

## **TRABZON İLİ ORTAHİSAR İLÇESİ BOZTEPE MAHALLESİ 989 ADA 182 NOLU PARSEL ALANINDA BULUNAN CEPHANELİK BİNASINA İLİŞKİN OLARAK**

Ortahisar Belediyesi'nin 07.12.2016 tarih ve 172 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine Odamız tarafından itiraz edilmiştir. Ancak söz konusu itiraza yönelik olarak ilgili kurumlardan bir geri dönüş olmamıştır.

Trabzon ili Ortahisar ilçesi, Boztepe mahallesinde yer alan 989 ada 182 nolu parsel alanında bulunan cephanelik binası Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararında belirtilen 1. Grup Yapılar: "Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır." tanımına uygun olarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 04.09.1985 tarih ve 1426 sayılı kararı ve 434 envanter nosu ile tescil edilmiştir. Söz konusu Cephanelik binasının ve koruma alanı ise Trabzon Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.03.201 tarih ve 2626 sayılı kararı ile genişletilerek yeniden belirlenmiştir.

Belirtilen parsel alanı, bütünsel olarak Tabakhane Vadisinin güney yönünde ve devamında Bahçecik Mahallesi ile Boztepe-Çukurçayır Mahallesi arasında vadi tabanına yakın bir alanda kısmen topoğrafik eğimi yüksek bir arazi yapısına sahiptir. Parsel alanı 23.09.2016 tarihinden önceki nazım imar planında park alanı olarak düzenlenmiştir.

Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin 23.09.2016 tarih ve 571 sayılı kararı ile söz konusu parsel alanının kentsel alan kullanım niteliği park alanından çıkarılarak rekreasyon alanına dönüştürülmüştür. Bu nazım imar planı değişikliği, ayrıca Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.10.2016 tarih ve 3135 sayılı kararı ile de uygun görülmüştür.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında belirtilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine istinaden Ortahisar Belediyesi Meclisi'nin 07.12.2016 tarih ve 172 sayılı kararı ile söz konusu parsel alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kentsel alan kullanım niteliği, park alanından çıkarılarak rekreasyon alanı olarak düzenlenmiş ve plan notlarında rekreasyon alanı ile ilgili bir tanım getirilerek Emsal 0,05 olarak düzenlenmiştir. Belirtilen Ortahisar Belediyesi'nin 07.12.2016 tarih ve 172 sayılı meclis kararı; Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından alınan 12.01.2017 tarih ve 28 sayılı meclis kararı ile uygun görülmüş, sadece, rekreasyon alanında yer alacak binaların yüksekliğine  $Y_{en\check{c}ok}=6.50$  m. olabileceği ifadesi eklenerek onanmıştır.

Yürürlüğe giren ve kesinleşen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine göre ilgili parsel alanına; Ortahisar Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından bu davanın da konusu olan 24.07.2017 tarih ve 10/706 sayılı yapı ruhsatı verilmiş ve inşaaat başlanmıştır.

### **1) Tarihi, kültürel değerler ve koruma bilinci açısından değerlendirildiğinde;**

Birinci grupta yer alan yapıların "anıtsal nitelikli" olduğu, bu yapıların büyük bir çoğunlukla toplumun ortak bir gereksinmesini (sosyal, dini, ekonomik, kültürel vb) karşılamak üzere inşa edildikleri ortak bir kabuldür. Bu kapsamda Cephanelik binası, 1916-1918 yıllarında Trabzon'un Rus işgali sırasında cephanelik olarak kullanılmıştır. Tarihi ve kültürel açıdan büyük öneme sahip yapı ayrıca Trabzon ilinde bu ölçekte ve kapsamda çok yapı bulunmamasından dolayı da önemli bir konumdadır.

Dünyada ve ülkemizde özellikle kentin belleğinde yer etmiş, kentin simgesi olması gereken cephanelik gibi korunması gerekli 1.Grup yapıların çevresinin gerekiyorsa kamulaştırılmasına ve çevresiyle birlikte onarımının ve kullanımının gerçekleştirilmesine çalışılmaktadır. Dünyada

ve ülkemizde böyle bir yaklaşım mevcut iken Cephanelik Binasının hemen bitişiğinde ruhsat alınarak inşasına başlanılan yapı adeta cephaneliğin tarihi kimliğini azaltmaya onu ikinci planda ve gölgede bırakmayı amaçlamaktadır.

