

Bayraklı İlçesi Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahallelerini kapsayan Uygulama İmar Planı Sürecine Dair Kamuoyuna Duyurumuzdur!

14 Mayıs 2025 tarihinde yapmış olduğumuz kamuoyu bilgilendirmesi neticesinde Şubemiz üzerinde baskı yaratma amacı taşıyan telefon aramaları, sosyal medya yorumları ve mesajların sayısı artmış, topluma ve mesleğe karşı sorumluluğumuz gereği açıklama yapma gerekliliği doğmuştur.

Daha önce Şubemiz tarafından dava konusu edilen ve İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 29.11.2024 tarih 2024/1695 K. sayılı kararı ile iptal edilen Bayraklı İlçesi Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahallelerini kapsayan Uygulama İmar Planı, Bayraklı Belediyesi tarafından 10.04.2025 tarihinde yeniden askıya çıkarılmış, askıya çıkarılan planlara Şubemiz tarafından itiraz edilmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, Anayasa'nın 135. maddesi ile 6235 ve 3458 sayılı Kanunlara 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 ve bu konudaki eksiklikleri, yanlışlıkları ortadan kaldırmak için gerekli çalışmaları yapmakla yükümlüdür.**

Odamız 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. **Odamızın dava açma ehliyetinin varlığına ilişkin Danıştay kararları ile bu husustaki tüm tereddütler giderilmiş durumdadır.**

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b) bendi gereğince (Not 1) askıda ilan edilen planlara bir aylık ilan süresi içinde itiraz edilebilir. İlgili kanun maddesine göre itirazlar ilgili belediye başkanlığına yapılır ve yine ilgili belediye başkanlığınca sonuçlandırılır. Şubemizin bahse konu planlara itiraz etme ve dava açma yetkileri yukarıda ifade edildiği şekliyle **yasal bir haktır ve aynı zamanda mesleki bir sorumluluktur.**

Odamız, 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 Bayraklı İlçesi Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahallelerini kapsayan Uygulama İmar Planı'nın iptaline ilişkin davayı bu nedenle açmış, şu an askıda olan plana da bu nedenle itiraz etmiştir.

Şubemiz tarafından; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahallelerine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Bayraklı Belediye Meclisinin 04.01.2022 tarih ve 6 sayılı kararı ile uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin

16.06.2022 tarih ve 724 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali istemiyle Bayraklı Belediye Başkanlığı ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhinde açılan davada; **İzmir 6. İdare Mahkemesinin 29.11.2024 tarih ve E:2023/134, K:2024/1695 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş, bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.**

Bilinmektedir ki Odamız imar planları ve uygulamalarının, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun yapılmasını denetlemek ve bu konudaki eksiklikleri, yanlışlıkları ortadan kaldırmak için gerekli çalışmaları yapmakla yükümlüdür. Tespit edilen hususlar çerçevesinde açtığımız davalar ilgili mahkemece yürütülen yargılama süreci neticesinde iptal edilmektedir. Kısacası iptal işlemi Odamız tarafından tesis edilen bir işlem değildir. **Özellikle belirtmek isteriz ki, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 29.11.2024 tarih ve E:2023/134, K:2024/1695 sayılı iptal kararı; bahse konu planlar şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı için verilmiştir.**

Buna rağmen Bayraklı Belediye Başkanlığınca daha öncesinde bölgeye ilişkin onanmış planlara ilişkin alınmış mahkeme kararları dikkate alınmadan işlem tesis edilmiştir. Buradan çıkarılacak ilk sonuç şu olmalıdır: **Bayraklı Belediyesi mevzuata ve şehircilik ilkelerine uygun bir şekilde imar planı hazırlama sorumluluğundan kaçınmaktadır. Planların iptal edilmesi ile neticelenen sürecin sorumluluğu Odamıza değil, çok net bir şekilde Bayraklı Belediyesine aittir.** 10.04.2025 tarihinde askıda ilan edilen planların, iptal edilen 21.09.2022 askı tarihli planların iptal gerekçeleri dikkate alınmadan gerçekleştirildiği göz önünde bulundurulduğunda işlemlerin hukuka uygunluğundan söz edilemeyeceği, bu nedenle anılan planın mahkeme kararları çerçevesinde yeniden hazırlanması gerektiği açık ve nettir.

Bu aşamada 09.05.2025 tarihinde yapmış olduğumuz itirazın detaylarına da değinmek isteriz. 10.04.2025 tarihinde askıda ilan edilen planlar ve plan açıklama raporları üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

- *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar” başlıklı 7. maddesine aykırılık:* İlgili yönetmelik maddesinde belirtildiği üzere ilk plan ile ikinci plan arasında geçen süre zarfında hem Odamız görüşü alınabilecek hem de planlama alanında yaşayan hak sahiplerine yönelik anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı vb. çalışmalar yapılabilecekken herhangi bir çalışma yürütülmediği,
- *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Araştırma ve Analiz” başlıklı 8. maddesine aykırılık:* Şubemizce itiraz edilen planlar kapsamında yer verilen kurum/kuruluş görüşlerinin 2022 yılında onaylanan imar planları için alınan kurum/kuruluş görüşleri olduğu, bahsi geçen planların mahkeme kararı ile iptal edilmesi ve geçen süre zarfı içerisinde kurum/kuruluşların görüşlerinde değişiklik olabileceği göz önünde bulundurulduğunda güncel kurum/kuruluş görüşleri alınmamasının önemli bir eksiklik olduğu,
- *Şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılık:* “Katlar Alanı Toplamı” hesabına yönelik herhangi bir bilimsel çalışmaya yer verilmediği ayrıca planlama alanı

içerisinde komşuluk ilişkisi olan imar adalarının farklı “Katlar Alanı Toplamı” hesabına, yani farklı oranlarda inşaat haklarına sahip olmasının teknik ve nesnel bir gerekçeyle tariflemediği,

- *Şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılık:* Planlama alanından kat sayısının ulaşım kademelenmesi gözetilmeksizin belirlenmesi ve planlama alanının kıyıya kadar uzanan ve kıyidan İzmir silüetini doğrudan etkileyen bir konumda bulunması nedeniyle “Gelişme Konut Alanları” için öngörülen kat sayısının (Yençok:12 Kat) şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olmadığı,
- *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Araştırma ve Analiz” başlıklı 8. maddesine aykırılık:* “Altınyol Caddesi” üzerinden planlama alanı içerisine servis sağlayacak taşıt yolları planlandığı, planlanan taşıt yolları ekseninde trafik adası niteliğindeki alanın “Rekreasyon Alanı” olarak belirlendiği, bahse konu alanın mevzuat hükümleri çerçevesinde yapılaşmaya konu edileceği değerlendirildiğinde kullanım kararının “Pasif Yeşil Alan” olarak belirlenmesinin daha uygun olacağı ayrıca “Altınyol Caddesine” bağlantı sağlayacak taşıt yollarının bulunduğu alanın “Çok Eğimli Alan (%29,79-%244.28)” (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu sayfa-48) sınırları içerisinde kalması nedeniyle planlanan yolların eğiminin trafik standartlarına ve güvenliğine uygun olup olmadığı hususunda İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından herhangi bir görüş alınıp alınmadığına yönelik plan açıklama raporunda herhangi bir veri bulunmadığı görüldüğünden “Altınyol Caddesine” bağlantı sağlayacak taşıt yolları ile oluşturulan kavşağın yeniden değerlendirilmesi gerektiği,
- *Şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılık:* 56.1 hektarlık alanda, 2028 adet parsel düzenlemeye girecek şekilde 31 adet Birlikte Uygulama Yapılacak Alan (BUYA) Sınırı belirlendiği, ancak plan açıklama raporu ekinde BUYA hesap cetvellerinin bulunmadığı, yeni belirlenen imar adası (tapu alanı) ve DOP oranlarına ilişkin detaylı açıklamalara yer verilmediği,
- *Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar” başlıklı 11. maddesine ve aynı Yönetmeliğin EK-2 Tablosuna aykırılık:* Mahkeme kararı ile iptal edilen plana göre “Konut Alanı” kullanımının 11.705 m² arttırıldığı, “Öneri Plan Nüfusunun:37.816 kişi” olarak hesaplandığı (Mülga Plan Nüfusu:37.476 kişi olup; nüfus 340 kişi artmıştır.) ancak plan açıklama raporunun 29. sayfasında yer alan tabloya göre sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin hesabın öneri plan nüfusuna göre yapılması gerekirken sadece artan nüfus (340 kişi) için yapıldığı,
- *Şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırılık:* İtiraza konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları ile mülkiyet deseni ve kent dokusunun tamamen değişeceği göz önünde bulundurulduğunda; öngörülen dönüşüm modelinin, planlama alanının dönüşümünün gerçekleşmesi bakımından yeterli bilimsel çalışmaları barındırmadığı, ayrıca deprem bölgesinde olan bir kentte planlama ve kentsel dönüşüm çalışmalarının daha bilimsel, teknik ve nesnel çalışmalara dayanarak matematiksel modeller çerçevesinde hazırlanması gerektiği hususları tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesinde (Not 3) imar planlarının yapımına dair hüküm yer almaktadır. Bahse konu hüküm gereği **belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.** Odamızın planlama süreçlerine dair ana sorumluluğu planlama sürecinin doğru yönlendirilmesi ve kamusal yararları bağlılığın korunmasıdır. Bunu yaparken de ilgili mevzuat hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda hareket etmektedir. **Ancak bilinmelidir ki,**

Odamızın ve Şubemizin plan yapma veya onama yetkisi bulunmamaktadır. Bu sebeple teknik incelemeye tabii tuttuğumuz imar planlarının içerdiği aykırılıkları giderme yükümlülüğü de Odamızın değil, planın onama sürecinden sorumlu olan idarededir.

Tüm bu hususlara ilave olarak alanın dönüşümünü öngören itiraz konusu planların uygulanması halinde hak kayıpları yaşanması muhtemeldir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın "B. Konut Hakkı" başlıklı 57. maddesinde yer alan "*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.*" hükmü gereği vatandaşların "Konut Hakkı"nı güvence altına almak ve barınma koşullarını gözetmek devletin; merkezi ve yerel idarelerin görevidir.

İdareler bu görevini İmar Mevzuatı başta olmak üzere belediyelerin görev, yetki ve sorumluluklarını tanımlayan kanunlar, afete yönelik kanunlar ve ilgili diğer mevzuatlar ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına tanımlı görev, yetki ve ayrılmış kaynaklar kapsamında yerine getirmekle yükümlüdür.

Planlama faaliyeti; ilgili idarelerin, vatandaşların sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir bir yapıli çevrede yaşaması için kullandığı yasal araçların içerisinde yer alır. Ancak, planlama; yalnızca yapıların nerede, nasıl, ne yükseklikte ve ne kadar yapılacağını belirleyen bir araç değildir, aynı zamanda planlama bölgesi içerisindeki vatandaşların sosyo-ekonomik ve toplumsal koşullarını da iyi analiz ederek, istenen kentsel çevrenin içerisindeki toplumla birlikte gerçekleşmesini amaçlar.

Mahkeme kararlarına aykırı bir şekilde tekrar onanan ve tam da kamu yararı adına tarafımızca itiraza konu edilen Bayraklı İlçesi Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahallelerini kapsayan ve **alanının dönüşümünü öngören Uygulama İmar Planı**; öngördüğü yapıli çevreye yönelik planlama eksiklikleri bir tarafa;

Bu dönüşümün nasıl gerçekleştirileceğine ilişkin bir model önermemekte olup kentsel yerleşik alanlarda dönüşüm modeli tarif edilmediğinde planların hayata geçemediği bilinmekte, bu tür örnekler kent bütününde gözlenmekte, mevcut dokunun ciddi bir biçimde değişmesi nedeniyle mevcut kullanıcıların alanı terk etmek zorunda kalma riski taşıdığıının dikkate alınması gerekmektedir.

Bölgede hak sahibi vatandaşların en kısa sürede yeni yapılarına kavuşmasının koşulu, mali yeterlilikleri taşıyan hak sahipleri ile özel girişimlerin bireysel faydasına dayanmaktadır. Ancak hak sahiplerinin ekonomik şartlar ve özel girişimlerin karlılık olan temel motivasyonu karşısında nasıl anlaşmalar sağlanacağı, farklı mali yeterlilikler bağlamında görece düşük gelirli vatandaşların mevcut yapılaşma haklarının ne kadarına tekrar sahip olabileceği veya haklarını koruyup koruyamayacağı bilinmemekte, kredi ve finansman modelinin nasıl kurgulanabileceği vb. gibi uygulamaya yönelik bir çözüm veya öngörü bulunmamaktadır.

Son yıllarda çok sayıda farklı afete maruz kalan ülkemizde ve kentlerimizde, **planlama faaliyeti; kaynakların güvenli, dirençli ve yaşanabilir bir yapıli çevreye dönüşümünü destekleyici bir rol üstlenerek ve ekonomik şartlara, ödeme gücüne uygun finansman modelleri geliştirerek çözüm üretmeyi amaçlamak yerine, şehircilik bilimine aykırı bir**

şekilde serbest piyasa koşullarında özel girişimcilerin karlılıklarına dayanan, yalnızca yeterli mali gücü olan vatandaşın yararlanabileceği bir araç olarak şekillenmektedir.

İşte bizim itirazımız tam da bu durumadır!

Yukarıda yer verdiğimiz hususlar ile kamuoyunu şeffaf bir şekilde bilgilendirme görevimizi yerine getirdiğimize inanarak, bu açıklamanın konuya ilişkin son açıklama olacağını ilgili tüm tarafların bilgilerine sunarız. Yinelemek isteriz ki herhangi bir baskı; mesleki ilkelerimizi savunmayı, anlatmayı, kentlerimizi korumayı sürdürmemize engel olamayacaktır. Yerel yönetimlerin mevzuata aykırı planların iptalinde Odamızı hedef göstermek yerine planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve ilgili mevzuata uygun, kamu yararına işlem tesis etmeleri temennisi ile kamuoyuna saygıyla duyururuz.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi

Not 1:

*b) ...Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. **Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir.** Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.*

Not 2:

(j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

Not 3:

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır.