

Mustafa Kemal Mh. 2120. Cd. No: 6/4 Söğütözü

Çankaya ANKARA

**Tel:** 0312 466 56 62 **Gsm:** 0533 633 40 80

**Faks:** 0312 468 50 23

AVUKAT  
KORAY CENGİZ



**YÜRÜTMENİN DURDURULMASI  
TALEPLİDİR**

**TRABZON İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA  
SUNULMAK ÜZERE  
ANKARA NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA**

- DAVACI** : TMMOB Şehir Plancıları Odası (Trabzon Şubesi)
- VEKİLİ** : Av. Koray CENGİZ
- DAVALI** : Beşikdüzü Belediye Başkanlığı – TRABZON  
Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı - TRABZON
- DAVA KONUSU** : Beşikdüzü Belediye Meclisinin 13.11.2020 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun görülerek Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2021 tarih ve 29 sayılı kararıyla onanan Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişsarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporunun öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve takiben iptaline karar verilmesi talebidir.
- BİLDİRİM TARİHİ** : Dava konusu Beşikdüzü Belediyesi 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu, Beşikdüzü Belediyesi Hizmet Binasında ve resmi internet sitesinde 03.02.2021 - 04.03.2021 tarihleri arasında ilan edilmiş olup askı ilan tarihinin son gününden itibaren 60 gün içerisinde işbu davamız açılmaktadır.

**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 gerekli çalışmaları 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.

### **DAVANIN ESASI HAKKINDAKİ AÇIKLAMALARIMIZ**

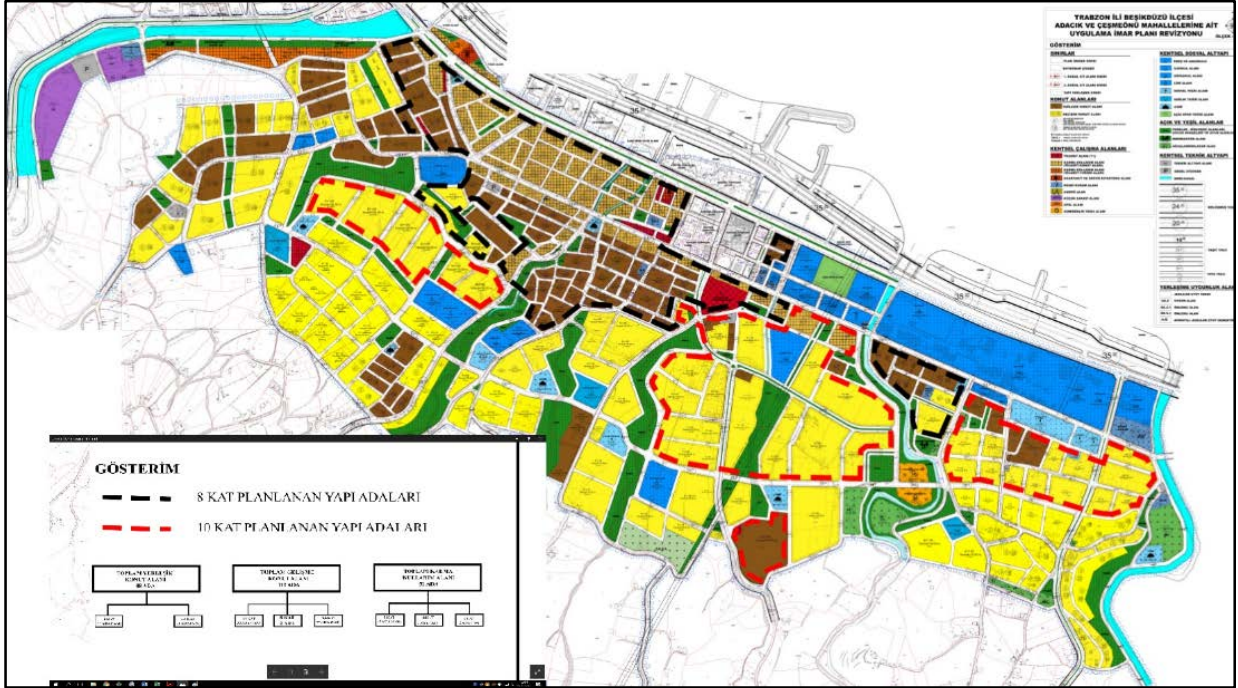
Beşikdüzü ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Trabzon İdare Mahkemesinin plan bütünündeki iptal kararı gerekçesiyle mahkeme kararındaki konuların giderilmesi için yeniden hazırlanmış olup Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2019 tarih ve 445 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiş ve askı süreçlerini tamamlayarak kesinleşmiştir. Nazım İmar Planının yürürlüğe girmesinin ardından Beşikdüzü Belediye Başkanlığınca, 2. Etap Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri tamamlanarak Beşikdüzü Belediye Meclisinin 13.11.2020 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun görülerek Trabzon Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisince incelenerek bazı hususlarda değişikliğe gidilerek uygun olduğu mütalaa edilmiş ve planlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2021 tarih ve 29 sayılı kararı ile onanmıştır.