Bu tür yapıların kente ve kent hafızasına yeniden kazandırılması noktasında koruma ve kullanma ilişkilerinin sağlıklı oluşturulması çok önemlidir. Yapının halihazırda özel müteşebbis tarafından kullanılıyor olması da bu bağlamda faydalıdır. Ancak koruma kullanma dengesinin dışına çıkılarak yapının hemen bitişiğinde onun silüetine zarar verecek nitelikte yeni bir yapı yapılması cephaneliğin kent belleğindeki yerini zedeleyici, eski eserlerin geleceğe aktarılmasını engelleyici niteliktedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 25.02.2016 tarih ve 536 sayılı ilke kararında;

*“2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parsellerin korunma alanlarında kalan parseller ile korunma alanı belirlenmemiş tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerdeki yeni yapılanma taleplerine ilişkin projelerin kültür varlıklarını koruma bölge kurullarında değerlendirilmesi aşamasında; Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda imar mevzuatına uygunluğu açısından ilgili idarece incelenerek, idarenin uygun görüşleriyle birlikte koruma bölge kurulu müdürlüğüne gönderilen yeni yapılanma taleplerine ilişkin mimari projelerin, kültür varlıklarını koruma bölge kurullarınca, 2863 sayılı Kanun ve alt mevzuat hükümleri kapsamında kentsel doku ve sokak silüeti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe kütle, konum, gabari ilişkileri açısından değerlendirilmesine karar verildi.”*

denilmesine rağmen cephanelik yapısının bitişiğinde ruhsat verilerek yapımına başlanan yapının tarihi Cephanelik binası ile cephe, kütle, konum ve gabari ilişkilerine dikkat edilmeden, cephaneliğin bu özelliklerine zarar verici şekilde inşasına izin verildiği anlaşılmaktadır.

Zira Cephanelik binası ile yapısal ilişki oluşturulmadan, belirli bir koruma mesafesi ve yaklaşma mesafesi bırakılmadan yeni yapı neredeyse Cephanelik binasına bitişik konumda inşa edilmektedir. Her ne kadar yeni yapının konum, kütle ve gabarisine kurul kararı ile müsaade edilmiş olsa bile söz konusu yeni yapı projeleri ve buna istinaden alınan kurul kararı; ilke kararlarına ve koruma-kullanma yaklaşımına aykırılık teşkil etmektedir.

Ayrıca bu parsel alanının kullanım niteliğinin park alanından rekreasyon alanına dönüştürülmesi sonucunda kütle büyüklüğü açısından alanın %3 kadar yapı inşaat alanı kullanılması gerekirken rekreasyon alanında bu inşaat alanı büyüklüğü %5'e çıkmakta ve "Planlı alanlar imar yönetmeliği"ndeki tanımlar kapsamında her biri tabanda 250 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olabilecek yapılar yapılması mümkün olmaktadır. Bu durumda park alanı kullanımında iken yapılacak yapıların büyüklüğünün her birinin en çok 15 m<sup>2</sup> olabileceği, sadece muvakkat yapı ölçülerinde mescit yapılabileceği ancak rekreasyon alanında yapılacak yapıların büyüklüğünün her biri için tek kat yapılması durumunda 250 m<sup>2</sup> olabileceği; bunun sonucunda da Cephanelik binasının etrafında konumu belirli olmayan emsal alanının tek bir bölgede toplanabileceği yapılar bütününe oluşacağı açıktır. Diğer taraftan bu şekildeki bir plan kararının kabulü ile ilgili Koruma Bölge Kurulu kendisinin daha önce aldığı ve karar açısından bağlayıcı olan 24.07.1990 tarih ve 804 sayılı kararıyla belirlemiş olduğu "parsel alanının park ve yeşil alan olarak kalması" kararına aykırı işlem yapmış olmaktadır.

Böyle bir düzenlemeye imkan veren plan kararları sonucunda tarihi Cephanelik binasının etrafında doluluk-boşluk analizi yapılmadan ve konum kaygıları taşımadan söz konusu Cephanelik binasının görünümünü etkileyecek birden çok yapı yapılması mümkün olmaktadır.

