

## **ORTAHİSAR İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI İNCELEME-DEĞERLENDİRME VE GÖRÜŞ RAPORU:**

Trabzon ili, 1.Planlama Alt Bölgesi kapsamında Ortahisar, Akçaabat, Yomra, Arsin ilçelerine ait plan kararları kavramsal olarak bütüncül şekilde incelenmiş olup; bu rapor genel olarak Ortahisar ilçesine yönelik görüş, öneri ve belirlemeleri içermektedir.

### **1) Üst Ölçekli Planlar Açısından İnceleme ve Değerlendirme:**

Trabzon ili; TR90 olarak adlandırılan iktisadi bölge içerisinde yer almakta olup; 1/100000 ölçekli “ Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” çevre düzeni planı kapsamında bölge düzeyinde üst ölçekli bir plana sahiptir.

Söz konusu planın açıklama raporunun iktisadi ve toplumsal gelişme başlığı altında bölgesel hedefler içinde dengeli ve sürdürülebilir bölgesel/kentsel gelişmeyi sağlamak için nüfus hareketlerinin kontrol altına alınıp yönlendirilmesi öngörülmüştür. Bu kapsamda illere yönelik hedeflerde Trabzon iline ait kentsel alandaki hedefler;

- Bilgi ve teknoloji geliştirme odaklı öğrenen kent/bölge haline getirmek,
- İletişim altyapısını ve ulaşım altyapısını geliştirmek,
- Yenilikçi tarım teknolojileri ve endüstrileri, yüksek katma değerli sanayiye bölgesel ticaret hizmetlerini, üretici hizmetleri, lojistik sektörünü, fuar ve kongre turizmini teşvik etmek,
- Mevcut sağlık hizmetlerine ilaveten yeni ve farklı sağlık yatırımları ile ulusal ve uluslararası bir hizmet verebilen sağlık hizmet merkezi haline getirmek, olarak belirtilmiştir.

Kırsal alandaki hedefler ise merkez köy uygulaması, tarımsal verimlilik, alternatif tarımsal üretim, hayvancılık faaliyetlerini geliştirmek ve arıcılık faaliyetlerini arttırmak olarak belirlenmiştir.

Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanarak yürürlüğe giren ve 5216 sayılı büyükşehir kanununa istinaden yapılmış olan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise ilin gelişim olanakları, yönetim ve havza sınırları ile sektörel ve demografik karakterleri birlikte değerlendirilerek 5 adet planlama alt bölgesi önerilmiştir. Bunlardan 1.Planlama Alt Bölgesi; Ortahisar, Akçaabat, Yomra ve Arsin ilçelerinden oluşmaktadır.

İl Çevre Düzeni Planına istinaden 1.Planlama Alt Bölgesine yönelik 1/25000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır. Alt bölgeyi oluşturan Ortahisar, Akçaabat, Yomra ve Arsin ilçelerinin üst ölçekli planlara ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı kararlarına göre sektörel gelişme hedefleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Görüleceği üzere ilçelerin sektörel gelişme hedeflerinde üst ölçekli planlar arasında uyumsuzluk vardır. Zira, Ortahisar yerleşmesinde özellikle güney yönündeki tarım alanları göz ardı edilerek 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında öngörülen tarımsal gelişme; 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında gelişme sektörleri arasında düzenlenmemiştir.

**Tablo-1) Planlar Arasında Sektörel Gelişim Hedeflerinin Karşılaştırılması**

SEKTÖR	PLAN	ORTAHİSAR	AKÇAABAT	YOMRA	ARSİN
TARIM	1/100000 ÇDP	VAR	VAR	VAR	VAR
	1/50000 ÇDP	YOK	VAR	VAR	VAR
	1/25000 NİP	YOK	VAR	VAR	VAR
SANAYİ	1/100000 ÇDP	VAR	VAR	VAR	VAR
	1/50000 ÇDP	VAR	VAR	VAR	VAR
	1/25000 NİP	VAR	VAR	VAR	VAR
TURİZM	1/100000 ÇDP	VAR	VAR	YOK	YOK
	1/50000 ÇDP	VAR	VAR	YOK	YOK
	1/25000 NİP	VAR	VAR	YOK	YOK
HİZMET	1/100000 ÇDP	VAR	YOK	VAR	VAR
	1/50000 ÇDP	VAR	VAR	VAR	VAR
	1/25000 NİP	VAR	YOK	VAR	VAR

Diğer taraftan 1/25000 ölçekli nazım imar planında ve 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında hem il genelinde hem de her alt bölgenin kendi içinde yerleşmeler arası bir kademelenme yapılmıştır. Kentsel kademelenme olarak 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında Ortahisar ilçesi 1.Kademe Merkez; Akçaabat, Yomra ve Arsin ilçeleri 2.Kademe Merkez kapsamındadır. Ancak 1/25000 ölçekli nazım imar planında ise Ortahisar ilçesi 1.Kademe Merkez; Akçaabat, Yomra ilçesi 2.Kademe Merkez olarak belirlenmiş ancak Arsin ilçesi 2. Kademe Merkezler arasında gösterilmemiştir.

