

ARA KARARI
(Keşif ve Bilirkişi İncelemesi Yaptırılması, Naip Üye Atanması)

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası vekili Av. Koray Cengiz tarafından, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/07/2020 tarih ve 1355 sayılı kararı ile kabul edilen 2. Planlama Alt Bölgesi (Düzköy-Maçka) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümlerinin; hukuka aykırı olduğu, genel plan hükümlerinde yer alan tanımların 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal 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 hükümlerle uyumlu olması gerektiği, üst ölçek planda olması gereken plan kararının alt ölçek planlara devredilmesinin planların kademeli birliktelik ilkesine ve mevzuata uygunluk oluşturmayacağı, doğal arazinin ve görselliğin zedelenmesine, alanda yöresel mevcut tipolojisi ve mimarisinde bulunmayan bir yapılaşmanın oluşmasına neden olacağı iddialarıyla yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı açılan davada, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Uyuşmazlığın çözüme kavuşturulması amacıyla dosya üzerinde bilirkişi incelemesi yapılmasına, Hakim Hüseyin DEMİR'in (191856) naip üye olarak görevlendirilmesine, bilirkişi giderlerine karşılık yatırılması gereken avans miktarını belirlemek ve istemek, bilirkişileri Trabzon Bilirkişilik Bölge Kurulunca belirlenen bilirkişi listesinden veya başka Bölge Kurulları Bilirkişi Listesinden, bu listelerde bulunmuyorsa dışarıdan seçmek, seçilen bilirkişilere karşı yapılan itirazları karara bağlamak, bilirkişilere yöneltilecek soruları belirlemek, gerekli bilgi ve belgeleri ilgili yerlerden istemek, bilirkişi ücretini takdir ve tayin etmek, gerektiğinde dava dosyasını bilirkişilere tevdi etmek hususlarında naip hakime yetki verilmesine, dava konusu itibarıyla teknik bilirkişi incelemesinin birden çok uzmanlık alanına ihtiyaç gösteren birden fazla bilirkişinin ortak akıl ve değerlendirmesiyle çözümlenebilecek işlerden olması nedeniyle bilirkişi heyetinin 3 kişiden teşekkül ettirilmesine 10/11/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KENAN AYAZ
32741

Üye
HÜSEYİN DEMİR
191856

Üye
MESUT KARADAĞOĞLU
195117

mb.12/11

T.C.
TRABZON
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2020/955

Davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası vekili
Av. Koray Cengiz -UETS[16442-44187-35577]
Cinnah Caddesi Farabi Sokak No:38/4 - Çankaya / ANKARA

Tarafınızdan, Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı açılan davada, Mahkememizin 10/11/2020 günlü kararıyla, uyuşmazlığın çözümü için dava dosyası üzerinde bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verildiğinden,

Dava dosyası üzerinde bilirkişi incelemesi yapılabilmesi için ileride haksız çıkan taraftan alınmak üzere;

2.500,00-TL bilirkişi avansının, 6100 sayılı HMK'nın 324/1 maddesi uyarınca belirlenen bu yazının tebliğinden itibaren **(1) haftalık kesin süre** içinde Trabzon İdare Mahkemesi Ön Büro **veznesine** veya Vakıfbank **TR480001500158007304880995** İBAN nolu hesabına yatırılarak alınacak makbuzun Mahkememize gönderilmesi hususu tebliğ olunur. 12/11/2020

NAİP HAKİM
HÜSEYİN DEMİR
191856

T.C.
TRABZON
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2020/955

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ -UETS[16442-44187-35577]
Cinnah Cad. Farabi Sk. No:38/4 Çankaya/ANKARA

KARŞI TARAF (DAVALI) : TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MEHMET BURAK TEMREN-UETS[16619-16462-79493]
Gülbaharhatun Mah. K.Maraş Cad. - Ortahisar / TRABZON

İSTEMİN ÖZETİ : Davacı tarafından, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/07/2020 tarih ve 1355 sayılı kararı ile kabul edilen 2. Planlama Alt Bölgesi (Düzköy-Maçka) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümlerinin; hukuka aykırı olduğu, genel plan hükümlerinde yer alan tanımların 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal 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 hükümlerle uyumlu olması gerektiği, üst ölçek planda olması gereken plan kararının alt ölçek planlara devredilmesinin planların kademeli birliktelik ilkesine ve mevzuata uygunluk oluşturmayacağı, doğal arazinin ve görselliğin zedelenmesine, alanda yöresel mevcut tipolojisi ve mimarisinde bulunmayan bir yapılaşmanın oluşmasına neden olacağı iddialarıyla yürütmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, il sınırları dahilinde ve ölçeğinde, kentsel ve kırsal yerleşmelerin ve alanların alt bölgelere ayrılarak çözümlenmesi ve bu bölgelemeye göre mekansal planlama stratejileri geliştirilmesinin öngörüldüğü, alt bölgeler oluşturulurken; doğal şekiller, su toplama havza sınırları ve koruma alanları, idari sınırlar, ulaşım şekilleri, ekonomik gelişmişlik, sektörel yoğunlaşma ve potansiyellerin dikkate alındığı, yapılan itirazlar ve mahkemeye başvurular üzerine yeniden düzenlemeler yapıldığı, yapılan bu düzenlemelerde TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesinin itiraz ve mahkeme dilekçelerinin önemli yer tuttuğu, bizzat davacı tarafın Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonuna davet edilerek görüşmeler sağlandığı, bahsi geçen hususlar planlama hiyerarşisini ve bütünlüğünü bozmayacak şekilde endişeleri giderebilmek adına mümkün mertebe ele alınarak düzenlemelerin yapıldığı, dava konusu imar uygulaması ve imar planlarının Kanun ve ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlandığı, şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, imar mevzuatı ve kamu yararı ile dağıtım ilke ve tekniklerine uygun olduğu ileri sürülerek davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Trabzon İdare Mahkemesi'nce yürütmenin durdurulması talebi hakkında işin gereği görüldü:

Davanın durumu ve olayın niteliği göz önünde bulundurularak; yürütmenin durdurulması isteminin dosya üzerinde bilirkişi incelemesi yapıp, bilirkişi raporunun Mahkememize ibraz edildikten sonra incelenmesine, 10/11/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KENAN AYAZ
32741

Üye
HÜSEYİN DEMİR
191856

Üye
MESUT KARADAĞOĞLU
195117

mb.12/10

Trabzon İdare Mahkemesi
04.11.2020

TRABZON İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA

DOSYA NO : 2020/955 E.
CEVAP VEREN DAVALI : Trabzon Büyükşehir Belediyesi
VEKİLLERİ : Av. Mehmet Burak TEMREN
DAVACI : TMMOB
VEKİL : Av. Koray CENGİZ
KONU : Birinci savunma dilekçemizdir.
AÇIKLAMALAR :

Davacı taraf; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarih ve 1355 sayılı kararı ile kabul edilen 2. Planlama Alt Bölgesi (Düzköy-Maçka) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının 52,5.2.1,5.22,6.23.7.1.1,7.2.5.5.1.10.3,7.8.5.4,7.8.5.5 nolu kararlarının iptalini ve yürütmesinin durdurulmasını talep etmektedir.

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin **20.11.2019 tarih ve 487 sayılı kararı** ile onaylanan **2.Planlama Alt Bölgesi (Maçka ve Düzköy) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi** tarafından itiraz edilmiştir. Yapılan itiraz Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince **14.02.2020 tarih ve 460 sayılı kararı** ile değerlendirilmiş ve kısmen kabul olup 02.03.2020-31.03.2020 tarihleri arasında askı ilanına çıkarılmıştır.

Ancak söz konusu meclis kararının içeriği olan plan hükümlerindeki değişikliklerin askı süreci; ülkemizde ve tüm dünyada görülen Covid-19 salgını nedeniyle çıkarılan 7226 sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesinde bahsi geçen "askı tarihlerinin ertelenmesi" gereğince tamamlanamamıştır ve söz konusu plan hükümleri 15.05.2020 –01.06.2020 tarihleri arasında tekrar askı ilanına çıkarılmıştır.

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2020 tarih ve 460 sayılı kararı ile onaylanarak askıya çıkarılan 2. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine Trabzon İdare Mahkemesinin **2020/376 Esas numaralı** davaya konu hususlar ile yasal askı süreci içerisinde TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesince 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar ve itiraza konu edilmeyen ancak tarafımızca yapılan tespitleri içeren rapor doğrultusunda plan hükümlerinin düzenlenerek 21.08.2020-17.09.2020 tarihleri arasında askı ilanına çıkarılmış ve askı süreci içerisinde Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin **14.07.2020 tarih ve 1355 sayılı kararı** ile onaylanan plan hükümlerine herhangi bir itirazda bulunulmamıştır.

6360 sayılı kanun ile birlikte Trabzon kent bütünündeki idari yapılanma yeniden teşekkül ettirilmiş, belde ve köy tüzel kişilikleri kapatılarak bağlı oldukları ilçelerin mahalleleri durumuna getirilmiş, merkez ilçe Ortahisar adını alarak yeniden oluşturulmuş ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur.

6360 sayılı kanunun il idari sınırları içinde Büyükşehir Belediyesine yükümlendiği yasal görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi, sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması, planlama sınırları içinde kentsel ve kırsal gelişmeler ile sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörel gelişmelerin de değerlendirilmesi, koruma-kullanma dengesinin kurulması, stratejik kararların, genel arazi kullanım kararlarının verildiği, hassas alanların ve kirliliğin önlenmesine yönelik tedbirlerin belirlendiği, "Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelikte de belirtildiği gibi sürdürülebilir kalkınma hedeflerine uygun ekonomik kararlar ile ekolojik kararların bir arada düşünülmesine imkan veren doğal kaynakların rasyonel kullanımını sağlamak üzere planlama sınırları içinde alt ölçekli planlara esas olacak 1/50.000 ölçekte "İl Çevre Düzeni Planı" yapılmıştır.

Trabzon il sınırının bütününde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca revize edilen Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının amacına yönelik planlama hedeflerini, alt ölçekli planlara esas olacak üst ölçek kararlar ve mekânsal kararları, gelişme önerilerini ve sorunlara müdahale stratejilerini kapsayan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2017 tarih ve 146 sayılı kararıyla onaylanmış olup planlara ilişkin başlatılan hukukî süreçler sonunda Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2019 tarih 30 sayılı kararı ile revize edilerek yürürlüğe girmiştir.

Onaylanarak yürürlüğe giren 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, il sınırları dâhilinde ve ölçeğinde, kentsel ve kırsal yerleşmelerin ve alanların alt-bölgelere ayrılarak çözümlenmesi ve bu bölgelemeye göre mekânsal planlama stratejileri geliştirilmesi öngörülmüştür.

Alt bölgeler oluşturulurken;

- Doğal eşikler,
- Su Toplama Havza sınırları ve koruma alanları,
- İdari sınırlar,
- Ulaşım ilişkileri,
- Ekonomik gelişmişlik,
- Sektörel yoğunlaşma ve potansiyeller dikkate alınmıştır.

Bu kapsamda planlama bölgesi kendi içerisinde benzer nitelikli, aynı havza içerisinde yer aldığı ve alt bölge niteliğini destekler yerleşimlerin bir arada yer aldığı planlama alt bölgelerine ayrılmıştır.

Bu kapsamda planlama bölgesinde belirlenen alt bölgeler;

- 1. Alt Bölge; Akçaabat, Ortahisar, Yomra ve Arsin ilçeleri
- **2. Alt Bölge; Maçka ve Düzköy ilçeleri**
- 3. Alt Bölge; Beşikdüzü, Vakfıkebir, Çarşıbaşı, Şalpazarı ve Tonya ilçeleri
- 4. Alt Bölge; Araklı, Sürmene ve Köprübaşı ilçeleri
- 5. Alt Bölge; Dernekpazarı, Hayrat, Çaykara ve Of ilçeleridir.

1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında belirlenen planlama alt bölgelerinden **Maçka ve Düzköy ilçelerinin oluşturduğu 2. Alt Bölgeye ilişkin** olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması tamamlanarak Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2017/255 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Planlama çalışmaları kapsamında, güncel halihazır harita, ortofoto, hava fotoğrafları, jeolojik-jeoteknik etüt raporlarından yararlanılarak, ilgili kurum ve kuruluşların sorumluluğunda bulunan veriler derlenmiş, yerinde incelemeler yapılarak arazi kullanımı oluşturulmuş, belirlenen plan onama sınırı içindeki tarım alanlarına ilişkin tarım dışı kullanım görüşü alınmış ve elde edilen dokümanlar plan altlığı olarak kullanılarak planlama çalışmalarına yön verilmiştir.

Planlama çalışmaları kapsamında, elde edilen veriler doğrultusunda planlama alanına ilişkin SWOT analizi yapılarak, amaç, hedef ve stratejiler belirlenmiştir.

Bu doğrultuda, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının genel ilkelerine stratejilerine ve nüfus kabullerine uygun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmıştır.

Ancak 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri, değişen mevzuatlar, uygulamada karşılaşılan sorunlar dikkate alınarak revize edilerek Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2019 tarih ve 375 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

2. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin değişen mevzuatlar, uygulamada karşılaşılan sorunlar ile güncel veriler çerçevesinde yeniden ele alınarak düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

2. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Plan Hükümlerine ilişkin çalışmalar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin **20.11.2019 tarih ve 487 sayılı kararı** ile onaylanmış ve askı ilanına çıkarılmıştır. Askı süresi içinde plan hükümlerine

Trabzon Şehir Plancıları Odası tarafından itiraz edilmiş olup yapılan itiraz, imar komisyonunca değerlendirilmiş, üzerinde çalışılmış ve kısmen uygun görülmüştür. İtiraza ilişkin, plan hükümlerinde yapılan düzenleme, yenileme ve değişiklik çalışmaları Trabzon Büyükşehir Belediyesinin **14.02.2020 tarih ve 460 sayılı kararı ile** onaylanmış ve askı ilanına çıkarılmıştır.

Ancak değişikliklere ilişkin askı sürecinin; ülkemizde ve tüm dünyada görülen Covid-19 salgını nedeniyle çıkarılan 7226 sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesinde bahsi geçen "askı tarihlerinin ertelenmesi" gereğince henüz tamamlanamamış olmasına ve yapılan itirazın imar komisyonunca kısmen uygun görülmesine rağmen Trabzon Şehir Plancıları Odası tarafından Trabzon Büyükşehir Belediyesinin **14.02.2020 tarih ve 460 sayılı kararına 2020/376** Esas numaralı dosya ile dava açılmıştır.

- 1) 5.2. no.lu 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 donatılan 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 belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; Kentsel Yerleşim Alanları ifadesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği planda kullanılamadığı, planda gösterimi olmayan bir fonksiyonun plan hükümlerinde ifadelendirilmesinin planın mekânsal kararlar ile plan hükümlerinin eşleşmesini engelleyeceği ve karşılıksız bırakacağı bu nedenle konut alanlarını ifade eden 'Konut Yerleşme Alanı' başlığının daha doğru olacağı tespit edilmiştir.

- 1) 2)6.23. nolu hükmünde emsal transferinin şekil ve yöntemi tarif edilmekte olup, yapılan değerlendirmede emsal transferi ile ilgili 2863 sayılı yasa haricinde ve yasaya konu olalar 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 ölçekli 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 kararlar nazım imar planındaki yoğunluk değerlerinde artış olacağı ve bu durumunda uygulama imar planı kararlarında nazım imar planı ana kararlarına uyuşmazlık oluşturacağı açıktır. Ayrıca emsal hakkı transferinin hangi bölgelere olacağını nazım imar planında belirlenmiş olması bu alanlara gelece 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 iptal edilmiştir. Plan hükmüne eklenen planda 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 kaldıracağı; 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 belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; plan hükmü dava dilekçesinde bahsi geçen endişelerin ortadan kaldırılması amacıyla aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

"6.23. Emsal transferine konu edilecek alanlarda mülkiyet sahiplerinin talebi esastır. Emsal transferine ilişkin usul ve esaslar alt ölçek planlarda belirlenir. Ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında bu plan ve alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla emsal haklarının taşınacağı alanlar belirlenip ilçe ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmadan emsal hakkı transferi uygulanamaz."

Belirtilen nüfusun zaten aşılamayacağı bu plan hükmü ile belirtilmiş donatıya ilişkin kararlar ise zaten Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tariflenmiştir. Ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını imar hakkı transferine ilişkin plan hükümlerinden 2.12 maddesi yine dava dilekçesinde bahsi geçen endişelerin ortadan kaldırılması amacıyla aşağıdaki gibi düzenlenmiş emsal hakkı transferine ilişkin ilke ve esasların çok daha kapsamlı bir çalışma ile birlikte **"Emsal Hakkı Transferinin Uygulamasına İlişkin Usul Ve Esaslar"** ın belirlenmesi ile süreç tanımlanmıştır.

Yine bu plan notunda **"bu plan ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla E=0.40 üzeri Gelişme Konut Alanlarında emsal hakkı transferi yapılabilir."** ifadesine yer verilerek hangi bölgelerde emsal hakkı transferinin yapılacağı tanımlanmıştır. Çünkü Gelişme Konut Alanları imar planlarında sınırları olan belirli alanları tariflemektedir.

"2.12. 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi gereğince imar uygulaması teknik gerekçeler ile yapılamayacağı tutanak altına alınan alanlarda, ilke ve esasları "Emsal Hakkı Transferinin Uygulamasına İlişkin Usul Ve Esaslar" ile belirlenecek olan, bu plan ve alt ölçekli planlarda parselin % 45'inden fazla (DOP) Düzenleme Ortaklık Payı alınacak şekilde imar planı kararı getirilen parselin % 45'inden fazla olan kısmı için başka bir imar parselinde kullanmak üzere bu plan ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla E=0.40 üzeri Gelişme

Konut Alanlarında emsal hakkı transferi yapılabilir. Transfer Bölgelemesi alt ölçek planlarda yapılabilir."

- 2) 7.1.1. no.lu 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 belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; burada ölçeği gereği ifade edilemeyen bazı fonksiyonların alt ölçek planların konusu olmasından dolayı böyle ifade edildiği, bu plan hiyerarşisinin gerektirdiği ve hakim kullanımın ölçeklere göre ifade edilmesinin bir gereği olduğu, konut yerleşme alanlarında sadece konut kullanımının ihtiyacı olan (park, yol, otopark vb.) kullanımların bulunması hususunun nazım ve uygulama planı arasındaki ölçek farklılığı gereği oluşacak bir husus olduğu, fakat yakın bir tarihe kadar çevre düzeni planı olarak kabul edilen 1/25.000 ölçekli planların yapılan yasal düzenlemelerle her ne kadar nazım plan olarak kabul edilse de 25.000 ölçek ile 5000 ölçek arasında mekânsal ifadelerde belli büyüklükteki kullanımların gösterilemediği fakat bunun daha net anlaşılır olabilmesi maksadıyla dava dilekçesi irdelendiğinde bu değişikliğin yapılmasının gerekli olduğu kanaatine varılarak söz konusu plan hükmü aşağıdaki gibi düzenlenerek altı çizili ifade eklenmiştir.

"Bu planda konut yerleşme alanlarında; konutların yanı sıra, konut kullanımına hizmet verecek, ölçeği gereği bu planın mekânsal kararlarında okunamayan ticaret alanları, karma kullanım alanları, turizm alanları, resmi kurum alanları, sosyal ve kültürel altyapı alanları, belediye hizmet alanları, teknik altyapı alanları, ticaret kullanımlarına hizmet verecek turizm tesisleri, eğlence yerleri vb. kullanımlar alt ölçek plan kararları ile düzenlenebilir.

- 3) "7.2.5.5.1.10.3 no.lu maddelerde bir parselin en fazla 5'e ifraz edilebileceği belirtilmiş ancak veraset yoluyla intikallerde daha fazla ifraz yapılabilmesi öngörülmüş ise de 5 adet parseli ifraz edilmesinin dışında kırsal alanda daha fazla bölünmeyi ve yapılaşmayı öngörecektir ve arazilerin hem yapılaşma hem de tarımsal amaçlı kullanılamayacak büyüklüklerde bölünmesine olanak

sağlanacak şekilde verasetle ifraz sayısının artırılması kırsal dokunun korunmasını ve sürdürülebilir kullanılmasını olumsuz etkileyeceği belirtilmiştir. **Yapılan değerlendirmede;** her ne kadar kırsal alan dokusunun korunması esas olsa da veraset hakkı ile edinilen hakların paylaşımı ciddi sorun teşkil etmekte olması sebebiyle plan çalışmalarının hedeflerinden biri olan yaşayan halkın problemlerinin bu şekilde çözümünün hedeflendiği, minimum parsel büyüklükleri verilmiş olan alanda zaten bu büyüklükten daha küçük parseller üretilmeyeceğinden ve bu parsel büyüklüklerinin zaten dokuda yer alacağından bahisle en azından verasetten doğan ve kırsalda yaşayan halkın önemli problemleri arasında yer alan bu sorunun çözümü sağlanmış olması ve yasal mevzuatlara aykırılık içermemesi sebebiyle bu kısım değiştirilmemiş fakat dava dilekçesinde bahsi geçen endişelerin ortadan kaldırılması amacıyla plan hükmüne ayrıca **"İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz."** hükmü eklenmiştir.

- 4) 7.4.8.5. no.lu 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 belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; eko-turizm alanlarında yapılaşma koşullarının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ile 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda üst ölçek plan kararları dikkate alınarak belirlendiği, ilimizdeki arazi yapısı ve parsel büyüklükleri dikkate alındığında ve eko-turizm faaliyetlerinin bölgenin doğal faaliyetlerinden faydalanacak şekilde düzenlendiği, dava dilekçesinde belirtilen 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 ifadesinin yanlış bir tespit olduğu, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin **14.07.2020 tarih ve 1364 sayılı kararı**

ile düzenlenen plan hükümlerinin 7.4.8.5 maddesine "**Minimum parsel büyüklüğü=3000m²**" hükmünün eklendiği, emsal ve en fazla toplam inşaat alanının belirlendiği, belirlenen emsal ve toplam inşaat alanının zaten 5000 m² parsel büyüklüğü dikkate alınarak değerlendirildiği göz önünde bulundurularak söz konusu plan hükmünde herhangi bir değişikliğe gerek olmadığı tespit edilmiştir.

- 5) 7.8.5.4 no.lu maddede belirtilen 3000 m² parsel büyüklüğü belirlemesinin İskan dışı alanlar kapsamında doğal karakteri korunacak alanlar için geçerli olan ve 7.8.5.3 no.lu maddede belirtilen büyüklüğe uygun olmadığı, yapı yapılabilecek alan büyüklüğünün azaltılmasının söz konusu alanların korunmasını engelleyeceği ve kullanım yoğunluğunu arttıracacağı belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; ifraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 5000 m²'den az, ifraz görmemiş parsellerde, yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü ise 3.000 m²'den az olamaz şeklinde belirlenmiştir. Söz konusu düzenleme 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan hükümlerinin 6.13. maddesinde herhangi bir aykırılık teşkil etmemektedir. Üst ölçek plan kararlarında parsellere ilişkin büyüklükleri belirlenmemiş olup bu plan hüküm ile parsel büyüklükleri belli oranda sınırlandırılmıştır. Zaten söz konusu alanlarda yapılabilecek maksimum yapı büyüklüğü 150 m²'nin üzerine çıkamamaktadır. Bu nedenle bir yoğunluk artışına sebebiyet verilmediği tespit edilmiştir.

- 6) 7.8.5.5 no.lu 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 belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; itirazda belirtildiği gibi yöre mimarisine herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Şöyle ki, kırsal alanlarda yaşayan bölge halkımız genellikle hayvancılık ile uğraşmakta olup, evlerinin zemin katlarını ahır, müstemilat gibi kullanmaktadır. Bu özel durum ise, bölgedeki topografyadan kaynaklanmaktadır. İlimizde topografyanın eğimli olması ve nemli bir iklime sahip olması nedeniyle binalar zemine gömülmek yerine, bodrum kat üzerine yapılmaktadır. Söz konusu plan hükmü bölgenin mevcut tipolojisi ve kullanıcıların ihtiyaçları dikkate alınarak düzenlenmiş olup, yapılan

düzenleme ile toplam inşaat alanı arttırılmamıştır. Bu kapsamda söz konusu plan notunda düzenleme yapılmasına gerek olmadığı değerlendirilmiştir.

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2020 tarih ve 460 sayılı kararı ile onaylanarak askıya çıkarılan 2. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine henüz onama süreci tamamlanmadan ve yürürlüğe girmeden Trabzon İdare Mahkemesinin 2020/376 Esas numarası ile dava açılmış, ayrıca TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesince yasal askı süreci içerisinde 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına itirazlar yapılmıştır. Gerek mahkemeye konu edilen hususlar, gerekse yapılan itirazlar ve itiraza konu edilmeyen ancak tarafımızca yapılan tespitler Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarih ve 1355 sayılı kararı ile yeniden düzenlenerek 21.08.2020-17.09.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Yapılan bu düzenlemelerde TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesinin itiraz ve mahkeme dilekçeleri önemli yer tutmuş, bizzat Trabzon Büyükşehir Belediyesi Bayındırlık ve İmar Komisyonuna davet edilerek görüşmeler sağlanmıştır. Bahsi geçen hususlar planlama hiyerarşisini ve bütünlüğü bozmayacak şekilde yukarıda anılan endişeleri gidebilmek adına mümkün mertebe ele alınarak düzenlemeler yapılmıştır.

Dava konusu imar uygulaması ve imar planları Kanun ve ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlanmış olup, uygulamaya ait parselasyon planının şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, imar mevzuatı ve kamu yararı ile dağıtım ilke ve tekniklerine aykırı olmadığı görülmektedir.

Davacı taraf yürütmenin durdurulması talebinde bulunmuştur. Yürütmenin durdurulması için kanunda aranan şartların gerçekleşmediğinden bahisle bu talebin de reddi gerekmektedir.

Açıklanan gerekçelerle davanın reddini talep etme zarureti hâsıl olmuştur.

HUKUKİ DAYANAK : İYUK, Belediye Kanunu, İmar Kanunu, v.s. mevzuat.

DELİLLER : Müvekkil idare kayıtları, işlem dosyası, konu ile ilgili belgeler, tanık, keşif, bilirkişi vs. deliller.

SONUÇ VE İSTEM :

Açıklanan ve resen gözetilecek gerekçelerle

- Davanın REDDİNE,
 - Yürütmenin durdurulması talebinin reddine,
 - Yargılama giderleri ve vekâlet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine,
- Karar verilmesini arz ve talep ederiz.02.11.2020

Trabzon Büyükşehir Belediyesi
Vekil
Av. Mehmet Burak TEMREN