Ayrıca parsel alanının kullanım niteliğindeki değişiklik yapısal boyutta hem yapıların kütleli büyüklüklerinin artmasına, hem yapılacak yapı çeşitlerinin artmasına hem de gabari yüksekliğinin artmasına neden olmaktadır. Bu durumda Cephanelik binası ile gabari ilişkilerinin de sorgulanması gerekmektedir. Park alanı kullanımda gabari yüksekliği 4,5 m.'yi geçemezken rekreasyon alanında bu değer 6,5 m.'ye çıkmaktadır.

Diğer taraftan Cephanelik binasının kuzeydoğu yönünde ve bitişiğinde yapılmakta olan binanın mimari projelerinden anlaşılacağı üzere Cephanelik binası etrafındaki topografik yapı ve arazi şeklinde müdahale ve değişiklik yapılarak, arazide harfiyat yapılarak kazılmış ve bir nevi yeni yapı gizlenecek etkisi verilerek yapının üstü yapay malzemelerle kaplanarak doğal araziye önceki haline getirecek düzenleme öngörülmüştür. Bu şekilde bir uygulamanın tarihi Cephanelik binasına yapısal olarak zarar verip vermediğinin incelenmesi gerekmektedir. Yeni yapının konumu ile topografik arazi yapısında meydana getirilen değişikliğin Cephanelik binasının yıllar önce etrafında var olan duvarların ve yükseltilerin yeniden oluşturulması yönelik olduğu şeklinde bir savunmanın ise tutarsız ve anlamsız olduğu Cephanelik binasının önceki ve sonraki fotoğrafları incelendiğinde görülecektir.

## **2) Planlama ve imar mevzuatı açısından değerlendirildiğinde;**

Boztepe Mahallesi 73 pafta, 989 ada, 182 parsel alanına verilen dava konusu 24.07.2017 tarih ve 10/706 sayılı yapı ruhsatı ile dayanağı olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği bütünsel olarak değerlendirildiğinde; kentsel alan kullanım fonksiyonu açısından 182 nolu parsel alanının park alanı kullanımından rekreasyon alanı kullanımına dönüştürüldüğü görülmektedir. 182 nolu parsel alanının mekânsal konumu ve mevcut durumuna plan bütününde bakıldığında parsel alanının Tabakhane Vadisinin güney ucunda Bahçecik Mahallesi ile Boztepe-Çukurçayır Mahallesi arasında vadi tabanına yakın ve eğimli bir arazi yapısına sahip olduğu görülmektedir. Tabakhane Vadisinin, Zağnos ve Karşıyaka Vadisi gibi kentin kuzey-güney yönünde hava ve iklim kanalları olduğu ve Tabakhane Vadisinin kentin hava koridorlarından biri olarak düzenlenmesi gerektiği açıktır.

Bu kapsamda 182 nolu parsel alanının daha önceki imar planlarında park alanı olarak planlanmış olması yeşil alan kullanımı açısından doğru bir planlama ve şehircilik kararı iken parsel alanının rekreasyon alanına dönüştürülmesi kentsel alan kullanım kararlarının içeriği ve plan bütünündeki konumu ve alan kullanımlarının bölgelemesine uygun düşmemektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 3. fıkrasında "*İdarenin imar ve yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.*" ve 4. fıkrasında "*Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.*" denilmektedir. Aynı yönetmeliğin 19. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde "*Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;*

- 1. Bodrum katlar dahil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,*
- 2. Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,*
- 3. Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,*
- 4. Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası, yer alabilir."*

şeklinde tanımlanmıştır. Bu yönden plan değişikliğinde yönetmelikteki tanıma aykırı bir rekreasyon alanı tanımlandığı, yönetmelik maddesinde bu tür alanlarda hangi yapıların

yapılabileceği belirtilmiş iken plan değişikliğinde hiçbir sınırlandırma ve çeşit belirtilmeden günübirlik kullanıma yönelik olduğu nasıl, hangi şekilde ve hangi mevzuata tabi olduğu belirtilmeden günübirlik kelimesi içinde her türlü yapının, tesisin yapılabilmesine olanak sağlanmıştır. Bu haliyle yapılan imar planı değişikliği İlgili yönetmeliğe, planlama ilkelerine ve mevzuata açıkça aykırıdır.

Diğer taraftan 182 nolu parsel alanı daha önceki imar planında park alanı kullanımında iken, ilgili parselde plan değişikliği yapıldığı tarihte yürürlükte olan “Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin” 14.maddesinin 2(ab) fıkrasına ve Ortahisar Belediyesinin plan hükümlerinin 4.5.2.10/b maddesine göre daha çok açık ve yeşil alan kullanımlı olmak üzere ağaçlandırma-bitkilendirme ağırlıklı bir düzenleme yapılabileceği, yine şu anda yürürlükte olan “Planlı alanlar imar yönetmeliğinin” 19.maddesinin 1.fıkrasının (c) bendi gereği park alanında yapı çeşidinin ve niteliğinin havuz, açık spor, oyun alanı, umumi hela, açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo şeklinde olduğu ve emsal değerinin 0,03 kat adedinin 1 kat ve yapı yüksekliğinin 4,50 m. olduğu, 182 nolu parselin yüzölçümüne göre yaklaşık 831 m<sup>2</sup> emsal alanının kullanılabilmesi görülmektedir. Ancak ilgili parselin plan değişikliği ile rekreasyon alanına dönüştürülmesi sonucunda, yönetmeliğe aykırı olan bir tanım kapsamında parsel alanında hangi tür ve nitelikte yapıların olabileceğinin kesin olmadığı, park alanındaki kullanımların haricinde parsel alanında yapılabilecek yapıların çeşitlerinin ve sayılarının artırıldığı (lokanta, çok amaçlı salon, kahvehane, tenis, yüzme, mini golf, otokros vb.), emsal değerinin 0,05 olduğu, kat adedinin 2 kata çıkarıldığı, yapı yüksekliğinin artırıldığı, 182 nolu parselin yüzölçümüne göre 1385 m<sup>2</sup> emsal alanı kullanılabilmesi bunun da önceki duruma göre 554 m<sup>2</sup> emsal alanı artışına ve daha fazla yapılaşmaya neden olacağı görülmektedir. Diğer taraftan plan değişikliğine ait plan notlarında emsal alanı hesabında mevcut Cephanelik binasının büyüklüğünün dahil edilmeyeceği belirtilmiş ve böylece daha önce park alanı kullanımında emsal alanı büyüklüğünün içinde olan Cephanelik binası, emsal harici tutularak yapısal yoğunluk daha da artırılmıştır.

Cephanelik binası ve yanında yapılmakta olan dava konusu yeni inşaata yönelik alınan koruma kurulu kararlarında tarihi Cephanelik binasının otel işlevinde olacağı ve yanında yapılmakta olan binanın ise restoran olarak kullanılacağı belirtilmektedir. Şehircilik ve mekan tasarımı açısından bakıldığında kentsel alan kullanımları ve yapı işlevleri belirlenirken kullanımın hizmet etki bölgesi içindeki konumu, kullanımın trafik üretme ve trafik çekme kapasitesi, ulaşım imkanları ve teknik altyapıya olan etkisi araştırılarak bir değerlendirme raporu hazırlanması ve bu rapor ışığında plan kararları ve uygulama kararlarının belirlenmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu parsel alanında gerek Cephanelik binasının otel olarak kullanılması, gerek restoran kullanımlı bir yeni yapı yapılması gerekse açık alanların kullanılması sonucunda ciddi miktarda duran trafik yani, otopark alanı gerekli olacağı kaçınılmazdır. Bu kapsamda alan üzerinde farklı düzenlemeler yapılacağı ve Cephanelik binasının görünüm, görsel ve tarihi değerleri olumsuz etkilenecektir.

Ayrıca mekânsal planlar arasındaki kademeli birliktelik ilkesi gereği, nazım ve uygulama imar planlarının üst ölçekli mekânsal planlara uygun olması gerekmektedir. Bu kapsamda Trabzon ilinin de içinde bulunduğu yürürlükte olan 1/100000 ölçekli bir çevre düzeni planı bulunmaktadır. Söz konusu çevre düzeni planında yer alan plan kararları, plan hükümleri ve lejantları; alt ölçekli planları yönlendiren belgeler olduğundan ilgili çevre düzeni planının sit alanları ve korunan alanlar ile ilgili bölümünde mevcut imar planlarındaki yapılanma

koşullarını aşmamak kaydıyla imar planı yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Bakıldığında 182 nolu parsel alanının rekreasyon alanına dönüştürülmesi sonucunda korunan alan içinde hem yapı niteliği ve sayısı artırılmış hem de inşaat emsalleri artırılarak, çevre düzeni planına aykırı düzenleme yapılmıştır. Üzerinde 1.Grup Kültür Varlığı bulunan ve korunması gerekli yapı olarak tescil edilmiş olan Cephanelik Binasının bulunduğu parsel alanında söz konusu tescilli kültür varlığı göz ardı edilerek parsel alanının rekreasyon alanına dönüştürülmesinin hem alanda yapılabilecek yapı türlerini hem de yapılaşma koşullarını, inşaat emsallerini artırdığı; korunan alanlarda öncelikle uyulması gereken koruma-kullanma dengesi ilkelerine uymadığı, tescilli yapının yakın çevresinde yapılaşmanın artmasına neden olacağı gibi planlama ve şehircilik ilkelerine bu kapsamda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına aykırılık teşkil ettiği açıktır. Bu kapsamdaki plan değişikliği alanın kamu yararı dışına çıkmasına neden olacak ve alanın kentli tarafından kullanılmasını da ortadan kaldıracaktır.

Trabzon kenti genelinde özellikle Ortahisar ilçesi sınırlarında uygulama yöntemlerinde sorunlar olmasına rağmen Zağnos Vadisi ve Tabakhane Vadisi'nin yapılaşmadan arındırılması, açık ve yeşil alan olarak düzenlenmesi ilkesel olarak doğru kabul edildiğinde Tabakhane Vadisi'nin güney çıkışında bulunan 182 nolu parsel alanında yapı sayısını ve büyüklüklerini artıracak, yeşil alan kullanımından çıkaracak plan kararlarının üretilmiş olmasının kabul edilmesi mümkün değildir.

Sonuç olarak yapılan imar planı değişikliğinin kent bütününde ve özellikle vadi içerisinde bir bütün olarak değerlendirilmediği, parsel bazında bir düzenleme ile yakın çevresinden kopuk planlama kararları üretildiği, kamu yararından ziyade kişiye özel düzenlemeleri içerdiği, sağlıklı kent bölgeleri oluşturulmasına yönelik kararları içermediği, tescilli yapı bulunan parsel alanını yoğun yapılaşmaya açtığı, bu yönüyle vadi içlerinin boşaltılarak yapılaşmadan arındırılması ve kamu kullanımına hizmet edecek şekilde düzenlenmesi yönündeki ilkesel yaklaşımla bütünlük sağlamadığı, yapılan plan değişikliğinin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun amacı ile Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarının genel yaklaşımı ile çeliştiği, yine Ortahisar kent bütünündeki diğer vadiler için öngörülen yürürlükteki nazım imar planı ve uygulama imar planı kararları ile çeliştiği, yoğunluk arttırdığı, vadi içlerini boşaltmayıp aksine yoğun kullanımlara imkân verdiği dikkate alınarak alanda çevresi ile bütünlük, sağlıklı bir çevreyi amaçlayan, uzman kişilerin ve halkın katılımının sağlandığı, kamuoyunun bilgilendirildiği yeni bir düzenlemenin yapılması gerektiği açıktır.

Cephanelik binasının yanında yapılmakta olan inşaat ile ilgili olarak Odamız Trabzon Şubesi tarafından gerek yazılı gerekse medya organları kanalıyla yapılan itirazlar hiçbir şekilde dikkate alınmamış; aksine belirli süre durdurulan inşaat çalışmaları, Trabzon Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 21.02.2018 tarih ve 4030 sayılı kararı ile yeniden görüşülerek inşaatın devam etmesi yönünde karar alınmıştır.

**Bu gerekçelerle; Trabzon ili, Ortahisar ilçesi Boztepe mahallesi 989 ada 182 nolu parsele ilişkin olarak, Ortahisar Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilen 27.07.2017 tarih ve 10/706 sayılı yapı ruhsatına ve söz konusu ruhsatın dayanağı olan Ortahisar Belediye Meclisinin 07.12.2016 tarih ve 172 sayılı kararıyla kabul edilen ve Trabzon Büyükşehir Meclisi'nin 12.01.2017 tarih ve 29 sayılı meclis kararı ile onaylanarak kesinleşen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve Trabzon Büyükşehir Meclisi'nin 23.09.2016 tarih ve 571 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptaline dava açılmıştır.**