Planlamanın ana çatısını nüfus ve demografik verilerin oluşturduğu düşünüldüğünde 1/100000 ölçekli çevre düzeni planının projeksiyon yılının 2026 yılı; 1/50000 ölçekli çevre düzeni planının projeksiyon yılının ise 2040 yılı ve yine 1/25000 ölçekli nazım imar planının projeksiyon yılının 2040 yılı olduğu görülmektedir. Belirtilen çevre düzeni planı ve nazım imar planındaki planlama nüfusları ile Odamız tarafından yapılan nüfus projeksiyonlarının ilçelere göre dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo-2) Planlama Nüfusları ve Nüfus Projeksiyon Analizi**

Yıl	Mevcut (2017)	Üssel (2040)	Bileşik (2040)	Aritmetik (2040)	SPSS (2040)	1/100000 (2026)	1/50000 (2040)	1/25000 (2040)
Akçaabat	119643	130045	134786	151796	243388	188000	350000	350000
Arsin	27712	28767	29226	31067	59207	65000	80000	800000
Yomra	36365	46691	51794	63787	74095	85000	100000	100000
Ortahisar	327701	363573	379830	435557	346323	420000	800000	800000

Nüfus açısından yukarıdaki tabloya göre alt bölge içinde yer alan yerleşmelerdeki nüfus büyüklüklerinin 2026 yılı ile 2040 yılındaki projeksiyon yöntemlerine göre en yüksek nüfus büyüklükleri ile belirtilen yıllara ait plan nüfusları karşılaştırıldığında Ortahisar ilçesinin, nüfus projeksiyonlarının 2040 yılında en yüksek değerinin 435000 kişi olduğu; 2026 yılı plan nüfusunun 420000 kişi ve 2040 yılı plan nüfusunun ise 800000 kişi olduğu görülmektedir.

Ortahisar yerleşmesinde projeksiyon nüfus büyüklüğü ile planlama yılı nüfusu arasındaki yaklaşık 2 kat nüfus artışının; neye istinaden, hangi gelişme senaryoları ile işgücü-istihdam ve yatırım projeksiyonlarına göre belirlendiğine yönelik bir açıklama, özellikle 1/25000 ölçekli nazım imar planında ve üst ölçekli 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında bulunmamaktadır. Bu kapsamda Ortahisar yerleşmesinin planda belirlenmiş olan sektörel kararlar, gelişme senaryoları ve bölgesel dinamikler kapsamında bu nüfus büyüklüğüne ulaşması mümkün değildir. Dolayısıyla planda verilen nüfus tahminlerinin güncel verilere göre yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Zira yeniden ve yukarıda belirtilen kapsamda yapılacak nüfus hesaplaması sonucunda gereğinden fazla yerleşme alanlarının planlanması ve yüksek yoğunluk kararlarının oluşması engellenecek; koruma-kullanma dengesi ile sürdürülebilir kullanma hedefi sağlanacak; kaynak değerlerin korunması sağlanarak özellikle hiçbir zaman ulaşılamayacak nüfusa göre alt ölçekli planların yapılması önlenmiş olacaktır.

Diğer taraftan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planındaki 2040 yılı nüfusları ile 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki nüfus büyüklükleri eşdeğer ve aynı olduğu dikkate alındığında, mekânsal ve kentsel yerleşme alanları açısından Ortahisar yerleşmesinde kentsel nüfusun çevre düzeni planında daha büyük bir bölge içinde yerleştirildiği ancak aynı nüfusun 1/25000 ölçekli nazım imar planında ise üst ölçekli planlara nazaran daha küçük bir bölgeye yerleşeceği görülmektedir. Bu durumda onaylanmış olan 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında çevre düzeni planındaki kentsel nüfusun planlama nüfusu olarak kullanıldığını öngörülyorsa çevre düzeni planına oranla daha küçük bir alan içinde aynı nüfusun yerleşeceği ve bunun da kentsel alanlarda yoğunluk değerlerinin arttırılmasına, kentsel alanların daha yoğun kullanılmasına neden olacaktır. Daha açık olarak belirtmek gerekirse bu durum daha önceki nazım imar planı sınırları içinde 2040 yılı nüfusunun barındırılacağı anlamına gelmektedir. Dolayısıyla bu şekilde bir planlama yaklaşımına göre çevre düzeni planında öngörülen ve daha çok tarım alanlarına yönelmiş olan makroform genişlemelerine ihtiyaç olmadığı dolayısıyla çevre düzeni planında gereğinden fazla alanın kentsel yerleşme alanı olarak öngörüldüğü kanısını ortaya çıkarmaktadır.

Yine 1/25000 ölçekli nazım imar planı mekânsal karar üreten plan niteliğinde olması nedeniyle, kırsal alan veya kırsal özellik gösteren yerleşmeler için; bu planda kullanım, koruma ve geliştirme yönünde kararlar bulunmamaktadır. Söz konusu nazım imar planının bu amaçlara yönelik ana kararlar üretmesi, üst ölçekli çevre düzeni planlarına uygun olarak merkez köy, tarımsal verimlilik, alternatif geçim kaynakları, özgün tarımsal üretim, kırsal gelişme senaryoları gibi eylem ve kararlar vermesi gerekirken bu kararların alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında yapılmasını öngörmesi alt bölge düzeyindeki ve kapsamındaki bir planda gerekli kararların verilmediğini göstermektedir. Ayrıca kırsal yerleşmeler için sadece planda yapısal hükümler verilmesi planlama esasları ile de örtüşmemektedir.

