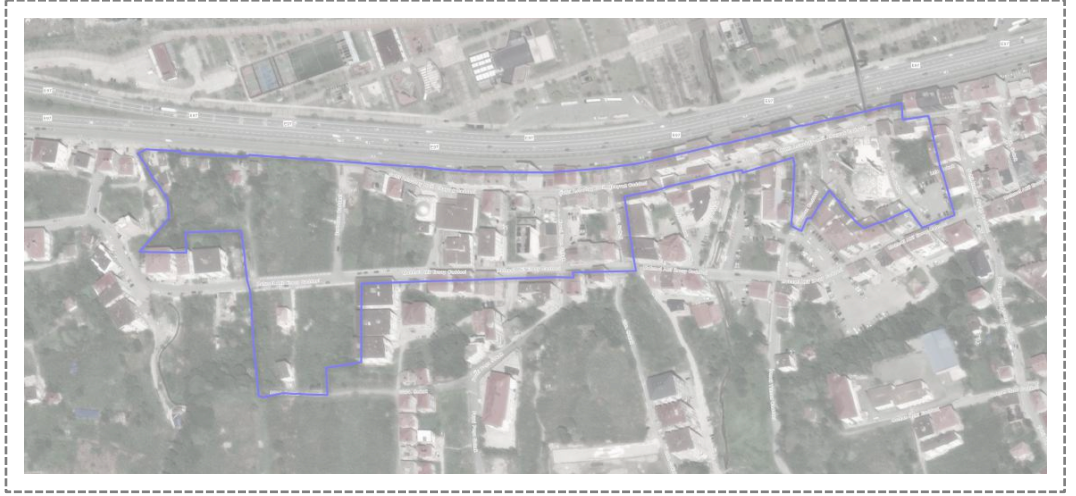


DETAYLI BİLGİ İÇİN  
QR BARKODU OKUTUNUZ

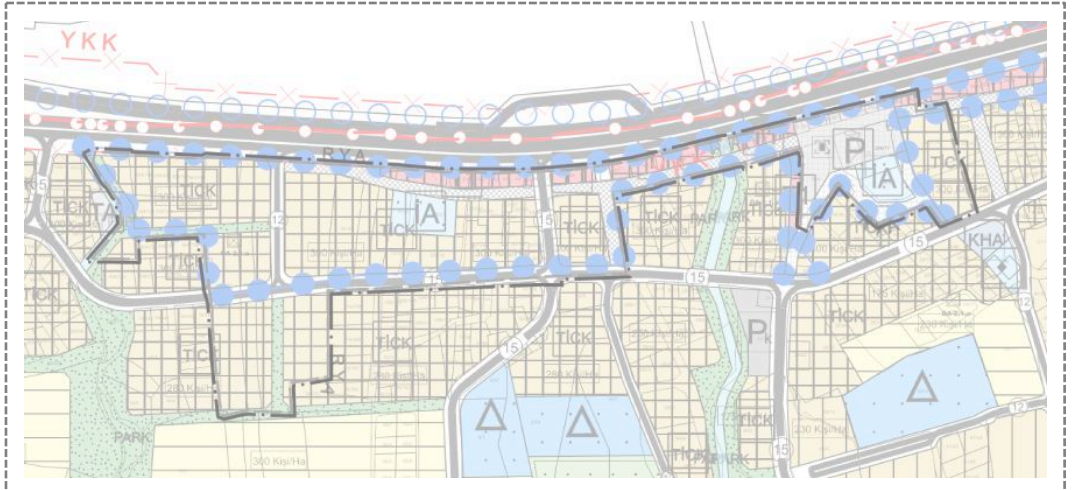
## PLAN AÇIKLAMA RAPORU



### TRABZON İLİ - ARSİN İLÇESİ CUMHURİYET VE YEŞİLCE MAHALLESİ

“REZERV YAPI ALANI SINIRINA” İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU



#### GENERAL PLANLAMA

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

Bakanlık Kararı No: 1788  
Diploma No: KTÜ 2503.11

Doğan YENİGÖL  
Şehir ve Bölge Plancısı



## İçindekiler

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PLANLAMA ALANININ TANIMI</b>                               | <b>2</b>  |
| <b>2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI</b>                        | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI</b>                               | <b>9</b>  |
| 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI                        | 9         |
| 3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI                      | 9         |
| 3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI                           | 9         |
| 3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI                            | 10        |
| <b>4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</b>        | <b>10</b> |
| <b>5. KURUM GÖRÜŞLERİ</b>  | <b>11</b> |
| <b>6. PLAN TEKLİFİ</b>   | <b>11</b> |
| 6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI                                       | 11        |
| 6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ                                   | 11        |
| 6.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI                              | 12        |
| 6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR                          | 13        |
| 6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU       | 13        |
| 6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA                                       | 14        |
| 6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA                               | 14        |
| <b>7. PLAN HÜKÜMLERİ</b>   | <b>14</b> |

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, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C halihazır imar paftasında yer alan düzenlemeye konu alandaki "Rezerv Yapı Alanı Sınırına" ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ITRF96 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 577.900 – 578.800, dikeyde 4.535.600 – 4.536.000 koordinatları arasında rastlamaktadır.



Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Arsin İlçe Merkezi'nin batısında yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 0.5 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 İlişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.



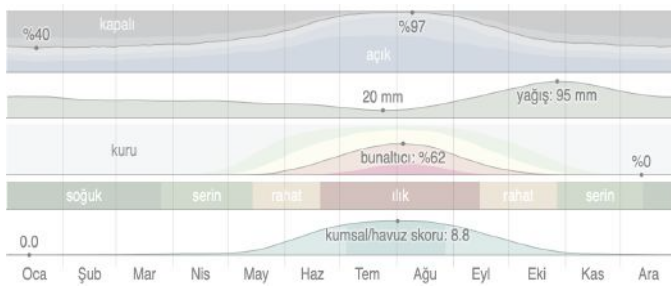
### 2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

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 engellemelidir. 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

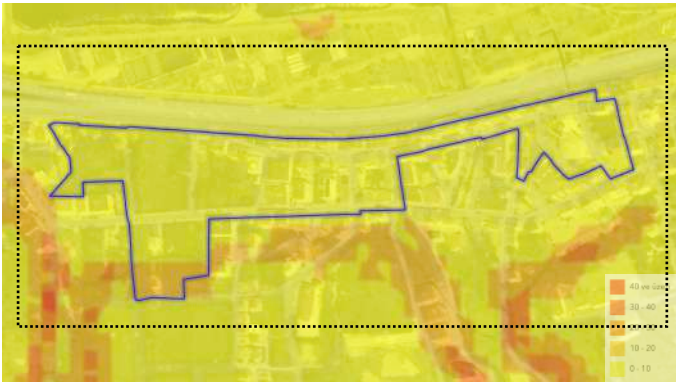
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografinin okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükseklik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarını detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını 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.

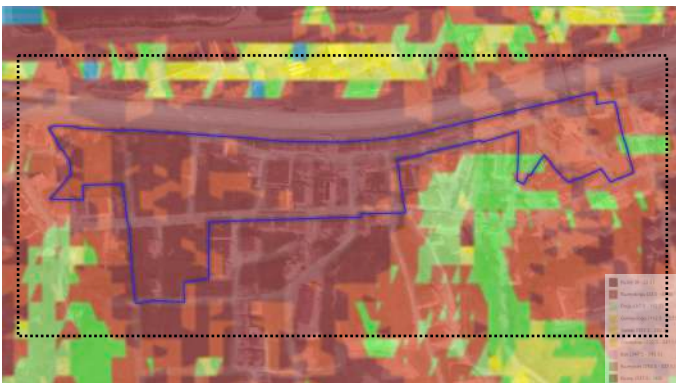
Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



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 topoğrafik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, atıyapı 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

