

ARTVIN İLİ MERKEZ İLÇESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HAKKINDAKİ
İNCELEME, DEĞERLENDİRME VE İTİRAZ RAPORU:

A. USUL YÖNÜNDEN

Artvin Belediyesi tarafından 05.12.2018 tarih ve 100-101-102-103-104-105-106-107 sayılı meclis kararı ile onanan imar planları, plan paftaları, plan açıklama raporları ve plan hükümleri usule uygun olarak ilan edilmemiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin b fıkrasında ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33.maddesine belirtildiği üzere imar planları, idarenin uygun gördüğü yerde askıya çıkarılmış ancak eş zamanlı olarak internet sitesinde herkesin görebileceği şekilde ilan yapılmamış; planlar, plan notları, ekleri ve açıklama raporu okunabilir nitelikte ilan edilmemiştir.

05.12.2018 tarih ve 100-101-102-103-104-105-106-107 meclis kararlarıyla onaylanan nazım ve uygulama imar planları; tüm kurum görüşleri alınmadan onanmıştır. Devlet Su İşleri, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü gibi mekana yansiyabilecek önemli kurum görüşleri verebilecek kurumlardan bu yönde bilgi edinmeden verilen plan kararları ileriye dönük ciddi problemlerin ortaya çıkmasına, yanlış ve eksik kararlar üretilmesine neden olacaktır. Bu durum aynı zamanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.maddesinde belirtilen kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması hükümlerine açıkça aykırılık oluşturmaktadır. İmar planına esas hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 11.maddesinde “...**DSİ görüşü alınmalıdır.**” denilmektedir. Çoruh nehri gibi Artvin için önemli coğrafi ve fiziki oluşumun bulunduğu mekanda özellikle DSİ görüşü alınmadan yapılan plan ileri olumsuz sonuçların ortaya çıkmasına ve sağlıklı kentsel alanların oluşmasına neden olacaktır.

Artvin Belediyesi'ne ait nazım imar plan bütünsel olarak, uygulama imar planı ise 7 etap halinde yapılarak onanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24.maddesi gereği, uygulama imar planlarının sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde yapılabileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda onanan Artvin Merkez ilçe nazım imar planının plan hükümlerinde (2.16 nolu plan hükmü) uygulama imar planlarının etaplar halinde onaylanabileceğine dair bir hüküm yer almakta ancak nazım imar planı çizili belgelerinde bu etapların nasıl belirlendiğine ve etap sınırlarının nereden geçtiğine dair bilgiler yer almamakta, etapların sınırları ile diğer mekânsal bilgiler nazım imar planlarında bulunmamaktadır. Uygulama imar planına yön veren ve uyulması zorunlu olan nazım imar planında etaplanmanın gösterilmemiş olması eksiklik olarak görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.maddesinde “**Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.**” denmektedir. Onaylı planlar incelendiğinde nazım imar planı ile uygulama imar planlarının 1,2,3,4 ve 5.etapları kıyı kenar çizgisi kapsamında kalmaktadır. Dolayısıyla bu planlarda onaylı kıyı kenar çizgisinin gösterilmesi zorunludur. 23.01.2019 tarihli meclis kararında konu ile ilgili olarak “3. ve 5. etap içerisinde ve Çoruh nehri kenarında yer alan yaklaşık 50 ha'lık alan kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmadığında Kıyı Kanununun

Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 6. ve 7. maddelerine istinaden kıyı kenar çizgisi yapıldıktan sonra bu bölgedeki planların tekrar onaya sunulmasına karar verildi.” denmektedir. Şayet belirtilen alanlarda kıyı kenar çizgisi henüz belirlenmemiş ise imar planlarını onanmadan önce ilgili bölgelerde kıyı kenar çizgisinin belirlenmesi ve buna göre imar planlarının hazırlanarak onanması gerekmektedir. Aynı şekilde Kıyı Kanunu’na tabi 1. ve 4. Etaplar içinde kıyı kenar çizgisinin belirlenmesi ve planlara aktarılması gerekmektedir.

Diğer taraftan Kıyı kenar çizgisi eğer tespit edilmiş ise nazım imar planı ile uygulama imar planlarında işlenmiş olmalıdır. Kıyı kenar çizgisinin meclis kararında belirtildiği şekilde henüz belirlenmediği kabul edilirse bu durumda da 4. etap uygulama imar planının da 3. ve 5. etaplar gibi kıyı kanununa tabi olan kısımlardaki plan kararları oluşturulmamalı ve kıyı kenar çizgisi tespitinden sonra bu etaplarla birlikte planlar tekrar onaya sunulması gerekmektedir.

B. NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNİN ESAS YÖNÜNDEN İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Nazım imar planının 3.2.1.2 nolu plan hükmü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin idareler tarafından onanacak planlar ve çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek olan tanımlardaki ticaret tanımına aykırı olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamayacağı gibi bu alanlarda plan notu ile önerilen konut işlevinin getireceği nüfus büyüklüğü de hesaplanarak plan nüfusuna dahil edilmemiştir. Bu durum yönetmeliğe aykırılığın dışında bakıldığında plan dönemi nüfusunun artmasına da neden olmaktadır.

Nazım imar planının 2.15 nolu ve uygulama imar planının 2.26 nolu maddesinde planın gerçekleşmesine bağlı olarak nüfusun 35.000 kişiye ulaşıldıktan sonra nüfus arttırıcı plan değişikliği yapılabileceği belirtilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde plan değişikliğinin; plan ana kararlarının sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte kamu yararı amaçlı teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılabileceği belirtilmektedir. Bu kapsamda herhangi bir teknik ve nesnel zorunluluk ve gerekçe olmadan, kamu yararı gözetilmeden sadece nüfus büyüklüğüne bağlı olarak plan değişikliği yapılabileceğini söylemek mevzuata ve şehircilik ilkelerine aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca revizyon plana ait plan hükümlerde planın yenilenmesi dikkate alınmadan tekrar plan değişikliği önerisinde bulunmak ve bu değişikliklerin plan nüfusunu arttıracak şekilde olmasını yönlendirmek planlama esasları ile örtüşmemektedir. Nüfus arttırıcı plan değişikliklerinin neden ve nasıl yapılacağı tarif edilmemiş ve bu kapsamda yapılacak değişikliklerde oluşacak nüfusun plan ana kararlarını oluşturan 45.000 kişi nüfusu arttırıp arttırmayacağı açıklanmamıştır. Bu haliyle belirtilen plan hükümlerinin amacı da anlaşılammıştır.

Plan raporunda belirtilen nüfus hesabı ve hedef yılı nüfusu olan 45.000 kişilik planlama nüfusu ile plan kararları içinde yer alan kentsel sosyal ve teknik altyapı-donatı alanı büyüklükleri ve standartları incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 tablosundaki asgari büyüklüklere göre; önerilen eğitim alanı ve sağlık alanı toplam büyüklüklerinin eksik olduğu görülmektedir. Plan nüfusuna bağlı olarak eğitim alanı 10,2 ha

(hektar) ve sağlık alanı 3,4 ha (hektar) büyüklükte eksik olarak planlanmıştır. Bu durum kentsel gelişmenin sağlıksız ve düzensiz olmasını teşvik edecek nitelikte ve kentsel yaşamı olumsuz etkileyecek düzeydedir.

Yürürlükteki 1/100000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planında gösterilen Artvin ili Merkez ilçesinin kentsel yerleşme alanı lekesi; ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda alanın tamamının planlanacağı anlamına gelmemekte olup ağırlıklı şematik gösterimi içermektedir. Ancak alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında çevre düzeni planı gibi üst ölçekli bir planda gösterilen mekânsal bölgelemeler ve lekelerle uyulması gerektiği, arazi kullanımı kararları açısından öngörülen sanayi alanı gibi kararların nazım plana aktarılması gerektiği ve en önemlisi de kentsel yerleşme alanının, çevre düzeni planında belirtilen sınırların çok fazla dışında ve gösterilmeyen alanlarda önerilmemesi gerekmektedir. Bakıldığında nazım imar planı genel kararları içinde kentsel yerleşmenin gelişme yönü olarak çevre düzeni planının aksine güney-güneybatı yönünde gelişme önerildiği; çevre düzeni planında gösterilen Çoruh nehri kenarındaki sanayi alanlarının nazım imar planında plan kararları içine alınmadığı ve bu alanların farklı kullanım kararları ile planlandığı; kentsel servis alanı kapsamındaki küçük sanayi alanının çevre düzeni planında olmayan bir kullanım kararı olarak önerildiği; kısacası yapılan planlarda alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygun olması, bütünlük oluşturması yönündeki ilkesel yaklaşımların ve kriterlerin göz ardı edildiği görülmektedir.

Nazım imar planı açıklama raporunda; 2040 yılındaki plan nüfusunun 45.000 kişi olduğu, bu nüfusun mekana yansımalarının ise mevcut konut alanlarında 36.842 kişi ve gelişme konut alanlarında 8033 kişi olmak üzere 44.875 kişi olarak konumlandırıldığı belirtilmektedir. Ancak plan kararları içinde yaklaşık 25,21 ha’lık alanın ticaret+konut alanı (TİCK) olarak planlandığı ve plan hükümleri gereği bu alanlarda konut kullanım oranının %60’dan fazla olamayacağı belirtildiğinden, ticaret+konut alanlarında plan kararları açısından konut birimlerinin olacağı varsayılmış olmasına rağmen bu konut birimlerinde ne kadar bir nüfusun yaşayacağı belirtilmemiş ve dolayısıyla bu nüfus büyüklüğü planlama nüfusunda dikkate alınmamıştır. Bu kapsamda belirtilen planlama kararı; ilave nüfus ile birlikte zaten eksik olan donatı alanı ihtiyacını da arttıracaktır. Diğer taraftan ticaret+konut alanlarına nazım imar planında brüt nüfus yoğunluğu atanmamış olması da bu alanlardaki nüfusun plan kararlarında ve plan nüfusunun kestiriminde göz ardı edildiğini göstermektedir. Ayrıca yönetmeliğe aykırılığı belirtilen ticaret alanlarının üst katlarının konut olarak kullanılması planlama nüfusunun 45.000 kişinin üstünde olmasına neden olacaktır. Bu haliyle plan kararları ile oluşturulan nüfus kestirimi konut alanları üzerinden yapılan hesaplamada üst ölçekli plan kararlarına uygun görülsede plan hükümleri ile ticaret+konut alanlarına getirilen konut kullanımı sonucunda üst ölçekli planda belirlenen nüfustan fazla bir büyüklük oluşturulduğu açıktır. Somut olarak belirtmek gerekirse 25,21 ha büyüklüğündeki ticaret+konut alanında yapı yoğunluğu 1,00 olarak kabul edildiğinde 151.260 m² konut inşaat alanı oluşacak ve bu büyüklük içinde kişi başına 50 m² inşaat alanı ile 3025 kişi ilave nüfus ortaya çıkacaktır. Bu da verilen plan kararının ve nüfus büyüklüğünün tutarsızlığını göstermektedir. Zira bu hesaplama sonucunda plan nüfusunun 45000+3025=48.025 kişi olması gerekmektedir.

Bu durum etaplar halinde yapılan uygulama imar planlarının açıklama raporlarındaki nüfusun mekana yansıtılması ile ilgili kısımlardaki nüfus büyüklüklerinin toplanması sonucunda da ortaya çıkmaktadır.

	KONUT ALANI	TİCK
1. ETAP UİP	2884 kişi	70 kişi
2. ETAP UİP	343 kişi	-
3. ETAP UİP	1877 kişi	1284 kişi
4. ETAP UİP	4003 kişi	174 kişi
5. ETAP UİP	9631 kişi	610 kişi
6. ETAP UİP	22268 kişi	1483 kişi
7. ETAP UİP	3717 kişi	121 kişi
TOPLAM	44723 kişi	2586 kişi
GENEL TOPLAM	47309 kişi	

Zira yukarıdaki veriler uygulama imar planı açıklama raporundan alınarak; plan nüfusunun 47.309 kişi olduğu dolayısıyla tarafımızca yapılan nüfus hesabının ve tespitlerin doğru olduğunu kanıtlamaktadır. Bir diğer çelişki ise nazım imar planında nüfusun 45.000 kişi olarak önerilmesi ancak nazım imar planına uygun olması gereken uygulama imar planında ise nüfusun 47.309 kişi olarak düzenlenmesidir. Bu husus planlar arası kademeli birliktelik ilkesine aykırılık teşkil ettiği gibi alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uyması zorunluluğunu da ihlal etmektedir. Öte yandan plan açıklama raporunda yapılan nüfus projeksiyonları sonucunda ortalama nüfus büyüklüğünün 34.870 kişi olduğu belirtilmiştir. Yine raporda üst ölçekli plan nüfusunun 2026 yılında 45.000 kişi olduğu, bu bağlamda 2040 yılında plan nüfusunda 45.000 kişi olacağı kabul edilmiştir. Ancak üst ölçekli plan nüfusunun zaten yeterli düzeyde analiz edilmeden oluşturulduğu, nüfus projeksiyonları ile birlikte nüfus artış hızına bakıldığında 2008-2018 yılları arasındaki 10 yıllık periyotta kentte yaklaşık 3000 kişilik bir nüfus artışı olduğu belirlenmiştir. Bu kapsamda kent merkezi nüfusu 2018 yılında ADNKS verilerine göre 35.081 kişi olduğuna göre 2026 yılı için öngörülen 45.000 kişilik nüfus büyüklüğünün 10 yıllık dönemde yaklaşık 3000 kişilik nüfus artışı ile hesaplandığında sağlanmasının mümkün olmadığı görülmektedir. Diğer taraftan kentin 2040 yılında 45.000 nüfusa ulaşabileceği daha doğru bir kestirim iken; plan raporunda bunun gerçekleşmesine yönelik işgücü sektörel analizleri ve projeksiyonları da bulunmamaktadır.

Nazım İmar Planı bütününde üst ölçekli planda verilen kalkınma hedeflerine ve sektörel gelişme kararlarına yönelik mekânsal kararlar ve sektörel gelişme potansiyelleri bulunmamaktadır. Çevre düzeni planında Artvin kentinin bölgenin kültür ve turizm merkezi olarak geliştirileceği yine Kafkasya ticaretinin bölgenin iktisadi yapısını geliştirecek şekilde yeniden organize edileceği belirtilmişken bu hedefler yönünde imar planlarında yapılan veya alınan herhangi bir karar, eylem ve uygulama stratejisi bulunmamaktadır.

Çevre düzeni planında sektörel gelişme kararları içinde ormancılık sektörüne yönelik normal baltalık ve normal koru alanlarındaki orman ürünlerinin değerlendirileceği Merkez ilçe içerisinde orman ve orman ürünlerine yönelik sanayi kuruluşlarının oluşması ve mevcut

olanların geliştirilmesi destekleneceği belirtilirken yapılan imar planında bu yönde gerek mekânsal gerekse sektörel kararlar oluşturulmamış üst ölçekli planda gösterilen sanayi lekelerine uyulmamış sadece Ardanuç-Şavşat yolu üzerinde küçük sanayi sitesine yönelik plan kararları getirilmiştir. Aynı şekilde çevre düzeni planında öngörülen balıkçılık ve madencilik sektörlerine yönelik Merkez ilçe sektörel kararlarında ve mekânsal kararlarda bir önerme ve gelişim stratejisi yer almamaktadır. Bu husus imar planlarının üst ölçekli plan kararlarından bağımsız olarak bu karara uymadan sadece fiziki mekan düzenlemesine yönelik imarcı yaklaşımla yapıldığını göstermektedir.

Nazım imar planı açıklama raporunun 3.10.5 nolu hükmünde katı atık tesisleri alanı bölümünde kentin kuzeyinde ve Ormanyolu sokağa cepheli 2,67 ha büyüklüğünde katı atık tesis alanı planlandığı belirtilmektedir. Katı atık tesisi alanının, niteliğinin ne olduğu, transfer istasyonu mu yoksa düzenli depolama alanı mı olduğu belirtilmemiştir. Bu kapsamda katı atık tesislerinin yer seçimine yönelik üst ölçekli plan kararları irdelendiğinde ise Artvin merkezde katı atık tesisinin Bakırköy mevki ve Sümbüllü köyü mevkiinde olması öngörülmüştür. Bu çerçevede nazım planda önerilen katı atık tesisi alanının çevre düzeni planında belirlenmiş yer seçim kararlarına uymadığı, kentsel alana yakın bir bölgede konumlandırıldığı, çevresel değerlerin ve etkilerinin irdelenmediği belirlenmiştir.

Artvin ili Merkez ilçesine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri incelendiğinde; 2.3 nolu plan hükmü açısından onanan plandan sonra yürürlüğe giren yasal düzenlemelerin planda veya plan hükümlerinde herhangi bir değişiklik ya da düzenleme yapmadan geçerli olacağı belirtilmektedir. Nazım imar planının onanmasından sonra yürürlüğe girecek hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler, plan değişikliğini gerektirmesi halinde bu hususun plana işlenmesi ve plan hükmü haline gelmesi gerektiği açıktır. Bu hususların plan kararı haline gelmeden planın değişmiş sayılmasını öngören plan hükmü şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun değildir. Zira bir arazi kullanımında söz konusu olan değişiklik, başka bir arazi kullanımında da değişikliğe neden olabilir. Örneğin; çevre mevzuatı, kişi başına yeşil alan standartları gibi konularda yapılacak değişikliklerin bir bölümü planın fiziki kararlarında, bir bölümü planın uygulama hükümlerinde değişikliğe yol açabilecektir. Ayrıca planın bazı kararlarını geçersiz hale getiren yasal değişikliklerin plana işlenmeden planın değişmiş sayılması mümkün değildir. Bu sorunların çözümü, belirli fasıllarla (örneğin 5 yılda bir) planın mevzuattaki değişiklikler yönünden değerlendirilerek mevzuat yönünden gerekecek değişikliklerin plana işlenmesi ve plan değişikliklerinin onaylanarak askıya çıkarılması şeklinde olabilir. Bu hususta Danıştay 6.Dairesinin 2011/115 esas ve 2017/4139 karar sayılı mahkeme kararında da benzer şekildeki plan hükmünü aynı gerekçelerle mevzuata uygun görmemiştir. Bu haliyle söz konusu 2.3 nolu plan hükmü hukuka aykırılık içermektedir.

2.9 nolu plan hükmünde planlamayı ve mekânsal kararları doğrudan etkileyen Devlet Su İşleri kurum görüşünün temin edilmeden plan hükmüyle birlikte dere, taşkın alanları vb kullanımlar için düzenleme yapılabileceğini belirtmek doğru bir planlama yaklaşımı değildir.

Belediye meclisi tarafından karar altına alınarak yol boyu ticaret kullanımları teşekkül ettiği belirlenen konut alanlarında yönetmeliğin değiştirilemeyecek hükümler içinde yer alan 19.maddenin 1.fıkrasının f bendinde 1 ve 2 numaralı alt bentlerinde belirtilen ticaret

kullanımlarından başka hiçbir ticari faaliyet yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Nazım imar planının 2.12 nolu hükmünde belirtilen ticari birimler ifadesinin ise geniş kapsamlı olduğu, tüm ticari faaliyetleri içerdiği, bu haliyle söz konusu plan hükmünün mevzuata aykırılık teşkil ettiği açıktır.

2.13 numaralı plan hükmünde belirtilen 1.Derece Arkeolojik Sit Alanının nazım imar planında ve uygulama imar planında gösterilmiş olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin (i) bendinde plan müelliflerinin plan değişiklikleri için görüş vermesine gerek olmadığı, sadece belediyeye müellif olarak görüş beyan etmesi gerektiğinden 2.14 numaralı plan hükmünün mevzuata aykırı olduğu açıktır.

Plan hükümlerinin 3.2.2 nolu maddesinde karma kullanım alanlarında (ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut) özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için planda değişiklik yapılması öngörülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin değiştirilemeyeceğini açıkça belirtilmiştir. İlgili maddenin (ğ) bendinde ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanları tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alacağı alanlar olarak tanımlanmaktadır. Yine aynı maddenin (g) bendinde ticaret alanları tanımlanmış; 3 ve 4 nolu alt bentlerde ticaret alanlarında plan değişikliğine gerek olmaksızın özel sağlık ve özel eğitim tesisleri yapılabileceği belirtilmiştir.

19.maddenin (g) ve (ğ) bentleri birlikte değerlendirildiğinde içinde ticaret kullanımı geçen karma kullanım alanlarında sadece ticaret yapılmasının mümkün olduğu, yine ticaret alanlarında (g bendinde) özel sağlık ve özel eğitim tesislerinin yer alabileceği bu bağlamda ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanlarında yönetmelik şartlarına uygun olarak plan değişikliği yapılmadan özel sağlık ve özel eğitim tesisi yapılabileceği görülmektedir. Bu kapsamda söz konusu 3.2.2 nolu plan hükmünün alan kullanım işlevlerini daraltacak şekilde düzenlenmesi yönetmeliğe uyarlılık içerecektir. Yani karma kullanım alanlarında özel sağlık ve özel eğitim tesisi yapılamaz şeklindeki bir düzenleme kabul edilebilir. Ancak işlevsel kullanımlar daraltılmadan plan hükmünün özel sağlık ve özel eğitim tesisleri için planda değişiklik yapılmasını zorunlu kılan kısmı yönetmeliğe aykırıdır.

Ağaçlandırılacak alanlarda; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 6.6.7 nolu maddesinde; başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa kat adedi 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım-hayvancılık ile ilgili yapılar yapılabileceği belirtilmiştir. Nazım imar planı hükümlerinde ise ağaçlandırılacak alanlarda bağ ve sayfiye evi yapılabileceği; tarım ve hayvancılık yapılarının ise alt ölçekli planda belirtilmesi halinde yapılabileceği söylenmektedir. Ancak nazım imar planı kararlarının üst ölçekli çevre düzeni planına uygun olması gerektiği düşünüldüğünde ağaçlandırılacak alanda sadece çiftçinin kullanabileceği tek yapı yapılabileceği, yine tarım ve hayvancılık ile ilgili yapıların yapılabilmesi konusunda ise çevre düzeni planında hüküm varken uygulama imar planında belirleneceğini söylemek planlar arası kademeli birliktelik ilkesine ve üst ölçek plan kararlarına aykırılık oluşturmaktadır.

22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı resmi gazetede “Otopark Yönetmeliği” yayınlanmış olup yürürlük tarihi 01.01.2019 olarak belirlenmiştir. Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği dikkate alındığında 3.5.2.1 nolu plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu otopark yönetmeliğinin genel esaslar ile ilgili 4. maddesinin 6. fıkrasının (h) bendinde imar planları ile veya idarelerce bu yönetmelik hükmüne aykırı kararlar getirilemeyeceği ve bu yönetmeliğe uyulmasının zorunluluğu belirtilmiştir. Ayrıca aynı yönetmeliğin geçici 1. maddesinde yönetmelik yürürlük tarihinden itibaren 2 yıl içinde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla planlarda revizyon veya değişiklik yapılması zorunlu hale getirilmiştir.

Plan hükümlerinin 3.5.2.2 nolu maddesinde yeraltı otoparkı tarzındaki kullanımların nerede ve nasıl yapılacağı yönetmelikte tarif edilmesine rağmen plan hükmündeki tescil dışı ifadesinin çok geniş kapsamda olduğu görülmektedir. Otopark ihtiyacının karşılanması için plan bütününde gerekli araştırmaların yapılarak plan kararının verilmesi gerektiğinde bu plan hükmünün ilgili mevzuatlara çerçevesinde yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Kaldı ki otopark alanlarının bölge ve semt otoparklarının yer seçiminin plan hükümleri ile düzenlenmesi gerektiğinden kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altında meclis kararı ile otopark alanı olarak düzenleme yapılabilir şeklinde belirlemelerinin geçici çözümler olduğu; aslında yapılması gerekenin nazım imar planı ile eşgüdümlü olarak bir ulaşım ana planının hazırlanmış olması ve bu master plandan alınan verilerin, önerilen nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarına aktarılması olmalıdır.

Bu kapsamda mevcut durumda hazırlanmış olan bir ulaşım ana planı olmadığı gibi Artvin ili Merkez ilçesi nazım imar planlarında belirli bir araştırma, analiz ve değerlendirmeye konu olmuş, tasarlanmış ve hesaplanmış bir çalışmanın ürünü olarak bölge ve semt otoparklarının da olmadığı görülmektedir. Ayrıca kamuya terk edilmiş alanların zemini altında yer altı otoparkı yapılmasını isteğe bağlı olarak meclis kararı ile yapılabilir şeklinde düzenlenmesinin yerine ulaşım ana planı ile birlikte trafik ulaşım komisyonunun görüşlerini de alınarak uygulama imar planı kararları ile belirlenmesi daha doğru olacaktır. Otopark alanlarının ve yerlerinin imar planı ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak esas amacı dışında farklı kullanımlar barındıracak şekilde düzenlenmesi ve bu yönde plan hükmü oluşturulması otopark kullanımının çözüme kavuşturulması öngörülen duran trafiği ve hareketli trafiği artıracığı kaçınılmazdır. Otopark alanlarında ticaret gibi farklı kullanımlar önerilmesi, trafik hacmini arttıracığı gibi trafik çekme ve üretme açısından alanda artışa neden olacaktır.

C. UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNİN ESAS YÖNÜNDEN İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Artvin ili Merkez ilçesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri incelendiğinde; 2.3 nolu plan hükmünde onanan plandan sonra yürürlüğe giren yasal düzenlemelerin planda veya plan hükümlerinde herhangi bir değişiklik ya da düzenleme yapmadan geçerli olacağı belirtilmektedir. Uygulama imar planının onanmasından sonra yürürlüğe girecek hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler, plan değişikliğini gerektirmesi halinde bu hususun plana işlenmesi ve plan hükmü haline gelmesi gerektiği açıktır. Bu hususların plan kararı haline gelmeden planın değişmiş sayılmasını öngören plan hükmü şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun değildir. Zira bir arazi kullanımında söz konusu olan değişiklik, başka bir arazi kullanımında da değişikliğe neden olabilir. Örneğin; çevre mevzuatı, kişi başına yeşil alan standartları gibi konularda yapılacak değişikliklerin bir bölümü planın fiziki kararlarında, bir bölümü planın uygulama hükümlerinde değişikliğe yol açabilecektir. Planın bazı kararlarını geçersiz hale getiren yasal değişikliklerin plana işlenmeden planın değişmiş sayılması mümkün değildir. Bu sorunların çözümü, belirli fasılalarla (örneğin 5 yılda bir) planın mevzuattaki değişiklikler yönünden değerlendirilerek mevzuat yönünden gerekecek değişikliklerin plana işlenmesi ve plan değişikliklerinin onaylanarak askıya çıkarılması şeklinde olabilir. Bu hususta Danıştay 6.Dairesinin 2011/115 esas ve 2017/4139 karar sayılı mahkeme kararında da benzer şekildeki plan hükmünü aynı gerekçelerle mevzuata uygun görmemiştir. Bu haliyle söz konusu 2.3 nolu plan hükmü hukuka aykırılık içermektedir.

İmar mevzuatı kapsamında herhangi bir parselde imar planı yapılabilmesinin ön şartı parselin tamamının jeolojik-jeoteknik açılardan etüt raporunun yapılarak onaylanmış olmasıdır. Bu kapsamda plan hükümlerinin 2.4 nolu maddesinde belirtildiği gibi herhangi bir parselin yarısının veya tamamının jeolojik-jeoteknik etüt raporu sınırları dışına kalması durumunda yeniden rapor yapılacağı belirtilerek parselin yarısından az olan kısımlarının jeolojik-jeoteknik etüt raporu sınırları dışına kalması durumunda ise yeniden rapor yapılmamasının belirtilmesi bu yönden söz konusu plan hükmünün tamamı ile mevzuata aykırılık teşkil ettiğini göstermektedir.

2.9 nolu plan hükmünde planlamayı ve mekânsal kararları doğrudan etkileyen Devlet Su İşleri kurum görüşünün temin edilmeden plan hükmüyle birlikte dere, taşkın alanları vb kullanımlar için düzenleme yapılabileceğini belirtmek doğru bir planlama yaklaşımı değildir.

Belediye meclisi tarafından karar altına alınarak yol boyu ticaret kullanımları teşekkül ettiği belirlenen konut alanlarında yönetmeliğin değiştirilemeyecek hükümler içinde yer alan 19.maddenin 1.fıkrasının f bendinde 1 ve 2 numaralı alt bentlerinde belirtilen ticaret kullanımlarından başka hiçbir ticari faaliyet yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Uygulama imar planının 2.13 nolu hükmünde belirtilen ticari birimler ifadesinin ise geniş kapsamlı olduğu, tüm ticari faaliyetleri içerdiği, bu haliyle söz konusu plan hükmünün mevzuata aykırılık teşkil ettiği açıktır.

3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin (i) bendinde plan müelliflerinin plan değişiklikleri için görüş vermesine gerek olmadığı, sadece belediyeye müellif olarak görüş beyan etmesi gerektiğinden 2.25 numaralı plan hükmünün mevzuata aykırı olduğu açıktır.

Artvin ili merkez ilçesi uygulama imar planı notlarının 3.1.3 ve 3.1.4 nolu maddeleri, otopark alanı ve sayısının artırılması ve trafik yükünün azaltılmasına yönelik olumlu kararlar içermesine ile birlikte yapılacak uygulamanın 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı resmi gazetede yayınlanan ve 01/01/2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş olan Otopark Yönetmeliği hükümleri kapsamında yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Plan hükümlerinin 3.2.8 nolu maddesinde 10.000 m² ve üzerindeki imar adalarında adanın tamamında yapılacak uygulamalarda imar planında verilen emsal değerinin taban alanı kadar artırılarak binalara 1 kat ilave edilebileceği belirtilmiştir. Bu plan notunun uygulaması sonucunda planlama açısından en önemli konu plan bütününde yapılacak bu uygulamanın nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıp artırmayacağını analiz edilmiş olmasıdır. Çizili plan kararları ile birlikte plan açıklama raporlarında yapılan inceleme sonucunda emsal artışının plan bütününde hesaplanmadığı, emsal artışına konu olan imar haklarının nüfus yoğunluğu ve nüfus sayısını arttıracacağı, bu artışın planlama nüfus büyüklüğü içinde olup olmadığının açıklanmadığı; bu kapsamda nazım imar planında ilave veya rezerv sosyal ve teknik donatı alanlarının planlanmadığı söz konusu plan hükmünün onanmış haliyle üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarına ve nüfus kabullerine uymadığı görülmektedir.

Emsal artışı ile ilgili plan hükmünde ve buna bağlı olarak nazım imar planındaki düzenleme alanlarında altyapısı yoğun yapılaşmaya uygun duruma getirilecek kararların bulunması, emsal artışının kullanılacağı alanların nazım imar planında çevresi ile olan ilişkilerinin belirlenmiş ve her türlü bölgelemeye uygun olarak yoğunluk artışına elverişli bir şekilde planlanmış olması gerekmektedir. Ayrıca emsal artışına konu olacak alanlardaki taşınmazların bu planın ve plan notunun eki olarak taşınmaz değerlendirmesinin yapılmış olması ve buna göre emsal artışı miktarı, oranı ve şekli düzenlenmiş olmalıdır.

Yine 3.2.9 nolu plan notunun, toplam inşaat alanı büyüklüğünü %10 artırması yönündeki hükmü; emsal artışına neden olacağı bu haliyle plan notunun uygulanması durumunda nüfus yoğunluğu ve yapı yoğunluğu artışının plan bütününde hesaplanmadığı, emsal artışına konu olan imar haklarının nüfus yoğunluğu ve nüfus sayısını arttıracacağı, bu artışın planlama nüfus büyüklüğü içinde olup olmadığının açıklanmadığı; bu kapsamda nazım imar planında ilave veya rezerv sosyal ve teknik donatı alanlarının planlanmadığı söz konusu plan hükmünün onanmış haliyle üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarına ve nüfus kabullerine uymadığı görülmektedir.

Plan notlarının 3.2.10 nolu hükmünde mevcut yapı dokusuna ve teşekküle göre yapılacak uygulamalar tarif edilmiştir. Ancak mevcut teşekküle konu olacak alanların uygulama imar planında sınırları, konumu ve büyüklüklerinin belirlenmemiş olması gerekmektedir. Ayrıca bu tür alanlarda ve 3.2.10 nolu plan notunun alt maddelerinde belirtilen tüm uygulamaların imar planı ile ilişkili kararlar olduğu dolayısıyla yetkinin ilgili idarenin meclisinde olduğu; bu tür kararların ancak belediye meclisi ile belediye encümeni tarafından verilmesi gerektiğinin plan hükümlerinin tamamında açık olarak yazılması gerekmektedir.

Meskun alanlardaki yapılaşmalara yönelik olarak 3.3 nolu plan notunda ve alt maddelerinde kazanılmış haklar ve bu kapsamda ruhsat almış yapılara yönelik hususlar belirtilmiştir. Danıştay kararlarında (2016/92 sayılı karar) kazanılmış hak; somutlaşma,

tamamlanmış olma, hukuka uygun olma ve iyi niyet unsurlarının oluşmasına bağlanmıştır. Bu kapsamda kazanılmış hak; imar planı kararlarının idari düzenleyici nitelikte işlemler olduğu, düzenleyici işlemin tek başına kazanılmış hak oluşturamayacağı, bu düzenleyici işleme dayanılarak ilgili lehine hak tanıyan birel işlemin gerekli olduğu, yapı ruhsatı verilmesinin somutlaşma kapsamında olduğu, hakkın bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmedikçe kazanılmış hak olamayacağı, bu durumda yapı kullanma izin belgesi alınması gerektiği, kazanılmış hakkın ancak hukuka uygun durumlardan doğabileceği, hukuka uygunluğu kaynağının anayasa, yasa, yönetmelik gibi bir hukuk normuna dayanması gerektiği, uyulması zorunlu yasal bir belge olan imar planlarına uygunluğun aranması gibi hususların irdelenerek belirlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla ilgili plan notunda belirtildiği gibi sadece yapı ruhsatı verilen yerlerin kazanılmış hak olduğunu söylemek yukarıda açıklanan mahkeme kararına ve diğer hususlara aykırılık teşkil etmektedir. Zira imar planı kararları değişen ve yapılaşmaya konu olamayacak bir kullanım niteliğine dönüşen alanlarda daha önceki imar planına göre alınan yapı ruhsatı ile kazanılmış hak uygulamasının yapılması imar planlarının nesnellik ve zorunluluk ilkesi ile esneklik ve geniş kapsamlılık ilkeleri ile tezatlık oluşturmaktadır.

Plan notlarının 3.3.3 nolu hükmünde ise aslında imar mevzuatında tanımlanmamış ve yer almayan ikiz nizam uygulamasının (ki bu tanımlamanın karşılığı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde blok nizama denk gelmektedir) yapılacağı parsellerde her iki yan komşu parsellerdeki yapıların cephelerinde pencere vb. mimari üniteler olmaması durumunda bitişik düzene dönüştürülebileceği belirtilmektedir. Bu plan notu, imar planı çizili belgelerinde verilmiş olan yapı düzeninin değiştirilmesine, plan kararlarında tutarsızlık ve açıklık olmamasına neden olacağı gibi en önemlisi plan kararları ile belirlenmiş olan yapı alanı büyüklükleri, toplam inşaat alanı gibi yapı yoğunluğunu artırıcı kararların oluşmasına sebep olacaktır. Bu tür meskun-yerleşik kentsel alanlara yönelik plan notlarının daha kesin, belirli ve sınırları düzenlenmiş ayrıca çok iyi analiz edilmiş belirlemeler ve kararlar içermesi gerekmektedir.

3.3.6 nolu plan notunda ayrıık nizam olduğu açıkça belirtilen ticaret ve ticaret+konut alanlarında farklı parsellerdeki yapıların yada aynı parseldeki farklı yapıların zemin katta birleştirilebileceği ve bu alanların ticaret olarak kullanılabilmesi belirtilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69.maddesinin 2.fıkrasında yönetmeliğin birinci, ikinci, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19uncu ve 20inci maddelerinde yer alan hükümlerin planlarla değiştirilemeyeceği ve planlarla aykırı hükümler getirilemeyeceği belirtilmektedir. Yapı nizamları, aynı yönetmeliğin birinci bölümünde tanımlar kısmında yer almakta olup yukarıda bahsedildiği üzere ve kapsamda değiştirilmesi mümkün değildir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde;

-Ayrıık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamı,

-Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamı,

-Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden

fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamı (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.) olarak tanımlanmıştır. Bakıldığında 3.3.6 nolu plan notunda ayrık nizam olarak belirlenen bir kullanım alanında zemin katta yan bahçe alanları kaldırılarak aslında blok nizam uygulamanın yapılması amaçlandığı, ancak bu alanların plan kararlarında blok nizam şeklinde önerilmediği, diğer taraftan ayrık nizamın amacı dışında bahçe alanları ortadan kaldırılarak yapıların iklimlenme olanaklarının kısıtlandığı; yapıların ve kentsel açık alanların hava, güneş, rüzgar vb. iklim koşullarından olumsuz etkilenmesine neden olduğu görülmektedir. Ayrıca plan notunda belirtilen yapısal alan büyümesinin hangi koşullarda ve planda verilen yapı emsali dahilinde mi yapılacağı açıklanmamıştır.

Plan notlarının 3.3.7 nolu maddesi aslında imar planı çalışmalarını sürecinde yapılacak olan doku analizleri, mülkiyet ve yapılaşma analizleri gibi yapısal analizlerin yapılmadığını göstermektedir. Zira plan kararları oluşturulurken bu analizler sonucunda mekanda ve yerleşik doku içinde hangi yapı nizamının, hangi koşullarda kullanılacağı, mevcut ve oluşacak parsel durumlarına bağlı olarak nasıl bir yapılaşma şeklinin öngörüleceğinin belirlenmiş olması; bu hususların planını analitik araştırması dışında ilgili idarenin bilimsel veriler dışındaki keyfi uygulamasına bırakılmaması gerektiği göstermektedir.

3.3.9 nolu plan notu; kentte boşluk oluşturmak ve mekan algısı ile kentsel dokuyu iyileştirmek amacıyla coğrafi yapısı eğim ve benzeri nedenlerden dolayı kısıtlı olan Artvin il merkezinde yapılaşmanın imar planında verilen kat adetlerinden fazla olarak kullanılması yönünde hükümleri içermektedir. Bakıldığında 4 ve 5 kat imar planı kararı olan ticaret, konut ve ticaret+konut alanlarında Artvin il merkezinin neresinde olursa olsun 1500 m² büyüklüğünde alan oluşturulması durumunda 4 kat olan yerlerde 8 kat ve 5 kat olan yerlerde 10 kat yapı inşa etmek mümkün olmaktadır. İmar planlarında özellikle nazım imar planında bölgeleme yapılması gerektiği; bu bölgelemenin kullanım bölgelemesi, yoğunluk bölgelemesi ve yükseklik (kat) bölgelemesi şekliyle yapılacağı ve bunun nazım imar planının yönetmelikteki tanımında açıkça belirtildiği görülmektedir. Ancak bahse konu Artvin Belediyesi imar planları irdelendiğinde nazım imar planında plan sınırları içinde herhangi bir yükseklik bölgelemesi yapılmadığı; konumu, büyüklüğü, kullanım kararı, topografik yapısı, mevcut yapılaşma, yapı yoğunlukları gibi birçok kriter üzerinden bir analiz yapılmadan kentin bütününde 4 ve 5 kat yapılaşma kararı getirilen her yerde yönetmelik kapsamında yüksek yapı (7 kat ve üzeri) yapma kararı oluşturulmuştur. Bu şekildeki bir plan kararı ve plan notu; bütünüyle nazım imar planı kararlarına ayrılık teşkil etmekte ve ileride geri dönülmesi mümkün olmayan kentsel doku ve mekanların oluşmasına neden olacaktır.

3.3.9 nolu plan notunun alt maddeleri incelendiğinde ise özellikle 5 katlı yerlerde 10 kata kadar yapı yapılabileceği belirtilmiş ve bu kapsamda 6 metre olması gereken yan bahçe mesafesi, 5 metreye düşürülmüştür. Bu plan notunun bir şekilde çizili plan kararlarında değişiklik olduğu dikkate alındığında 4 ve 5 katlı yerlerde kat adetlerinin artırılmasına karşılık cephe alınan yollardaki karşılıklı binalar arasındaki asgari mesafelerin sağlanmasına yönelik düzenleme içermediği ve bu haliyle mevzuata aykırı olduğu açıktır. Diğer taraftan söz konusu plan notunun uygulanmasında 3.3.9.1 ve 3.3.9.2 nolu maddelerde imar planında verilmiş olan toplam inşaat alanı büyüklüğünün sabit kalacağı belirtilmiş olmasına rağmen 3.3.9.6 nolu

maddede inşaat alanı hesabı sonucunda yapı inşaat büyüklüğünde ve yapı yoğunluklarında bu plan notu kapsamında artış olacağı belirlenmiştir. Bu uygulamanın planlama açısından en önemli sorunu ise uygulama sonucunda ortaya çıkan inşaat alanı büyüklüğünün plan bütününde hesaplanmadığı, bu plan notunun nüfus yoğunluğu ve nüfus sayısını arttıracığı, bu artışın planlama nüfus büyüklüğü içinde olup olmadığının açıklanmadığı; bu kapsamda nazım imar planında ilave veya rezerv sosyal ve teknik donatı alanlarının planlanmadığı söz konusu plan hükmünün onanmış haliyle üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarına ve nüfus kabullerine uymadığı görülmektedir.

3.3.9.6 nolu maddede belirtilen hesaplama üzerinden örnek bir değerlendirme aşağıdaki gibidir; Örneğin ayrık nizamda 5 kat olan bir konut alanında uygulama imar planına göre 1500 m² büyüklüğündeki bir parseldeki taban alanı; %40 ile 600 m² ve 5 kat yapılaşma hakkı içinde toplam emsal alanı büyüklüğü ise 600x5=3000 m² olmaktadır. Burada yönetmelikte belirtildiği üzere tüm katlar (bodrum katlarda dahil) emsal alanı büyüklüğü içinde yer almaktadır.

Ancak aynı alanda plan notuna göre yapılan hesaplamada ise bina taban alanı, zemin kat ve bodrum kat alanının eşit büyüklükte olduğu ve bunun 1500x0,40=600 m² olacağı; normal kat alanının plan notunda belirtilen matematiksel yöntem sonucunda 756,25 m² olacağı; yine çatı kat alanının belirtilen matematiksel yöntem sonucunda 462,25 m² olacağı belirlenmiştir. Bu durumda parsel alanındaki toplam inşaat alanı büyüklüğü;

- Bodrum kat alanı (2 kat) =1200 m²
- Zemin kat alanı = 600 m²
- Normal kat alanı (4 kat) = 3025 m²
- Çatı kat alanı = 462 m²

olmak üzere bodrum kat alanlarının iskana konu olmadığı varsayılırsa 4087 m² ve bodrum kat alanları iskana konu olursa 5287 m² olmaktadır. Bodrum kat alanlarının iskana konu olmadığı varsayıldığında mevcut inşaat alanı büyüklüğünün yaklaşık %80'lik kısmının yönetmelik gereği emsale konu alanları içerdiği düşünüldüğünde plan notu sonucunda toplam emsal alanı 3270 m² olmaktadır. Bodrum kat alanlarının iskan edilmesi durumunda ise emsal alanı 4230 m² olmaktadır. Sonuç olarak örnekte iskansız bodrum kat olması durumunda yaklaşık 270 m² emsal alanı artışı olduğu ve yine iskanlı bodrum kat olması durumunda ise 1230 m² emsal alan artışı olduğu görülmektedir. Zira inşaat alanı büyüklüklerindeki bu artışa rağmen plan notundaki inşaat alanı büyüklüğü **sabit kalmak koşuluyla** hükmünün tutarsızlığı ve tezatlığı anlaşılabilir. Ayrıca görüleceği üzere söz konusu plan notunun kent bütününde uygulanması sonucunda aslında nüfus yoğunlukları ve nüfus sayısı ile yapı yoğunlukları içinde hesaplanmamış ilave inşaat alanı kullanımları oluşturulduğu ve bir şekilde gizli yoğunluk artışının teşvik edildiği belirlenmiştir.

4.1.1.2 nolu plan notunda ayrık ikiz ve bitişik nizamda taban alanının Artvin Belediyesi tarafından belirleneceği ifade edilmiştir. Ancak yönetmelikte de açıklandığı üzere taban alanı kullanımının imar planı kararları ile belirlenmesi gerektiği, taban alanı oranının belirsiz olarak bırakılmasının yapısal yoğunluğu ve bağlantılı olarak yaşayan nüfus sayısını arttıracığı ve bu haliyle plan notunun üst ölçek plan kararları ile mevzuata aykırı olduğu görülmektedir.

4.1.1.3 nolu plan notunda verilen inşaat alanı hesaplamasında parsel alanı, kat sayısı ve 0,40 oranı (taban alanı) ile hesaplanan büyüklüğün emsale konu alanları oluşturduğu; ancak bu büyüklüğün 1,30 ile çarpılması durumunda emsale konu alan büyüklüğünün artacağı ve artışın dolaylı olarak nüfus yoğunluğu ile yapı yoğunluğunu artıracığı, bunun plan açıklama raporunda nüfus hesabına dahil edildiğine yönelik bir açıklamanın olmadığı görülmektedir.

Yine aynı şekilde 4.1.2.5 ve 4.2.1.5 nolu plan notlarında da benzer düzenleme yapılmış; 4.1.2.5 nolu maddede ana başlık gelişme konut alanı iken meskun konut alanı ifadesi kullanılmış; parsel alanı, kat sayısı ve 0,30 oranı (taban alanı) ile hesaplanan büyüklüğün emsale konu alanları oluşturduğu; ancak bu büyüklüğün 1,30 ile çarpılması durumunda emsale konu alan büyüklüğünü artacağı ve artışın dolaylı olarak nüfus yoğunluğu ile yapı yoğunluğunu artıracığı, bunun plan açıklama raporunda nüfus hesabına dahil edildiğine yönelik bir açıklamanın olmadığı görülmektedir.

4.2.1.5 nolu madde de ise taban alanı kullanım oranı verilmeden bir önceki 4.2.1.4 nolu maddede ki belirleme dikkate alınarak neredeyse parsel alanının tamamı taban alanı kullanımında sayılmış ve bahçe mesafeleri ihlal edilmiştir. İnşaat alanının hesabında ise taban alanı, kat sayısı ve 1,30 ile çarpılması ile oluşturulan emsale konu alanın, imar planında verilen emsal büyüklüğünü artıracığı ve artışın dolaylı olarak nüfus yoğunluğu ile yapı yoğunluğunu artıracığı, bunun plan açıklama raporunda nüfus hesabına dahil edildiğine yönelik bir açıklamanın olmadığı görülmektedir.

Uygulama imar planının 4.2.1.3 nolu plan hükmü, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin idareler tarafından onanacak planlar ve çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyecek olan tanımlardaki ticaret tanımına aykırı olarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamayacağı gibi bu alanlarda plan notu ile önerilen konut işlevinin getireceği nüfus büyüklüğü de hesaplanarak plan nüfusuna dahil edilmemiştir. Bu durum bakıldığında plan dönemi nüfusunun artmasına neden olmaktadır.

Plan hükümlerinin 4.2.2.1 nolu maddesinde ticaret+konut kullanım alanlarında özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için planda değişiklik yapılması öngörülmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğin 19.maddesinin değiştirilemeyeceğini açıkça belirtilmiştir. İlgili maddenin (ğ) bendinde ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanları tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alacağı alanlar olarak tanımlanmaktadır. Yine aynı maddenin (g) bendinde ticaret alanları tanımlanmış; 3 ve 4 nolu alt bentlerde ticaret alanlarında plan değişikliğine gerek olmaksızın özel sağlık ve özel eğitim tesisleri yapılabileceği belirtilmiştir. 19.maddenin (g) ve (ğ) bentleri birlikte değerlendirildiğinde içinde ticaret kullanımı geçen karma kullanım alanlarında sadece ticaret yapılmasının mümkün olduğu, yine ticaret alanlarında (g bendinde) özel sağlık ve özel eğitim tesislerinin yer alabileceği bu bağlamda ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanlarında yönetmelik şartlarına uygun olarak plan değişikliği yapılmadan özel sağlık ve özel eğitim tesisi yapılabilmesi görülmektedir. Plan hükmünün alan kullanım işlevlerini daraltacak şekilde düzenlenmesi yönetmeliğe uyarlılık içerecektir. Yani karma kullanım alanlarında özel sağlık ve özel eğitim tesisi yapılamaz

şeklindeki bir düzenleme kabul edilebilir. Ancak işlevsel kullanımlar daraltılmadan plan hükmünün özel sağlık ve özel eğitim tesisleri için planda değişiklik yapılmasını zorunlu kılan kısmı yönetmeliğe aykırıdır.

4.2.2.4 nolu plan notunda taban alanı kullanım oranı verilmeden neredeyse parsel alanının tamamı taban alanı kullanımında sayılmış ve bahçe mesafeleri ihlal edilmiştir. İnşaat alanının hesabında ise taban alanı, kat sayısı ve 1,30 ile çarpılması ile oluşturulan emsale konu alanın, imar planında verilen emsal büyüklüğünü artıracığı ve artışın dolaylı olarak nüfus yoğunluğu ile yapı yoğunluğunu artıracığı, bunun plan açıklama raporunda nüfus hesabına dahil edildiğine yönelik bir açıklamanın olmadığı görülmektedir.

Uygulama imar planı notlarının sırasıyla; 4.2.4.2; 4.2.4.3; 4.2.5.2; 4.2.5.3; 4.4.1.1.3; 4.4.1.2.3; 4.4.1.3.3; 4.4.1.4.3; 4.4.1.5.3; 4.4.1.6.3; 4.4.2.1.3; 4.4.2.2.2; 4.4.3.1.3; 4.4.3.2.3; 4.4.3.3.3; 4.4.4.1.2 nolu maddelerinde belirtilen kentsel kullanım alanlarında yapılacak olan binaların kat adedi ve yüksekliğinin yatırımcının ihtiyacına göre belediyesince belirleneceği ve genel olarak jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında ilgili alanın yakın komşuluğunda bulunan parsellere verilen bina ve yapı yüksekliğinin kullanılacağı belirtilmiştir.

Her türlü mekansal planların yapımında uyulması gereken usul, esas ve ilkeleri belirleyen “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin” tanımlar ile ilgili 4.maddesinin 1. Fıkrasının k) bendinde Uygulama İmar Planı; “*Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, **bina yüksekliği**, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı*” olarak açıklanmıştır.

Yine aynı yönetmeliğin 24.maddesinin 4.fıkrasında; “*Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayırık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, **bina yüksekliği**, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir*” denilmektedir. Görüleceği üzere yönetmeliğin uygulama imar planlarının yapılmasında uyulması gerekli ilkeleri arasında plan kararlarında bina yüksekliğinin tanımlanmış ve belirlenmiş olması yer almaktadır. Diğer taraftan imar planları şehircilik bilimi açısından irdelendiğinde ve hukuksal açıdan uyulması zorunlu düzenleyici nitelikli idari işlemler kapsamında olduğundan kullanım niteliği yapılaşmaya konu olabilecek alanlarda net ve açık olarak yapılacak yapının yoğunluğuna (yani büyüklüğü, hacmi, yüksekliği vb.) yönelik kararların verilmiş olması gerekmektedir. İmar planlarının keyfi düzenleme ve uygulamaları içermemesi gerektiğinden; imar planları genel kapsamlı, zorunluluk ve nesnellik ilkeleri dahilinde aleni olduğundan özellikle kentin yapısal yoğunluğunu ve doluluk-boşluk durumunu etkileyecek nitelikteki kat adedi, bina yüksekliği

ve yapı yüksekliğinin tanımlanmamış olması uygulama imar planının amacını dışında bu planı zedeleyici niteliktedir. Bu nedenle yukarıda belirtilen 4.2.4.2; 4.2.4.3; 4.2.5.2; 4.2.5.3; 4.4.1.1.3; 4.4.1.2.3; 4.4.1.3.3; 4.4.1.4.3; 4.4.1.5.3; 4.4.1.6.3; 4.4.2.1.3; 4.4.2.2.2; 4.4.3.1.3; 4.4.3.2.3; 4.4.3.3.3; 4.4.4.1.2 nolu plan notlarının tamamında kat adedi, bina yüksekliği ve yapı yüksekliğinin kentsel alan içinde etüt edilmiş ve kesin olarak belirlenmiş olması gerekmektedir.

Ağaçlandırılacak alanlarda; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 6.6.7 nolu maddesinde; başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa kat adedi 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım-hayvancılık ile ilgili yapılar yapılabileceği belirtilmiştir. Uygulama imar planı hükümlerinin 4.4.5.3 nolu maddesi ile alt maddelerinde ise ağaçlandırılacak alanlarda bağ ve sayfiye evi yapılabileceği söylenmektedir. Ancak uygulama imar planı kararlarının üst ölçekli çevre düzeni planına uygun olması gerektiği düşünüldüğünde ağaçlandırılacak alanda sadece çiftçinin kullanabileceği tek yapı yapılabileceği, yine tarım ve hayvancılık ile ilgili yapıların yapılabilmesi konusunda ise çevre düzeni planında hüküm varken uygulama imar planında belirleneceğinin söylenmesi planlar arası kademeli birliktelik ilkesine ve üst ölçek plan kararlarına aykırılık oluşturmaktadır. Diğer taraftan bu kapsamdaki alanlarda yola 25 metre cephesi olan parsellerde yapı yapılabileceği, yine bu alanlarda yapılaşma koşullarının çevre düzeni planının “6.4.Tarım Alanları” bölümündeki hükümlerin geçerli olacağı, bu kapsamda ifraz koşulunun ilgili çevre düzeni planı hükümlerinde 3194 sayılı imar kanununun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.bölümüne bağlandığı ve ifraz büyüklüğünün bu durumda 5000 m² olduğu görülmektedir.

Plan notunun 4.4.5.3.4 nolu maddesinde ise yeni üretilecek, yani ifraz edilecek parsel alanının 2000 m²'den az olamayacağı belirtilmektedir. Ancak çevre düzeni planının 6.6.7 nolu maddesinde ağaçlandırılacak alanlarda 6.4 tarım alanları için belirtilen hükümlere uyulacağı söylenmektedir. Bu kapsamda bakıldığında 6.4 tarım alanları ile ilgili hükümlerde uygulama ve ifraz koşullarının 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinin 6. bölümü hükümlerine göre yapılacağı; bu bölümde ise ağaçlandırılacak alanların iskan dışı kapsamında 5000 m² ifraz şartına tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda uygulama imar planı hükmündeki 2000 m² şartının uygulanmasının mümkün olmadığı; bu şekilde ifraz işlemlerinin ağaçlandırılacak alanların parçacıl hale gelmesine neden olacağı; ayrıca ağaçlandırılacak alanların ancak ilgili alanlara yönelik başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yapılaşmaya konu edilebileceği bilinmelidir.

Uygulama imar planı notlarının 4.4.5.5 nolu maddesinin başlığı; “**Bugünkü arazi kullanımı korunarak devam ettirilecek alan**” olarak yazılmıştır. Ancak imar planlarının yapımı ve gösterimine yönelik olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek.1-d uygulama imar planı gösterimlerinde asıl amacının arazi kullanımının devam ettirilmesi ve bu kapsamda korunması yönünde bu tür alanların gösterimi “**Bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek korunacak alanlar**” şeklindedir. Bu tür alanlarda mevcut arazi kullanımının devam ettirilmesi öncelik taşıdığından koruma unsurunun kullanımın devamına bağlı olması gerekmektedir. Diğer taraftan plan notunda bu alanların mevcutta ağaçlık alanlar olduğu, jeolojik açıdan uygun olmayan alanların dışında 1500 m² ifraz şartıyla Emsal:0,20 ve 6,50 m. yüksekliğinde yapı yapılabileceği yine 1500 m²'nin altındaki alanlarda ise toplam 250 m²'yi

geçmeyecek şekilde 6,50 m. yüksekliğinde bina yapılabileceği ve minimum ifrazın 500 m² olacağı belirtilmiştir.

Bakıldığında bu kapsamdaki alanların uygulama imar planı notunda mevcut ağaçlık alanlar olduğu belirtildiğinden, ağaçlık alanlar ile ilgili çevre düzeni planının 6.6.8 nolu plan hükmünün bu alanlarda geçerli olduğu açıktır. Zira söz konusu çevre düzeni planının 6.6.8 nolu plan hükmünde ağaçlık karakteri devam ettirilerek korunacak alanlardan bahsedilmekte ve bu alanlarda ancak maksimum inşaat alanı 150 m² olan bir çiftçinin barınmasına yönelik tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabileceği ve Emsalin 0,05 ve Yençok 2 kat olabileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu alanların ifraz koşullarının 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinin 6. bölümü hükümlerine göre yapılacağı; bu bölümde ise ağaçlık alanların iskan dışı kapsamında 5000 m² ifraz şartına tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu amir hüküm kapsamında uygulama imar planının 4.4.5.5.2 ve 4.4.5.5.2.1 nolu maddelerinde belirtilen ifraz şartlarının ve emsal değerlerinin; üst ölçekli çevre düzeni planı kararlarına aykırı olduğu ve bu kararlara uygunluk sağlamadığı açıktır.

4.5.1.1 nolu plan notunda teknik altyapı alanı tanımlanmış, bu alanlarda yer alabilecek kullanımlar belirtilmiş ancak yönetmelikteki değiştirilemeyecek hüküm kapsamında teknik altyapı alanı kullanım tanımındaki işlevlere plan notuyla birlikte tır parkı, makine parkı, kamyon garajı ve garaj ifadeleri eklenmiştir. Bilindiği üzere yönetmelikte yer alan tanımların, belediyelerin çıkaracağı yönetmelik ve planlar ile değiştirilmesinin mümkün olmadığı, ancak yönetmelikte tanımlanan alan kullanım işlevlerinin daraltılabileceği, bu kapsamda genişletme ve ilave kullanım kararı getirilemeyeceği açıktır. Diğer taraftan plan notunda belirtilen tır parkı ve kamyon garajı kullanımlarının “**toplu işyerleri**” gösterimi ve tanımı içinde yer aldığı, bu işlevlerin başka bir kullanım içine alınmasının mevzuat ve şehircilik açısından mümkün olmadığı, yine plan notunda belirtilen makine parkı kullanımının da “**belediye hizmet alanı**” gösterimi ve tanımı içinde bulunduğu dolayısıyla belirtilen 4.5.1.1 nolu plan notunun, yönetmeliğin tanımlar kısmına ve kullanım kararları ile işlevlerine aykırılık teşkil ettiği belirlenmiştir.

22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı resmi gazetede “Otopark Yönetmeliği” yayınlanmış olup yürürlük tarihi 01.01.2019 olarak belirlenmiştir. Artvin Belediyesi Meclisi'nin 05.12.2018 tarihli kararları ile onanan ve askı itirazları değerlendirilerek 23.01.2019 tarihli kararlar ile yeniden onanmış olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile eşzamanlı olarak yürürlüğe gireceği bilinen otopark yönetmeliği dikkate alınmadan söz konusu imar planlarında otoparklar ile ilgili plan notları düzenlenmiştir.

Söz konusu 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı resmi gazetede yayınlanmış olan “Otopark Yönetmeliğinin” genel esaslar ile ilgili 4. maddesinin 6. fıkrasının (h) bendinde imar planları ile veya idarelerce bu yönetmelik hükmüne aykırı kararlar getirilemeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca aynı yönetmeliğin geçici 1. maddesinde yönetmelik yürürlük tarihinden itibaren 2 yıl içinde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla planlarda revizyon veya değişiklik yapılması zorunlu hale getirilmiştir. Diğer taraftan yönetmeliğin geçici 2.maddesinde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra idarelerin bu yönetmelik ile kendilerine verilen görev ve yetkilere yönelik usul ve esasları belirlemesi gerektiği ifade

edilerek artık idarelerin kendilerine ait bir otopark yönetmeliği çıkaramayacağını ve bu otopark yönetmeliğinin geçerli olduğunu kesinleştirmiştir.

Tüm bu hususlar amir hüküm olarak belirlenmiş iken ve söz konusu yönetmelik Artvin ilçesi nazım ve uygulama imar planı kararlarını bütünsel olarak etkileyecek ve değiştirecek nitelikte olmasına rağmen yine uygulama imar planı notlarının 4.5.2.1 nolu maddesinde **Artvin Belediyesi Otopark Yönetmeliğine** atıf yapılması anlamsız ve yersizdir. Bu plan hükmünün yeni otopark yönetmeliği dikkate alınarak düzeltilmesi ve plan kararlarının otopark yönetmeliği hükümleri çerçevesinde yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Plan hükümlerinin 4.5.2.2 nolu maddesinde kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altında meclis kararı ile otopark kullanımı yer alabileceği belirtilmiştir. Öncelikle 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından yeni “Otopark Yönetmeliği” yayınlanmıştır. Söz konusu yönetmelik 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girecek olup bu tarihten sonra yürürlükte olan belediyelere ait otopark yönetmeliklerinin geçersiz olacağı görölmektedir. Kaldı ki otopark alanlarının bölge ve semt otoparklarının yer seçiminin plan hükümleri ile düzenlenmesi gerektiğinden kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altında meclis kararı ile otopark alanı olarak düzenleme yapılabilir şeklinde belirlemelerinin geçici çözümler olduğu; aslında yapılması gerekenin nazım imar planı ile eşgüdümlü olarak bir ulaşım ana planının hazırlanmış olması ve bu master plandan alınan verilerin, önerilen nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarına aktarılması olmalıdır.

Bu kapsamda mevcut durumda hazırlanmış olan bir ulaşım ana planı olmadığı gibi Artvin İl merkezinin nazım imar planlarında belirli bir araştırma, analiz ve değerlendirmeye konu olmuş, tasarlanmış ve hesaplanmış bir çalışmanın ürünü olarak bölge ve semt otoparklarının da olmadığı görölmektedir. Ayrıca kamuya terk edilmiş alanların zemini altında yer altı otoparkı yapılmasını isteğe bağlı olarak meclis kararı ile yapılabilir şeklinde düzenlenmesinin yerine ulaşım ana planı ile birlikte trafik ulaşım komisyonunun görüşlerini de alınarak uygulama imar planı kararları ile belirlenmesi daha doğru olacaktır.

Otopark alanlarının ve yerlerinin plan notlarının 4.5.2.3 nolu maddesinde olduğu gibi imar planı ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak esas amacı dışında farklı kullanımlar barındıracak şekilde düzenlenmesi ve bu yönde plan hükmü oluşturulması otopark kullanımının çözüme kavuşturması öngörölen duran trafiği ve hareketli trafiği artıracadı kaçınılmazdır. Otopark alanlarında ticaret gibi farklı kullanımlar önerilmesi, trafik hacmini arttıracadı gibi trafik çekme ve üretme açısından alanda artışa neden olacaktır.

Uygulama imar planı notlarının özellikle konut, ticaret ve ticaret+konut alanları ile ilgili hükümlerinde genel olarak bodrum katların yapılabileceği, bitişik nizamlı yerlerde 3 kat ve ayrıık nizamlı yerlerde 2 kat bodrum kullanımının iskan edilebileceği belirtilmiş ve özellikle meskun konut alanlarında inşaat alanı hesaplamasında bodrum katları iskana açılacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Planlı Alan İmar Yönetmeliği'nin; planlarla değiştirilemeyeceği sabit olan 5.maddesinin 8.fikrasında belirtilenlerin dışında kalan ve iskana konu olan tüm alanların ve **bodrum katlarının** emsale dahil olduğu belirtilmektedir. Bu kapsamda söz konusu uygulama imar planını çeşitli hükümleri ile 2 ve 3 adet bodrum katın emsal haricinde bırakılması açıkça mevzuata, yönetmelik hükümlerine ve hukuka aykırılık teşkil etmektedir. Bu haliyle belirtilen hükmün iptal edilmesi gerekmektedir. Kaldı ki bodrum katların emsal harici bırakılması durumunda ortaya çıkacak olan ilave nüfusun sayısı ve yoğunluk artışı hesap edilmedi ise bu durum planlama nüfusunun ve donatı alanlarının büyüklüğü ile sayısını değiştirecek ve donatı alanlarının arttırılmasını gerektirecek bir hüküm oluşturmaktadır.

D. İMAR PLANLARINA YAPILAN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ SONUCUNDA YENİDEN ONANAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN ESAS YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Artvin Belediye Meclisinin 23.01.2019 tarih ve 13 sayılı kararında 05.12.2018 tarih ve 100-101-102-103-104-105-106 ve107 sayılı meclis kararları ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı etaplarına ilişkin Artvin Belediyesi Meclisine sunulan itirazlar değerlendirilerek karara bağlanmıştır.

Söz konusu meclis kararında “3. ve 5. Etap içerisinde ve Çoruh nehrinin kenarında yer alan yaklaşık 50 ha’lık alan kıyı kenar tespiti yapılmadığından 03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin” 6. ve 7. maddelerine istinaden kıyı kenar çizgisi yapıldıktan sonra bu bölgedeki planların tekrar onaya sunulmasına” karar verildiği görülmektedir. Kıyı kenar çizgisi ile ilişkili plan etapları incelendiğinde 1-3 -4 ve 5. Etaplarda kıyı kenar çizgisinin işlenmesi gerektiği, kıyı kenar çizgisinin 1. Etapa zaten işlenmiş durumda olduğu ancak 4. Etap sınırlarına kalan kısımlarda kıyı kenar çizgisinin işlenmemiş olduğu anlaşılmıştır. Bu hali ile meclis kararının sadece 3. ve 5. etaplarla ilgi olması, ayrıca kıyı kenar çizgisi belirlenmemiş yerlerde plan kararları oluşturulması hususları Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe aykırıdır.

Söz konusu meclis kararı kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım imar planında itirazlara ilişkin yapılan değişiklikler incelendiğinde:

-32 Nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile orman alanı olarak planlanan bölge konut alanına çevrilmiştir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen sağlık ve eğitim alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır.

-39 Nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile spor alanı olarak planlanan bölgenin bir kısmı konut alanına çevrilmiştir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen donatı alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu

yararı taşımamaktadır. Ayrıca kaldırılan spor alanı büyüklüğüne bağlı olarak eşdeğer yeni bir alan önerilmemiş, kent bütünündeki donatı alanı dağılımı analiz edilmemiş ve plan bütünündeki kişi başına düşen spor alanı büyüklüğü böylece daha da azaltılmıştır.

-6 ve 7 Nolu itirazlar sonucu yapılan değişiklik ile otopark alanı olarak planlanan bölgenin bir kısmı konut alanına çevrilmiştir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen donatı alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır. Ayrıca kaldırılan otopark alanı büyüklüğüne bağlı olarak eşdeğer yeni bir alan önerilmemiş, bölgeni otopark ihtiyacı ve kapasitesi belirlenmeden itiraza yönelik olarak otopark alanı kaldırılmış ve bu kararın kentsel alandaki ulaşım ve trafik hacmine etkisine yönelik olarak bir kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi analizi ve raporu hazırlanmamıştır.

-48 Nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile park alanı olarak planlanan bölgenin bir kısmı konut alanına çevrilmiştir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen donatı alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır. Ayrıca kaldırılan park alanı büyüklüğüne bağlı olarak eşdeğer yeni bir alan önerilmemiş, kent bütünündeki donatı alanı dağılımı analiz edilmemiş ve plan bütünündeki kişi başına düşen park ve yeşil alanı büyüklüğü böylece daha da azaltılmıştır.

Bunların yanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği açıklama raporu ve plan paftaları incelendiğinde; planın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmışçasına hazırlandığı görülmektedir. Plan paftalarında gösterilmeyecek bazı kullanımlar, ana yaya aksları dışındaki 7 m yollar vb. ifadeler kullanılarak esasında bu değişikliklerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planından doğrudan gelen kararlar olduğu ve nazım imar planının planlama açısından çok dikkate alınmadığını göstermektedir.

Söz konusu meclis kararı kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında itirazlara ilişkin yapılan değişiklikler incelendiğinde ise;

-4 nolu itiraz sonucu 12 metre en kesitli yol daraltılarak 10 metre en kesitli yola dönüştürülmüş, nazım imar planı ana kararları etkileyici nitelikteki bu düzenleme bütünsel olarak ulaşım kararları içinde değerlendirilmemiş, yol profil genişliğinin daraltılması durumunda bunun taşıt ve yaya trafik hacmine getireceği etkiler incelenmemiş, yol boyunca kalan tüm parsellerin inşaat alanlarında önemli artış sağlanmıştır. Ulaşım ana planı olmadan hazırlandığı açık olan uygulama imar planı 1. Etabında bu şekilde bir servis sağlayıcı yolun daraltılmasına yönelik imar planı değişikliğinin yapılmasındaki zorunluluk ve kamu yararının ne olduğu anlaşılamamıştır.

-32 Nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile orman alanı olarak planlanan bölge konut alanına çevrilmiştir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce

açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen sağlık ve eğitim alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır.

-43 nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile yeni planlama çalışmalarında A-4 olarak planlanan alan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün daha önceden satışını gerçekleştirme kararı aldığı için A-5 konut alanı olarak planlanmıştır. Planlama esasları ve şehircilik ilkelerinin tamamen dışında ve bunlara uymayan bir şekilde sadece mülkiyet hakkının el değiştirmesi dikkat alınarak yapılan plan değişikliğinin kamu yararı ile bağdaşmadığı açıktır. Bir kentsel mülkün kullanım kararları ile yapılaşma koşullarının ancak plan bütününe yapılacak inceleme, analizi analitik etüt ve değerlendirme çalışmaları kapsamında gerekli koşulları sağlaması durumunda değiştirilebileceği açıkken ve talebin bu tür imar planlarını izleme ve denetleme ile sorumlu olan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden gelmiş olması da anlaşılabilir. Ayrıca bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen sağlık ve eğitim alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır.

-1, 22, 32, 47 nolu itirazlar sonucu yapılan değişiklikler ile yeni planlama çalışmalarında imar yolları yeniden düzenlenmiştir. Ulaşım ana planı bulunmadığından bu değişikliklerin plan bütününe etkisi ve ne derece gerekli oldukları, kamu yararı sağlayıp sağlamadıkları anlaşılabilir.

-39 Nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile spor alanı olarak planlanan bölgenin bir kısmı konut alanına çevrilmiştir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen donatı alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır. Ayrıca kaldırılan spor alanı büyüklüğüne bağlı olarak eşdeğer yeni bir alan önerilmemiş, kent bütünündeki donatı alanı dağılımı analiz edilmemiş ve plan bütünündeki kişi başına düşen spor alanı büyüklüğü böylece daha da azaltılmıştır.

-48 Nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile park alanı olarak planlanan bölgenin bir kısmı konut alanına çevrilmiştir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen donatı alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır. Ayrıca kaldırılan park alanı büyüklüğüne bağlı olarak eşdeğer yeni bir alan önerilmemiş, kent bütünündeki donatı alanı dağılımı analiz edilmemiş ve plan bütünündeki kişi başına düşen park ve yeşil alanı büyüklüğü böylece daha da azaltılmıştır.

-19 nolu itiraz sonucu yapılan değişiklik ile yaya yolu kaldırılarak konut alanında artış sağlanmıştır. Yaya yolunun kaldırılmasının istinaden belirtilen alan ve yakın çevresine ulaşım

ve erişimin sağlanamayacağı ve sorunlar oluşacağı görülmektedir. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen sağlık ve eğitim alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır.

-64 nolu itiraz sonucu alanın tamamı konut alanına dönüştürülmüştür. Bu plan değişikliğinin önceki plandan farklı olarak bölgeye getireceği fazladan nüfusa yönelik plan kararlarında herhangi bir düzeltme yapılmamıştır. Daha önce açıklandığı ve plan raporlarındaki alan kullanım dağılımları ile sabit olan nazım ve uygulama imar planındaki kişi başına düşen sağlık ve eğitim alanlarının yetersiz olduğu düşünüldüğünde plan bütününe yönelik bu yönde ilave nüfus artışı getirecek bir karar kamu yararı taşımamaktadır.

Diğer taraftan yukarıda açıklanan itirazlara yönelik olarak yapılan ve yeniden karar alınarak onanan imar planı değişiklikleri ve düzeltmeleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı bir şekilde gerçekleştirilmiştir.