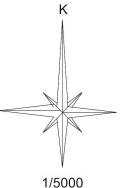


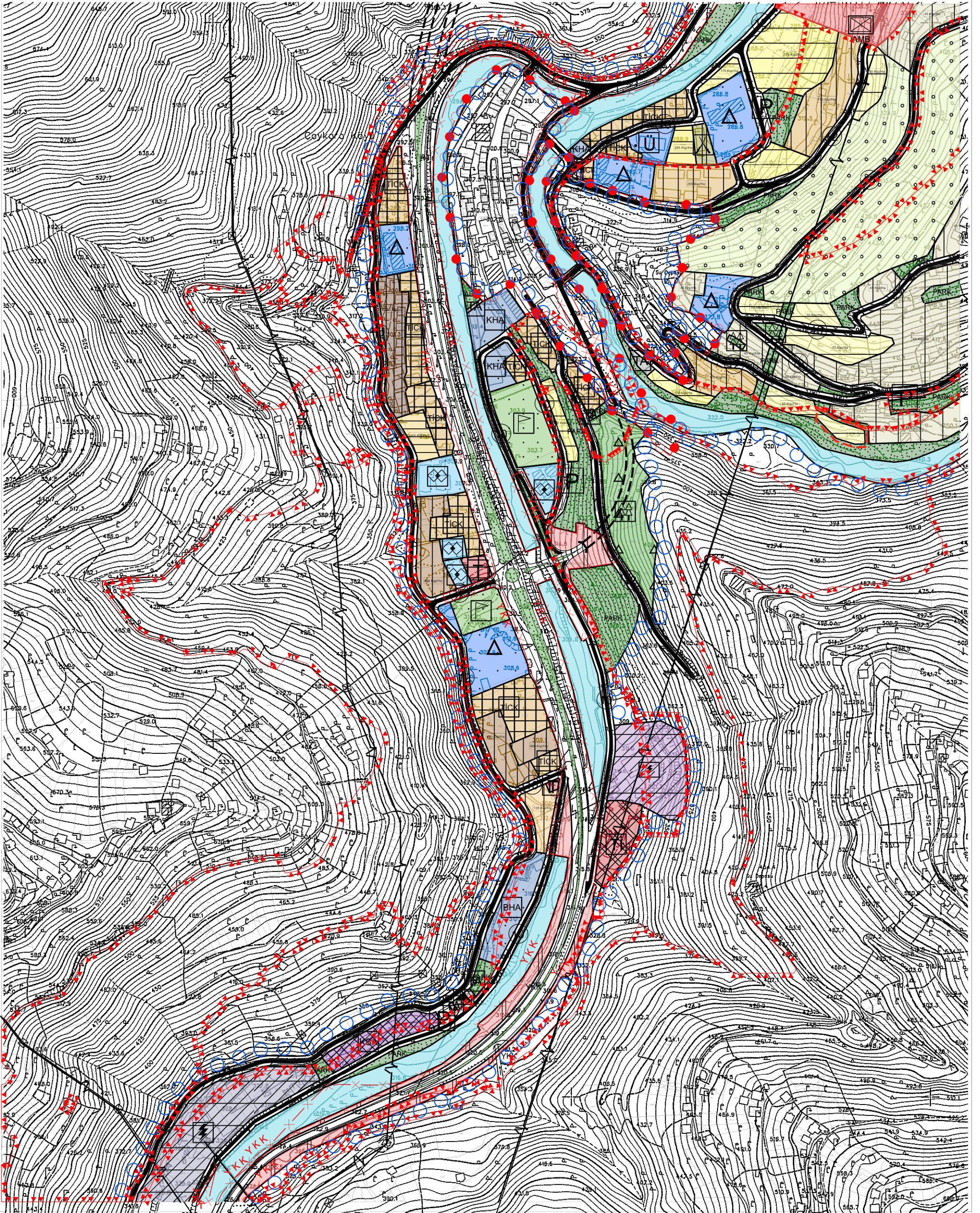


TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



1/5000



İli **TRABZON**
İlçesi **ÇAYKARA**
Mah. **IŞIKLI**
Ada No. **686 - 724 - 744**
Parsel No. **2 - 1 - 1**

ÇAYKARA İLÇESİ IŞIKLI MAHALLESİ 686 ADA 2 NUMARALI PARSEL, 744 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE 724 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.04.2026 TARİH VE 263 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.05.2026 İLE 03.06.2026 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

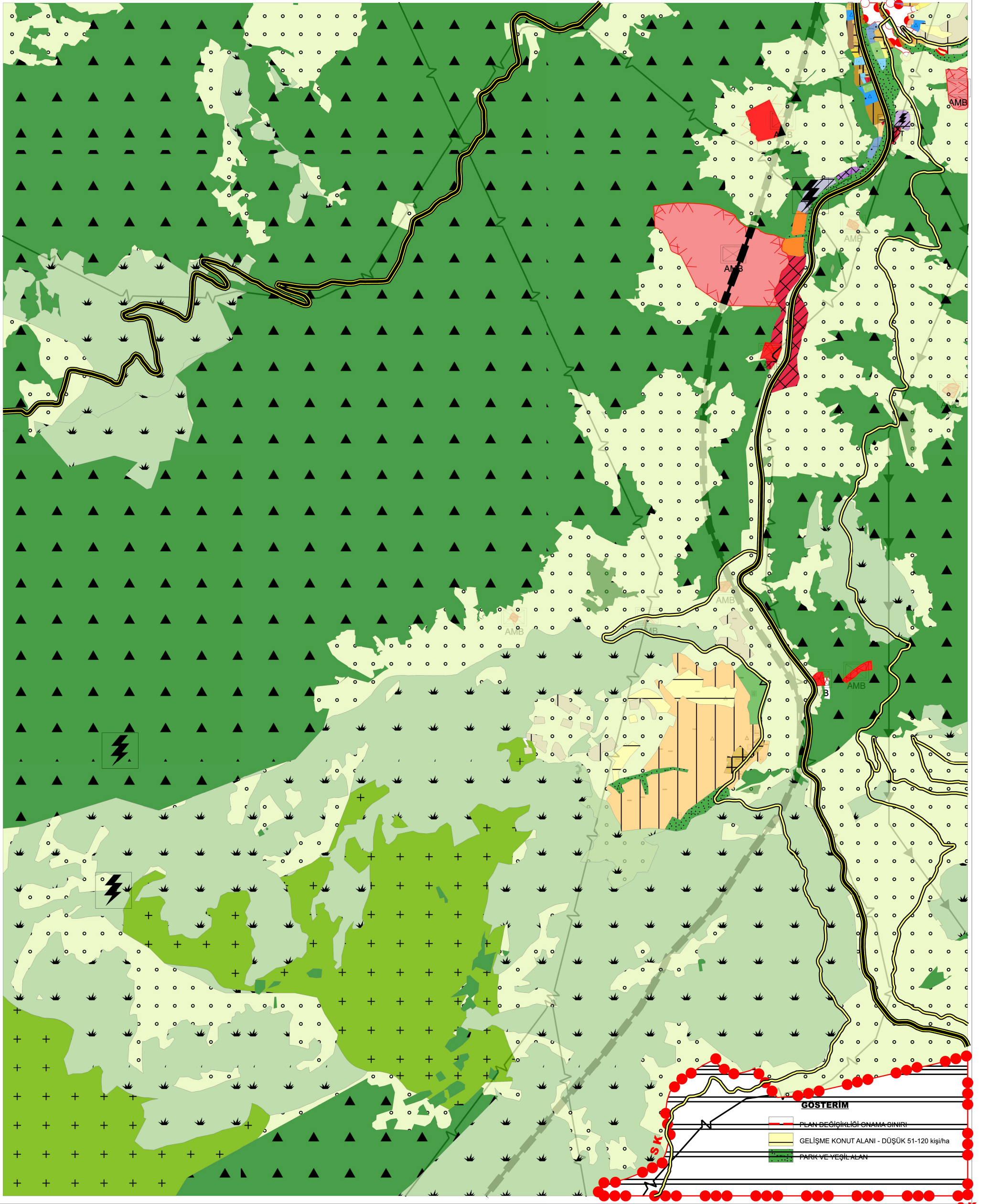
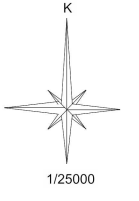
Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli **TRABZON**
İlçesi **ÇAYKARA**
Mah. **İŞIKLI**
Ada No. **686 - 724 - 744**
Parsel No. **2 - 1 - 1**

ÇAYKARA İLÇESİ İŞIKLI MAHALLESİ 686 ADA 2 NUMARALI PARSEL, 744 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE 724 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.04.2026 TARİH VE 263 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 05.05.2026 İLE 03.06.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarık DİLAVER
Başkan Vekili

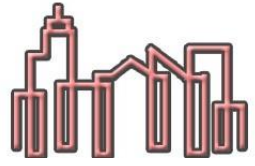
Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KURGU ŞEHİR PLANLAMA

MÜELLİF BİLGİLERİ

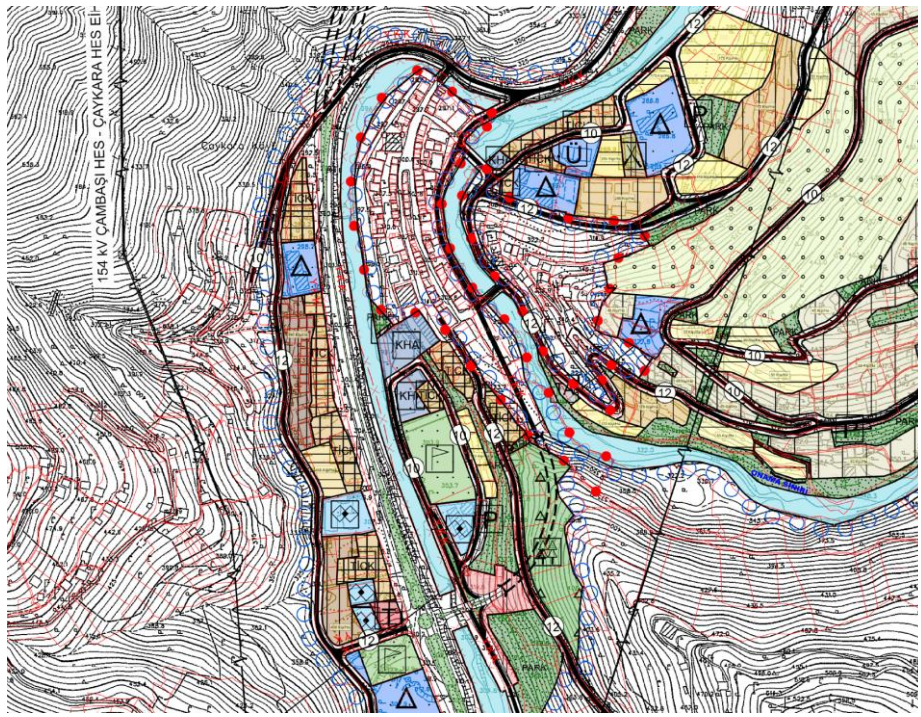
M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 1482

Büro Tescil No:
6110420

TRABZON – ÇAYKARA
IŞIKLI MAH. 686/2, 724/1, 744/1 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



2026

İMAR PLANI PAFTASI, PLAN NOTU VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 16 SAYFADIR.



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI.....	4
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	4
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1. FİZİKSEL YAPI.....	4
2.1.1. İKLİM YAPISI.....	4
2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	5
2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU.....	5
2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU.....	6
2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU.....	6
2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu.....	6
2.2. MEKANSAL GELİŞİM.....	6
2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	6
2.2.2. ÇAYKARA İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	6
2.3. NÜFUS YAPISI.....	7
2.3.1. TRABZON İLİ’NİN NÜFUS YAPISI.....	7
2.3.2. ÇAYKARA İLÇESİ’NİN NÜFUS YAPISI.....	8
2.4. EKONOMİK YAPI.....	9
2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI.....	9
2.4.2. ÇAYKARA İLÇESİ EKONOMİK YAPISI.....	9
2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	9
2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ.....	10
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	11
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
4. İMAR PLANLARI.....	12
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	12
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
5. PLAN TEKLİFİ.....	12
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI.....	12
5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI.....	12
5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ.....	13
5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	13
5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	13



6. PLANLAMA	13
6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	13
7. EKLER	14
7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	14
7.2. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI	14

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1.Trabzon İlinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması.....	7
Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi.....	7
Tablo 3 - Mahallelere Göre Nüfus Değişimi.....	8
Tablo 4 - Çaykara İlçesi Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfusun Dağılımı,2021.....	8



1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesi, Trabzon İli Çaykara İlçesi sınırları içerisinde, Işıklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Coğrafi haritalar üzerinde 40°74'60"- 40°74'78" kuzey enlemleri ile 40°24'13"- 40°24'22" doğu boylamları arasındadır.

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

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR



Şekil 1 - Trabzon İli İlçe Sınır Haritası

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 (Şekil-1). 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.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. İKLİM YAPISI

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde dağlık bir arazide bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmasıdır.

Tipik Karadeniz ikliminin yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14,6° dir. En sıcak ay Ağustos ayında 38,2°, en soğuk ay ise – 7,4° ile Şubat ayıdır.

Trabzon'da basınç yaz aylarında çok daha düşük görülmüştür. Aktüel basınç değerlerine bakacak olursak yıllık toplam 1011,1 mb'lık değeri olduğu görülmüştür. Kış aylarında ise yıllık ortalamanın üzerine çok az çıktığını görmekteyiz.

Trabzon merkezinde yıllık ortalama nisbi nem %73 dür. Nisbi nemin en yüksek olduğu ay % 79 oranı ile Mayıs ayıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 822,7 mm olarak hesaplanmıştır.



Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın Ocak ve Şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

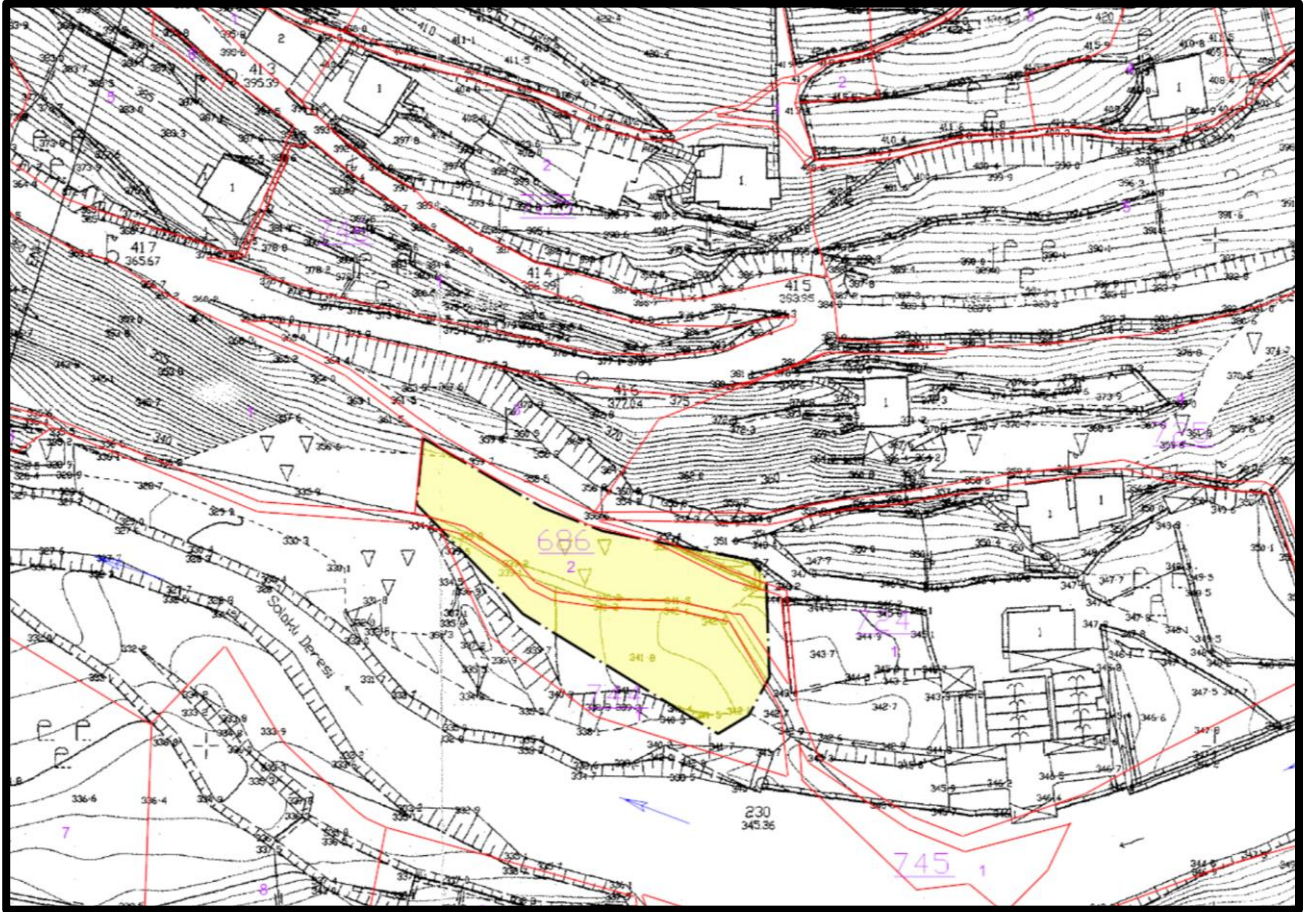
Bölgesel olarak rüzgâr esme yönü, SW – S ortalama hızı ise 23 m/ sn.'dir (Rasat süresi 30 yıl).

2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Doğu Karadeniz havzasında ve Türkiye'nin en çok yağış alan bölgesinde bulunduğu için ilin kuzeye bakan yamaçları gür bitki örtüsüyle kaplıdır. Doğal bitki örtüsünü iğne yapraklı ve geniş yapraklı ormanlar oluşturur. En çok görülen ağaç türleri, sarıçam, ladin, köknar, gürgen, meşe, kızılalağaç ve kestanedir. Ormanaltı örtüsünde en çok görülen türler ise orman gülü, karayemiş, defne, şimşirdir. Kıyı kesimindeki yaygın türler, fındık, kızılıçık, çobanpüskülü, muşmula, defne, orman gülü gibi ağaççık ve sarmaşık türleri görülmektedir. Alpin çayır katları hayvancılık bakımından elverişli olmaktadır.

2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU

Proje alanı 334-361m kotları arasında olup güneye eğimli bir topoğrafyaya sahiptir (Şekil-2).



Şekil 2 – Topoğrafik Durum



2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanına en yakın akarsu güneyinden geçen Solaklı Deresi yan koludur. Solaklı Deresi boyunca taşkın koruma yapıları mevcut olup alanda taşkın riski bulunmamaktadır.

2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU

Proje alanı Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 4. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır. Deprem Araştırma Dairesi verilerine göre, proje sahasında magnitudü 6 dan daha büyük deprem kaydına rastlanmamıştır.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası’na (2012) göre 4. derece deprem bölgesinde olduğundan İvme değeri ortalama **0.02g** olup “**düşük tehlike**” düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.

2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

Çaykara/Merkez alanına ilişkin güncel “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu”; T.C. Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25.12.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Yerleşime uygunluk amaçlı değerlendirmeye altlık oluşturması için, jeolojik yapı, eski ve potansiyel heyelanlar, kuru ve sulu dere yatakları, örtü-ayırışma zonu kalınlığı, topografik eğim gibi parametreler dikkate alınarak inceleme alanının tamamı, 19.08.2008/10337 sayılı genelgeye göre **Önemli Alan-5.1** (Önlem Alınabilecek Nitelikte, Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiş olup; 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-5.1** simgesi ile gösterilmiştir.

2.2. MEKANSAL GELİŞİM

2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kapsamaktadır. Trabzon 4.671 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) % 0,57'sini oluşturmaktadır. Trabzon ili günümüzde 18 ilçeye sahiptir. 7 Eylül 2010 tarih ve 27695 resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

2.2.2. ÇAYKARA İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

İlçe, dağlık ve kayalık bir yapıya sahiptir. Trabzon iline 75 km. uzaklıktadır. İlçe merkezi denizden 280 metre yükseklikte ve 25 km. içeridedir. Of ilçesinden Bayburt ili istikametine uzanan vadinin içinde



kurulmuştur. Soğanlı Dağları ve Uzungöl bucağının doğu ve güneyinde bulunan dağlardan çıkan sular, Ataköy Kasabası yakınında birleşerek Solaklı Çayı adını alır ve Of ilçesinden denize dökülür. Solaklı Çayı'nın yatağı dar olduğundan, bu çayın kenarında bulunan ilçenin yerleşim alanı da dardır. Çaykara, Trabzon'un deniz sahilinden içeride olan 8 ilçesinden biridir. İlçenin 420 km²'lik bir yerleşim alanı vardır. Of-Dernekpazarı-Çaykara-Bayburt Devlet Karayolu, Solaklı Çayı'nı takip eder. Bayburt ili sınırları içinde bulunan Soğanlı Dağlarının yüksekliği 2.500 metreyi bulur.

2.3. NÜFUS YAPISI

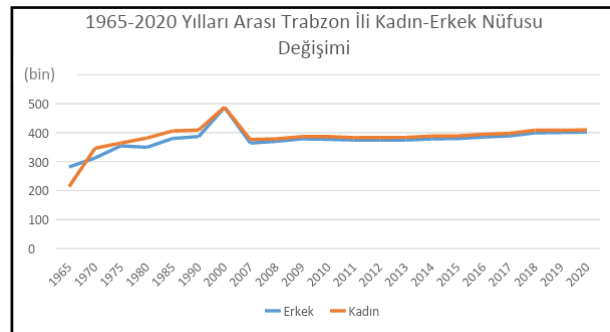
2.3.1. TRABZON İLİ'NİN NÜFUS YAPISI

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 816.684 kişi; Çaykara ilçe nüfusu ise 13.550 kişidir.

Tablo 1965 ve 2020 yılları arasında; Trabzon ili nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı incelenmiştir.

YILLAR	TÜRKİYE GENELİ NÜFUS	ERKEK	KADIN	TRABZON İLİ NÜFUS	ÜLKE İÇİNDEKİ PAYI (%)
1965	31.000.167	281.583	214.199	595.782	% 1,92
1970	34.772.031	312.736	346.384	659.12	% 1,89
1975	39.185.637	354.636	364.372	719.008	% 1,83
1980	43.905.790	349.503	381.542	731.045	% 1,66
1985	49.178.079	380.147	406.047	789.194	% 1,58
1990	53.994.605	386.642	409.207	795.849	% 1,47
2000	63.174.483	486.957	488.18	975.137	% 1,54
2007	69.496.513	364.103	376.466	740.569	% 1,06
2008	70.363.511	370.217	378.765	748.982	% 1,06
2009	71.241.080	378.602	386.525	765.127	% 1,07
2010	72.137.546	377.059	386.655	763.714	% 1,05
2011	73.058.638	374.426	382.927	757.353	% 1,03
2012	75.627.384	374.677	383.221	757.818	% 1,00
2013	76.667.864	374.562	383.675	758.237	%0,99
2014	77.695.904	378.509	388.273	766.782	%0,98
2015	78.741.053	379.708	388.709	768.417	%0,97
2016	79.814.871	385.09	394.37	779.379	%0,97
2017	80.810.525	388.713	397.613	786.326	%0,87
2018	82.003.882	399.377	408.526	807.903	%0,98
2019	83.154.997	400.723	408.251	808.974	%0,97
2020	83.614.362	402.224	409.677	811.901	%0,97

Tablo 1.Trabzon ilinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması



Şekil 3. Trabzon İli Kadın-Erkek Nüfus Değişimi

- 2013 yılında Trabzon nüfusunda artış yaşanmasına karşın ülke içindeki payı %1'in altına düşmüştür.

- 2017 yılında ise Türkiye ülke nüfusu 80.810.525'i bulurken, Trabzon il nüfusu 786.326 kişi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde Trabzon nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı ise %1'in altına düşmektedir.

- 90 yıl içinde Trabzon nüfusu %152 oranında artmıştır. Aynı dönemde ülke nüfusu ise %228 oranında artmıştır (Tablo-1).

Tablo 1. ve Şekil 2.'ye göre Trabzon ili özelinde nüfus yapısının cinsiyet değişkeni açısından 1970 ve sonrası tüm sayım dönemlerinde kadın nüfusunun, erkek nüfustan fazla olduğu tespit edilirken 2000 yılından itibaren nüfusun birbirine çok yakın olduğu görülmektedir (Şekil-3).



2.3.2. ÇAYKARA İLÇESİ'NİN NÜFUS YAPISI

YILLAR	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM NÜFUSU
1980	1.085	33.612	34.697
1990	2.250	19.410	21.660
2000	5.829	29.606	35.435
2009	11.716	6.376	18.092
2015	12.874		12.874
2016	12.672		12.672
2019	14.379		14.379
2021	13.550		13.550

Çaykara ilçesi için 1980-2021 yılları arasında Tük' ten elde edilen nüfus verilerine göre kent nüfusu 2021 yılı hariç diğer yıllarda sürekli bir artış göstermesine rağmen 2000 yılından itibaren ilçe nüfusunda sürekli azalma meydana gelmiştir. Çaykara ilçesi 35.435 ile en fazla nüfusa sahip olduğu yıl 2000 yılıdır. Çaykara ilçesi kır nüfusunun 33.612 ile en fazla olduğu yıl 1980 yılı iken 14.379 ile en fazla kent nüfusuna sahip olduğu yıl 2019 yılıdır (Tablo-2).

Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi

İLÇE	MAHALLE	2009 NÜFUSU	2011 NÜFUSU	2014 NÜFUSU	2016 NÜFUSU	2019 NÜFUSU	2021 NÜFUSU
ÇAYKARA	ISIKLI	2.436	2.086	1.781	1.770	1.551	1.576
ÇAYKARA	SAHINKAYA			814	885	1.147	1.307
ÇAYKARA	AKDOĞAN			252	230	220	254
ÇAYKARA	SOĞANLI			210	178	215	204
TOPLAM		2.436	2.086	3.057	3.063	3.133	3.341

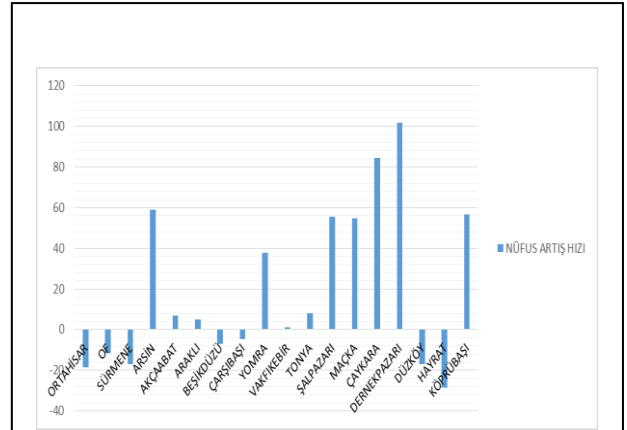
Tablo 3 - Mahallelere Göre Nüfus Değişimi

Tablo ya göre Tük' ten elde edilen veriler doğrultusunda planlama alanı içerisinde yer alan mahalle nüfusları 2009–2021 yılları arasında Şahinkaya Mahallesi hariç diğer mahallelerde sürekli bir azalış göstermektedir (Tablo-3).

Yaş Grubu	Toplam	Erkek	Kadın
'0-4'	562	289	273
'5-9'	550	275	275
'10-14'	725	358	367
'15-19'	759	388	371
'20-24'	767	399	368
'25-29'	805	437	368
'30-34'	728	414	314
'35-39'	716	402	314
'40-44'	788	435	353
'45-49'	758	398	360
'50-54'	860	443	417
'55-59'	1.032	511	521
'60-64'	986	506	480
'65-69'	1.118	542	576
'70-74'	820	380	440
'75-79'	675	291	384
'80-84'	465	167	298
'85-89'	291	109	182
'90+'	145	36	109
Toplam	13.550	6.780	6.770

Tablo 4 - Çaykara İlçesi Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı,2021

1980-2010 yılları arasındaki nüfusun değişimi incelendiğinde Çaykara ilçesinin kent ve kır nüfusu genel olarak azalmıştır (Tablo-4).



Şekil 4 - Trabzon İlçelerinin Nüfus Artış Hızları

Çaykara ilçesi 12,874 kişilik toplam nüfus ve 566 km² yüzölçümüne sahip olup, 2014 yılı nüfus artış hızı pozitif yöndedir (Şekil-4).

2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre, Çaykara ilçesinde 1.118 ile en fazla nüfus 65 - 69 yaş grubunda, 145 kişi ile en az nüfus 90+ yaş grubunda gözlenmektedir.



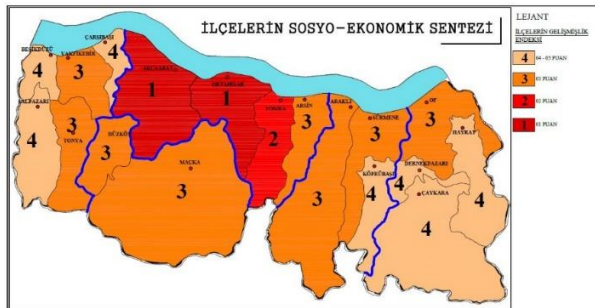
2.4. EKONOMİK YAPI

2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI

Trabzon ili 1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65 i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun % 35 ini oluşturmaktadır.

Trabzon ilinin 2012 yılı sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. İl genelinde hizmetler sektörünün böylesi yüksek bir paya sahipken sanayi ve tarım sektörü oranlarının düşük olmasının farklı nedenleri vardır. Bu nedenlerden bazıları; eğitim, sağlık, finans, turizm alanlarında yapılan yatırımların sanayi sektörüne yapılan yatırımlardan daha fazla olması, arazinin eğimi nedeniyle büyük alan gerektiren sanayi alanlarının uygun yer seçiminin yapılamaması, tarım alanlarının bireysel çiftçilik ölçeğinde dağınık bir şekilde kullanılmasından dolayı topraktan ve üretilen ürünlerden optimum faydanın alınamaması olarak gösterilebilir.

Sosyo-Ekonomik Yapı Sentezi :



Şekil 5 - İlçelerin Sosyo-Ekonomik Sentezi

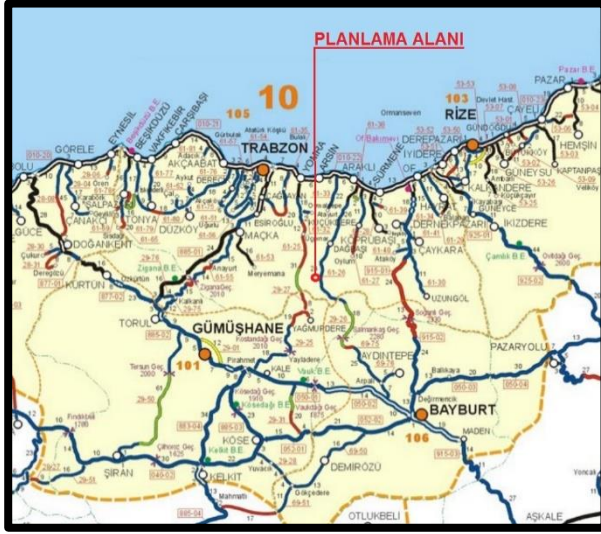
Trabzon ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan ilçelerin sosyo ekonomik gelişmişlik endeksinde Çaykara ilçesi 4. sırada yer almaktadır (Şekil-5).

2.4.2. ÇAYKARA İLÇESİ EKONOMİK YAPISI

Çaykara topografik yapısı ve ekolojik durumu bakımından hayvancılığa uygundur. Kalkınma planına göre hayvancılık sektörü; ekonomik değeri olan sığır, manda gibi evcil büyükbaş; koyun, keçi gibi küçükbaş hayvanları; iş hayvanları; kanatlı kanatsız vb. kümes hayvanlarını, arıcılığı ve ipek böcekçiliğini kapsamaktadır.

2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Trabzon ili kara, deniz ve havayolu ulaşımı açısından önemli bir konumda bulunmaktadır. Çaykara İlçesi ise Karadeniz Bölgesinin ülkenin batısı ile ulaşımını sağlayan D-010 karayolu üzerinde bulunmaktadır (Şekil-6).

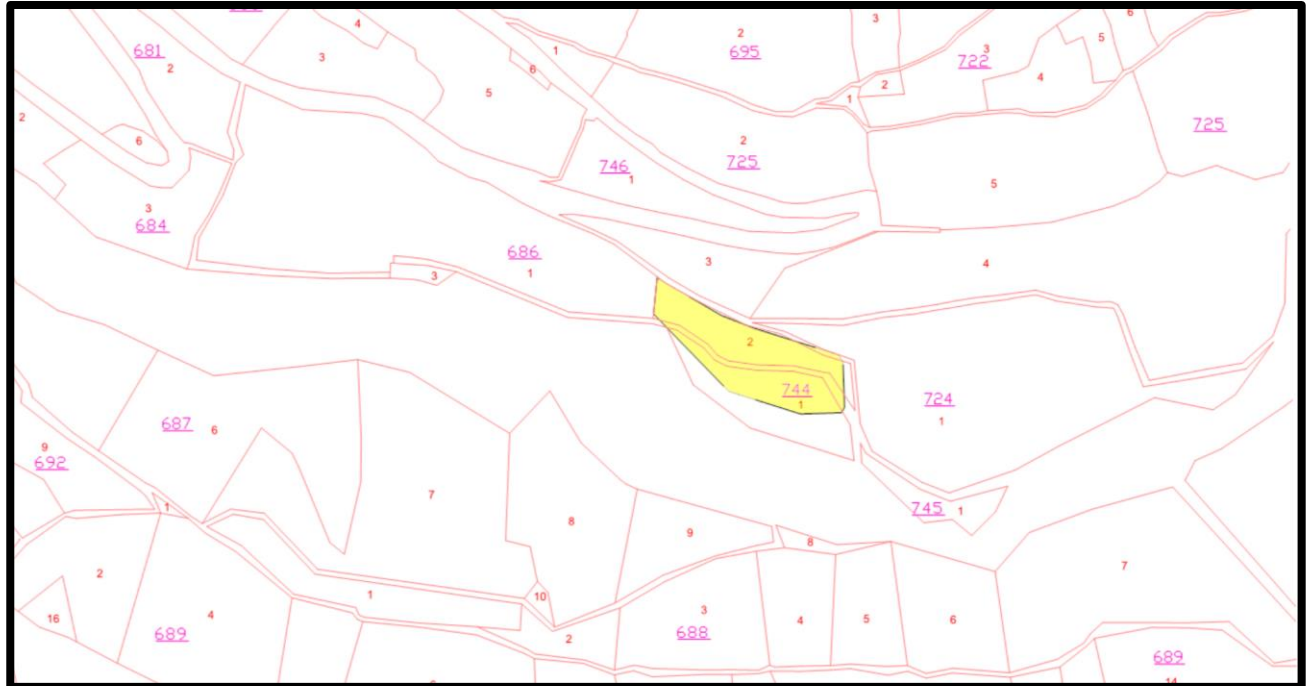


Şekil 6 – Alanın Ulaşım Ağındaki Yeri

İlçe merkezine ulaşım, Trabzon – Rize sahil yolundan güney yönünde uzanan Of- Bayburt devlet karayolu ile sağlanmaktadır. Proje sahasına ulaşım ilçe merkezinden mahalle yolu vasıtasıyla sağlanmaktadır.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu parseller; Trabzon İli Çaykara İlçesi Işıklı Mahallesi'nde, tapu kütüğün 686/2, 724/1 ve 744/1 parsel numaralarında kayıtlıdır. Parseller “tarla” ve “çayırılık” niteliğinde olup özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Düzenleme alanı yaklaşık 1595m² büyüklüğünde olup; toplamı 8345,61m² olan parsellerin 1401m² lik kısmı ile 194m² lik kadastral yol alanını kapsamaktadır (Şekil-7).



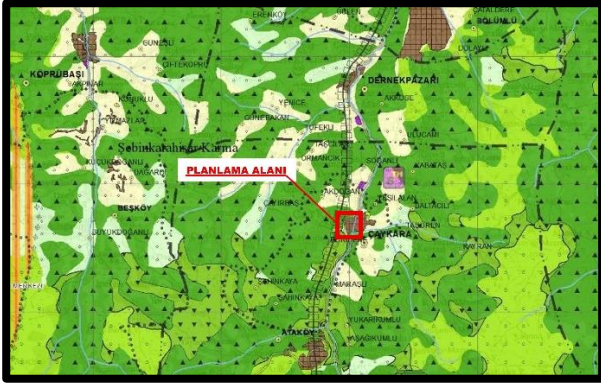
Şekil 7 - Kadastral durum



3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 19.08.2019 tarih ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.



Şekil 8 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının G44 nolu paftasında, 4510000-4515000 yatay ve 600000-605000 dikey koordinatları arasında kalan alanda, “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır (Şekil – 8).

3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

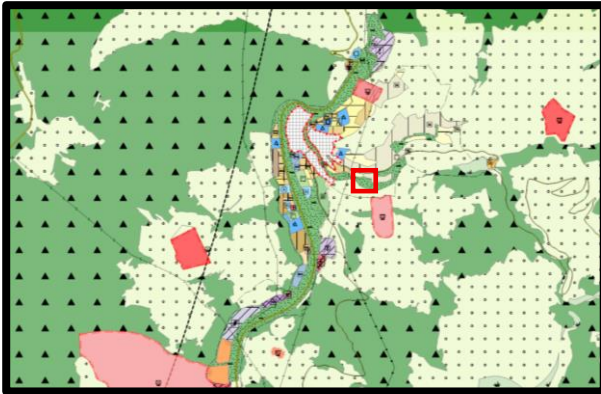


Şekil 9 - 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 Sayılı Kararı ile onaylanan, Trabzon Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 9).

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 10 - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

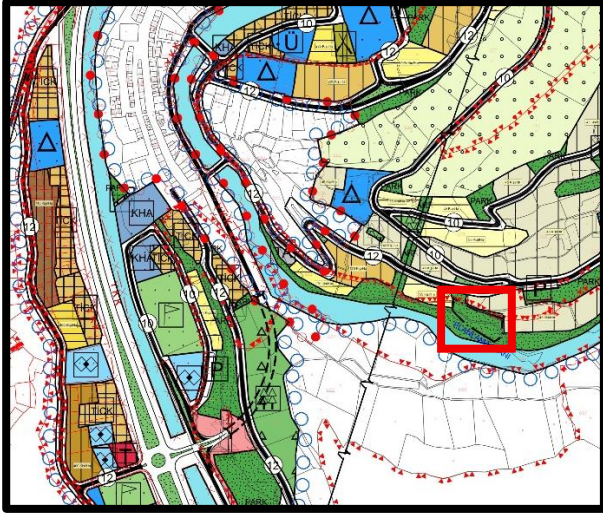
Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan “5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Park ve Yeşil Alan” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 10).



4. İMAR PLANLARI

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 11 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Proje alanı; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan “Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı” bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Park ve Yeşil Alan” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil –11).

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 12 - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Proje alanına ilişkin uygulama planı ölçeğindeki en son plan; Çaykara Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarih ve 30 sayılı kararı ile onaylayarak askıya çıkardığı Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planıdır.

Söz konusu planda alan; yol ile park kapsamında planlanmıştır (Şekil – 12).

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Bölgedeki DOP oranının, kamu menfaati ile özel mülkiyet arasındaki dengenin kurulması çerçevesinde irdelenerek, alanda arazi kullanım kararlarına ilişkin yeniden düzenlenme yapılması ve bu kapsamda alt ölçek planların üretilmesi amaçlanmıştır.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Çaykara İlçesi Işıklı Mahallesi sınırları içerisindeki; 686/2, 724/1,744/1 nolu parsellere ilişkin olarak, G44d05b nolu imar paftası üzerinde yapılan imar düzenlemesidir.



5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Askı sürecinde alt ölçek plana yapılan itirazlardan uygun olarak değerlendirilen talebin, üst ölçek planlarla uyumunun sağlanması bu planın yapım gerekçesidir.

5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

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

5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

686/2, 724/1,744/1 nolu parseller üzerinde, düzenleme alanı içerisinde kalan sahanın; düşük yoğunluklu gelişme konut alanı (55kişi/ha) olarak planlanması öngörülen plan kararı olmuştur.

6. PLANLAMA

Çaykara imar planları yapım çalışmaları kapsamında, Çaykara Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarih ve 30 sayılı kararı ile onaylayarak askıya çıkardığı, Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar değerlendirilmiştir.

Uygun görülen taleplerden, üst ölçek planlarda düzenleme yapımı gerektirenler için plan değişikliği yapımı ihtiyacı hasıl olmuştur.

Bu kapsamda; söz konusu alana ilişkin olarak 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri eşgüdümlü olarak hazırlanmıştır.

6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Trabzon İli, Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planınının G44d05b nolu paftasının 4512500 – 4513000 yatay ve 605000 – 605500 dikey koordinatları arasında kalan alanda yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile;

- Alanda düzenlenen yaklaşık 1595m² büyüklüğündeki yapı adasının, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanması öngörülmüştür (Şekil – 13).

Yapılan düzenleme sonrası oluşan arazi kullanım dağılımı şu şekildedir.

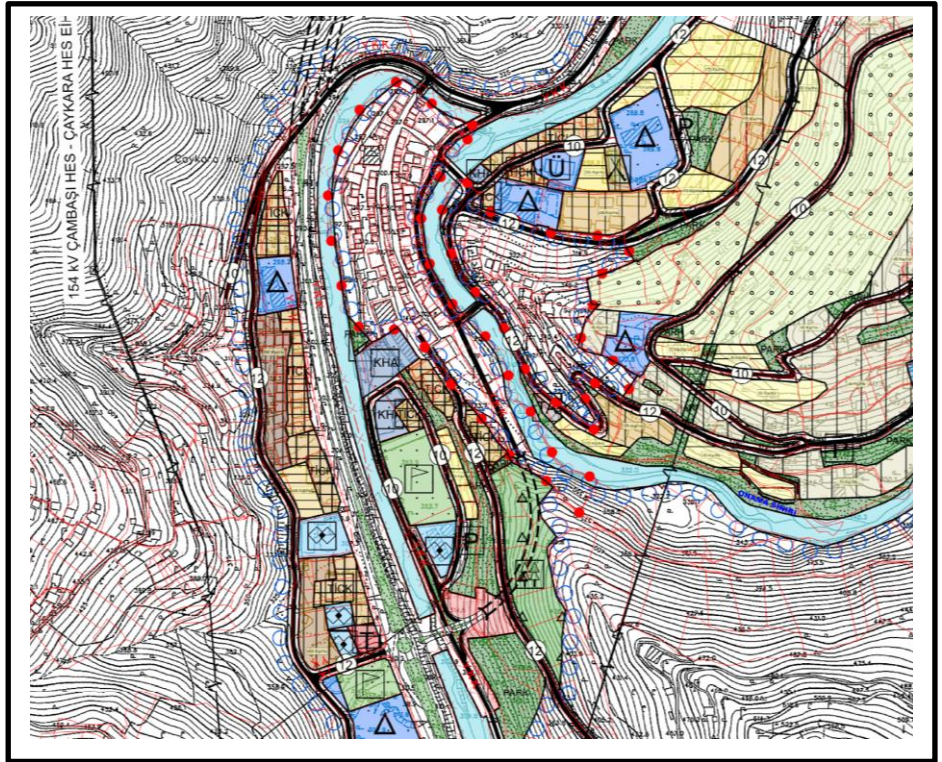
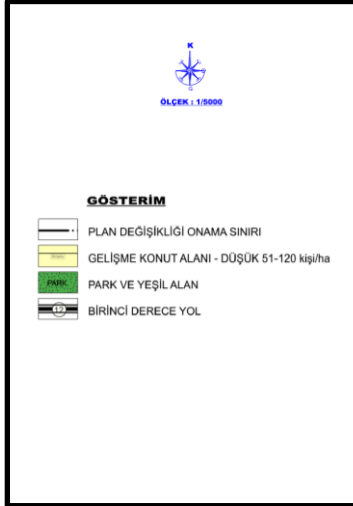
ARAZİ KULLANIMI	ALAN (m ²)	
	Mevcut Plan	Öneri Plan
Gelişme Konut Alanı (55kişi/ha) Düşük Yoğunluklu	-	1595
Park ve Yeşil Alan	1595	-
TOPLAM	1595	



KURUCU ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU
MUSTAFA ŞÜKRÜ KULEİN
Adres : Çarşı Mah. Kahramanmaraş Cad.
NO: 52 Ortahisar/TRABZON
GSM : 0 (532) 613 06 18
e-mail: skulein.imar@gmail.com

TRABZON – ÇAYKARA IŞIKLI MAH.
686/2, 724/1, 744/1 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

TRABZON İLİ
ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ
(IŞIKLI MAH. 686/2, 724/1, 744/1 NUMARALI
PARSELLERE İLİŞKİN)
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



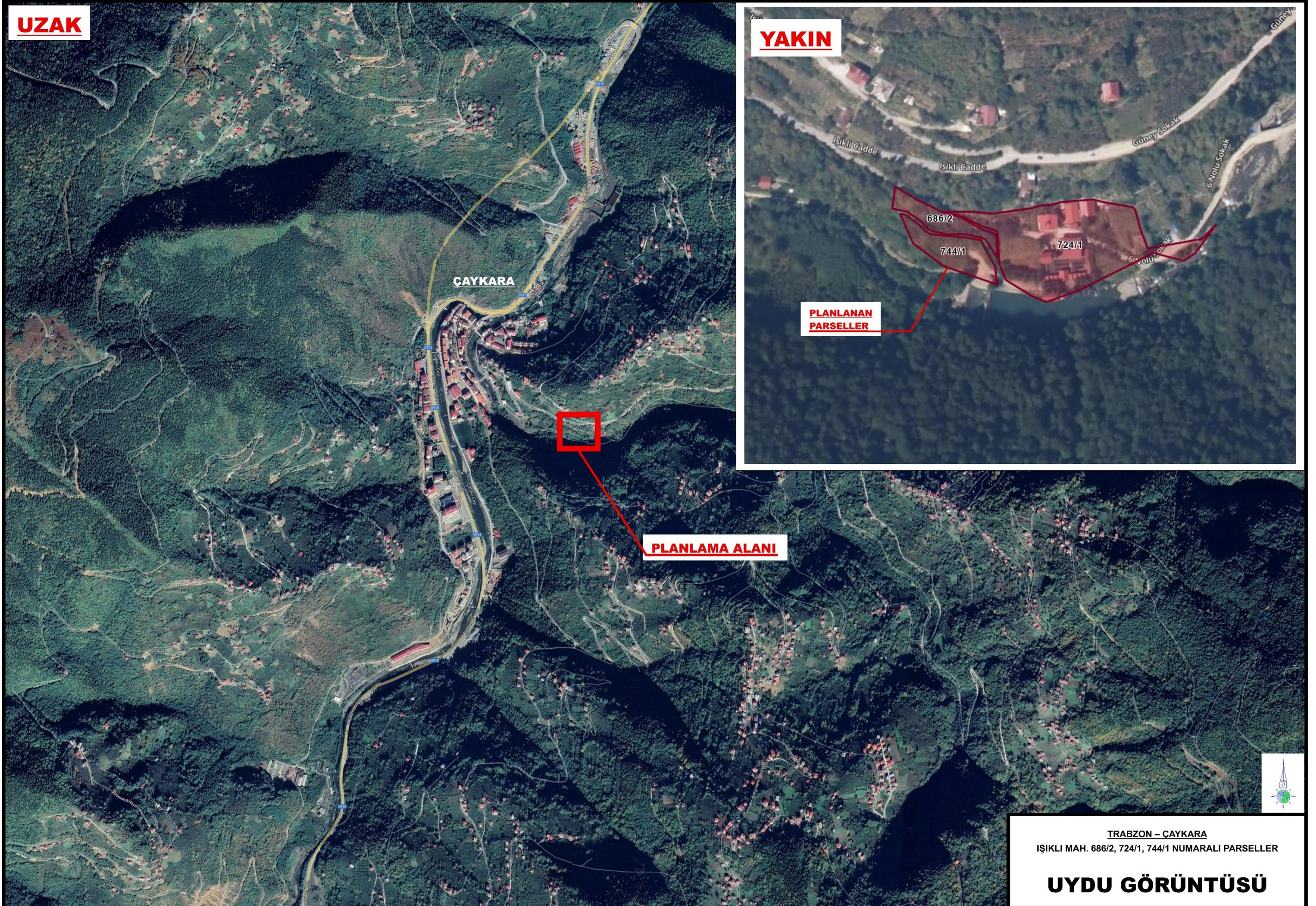
Şekil 13 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

7. EKLER

7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

7.2. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı





TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ÇAYKARA İLÇESİ

IŞIKLI MAH. 686/2, 724/1, 744/1 NOLU PARSELLER

1/5000 ÖLÇEKLİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

BİLGİ PAFTASI

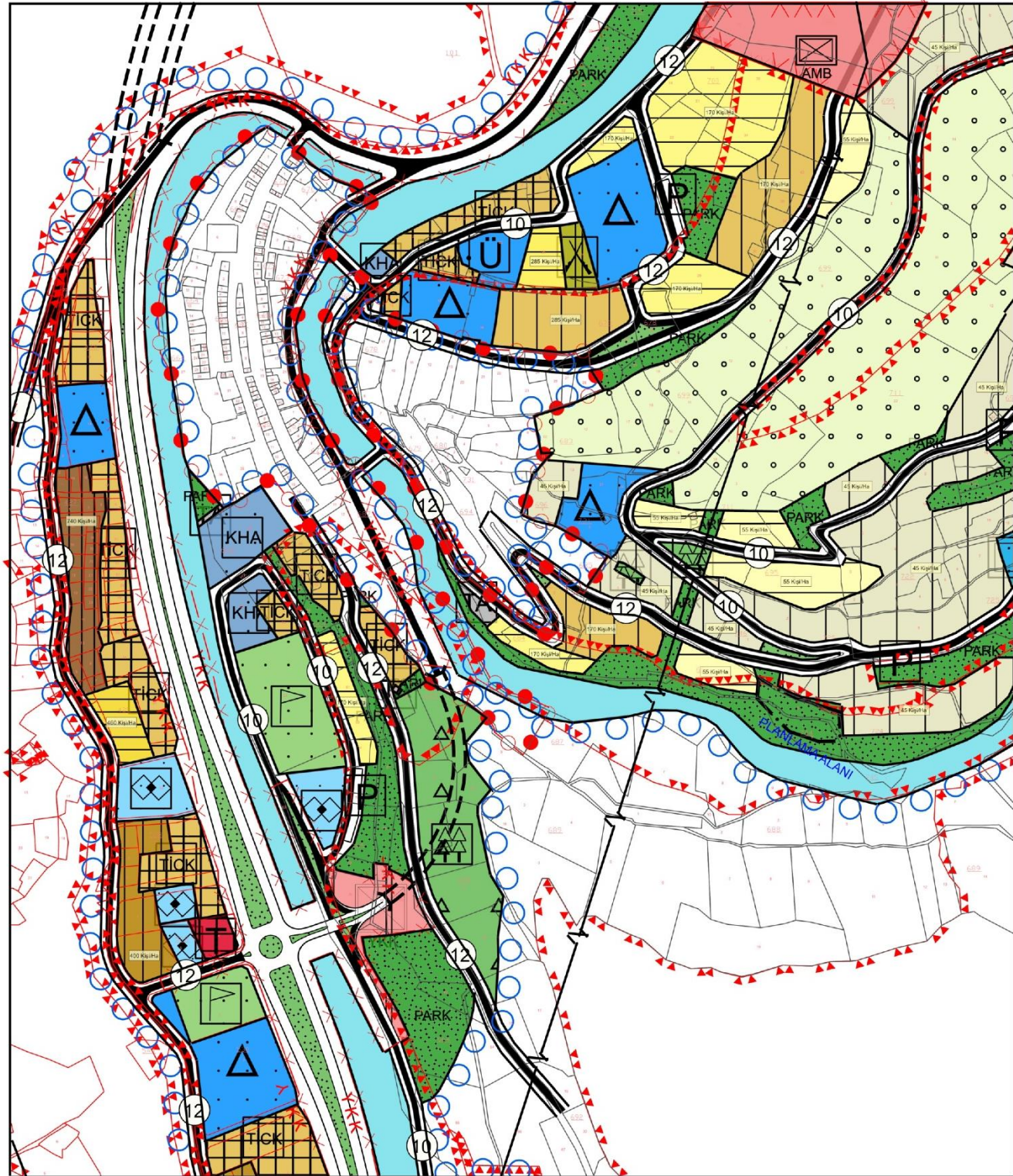
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI - DÜŞÜK 51-120 kişi/ha
- PARK VE YEŞİL ALAN
- BİRİNCİ DERECE YOL

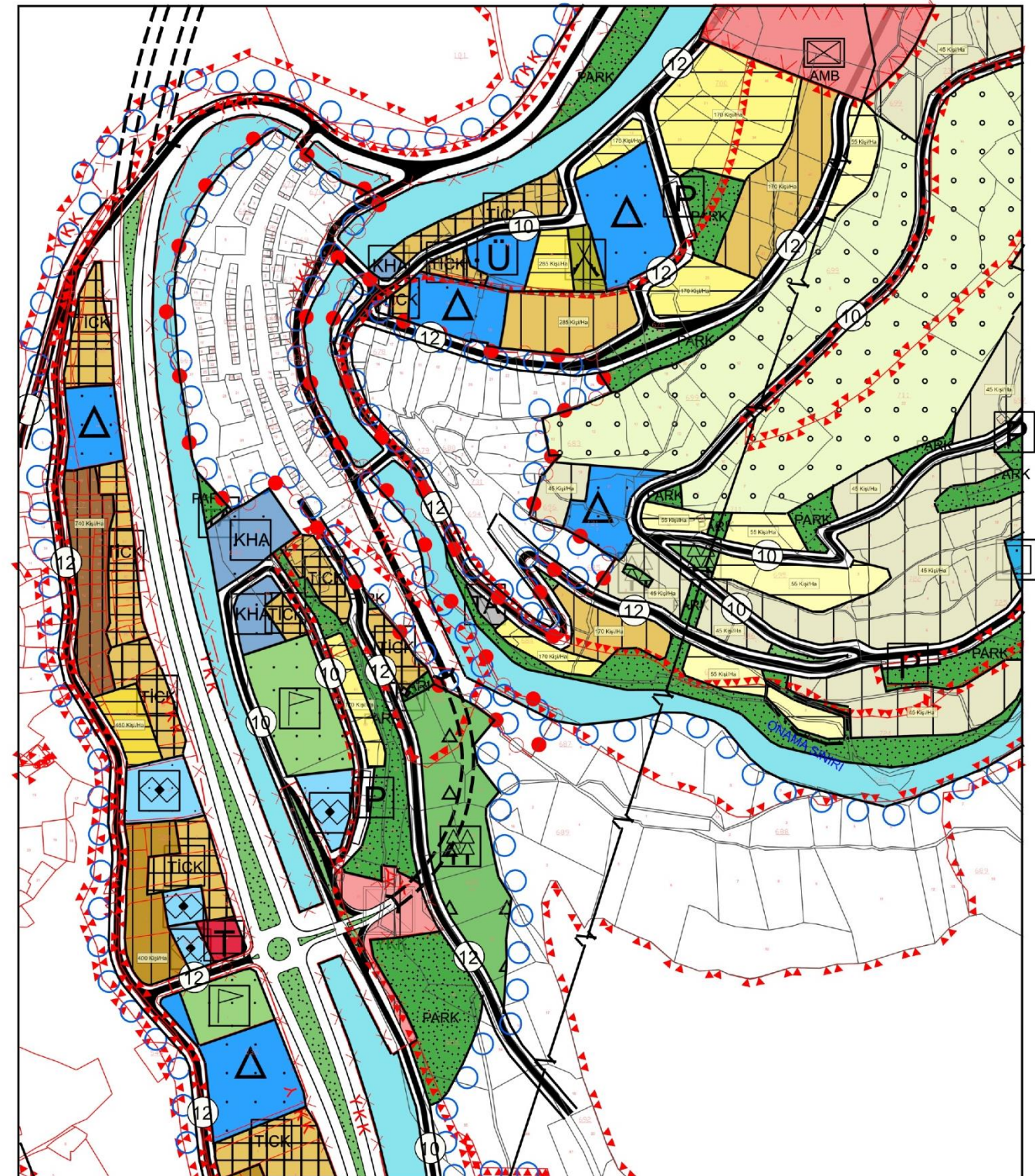


ÖLÇEK : 1/5000

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



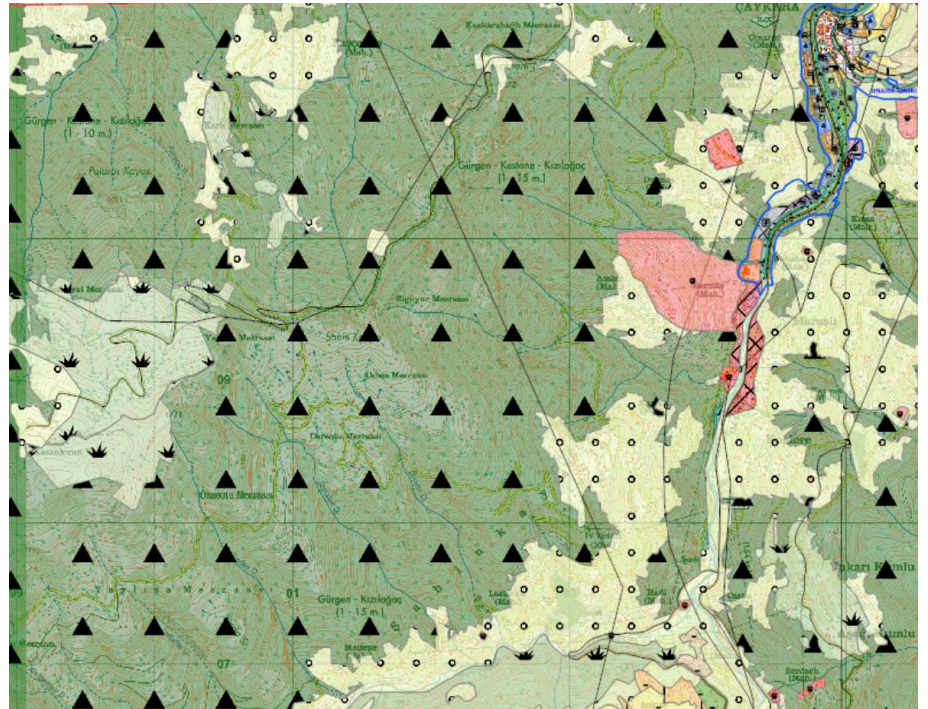
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ 5. PLANLAMA ALT BÖLGESİ

ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ
IŞIKLI MAH. 686/2, 724/1, 744/1 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN

1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



2026

İMAR PLANI PAFTASI, PLAN NOTU VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 15 SAYFADIR.



KURGU
ŞEHİR
PLANLAMA

MÜELLİF
BİLGİLERİ

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 1482

Büro Tescil No:
6110420



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI.....	4
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	4
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1. FİZİKSEL YAPI.....	4
2.1.1. İKLİM YAPISI.....	4
2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	5
2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU.....	5
2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU.....	5
2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU.....	5
2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu.....	6
2.2. MEKANSAL GELİŞİM.....	6
2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	6
2.2.2. ÇAYKARA İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ.....	6
2.3. NÜFUS YAPISI.....	6
2.3.1. TRABZON İLİ'NİN NÜFUS YAPISI.....	6
2.3.2. ÇAYKARA İLÇESİ'NİN NÜFUS YAPISI.....	7
2.4. EKONOMİK YAPI.....	8
2.4.1. TRABZON İLİ EKONOMİK YAPISI.....	8
2.4.2. ÇAYKARA İLÇESİ EKONOMİK YAPISI.....	9
2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	9
2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ.....	10
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	10
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	10
3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
4. İMAR PLANLARI.....	11
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
5. PLAN TEKLİFİ.....	12
5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI.....	12
5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI.....	12
5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ.....	12
5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI.....	12
5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	12



KURGU ŞEHİR PLANLAMA BÜROSU
MUSTAFA ŞÜKRÜ KULEİN
Adres : Çarşı Mah. Kahramanmaraş Cad.
NO: 52 Ortahisar/TRABZON
GSM : 0 (532) 613 06 18
e-mail: skulein.imar@gmail.com

TRABZON İLİ 5. PLANLAMA ALT BÖLGESİ
ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ
IŞIKLI MAH. 686/2, 724/1, 744/1 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN
1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6. PLANLAMA	12
6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	13
7. EKLER	13
7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	13
7.2. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI	13

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1.Trabzon İlinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması.....	7
Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi.....	7
Tablo 3 - Mahallelere Göre Nüfus Değişimi.....	8
Tablo 4 - Çaykara İlçesi Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfusun Dağılımı,2021.....	8



1. PLANLAMA ALANININ TANITIMI

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Doğu Karadeniz Bölgesi, Trabzon İli Çaykara İlçesi sınırları içerisinde, Işıklı Mahaltesinde yer almaktadır. Coğrafi haritalar üzerinde 40°74'60"- 40°74'78" kuzey enlemleri ile 40°24'13"- 40°24'22" doğu boylamları arasındadır.

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

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR



Şekil 1 - Trabzon İli İlçe Sınır Haritası

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 (Şekil-1). 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.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. İKLİM YAPISI

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde dağlık bir arazide bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmasıdır.

Tipik Karadeniz ikliminin yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14,6° dir. En sıcak ay Ağustos ayında 38,2°, en soğuk ay ise - 7,4° ile Şubat ayıdır.

Trabzon'da basınç yaz aylarında çok daha düşük görülmüştür. Aktüel basınç değerlerine bakacak olursak yıllık toplam 1011,1 mb'lık değeri olduğu görülmüştür. Kış aylarında ise yıllık ortalamanın üzerine çok az çıktığını görmekteyiz.

Trabzon merkezinde yıllık ortalama nisbi nem %73 dür. Nisbi nemin en yüksek olduğu ay % 79 oranı ile Mayıs ayıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 822,7 mm olarak hesaplanmıştır.



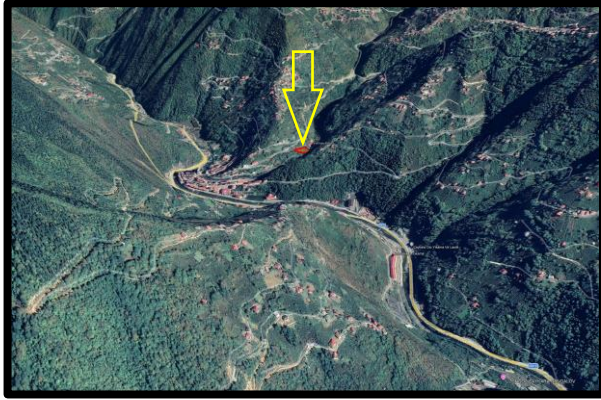
Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın Ocak ve Şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

Bölgesel olarak rüzgâr esme yönü, SW – S ortalama hızı ise 23 m/ sn.'dir (Rasat süresi 30 yıl).

2.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Doğu Karadeniz havzasında ve Türkiye'nin en çok yağış alan bölgesinde bulunduğu için ilin kuzeye bakan yamaçları gümr bitki örtüsüyle kaplıdır. Doğal bitki örtüsünü iğne yapraklı ve geniş yapraklı ormanlar oluşturur. En çok görülen ağaç türleri, sarıçam, ladin, köknar, gürgen, meşe, kızılçam ve kestanedir. Ormanaltı örtüsünde en çok görülen türler ise orman gülü, karayemiş, defne, şimşirdir. Kıyı kesimindeki yaygın türler, fındık, kızılçam, çobanpüskülü, muşmula, defne, orman gülü gibi ağaççık ve sarmaşık türleri görülmektedir. Alpin çayır katları hayvancılık bakımından elverişli olmaktadır.

2.1.3. TOPOĞRAFİK YAPI – EĞİM DURUMU



Proje alanı 334-361m kotları arasında olup güneye eğimli bir topografyaya sahiptir (Şekil-2).

Şekil 2 – Topoğrafik Durum

2.1.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Planlama alanına en yakın akarsu güneyinden geçen Solaklı Deresi yan koludur. Solaklı Deresi boyunca taşkın koruma yapıları mevcut olup alanda taşkın riski bulunmamaktadır.

2.1.5. DEPREMSELLİK DURUMU

Proje alanı Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanmış olan “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 4. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır. Deprem Araştırma Dairesi verilerine göre, proje sahasında magnitüdü 6 dan daha büyük deprem kaydına rastlanmamıştır.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası'na (2012) göre 4. derece deprem bölgesinde olduğundan İvme değeri ortalama **0.02g** olup “**düşük tehlike**” düzeyinde kabul edilmektedir. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir.



2.1.6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

Çaykara/Merkez alanına ilişkin güncel “İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu”; T.C. Çevre, Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25.12.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Yerleşime uygunluk amaçlı değerlendirmeye altlık oluşturması için, jeolojik yapı, eski ve potansiyel heyelanlar, kuru ve sulu dere yatakları, örtü-ayırışma zonu kalınlığı, topografik eğim gibi parametreler dikkate alınarak inceleme alanının tamamı, 19.08.2008/10337 sayılı genelgeye göre **Önemli Alan-5.1** (Önlem Alınabilecek Nitelikte, Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiş olup; 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında **ÖA-5.1** simgesi ile gösterilmiştir.

2.2. MEKANSAL GELİŞİM

2.2.1. TRABZON İLİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde yer alan ilin Karadeniz'e kıyısı bulunur. Karadeniz sahili ile Doğu Karadeniz Dağları arasında yer almakta olup yüzölçümü açısından az bir alan kapsamaktadır. Trabzon 4.671 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye topraklarının (769.604 km²) % 0,57'sini oluşturmaktadır. Trabzon ili günümüzde 18 ilçeye sahiptir. 7 Eylül 2010 tarih ve 27695 resmi gazetede yayımlanan karar ile birlikte 7 belde ve 29 köy tüzel kişilikleri kaldırılarak belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Trabzon, günümüzde Karadeniz Bölgesi'nin Samsun'dan sonra ikinci büyük kentidir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile büyükşehir belediyesi olmuş ve merkez ilçe kaldırılarak Ortahisar ilçesi kurulmuştur.

2.2.2. ÇAYKARA İLÇESİ MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

İlçe, dağlık ve kayalık bir yapıya sahiptir. Trabzon iline 75 km. uzaklıktadır. İlçe merkezi denizden 280 metre yükseklikte ve 25 km. içeridedir. Of ilçesinden Bayburt ili istikametine uzanan vadinin içinde kurulmuştur. Soğanlı Dağları ve Uzungöl bucağının doğu ve güneyinde bulunan dağlardan çıkan sular, Ataköy Kasabası yakınında birleşerek Solaklı Çayı adını alır ve Of ilçesinden denize dökülür. Solaklı Çayı'nın yatağı dar olduğundan, bu çayın kenarında bulunan ilçenin yerleşim alanı da dardır. Çaykara, Trabzon'un deniz sahilinden içeride olan 8 ilçesinden biridir. İlçenin 420 km²'lik bir yerleşim alanı vardır. Of-Dernekpazarı-Çaykara-Bayburt Devlet Karayolu, Solaklı Çayı'nı takip eder. Bayburt ili sınırları içinde bulunan Soğanlı Dağlarının yüksekliği 2.500 metreyi bulur.

2.3. NÜFUS YAPISI

2.3.1. TRABZON İLİ'NİN NÜFUS YAPISI

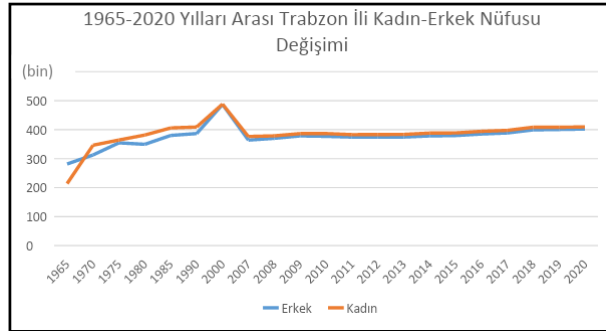
2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi veri tabanına göre Trabzon ilinin toplam nüfusu 816.684 kişi; Çaykara ilçe nüfusu ise 13.550 kişidir.



Tablo 1965 ve 2020 yılları arasında; Trabzon ili nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı incelenmiştir.

YILLAR	TÜRKİYE GENELİ NÜFUS	ERKEK	KADIN	TRABZON İLİ NÜFUS	ÜLKE İÇİNDEKİ PAYI (%)
1965	31.000.167	281.583	214.199	595.782	% 1,92
1970	34.772.031	312.736	346.384	659.12	% 1,89
1975	39.185.637	354.636	364.372	719.008	% 1,83
1980	43.905.790	349.503	381.542	731.045	% 1,66
1985	49.178.079	380.147	406.047	789.194	% 1,58
1990	53.994.605	386.642	409.207	795.849	% 1,47
2000	63.174.483	486.957	488.18	975.137	% 1,54
2007	69.496.513	364.103	376.466	740.569	% 1,06
2008	70.363.511	370.217	378.765	748.982	% 1,06
2009	71.241.080	378.602	386.525	765.127	% 1,07
2010	72.137.546	377.059	386.655	763.714	% 1,05
2011	73.058.638	374.426	382.927	757.353	% 1,03
2012	75.627.384	374.677	383.221	757.818	% 1,00
2013	76.667.864	374.562	383.675	758.237	% 0,99
2014	77.695.904	378.509	388.273	766.782	% 0,98
2015	78.741.053	379.708	388.709	768.417	% 0,97
2016	79.814.871	385.09	394.37	779.379	% 0,97
2017	80.810.525	388.713	397.613	786.326	% 0,87
2018	82.003.882	399.377	408.526	807.903	% 0,98
2019	83.154.997	400.723	408.251	808.974	% 0,97
2020	83.614.362	402.224	409.677	811.901	% 0,97

Tablo 1.Trabzon ilinin sayım yıllarına göre nüfus değişimi (1965-2020) Türkiye geneli ile kıyaslanması



Şekil 3. Trabzon İli Kadın-Erkek Nüfus Değişimi

2.3.2. ÇAYKARA İLÇESİ'NİN NÜFUS YAPISI

YILLAR	KENT NÜFUSU	KIR NÜFUSU	TOPLAM NÜFUSU
1980	1.085	33.612	34.697
1990	2.250	19.410	21.660
2000	5.829	29.606	35.435
2009	11.716	6.376	18.092
2015	12.874		12.874
2016	12.672		12.672
2019	14.379		14.379
2021	13.550		13.550

Tablo 2 - Yıllara Göre Kır-Kent Nüfus Değişimi

- 2013 yılında Trabzon nüfusunda artış yaşanmasına karşın ülke içindeki payı %1'in altına düşmüştür.

- 2017 yılında ise Türkiye ülke nüfusu 80.810.525'i bulurken, Trabzon il nüfusu 786.326 kişi olarak belirlenmiştir. Bu dönemde Trabzon nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı ise %1'in altına düşmektedir.

- 90 yıl içinde Trabzon nüfusu %152 oranında artmıştır. Aynı dönemde ülke nüfusu ise %228 oranında artmıştır (Tablo-1).

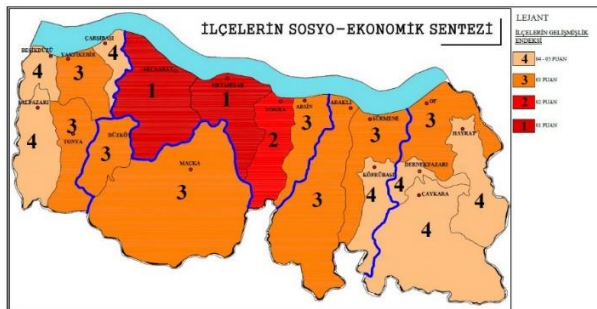
Tablo 1. ve Şekil 2.'ye göre Trabzon ili özelinde nüfus yapısının cinsiyet değişkeni açısından 1970 ve sonrası tüm sayım dönemlerinde kadın nüfusunun, erkek nüfusdan fazla olduğu tespit edilirken 2000 yılından itibaren nüfusun birbirine çok yakın olduğu görülmektedir (Şekil-3).

Çaykara ilçesi için 1980-2021 yılları arasında TÜİK'ten elde edilen nüfus verilerine göre kent nüfusu 2021 yılı hariç diğer yıllarda sürekli bir artış göstermesine rağmen 2000 yılından itibaren ilçe nüfusunda sürekli azalma meydana gelmiştir. Çaykara ilçesi 35.435 ile en fazla nüfusa sahip olduğu yıl 2000 yılıdır. Çaykara ilçesi kır nüfusunun 33.612 ile en fazla olduğu yıl 1980 yılı iken 14.379 ile en fazla kent nüfusuna sahip olduğu yıl 2019 yılıdır (Tablo-2).



Trabzon ilinin 2012 yılı sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. İl genelinde hizmetler sektörünün böylesi yüksek bir paya sahipken sanayi ve tarım sektörü oranlarının düşük olmasının farklı nedenleri vardır. Bu nedenlerden bazıları; eğitim, sağlık, finans, turizm alanlarında yapılan yatırımların sanayi sektörüne yapılan yatırımlardan daha fazla olması, arazinin eğimi nedeniyle büyük alan gerektiren sanayi alanlarının uygun yer seçiminin yapılamaması, tarım alanlarının bireysel çiftçilik ölçeğinde dağınık bir şekilde kullanılmasından dolayı topraktan ve üretilen ürünlerden optimum faydanın alınamaması olarak gösterilebilir.

Sosyo-Ekonomik Yapı Sentezi :



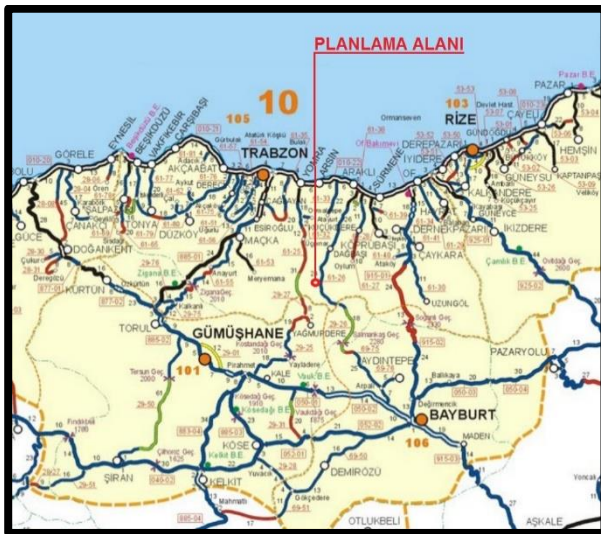
Şekil 5 - İlçelerin Sosyo-Ekonomik Sentezi

Trabzon ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan ilçelerin sosyo ekonomik gelişmişlik endeksinde Çaykara ilçesi 4. sırada yer almaktadır (Şekil-5).

2.4.2. ÇAYKARA İLÇESİ EKONOMİK YAPISI

Çaykara topografik yapısı ve ekolojik durumu bakımından hayvancılığa uygundur. Kalkınma planına göre hayvancılık sektörü; ekonomik değeri olan sığır, manda gibi evcil büyükbaş; koyun, keçi gibi küçükbaş hayvanları; iş hayvanları; kanatlı kanatsız vb. kümes hayvanlarını, arıcılığı ve ipek böcekçiliğini kapsamaktadır.

2.5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



Şekil 6 - Alanın Ulaşım Ağındaki Yeri

Trabzon ili kara, deniz ve havayolu ulaşımı açısından önemli bir konumda bulunmaktadır. Çaykara İlçesi ise Karadeniz Bölgesinin ülkenin batısı ile ulaşımını sağlayan D-010 karayolu üzerinde bulunmaktadır (Şekil-6).

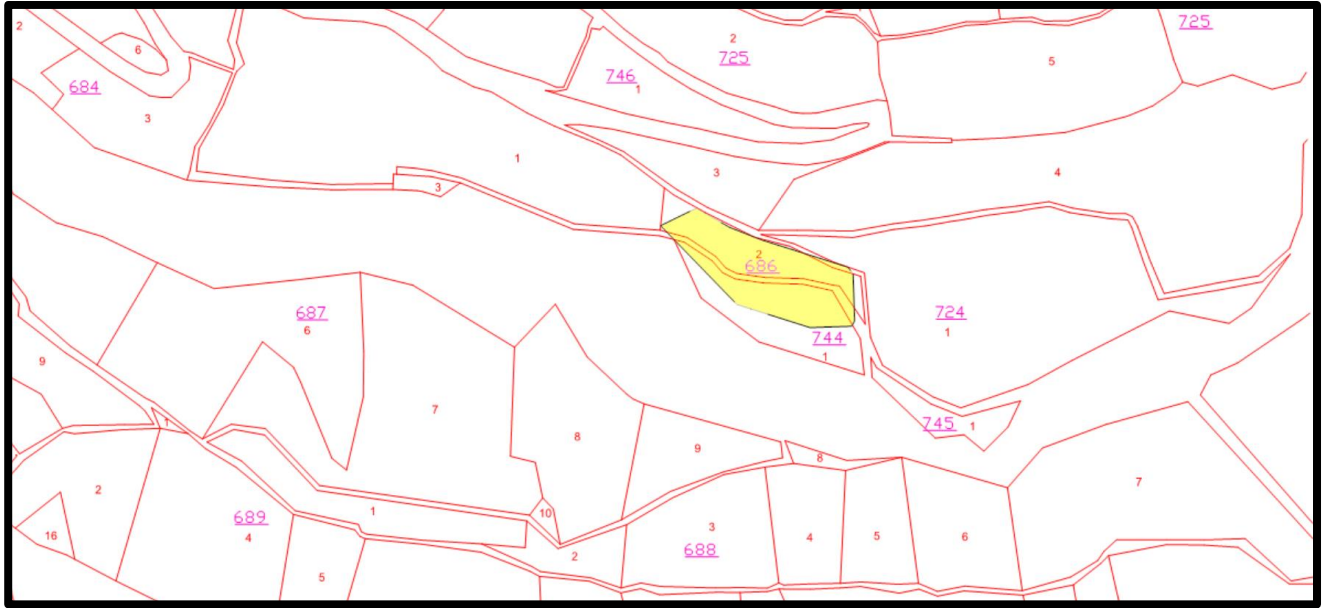
Doğu Karadeniz ulaşımının ana iskeletini, kıyıda sürekliliği tanımlanan sahil kara yolu oluşturmaktadır. Sahil karayolu, kuzeye bakan yamaçlardaki vadi içi yerleşme birimlerine kavşaklar vermekte, yaylalara kadar vadi içi kırsal yerleşme gruplarının toplama yolu görevini üstlenmektedir.



İlçe merkezine ulaşım, Trabzon – Rize sahil yolundan güney yönünde uzanan Of- Bayburt devlet karayolu ile sağlanmaktadır. Proje sahasına ulaşım ilçe merkezinden mahalle yolu vasıtasıyla sağlanmaktadır.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu parseller; Trabzon İli Çaykara İlçesi Işıklı Mahallesinde, tapu kütüğün 686/2, 724/1 ve 744/1 parsel numaralarında kayıtlıdır. Parseller “tarla” ve “çayırılık” niteliğinde olup özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Düzenleme alanı yaklaşık 1515m² büyüklüğünde olup; toplamı 8345,61m² olan parsellerin 1321m² lik kısmı ile 194m² lik kadastral yol alanını kapsamaktadır (Şekil-7).

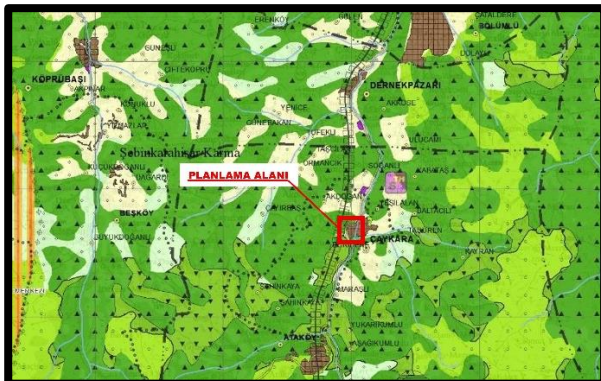


Şekil 7 - Kadastral durum

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 19.08.2019 tarih ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.

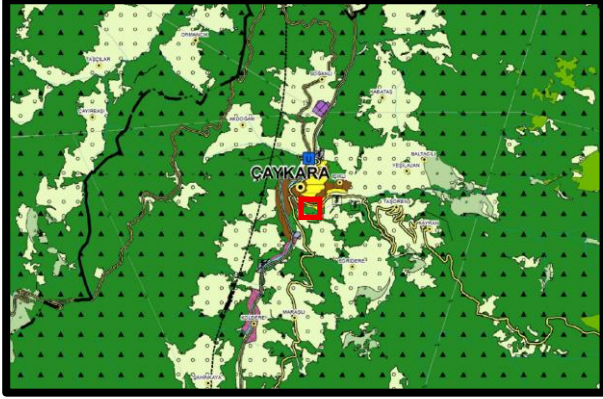


Şekil 8 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının G44 nolu paftasında, 4510000-4515000 yatay ve 600000-605000 dikey koordinatları arasında kalan alanda, “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır (Şekil – 8).



3.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

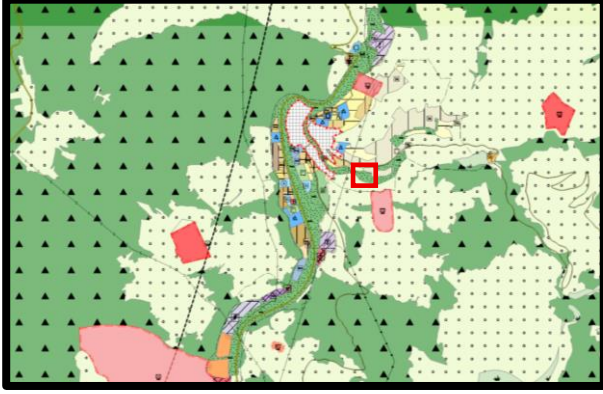


Şekil 9 - 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 Sayılı Kararı ile onaylanan, Trabzon Planlama Bölgesi 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 9).

3.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



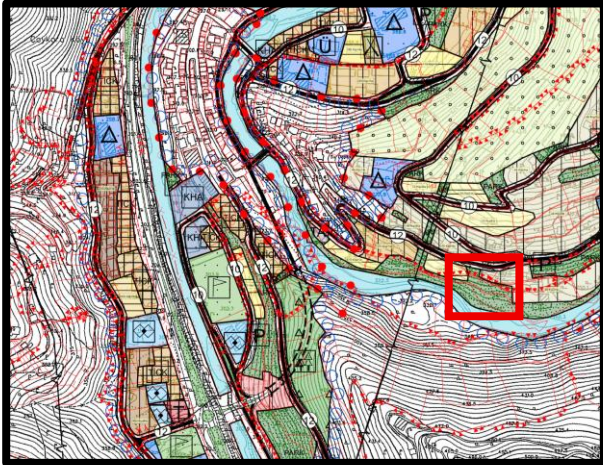
Şekil 10 - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan “5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Park ve Yeşil Alan” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 10).

4. İMAR PLANLARI

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



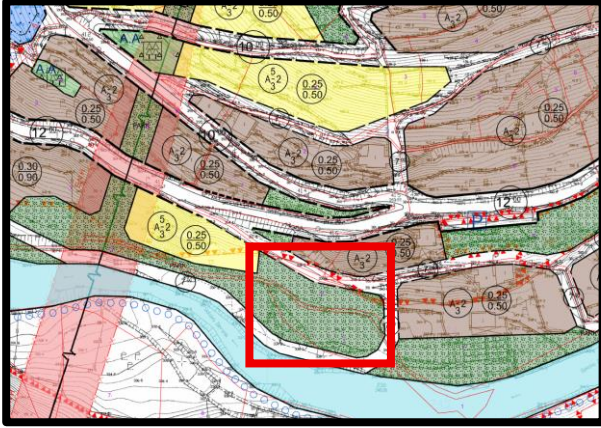
Şekil 11 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Proje alanı; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2025 tarih ve 241 sayılı karar ile onaylanan “Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı” bulunmaktadır.

Proje alanı söz konusu planda, “Park ve Yeşil Alan” olarak tanımlanmış saha içerisinde yer almaktadır (Şekil – 11).



4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 12 - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Proje alanına ilişkin uygulama planı ölçeğindeki en son plan; Çaykara Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarih ve 30 sayılı kararı ile onaylayarak askıya çıkardığı Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planıdır.

Söz konusu planda alan; yol ile park kapsamında planlanmıştır (Şekil – 12).

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Bölgedeki DOP oranının, kamu menfaati ile özel mülkiyet arasındaki dengenin kurulması çerçevesinde irdelenerek, alanda arazi kullanım kararlarına ilişkin yeniden düzenlenme yapılması ve bu kapsamda alt ölçek planların üretilmesi amaçlanmıştır.

5.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Çaykara İlçesi Işıklı Mahallesi sınırları içerisindeki; 686/2, 724/1,744/1 nolu parsellere ilişkin olarak, G44d2 nolu imar paftası üzerinde yapılan imar düzenlemesidir.

5.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Askı sürecinde alt ölçek plana yapılan itirazlardan uygun olarak değerlendirilen talebin, üst ölçek planlarla uyumunun sağlanması bu planın yapım gerekçesidir.

5.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

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

5.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

686/2, 724/1,744/1 nolu parseller üzerinde, düzenleme alanı içerisinde kalan sahanın; düşük yoğunluklu gelişme konut alanı (55kişi/ha) olarak planlanması öngörülen plan kararı olmuştur.

6. PLANLAMA

Çaykara imar planları yapım çalışmaları kapsamında, Çaykara Belediye Meclisinin 05.11.2025 tarih ve 30 sayılı kararı ile onaylayarak askıya çıkardığı, Çaykara İlçesi Kent Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar değerlendirilmiştir.



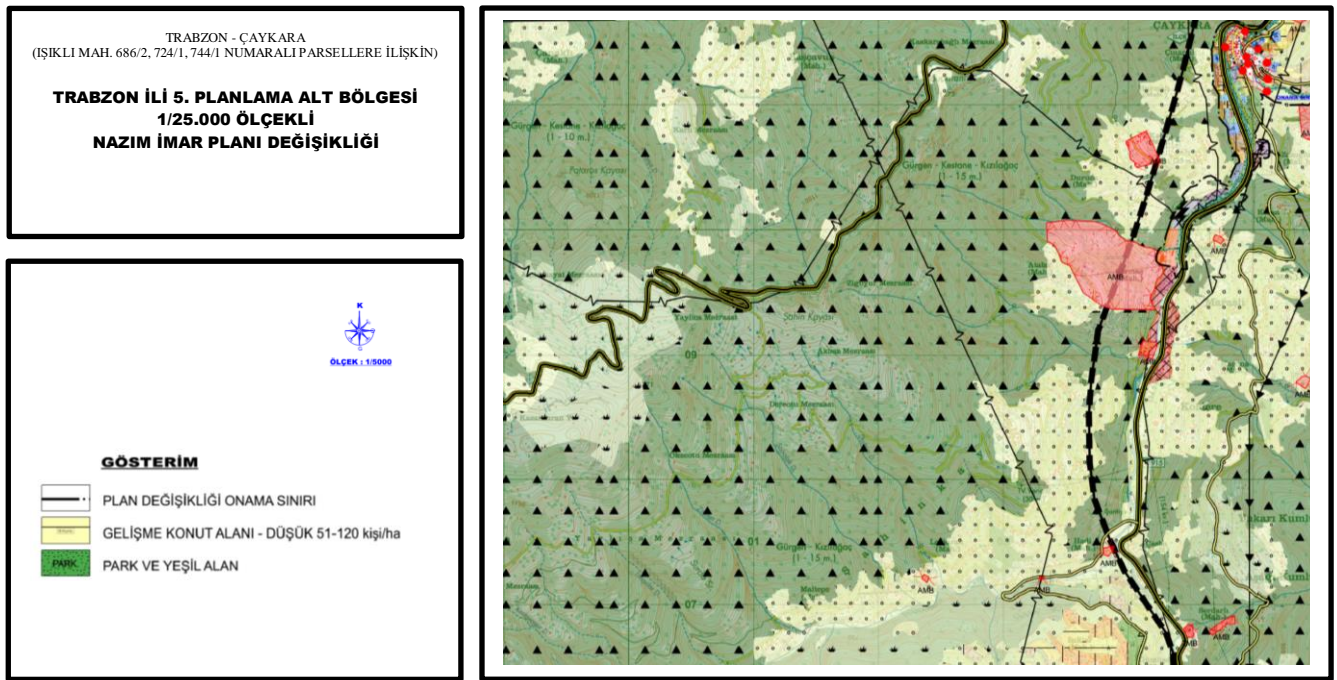
Uygun görülen taleplerden, üst ölçek planlarda düzenleme yapımı gerektirenler için plan değişikliği yapımı ihtiyacı hasıl olmuştur.

Bu kapsamda; söz konusu alana ilişkin olarak 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri eşgüdümlü olarak hazırlanmıştır.

6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Trabzon İli 5. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının, Çaykara İlçesi Kent Merkezini kapsayan G44d2 nolu paftasında yapılan 1/25.000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile;

- Alanda düzenlenen yaklaşık 1595m² büyüklüğündeki yapı adasının, düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanması öngörülmüştür (Şekil – 13).



Şekil 13 - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenleme sonrasında alanda arazi kullanım dağılımı şu şekilde oluşmuştur.

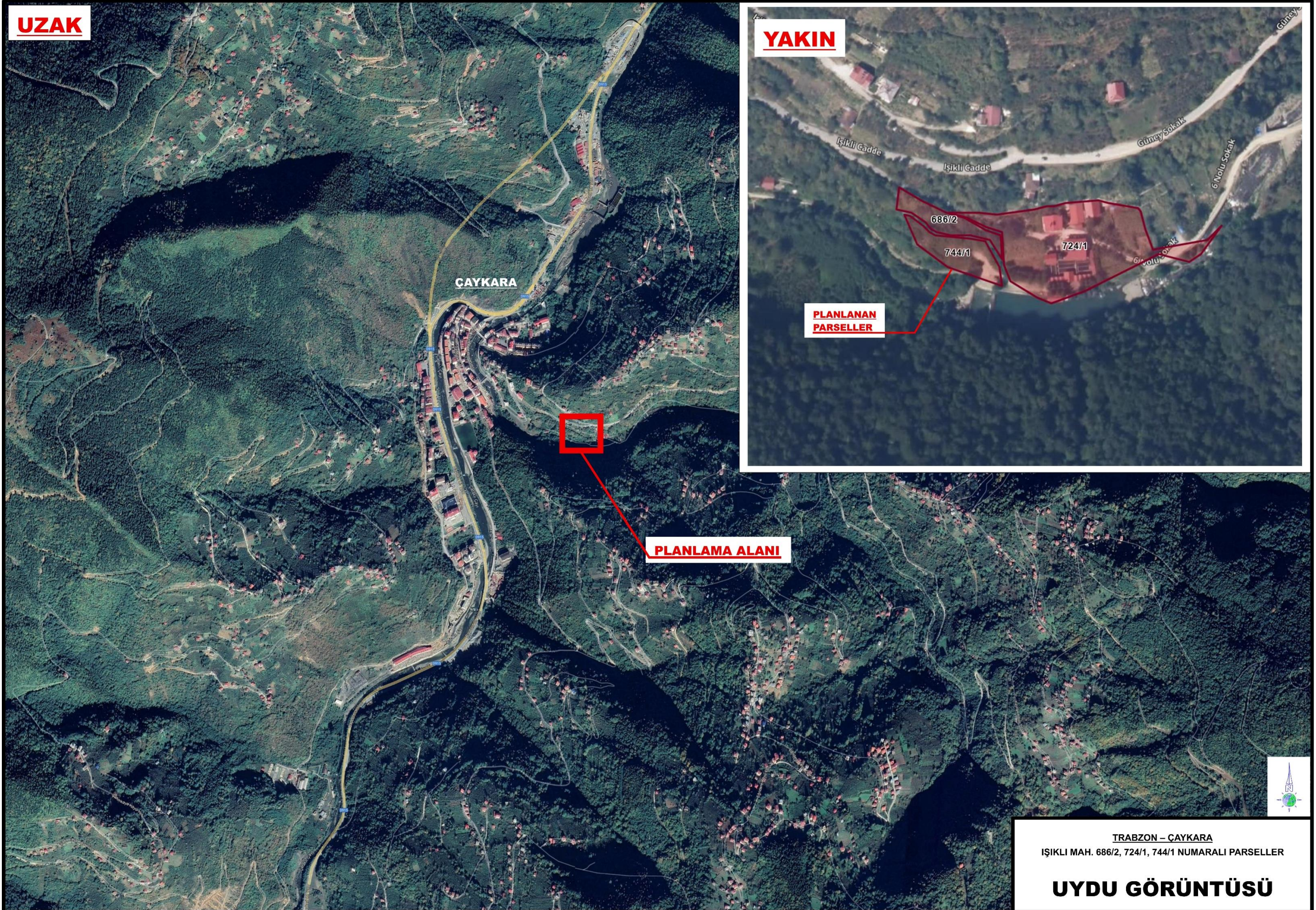
ARAZİ KULLANIMI	ALAN (m ²)	
	Mevcut Plan	Öneri Plan
Gelişme Konut Alanı (55kişi/ha) Düşük Yoğunluklu	-	1515
Park ve Yeşil Alan	1515	-
TOPLAM	1515	

7. EKLER

7.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

7.2. MEVCUT-ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

M. Şükrü KULEİN
Şehir Plancısı








TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ
IŞIKLI MAH. 686/2, 724/1, 744/1 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BİLGİ PAFTASI

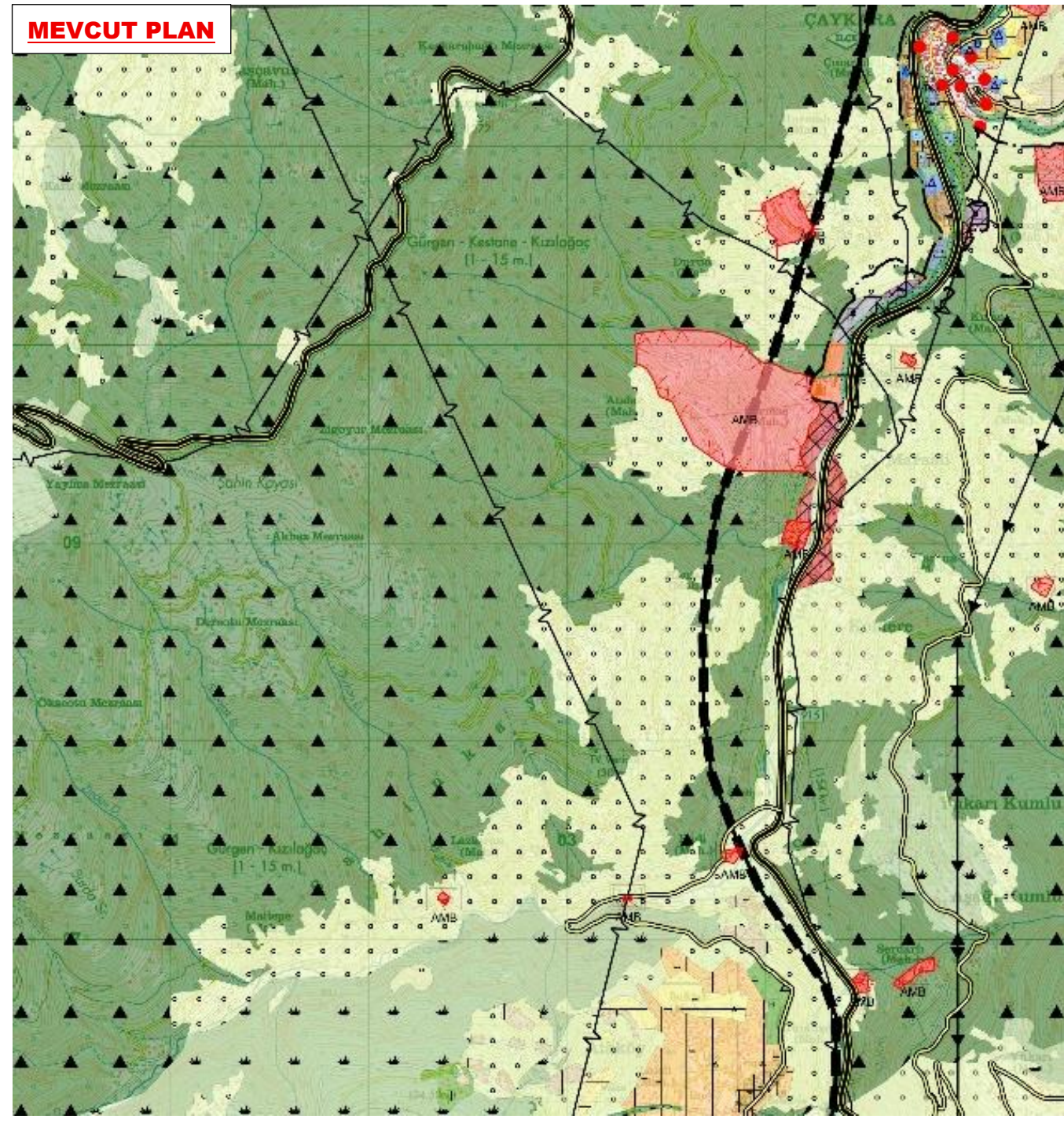
GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  GELİŞME KONUT ALANI - DÜŞÜK 51-120 kişi/ha
-  PARK VE YEŞİL ALAN



ÖLÇEK : 1/25.000

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

