış alan, kışları yumuşak ve serin, nisbi nemi fazla, soğuk-donlu günleri az olan bölgedir.

En sıcak ay ortalaması +22 °C, en soğuk ay ortalaması ise 7 °C'dir. Meteorolojik verilere göre ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması ise 14,6 °C'dir. İlçede Yılın her ayında yağışlara rastlamak mümkündür

En çok yağışlı ay Ekim-Kasım, en az yağış alan ise Temmuz ayıdır. Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. Bu bakımdan Karadeniz yağış düzeninin belirgin özelliklerini taşır.

Yıllık yağış tutarını mevsimlere göre dağılımında Karadeniz yağış düzeni egemen olmakla birlikte doğu taraftaki merkezlere göre yaz aylarının biraz daha yağışsız geçtiği, buna karşılık ilkbahar yağışlarının daha fazla olduğu görülür. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 830 mm, nem oranı ortalaması ise %75-80 civarındadır. Trabzon'da yıl genelindeki rüzgar dağılımı incelendiğinde aylara göre farklılıklar göstermekte olup; ilçede hakim rüzgar yönü batıdır.

2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANI SU BASKINLARI

Planlama Alanının yakın çevresindeki arazi yapısını irdelediğimizde ise mevcut eğim yönlerindeki topografik hareketlilikten sebeple yağışlar için doğal drenaj hatları bulunmaktadır. Her ne kadar doğal drenaj hatları bulunsun da ani su baskınları ve iklim değişikliği dikkate alınarak doğal yağışların kontrollü veya kontrolsüz rezervuar salınımlarından bir drenaj kanalına ulaşan akışın konumu, suyun miktarı, yeri ve zamanlaması yaşam alanındaki imalatlardan önce fenni ve mühendislik hesaplamalarına konu edilerek kontrol altına alınmalıdır.

2.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Planlamaya konu alan yerleşime uygunluk açısından irdelendiğinde önlem alınarak yapılaşabilecek alanlardan oluştuğu görülmektedir. Önemli Alanlar olarak sınıflandırılan bu alanlarda yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde yapı temellerindeki üstteki döküntü kısımlar kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlarında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayalık tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Yapılacak istinat duvarları üzerinde yağışların etkisi ile oluşan yüzey suları drenajla uzaklaştırılarak, uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Şevlerin, yüzey suları girişinden etkilenmesi engellenmelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR

Planlama Alanı içerisinde "Yapı Yasaklı Alan" ve "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

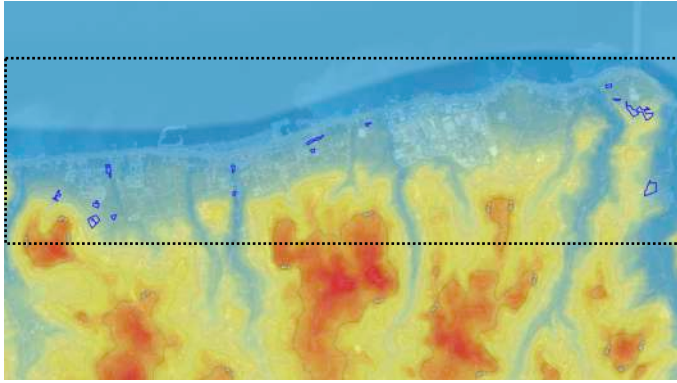


2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Düzenlemeye konu alanda mevzuat gereği ve yapılaşmaya kapalı alan olarak belirlenmiş eşikler bulunmamaktadır. Topoğrafik desenden sebeple etkilenen morfolojik yapı göz önünde bulundurularak kentsel yaşam alanlarının vaziyet planları ve tasarım projelerinde bu topoğrafik değişimler dikkate alınmalıdır. Planlamaya alanı ve yakın çevresindeki söz konusu morfolojik yapı; arazi yapısındaki vista/görünüm açısından ayrıca çevresel değerleri de oluşturmaktadır.

2.8. TOPOGRAFİK DURUMU

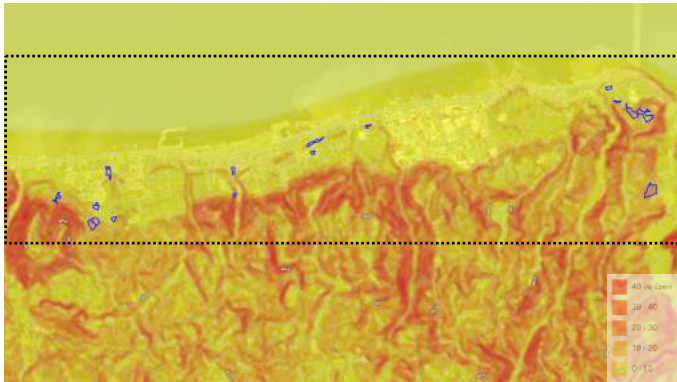
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografinin okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükseklik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için Topografik Durumların verileri dikkate alınarak uygun değerleri bulmak gereklidir.



Harita 4 : Planlama Alanının 3B Topografik Yükseklik Haritası

Planlama Alanı topoğrafik açıdan değişkenlik içermektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinin Yükseklik Analizi yan tarafta yer almaktadır. Yükseklik Analizi sonucunda güneye doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

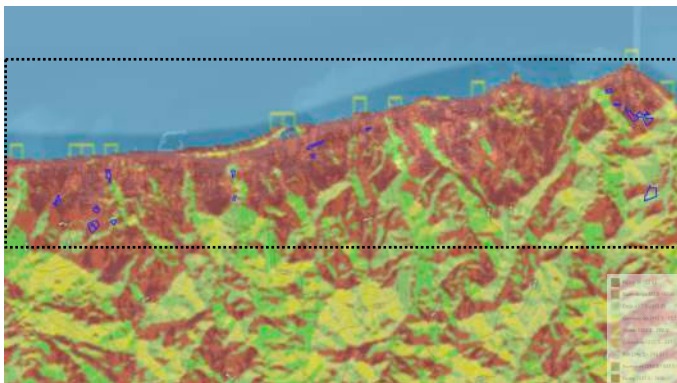
Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



Harita 5 : Planlama Alanının 3B Eğim Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Eğim Analizi yan tarafta yer almaktadır. Eğim Analizi sonucunda planlamaya konu alanın eğim değerleri çoğunlukla %0 - %10 aralığında seyretmektedir. Planlama alanının güney istikametine doğru ilerledikçe topografik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

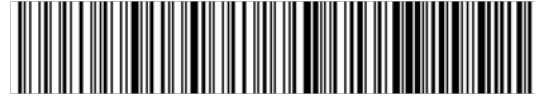
Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, atyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografinin önemli bir bileşeni olup, arazi kullanım kararları üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle arazinin eğimi yapılaşmaya uygunluğun belirlenmesinde önem arz etmektedir.



Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

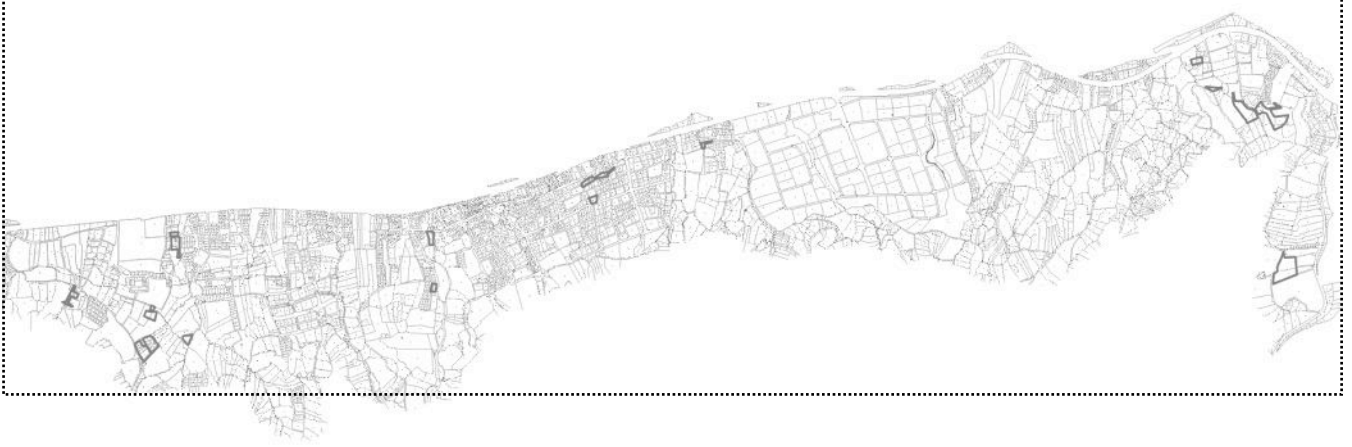
Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla Kuzey yönü istikametinde olduğu görülmektedir.

Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda arazinin baktığı yönler ile iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu etkileşimindedir. Bakı Analizine konu olan arazinin yönelimini ve güneşe maruz kalma durumunu bir bölgenin iklimik koşullarını belirler. Örneğin güney bakılı kısımlar daha kurak ve sıcak olabilirken, kuzeye bakanlar daha serin ve nemli olabilir. Bu nedenle arazi bakış yönü haritası; yerleşim alanlarının planlanmasında iklimik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu açısından önem arz etmektedir.



2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ

Düzenlemeye konu Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanın kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



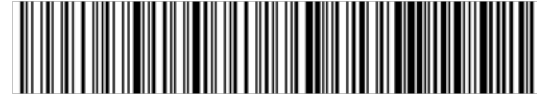
Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alan ile yakın çevresinin arazi durumu, üzerindeki yapılaşmalar, topografik ve fiziksel değerlere konu edilen Halihazır Harita Durum Analizi aşağıda yer almaktadır.



Harita 8 : Planlama Alanının Halihazır Harita Durum Analizi



2.11. MEKANSAL GELİŞİM VE EKONOMİ

2.11.1. TRABZON İLİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon, Türkiye'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan tarihi bir kenttir ve mekansal gelişimi, coğrafi yapısı, tarihi süreçler, sosyo-ekonomik dinamikler ve kentsel politikalar gibi çeşitli faktörlerden etkilenmiştir. Trabzon'un mekansal gelişimi birkaç temel aşamada incelenebilir.

Trabzon'un tarihi, M.Ö. 7. yüzyıla kadar uzanır. Şehir, antik dönemde önemli bir ticaret merkeziydi ve Karadeniz'e kıyısı olan stratejik bir liman şehri olarak şekillenmiştir. Bizans, Komnenoslar, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde şehir, ticaret, liman ve askeri stratejilere bağlı olarak gelişmiştir. Trabzon'un eski kent dokusu bu süreçte şekillenmiştir. Kentin en eski yapıları ve yerleşim alanları, Trabzon Kalesi etrafında yoğunlaşmıştır.

Trabzon'un mekansal gelişiminde en önemli faktörlerden biri dağlık ve engebeli coğrafyasıdır. Karadeniz kıyısında yer alan Trabzon, denizle dağlar arasında sıkışmış bir kenttir. Bu durum, şehrin güneye doğru genişlemesini sınırlamış ve doğu - batı aksları boyunca yatay bir gelişme eğilimine yol açmıştır. Kıyı boyunca gelişen şehir, zaman içerisinde doğu - batı doğrultusunda beraberinde güneydeki yamaçlara doğru yayılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde Trabzon, özellikle Doğu Karadeniz'in en önemli liman şehirlerinden biri haline gelmiştir. Osmanlı döneminde şehir, ticaret yollarının bir durağı olarak kullanıldı ve bu durum kentsel yapılaşmayı etkiledi. Liman ve çevresi, ticaretle ilgili faaliyetlerin merkezi haline geldi. Bununla birlikte, şehir, surları dışına fazla taşmamış ve sınırlı bir büyüme göstermiştir.

Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte ülkemizde, şehirçilik ve imar konusunda yeni düzenlemeler getirilip bu konudaki uygulamalara önem verilmesinden sebeple Trabzon'da mekansal gelişim hız kazanmıştır.

Bu bağlamda 1930'lerden itibaren devletçilik ilkesi ile birlikte planlı kalkınma modeli benimsenmiştir. Bu modelle 1930 tarihli Belediye Yasası ve 1933 tarihli Belediye Yapı ve Yolları Kanunu gibi kanunlar çıkarılmış olup kentlere imar planı yapımı zorunluluğu getirilmiştir.

Bu dönemlerde pek çok kentte planlama çalışmaları yabancı mimarlar ve şehir planları tarafından yapılmıştır. Fransız mimar-şehirci Jacques H. Lambert tarafından Trabzon Kentinin ilk planı yapılmış ve 1838 yılında yürürlüğe girmiştir. Kent için yapılan sonraki planlar ise, 1970 yılı İrfan Bayhan-Emre Aysu-Hüseyin Kaptan planı, 1989 yılı revizyon imar planı, 2002 yılı revizyon imar planları kronolojik olarak Trabzon İli Merkez İlçesinin mekansal gelişimine yön vermiştir. Trabzon Belediyesi 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Trabzon Büyükşehir Belediyesi ünvanını almış olup bu tarihten itibaren günümüze kadar çeşitli planlamalara konu olarak mekansal gelişim sürecini devam ettirmektedir.

Karadeniz Sahil Yolu'nun yapımı ve Trabzon Havalimanı'nın varlığı, şehrin ulaşım ağını güçlendirmiş ve şehir dışından gelen nüfus artışıyla birlikte mekansal büyüme hızlanmıştır. Özellikle kıyı boyunca konut ve ticaret alanları gelişmiş, şehir kıyı boyunca batıya ve doğuya doğru genişlemiştir.

Günümüz yüzyılında Trabzon İli, hem bölgesel bir merkez olarak hem de turizm potansiyelinin artmasıyla kentsel dinamiklerde bir değişim yaşamıştır. Şehir, yeni konut projeleri, üniversite kampüsleri, sanayi bölgeleri ve turizm merkezleri ile genişlemiştir. Trabzon'un batısındaki Akçaabat ve doğusundaki Arsin gibi ilçeler, kentin büyümesiyle kentsel yerleşim alanları haline gelmiştir. Trabzon'da ayrıca deniz dolgu alanları üzerine yeni yapılar inşa edilerek mekansal genişlemeye devam etmektedir.

Trabzon ilinin ekonomik açıdan sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. Trabzon'da üretim kapsamındaki girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durumda maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

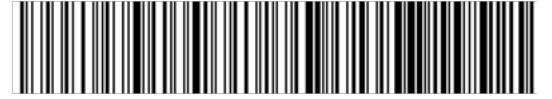
2.11.2. ARSİN İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

Trabzon'un doğusunda yer alan Arsin ilçesi, mekansal gelişimi bakımından hem coğrafi koşulların hem de ekonomik ve sosyal dinamiklerin etkisiyle şekillenmiştir. İlçenin mekansal gelişimi, doğal faktörler, tarım ve fındığa dayalı ekonomik yapı, Karadeniz Sahil Yolu'nun etkisi ve son yıllardaki turizm potansiyelinin artması gibi faktörlere dayanır. İdari sınırlara bağlı mekansal gelişimine kronolojik açıdan bakıldığında Arsin İlçesi kuruluşundan bu yana Trabzon idari sınırları içerisinde yer almıştır. Arsin'de ilçe teşkilatı Yomra ilçesinden ayrılarak 1957 yılında kurulmuş olup statüsünü günümüze kadar korumuştur.

Bilineceği üzere Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi amacıyla 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren kanunla; Trabzon İlinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı isimle büyükşehir belediyesi kurulmuş ve il belediyelerine büyükşehir belediyesi

statüsü kazandırılmıştır. İlçenin makroformuna ilişkin mekansal gelişimi irdelendiğinde ise kent merkezinden dışa doğru yayılarak gelişen bir lineer makroform görülmektedir.

Arsin ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, tarım-fındık ve sanayiye dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon ilinin Arsin İlçesi irdelendiğinde; Arsin Organize Sanayi Bölgesi - Fabrikaları ve ilçedeki hizmet sektöründeki faaliyetlerle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Arsin İlçesi Turizm Amaçlı Aktivelere yayla ve şenlikleri ile önemli bir destinasyon ağı sunmaya özen göstermekte olup, buradan geri dönüşlerle ilçe tanıtımı ve ekonomik canlılığını korumaya çalışmaktadır.



2.12. İDARİ YAPI VE NÜFUS

2.12.1. TRABZON İLİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

Trabzon İli Karadeniz Bölgesi'nin doğusundan yer almaktadır. Trabzon iline idari açıdan sınır komşusu olan iller; batısında Giresun, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt doğusunda ise Rize ilidir. Büyükşehir Belediyesi statüsündeki Trabzon ilinin; Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfıkebir, Yomra ve Ortahisar ilçesi ile birlikte toplamda 18 adet ilçesi bulunmaktadır.



Harita 9 : Trabzon İli ve İlçelerinin İdari Sınırları

Trabzon ilinin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 823.323 kişidir. 2025 yılı itibarıyla nüfus yoğunluğu olarak km²'ye 177 kişi düşmektedir. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü TR90 Doğu Karadeniz Bölgesindeki diğer illerle kıyaslandığında "Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize" illerinden fazla olduğu görülmektedir. Aşağıdaki Trabzon İline ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim tablosu ve Trabzon İlçelerinin nüfus büyüklüklerine göre sıralı olduğu 2025 yılı sayım sonuçlarına ilişkin tablo yer almaktadır.

Yıl	Trabzon Nüfusu
2025	823.323
2024	822.270
2023	824.352
2022	818.023
2021	816.684
2020	811.901
2019	808.974
2018	807.903
2017	786.326
2016	779.379
2015	768.417
2014	766.782
2013	758.237
2012	757.898
2011	757.353
2010	763.714
2009	765.127
2008	748.982
2007	740.569

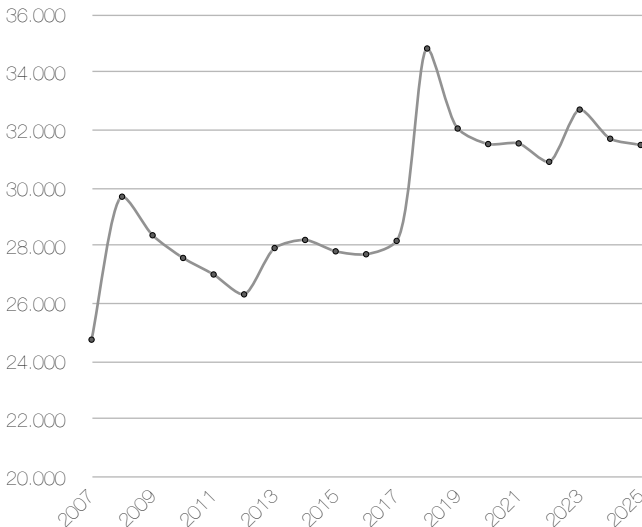
Yıl	İlçe	Nüfusu
2025	Ortahisar	335.116
2025	Akçaabat	131.162
2025	Yomra	51.660
2025	Araklı	49.230
2025	Of	43.591
2025	Arsin	31.493
2025	Vakfıkebir	27.278
2025	Sürmene	25.281
2025	Maçka	24.931
2025	Beşikdüzü	23.246
2025	Çarşıbaşı	15.004
2025	Tonya	13.332
2025	Düzköy	13.105
2025	Çaykara	12.921
2025	Şalpazarı	10.575
2025	Hayrat	7.410
2025	Köprübaşı	4.271
2025	Dernekpazarı	3.717

Tablo 2 : Trabzon İlının Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları

Tablo 3 : Trabzon İlçelerinin 2025 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre Sonuçları

2.12.2. ARSİN İLÇESİNİN İDARİ YAPISI ve NÜFUSU

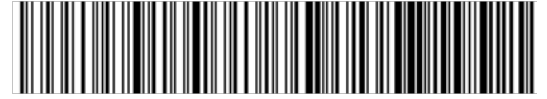
Arsin İlçesi Trabzon İlinin doğusunda yer almaktadır. Doğusunda Araklı İlçesi, batısında Yomra İlçesi, güneyinde Gümüşhane İli, kuzeyinde ise Karadeniz yer almaktadır. Arsin İlçesine bağlı 36 adet mahalle bulunmaktadır.



Arsin İlçesi'nin 2025 TÜİK verilerine göre toplam nüfusu 31.493 kişidir. Aşağıda ilçeye ilişkin yıllar içerisindeki nüfus değişim hareketliliğine konu tablo ve grafik yer almaktadır.

Yıl	Arsin Nüfusu
2025	31.493
2024	31.709
2023	32.717
2022	30.911
2021	31.548
2020	31.525
2019	32.063
2018	34.831
2017	28.175
2016	27.712
2015	27.814
2014	28.208
2013	27.927
2012	26.325
2011	27.013
2010	27.585
2009	28.369
2008	29.704
2007	24.758

Tablo 4 : Arsin İlçesinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları



3. PLAN TEKLİFİ

3.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B halihazır imar paftasındaki değişikliğe konu alana ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, **hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte** hareket edilmesini öngörmektedir.

3.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanın sosyolojik durumu ve mekansal yapı deseni ile arazi kullanım durumu bir bütün içinde araştırılmış ve mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Kentsel gelişmeyi kontrol altına alarak, kentleşme sürecine geçiş aşamasında olan yerleşmenin bu geçişinin düzenli ve planlı olmasını hedeflenmiş ve mevcut planlama sorunlarına çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır. Bu ve benzeri sebeplerle imar uygulamalarının yönlendirilebilmesi için söz konusu imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

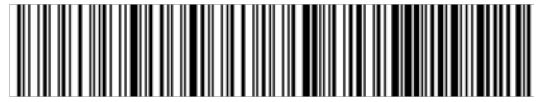
3.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B halihazır imar paftasındaki değişikliğe konu alana ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

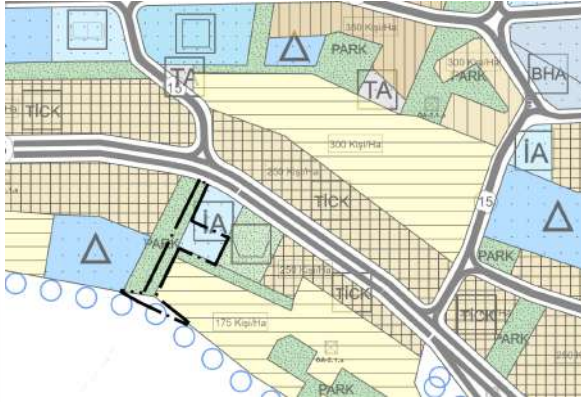
Söz konusu düzenlemeye konu alana ilişkin alt ölçek planların yönlendirilmesi amaçlanmakta olup, alt ölçek konumundaki imar planını bütüncül olarak ele alınacağı revizyonun imar planını yönlendirmesi amacıyla nüfus ve sosyal donatıların bütüncül olarak dengelendiği öneri fonksiyon kararları oluşturmak amacıyla yeniden planlamaya gidilmiştir.



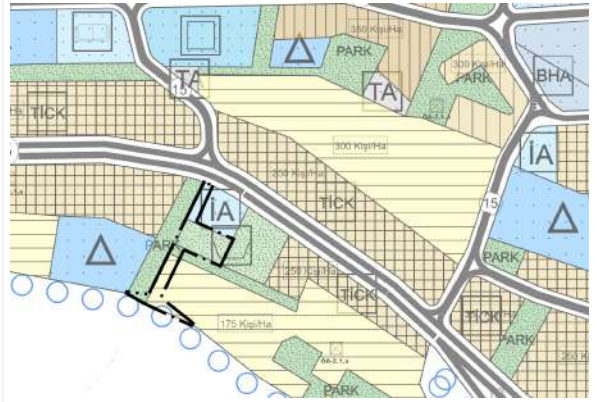
Harita 15 : Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi



MEVCUT DURUM



ÖNERİ DURUM



MEVCUT DURUM



ÖNERİ DURUM

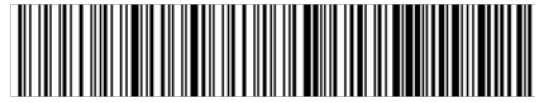


MEVCUT DURUM



ÖNERİ DURUM





MEVCUT DURUM



ÖNERİ DURUM



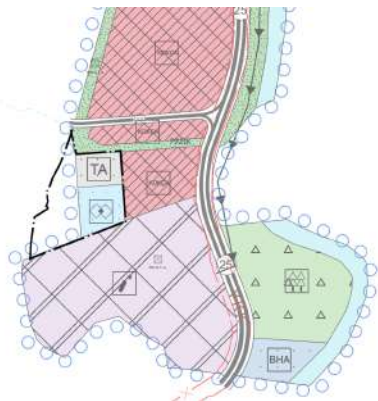
MEVCUT DURUM



ÖNERİ DURUM

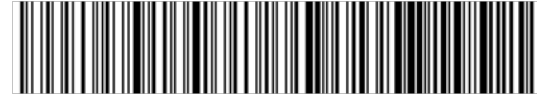


MEVCUT DURUM



ÖNERİ DURUM





3.4. NÜFUS VE SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA

Söz konusu Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı Ve Kuzguncuk Mahalesindeki 1/5000 Ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B Halihazır İmar Paftasındaki Değişikliğe Konu Alana İlişkin alt ölçek planların yönlendirilmesi amaçlanmakta olup, alt ölçek konumundaki imar planını bütüncül olarak ele alınacağı revizyonun imar planını yönlendirmesi amacıyla nüfus ve sosyal donatıların bütüncül olarak dengelendiği görülmektedir. Bu husus göz önünde bulundurulmak üzere üst ölçek imar planlarındaki nüfus kapasitesi aşılmamış olup kent bütününe kapsayan Arsin İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleri) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiştir.

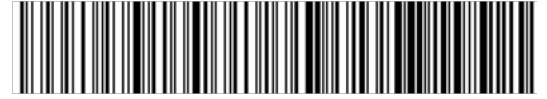
Söz konusu Arsin İlçesi, Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahalesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C / G43-B-04-D / G43-B-05-C / G43-B-05-D / G43-B-09-A / G43-B-09-B / G43-B-10-B halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanlar bir bütün olarak değerlendirildiğinde Arsin İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleleri) konu olan planlar kapsamında nüfusun ihtiyacı olan kentsel - sosyal donatı alanları bütüncül olarak çözümlenmiştir.

Bu planlama çalışmasında dikkat edilmesi gereken en önemli husus; üst ölçekte hazırlanan donatı alanları standartlarının hazırlanması çalışmasında da temel alınan "hesaplamaların bölge bazında yapıldığı" ilkesidir. Yani Arsin ilçesinin de içinde yer aldığı Trabzon ili Birinci Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında bütüncül olarak planlanıp donatı alanları yeterliliği sağlanmıştır.

Buna göre; bu planlama çalışmasına konu alanın plan nüfusunun sosyal donatı ihtiyacının bir kısmını bu plan sınırları dışından da karşıladığı göz önünde bulundurulmalıdır. Özellikle Eğitim ve Sağlık Tesisleri ihtiyacını bölge merkezi niteliğinde olan Ortahisar ve Yomra İlçelerinden karşılamaktadır. Ayrıca; Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında il merkezinde bulunan sinema, tiyatro, kütüphane gibi büyük ölçekli tesislerin tercih edildiği de göz önünde bulundurulmalıdır.

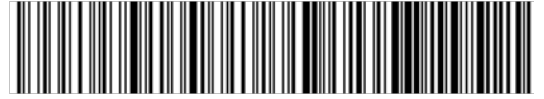
ALAN İHTİYACINA ESAS NÜFUS	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI	1/50,000 ÇDP KABUL EDİLEN DEĞERLER (0-75,000 arası)		1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI ALAN DAĞILIM	Öneri Plan (Kişi/m ²)
49.643 kişi için	EĞİTİM TESİSİ ALANI	2,56	127.086	178.409	3,59
56.593 kişi için	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	10,00	565.930	709.945	12,54
56.593 kişi için	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0,78	44.143	19.283	0,34
56.593 kişi için	SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	0,75	42.445	48.069	0,85
56.593 kişi için	İBADET YERİ	0,50	28.297	35.016	0,62
56.593 kişi için	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,00	56.593	78.148	1,38

Tablo 5 : 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Kentsel Sosyal Donatı Alanları Güncel Durumu



ALAN ADLARI			Alan (m2)	Genel Alan (m2)	Plan Sınırları İçerisindeki Oranı (%)
KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI	GELİŞME KONUT ALANI	1.036.222,59	1.036.222,59	14,57
	MESKUN KONUT ALANI	MESKUN KONUT ALANI	917.584,87	917.584,87	12,90
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	ASKERİ ALANLAR	ASKERİ ALAN	1.249,52	1.249,52	0,02
	KAMU HİZMET ALANLARI	KAMU HİZMET ALANI	39.913,12	77.060,62	0,56
		BELEDİYE HİZMET ALANI	37.147,50		0,52
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	14.167,91	144.352,18	0,20
		KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	130.184,27		1,83
	SANAYİ ALANLARI	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	41.031,19	1.019.200,51	0,58
		ORGANİZE SANAYİ ALANI	978.169,32		13,75
	TİCARET ALANLARI	TİCARET ALANI	40.481,96	1.019.037,53	0,57
		TİCARET-KONUT ALANI	965.703,19		13,58
		TİCARET-TURİZM ALANI	4.829,47		0,07
		TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	8.022,91		0,11
	TURİZM ALANLARI	TURİZM TESİS ALANI	5.984,36	9.470,88	0,08
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI		3.486,52	0,05		
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	EĞİTİM ALANI	160.787,16	178.408,55	2,26
		YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI	17.621,39		0,25
	SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	SAĞLIK ALANI	19.282,79	19.282,79	0,27
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	22.182,67	48.069,48	0,31
		SOSYAL TESİS ALANI	25.886,81		0,36
	İBADET ALANLARI	İBADET ALANI	35.016,46	35.016,46	0,49
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	645.188,54	709.945,3	9,07
		REKREASYON ALANI	9.996,86		0,14
		REKREATİF ALAN	6.695,91		0,09
		SPOR ALANI	40.298,85		0,57
		MEYDAN	7.765,14		0,11
	PASİF ALANLAR	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	331.749,60	343.325,09	4,66
		MEZARLIK ALANI	10.341,23		0,15
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	PASİF YEŞİL ALAN	1.234,26		0,02	
	TARIM ALANLARI	TARIM ALANI	58.366,81	58.366,81	0,82
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALANLAR	TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ	10.403,46	10.403,46	0,15
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	23.302,55	78.148,09	0,33
		YANICI PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPO ALANI	54.845,54		0,77
		GENEL OTOPARK ALANI	18.995,54		0,27
	DİĞER	YAYA YOLU BÖLGESİ	8.344,07	1.408.048,27	0,12
		SU YÜZEYİ	50.166,02		0,71
		AFETE MARUZ BÖLGE	70.175,19		0,99
		YOLLAR	1.260.367,45		17,72
PLAN ONAMA SINIRI ALANI				7.113.193	100,00

Tablo 6 : 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu Güncel Durumu



4. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU: 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI