

**YÜRÜTMENİN DURDURULMASI
TALEPLİDİR**

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

DAVACI : TMMOB Şehir Plancıları Odası (Trabzon Şubesi)

VEKİLİ : Av. Koray CENGİZ

DAVALI : Trabzon Büyükşehir Belediyesi /Trabzon

DAVA KONUSU : 5.Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan hükümlerinin (notları) düzenlenerek kabulüne ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/02/2020 tarih ve 462 sayılı kararının Odamızın itirazları kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2020 tarih ve 1364 sayılı kararı ile red edilen ve kısmen düzeltilerek yeniden onanan;
-4.3 nolu plan hükmünün,
-4.4 nolu nüfus hedefleri hükmünün,
-5.2 nolu plan hükmünün,
-5.2.1 nolu plan hükmünün,
-5.2.2 nolu plan hükmünün,
-5.3 nolu plan hükmünün,
-5.10 nolu plan hükmünün,
-6.23 nolu plan hükmünün,
-7.1.1 nolu plan hükmünün,
-7.2 nolu plan hükmünün,
-7.2.5.5.1.7 nolu plan hükmünün,
-7.2.5.5.1.9.1 nolu plan hükmünün,
-7.2.5.5.1.9.2 nolu plan hükmünün,
-7.2.5.5.1.10.2 nolu plan hükmünün,
-7.2.5.5.1.10.3 nolu plan hükmünün,
-7.2.5.5.1.13 nolu plan hükmünün,
-7.2.5.5.2.3 nolu plan hükmünün,
-7.4 nolu plan hükmünün,
-7.4.8 nolu plan hükmünün,
-7.4.8.5 nolu plan hükmünün,
-7.7.8 nolu plan hükmünün,
-7.8.5.4 nolu plan hükmünün,
-7.8.5.5 nolu plan hükmünün,
öncelikle **yürütmesinin durdurulmasına** ve takiben **iptaline** karar verilmesi talebidir.

BİLDİRİM TARİHİ : Bahsi geçen meclis kararı 21.08.2020 ile 17.09.2020 tarihleri arasında ilgili belediyenin internet sayfasında ve fiziksel olarak

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı binasında ilanen askıya çıkarılmış olup ilan askı süresi bitim tarihinden itibaren yasal 60 günlük süresi içinde devamımız açılmıştır.

DAVA AÇMA EHLİYETİ YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

Türk Mühendis ve Mimmar 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) ÜST KADEME PLAN KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

Trabzon ilinin içinde bulunduğu TR90 Doğu Karadeniz NUTS iktisadi bölgesinin 03.04.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafında onaylanmış "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Ayrıca bu plan dayanak gösterilerek Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından farklı tarihlerde alınan belediye meclis kararları ile öncelikli 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı akabinde ise 5 adet Planlama Alt Bölgesini içeren 1/25.000 ölçekli nazım imar planları onanmıştır. Söz konusu nazım imar planlarından birisi olan 5.Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) Nazım İmar Planı plan hükümleri (notları); Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14/02/2020 tarih ve 462 sayılı kararı ile revize edilerek yeniden onanmıştır. Söz konusu plan hükümlerine Odamız tarafından itiraz edilmiş ve ilgili idare tarafından itirazlara istinaden plan hükümleri düzenlenerek 14/07/2020 tarih ve 1364 sayılı kararı ile yeniden onanmıştır.

5.Planlama Alt Bölgesine yönelik **4.3 Planlama Hedefleri** hükmünde belirlenen planlamaya yönelik kalkınma hedeflerinin üst kademe planların hedefleri ile uyumlu ve bu hedefleri tam olarak destekleyici nitelikte olmadığı görülmektedir. Özetlemek gerekirse 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının alt bölgedeki ilçelere yönelik kalkınma hedefleri ana başlıklar halinde şunlardır;

- Maden kaynaklarının sürdürülebilir şekilde korunarak geliştirilmesi.
- Tarımsal ürünlerin işlenmesi ve pazarlanmasının geliştirilmesi.

- Maden sanayiye yönelik düzenleme yapılması.
- Orman ürünlerinin değerlendirilmesi ve ormana dayalı sanayinin oluşturulması.
- Kültürel ve doğal değerler korunarak turizm sektörünün geliştirilmesi, yöresel değerlerin korunması.
- Kültür balıkçılığının geliştirilmesi.
- Hayvancılığın desteklenerek, hayvansal üretimin işlenmesinin sağlanması.
- Balıkçılığın geliştirilmesi, balık ürünlerine yönelik sanayinin teşvik edilmesi.

Ayrıca bu genel kalkınma hedeflerine bağlı olarak il genelindeki her ilçe için bu hedefleri destekleyecek sektörel kararlar tarif edilmiştir. Bu kapsamda 5.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı hedefleri tek tek incelendiğinde;

- Tarımda uzmanlaşma, tarımsal üretim, depolama ve pazarlama ağlarının kurulması hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının hedefleri ile uyumlu olduğu,
- Madencilik alanlarında katma değer artırılması hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının hedefine uyduğu,
- Turizm çeşitliliğinin artırılması hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının hedefleri ile tutarlı olduğu,
- Sanayi ve hizmetler sektörünün geliştirilmesi ve sanayi kapasitesinin artırılması hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının hedeflerine uyduğu,
- Yöresel ürünlerin korunması hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının hedeflerine uyumlu olduğu,
- Orman ürünlerinin değerlendirilmesi, ormana dayalı sanayinin oluşturulması, kültür balıkçılığının geliştirilmesi, hayvancılığın desteklenmesi, balıkçılığın geliştirilmesine yönelik kalkınma hedeflerinin nazım imar planında ve plan hükümlerinde plan hedefleri olarak dikkate alınmadığı,
- Çevre düzeni planında Of İlçesinin Rize-İyidere sınırında endüstri gelişme bölgesi önerisi ile alt bölge içindeki sanayi geliştirme hedeflerinin bu bölgede gerçekleştirilmesi öngörülmesine rağmen, nazım imar planı hedeflerinde Of İlçesindeki söz konusu alanın çevre düzeni planı kararlarına aykırı olarak lojistik bölge olarak belirlendiği, lojistik bölge önerisinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 1.Planlama Alt Bölgesi için önerildiği bu yönden de Of İlçesi için planlama hedefinin lojistik bölge yerine endüstriyel gelişme bölgesi olarak düzenlenmesi gerektiği belirlenmiştir.

Ancak nazım imar planında belirlenen hedeflerin gerçekleşmesine yönelik olarak hangi politika, ilke ve tedbirlerin uygulanacağı ve bu hedeflerin mekana yansımalarının belirlenmediği tespit edilmiştir. Diğer taraftan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planının hedeflerine göre de belirlenen hedeflerin yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca 14/07/2020 tarih ve 1364 sayılı meclis kararına dayanak olan 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planlarının onanmasına esas olan daha önceki 14/02/2020 tarih ve 462 sayılı meclis kararı ile onanmış olan 1/25000 ölçekli nazım imar planının iptaline yönelik Trabzon İdare Mahkemesinde açılmış 2020/379 esas nolu iptal davası da bulunmaktadır.

2) PLAN YAPIM TEKNİKLERİ VE USULLERİ AÇISINDAN İNCELEME

5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı notlarının tamamı bütünsel olarak incelendiğinde genelden özele bir çok hususun; mekânsal kararlarda düzenleme yapılmasını gerektirdiği; şematikte olsa ana plan–leke plan kapsamında başta planlama hedeflerinin karşılıklarının, nüfusun ve özel nitelikteki plan hükümlerinin mekana yansımalarının düzenlenmiş olması gerekmektedir. Sadece plan hükümlerinde değişiklik, revizyon, ilave vb. yapılarak; kentsel ve kırsal alanların geleceğine yön verecek olan plan kararlarının üretilmesi mümkün değildir. Kaldı ki plan hükümlerinde yapılan bazı düzenlemelerin örneğin nüfus

hedefleri ve kestirimlerinin, işgücü projeksiyonlarının ayrıca plan açıklama raporu ile tanımlanmış, analiz edilmiş, hesaplanmış ve kurgulanmış olması gerektiği açıktır. Bakıldığında plan notlarının haricinde herhangi bir plan, plan açıklama raporu vb. hazırlanmamış ve onanmamış olduğu bu şekilde bir planlama çalışmasının "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin ilgili maddelerine de aykırı olduğu açıktır.

3)NÜFUS- NÜFUS HEDEFLERİ VE İŞGÜCÜ PROJEKSİYONLARI AÇISINDAN İNCELEME

Plan hükümlerinin **4.4.Nüfus Hedefleri** ile ilgili kısmı irdelendiğinde 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı kararlarından nazım plana aktarıldığı üzere;

-Of ilçesinin kentsel nüfusunun 76.000 kişi, kırsal nüfusunun 14.000 kişi ve toplam nüfusunun 90.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki nüfusa göre kentsel nüfusun 24.000 kişi artırıldığı, kırsal nüfusun ise 4000 kişi azaltıldığı, toplam nüfusun da 20.000 kişi artırıldığı;

-Hayrat ilçesinin kentsel nüfusunun 15.000 kişi, kırsal nüfusunun 5000 kişi ve toplam nüfusunun 20.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki kentsel nüfusun 10.000 kişi azaltıldığı, kırsal nüfusunun değiştirilmediği ve toplam nüfusunun bu kapsamda 10.000 kişi azaltıldığı;

-Dernekpazarı ilçesinin kentsel nüfusunun 12.000 kişi, kırsal nüfusunun 3000 kişi ve toplam nüfusunun 15.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki kentsel ve kırsal nüfusunun değiştirilmeden korunduğu;

-Çaykara ilçesinin kentsel nüfusunun 13.000 kişi, kırsal nüfusunun 7000 kişi ve toplam nüfusunun 20.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki kentsel nüfusunun 15.000 kişi azaltıldığı kırsal nüfusunun değiştirilmediği ve toplam nüfusunun bu kapsamda 15.000 kişi azaltıldığı görülmektedir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki alt bölge içindeki ilçelerin nüfus kabulleri ve kestirimlerinin üst kademe planlarda dahil daha önceki nazım imar planında belirlenen mevcut nazım imar planı nüfuslarının artışına ve azalışına ilişkin plan yaklaşımına yönelik bir açıklama plan hükümlerinde bulunmamaktadır. Ayrıca nüfus artışlarını ve plan nüfuslarının artması ve azalmasını destekleyecek bilimsel ve nesnel analizler ile gelişme potansiyeli olmadığı, nüfus dinamiklerine ayrı olarak nüfus belirlendiği açıktır. Bu kapsamda 1/50.000 ölçekli üst kademe ÇDP'deki nüfus kabullerini esas alarak nazım imar planı nüfusunun belirlenmesi planın kademeli birliktelik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Zira plan kararlarının uygulanmasının imkansız ve sorunlu olduğunun belirlenmesi durumunda üst kademe plan kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Mevcut nazım imar planının nüfus kabulleri ile ilgili durum bu iken revize edilen plan hükümleri ile Of ilçesinin kentsel nüfusunun 24.000 kişi gibi ciddi bir büyüklükte artırılmasının, keza kırsal nüfusunun 10.000 kişi azaltılmasının ve yine Çaykara ilçesinin kentsel nüfusunun 15.000 kişi gibi kayda değer bir büyüklükte azaltılmasını öngören sektörel gelişme, işgücü ve yatırım yaklaşımı veya nüfus hareketini etkileyecek plan kararı hakkında herhangi bir bilimsel analiz ve çalışma plan hükümlerinde veya açıklama raporu şeklinde bulunmamaktadır. Diğer taraftan artış ve azalış yönündeki nüfus hareketinin kentsel alanlar için mekânsal kararlara etkisi olacağı gözardı edilmiştir. Somut olarak artan ve azalan kentsel nüfusun kullanım alanlarındaki mekânsal kararlar ile işgücü sektörel kararlar düzenlenmeden plan hükümleri ile dayanaktan yoksun bir nüfus hareketini gerektiren koşulların oluşmadığı değerlendirilmektedir.

Daha somut belirtmek gerekirse bölge içindeki ilçelerin nüfus kestirimlerinin ve hedeflerinin dayanağı olan işgücü, sektörel kararlar, gelişme potansiyeli, mekânsal kararlar, büyüme hedefleri ve öngörülerine yönelik bilimsel bir analiz ve açıklayıcı bir planlama yaklaşımı bulunmamaktadır.

Of ilçesindeki 24.000 kişilik artışın, Çaykara ilçesindeki 15.000 kişilik azalışın; gerekçeleri bu plan hükümlerinde belirtilmemiş ve bu gerekçelerin yer aldığı bir açıklama raporu düzenlenmemiştir. Bu şekilde hem kentsel hemde kırsal nüfuslarda yapılan sayısal değişiklikler ile planlamanın amacı olan gelişmenin ve kalkınmanın düzenlenmesinin mümkün olamayacağı, alt bölgenin toplam nüfusunun önceki nazım imar planı kararlarına göre azaltılmış olmasına rağmen ilçeler genelindeki artış ve azalış yönündeki nüfus hareketlerinin

nasıl açıklandığına dair herhangi bir yaklaşım bulunmamaktadır. Bölge içindeki bir ilçede kentsel nüfus 24.000 kişi artarken benzer özelliklere ve kalkınma hedeflerine sahip komşu diğer bir ilçede 15.000 kişi azalmaktadır. Bu nüfus büyüklüğündeki hareket iki ilçe arasında rakamsal düzeltmeler ile çözümlenecek nitelikte değildir. Bir ilçeden diğerine nüfus hareketi mi olacak; yoksa nüfus kestirimlerine yönelik doğal artış ile birlikte kalkınma hedeflerinin getireceği hesaplanmış işgücü ve nüfus mu bu değerleri ortaya koymaktadır bilinmemektedir. Plan kararları sonucunda kırsal alandan kentsel alanlara iç göç olması mı bu nazım imar planının kurgusudur buda açıklanmamıştır. Diğer taraftan bölgedeki kırsal nüfusta azalış kentsel nüfusta artış yönündeki kararların; bölgenin özellikle kalkınma hedeflerinin tarım ve hayvancılık sektörüne, tarımsal üretime ve balıkçılık yönelik olması ile uygunluk göstermemektedir. Bu tür kalkınma hedefleri kırsal alanda nüfusun tutulmasına ve kentsel alanda da işletme ve sanayi ile desteklenmesine yönelik mekânsal sonuçlar doğuracaktır. Ancak bakıldığında bölgedeki ilçelerde kırsal nüfuslar ya azaltılmış yada gelişme olmayacak şekilde korunmuştur. Bu nüfus kestirimlerinin sadece plan hükümleri ile yapılması; mekânsal kararlarda düzenleme yapılmaması planlama açısından çelişki oluşturmaktadır.

4) PLAN HÜKÜMLERİNİN İNCELENMESİ

Genel olarak plan hükümlerinde yer alan tanımların; öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımlara aykırı hususlar içermemesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki tanımlar ve hükümler ile uyumlu olması gerekmektedir.

A) Odamız itirazına yönelik red edilen ve kısmen düzeltilerek onanan plan hükümleri değerlendirildiğinde;

1) 5.2. nolu maddedeki Konut Yerleşim Alanları, tanımının içinde yer alan kullanımların bir bölge ve yerleşme alanını tarif ettiği, nazım imar planında ayrı olarak plan kararı ile yer alabilecek kullanımların konut alanlarında kullanılmasının mümkün olmadığı, konut alanlarının ancak konut kullanımına hizmet verecek donatıları içereceği (park, yol vb.), tanımda yer alan kullanımların tamamının bulunduğu bölgenin “kentsel yerleşim alanları” olarak ifade edilmesinin daha doğru olacağı; bu kapsamda 5.2.1. maddenin “Mevcut Konut Alanları” ve 5.2.2. maddesinin “Gelişme Konut Alanları” olarak düzenlenmesi ve her iki konut alanı tanımı içinde yoğunluk ifadesinin açıkça “nüfus yoğunluğu” olarak belirtilmesi gerektiği;

2) 5.3. nolu Kırsal Alan ifadesinin tanımından da anlaşılacağı üzere aslında kırsal yerleşme alanlarını belirttiği, bu nedenle 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında açıklandığı üzere “kırsal yerleşme alanı” olarak değiştirilmesinin doğru olacağı,

3) 5.10. nolu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımında yer alan konaklama tesisleri, lokanta, halı saha, tenis kortu, spor tesisleri ve düğün salonlarının plan kararlarında ayrıca önerilen kullanım alanlarında yapılabileceği, tanımların “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” 5.maddesinin 4.fıkrasında belirtildiği üzere alan kullanım tanımlarındaki işlevlerin plan kararları ile daraltılabileceği dikkate alındığında belirtilen bu kullanımların Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımından çıkarılmasının işlevsel açıdan sağlıklı mekanlar oluşmasına olanak sağlayacağı;

5) 6.23. nolu hükmünde emsal transferinin şekli ve yöntemi tarif edilmekte olup; yapılan değerlendirilmede emsal transferi ile ilgili 2863 sayılı yasa haricinde ve yasaya konu olanlar dışında uygulanacak bir yasal düzenleme olmadığı bu hususta Danıştay 6. Dairenin 2015/46 Esas ve 2015/7990 sayılı karar ile içtihat olduğu üzere Anayasa ve yasa seviyesinde düzenlenen kamulaştırma yöntemine alternatif olarak kabul edilen bu yöntemin, başta imar kanunu olmak üzere yasa ile hüküm altına alınması gerektiği her ne kadar emsal transferinin plan kararlarının uygulanması ve kamusal kullanımların hayata geçirilmesi için destekleyici ve tamamlayıcı bir plan müdahale şekli-aracı olabileceği düşünülse de alt ölçekli planlarda emsal transferinin yoğunluk artışına imkan tanımaması gerektiği, diğer taraftan ise emsal transferine yönelik bölgelemenin donatı kurgusunun düzenlendiği 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılmayıp alt ölçekli 1/1000 uygulama imar planına bırakılmasının donatı kurgusunu bozacağı, diğer taraftan emsal hakkı transferi gibi bir düzenlemede plan kararlarına bağlı olarak emsal hakkı transferi almaya hak kazanan ve bu emsal hakkının kullanılacağı alanlar

olmak üzere emsal hakkı veren ve emsal hakkı alabilecek olan kent bölgelerinin belirlenmesi gerekmektedir. Plan hükmünde bu tür bölgelemenin; alt ölçekli planlarda yapılabileceği belirtilmektedir. Nazım İmar Planı; arazi kullanım bölgeleri gibi birçok ana kararlara yönelik bölgelemeleri içermektedir. Transfer bölgelemesi olarak tanımlanan emsal hakkı transferine yönelik bölgelemelerinde nazım imar planında belirlenmiş olması gerekmektedir. Zira nazım imar planında belirlenmiş bir yoğunluk bölgesinde alt ölçekte verilen emsal hakkı transferine yönelik kararla nazım imar planındaki yoğunluk değerlerinde artış olacağı ve bu durumunda uygulama imar planı kararlarında nazım imar planı ana kararlarına uyarsızlık oluşturacağı açıktır. Ayrıca emsal hakkı transferinin hangi bölgelere olacağını nazım imar planında belirlenmiş olması bu alanlara gelecek olan nüfus yoğunluğu ve yapı yoğunluğuna bağlı olarak sosyal ve teknik donatı alanlarının bu bölgede yeterli ve gerekli standartlarda düzenlenmesine neden olacaktır .Dolayısıyla nazım imar planı kararlarının bütününe ilgilendiren ve kentin gelişme yönü dahil ulaşım gibi birçok ana kararı etkileyecek olan transfer bölgelemesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenmiş olması gerekmektedir. Bu kapsamda Trabzon İdare Mahkemesi'nin Ortahisar İlçesi Nazım İmar Planlarının iptaline yönelik 2020/41; 2020/42 ve 2020/43 nolu kararları ile emsal transferine yönelik hükümler iptal edilmiş yine Akçaabat İlçesi Nazım İmar Planının iptaline yönelik 2020/156 sayılı karar ile emsal transferine yönelik hükümler iptale edilmiştir. Plan hükmüne eklenen planla belirlenen nüfusun aşılması şartının uygulamada nasıl ve hangi yöntemler ile kontrol edileceği; transfer sonucunda aktarılan emsal hakkının nazım imar planı yoğunluk kararları içinde belirlenmeden sadece kelime ile yoğunluk artışı oluşturmayacağını söylemenin imar planı gibi kesin kararlar içeren bir belgenin tutarlılığını ortadan kaldıracığı; nazım imar planı yoğunluk kararları içinde emsal transferi yapılacak alanların alabileceği maksimum yoğunluk değerinin belirlenmiş olması ve bu değerler üzerinden nüfus kestirimlerinin belirlenmiş olması gerektiği düzenlenmiş haliyle söz konusu 6.23 nolu plan hükmü ile üst ölçek bir planda olması gereken plan kararının alt ölçek planlara devredilmesi planların kademeli birliktelik ilkesine ve mevzuata uygunluk oluşturmadığı,

5) 7.1.1. nolu maddede yer alan ifadenin daha öncede açıklandığı üzere kentsel yerleşme alanını tanımlandığı, plan notunda yer alan kullanımların mekânsal planlarda ayrı olarak düzenlendiği; konut yerleşme alanlarında sadece konut kullanımının ihtiyacı olan (park, yol, otopark vb.) kullanımların bulunmasının mümkün olacağı, belirtilen tanımın kentsel alan sınırı içini tariflediği, bunların kentin bütününe hizmet eden alanlar olduğu, bu kapsamda plan notunda belirtilen kullanımların konut yerleşme alanında olmasının mümkün olmadığı,

6) 7.2. nolu "Kırsal Alanlar" ifadesinin üst ölçekli Çevre Düzeni Planında yer aldığı üzere yerleşik ve gelişme alanları ile birlikte yerleşilebilecek tüm alanları kapsadığı dikkate alındığında "kırsal yerleşme alanları" ifadesinin daha doğru bir tanımlamayı içereceği,

7) 7.2.5.5.1.7 nolu maddede kat adetlerinin belirlendiği ancak bina yüksekliklerinin belirlenmediği ya da bina yüksekliğinin hangi mevzuata göre belirleneceğinin açıklanmadığı, en çok kat adedinin bodrumla birlikte 3 kat olabileceği ancak yapılar dikkate alınarak bodrum hariç 3 kat verilebileceği belirtilmiş olup bu hususun uygulama bütünlüğü, nesnel ve eşit hak dağılımı ile mevzuat ilkelerine aykırı olduğu, diğer kırsal parsel alanlarındaki yapılaşma haklarına göre avantaj yaratıldığı, plan notlarının eş değer kullanım alanları ve bölgelerde aynı düzenlemeye imkan sağlanmasının gerekli olduğu, bu yaklaşımın adaletsiz uygulamalar ortaya çıkaracağı,

8) 7.2.5.5.1.9.1 nolu maddede 2500 m²'ye kadar olan parsellerde her bina için 250 m² inşaat alanı tanımlandığı, ancak aynı madde içinde 2500 m²'ye kadar olan parsellerde zaten tek yapı yapılabileceği hüküm altına alındığından bu büyüklükteki parsellerde ikinci, üçüncü bir yapı yapılamayacağından madde içinde geçen "her bina için" ifadesi kaldırılması gerektiği; plan notunda inşaat alanı büyüklüğüne müştemilat yapılarının dahil edilmediği ancak çevre düzeni planı hükümlerinde inşaat alanı büyüklüklerinde müştemilat hariç ifadesinin olmadığı ve müştemilatların inşaat alanına dahil olduğu yine Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde (madde4/27) bahçede yapılan müştemilatların taban alanından sayıldığı dikkate alındığında müştemilat hariç ifadesinin çevre düzeni planının hükümlerine ve ilgili yönetmeliğe aykırı olduğu; bu şekilde kırsal alandaki taban alanı ve inşaat alanlarının büyütüldüğü ve yapı

yoğunluğunun artırıldığı; plan notunda emsal değerinin 0,40 olarak verilmesi sonucunda örneğin 2500 m² olan parsellerde inşaat alanı büyüklüğü 1000 m² olsa bile 250 m²'yi geçmeyen tek yapı yapılabileceğinden bu büyüklükteki parsellerde hem emsal alanının kullanılması hem de birden fazla yapı yapılmasının önünü açacak şekilde söz konusu parsellerin minimum ifraz şartlarında bölünmesinin teşvik edildiği; bu şekildeki bir hükmün kırsal yapının korunmasının aksine mülkiyet dokusunun bölünmesine ve daha fazla yapılaşmanın olmasına imkan sağlayacağı; özellikle minimum ifraz şartından büyük olan parsellerde plan notunda belirtilenden daha fazla sayıda bina yapılmasını engelleyici ve bölünmeyi kısıtlayıcı şekilde emsal değerinin düzenlenmesi ve kriterler belirlenmesi gerektiği; tek yapı yapılması durumunda parsel büyüklüklerine göre yapı büyüklüklerinin ve yine parsel büyüklüğüne göre birden fazla yapı yapılması kriterlerinin bilimsel analiz ve araştırma sonucuna göre mi belirlendiği hususlarının açıklanmadığı; bu plan hükümleri doğrultusunda 5000 m² büyüklüğündeki bir parselde 3 adet konut yapısı olabileceği ve her birinin 350 m² olacağı dikkate alındığında toplam inşaat alanı kullanımının 1050 m² olacağı, ancak 5000 m² parselin %40'nın 2000 m² olduğu, dolayısıyla yaklaşık 950 m² inşaat alanı kullanılmadığından bu emsal büyüklüğünü kullanacak şekilde parselin ifraz edilmesinin yolu açıldığı; böylece en çok 5'e bölünen parselde 1000 m² büyüklüğünde 5 adet parselde her biri 250 m² geçmeyen 5 adet yapı yapılabileceği böylece aynı mekânsal alanda plan hükümlerindeki çelişki nedeniyle 3 adet yapı yerine 5 adet yapı; 1050 m² inşaat alanı yerine 1250 m² inşaat alanının oluşmasına neden olunacağı zira inşaat alanına yönelik 7.2.5.5.1.9 nolu plan hükmünün daha detaylı analiz edilerek yeniden düzenlenmesi gerektiği, bu haliyle kırsal alanda yoğun bir yapılaşmayı ve dokuyu teşvik edici şekilde olduğu,

9) 7.2.5.5.1.9.2. nolu hükmünde 2012 yılı öncesinde 2500 m² büyüklüğünden küçük parsellerde mevzuata göre izinli sayılan yapıların bulunduğu parsellerde 250 m²'yi geçmeyecek ilave yapı yapılmasına müsaade edilmesi, daha önce belirlenmiş olan plan hükümlerinin mevcut dokunun olduğu parsellerde göz ardı edilmesine, eşit hak dağılımının ortadan kaldırılmasına, kırsal alanların korunması ve bu alanlardaki yapı yoğunluğunun azaltılmasına ilkesel olarak aykırı olduğu, mevcut yapı olan parsellerde istisnai bir hak verildiği, diğer yapı bulunmayan parsellerin aleyhine düzenlemenin söz konusu olduğu,

10) 7.2.5.5.1.10.2 ve 7.2.5.5.1.10.3 nolu maddelerde bir parselin en fazla 5'e ifraz edilebileceği belirtilmiş ancak veraset yoluyla intikallerde daha fazla ifraz yapılabilmesi öngörülmüş ise de 5 adet parselde ifraz edilmesinin dışında kırsal alanda daha fazla bölünmeyi ve yapılaşmayı öngörecekle ve arazilerin hem yapılaşma hem de tarımsal amaçlı kullanılmayacak büyüklüklerde bölünmesine olanak sağlanacak şekilde verasetle ifraz sayısının artırılması kırsal dokunun korunmasını ve sürdürülebilir kullanılmasını olumsuz etkileyeceği,

11) 7.2.5.5.1.13. nolu hükmünde belirtilen bu pansiyonculuğun tanımından da anlaşılacağı üzere aslında mevcut yapılarda turizm amaçlı kullanımların yer almasının öngörüldüğü ancak kırsal yerleşme alanlarında turizm kapsamındaki tüm kullanımların üst kademe plan kararları gereği, imar planı yapılarak belirlenmesi gerektiği; ev pansiyonculuğu ile ilgili gerek mekânsal gerekse içerik altlığının ve alt bölge içinde hangi kırsal yerleşme alanlarından bu tür uygulamanın yapılabileceğinin belirlenmiş olması gerektiği; bu bağlamda alt bölge genelinde turizm kullanımların öngörülebileceği ve yönlendirileceği ayrıca geliştirileceği yerleşmelerin, mekânsal alanların ve bölgemelerin genel hatlarıyla analiz edilerek belirlenmiş olması gerektiği; turizme yönelik gerek yatırım gerekse planlama kararlarının mülkiyet sahiplerinin veya yatırımcının isteğine bırakılmaması, bu amaçla plan kararları ile yönlendirme ve organizasyonların yapılmış olması gerektiği,

12) 7.2.5.5.2.3 nolu hükümde kırsal yerleşik alan dışında kalan alanlarda plan hükümlerinin 7.2.6.1.5 nolu maddesi kapsamında turizm amaçlı kullanım kararları getirilebileceği belirtilmiş olmasına rağmen 1/100.0000 ölçekli çevre düzeni planı hükümlerinin kırsal yerleşme alanları ile ilgili açıklamalarından da anlaşılacağı üzere kırsal yerleşik alan ve civarı sınırları içinde 6.2.5 nolu hüküm kapsamında plan kararları ile turizm amaçlı planlama yapılabileceği; kırsal yerleşik alan ve civarı dışında ise sadece eko-turizm kapsamında kullanım kararları düzenlenebileceği ve bu tür alanlarda 7.2.6.1.5 nolu hükümde belirtilen turizm kullanımlarının yer almasının üst kademe plan kararlarına aykırı olacağı,

13) 7.4 nolu turizm alanlarına yönelik plan hükümlerinin genel kapsamda alt ölçek planları ve uygulamayı yönlendirici olduğu, ancak turizm alanı gibi nüfus, yapı, kullanıcı yoğunluğu oluşturulan arazi kullanım kararlarının il bütününde ve alt bölgelerde tür, tesis, kapasite, nitelik, güzergah, potansiyel vb. bir çok kriter irdelenerek bütüncül bir turizm bölgelemesi kapsamında belirlenmesi gerektiği, güncel gelişme ve taleplere, mülkiyet sahibi veya yatırımcının isteğine bağlı olarak yer seçiminin yapılmaması gerektiği; turizm kullanımlarının genel olarak bölgesel bazda belirlenmesi, daha sonra alt ölçekli planlarda uygunluğunun ayrıca değerlendirilmesi gerektiği,

14) 7.4.8. nolu plan hükmünde bahsedilen eko-turizm alanlarının 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında tanımlandığı üzere kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında kalan mevzuat gereği iskan dışı alanlar olarak tanımlanan bölgelerde yapılabileceği belirtilmiş olup bu kapsamda ilgili çevre düzeni planında ilçeler kapsamında belirlenmiş eko-turizm yapılabilecek alanlarının bu plan notunda belirtilmiş olması gerektiği; diğer taraftan eko-turizm yapılabilecek alanların il bütününde genel ve bölgesel olarak plan kararları ile birlikte yeniden değerlendirilmesi gerektiği;

15) 7.4.8.5. nolu plan notunda eko-turizm alanlarının yapılabileceği en az büyüklük veya alansal ölçü verilmediği, bu tür kullanım alanlarının daha doğal nitelikli alanlar olduğu, bu kapsamda koruma ağırlıklı kullanımın esas olması gerektiği ve eko-turizm yapılabilecek alanlarda en az büyüklük belirlenmiş olması gerektiği, eko-turizm alanlarının kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışındaki iskan dışı alanlar kapsamında olduğu dikkate alındığında en azından mevzuatta yer aldığı üzere 5000 m² parsel büyüklüğünün sağlanmış olması gerektiği;

16) 7.7.8. nolu maddede belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında mevcut nüfus ve yaşam, sosyal doku göz ardı edilmemeli, bu alanlar öncelikle nazım imar planı hükmünde nüfus ve ulaşım kararları başta olmak üzere birlikte tasarlanmalı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planının bölgenin genel yerleşme ve yön, büyüklüklerinin düzenlendiği ana plan olduğu, planların bütünlüğünün sağlanabilmesi için kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen alanların hangi kullanımlara düzenleneceğinin bu ölçekteki planda belirlenmiş olması gerektiği, söz konusu alana ilişkin alt ölçekli planları yönlendirecek arazi kullanım kararlarının belirlenmesi gerektiği, kullanımların belirsiz olmaması ve talebe göre şekillenmemesi gerektiği, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarına yönelik kentin ve bölgenin özellikleri ve dinamiklerine göre nazım imar planı kararları ile bütünlük sağlayacak şekilde kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanması gerektiği,

17) 7.8.5.4 nolu maddede belirtilen 3000 m² parsel büyüklüğü belirlemesinin iskan dışı alanlar kapsamında doğal karakteri korunacak alanlar için geçerli olan ve 7.8.5.3 nolu maddede belirtilen büyüklüğe uygun olmadığı, yapı yapılabilecek alan büyüklüğünün azaltılmasının söz konusu alanların korunmasını engelleyeceği ve kullanım yoğunluğunu arttıracacağı,

18) 7.8.5.5 nolu maddede 2 kat haricinde ve 6.5 metre yüksekliğine ilaveten 1 bodrum kat oluşturacak şekilde yapı yüksekliğinin 10.5 metre olarak belirlenmesi, doğal arazinin ve görselliğin zedelenmesine, alanda yöresel ve mevcut tipolojisi ve mimarisinde bulunmayan bir yapılaşmanın oluşmasına neden olacağı,

hususları belirlenmiş olup belirtilen gerekçeler ve değerlendirmeler kapsamında ilgili plan hükümlerinin iptal edilerek yeniden düzenlenmesi 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; 5.Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan hükümlerinin (notları) düzenlenerek kabulüne ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye

Meclisinin 14/02/2020 tarih ve 462 sayılı kararının Odamızın itirazları kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2020 tarih ve 1364 sayılı kararı ile red edilen ve kısmen düzeltilerek yeniden onanan;

- 4.3 nolu plan hükmünün,
- 4.4 nolu nüfus hedefleri hükmünün,
- 5.2 nolu plan hükmünün,
- 5.2.1 nolu plan hükmünün,
- 5.2.2 nolu plan hükmünün,
- 5.3 nolu plan hükmünün,
- 5.10 nolu plan hükmünün,
- 6.23 nolu plan hükmünün,
- 7.1.1 nolu plan hükmünün,
- 7.2 nolu plan hükmünün,
- 7.2.5.5.1.7 nolu plan hükmünün,
- 7.2.5.5.1.9.1 nolu plan hükmünün,
- 7.2.5.5.1.9.2 nolu plan hükmünün,
- 7.2.5.5.1.10.2 nolu plan hükmünün,
- 7.2.5.5.1.10.3 nolu plan hükmünün,
- 7.2.5.5.1.13 nolu plan hükmünün,
- 7.2.5.5.2.3 nolu plan hükmünün,
- 7.4 nolu plan hükmünün,
- 7.4.8 nolu plan hükmünün,
- 7.4.8.5 nolu plan hükmünün,
- 7.7.8 nolu plan hükmünün,
- 7.8.5.4 nolu plan hükmünün,
- 7.8.5.5 nolu plan hükmünün,

öncelikle **yürütmesinin durdurulmasına** ve takiben **iptaline** karar verilmesini, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini saygılarımızla talep ederiz.

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