

**YÜRÜTMİYİ DURDURMA
TALEPLİDİR**

**RİZE İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA
GÖNDERİLMEK ÜZERE
ANKARA İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA**

- DAVACI** : TMMOB Şehir Plancıları Odası (Trabzon Şubesi)
- VEKİLİ** : Av. Koray CENGİZ
- DAVALI** : Arhavi Belediyesi /Artvin
- DAVA KONUSU** : Arhavi Belediye Meclisinin 01/07/2020 tarih ve 21 sayılı kararı ile kabul edilen Arhavi ilçe merkezine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan açıklama raporları ve plan hükümlerinin (notları) öncelikle **yürütmesinin durdurulmasına** ve takiben **iptaline** karar verilmesi talebidir.
- BİLDİRİM TARİHİ** : Bahsi geçen meclis kararı 01.07.2020 tarihinde ilgili belediyenin internet sayfasında ve fiziksel olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 30 gün süreyle ilan edilmiş olup bu askı ilan süresinin bittiği tarihten itibaren yasal 60 günlük süresi içinde davamız açılmıştır.

DAVA AÇMA EHLİYETİ YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Şehir Plancıları Odası, Anayasa'nın 135. Maddesi ile 6235 ve 3458 sayılı yasalara göre kurulan TMMOB'ye bağlı, kamu kurumu niteliğinde, tüzel kişiliği haiz bir meslek örgütü olup, alanına ilişkin tek meslek odasıdır.

Anayasa, Kanun ve Oda yönetmeliklerinde belirtildiği gibi Şehir Plancıları Odası, mesleğin ve meslektaşların hak ve çıkarlarını korumak, şehir planları ve uygulamalarının, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun yapılmasını denetlemek, bu konudaki eksiklikleri, yanlışlıkları ortadan kaldırmak için çalışmalarını yapmakla yükümlüdür.

TMMOB Şehir Plancıları Odası ilgili bakanlık, kamu kurumları, belediyeler ve diğer kuruluş ve makamlarla ilişki içerisinde ülkemizin sağlıklı ve düzenli kentleşmesi, kent planlarının şehircilik esaslarına ve meslek ilkelerine uygun yapılması için; yazışma, görüşme girişimleriyle düzeltilmesini başaramadığı hatalı plan, karar ve uygulamaları yargıya götürmekte, yargı yoluyla bu çabalarını sürdürmektedir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, kurulduğu günden bu yana, kanunlara, şehircilik bilimine ve kamu yararına aykırı olan plan ve uygulamalara karşı mücadelesi çerçevesinde gerektiğinde yasal süreçleri de izleyerek görevini yerine getirmekle yükümlüdür ve somut davayı da bu nedenle açmaktadır.

Odamızın dava açma ehliyetinin varlığına ilişkin Danıştay kararları artık istikrar kazanmış olup son dönemde özellikle Danıştay İDDGK'nun E. 2010/2026, K. 2010/1474 sayılı kararında bir kez daha vurgulanarak bu husustaki tüm tereddütler giderilmiştir

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1-İMAR PLANININ STANDARTLAR AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Arhavi Belediye Meclisinin 01/07/2020 tarih ve 21 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının "Plan Açıklama Raporu"nun 4.bölümünün 2 numaralı alt başlığında aşağıda alıntı yapıldığı şekilde imar planında gösterilmiş olan sosyal donatı alanlarının büyüklüğü ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan asgari standartlar anlatılmıştır.

4.2. Mekansal Projeksiyonlar

3194 sayılı İmar Kanununun , Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Ek: 1 bölümünde 0 - 75 000 nüfus aralığında belirtilen standartlar ve 2040 yılı projeksiyon döneminde ihtiyaç duyulan alan kullanımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu projeksiyon Arhavi yerleşmesinin 2040 yılı nüfusu 45000 kişi kabulü kapsamında hesaplanmıştır.

Tablo 1. 2040 Yılı İçin Gerekli Sosyal Donatı Alanları

Kullanımlar	Standart (m ² /kişi)	2040 Gerekli Alan (ha)	Planlanan Alan (ha)
Eğitim Alanı	2.00	9,0	7,64
Sağlık Alanı	1.5	6,7	1,41
Yeşil Alan	10	45,0	31,1
Sosyal Tesis	0.75	3,3	0,3
İbadet Alanı	0.5	2,2	0,6
B.H.A	3.5	13,5	1,14

3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında çıkarılmış olan ve her türlü mekânsal planların yapımında uyulması zorunlu olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesi ve Standartlar başlığı altında yer alan 11.maddesinin ilgili alt maddeleri şu şekildedir.

Genel planlama esasları

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır.

Standartlar

MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

(2) (Değişik:RG-17/5/2017-30069) Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir.

(3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.

Arhavi ilçesi için hazırlanan imar planının 2040 hedef yılı ve 45.000 kapasite nüfus öngörüsü ile planlanmıştır. Planlama sahası toplamı: 357 Ha olup bu büyüklüğün 108 Hektarı gelişme konut alanı ve 75 Hektarı meskun konut alanı olarak düzenlenmiştir. 174 hektar ise yerleşmenin çalışma alanları, kentsel, sosyal ve teknik donatı alanları ile ulaşım kurgusu için kullanılmış mekânsal alanlardır.

Plan açıklama raporundan da anlaşılacağı üzere imar planları için 2040 hedef yılı için belirlenmiş olan kapasite nüfus hesabına (45.000 kişi) göre imar planı üzerinde ayrılması gerekli olan sosyal donatı alanlarının hiçbiri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenmiş olan asgari standartları karşılamamaktadır. Bakıldığında nüfusu büyüklüğüne bağlı olarak toplam 86,62 Ha alanın donatı alanı olarak planlanması gerekir iken yapılan planlama çalışmasında donatı alanı büyüklüğü toplam 41,05 Ha düzenlenmiştir. Dolayısıyla gerekli olan donatı alanının yarısı kadar donatı alanı öngörüsü yapılmıştır.

KULLANIMLAR	MPYY'NE GÖRE STANDARTLAR (m ² /kişi)	GEREKLİ ALAN (Ha)	PLANLANAN ALAN (Ha)	PLANLANAN ALANIN KİŞİ BAŞINA BÜYÜKLÜĞÜ
Eğitim Tesisleri Alanı	6,5	29,25	7,64	1,7
Açık ve Yeşil Alanlar	10,0	45,0	31,1	6,9
Sağlık Tesisleri Alanı	1,5	6,75	1,41	0,3
Sosyal ve Kültürel Tesisleri Alanı	0,75	3,37	0,3	0,06
İbadet Yeri	0,5	2,25	0,6	0,13

Yönetmeliğin 11.maddesinin 2.fıkrası gereği yürürlükte olan ve Bakanlık tarafından onanmış olan Çevre Düzeni Planı ile Arhavi İlçesi için herhangi bir kentsel asgari standart belirlenmediğinden yapılan nazım imar planında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda yer alan nüfusa göre kentsel, sosyal ve teknik donatı alanları için asgari standartlara uyum aranması esastır. Bu kapsamda söz konusu imar planlarında nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının standartları ve toplam büyüklükleri sağlanmadan mevzuata aykırı olarak planlar onanmıştır. Bu durum şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından kabul edilebilir bir yaklaşım değildir. Donatı alanlarının karşılanmaması hizmet etkinliğini ve eksikliğini ortaya çıkaracak olup sağlıklı kentsel çevrenin oluşmasını da ortadan kaldıracaktır.

Yine M.P.Y.Y.'nin 11. Maddesinin 3.fıkrasında yer alan hususlara göre yalnızca Eğitim, Sağlık ve İbadet Alanlarının kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüklerinde ilgili kurumun görüşü doğrultusunda imar planı kararı ile alan büyüklüğü belirlenebilir. Bu bağlamda anılan üç sosyal donatı alanı için yönetmeliğin Ek-2 tablosunda belirlenmiş olan asgari standartlarda kullanım alanları oluşturulması zorunlu olup sadece asgari tesis alan büyüklükleri kurumların görüşleri doğrultusunda belirlenen büyüklüklerden farklı olabilmektedir. Plan açıklama raporunda ilgili kurum görüşleri yer almadığından ilgili donatı alanları için görüş alınıp alınmadığı bilinmemekte dolayısıyla bu alanların kullanım kararlarının ayrıca sorgulanması gerekmektedir.

Yine plan açıklama raporunun "Planlama Kararları" başlığı altında yer alan ifadeye göre kıyı alanlarında yapılmış olan park alanları planlama alanındaki park alanı oranına dahil edilmiştir. (İmar planı ile belirlenmiş olan kişi başı park alanı $5,6m^2/kişi$ dir.) Ancak dolgu alanı imar planları ile belirlenmiş olan fonksiyonların tamamı kentlerin imar planı onama sınırları dışında kalmaktadır. Dolgu imar planları, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliği kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanır. Dolgu imar planları 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında belirlenen fonksiyonlara göre kıyıda yapılacak yapı ve tesislere yönelik yapılır. Bu planlarda yapılan yeşil alanlar dolgu imar planı kapsamında kendi içinde değerlendirilmesi gerekmekte olup, bu planların kent bütününe yönelik planlar olmaması nedeniyle donatı alanlarının eksikliğinin dolgu alanlarında karşılanması yaklaşımı mevzuata uygun değildir. Dolgu alanlarının kullanıcılarının büyük bir bölümü kent merkezindeki, özellikle meskun sahada yer alan nüfus ile aynı kullanıcılar olduğu doğru bir yaklaşım olsa da özellikle park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık ve yeşil alanların erişilebilir şekilde hizmet etki alanı içinde ve mahalle ölçeğinde düzenlenmesi esastır. Bu anlamda kıyı alanlarındaki park alanları, sosyal donatı eksikliğinin bir bölümünü giderebileceği şeklinde bir planlama kararının kabul edilmesi mümkün olmamakla birlikte yerleşmelerin kent bütünü imar planı ile standartların yakalanması planların ana ilkelerini oluşturur.

2-İMAR PLANININ PLAN NOTLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Plan Notlarının 3.1. maddesinde;

3. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI
3.1. PLANLAMA ALANINDA, ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN ÖNERİLERE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA KONUSUNDAKİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

denilmektedir. İmar planlarının yerleşime uygunluk açısından altlığını ve verilerini oluşturan jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının sonuçlarına ve önerilerine plan kararlarında yer verilmesi gerekliliği açıktır. Ancak Arhavi imar planlarında etütlerin sonucunda ÖA1 ve ÖA2 gibi farklı önlemler alanlara denk gelen taşınmazlarda neye uyulacağı belirtilmemiştir. Örneğin adanın ve/veya parselin yarısı veya 1/3'ü ÖA1 ve geri kalan kısmı ÖA2 de kalıyorsa, raporda belirtilen önlemler nasıl alınacaktır? Bu durumda yapıların nasıl, neye göre inşaa edileceği veya bu durumun uygulamadaki sorunların nasıl çözüleceği tanımlanmalıdır.

Plan Notlarının 8.8. maddesinde;

8.8. AYRIK-4, AYRIK-5 VE AYRIK-6 KAT YAPI NİZAMLI KONUT ALANLARINDA, ADA BAZINDA OLMAK VE 2000 M²YI SAĞLAMAK, TABAN ALANI KAT SAYISI BRÜT TAKS=0.30 U AŞMAMAK VE MEVCUT YAPI EMSALİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA, BİNA YÜKSEKLİĞİ Yençok=33.50 m. OLARAK YAPILABİLİR.

denilmektedir. Bu plan notu ile kentin nüfus yoğunluğunu ve yapı yoğunluğunu artıran uygulama kararları oluşturduğu ve yapı yükseklikleri ile kat adetlerinin artırılması ile kentin genel görünüşünü olumsuz etkileyecek düzenlemelerin ortaya çıkacağı açıktır. Öncelikle plan notunda belirtilen konut alanlarındaki nüfus yoğunluğunun korunacağına dair bir hüküm olmamasının yanı sıra esasen plan çizili belgelerinde verilmesi gereken kat adedi ve bina yükseklik kararının isteğe bağlı olarak düzenlenebilecek şekilde plan notlarında belirlenmesinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 27.maddesinin 4.fıkrasında belirtilen hususlar çeliştiği görülmektedir. Plan notu ile yapı yoğunluğunun artırıldığı, 2000 m²'yi sağlayan her yapı adasında yüksek yapı uygulamasının yapılmasına olanak sağladığı, kentin yapı çevresine ve dokusuna, görsel değerlerine ve görünümüne aykırı uygulamaların ortaya çıkacağı, yapı adası oluşturmak amacıyla gereksiz plan değişiklikleri ile yol ve benzeri düzenlemeler yapılarak yeni ve parçalı yapı adaları oluşturulmasına sebep olacağı, sokak-cadde ve yollarda kat adedi artışına neden olacağından binalar arası asgari mesafelerin sağlanamayacağı açıktır.

Ayrıca gerek 3194 sayılı İmar Kanunu gerekse Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri incelendiğinde nazım imar planlarında yoğunluk, yükseklik ve kullanım bölgelemesi olarak tabir edilebilecek kullanımların gösterilmesi gerektiği açıktır. Yani plan notunda belirtilen yüksek yapıların yer alacağı bölgelerin nazım imar planında belirlenmesi zorunlu iken plan hükmüyle belirsiz bir şekilde daha sonra kullanılacağına önerilmesi planlama mevzuatına aykırıdır.

