

RİZE İLİ, PAZAR İLÇESİ, KIRAZLIK MAHALLESİNDE, 163 ADA 1 PARSEL, 167 ADA 77-130 PARSEL, 168 ADA 1-2-5 PARSEL, 169 ADA 1-3-6-7-8-9-10-11 PARSEL, 195 ADA 2 PARSEL, 221 ADA 1-2-8 PARSEL, 233 ADA 1 PARSEL 234 ADA 3-4 PARSEL, 236 ADA 10 PARSEL, 479 ADA 1 PARSEL, 480 ADA 1-2 PARSEL, 481 ADA 1-2 PARSEL, 482 ADA 2-3 PARSEL VE 490 ADA 1-2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARI KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN

Rize İli, Pazar İlçesi, Kirazlık Mahallesi 163 Ada 1 Parsel, 167 Ada 77-130 Parsel, 168 Ada 1-2-5 Parsel, 169 Ada 1-3-6-7-8-9-10-11 Parsel, 195 Ada 2 Parsel, 221 Ada 1-2-8 Parsel, 233 Ada 1 Parsel 234 Ada 3-4 Parsel, 236 Ada 10 Parsel, 479 Ada 1 Parsel, 480 Ada 1-2 Parsel, 481 Ada 1-2 Parsel, 482 Ada 2-3 Parsel ve 490 Ada 1-2 Parsel numaralı taşınmazları kapsayan alana ilişkin Pazar Belediye Meclisinin 08.05.2018 gün ve 2018/38 sayılı kararı ile imar planı değişikliği onanmıştır.

Yapılan imar planı değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına, aykırı olduğu Pazar belediye meclisi ve imar komisyonu üyesi Zeki KARAHAN'ın 25.07.2018 tarihli yazısı ile Odamıza bildirilmiş; yapılan incelemede;

- Yapılan imar planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen planlar arası kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak yapılmadığı,
- Söz konusu plan değişikliğinin sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte bir düzenleme olduğu,
- İmar planı değişikliğinde; devamlılığı olan 20.00m genişliğindeki yolun 169 Ada 6 parsel ve 490 Ada 1-2 parsel numaralı taşınmazların bir kısmından geçen kesiminde karşılıklı iki yapı adasının birleştirilmesi suretiyle devamlılığının ortadan kaldırıldığı, aynı yolun 482 ada 2-3 parsel, 236 Ada 10 Parsel, 195 Ada 2 Parsel, 167 ada 77-130 parsel, 168 ada 1-2-5 Parsel, 481 ada 1-2 parsel, 480 ada 1-2 parsel 479 ada 1 parsel sayılı taşınmazların olduğu kesimlerinde yol genişliklerinin azaltılarak 15.00m ye indirildiği; 169 ada 1-6-7-8-9-10 parsellerden geçen ve devamlılığı olan 12.00m genişliğindeki yolun daraltılarak yaya yolu olarak planlandığı; 169 ada 1-3-6-10 parseller, 231 ada 1 parsel, 234 ada 3-4 parsel, 405 ada 1 parsel, 481 ada 2 parsel, 480 ada 2 parsel, 490 ada 1 parsellerden geçen ve devamlılığı olan yaya aksının bir kısmının 15.00m, bir kısmının ise 12.00m taşıt yolu olarak planlandığı;
- İmar planı değişikliğinin kentsel ulaşım sistemini etkileyen çok geniş kapsamlı bir değişiklik olduğu ve plan değişikliğine yönelik olarak değişikliğin kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerinin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ve analizinin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Aşağıda arz edeceğimiz üzere yapılan imar planı değişikliği, kanun ve yönetmeliklere, şehircilik ilke ve esaslarına, özellikle kamu yararına aykırı bulunduğundan dava açılması zorunluluk arz etmiştir.