İmar planı, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanır. Günümüzde plansız ve aşırı hızlı kentleşme olgusu sağlıklı kentleşmenin önündeki en ciddi engeldir. Kentsel gelişmenin yönlendirilmesinde en temel araçlardan biri olan imar planlaması ile kentsel gelişmenin yakın gelecekteki temel fiziksel özelliklerini oluşturan “yönü, şekli ve büyüklüğü” ile ilgili belirlemeler yapılmaktadır. (Danıştay İDD Kararı - Karar No:2009/2502)

Danıştay İdari Davalar Dairesinin 2009/2502 sayılı kararına aykırı olarak hazırlandığı düşünülen; Beşikdüzü Belediye Meclisi ile Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe giren ve 04.03.2021 tarihinde askıdan inerek kesinleşen Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan notlarına ilişkin yapılan incelemede;

- 1- Revizyon Planın kapsadığı tüm sınır içindeki konut alanlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planında genel olarak orta ve yüksek yoğunluklu olarak belirlenmiş olduğu bu duruma karşılık 1/1000 ölçekli Revizyon imar planında E=1.50 ve Yençok=30.50 m yapılaşma koşulunun yaygın olarak kullanılmış olduğu gözlenmiştir. Aşağıda Revizyon İmar Planının üzerinden yapılan gösterimden de anlaşılacağı üzere plan sınırının kapsadığı alanın yaklaşık yarısında 8 ve 10 katlı yapılaşma düzeni oluşturulmuştur. Bu şekildeki çok katlı yapılaşma düzeni; planlama bölgesinin yerleşim özellikleri, dokusu, kimliği ve Beşikdüzü ilçesinin genel silüeti ile uyumsuz olup yapıların güneşlenme,

iklimlenme, manzara vb. konfor özelliklerini olumsuz yönde etkileyecek ve yapılı çevrenin sağlıksız oluşmasına neden olacak niteliktedir.



Şekil 1. Revizyon Uygulama İmar Planı 8-10 Katlı Yapı Adaları Gösterimi

- 2- Plan sınırı içindeki mevcut yapı dokusu incelendiğinde onaylanan plan ile plan sınırı bütününde kat artırımını yapılmış olduğu gözlenmiştir. Mevcutta 4 kat olan alanlar 6 kata, 6 kat olan alanlar 6-8 kata vb. yükseltilmiştir. Özellikle gelişme konut alanlarının mevcut konut alanları ile temas ettiği kesimlerde yapılaşma 10 kat olacak şekilde belirlenmiş, plan sınırının daha güney kesimlerinde ise nispeten az katlı alanlar oluşturulmuştur. Öte yandan Beşikdağ bölgesinde oluşturulan Turizm alanında da Yençok= 25.50 m olarak belirlenmiştir. Plan sınırı genelinde karayoluna paralel biçimde çok katlı ve yüksek yapı şeklinde yapılaşmaların oluşturulmuş olması denize bakan bölgede kentin önünde set çekilmesine neden olmuştur. Plan neticesi itibariyle yapılaşma ve yapı yoğunluğunun artmasına sebep olmuştur.
- 3- 1/5000 ölçekli plan kararları dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan sınırının kapsadığı alanın yaklaşık yarısı gelişme konut alanı olarak belirlenmiştir. Üst ölçekli planlarda hatalı olarak belirlenmiş fazla nüfusun, gerekçesi olmayan alan kullanımlarına neden olduğu çok açıktır. Yani plan sınırı içindeki kamusal fonksiyonlara ayrılmış alanlar esasında Plan sınırı içinde asla erişilemeyecek bir nüfusa hizmet etmek üzere tasarlanmıştır. Kamu kaynaklarının etkin kullanılması ilkesinin ihlalinin yanında gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetine konu olan taşınmazların da kamusal fonksiyonlara ayrılması hem mülk sahiplerinin mağdur olmasına neden olacaktır hem de ileride gerçekleşmesi muhtemel kamulaştırmaların da mesnetsiz olmasına sebep olacaktır.
- 4- Plan sınırının kapsadığı bölge; hem dere yataklarının yoğun olarak geçmesi hem de Karadeniz Sahil Yolunun taşkın anında set oluşturması nedenleriyle yüksek derecede afet riski altında bulunmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar yapım

yönetmeliği Afet zararlarının azaltılması ve güvenli yerleşmeler oluşturulmasına yönelik hükümler barındırmaktadır. Yönetmeliğin 8. Maddesinde “*Afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapıli kentsel çevre için, gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri veya sakınım planlaması çalışmaları yapılır. Afet ve diğer kentsel riskler için yapılmış risk azaltıcı tedbirler planlarda esas alınır.*” denilmektedir. Ancak Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına esas bu anlamda belirleyici bir risk analizi ya da sakınım planlaması yapılmayarak bu doğrultudaki kararlar planın içeriğinde yer almamaktadır. Şehir merkezinden geçen derelere ilişkin mevcut durumun iyileştirilmesi, taşkın riskinin azaltılması ve olası bir taşkın doğurabileceği sonuçların irdelenerek kentsel mekân düzenlenmesinde bu kapsamda bir önlem alınmadığı anlaşılmıştır.

- 5- Plan sınırı içinde kalan kentsel dönüşüm alanında plan kararı oluşturulmamıştır. Bu durum bütüncül planlama ilkesine aykırıdır. Kentsel dönüşüm alanı içindeki plan kararlarının plana işlenerek çevresi ile bütüncül bir şekilde planlamanın yapılmamış olması kentsel dokuda uyumsuzluklar olmasına neden olabilecek niteliktedir. Plansız gösterilen bu alanın ihtiyacı olacak donatı alanları ile yeşil alan vb. kamusal kullanımların plan sınırı içinde mi yoksa kentsel dönüşüm alanının kendi bünyesinde mi olacağına ilişkin plandan herhangi açıklayıcı bir bilgi edinilememiştir. Nazım İmar Planından gelen bu problem aynı şekilde uygulama imar planına sirayet ederek, kentsel dönüşüm alanlarının imar planlarından bağımsız birer proje alanı olması yaklaşımını ortaya çıkarmakta ve bu durum planının ana kararları ile bütünlüğünü olumsuz etkilemektedir.
- 6- Beşikdüzü ilçesine ilişkin TEMA Türkiye Erozyonla Mücadele Ağaçlandırma ve Doğal Varlıkları Koruma Vakfının Danıştay’da açtığı ve gerekçesi “*Nüfus hesaplarının yeniden değerlendirilmesi gerektiği, ayrıca kentsel yerleşme alanı olarak planlanan alanın fındık bahçelerini kapsadığı, gerçekçi olmayan nüfus kabullerine dayanılarak geliştirilen arazi kullanım kararlarının geri dönüşü mümkün olmayacak şekilde dikili tarım arazisi niteliğinde olan fındık bahçelerinin kaybedilmesine neden olacağı*” olan davada mahkeme bilirkişisi; “*Doğal ve tarımsal değeri yüksek bu bölgenin kentsel yerleşme alanına dâhil edilerek turizm tesisi olarak yapıli çevreye dönüştürülmesini olanaklı kılan plan öngörüsü şehircilik ilkeleriyle bağdaşmamaktadır. Bu bölgenin yapılaşmaya açılmadan, doğal yapısı korunarak doğa turizmi ve agro-turizm potansiyelinden faydalanmak doğru planlama yaklaşımı olarak değerlendirilmektedir.*” şeklinde bir tespit oluşturmuştur. Söz konusu davaya ilişkin Danıştay Altıncı Dairenin 2017/3628 sayılı kararında “**...Beşikdüzü’nde ve Trabzon’da ilave kentsel yerleşme alanı planlaması kısımlarına ilişkin olarak 2577 sayılı İdari Yargulama Usulü Kanununun 27. maddesinde öngörülen koşulların bulunması nedeniyle yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne...**” kararı verilmiştir. Bu kapsamda Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki; Beşikdağ Bölgesindeki çok katlı turizm bölgesinin planlanmış olması ayrıca çok katlı yapılaşma koşulu getirilerek gelişme konut alanı olarak birçok bölgenin planlanmış olması Danıştay Altıncı Dairenin 2017/3628 sayılı kararına aykırılık teşkil etmektedir.
- 7- Planlar arası ilişki ve kademelenme, İmar Kanunu doğrultusunda değerlendirildiğinde her tür ve ölçekteki mekânsal planların yapımında uyulması gereken usul ve esasları belirleyen “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği m. 4/1-h’de mekansal planlar;

Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak belirlenmiştir. Aynı yönetmelikte imar planlarının nazım ve uygulama planlarından oluştuğu ve kademeli birliktelik ilkesi gereği uygulama imar planlarının nazım imar planlarına uygun olması gerektiği ifade edilmektedir (m. 4/1-k). Aynı yönetmeliğin uygulama imar planı yapım ilkelerini çerçvelendiren 24. maddesinin 4. fıkrasında “Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok nizamı ile taban alanı katsayısı (TAKS), kat alanları katsayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.” denilmektedir. Bu kapsamda Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları değerlendirildiğinde;

- a) Plan notlarının D.Özel Hükümler Bölümünde yer alan 3.maddesi (MDY Notasyonu ile Belirlenen Mevcut Dokunun Yenilmesine Konu Alanlar) ve 4.maddesi (Özel Proje Alanı) ile konut, ticaret-konut alanlarında nazım imar planı ana kararlarına ve nüfus yoğunluğu ile yapı yoğunluğu kararlarına aykırı olarak ilave teşvik adı altında inşaat alanı artışları verilerek, nazım imar planında bu bölgeler ve alanlar için belirlenmiş olan yoğunluk değerlerinde artış önerilmektedir. Bu açıdan uygulama imar planı kararlarının yürürlükte olan nazım imar planı kararlarına uygunluk içermediği açıktır.
- b) Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının D.Özel Hükümler Bölümünde yer alan 3 ve 4 nolu maddeleri ile belirtilen hususlara tabi olan konut ve ticaret-konut kullanımlı alanlarda inşaat haklarının en çok %20 oranında teşvik amaçlı arttırılacağı belirtilmektedir. Daha somut olarak belirtmek gerekirse imar planında belirlenmiş örneğin 1,50 yapı emsaline sahip 1000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bir kullanım alanında ilgili plan notları kapsamında planda verilen inşaat alanı büyüklüğü bu plan notları ile 300 m<sup>2</sup> arttırılabilmektedir. Görüleceği üzere söz konusu plan hükümleri ile birlikte uygulama imar planında verilmiş olan yapı yoğunlukları ve nüfusun yoğunlukları artırılmaktadır. Bu artışların nazım imar planı ana kararlarında düzenlenmiş nüfus yoğunluklarına ve yapı yoğunluğu kararlarına aykırı olduğu açıktır. Zira belirtilen %20 oranındaki inşaat hakkı artışı sonucunda nüfus ve yapı yoğunluğundaki bu artışların; nazım imar planı kararları dahilinde yapıldığına, bu artışların nazım imar planında bölge için belirlenmiş yoğunluk kararlarını aşmadığına, plan nüfus kabulü içinde kaldığına dair herhangi bir hesaplama ve açıklama bulunmamaktadır. Kaldı ki sosyal donatı alanlarının belirlenmesi ve mekansal dağılımına ilişkin kararların nazım imar planı kapsamında alınması gereken kararları olmasına rağmen nazım imar planlarına aykırı olarak üst kademe plan kararlarında herhangi bir düzenleme yapmadan teşvik imkanı sağlayan söz konusu plan notları düzenlemeleri, plan bütününde ve teşvik edilecek alanlarda da yoğunluk artışına imkan tanımaktadır. Bu tür yoğunluk artışlarının uygulama imar planından düzenlenmesinin mümkün olamayacağı, nazım imar planı yoğunluk kararlarının imkan tanımadığı hiçbir artışın alt ölçekli planlarda düzenlenmesinin planların kademeli birliktelik ilkesine aykırı olduğu görülmektedir. Diğer taraftan yoğunluk artışı getiren plan müdahalelerinde donatı dengesinin irdelenmesi de gerekmektedir. Beşikdüzü Belediyesine ait nazım imar planında düzenlenen eğitim, sağlık, sosyal, kültürel, ibadet, teknik altyapı gibi kullanımların “Mekansal Planlar Yapım

Yönetmeliği”nde belirtilen asgari standartlar altında olduğu da dikkate alındığında hem nüfus hem de yapılaşma artışına imkan tanıyan plan notu düzenlemelerinin bölgede zaten yetersiz olan donatı dengesi ile bölgede yaşayanlara sunulan hizmet kalitesini olumsuz etkileyeceği açıktır. Dolayısıyla uygulama imar planının ilave yoğunluk artışına imkan tanıyan D.Özel Hükümler Bölümünde yer alan 3. ve 4. maddelerinin uygulanması sonucunda ortaya çıkacak ilave nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanlarının planlama alanı içerisinde düzenlenmemesi sonucunda bu durumun bölgedeki ve çevredeki donatı alanları üzerindeki baskıyı arttıracığından kent bütününde kurgulanan teknik ve sosyal altyapı dengesinin bozulacağı, üst ölçekli nazım imar planında Beşikdüzü ilçesi için öngörülen gelişme şeması planın bütünlüğü ve iç tutarlılığının olumsuz etkileneceği görülmektedir.

- c) Uygulama imar planı kararları ile plan notlarının D.Özel Hükümler Bölümünde yer alan 3 nolu plan hükümlerinin kullanılacağı bölgeler; TD, D, B ve YD olarak rumuzlandırılmış olup bu bölgelerde emsal değeri 1,65 ile 2,6 değeri arasında belirlenmiştir. Bu alanlarda 3 nolu plan hükümleri uygulandığında en düşük emsal değeri % 20 artışla 1,98 ve en yüksek emsal değeri 3,12 olacaktır. Bahse konu alanlar mevcutta Beşikdüzü ilçe merkezinin yapılaşma yoğunluğunun çok büyük bir kısmını içinde barındıran bölgede hâlihazırda yakın çevresine göre zaten daha yüksek yapılaşma şartlarına sahip iken; belirtilen plan notu ile birlikte bu emsal değerleri ve inşaat hakları yakın çevredeki değerlerden oldukça fazla artırılmış olacaktır. Bu durumda plan kararları arasında dengesizlikler ve yapılaşma yoğunluğu açısından kapatılması olanaksız farklılıklar oluşacağı, bu plan notunun uygulandığı alanlarda yapı dokusu ve yapısal alanlarda çevre alanlara oranla daha fazla yapısal yoğunluk oluşacağı, plan notunun uygulanamayacağı alanlar ile uygulama yapılacak alanlar arasında tutarsızlık oluşacağı ve imar planlarının eşit hak dağılımı ve nesnellik ilkesinin ortadan kalkacağı, plan notunun uygulanacağı alanlar lehine avantajlı plan kararlarının oluşmasının sağlanabileceği görülmektedir. Bu bölgeler ile bitişiğindeki gelişme konut alanlarında emsal farkı %50 civarında olacağı gibi bu bölgenin yapılaşma yoğunluğu da çevresinin yaklaşık 2 katı olacaktır.
- d) Uygulama imar planı kararları ile plan notlarının D.Özel Hükümler Bölümünde yer alan 3 nolu plan hükümünün uygulanacağı alanlardan TD, D, B ve YD ile rumuzlandırılan sadece 1 adet yapı adasının dışındaki tüm yapı adalarının emsalinin 2,6 olarak belirlendiği görülmektedir. Bu plan notunun uygulanması, ilgili alanlarda ilave nüfus ve yapı yoğunlukları oluşmasına neden olacaktır. Diğer taraftan tam dolu ve dolu olarak belirlenen yapı adalarının daha önceki plan kararları ve uygulamaları sonucunda bitişik nizamda yapılaşmaya konu alanlar olduğu ve bu alanlardaki yapıları ve dokunun, halihazır harita verileri üzerinden bakıldığında mekanda bitişik olarak yapılaştığı görülmektedir. Bu durumda 3 nolu plan hükümlerinde tam dolu alanlara yönelik koşullar arasında belirtilen alan içerisinde ada ortalama kat adedi yüksekliğine göre eksik olarak yapılmış binalar bu ortalama yüksekliğe kadar tamamlanır ifadesinin yukarıda belirtilen %20 teşvik haricinde ilave yoğunluk ve inşaat artışı getirdiği; bu şekilde bir koşulun ise aslında 3 nolu plan hükümlerinin asıl amacı olan mevcut yapı dokusunun yenilenmesine yönelik müdahale kararları ile örtüşmediği ve bu yönde yenilemeyi özendirmediği açıktır. Örnekleme üzerinden gidersek plan kararı gereği emsal değeri 2,6 olan ve 6 adet parselden oluşan bir yapı adasında

tüm parsel alanlarının daha önceki imar planı kararlarına göre bitişik olarak yapılaştığı ve bu binalardan 3 adetinin 5 katlı, 3 adetinin 2 katlı olduğu varsayılırsa 2 katlı olan yapıların bulunduğu parsellerde plan hükmü koşuluna göre ortalama kat hesabından 4 katlı bina yapabileceği bu durumda eksik katlı olan (2 katlı binalara) mevcut bina büyüklükleri ve yapı oturumu korunarak ilave iki kat yapılabileceği görülmektedir. Bu durumda uygulama imar planında parsel alanı için belirlenen emsal değerini (E=2,6) aşacak şekilde bitişik nizam şartlarında iki kat ilave inşaat ve yoğunluk artışı oluşacağı açıktır. İmar planında yapı adası için belirlenen 2,6 emsal değerinin ortalama kat hesabından (4 kat olarak) mekana yapı taban oturumu 0,65 oranında olması gerekirken mevcut bitişik nizamda yapılmış bina üzerine mevcut bina kat alanı büyüklüğünde ilave 2 kat yapılmasına, plan kararlarına rağmen plan notu ile izin verilmiş olmaktadır. Böylece uygulama imar planı ile verişmiş olan yapılaşma koşulunun plan hükmü ile ortadan kaldırılması veya göz ardı edilmesi gibi anlaşılmaz, kendi içinde tutarsızlık gösteren bir uygulama ortaya çıkış olmaktadır.

- e) Yine D (dolu) olarak belirlenen alanlara yönelik 3 nolu plan hükümlerindeki inşaat hakları yapı oturumu yönünden aynı cephe hattı boyunca ruhsatlı en küçük yapının büyüklüğüne, kat adedi yüksekliği ise cephe hattındaki ortalama kat adedine göre yapılabilir ifadesinin aynı şekilde ilave yoğunluk artışına neden olduğu; bu plan notunun mevcut dokunun yenilenmesi ile örtüşmediği görülmektedir. Yine somut olarak anlatmak gerekirse plan kararı gereği 2,6 olan ve bir cephe hattı boyunca 6 adet parseli sahip yapı adasından 4 adet parselin daha önceki plan kararlarına göre bitişik nizam olarak yapılaştığı ve bu parsellerdeki 4 adet yapının kat adedinin 5 kat olduğu, 2 adet parsel alanının boş olduğu, mevcut yapıların bitişik nizam gereği parsel alanının taban alanı olarak %80 oranında kullandığı varsayıldığında; boş parsel alanlarında 5 kat üzerinden plan kararı gereği taban alanı oturumu 0,52 olması gerekirken mevcut yapının en küçüğüne göre bina inşa edileceği görülmektedir. Bu durumda imar planı kararı ile verilmiş en düşük yapı yoğunluğuna aykırı olarak düzenleme yapılacak olduğu, yapı yoğunluğunun yanı sıra nüfus yoğunluğunun da arttırılacağı, plan kararlarının aksine plan hükümleri ile ilave yapılaşma hakları tanındığı, bununda planın bütün bütünlüğünü ve uygulanabilirliğini bozduğunu söylemek gerekmektedir. Ayrıca dolu olarak belirlenen alanlarda eksik yapılan binaların ada ortalama kat adedi/ yüksekliğine göre yapı taban oturumu ve kat alanı büyüklüğü üzerinden tamamlanmasına izin verilmesi hususu da plan ana kararları ve yoğunluk kararlarına aykırılık teşkil edilmektedir.
- f) Bir başka açıdan 3 nolu plan hükmünün TD (tam dolu) ve D (dolu) rumuzlu alanlar için getirdiği imar hakları; üzerinde yapılaşma olmayan yapı adalarına göre imar planı kararları kapsamında eşitlik ve adaletli imar hakları dağılımını ortadan kaldırdığı; daha önce yapılaşmaya konu olan alanların önceki plan kararlarından gelen imar haklarını kullanma yönünde hukuka ve imar mevzuatına uygunluk sağlamayacak şekilde plan notları ile bu tür parsel alanları ve yapıların avantajlı duruma getirildiği açıktır.

- 8- Plan sınırı içindeki meskûn alanların plan notlarının D.Özel Hükümler Bölümündeki 3. Maddesindeki teşvikten faydalanması ile bu alanlara komşu kesimlerin çok katlı olarak planlanmış olması beraber değerlendirildiğinde plan bütününde çok yüksek yoğunluklu yapılaşmanın ortaya çıkacağı anlaşılmaktadır. Hiçbir bilimsel dayanağı olmayan bu

durum planlama bölgesine ilişkin mevcut problemleri çözmekten çok öte yeni kentsel sorunlar ortaya çıkmasına neden olacaktır.

Yukarıda maddeler halinde açıklaması yapıldığı üzere, Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları kanun ve yönetmeliklere, Planlanma Esasları, Şehircilik İlkeleri ve özellikle kamu yararına aykırı bulunduğundan dava açılması zorunluluk arz etmiştir.

#### YÜRÜTMENİN DURDURULMASI İSTEMİ YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27.maddesine göre: "Danıştay ve idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç ve imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler." denilmek suretiyle mahkemelerce yürütmeyi durdurma kararı verilebilmesi için dava konusu işlemin açıkça hukuka aykırı olması ve idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması şartlarının birlikte gerçekleşmesini aramıştır.

Dava konusu imar planının hukuka, kamu yararına ve şehircilik ilke ve esaslarına aykırılığı yukarıda ayrıntılı olarak ifade edilmiştir. Planlama ilkeleri ve kamu yararına aykırı bir işlem olan dava konusu imar Planı dayanak alınarak uygulama, inşaat ve imalat yapılabileceği görülmektedir. Bu emrivakinin önlenemesi ve Beşikdüzü kenti ile kamu adına telafisi olanaksız büyük zararlara mahal verilmemesi için, kesin yargı kararı oluşturuluncaya kadar, uygulamanın yürütmesinin durdurulması gerekmektedir.

**HUKUKİ NEDENLER** : 3194 s. İmar Kanunu, bu kanunlara dayanılarak çıkarılmış Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer imar mevzuatı.

**DELİLLER** : Davalı İdare tarafından verilen dava konusu kararlar, plan çizimleri, plan notları ve her türlü belgeyi ihtiva eden işlem dosyaları ve her türlü delil.

**SONUÇ VE İSTEM** : Açıklanan ve Mahkemenizce resen saptanacak nedenlerle; Beşikdüzü Belediye Meclisinin 13.11.2020 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun görülerek Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2021 tarih ve 29 sayılı kararıyla onanan Beşikdüzü ilçesi Beşikdağ, Cumhuriyet, Fatih, Nefişarlı ve Vardallı Mahalleleri 2.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporunun öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve takiben iptaline karar verilmesini, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin karşı tarafa yükletilmesini saygılarımızla talep ederiz.

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