Plan Notlarının 8.9. maddesinde;

8.9. TİCARET-KONUT ALANLARINDA; YAPILAŞMA HAKKININ 2 KAT OLMASI DURUMUNDA, EN AZ %50'İ TİCARET, 3 KAT OLMASI DURUMUNDA, EN AZ %35'İ TİCARET, 4 KAT OLMASI DURUMUNDA EN AZ %25'İ TİCARET, 5 KAT OLMASI DURUMUNDA, EN AZ %50' İ TİCARET, 6 KAT OLMASI DURUMUNDA, EN AZ %17.5'İ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. TİCTK ALANLARINDA BU ORAN, %25 İ KONUT ŞEKLİNDE, %75'İ TİCARET VE TURİZM ŞEKLİNDE OLABİLİR.

denilmektedir. Karma kullanım alanlarında konut alanı miktarı belirlenmiş ama bu konut kullanımlarının kentin nüfusunun dahil edildiğine dair bir açıklama yapılmamıştır. Eğer nüfus hesabında bu konut kullanım oranları dahil edilmemiş ise kentte ön görülemez bir nüfus artışı getirecektir. Buda donatı alanlarının standartın daha da altına düşmesine ve donatı alanı eksikliğine neden olacaktır. Eğer nüfus hesabı içinde bu konut kullanımları var ise o zaman donatı alanlarının standart değerleri ve büyüklükleri artırılmalıdır.

Plan Notlarının 8.11. maddesinde;

8.11. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE DAHA ÖNCE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILARAK, DSİ GÖRÜŞÜNDE PLANLANAN DERİVASYON KANALLARININ HER İKİ YÖNÜNDEKİ PARSELLERDE, YENİDEN TERK OLMASI HALİNDE, İMAR DURUMU, İNŞAAT ALANI ESKİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAK VE MERİ PLANDAKİ ARSA ALANINDA, İSTİKAMETLER DİKKATE ALINARAK, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BELEDİYESİNCE DÜZENLENECEKTİR.

denilmektedir. Plan hükmünün 8.11 nolu maddesinde daha önce 18.madde uygulamasına konu olmuş alanlarda; plan sonucunda yeniden terkin edilmesi gereken alanlar oluşması durumunda, yapılaşma haklarının 18. madde uygulaması ile oluşmuş parsel alanları üzerinden verileceği belirtilmiştir. 18.madde uygulaması gören parsel alanlarında mevzuatta tarif edildiği üzere birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı, ancak bu durumun imar planı ile parselde yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmeyeceği belirtilmektedir.

Bu kapsamda 18.madde uygulaması gören alanlarda yeniden terke konu düzenleme yapılmasının mümkün olduğu açıktır. Ancak terk yapılacak parsel; 18.madde uygulaması ile oluşan parsel yüzölçümüne göre yapılaşma haklarının verilmesi; planda öngörülen brüt yoğunluk ve emsal büyüklüklerini değiştireceğinden ve şayet bu durum dikkate alınarak nazım imar planında ilave donatı alanları önerilmemiş ise yoğunluk artışı getireceğinden dolayı söz konusu plan hükmü, şehircilik ilkelerine ve planlama esasları uyarlılık göstermemektedir. Bu kapsamdaki plan hükmü plan kararlarına göre yapılacak olan 18. madde uygulamasının bütünlüğünü bozacak ve hak dağılımını etkileyecektir.

3-İMAR PLANININ GÖSTERİMİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Söz konusu meclis kararı ile onanan nazım imar planı ve uygulama imar planında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki olan çizim tekniklerine ve gösterimlere uyulmadığı, mekânsal alan kullanımlarının hem MPYY'ye hemde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki tanımlara ve genel ilkeler ile kullanım kararlarına uygun düzenlenmediği ve belirlenmediği görülmektedir. Örneğin uygulama imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantı ile alan kullanımı yapılmıştır. (F46B16B2B paftası) Ancak bakıldığında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösterimi ve tanımı; Nazım İmar Planı ölçeğinin konusu olup, uygulama imar planında söz konusu tanımlamanın imalathane, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanları gibi ayrıştırılması gerekmektedir.

DELİLLER

: Meclis Kararları, davalı İdare tarafından yapılan plan çizimleri, plan notları, plan açıklama raporları, her türlü inceleme, değerlendirme, analiz, analitik etüt raporları ve her türlü belgeyi ihtiva eden işlem dosyaları,

SONUÇ VE İSTEM

: Açıklanan ve Mahkemenizce resen saptanacak nedenlerle; Arhavi Belediye Meclisinin 01/07/2020 tarih ve 21 sayılı kararı ile kabul edilen Arhavi ilçe merkezine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan açıklama raporları ve plan hükümlerinin (notları) öncelikle **yürütmesinin durdurulmasına** ve takiben **iptaline** karar verilmesine, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini saygılarımızla talep ederiz.

**TMMOB Şehir Plancıları Odası
(Trabzon Şubesi)
vekili Av. Koray CENGİZ**