Bilindiği üzere uygulama imar planı değişikliğinin öncelikle üst ölçekli plana uygun olması yasa gereğidir. Dava konusu alanda, yapılan imar planı değişikliği sadece 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde yapılmıştır. Zira onamaya esas belediye meclis kararında nazım imar planı değişikliği ile ilgili herhangi bir açıklama olmaması ilgili adaları kapsayan alanda üst ölçekli plana uygunluk yönünden 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarında herhangi bir düzenleme yapılmadığını göstermektedir. Bu nedenle söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin planlar arası kademelik birliktelik ilkesine aykırılık teşkil ettiği açıktır.

Ancak dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile aynı doğrultuda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmış olması da muhtemeldir. Nazım imar planı değişikliğine ilişkin olarak tarafımızdan bir tespit yapılamamıştır. ANCAK RESEN ARAŞTIRMA İLKESİ GEREĞİNCE MAHKEMENİZCE DAVALI BELEDİYEYE SORULARAK UYGULAMA İMAR PLANI İLE AYNI DOĞRULTUDA NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞ İSE BUNUN DA İPTALİNİ TALEP ETTİĞİMİZİ BEYAN EDERİZ. Söz konusu nazım imar planına karşı 2577 s. Kanununun 7/4. Maddesi gereğince dava açtığımız hususu da ayrıca dikkate alınmalıdır.

1. Pazar Belediye Meclisi'nin 08.05.2018 gün ve 2018/38 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen planlar arası kademelik birliktelik ilkesine uygun olarak yapılmadığı görülmektedir. Zira mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır.

Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır.

Bu kapsamda Rize İli, Pazar İlçesi, Kirazlık Mahallesi 163 Ada 1 Parsel, 167 Ada 77-130 Parsel, 168 Ada 1-2-5 Parsel, 169 Ada 1-3-6-7-8-9-10-11 Parsel, 195 Ada 2 Parsel, 221 Ada 1-2-8 Parsel, 233 Ada 1 Parsel 234 Ada 3-4 Parsel, 236 Ada 10 Parsel, 479 Ada 1 Parsel, 480 Ada 1-2 Parsel, 481 Ada 1-2 Parsel, 482 Ada 2-3 Parsel ve 490 Ada 1-2 Parsel numaralı taşınmazları kapsayan alanda yapılan düzenlemenin, ilgili meclis kararı ve askı ilanları dikkate alındığında sadece uygulama imar planı değişikliği olarak yapıldığı; konuyla ilgili nazım imar planı kararlarında herhangi düzenleme yapılmadığı ve meclis kararı ile onanan plan değişikliğinin bu yönüyle üst ölçekli nazım imar planına uygun olmadığı ve ilgili yönetmeliğe aykırılık teşkil ettiği belirlenmiştir. Yukarıda sıraladığımız kanun ve yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde yapılan bu imar planı değişikliğinin, şehircilik ilkeleri planlama esasları ve kamu yararı açısından kabul edilebilir hiçbir yanının bulunmadığı açıkça görülmektedir.

2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı ve revizyonu ile ilgili 25. Maddesinin (1) fıkrasında *"İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır."* ifadesi yer almakta olup belediye meclisince onaylanan plan değişikliği adeta bu kapsamdadır. Aynı yönetmeliğin 26. Maddesinin (1) fıkrasında; *"İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır."* ifadesi yer almaktadır. Söz konusu imar planı değişikliğinin sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte ve bu donatı alanlarını azaltacak şekilde bir düzenleme olduğu açıkça görülmektedir.

Aynı maddenin (2) fıkrasında; İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesinin esas olduğu belirtilmektedir. Bu kapsamda yapılan imar planı değişikliğinde Yüksek Öğretim ve Öğrenci Yurdu tesis alanının kaldırılarak bir kısmının Camii alanı yapılması ve diğer kısmının aradan geçen 20.00m genişliğindeki yol kaldırılarak sadece Yüksek Öğretim Tesis Alanı olarak planlanması, sosyal ve teknik altyapı standartlarını iyileştirmekten ziyade mevcut donatıların standardın altına düşmesine neden olmaktadır.

İlgili maddenin (3) fıkrasında ise İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişikliklerinin zorunluluk olmadıkça yapılamayacağı açıkça belirtilmektedir. Söz konusu fıkrada zorunlu hallerde değişiklik yapılabilmesi için imar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşünün alınması gerektiği; kaldırılması veya küçültülmesine konu bir durumda yüzölçümü ve konum özellikleri korunarak eşdeğer yeni bir alan ayrılması gerektiği ve bu alanın yerinin değiştirilmesinde mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.

Görüldüğü üzere onaylanan imar planı değişikliğinde kaldırılan Yüksek Öğretim ve Öğrenci Yurdu Tesisi alanı yerine hizmet etki alanında eşdeğer bir alan ayrılmadığından (Öğrenci Yurdu tamamen kaldırılmıştır) ilgili imar planı değişikliği bahse konu yönetmeliğin (3) fıkrasına göre de açıkça mevzuata aykırılık teşkil etmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin plan değişiklikleri ile ilgili 26.maddesinin (6) fıkrasında İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısının azaltılamayacağı ve yolların kaldırılması durumunda mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu plan değişikliğinde; devamlılığı olan 20.00m genişliğindeki yolun 169 Ada 6 parsel ve 490 Ada 1-2 parsel numaralı taşınmazların bir kısmından geçen kesiminde karşılıklı iki yapı adasının birleştirilmesi suretiyle devamlılığının ortadan kaldırıldığı, aynı yolun 482 ada 2-3 parsel, 236 Ada 10 Parsel, 195 Ada 2 Parsel, 167 ada 77-130 parsel, 168 ada 1-2-5 Parsel, 481 ada 1-2 parsel, 480 ada 1-2 parsel 479 ada 1 parsel sayılı taşınmazların olduğu kesimlerinde yol genişliklerinin azaltılarak 15.00m ye indirildiği; 169 ada 1-6-7-8-9-10 parsellerden geçen ve devamlılığı olan 12.00m genişliğindeki yolun daraltılarak yaya yolu olarak planlandığı; 169 ada 1-3-6-10 parseller,231 ada 1 parsel, 234 ada 3-4 parsel, 405 ada 1 parsel, 481 ada 2 parsel, 480 ada 2 parsel, 490 ada 1 parsellerden geçen ve devamlılığı olan yaya aksının bir kısmının 15.00m, bir kısmının ise 12.00m taşıt yolu olarak planlandığı; anlaşılmaktadır. Dolayısıyla plan bütünlüğünü bozacak ve yönetmeliğe aykırılık teşkil edecek şekilde bir yol düzenlemesi yapıldığı açıktır.

Diğer taraftan yapılan imar planı değişikliğinin kentsel ulaşım sistemini çok geniş anlamda etkileyecek kapsamda bir imar planı değişikliği olduğu açıkken plan değişikliğine yönelik olarak değişikliğin kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerinin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ve analizi yapılmamıştır. Bakıldığında plan bütününde ana ulaşım arterin niteliğinde olan söz konusu 20.00m genişliğindeki yol, yapılan plan değişikliği ile kendisinden kademe ve derece olarak daha düşük bir yola bağlanmış ve sürekliliği kesintiye uğratılmıştır. Bütün bölgeyi ve ulaşım kurgusunu etkileyecek ve nazım plan ana kararları ile kenti gelişme yönünü değiştirecek türden bir planlama kararının ancak ulaşım planlaması çerçevesinde analiz ve değerlendirme yapılarak bir ulaşım ana planına dayandırılarak yapılması mümkün iken belirtilen plan değişikliğinde bu yönde herhangi bir analiz, etüt ve araştırma yapılmamıştır.

Öte yandan sürekliliği ortadan kaldırılan 20.00m genişliğindeki yolun halihazırda kullanılmakta olması ve hiyerarşik anlamda bölgenin en önemli yolu niteliğinde bulunması nedeniyle yapılan plan değişikliği ile yolun kapatılması sonucunda yakın çevrede yaşayanlar için plan değişikliğinin uygulanması durumunda beşeri ve sosyo-kültürel sorunlar ortaya çıkacağı açıktır.