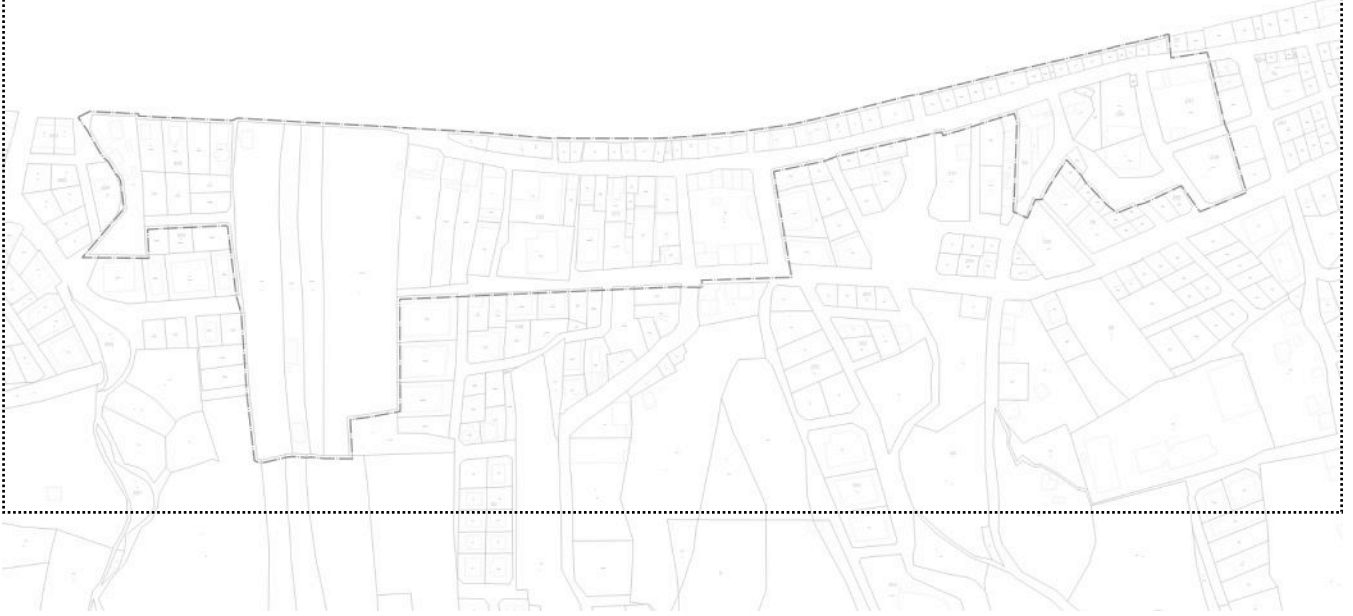
Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla Kuzey yönü istikametinde olduğu görülmektedir.

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 mikroklima 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

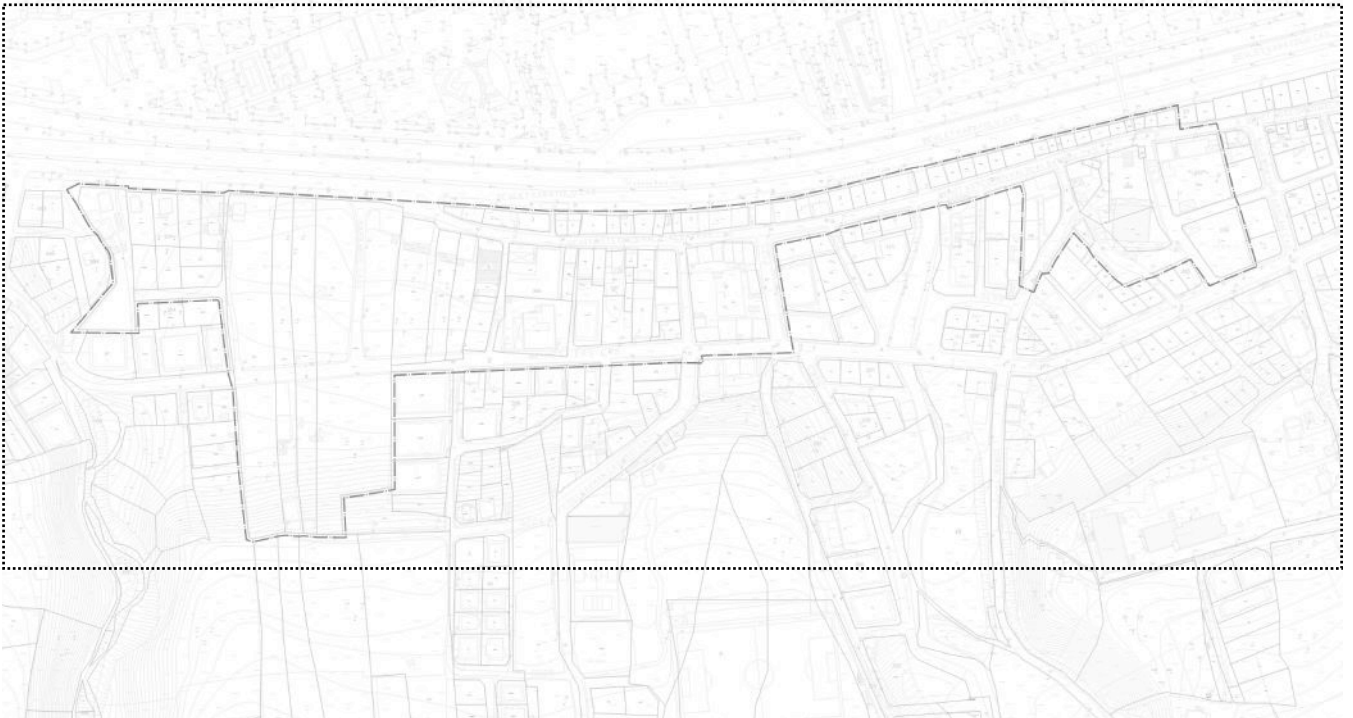
Düzenlemeye konu Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alanın kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

## 2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C 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'lardan 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.

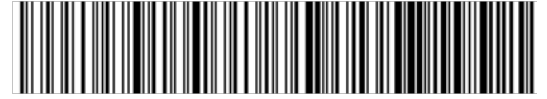
### 2.11.2. ARSİN İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ ve EKONOMİSİ

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 Resmî 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.

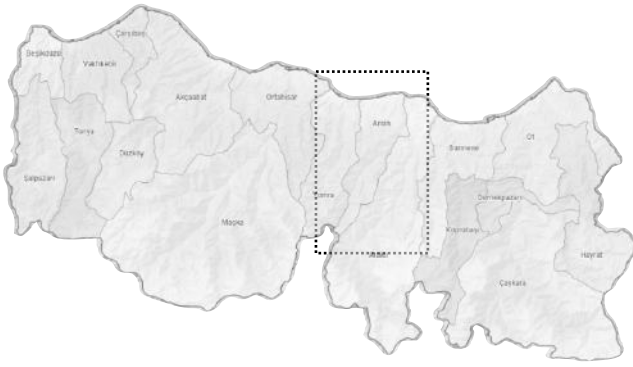
Arsin ilçesinde coğrafi yapıya bağlı olarak dağınık bir yerleşim mevcuttur. İlçenin ekonomisi, genellikle hizmet sektörü, tarım-fındık ve sanayiye dayanır. Özellikle Doğu Karadeniz Bölgesi ve bölgenin en önemli şehri olan Trabzon İlinin Arsin İlçesi irdelendiğinde; Arsin Organize Sanayi Bölgesi - Fabrikaları ve ilçedeki hizmet sektöründeki faaliyetlerle birlikte zengin bir ticari alt yapısı bulunduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca Arsin İlçesi Turizm Amaçlı Aktüvelere 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, Çarşamba, Çaykara, Demekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sümene, Şalpazarı, Tonya, Vakıfkebir, 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 km<sup>2</sup>'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 ilçelerinin 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 | Vakıfkebir  | 27.278  |
| 2025 | Sümene      | 25.281  |
| 2025 | Maçka       | 24.931  |
| 2025 | Beşikdüzü   | 23.246  |
| 2025 | Çarşamba    | 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 | Demekpazarı | 3.717   |

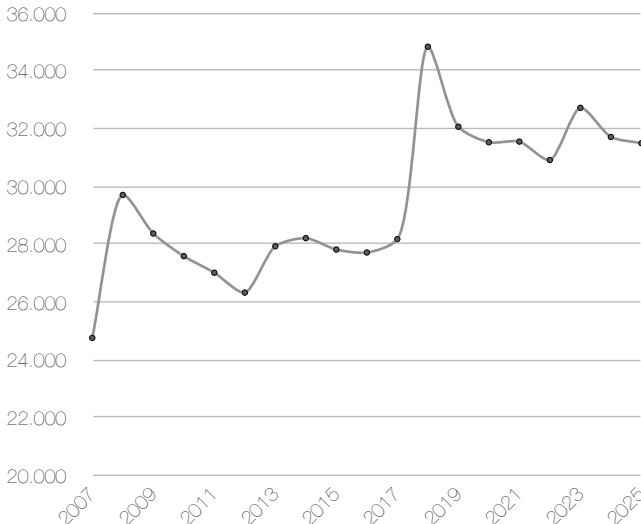
Tablo 2 : Trabzon İlinin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sayımına Göre (2007-2025) Yılları Arasındaki Sonuçları

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. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın "Üst Ölçek Plan Kararları" aşağıda yer almaktadır.

#### 3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Harita 10 : Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli "OTRGGGA Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki Konumu

1/100.000 ölçekli "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

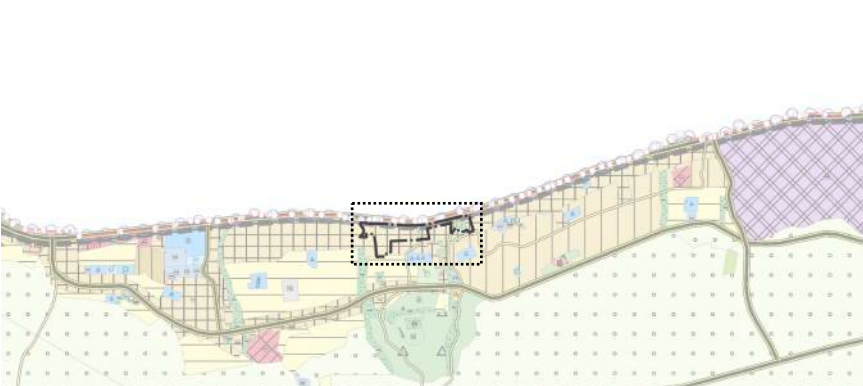
#### 3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Harita 11 : Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

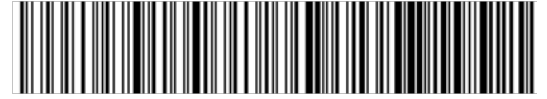
1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Meskun Alan" ve "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.

#### 3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



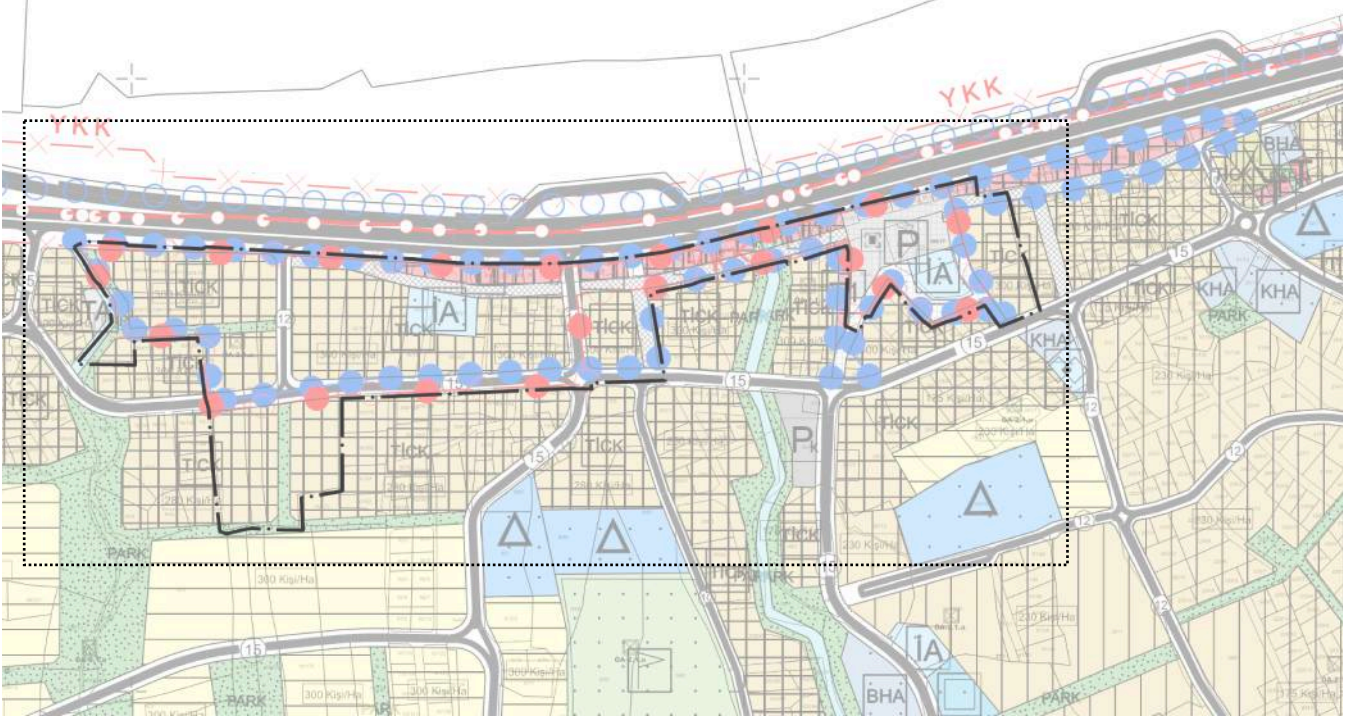
Harita 12 : Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

1/25.000 ölçekli 1. Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Ticaret-Konut Alanı" "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



### 3.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

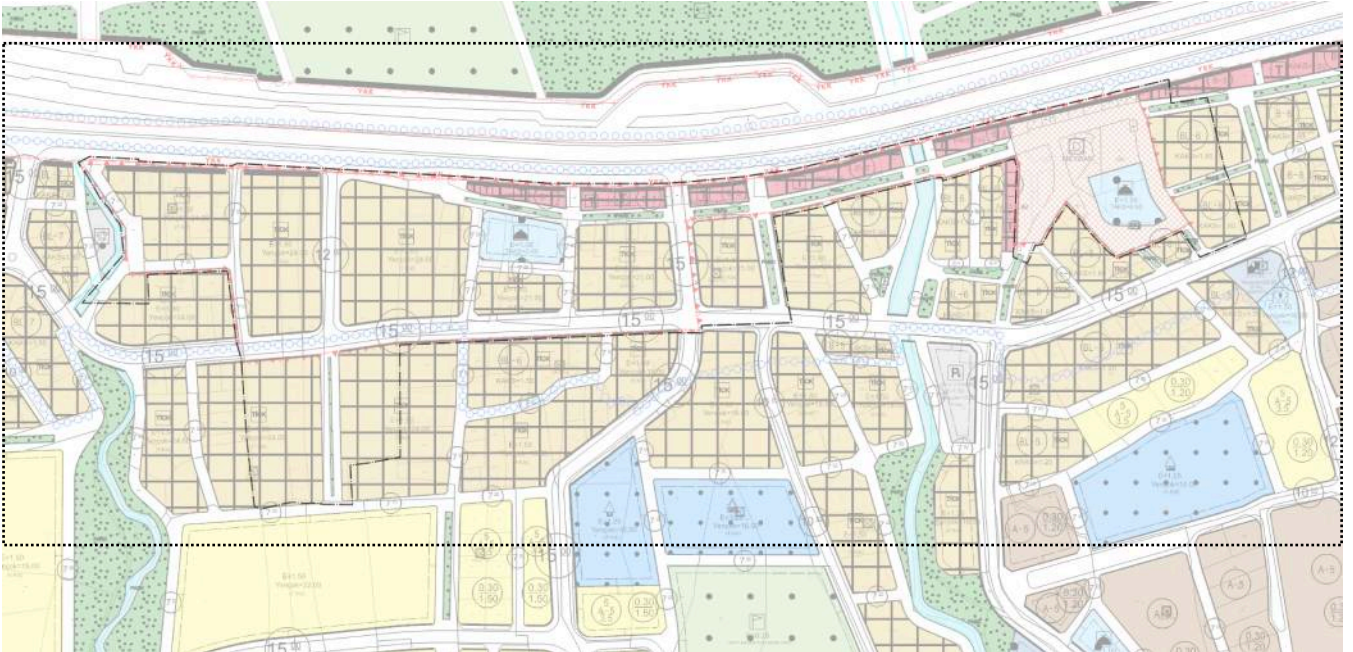
Düzenlemeye konu alanın 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu irdelendiğinde; "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı" ile "Ticaret Alanı" "Ticaret-Konut Alanı" "İbadet Alanı" "Park ve Yeşil Alan" olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır.



Harita 13 : Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

### 4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alanın yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı" ile "Ticaret Alanı (B-3) (Kaks=2.80)" "Ticaret-Konut Alanı (Emsal=1.80, Yengeç=24.00m, 7 Kat)" "Ticaret-Konut Alanı (Emsal=1.80, Yengeç=21.00m, 6 Kat)" "Ticaret-Konut Alanı (BL-6) (Kaks=1.80)" "Cami" "Trafik Alanı" "Park" "Meydan" "Yaya Yolu ve Bölgesi" "Taşıt Yolu" olarak planlandığı görülmektedir.



Harita 14 : Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu



## 5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin" 8.maddesinin 1.bendi gereği; yapılacak olan planlama çalışmasında kullanılmak ve dikkate alınmak üzere planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlara yönelik ilgili kurum ve/veya kuruluşlardan veriler, görüş ve öneriler meri imar planına altlık oluşturmak üzere "Kent Bütününe Yönelik İmar Planı Çalışmalarında" alınmıştır.

## 6. PLAN TEKLİFİ

### 6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C halihazır imar paftasında yer alan düzenlemeye konu alandaki "Rezerv Yapı Alanı Sınırına" 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.

### 6.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesi'ndeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C 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 "Rezerv Yapı Alanı Sınırına" ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Düzenleme Alanına İlişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Genel Müdürü'nün 25.10.2025 tarih ve 381175 sayılı yazısı ile

"Trabzon İli, Arsin İlçesi, Yeşilce Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve yazımız ekinde sınırları verilen 7,06 hektarlık alan 6306 sayılı Kanun kapsamında 11/03/2025 tarihli 216216 sayılı Makam Olur'una istinaden "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Söz konusu rezerv yapı alanında, Başkanlığımız uhdesinde kentsel dönüşüm çalışmaları yürütülmekte olup, bu kapsamda hak sahipliği tespiti ve değerlendirme çalışmaları, konsept proje çalışmaları, tamamlanmış olup, uzlaşma görüşmelerine geçilmiştir. Geline aşamada, anılan rezerv yapı alanını da kapsayan planlama çalışmaları yapıldığı şifahen öğrenilmiştir. 6306 sayılı Kanunun 6ncı maddesinin beşinci fıkrasındaki "(5) Başkanlık; a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, ... yetkilidir." hükmü ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18'inci maddesi ikinci fıkrası "(2) Bakanlık; a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya, b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya, c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir." hükmü yer almaktadır. Bu itibarla, rezerv yapı alanında yapılacak her türlü planlama-projelendirme yetkisi Bakanlığımız ve Başkanlığımız tasarrufunda olup, tarafınızca yürütülen planlama çalışmalarının ilişikte sınırları bulunan rezerv yapı alanı sınırları içerisindeki meri plan kararlarının muhafaza edilecek şekilde düzenlenmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir.

Arsin İlçesi Cumhuriyet ve Yeşilce Mahalle sınırları içinde 5.29 ha büyüklüğündeki alan Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 5393 sayılı yasanın 73.maddesi kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı ilan edilmesi için Arsin Belediye Meclisi'nin 08.04.2022 tarih ve 259 sayılı kararı ile öneri karar alınmış ve söz konusu karara istinaden Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 302 sayılı kararı ile alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı ilan edilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Genel Müdürü'nün 25.10.2025 tarih ve 381175 sayılı yazısı ile daha önce belirlenen sınırları da içine alacak şekilde Cumhuriyet ve Yeşilce Mahalle sınırları içinde 7.06 ha büyüklüğündeki alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında 11/03/2025 tarihli 216216 sayılı bakanlık oluru istinaden Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği, söz konusu rezerv yapı alanında, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından kentsel dönüşüm çalışmaları yürütüldüğü, hak sahipliği tespiti ve değerlendirme çalışmaları ile konsept proje çalışmalarının tamamlandığı, uzlaşma görüşmelerine geçildiği belirtilerek daha önce 5393 sayılı yasanın 73.maddesi kapsamında, Arsin Belediye Meclisi'nin 08.04.2022 tarih ve 259 sayılı öneri karar



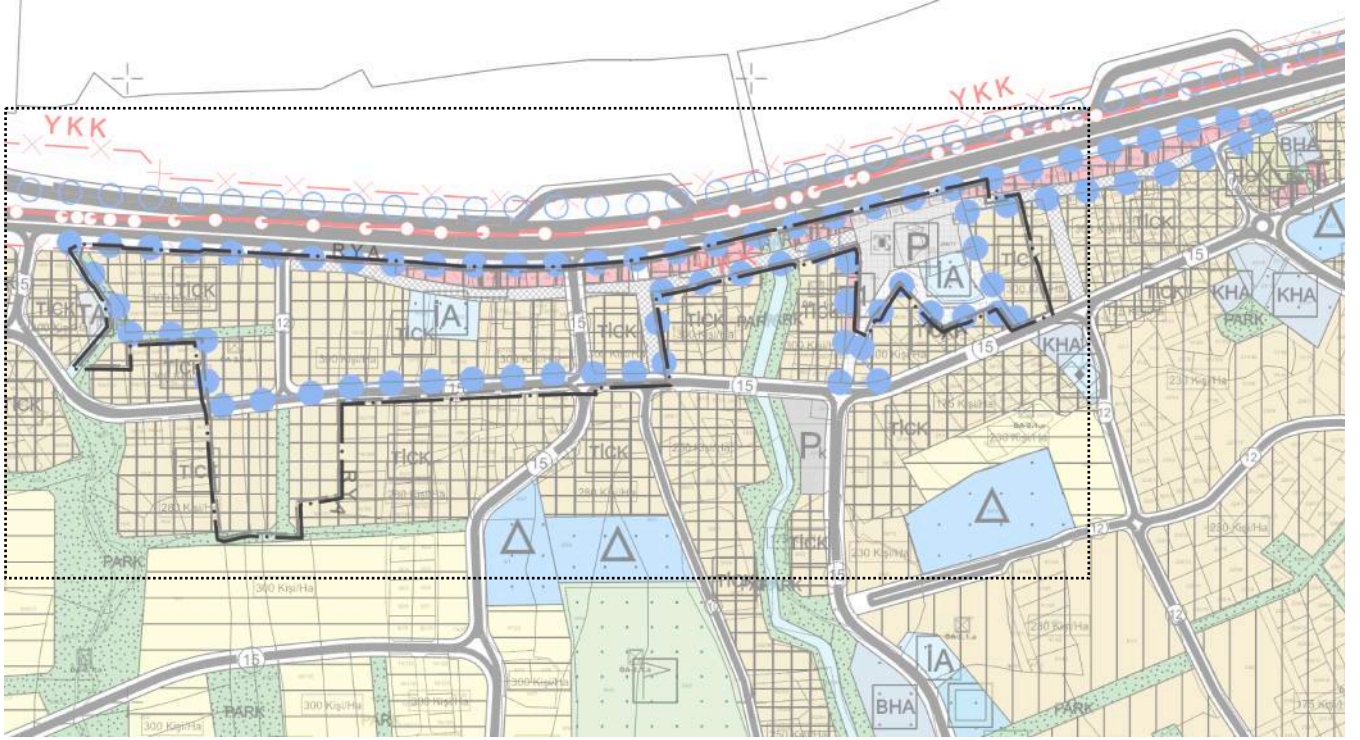


## 6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C halihazır imar paftasında yer alan düzenlemeye konu alandaki "Rezerv Yapı Alanı Sınırına" ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Genel Müdürü'nün 25.10.2025 tarih ve 381175 sayılı yazısı ile daha önce belirlenen sınırları da içine alacak şekilde Cumhuriyet ve Yeşilce Mahalle sınırları içinde 7.06 ha büyüklüğündeki alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında 11/03/2025 tarihli 216216 sayılı bakanlık oluruna istinaden "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği, söz konusu rezerv yapı alanında, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından kentsel dönüşüm çalışmalarının yürütüldüğü, hak sahipliği tespiti ve değerlendirme çalışmaları ile konsept proje çalışmalarının tamamlandığı, uzlaşma görüşmelerine geçildiği belirtilerek daha önce 5393 sayılı yasanın 73.maddesi kapsamında, Arsin Belediye Meclisi'nin 08.04.2022 tarih ve 259 sayılı öneri kararı ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 302 sayılı kararı ile ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırının kaldırılması, belirlenen 7.06 ha büyüklüğündeki Rezerv Yapı Alanı Sınırlarının mevcut imar planına işlenmesi için gerekmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Genel Müdürü'nün 25.10.2025 tarih ve 381175 sayılı yazısı dikkate alınarak; söz konusu alanda yapılacak çalışmaların ilçenin gelişimi ve yapısal dönüşümüne katkı sağlayacağı anlaşılmış olup bu bağlamda Arsin Belediye Meclisi'nin 08.04.2022 tarih ve 259 sayılı öneri kararı ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 302 sayılı kararı ile ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planından kaldırılmış olup, 11/03/2025 tarihli 216216 sayılı bakanlık oluruna istinaden mevcut imar planındaki arazi kullanım kararları ve yapılaşma şartları aynen korunmuş ve belirlenen Rezerv Yapı Alanı Sınırının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına aktarılacak üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.



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

## 6.5. PLAN TEKLİFİNİN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIM TABLOSU

Trabzon İli, Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C halihazır imar paftasındaki düzenlemeye konu alan kapsamındaki Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin "Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu" aşağıda gösterilmiştir.

| Mevcut Durum                            |                                  | Öneri Durum                             |                                  |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
| Fonksiyon Kararı                        | Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Fonksiyon Kararı                        | Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) |
| Rezerv Yapı Alanı Sınırı                | -                                | Rezerv Yapı Alanı Sınırı                | 70.657                           |
| Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı | 52.962                           | Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Sınırı | -                                |

Tablo 5 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Plan Kararlarına Ait Alan Dağılımı Tablosu



## 6.6. NÜFUS HESABI HAKKINDA

Söz konusu Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C halihazır imar paftasında yer alan düzenlemeye konu alandaki "Rezerv Yapı Alanı Sınırına" ilişkin düzenlemeyle; mevcut imar planındaki arazi kullanım kararları ve yapılaşma şartları aynen korunmuş olmasından dolayı; kent bütününe kapsayan Arsin İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleri) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; "lave nüfus" artışına gidilmemiştir.

## 6.7. SOSYAL DONATI HESABI HAKKINDA

Bilindiği üzere imar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ile bu konut alanlarına hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartların dikkate alınarak önerilmesi gerekmektedir. Arsin İlçesi (Kent Merkezi ve Mahalleri) İmar Planında kabul edilen nüfus projeksiyonları aynen kabul edilmiş olup; planlamaya konu olan Arsin İlçesi, Cumhuriyet ve Yeşilce Mahallesiindeki 1/5000 ölçekli G43-B-04-C halihazır imar paftasında yer alan düzenlemeye konu alandaki "Rezerv Yapı Alanı Sınırına" ilişkin düzenlemede lave nüfus artışı olmamasından dolayı kentsel, sosyal donatı alanı ilave zorunluluğu bulunmamaktadır.

## 7. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

PLAN NOTU:

- 1) Rezerv Yapı Alanı Sınırı; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca ilgili Bakanlık tarafından belirlenen alanlardır.
- 2) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

**Doğan YENİGÜL**  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI