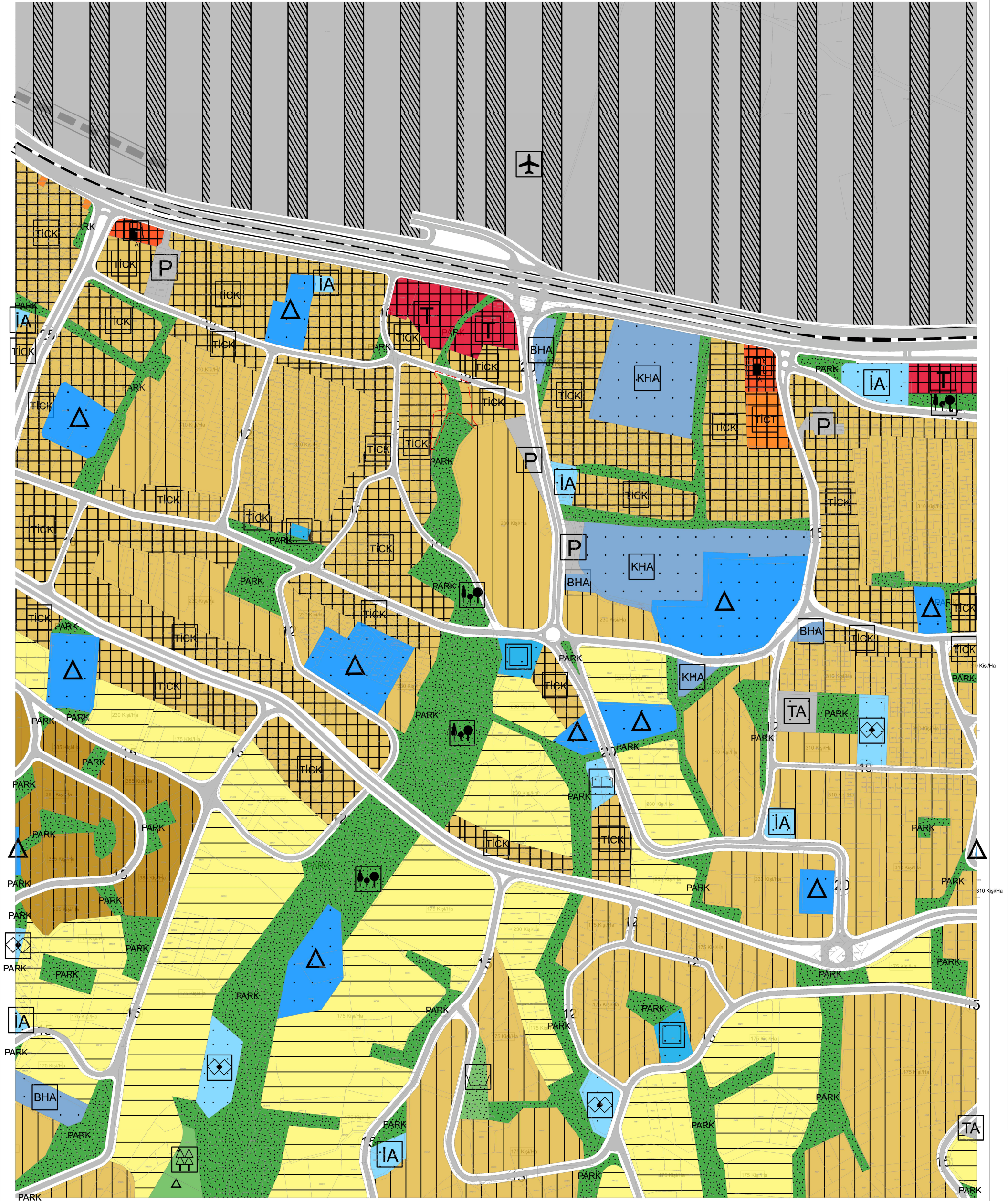
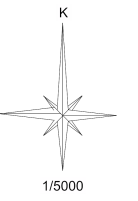




TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İli
İlçesi
Mah.
Ada No.
Parsel No.

TRABZON
ORTAHISAR
YEŞİLKÖY

ORTAHISAR İLÇESİ YEŞİLKÖY MAHALLESİ, 3973 ADA 5 VE 6 NUMARALI PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14.07.2026 TARİH VE 519 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞ OLUP, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 33. MADDESİNİN 1. BENDİ GEREĞİNCE 21.08.2026 İLE 21.09.2026 TARİHLERİ ARASINDA BELİRTİLEN GÜNLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE ASKI İLANINA ÇIKARILMIŞTIR.

Hüseyin ÖZDERYA
Başkan

İbrahim Tarkan DİLAVER
Başkan Vekili

Murat GÜNEY
Katip Üye

Alper ÖZTÜRK
Üye

Yasin KUL
Üye

Mehmet MUHCU
Üye

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ORTAHİSAR
İLÇESİ 1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ
KONAKLAR MAHALLESİ 109 ADA 13,16,17,18 - 113 ADA
3,4 VE YEŞİLKÖY MAHALLESİ 3973 ADA 6 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AĞUSTOS-2026



**TRABZON İLİ, ORTAHİSAR İLÇESİ
1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ**

**KONAKLAR MAHALLESİ
113 ada 3,4 – 109 ada 13,16,17,18
ve
YEŞİLKÖY MAHALLESİ 3973 ada 6 parseller**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ORTAHISAR 1. ETAP (DOĞU) PLANLAMA BÖLGESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Trabzon ili, Ortahisar İlçesi Merkez ve Mahalleleri 1. Etap (Doğu) Planlama bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.09.2022 Tarih ve 511 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planın yürürlükte olduğu süreçte plan ana kararlarını etkileyecek biçimde ulaşım kurgusu ve mekânsal koşullar kapsamında yeni durumlar ortaya çıkmıştır. Bu yeni koşulların belirlediği çerçeve, Nazım Plan kararlarının yeniden gözden geçirilerek revize edilmesini gerekli kılmıştır.

Bu doğrultuda söz konusu plan üzerinde eski güney çevre yolunun kaldırılması ve etkileşim alanları ile Değirmendere – Kaşüstü Aksı Ana Arterinin (2. Tanjant yolu) bağlantıları kapsamında nazım imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. Bu değişiklikler 10.12.2025 Tarih ve 677 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak askıya çıkarılmış, süreçlerin tamamlanması ile de kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.

Ortahisar Belediyesince söz konusu nazım imar planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmış, bu süreçte Ortahisar Belediyesi İmar Komisyonunca uygulama imar planlarında yeniden değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmeler sonucunda mer'i nazım imar planında değişiklikler de gerektiren hususlar ortaya çıkmıştır.

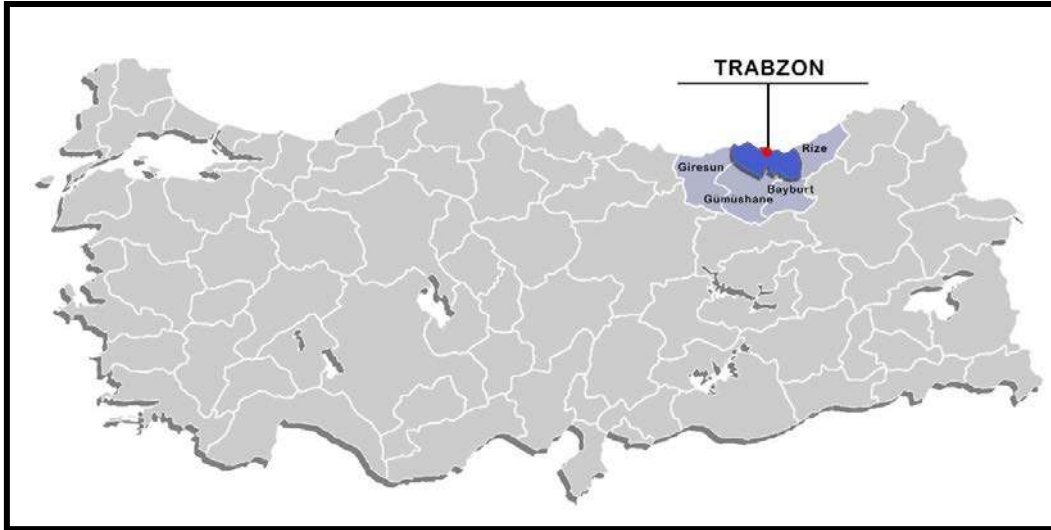
Bu esaslar doğrultusunda Ortahisar Belediye Meclisi 04.06.2026 tarih ve 95 sayılı *“Ortahisar İlçesi 1. Etap Doğu Bölgesi 1/5000 Ölçekli (150 ha.) Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan araştırma raporu ve tüm veriler incelenerek komisyonca oy birliği ile uygun görülmüş olup, Söz konusu alan içerisinde kalan; 1- Trabzon İli Ortahisar İlçesi Konaklar Mahallesi 3973 ada 5, 6 No.lu parseller ve çevresi, 2- Trabzon İli Ortahisar İlçesi, Konaklar Mahallesi 3819 ada 1 No.lu parsel, 3- Trabzon İli Ortahisar İlçesi, Pelitli/Yeşilköy Mahallesi 3995 ada 14, 15, 16, 17, 23 No.lu parseller ile 4001 ada 1, 2, 3 No.lu parsellerin bulunduğu alanda yapılan düzenlemeler 1/5000 ölçekli nazım imar planını ilgilendirdiğinden Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmek üzere öneri kararı alınmasının oy birliği ile kabulüne”* kararı ile nazım planda değişiklik yapılması gerektiğini kayıt altına almıştır.

Yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda 10.12.2025 Tarih ve 677 Sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan Trabzon ili, Ortahisar ilçesi Merkez ve Mahalleleri 1. Etap (Doğu) Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında, Ortahisar Belediyesince, Konaklar Mahallesinde yer alan 113 ada 1,2,3,4 ve Yeşilköy Mahallesinde yer alan 3973 ada 1,5,6 parsellerde değişiklik hazırlanmış ve Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur.

Söz konusu değişiklik talebi Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca değerlendirilmiş ve düzenlendiği şekliyle uygun bulunmuştur. Komisyonun bu kararı sonucunda ilgili alanda değişiklik yapılmış olup buna ait hususlar aşağıda ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir.

- **PLANLAMA ALANININ ÜLKE, BÖLGE VE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ**

Trabzon ili Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümünde 40° 37' ve 41° 06' kuzey enlemleri ile 39° 05' ve 40° 2' doğu boylamları arasında yer alan 4685 km²'lik yüz ölçüme sahip bir yerleşim yeridir. İl, Doğu Karadeniz Bölümü'nde Karadeniz sahili ve Zigana Dağları arasında kalan bölgede yer almaktadır. Batısında Giresun'a bağlı Eynesil ilçesi, güneyinde Gümüşhane'ye bağlı Torul ilçesi ve Bayburt, doğusunda da Rize'ye bağlı İkizdere ve Kalkandere ilçeleri, kuzeyinde Karadeniz bulunur. Antik Çaędan itibaren Trabzon kenti, özellikle Roma İmparatoru Hadrianus'un yaptırdığı limandan sonra denizcilik açısından önemli bir merkez olmuş, cumhuriyet döneminde de yakın zamana dek ulaşım ve ticarete önemini korumuştur. İlde deniz ve karayolu taşımacılığı, bölgesel ve ülke ölçeğinde öneme haiz ticari faaliyetlerin sürdürüldüğü yollar ile biçimlenmiştir. Trabzon, Türkiye'nin en kalabalık 27. ilidir. 2024 nüfus sayımına göre nüfusu 822.270'dir. İl, metrekareye düşen 176 kişi ile nüfus yoğunluğu bakımından 81 il arasında 11. sırada yer almaktadır.



Şekil 1. Trabzon İlinin Ülke İçerisindeki Yeri

Planlama alanının yer aldığı Ortahisar ilçesi kentin ana merkezi olup gerek sektörel gerek demografik gerekse de mekânsal yapı anlamında İlin en gelişmiş kesimini oluşturmaktadır.

Ortahisar ilçesi kıyı boyunca uzanan; batıda Akçaabat, doğuda Yomra, güneyde ise Maçka ilçelerine komşu olan ayrıca Trabzon ilinin birinci kademe merkezidir. İlçe merkezinin komşu ilçe merkezlerine uzaklığı; Akçaabat'a 17 km, Yomra'ya 15 km, Maçka'ya 30 km'dir.

Kentin en büyük ilçesi konumundaki Ortahisar, aynı zamanda tarihi ve kültürel mirası ile en eski yerleşim yeri olduğunu gösteren kanıtlara sahiptir. Özellikle merkez ve sahil boyunca çok sayıda kale kalıntısına rastlamak mümkündür. Birçoğu binlerce yıllık geçmişten günümüze kadar ulaşabilme direncini göstermiş olan bu kale kalıntıları yörenin ne kadar eski bir yerleşim merkezi olduğunun açık kanıtı olarak ayakta durmaktadır.

İlçe, il merkezindeki mal ve hizmet sunumu çeşitliliğine bağlı olarak bir idari, ticari ve eğitim merkezidir. İlçe barındırdığı hizmet ve ticari fonksiyonların yanı sıra eğitim ve sağlık alanlarında da hem il bütününe hem de TR90 bölgesine hizmet sağlamaktadır. İlçede bulunan Karadeniz Teknik Üniversitesi ülke genelinde en çok tercih edilen üniversitelerden biridir. Ayrıca yine Ortahisar ilçesinde bulunan üniversiteye bağlı tıp fakültesi ve araştırma hastaneleri yakın illerden hastalara da hizmet vermektedir.

12 Kasım 2012 tarihinde çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Trabzon'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kurulmuştur. Bu yeni düzenleme ile birlikte Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde bir tanesi merkez ilçe kaldırılarak kurulan Ortahisar olmak üzere 18 adet ilçe belediyesi oluşmuştur. Bu ilçeler alfabetik olarak aşağıda belirtilmiştir:

- Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Ortahisar, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfikebir, Yomra

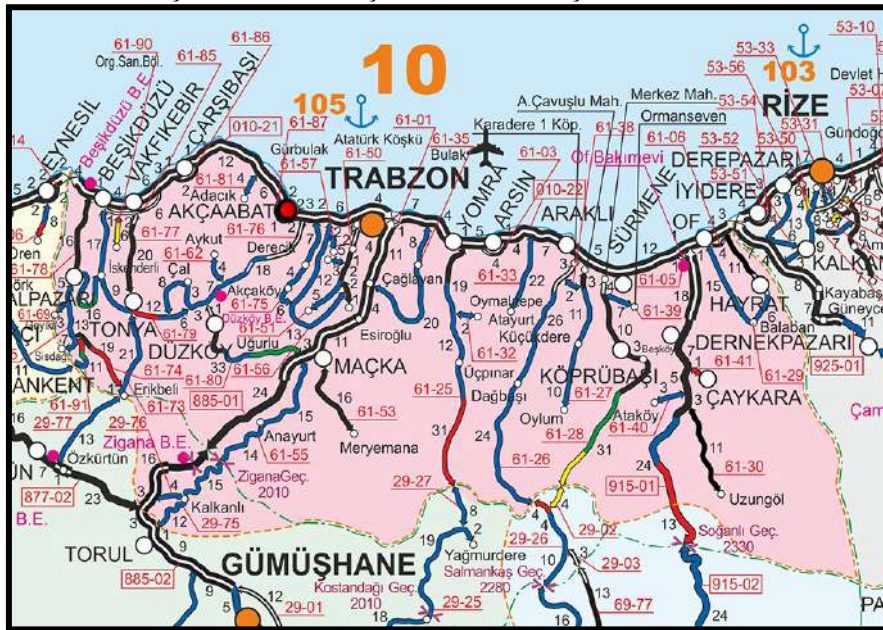
Trabzon ilinin sahil şeridinde yer alan on ilçesi 114 km boyunca sıralanmıştır; diğer sekiz ilçe ise güney kısımlarda yer edinmiştir. Nüfus büyüklüğüne göre; Ortahisar, Akçaabat, Araklı, Yomra, Arsin, Of, Vakfikebir, Sürmene, Maçka ve Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Tonya, Düzköy, Şalpazarı, Hayrat, Köprübaşı ve Dernekpazarı olarak sıralanan ilçelerden Ortahisar ilçesinin, 2024 yılı itibarıyla toplam nüfusu 330.836'dur (erkek 161.797, kadın 169.039). Bu rakamla Ortahisar, Trabzon ilçeleri arasında nüfus açısından birinci sırada yer almaktadır. Ortahisar, mülki sınırlarda yapılan yasal düzenlemeler ile ilçe belediyesine dönüştürülürken aynı zamanda ilçeye bağlı olan köyler de mahalle statüsüne geçmiş ve ilçeye bağlı 87 adet mahalle oluşmuştur.

Ortahisar, Trabzon İlinin merkezi olması yönüyle ilin sahip olduğu tüm hava yolu, kara yolu ve deniz yolu ulaşım sistemlerinin de merkezi konumundadır. Bu bakımdan ilçe son derece

güçlü ulaşım bağlantılarına sahiptir. İlçe, ulaşım türlerinin kesişim noktasıdır. Kara yolu ulaşımı açısından Karadeniz Bölgesinin ülkenin batısı ile ulaşımını sağlayan D-010 karayolu ve güneyi ile bağlantıyı sağlayan E-97 karayolu ilçe sınırlarından geçmektedir. Ortahisar ilçesi tipik bir Karadeniz yerleşim yeri özelliği göstermesi nedeniyle arazi plastiğine koşut olarak kentin doğu-batı doğrultusundaki ulaşımını sağlayacak alternatif güçlü yollar son derece azdır. Kentin bu ulaşım bağlantısını sağlayan aksları Karadeniz Sahil Yolu (D-010), Tanjant Yolu ve Kanuni Bulvarı'dır. Bu yollar aynı zamanda il bütünündeki ana ulaşım aksları da oldukları için kent içi kullanımda önemli oranda trafik sorunları oluşmaktadır. İlçe merkezi ile ilçenin güneyi arasındaki bağlantıyı sağlayan en güçlü aks Gümüşhane yolu (E-97)'dur. İlçenin coğrafik konumu itibariyle ortaya çıkan gerek güçlü karayolu ağ bağlantıları gerekse de havayolu ulaşımı ilçeyi ulusal ve uluslararası ulaşım ağında çok önemli bir noktaya taşımaktadır.

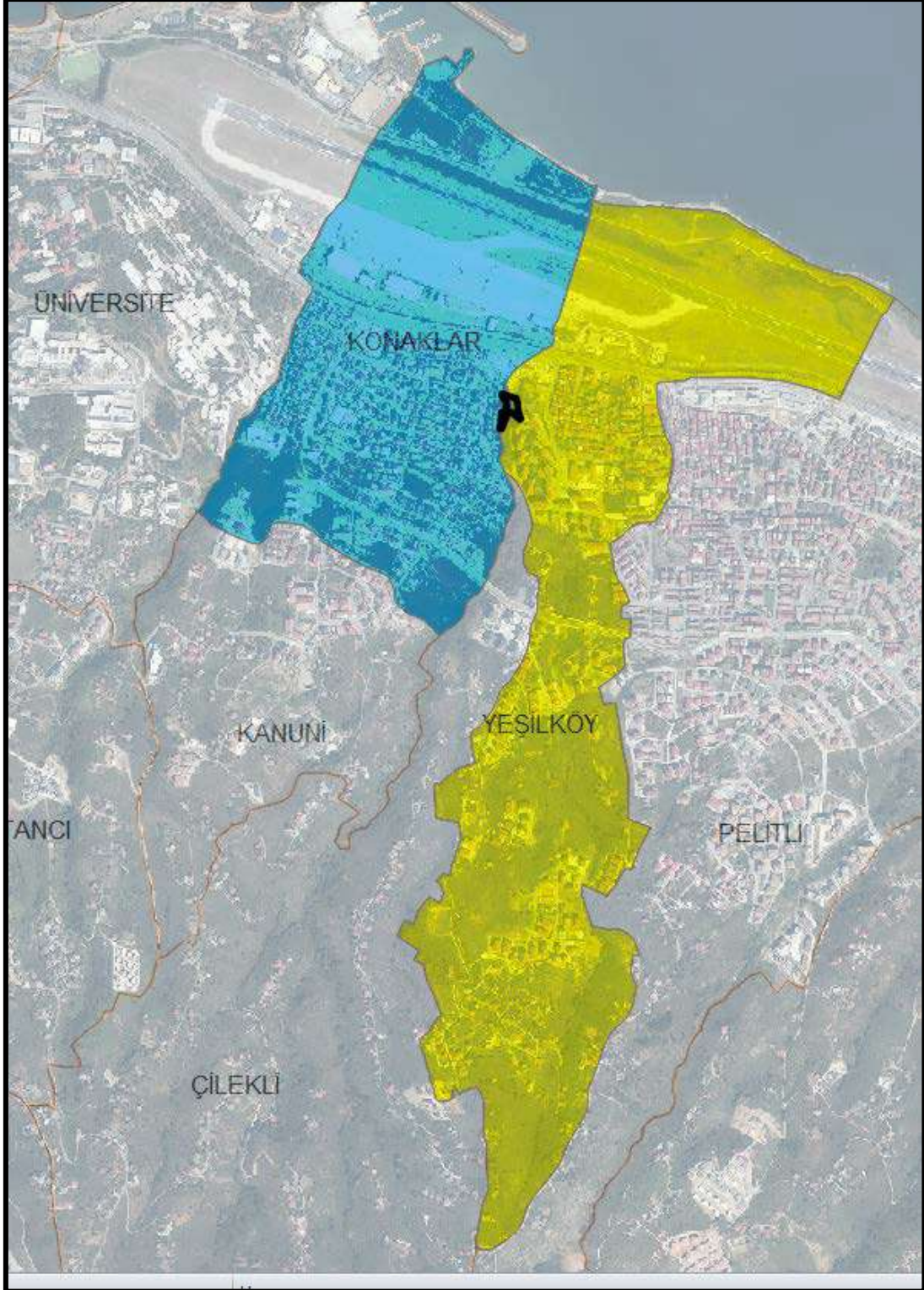


Şekil 2. Ortahisar İlçesinin Trabzon İli İçerisindeki Yeri



Şekil 3. Ortahisar İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

Plan değişikliklerine konu olan alan bu yapılanma içerisinde yer alan Yeşilköy ve Konaklar mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu bu mahalleler, kentin merkez çekirdeği ile ulaşım – nüfus hareketleri yönünden etkileşim içinde, demografik yapı bağlamında kent geneli ile benzer bir eğilimlere sahip, son yıllarda konut sitesi odaklı yapılaşmaların yoğun biçimde görüldüğü mahalleler niteliğindedir.



Şekil 4. Planlama Alanının İdari Yapılanmadaki Yeri

- **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI**

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan değişiklik Konaklar Mahallesinde yer alan 113 ada 3,4, 109 ada 13,16,17,18 ve Yeşilköy Mahallesinde yer alan 3973 ada 6 parselleri kapsamaktadır.



Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

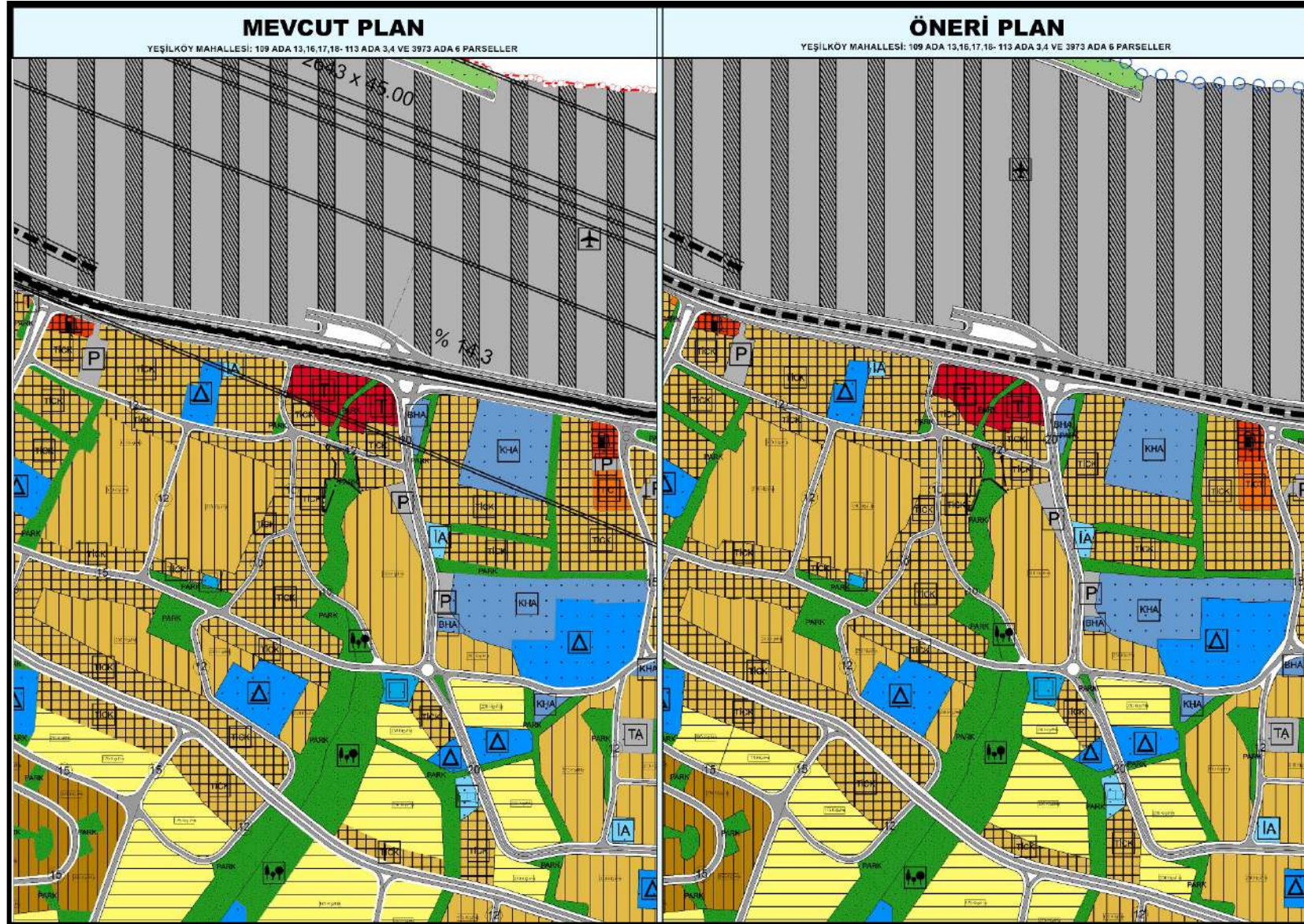
İlgili alan mer'i nazım imar planında yeşil alan ve ticaret – konut (TİCK) karma kullanım alanı olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Söz konusu alanda Ortahisar Belediyesince teklif edilen değişiklik talebi Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonunca değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, ilgili alanda yer alan 12 metrelik yolu kuzey kısmında mer'i nazım imar planına ait, havalimanı kavşağının yapımını yıllardır çözümsüz bırakan mülkiyetin kamuya geçmesi hususunun ortadan kaldırılması amacıyla kavşak çevresinde %60'ların üzerinde olan DOP oranını mülkiyet dönüşümünü daha az kamulaştırma maliyeti doğuracak şekilde düzenleyecek plan kararlarının değiştirilmesinin plan bütünlüğü ve tüm kent halkının yararına olan çözümü sakatlayacak olması bakımından kamu yararına aykırı olduğu gerekçesiyle uygun bulmamıştır.

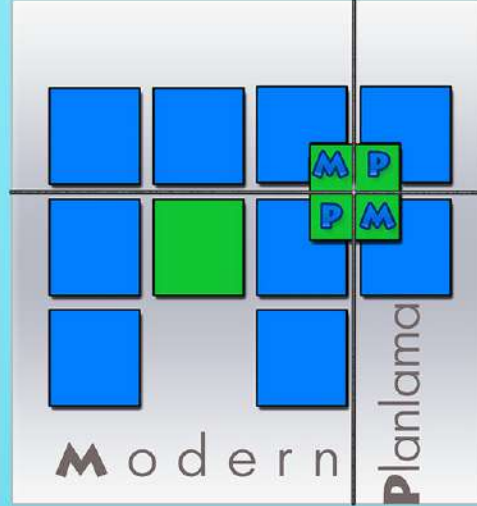
Bununla birlikte aynı yolun güney kısmında ise Komisyonca meri' plan kararları üzerinde dere yatağı kapsamında yeniden bir düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda söz konusu alanda 113 ada 3,4 ve 109 ada 13,16,17,18 parsellerin doğusunda yer alan yeşil aks parsellere doğru batı yönünde kuzey – güney aksında yeşil alanın devamlılığının sağlanması amacıyla genişletilmiştir. Bu düzenleme ile ticaret – konut kullanımında olan yaklaşık 1100 metrekarelik bir alan yeşil alan fonksiyonda yeniden planlanmıştır. Böylece kuzey yönde yer alan yeşil alanın devamlılığı sağlanmıştır. Bununla birlikte 3973 ada 6 parselde ise yeşil aksın batı yönünde kaydırılması sonucu yeşil alan kullanımında olan yaklaşık 650 metrekarelik bir alan ise ticaret – konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece plan değişikliği ile yeşil alan lehine yaklaşık 500 metrekarelik bir artış sağlanmıştır.

Yapılan değişiklikler ile herhangi bir nüfus artışına yol açılmamış, hatta kaldırılan ticaret – konut alanından kaynaklı çok az da olsa nüfus büyüklüğü azaltılmıştır.

Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğine ait mevcut – öneri nazım plan teklifine ait plan şeması aşağıda verilmiştir.



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Paftası



Aşağı Öveçler Mahallesi 1325 Cadde
Balı Apartmanı No : 2/6 Öveçler/Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 87 37 Fax: (0312) 466 87 38
E-mail: modernplanlama@gmail.com