1.Planlama Alt Bölgesine ait 1/25000 ölçekli nazım imar planında; planlama, koruma, kullanma ve geliştirme hedefleri ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Ancak bu hedeflere yönelik eylem ve kararların neler olduğu, nasıl ve hangi yöntemlerle gerçekleştirileceği açıklanmamış, sadece hedef ve stratejilere bağlı olarak ilgili mevzuat ve yönetmelik hükümlerine uyulacağı gibi basit bir yaklaşım sergilenmiştir.

Koruma hedefleri kapsamında, mera vasfında olan yayla alanlarının, su havzalarının, biyolojik çeşitliliğin, kıyı alanlarının, tarım alanlarının, orman alanlarının, sit alanlarının ve diğer korunması gerekli alanların nasıl korunacağı çevre düzeni planlarında tanımlanmış olmasına rağmen 1/25000 ölçekli nazım imar planında bu kapsamdaki alanlar; plan onama sınırları dışında bırakılarak karar üretilmemiş, mekânsal bütünlük içinde değilmiş gibi onama yetkisinin başka kurumlarda olduğu belirtilerek planın bütünselliği bozulmuştur. Bu yaklaşım söz konusu alanlar için çevre düzeni planında koyulan hedeflerin hangi eylem, yöntem ve zamanlama ile yapılacağı hususlarının göz ardı edilmesine neden olmaktadır.

Doğal yapının, ekolojik dengenin ve ekosistem sürekliliğinin sağlanması yönünde özellikle kentsel yerleşme alanları ve yakın çevresi içinde ayrıca etki alanında kalan herhangi bir koruma statüsü olmayan korunması gerekli bölgeler, zonlar ve kullanım alanları (Karşıyaka Vadisi, Gölçayır vb.) nazım imar planında yerleşmeye konu alanlar olarak planlanmış ve bu alanlar için üst ölçekli planlarda belirlenen koruma hedeflerine uygun olmayan mekânsal kararlar oluşturulmuştur. Zira Karşıyaka Vadisinin korunmasına yönelik 2013/723 esas ve 2014/1428 karar sayılı Trabzon İdare Mahkeme kararı sabit olup; söz konusu alanda yeniden yapılan bir planlama sonucunda bu karara aykırı olarak düzenleme yapılması mümkün değildir.

Özellikle dere yataklarının, havza ve vadi alanlarının doğal eşikleri ile birlikte etki alanları belirlenerek koruma ve geliştirmeye yönelik kararlar alınması gerekirken; 1/25000 ölçekli nazım imar planında, kentsel alan içindeki havza ve vadilerin kentsel servis alanı gibi kent içinden çıkarılan, dışa yönlendirilen veya yeni yer seçimi yapılan kullanımlara yönelik planlandığı görülmektedir. Bu şekildeki bir yaklaşım aslında havza ve vadilerin korunmasına yönelik alınmış olan üst ölçek hedeflerin yerine getirilmediğini göstermektedir. Bu kullanımların ihtiyaç, gereklilik taleplerine yönelik bir analiz yapılarak yeterli miktarda ve büyüklükte farklı yer seçim kararlarına konu edilmesi gerekmektedir.

Trabzon ilinin genelinde ve yakın çevresindeki iller ve etki alanı da düşünüldüğünde, ulaşımın türel dağılımı ve ulaşım ağına yönelik karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ulaşımının entegre olacağı bir arazi kullanım kararının 1/25000 ölçekli nazım imar planında oluşturulmuş olması gerekmektedir. 1.Planlama Alt Bölgesini oluşturan; Trabzon ili genelinde 1.Kademe Merkezi olan Ortahisar ilçesinin ulaşım türlerinin kesişim noktası olduğu, özellikle deniz ve havayolu ulaşımının odak noktası olduğu düşünüldüğünde; ulaşım ana planından yararlanılarak mekânsal kararlar verilmiş olması beklenirken, ulaşımına bağlı mekânsal kararların bu kapsamda verilmediği görülmektedir. Özellikle denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ilgili kararların belirsiz olduğu; limanların fonksiyonlarının, demiryolu güzergahlarının türel ayrımının, havaalanının gelecekteki durumunun açıkça belirlenmediği görülmektedir.

Trabzon ilinin bir kıyı kenti olduğu, kıyı boyunca geliştiği, yıllardır liman kenti olma özelliği ile deniz ilişkisinin kaçınılmaz olduğu düşünüldüğünde, kıyı alanları ve etkileşim içinde olduğu geri bölgesini ve denizel alanları içerecek şekilde kıyı ile ilgili plan kararları oluşturulmamıştır. 1/25000 ölçekli nazım imar planında kıyıya yönelik sadece mevcut ve onaylı dolgu planları gösterilmiş ancak bütünsel olarak kıyı alanlarının planlaması ve yönetimine yönelik hiçbir öneri ve belirleme yapılmamıştır. Kıyıya yönelik bütünleşik kıyı alanları planlaması ve yönetimi kapsamında gerekli çalışmaların yapılması kaçınılmazdır.

1.Planlama Alt Bölgesine ait 1/25000 ölçekli nazım imar planında doğal yaşam alanları ve kültürel izlerin korunması hedeflenmiştir. Ancak bu hedefe yönelik olarak kültürel ve doğal mirasın korunması ve sürdürülebilmesine yönelik bir öneri, yöntem ve kararlar oluşturulmamıştır. Özellikle kentsel alanlarda; kent kimliğini, kent belleğini oluşturan mekanların, dokuların ve sosyal yaşamın genel başlıklar altında nasıl korunacağı ve yaşatılacağı; bu alanların nereler olduğu konusunda hiçbir ana karar bulunmamaktadır.

## **2) Mekânsal Planlar Yapım Kriterleri Açısından İncelenme ve Değerlendirme:**

3194 sayılı imar kanununun 5.Maddesinde; *“Nazım İmar Planları varsa bölge ve çevre düzeni planları uygun olarak halihazır harita üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları gösteren ve uygulama imar planının hazırlanmasında esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir rapor ile açıklanan ve raporu ile beraber bir bütün olan planlardır”* şeklinde tanımlanmaktadır. Buna göre nazım imar planları, halihazır haritalar üzerine çizilen ve ticaret, sanayi, konut ve yeşil alan gibi bölgelerle işlev bakımından yoğun veya seyrek bölgeleri ve iskana elverişli, iskana elverişli olmayan veya iskana izin verilmeyen bölgeleri, topografik özelliklerden faydalanma konularını, ulaşım sistemlerini ve bu gibi ana hatları göstermek suretiyle arazi parçalarının kullanma şekillerini belirleyen planlardır.

3194 sayılı imar kanununun 8.maddesinin (b) bendinde ise imar planlarının, nazım imar planı ve uygulama imar planlarından meydana geldiği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama planlarının ilgili belediyelerce yapılarak veya yaptırılarak belediye meclisinde onaylanarak yürürlüğe gireceği belirtilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4.maddesinin 1-i fıkrasında *“nazım imar planı mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yönü ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5000 ölçekte; Büyükşehir Belediyelerinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte onaylı halihazır harita üzerine plan notları ve ayrıntılı raporu ile bir bütün olarak hazırlanan plan”* olarak tanımlanmıştır.

Yönetmelik açısından mekansal planlardan biri olan nazım imar planlarında her tür ve ölçekteki mekansal planda olduğu gibi kamu yararının önde tutulması gerekmektedir. Nazım imar planları, mekansal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlar olmalıdır. Kamu yararı açısından bakıldığında Ortahisar ilçesine ait söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında kenti ve kamuoyunu ilgilendiren konulara yönelik kamu yararını koruyacak ve sağlayacak plan kararlarının olmadığı, somut olarak yeterli büyüklükte ve sayıda planlama nüfusuna hizmet eden donatı alanlarının oluşturulmadığı; özellikle park, yeşil alan, eğitim gibi kamu kullanımlarının etki alanı mesafeleri düşünülmeden düzenlendiği; tüm kentsel alana hitap eden Karşıyaka Vadisi gibi doğal peyzaj ve yeşil alanların yapılaşmaya konu edildiği bu haliyle kamu yararının göz ardı edildiği açıktır.

Nazım imar planında, uygulama imar planlarına yol gösterecek nitelikte nüfus ve yapısal yoğunluk kararlarının verildiği ancak planlama nüfusunun hesaplanmasında mevcut imar planlarının kapasitesi dikkate alınarak nüfus büyüklüğü belirlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca nazım imar planında öngörülen donatı alanları haricinde brüt yoğunluk belirlenirken uygulama imar planında %40 oranında alanın kamuya bırakılacağı öngörüsü yapılarak aslında nazım imar planında gösterilen donatı alanlarının uygulama imar planında ilave olarak tekrar düzenleneceği şeklinde planlama açısından mümkün olmayan ve üst ölçekli plana aykırılık oluşturacak bir planlama kurgusu oluşturulmuştur.

Her yerleşmenin, mahallenin ve konut bölgesinin doku analizleri, aile anketleri, hane sayıları belirlenmeden, konut büyüklükleri belirlenmeden, hane büyüklüğü 4 kişi ve konut büyüklüğü 125 m<sup>2</sup> esas alınarak nüfus yoğunluklarının hesaplanması; bu şekilde konut alanlarının düzenlenmesi nazım imar planında belirtilen nüfusun; uygulama imar planında neredeyse iki katına çıkmasına ve dolayısıyla yapısal yoğunlukların artmasına neden olacaktır. Bu durum nazım imar planında verilen hedef ve ilkelerin alt ölçeği yönlendirecek düzeyde ve yeterlilikte olmadığını göstermektedir.

Planların, mevcut bir planın büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemeyeceği bilinmesine rağmen, 1/5000 ölçekli nazım imar planının 1. Planlama Alt Bölgesine ait 1/25000 ölçekli nazım imar planının büyütülmüş kopyası niteliğinde olduğu ve mekana yansıyan kararların detaylandırılmadığı görülmektedir.

Doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esas iken Ortahisar ilçesi nazım imar planında özellikle korunacak alan statüsündeki sit alanları ve kıyı alanlarının plan kapsamı dışında bırakıldığı, bu alanlara yönelik herhangi bir karar üretilmediği görülmektedir. Bu şekilde bir yöntemin sonucunda söz konusu alanların plan dışında bırakılması nazım plan kararlarının bütünselliğini bozmuş; bu alanların fonksiyonsuz kalmasına; ulaşım, altyapı, sosyal-kültürel, demografik kararların bütünlüğünün etkilenmesine neden olmuştur. Bu tür alanlar için karar üretilmesi gereken mekansal plan ölçeğinde gerekli düzenlemeler oluşturulmamıştır. Planda yapıların ve çevresinin kalitesinin artırılmasına yönelik gerekli sağlıklılaştırma ve iyileştirme ile ilgili kararlar yer almamaktadır. Ortahisar ilçe merkezinde yer alan Kunduracılar, Kemeraltı, Mumhane gibi geleneksel dokunun korunmasına ve geliştirilmesine yönelik kararlar ile bu alanların korunma statüleri hiçbir şekilde belirtilmemiştir.

Ortahisar ilçesi nazım imar planında jeolojik ve doğal veriler kısmen kullanılmıştır. Ancak özellikle ulaşım akslarının belirlenmesinde ve gelişme alanları ile diğer kentsel kullanım alanlarının yer seçiminde arazi topoğrafyasının ve eğiminin yeteri kadar analiz edilerek değerlendirilmediği görülmektedir. Afete duyarlı planlama ve sakınım amaçlı plan kararlarının nazım imar planında yer almadığı, afet ile ilgili kararların sadece afete maruz bölgelerin fiziksel olarak gösterilmesi ile geçirildiği görülmektedir. Afet anında veya afetten sakınım açısından ne tür fiziksel kararlar ile uygulama kararlarının olacağı bilinmemektedir. Özellikle Trabzon kent merkezinde ve yakın çevresinde heyelan ve su baskını olduğu; tarihsel süreç incelendiğinde bu afetlerin göz ardı edilmemesi gereken afet türleri olmasına rağmen afetlerden sakınım amacına yönelik plan kararlarının oluşturulmadığı açıktır.

İmar planları hazırlanırken, varsa ulaşım planı dikkate alınarak gerekli otopark düzenlemeleri yapılmalıdır. İmar planında otopark alanı ayrılırken alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusunun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu da dikkate alınır. Her yönüyle ulaşım ile ilgili kararların ulaşım planlarına dayanak alması gerekmektedir. Bakıldığında söz konusu nazım imar planı kapsamında semt veya bölge otoparkı düzenlenmediği; öngörülen otopark alanlarının ise hangi tür ve kapsamda yapılan bir çalışma sonucunda plan kararına geçtiği anlaşılamamaktadır. Ulaşım sistemleri sadece kara ve hafif raylı sistem üzerinden düşünülmüş ancak ulaşım sistemleri içinde yolculuk mesafelerini kısaltacak düzenlemeler önerilmemiştir.

Planlamanın genel kabulü olan komşuluk ünitesi yaklaşımı doğrultusunda konut alt bölgelerinin erişilebileceği hizmet etki alanında donatı alanlarının düzenlenmesi gerekmektedir. Örneğin komşuluk ünitesi içinde ilkokulun 500 m yürüme mesafesi içinde yer alması, ortaokulun 1000 m ve lisenin 2500 m mesafede yer alması gerekmektedir. Ancak bakıldığında nazım imar planı genelinde verilen eğitim alanı kararlarının bu yaklaşımla düzenlenmediği; mevcut tesis alanları haricinde yeni öngörülen tesislerin yer seçimlerinde bu hususun dikkate alınmadığı tespit edilmiştir. Donatı alanlarının hizmet etki alanı yaklaşımı ile planlaması hem planın uygulanabilirliği hem de donatı alanlarının dağılımında yeterliliği sağlayacaktır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile birlikte söz konusu nazım imar planı ve plan kararları daha kapsamlı incelendiğinde planların halihazır harita ve arazi yapısı incelenmeden mevcut kadastral yapının etüt edilmeden hazırlandığı görülmektedir. Mekânsal kullanım kararlarında ticaret+konut, ticaret+turizm+konut, turizm+ticaret gibi karma kullanım alanlarına yer verilmesine rağmen ve plan açıklama raporunda özellikle ticaret+konut kullanımlarında sadece zemin katların ticaret olarak öngörüldüğü belirtildiğinden ve bu durumda ticaret+konut kullanımlı alanların %80 oranında emsal alanının konut olarak kullanılacağından konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının kara kullanım alanlarında ayrılmadığı; ayrıldı ise de gerekli donatı alanlarının nerede karşılandığı belirtilmemiştir.

Diğer taraftan nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından uygulama imar planı ölçeğindeki detay kararlar alınmaması esas olup uygulamaya dönük kararların

uygulama imar planında belirlenmesi gerekirken yapılan nazım imar planında uygulama detayında alt ölçek kararlar üretildiği görülmektedir. Örneğin yapılaşmaya yönelik çekme mesafelerinin belirlenmiş olması, kot alma kriterleri ve bodrum kat sayılarının belirlenmiş olması gibi hususlar uygulama imar planlarında düzenlenecek kapsamda ve içerikte kararlardır.

### **3) Plan Kararlarının Mekansal Olarak İncelenmesi ve Değerlendirilmesi:**

1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında Ortahisar ilçesi için 2040 yılı projeksiyon nüfusu 407.524 kişi iken plan hedef nüfusu toplam 800.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu iki katına yakın nüfus farkı, mekanın yanlış kullanılmasına yol açabilecek kararlar oluşturmaktadır. Bu durum gereğinden fazla yoğunluk kararlarının düzenlenmesine ve gereğinden fazla yerleşim alanlarının planlanmasını neden olmaktadır. Planlama nüfusunun kentsel alanda 775.000 kişi olarak belirlenmesine istinaden Akyazı, 1 Nolu Beşirli, 2 Nolu Beşirli, Karşıyaka, Soğuksu, Çamoba, Bahçecik, Çukurçayır, Bostancı, Konaklar, Pelitli, Çimenli ve Yalınca mahallelerinde büyük çapta gelişme konut alanları planlanması sonucu ortaya çıkmaktadır.

Ortahisar ilçesi nazım imar planı, bakıldığında stratejik olarak kent ekonomisini canlı tutacak, istihdam olanaklarını arttıracak bir planlama yaklaşımına sahip değildir. Nüfus projeksiyonlarına dayanmaksızın ortaya koyulan olağanüstü nüfus artışının karşılığı olarak plan kapsamında herhangi bir sektörel gelişme önerisi ile birlikte bu nüfus artışının nasıl ve ne şekilde oluşacağına dair bir sektörel işgücü projeksiyonu da bulunmamaktadır. Halihazırda onaylı ve yürürlükte olan çevre düzeni planları ile 1/25000 ölçekli nazım imar planında bu yönde bir karar bulunmayışı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında da aynı anlayışın devam etmesine neden olmuştur.

1/5000 ölçekli nazım imar planında kentin gelişme aksları belli değildir. Üst ölçekli planlarda Ortahisar ilçesi için öngörölmüş herhangi bir sektörel karar öne çıkmamıştır. Ayrıca yoğunluk bölgelemesinde belirgin ölçütler ve kriterler kullanılmamış, kentin gelişmesinde topoğrafya göz ardı edilmiştir. Mekan organizasyonunda sadece ulaşım aksları kullanılmıştır.

Nazım imar planında ana merkezin yanında alt merkezler tanımlanmaması, kentin gelişimi için tek merkezli bir yaklaşım önerilmesi, ulaşım ve sektörel dağılım problemlerinin ortaya çıkmasına neden olacaktır. Ticaretin hizmet etki alanı dikkate alınarak nüfus yoğunluğu ve yerleşim düzenine bağlı olarak alt merkezler oluşturulması gerekmektedir. Bu kapsamda kentin makroformunu belirleyen kentsel alan kullanımına bakıldığında, kent merkezinin (Meydan ve civarı) dışında tüm mahalleler ile belediyeden mahalleye dönüşen belde merkezlerinde ticaret kullanımları için alt merkez kavramının yalnızca (ticaret+konut) konut altı ticaret kullanımı olarak planlandığı görülmektedir. Komşuluk ünitesini ortadan kaldıran bu yaklaşımla, ticaret ve alt merkez ihtiyacını ortadan kaldıran bir planlama öngörölmüş, kentin ticari yoğunluğunu eski merkeze yönlendirilerek ticari alt merkezler ortadan kaldırılmıştır. Bu bağlamda kent bütününde genel olarak arazi kullanım bölgeleri oluşturulurken mevcut planlardaki alt merkez bölgelemeleri yok sayılmış, kentin eski merkezi dışında ana arterler ile çevresi ticaret+konut şeklinde fonksiyonlandırılarak bu arazi kullanım türleri için plansız bir gelişim ortaya konulmuştur.



Nazım imar planında belirlenen kentsel dönüşüm ve sit alanlarının planda boş alanlar şeklinde bırakılması planın bütünselliğini bozmuştur. Bu alanların nazım imar planında fonksiyonsuz gibi kalması ulaşım, altyapı ve sosyo ekonomik problemlerin ortaya çıkmasına sebep olacaktır. Ayrıca bu alanların planda boş bırakılmasına karşın o bölgelerde yaşayan nüfusun plan nüfusuna dahil edilip edilmediği, sosyal donatı alanlarının planın bütünlüğünü etkileyip etkilemediği anlaşılamamaktadır. Farklı kurumlar tarafından onaylanmış diğer planların da nazım imar planında gösterilmesi yani planlara işlenmesi; çevresi ile uyum, ulaşım ve altyapı bağlantıları açısından son derece önemlidir.

