

## FORUM AVM İLAVE İNŞAATI HAKKINDA ORTAK AÇIKLAMA

Kamuoyunun malumu olduğu üzere Trabzon, Ortahisar, Kalkınma Mahallesinde bulunan Forum Alışveriş Merkezinde bir yılı aşkın süredir ilave inşaatlar yapılmaktadır. Süreç içerisinde yakından takip ettiğimiz ve yapımı sonlanma aşamasında olan bu inşaat; ruhsat ve imalat süreçleri, hukuki süreçleri ve mevcut durumu ile yalnızca Trabzon’u değil, Türkiye Büyük Millet Meclisine kadar taşınarak ülke gündemini de meşgul eder hale gelmiştir. Öncelikle kentimizde yapılan yatırımlara karşı olmadığımızı belirterek aşağıda isimleri yazılı TMMOB’a bağlı meslek odaları olarak süreç ve mahkeme kararları ile ilgili bazı teknik bilgilendirmeler yaparak kamuoyunu aydınlatmak ve bu konudaki mesleki görüşümüzü kamuoyu ile paylaşmak isteriz.

### Süreç ve Mahkeme Kararı ile İlgili Teknik Bilgilendirme

Forum AVM “Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi” tarafından satın alındıktan sonra, Trabzon Büyükşehir Belediyesine başvurularak sunulan tadilat projesi kapsamında 616 ada 17 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki, mevcutta açık otopark düzenlemesi bulunan alanda işyeri yapılmak üzere 21.12.2022 tarih ve 2022/32 sayılı yapı tadilat ruhsatı alınmıştır. Ancak söz konusu yapı tadilat ruhsatı yapılan itiraz sonucunda Trabzon İdare Mahkemesi’nin Esas:2023/710 ve 2023/1703 sayılı kararı ile iptal edilmiş ancak bu mahkeme kararı Samsun Bölge İdare Mahkemesi, 2.İdari Dava Dairesininin 25/01/2024 tarih ve E:2023/1841; K:2024/162 sayılı kararı ile bozulmuştur. Bölge İdare Mahkemesi tarafından usul yönünden (davacının dava açma ehliyeti olmaması) bozulan mahkeme kararı neticesinde söz konusu ilave inşaatın yapı kullanma ruhsatı aldığı öğrenilmiştir. Ancak davacının yerleşme-belde halkından olan ve meclis üyesi olduğu, Belediye yetki alanı içinde yapılan yapıların ruhsatının iptalini istemesinde davacının meşru ve güncel menfaatinin olduğunun göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Kaldı ki bu husus Danıştay içtihat kararlarında ehliyet yönünden açıkça tanınmış iken yine Forum AVM’nin kuzey yönünde ve bitişiğindeki komşu parselde yapılması düşünülen otopark ve yapı ruhsatlarının iptali davasında da davacının meclis üyesi olmasına rağmen her iki mahkeme tarafından iptal kararı verilmiş iken Forum AVM ruhsatlarının iptaline yönelik mahkeme kararına verilen bozma kararına anlam verilememiştir.

Gelinen aşamada Trabzon İdare Mahkemesi’nin kararı üst mahkeme tarafından sadece usul yönünden bozulmakla birlikte esas yönünden bir inceleme yapılmadığından aşağıdaki teknik açıklamalar doğrultusunda ilave inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni halen imar mevzuatına aykırılıklar barındırmaktadır.

Buna göre yapılan ilave inşaatlarla;

1. Arazinin imar planında yer alan Emsal=1.00 değeri;
  - Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri esas alınarak hesaplandığında aşılmış,
  - Ruhsatın dayanağı olan uygulama imar planı esas alındığında ise aşılmamıştır.

Bu çelişkinin sebebi uygulama imar planı notlarının “birinci bodrum katı” emsal harici tutan bir hükmüne dayanmaktadır. Esasında uygulama imar plan notlarındaki bu hüküm de başlı başına Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine aykırıdır. Zira bodrum katların, yönetmelikte açıklanan KAKS tanımının içinde olduğu, hiçbir şekilde plan notları ile yönetmelikteki tanımların ve genel esasların değiştirilemeyeceğinin sabit olduğu açıktır. Yönetmelikteki tanımlara ve genel esaslara aykırı olarak düzenlenmiş plan notlarının ise uygulanamayacağı yine aynı yönetmelikte açıkça belirtilmiştir. Diğer taraftan Ortahisar Nazım İmar Planı 3.1.3. nolu plan notu “*Uygulama İmar Planı nüfusuna dahil edilmek ve bu plan ile belirlenen nüfusunu aşmamak kaydıyla iskân edilen bodrum katlarda 1.bodrum kat emsale dâhil değildir.*” Şeklinde düzenlenmiş **olup bu plan notunun yürürlükteki imar planı arazi kullanım kararlarında sadece nüfus barındıran alanlar yani sadece konut ve içinde konut bulunan karma**

**kullanımlı alanlarda geçerli olduğunu, ticaret alanlarında geçerli olmadığını da göstermektedir.**

Bu konu; TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi tarafından gerek Ortahisar Belediyesi'ne 2014 yılında mevcut plan notları üzerinden yapılan bir çalışma ile yazılı olarak bildirilmiş; gerekse Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 2018 yılında onanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının askı-ilan sürecinde yazılı itiraz olarak beyan edilmiş ve akabinde hukuki süreçte yargı yoluyla itirazda bulunulmuş; özellikle Ortahisar Belediyesine ait nazım imar planlarının iptal edilmesine yönelik yargı kararlarında bu aykırılık belirtilmiştir. **Buna karşın, ilgili yürütme mercii bodrum katlarına yönelik yargı kararlarında açıklandığı şekilde herhangi bir düzenleme yapmamıştır.**

Mahkeme kararı bu uygulamanın hatalı olduğunu teyit etmektedir. **Buna göre Forum AVM'nin yer aldığı imar parselinin yüzölçümü 55.058 m<sup>2</sup>'dir ve mevcut yapılaşmada yönetmelikteki emsal tanımına konu olan bodrum katlarıyla birlikte Emsal=1.00 değeri aşılmış durumdadır.**

2. TAKS oranı (yani yapının taban alanının, parselin yüzölçümüne oranı) Plan notlarına ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre en fazla 0.60 olabilir.
  - Ruhsata göre yapının taban alanı ise 41.526 m<sup>2</sup>, imar parseli ise 55.058 m<sup>2</sup>'dir. TAKS oranı  $41.526/55058=0.75$  tir.

**Mahkeme kararı bu uygulamanın da hatalı olduğunu teyit etmektedir dolayısıyla ruhsatta izin verilen "0.75" TAKS oranı, Plan Notlarına ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırıdır.**

3. AVM'lerde gerekli otopark sayısı güncel otopark yönetmeliğine göre, her 35 m<sup>2</sup> alan için 1 araç olarak hesaplanmalıdır.
  - Tadilat ruhsatında; mevcut otopark yönetmeliği 5. Bölüm Geçici 3. Maddesi gereğince otopark hesabında sadece 8243,03 m<sup>2</sup>'lik emsale konu ilave inşaat alanı hesaba katılmaktadır. Yapı Kullanma Ruhsatı olan mevcut yapılar ise yönetmeliğe göre yeniden hesaba katılmaz. Bu hesaba göre;  
 $-8243,03 \text{ m}^2 \text{ ilave emsal} / 35 \text{ m}^2 = 236$  araçlık ilave otopark ihtiyacı doğmakta,  
Toplam Otopark İhtiyacı ise; mevcut 1311 + ilave 236 = 1547 araç olmaktadır.
  - Mahkeme kararında; mevcut otoparklardan bir kısmının kaldırılmasından dolayı tüm alanın otopark hesabının yeniden yapıldığı ve otopark ihtiyacına yönelik esaslı bir değişiklik yapıldığından dolayı sadece tadilatla konu yeni yapının değil alışveriş merkezinin tamamına yönelik otopark hesabının ruhsata konu alışveriş merkezinde tadilatla ortaya çıkan toplam 73.743 m<sup>2</sup> alan için (mevcut 65.500 m<sup>2</sup> + tadilatla ilave edilen 8.243 m<sup>2</sup>)  $73.743/35 \text{ m}^2=2.107$  araçlık otopark yerinin ayrılması gerektiği belirtilmiştir. **Mahkeme kararı ruhsatta belirtilen 1547 adet otoparkın yetersiz olduğunu teyit etmektedir.**
  - Bu açıdan ruhsatta yapılan otopark hesabı yönetmeliğe uygun gözükmese dahi yönetmeliğin yapılar da bulunması gereken "en az" otopark sayısını tarif ettiği ve Forum AVM'de ek yapılaşmanın mevcutta bulunan çok sayıda açık otoparkı da iptal ettiği gözden kaçırılmamalıdır.
4. Tüm bu hususların yanında, inşaat faaliyetleri öncesinde de
  - Forum AVM'nin ulaşım ve otopark sorunlarının odağında olduğu,
  - AVM'ye giriş çıkışlarda ve araçların park edilmesinde yoğunluklar yaşandığı,
  - Belirli günlerde ve özellikle Turizm sezonunda bu yoğunluğun daha da arttığı

gibi konular değerlendirmede göz ardı edilmemelidir. AVM'nin yapı yoğunluğunun artırılmasına bağlı olarak kullanıcı sayısının da artacağı, alanda gündüz nüfusunda artış olacağı

dikkate alındığında mevcut açık otoparkın yerine yapılan ilave inşaatlar ile bu problemlerin çözümünün daha da güçleşeceği aşikardır. **Eski haliyle 1311 adet otopark varken yetersiz kalan otoparkların artan 8.243 m<sup>2</sup> alan ve toplamda 1547 araçlık otopark ile bu ihtiyacı nasıl karşılayacağı yönetmelikte yer almasa da mesleki ve gerçek bir problemdir ve ruhsatta dikkate alınması gerekir. Ayrıca yapılan ilave kullanımların bölgedeki trafik hacmine ve trafik yoğunluğuna, sosyal ve teknik altyapıya etkisi de değerlendirilmelidir.**

Süreç içerisinde; Trabzon İdare Mahkemesi tarafından tadilat ruhsatı iptal edildiği halde inşa faaliyetlerinin devam ettiği, sonrasında Bölge İdare Mahkemesinin kararıyla ilave inşaat ruhsatının hukuki geçerlik kazanarak inşaat çalışmalarının sonlanma aşamasına geldiği tüm kamuoyunun malumudur. **Ancak Bölge İdare Mahkemesinin usulen bozduğu mahkeme kararı teknik anlamda geçerliliğini sürdürmekte ve görülmektedir ki; ek inşaatın tadilat projesindeki hali ile tam anlamıyla hukuka uygun hale getirilmesi teknik anlamda mümkün görülmemektedir.**

**Bu kapsamda başta Trabzon Büyükşehir Belediyesi olmak üzere tüm kurumları; gerek yerel mahkemenin kararında yer alan gerekse yukarıda açıklanan teknik değerlendirmeler kapsamında idari uygulamalarını tesis etmeye davet ediyoruz. Gelecekte karşılaşılması muhtemel sorunlara örnek teşkil edecek bir anlayışla konunun ele alınması, teknik, bilimsel ve hukuki zeminde çözüme kavuşturulması Meslek Odalarımızın ortak beklentisidir.**

**TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi**

**TMMOB Ziraat Mühendisleri Trabzon Şubesi**

**TMMOB Jeofizik Mühendisleri Odası Trabzon Şubesi**

**TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Trabzon Şubesi**