Kente nefes almayı sağlayacak hava koridorları olan Karşıyaka Vadisi, Tabakhane Vadisi, Zağnos Vadisi, Değirmendere Vadisi ve Aygören (Akyazı) Vadisi'nin kamu yararına kullanılarak park, bahçe veya rekreatif kullanım vb. açık yeşil alan düzenlemeleri yapılması gerekirken bu alanların yapılaşmaya açılması planlama ilkeleri açısından kabul edilebilir değildir. Söz konusu vadilerin kamusal alanlar olarak düzenlenmesi ve gelecek kuşaklara aktarılması ayrıca bu alanların mahalle, semt, kent bütününde bölgeleme anlayışı içerisinde; kent halkına hizmet verecek şekilde (piknik alanı, rekreatif alanlar, park vb) düzenlenmesi gerekirken, nazım imar planında bu alanlar yapılaşmaya açılarak vadilerin yok edilmesine neden olunacaktır. Trabzon kenti genelinde özellikle Ortahisar ilçesi sınırlarında uygulama yöntemlerinde sorunlar olmasına rağmen Zağnos ve Tabakhane Vadisi'nin yapılaşmadan arındırılmış olması, açık ve yeşil alan olarak düzenlenmesi ilkesel olarak doğru kabul edildiğinde Karşıyaka ve Aygören Vadilerinin henüz yapılaşma açısından boş olması kent adına bir kazanım iken Zağnos ve Tabakhane vadilerinde olduğu gibi bu vadilerinde önce yapılaşmaya açılıp sonra yıkılıp temizlenmesi şeklindeki sürecin yaşanması kamuya külfet getirecektir. Planlama açısından bu alanların açık yeşil alanlar olarak planlanması daha doğru ve faydalı olacaktır.

Nazım imar planında yeşil alanlar ve bu yeşil alanların birlikteliğini sağlayacak yeşil akslar yeterli seviyede planlanmamış, yeşil alan olarak planlanan alanların ise ulaşım akslarının kıyısında kalan erişebilirliği az, kullanımı sınırlı alanlar olduğu anlaşılmaktadır. Daha önce kent belleğinde yeşil alan kullanımı açısından yer edinmiş Gelibolu Parkı ve Yüzüncü Yıl Parkı gibi kamusal alanların nazım imar planında fonksiyon değişikliği yapılarak yeşil alan kullanımından çıkarılması ise kabul edilebilir bir planlama anlayışı değildir. Mevcut park alanlarının mekana yansımaları irdelendiğinde de bu alanların yeterli seviyede yeşil alan olarak kullanılmadığı ayrıca bu alanlarda yeşil alan dışında farklı kullanımlar için izin verilmiş olduğu (oto yıkama, ticaret vb.) anlaşıldığından, halihazırda yetersiz olan aktif yeşil alan kullanımının artırılmasına ve geliştirilmesine yönelik planda herhangi bir karara rastlanmamıştır.

Ulaşım ana planı kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara çözüm önerilerini ortaya koyan, şehrin üst ve alt kademe planları ile eşgüdümlü olarak hazırlanabilen planlardır. Bu kapsamda Ortahisar ilçesi nazım imar planı hazırlanırken herhangi bir ulaşım ana planının baz alınmadığı anlaşılmaktadır. Parçalı, bütünsellikten uzak ve kısa vadede çözüm önerisi getiren ayrıca alternatif ulaşım aksları ortaya koymayan, kentin makroformuna uygun olmayan ve kentsel alanların birbiri ile ilişkisini ortadan kaldıran ulaşım planlama

yaklaşımı; nazım imar planının ulaşım açısından yeterli düzeyde analiz ve araştırmaya dayalı olarak hazırlanmadığını göstermektedir.

Nazım imar planında nüfusunun abartılı olarak hesaplanmasının bir başka sonucu da mevcut doğal kaynakların korunmasını ve yönetimini etkileyecektir. Kentin güney çeperlerindeki tarım alanlarının yapılaşmaya açılması, ilçe bütünündeki neredeyse tüm sahilin doldurulması, doğal sit alanlarının çevresinde yapılaşma baskısının oluşturulması veya sit alanlarının özelliğini kaybedecek kararların alınması ya da tamamen sit alanı kapsamında çıkarılarak yapılaşmaya açılması planlama meslek disiplininin en temel kavramları ile çelişmesinin yanında doğal kaynakların korunarak gelecek kuşaklara aktarılmasını da engelleyecektir

Trabzon ilinin tamamında olduğu gibi Ortahisar ilçesi de afetsellik açısından çeşitli riskler barındırmaktadır. Kent merkezinde özellikle sel ve su baskınlarına ilişkin risklerin kapsamlı bir şekilde ortaya konması ve plan kararlarının bu riskler dikkate alınarak belirlenmesinin nazım imar planında kavramsal olarak kabul edilmemiş olduğu anlaşılmaktadır. Bazı kesimlerin potansiyel heyelan sahaları, bazı kesimlerin ise kaya düşmesi riski altında olmasına rağmen bu riskler gözardı edilerek plan kararları üretilmiştir. Ayrıca vadilerde toplanan suların sahil kesiminde denizle buluşacağı alanların ve DSİ tarafından belirlenmiş taşkın alanlarının muhtemel afet olayları karşısında savunmasız bırakıldığı görülmektedir. Dere yataklarının ve derelerin denizle birleştiği kesimlerin plan kararları verilirken uzun dönem geçmiş taşkın hesaplarının dikkate alınmaması muhtemelen afet olaylarına davetiye çıkaracaktır.

Çevre düzeni planlarında demiryolu önerilmesine rağmen nazım imar planlarında bu güzergahlar tam olarak belirlenmemiş; demiryolu güzergahına bağlı olarak, mekânsal kararlar üretilmemiş; demiryolu depolama, istasyon, durak yerleri gibi tesis alanları öngörülmemiştir. Bu durum ayrıca nazım imar planına karar üretebilecek bir ulaşım ana planının eksikliğini de ortaya çıkarmaktadır.

Nazım imar planı hazırlanırken ilgili kurum ve kuruluşlar ile meslek ve sivil toplum örgütlerinin görüşlerinin plana yansıtılmaması, meslek örgütleri ile yeterli ölçüde toplantıların yapılmadığı planın kurgusundan anlaşılmaktadır. Söz konusu kurum, kuruluş ve örgütler planlama aşamasında kamunun ve kamu yararının temsilcisi, hatta sesi olarak çok önemli bir görevi yerine getirdikleri halde planlamanın dışında tutulmalarıyla beraber fikir ve önerilerinin dikkate alınmaması; planlama sürecine katılımın sağlanamaması ve katılımcı planlama anlayışı açısından eksiklik olarak değerlendirilmektedir.

Sosyal yaşamı yönlendiren, yerleşmede yaşayanların ve diğer tüm kullanıcıların ihtiyacını karşılayacak olan açık ve yeşil alanlar ile diğer sosyal donatı alanlarının, özellikle park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların erişilebilir şekilde mahalle, semt bölge ölçeğinde merkezlerde birlikte planlanması gerekmektedir. Bu yaklaşımın nazım imar planında göz ardı edildiği, donatı alanlarının dağınık ve erişilebilirlik mesafesinden uzak; hizmet etki alanı dışında, bütünsellik oluşturmadan düzenlendiği görülmektedir.

Ortahisar yerleşmesinin, mahallelerin, ticaret merkezlerinin, vadilerin kısacası kentin kullanım bölgelerinin karakteristik özelliklerini iyi etüt edilmemiş; mekansal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri; bilimsel veri ve analizlere dayandırılmadan gelişigüzel kendi

haline bırakılarak, gelişme alanları belirlenmiştir. Kentin gelişme yönleri belirsiz olup; ne şekilde kentin gelişmesinin amaçlandığını gösterir stratejik kararlar bulunmamaktadır. Bu da planın ve mekânın doğaçlama şekillenmesine neden olmuştur.

Tarihsel süreç ile birlikte kentin mekansal gelişimine bakıldığında hem yapısal olarak hem de sosyal doku olarak plan kararları ile müdahale edilmesi gereken alanların mevcut olduğu açıktır. Yenileme, sağlıklaştırma ve dönüşüm amaçlı birçok kent mekânının; yerleşmenin genelinde göz ardı edildiği, aksine nazım imar planında bu kapsamda olan alanlar veya bölgelerin bile gösterilmediği tespit edilmiştir. Koruma statüsü verilmiş alanlar, kırsal alanlar dâhil olmak üzere yenileme, sağlıklaştırma ve dönüşüm kapsamında olacak alanlar; kararsız ve adeta boş alanlar olarak bırakılmış ve hiçbir yöntem tarif edilmemiştir.

#### **4) Nazım İmar Planı Hükümlerinin İncelenmesi ve Değerlendirilmesi (1/5000):**

Ortahisar ilçesi merkez, doğu ve batı planlama bölgelerine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri incelendiğinde; genel hükümler kısmında yer alan 2.2 nolu plan hükmünde kapsamı açısından onanan plandan sonra yürürlüğe giren yasal düzenlemelerin planda veya plan hükümlerinde herhangi bir değişiklik ya da düzenleme yapmadan geçerli olacağı belirtilmektedir. Nazım imar planının onanmasından sonra yürürlüğe girecek hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler, plan değişikliğini gerektirmesi halinde bu hususun plana işlenmesi ve plan hükmü haline gelmesi gerektiği açıktır. Bu hususların plan kararı haline gelmeden planın değişmiş sayılmasını öngören plan hükmü şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun değildir. Zira bir arazi kullanımında söz konusu olan değişiklik, başka bir arazi kullanımında da değişikliğe neden olabilir. Örneğin; çevre mevzuatı, kişi başına yeşil alan standartları gibi konularda yapılacak değişikliklerin bir bölümü planın fiziki kararlarında, bir bölümü planın uygulama hükümlerinde değişikliğe yol açabilecektir. Planın bazı kararlarını geçersiz hale getiren yasal değişikliklerin plana işlenmeden planın değişmiş sayılması mümkün değildir. Bu sorunların çözümü, belirli fasıllarla (örneğin 5 yılda bir) planın mevzuattaki değişiklikler yönünden değerlendirilerek mevzuat yönünden gereken değişikliklerin plana işlenmesi ve plan değişikliklerinin onaylanarak askıya çıkarılması şeklinde olabilir. Bu hususta Danıştay 6.Dairesinin 2011/115 esas ve 2017/4139 karar sayılı mahkeme kararında da benzer şekildeki plan hükmü aynı gerekçelerle mevzuata uygun görülmemiştir. Bu haliyle söz konusu 2.2 nolu plan hükmü hukuka aykırılık içermektedir.

Plan hükümlerinin 2.6.maddesinin mekansal planlar arasındaki kademeli birliktelik ilkesi gereği alt ölçekli uygulama imar planlarının üst ölçekli nazım imar planlarına ve kararlarına uygun olması yönündeki yaklaşım ve zorunluluk gereği düzenlendiği görülmektedir. Plan hükmünde belirtilen nazım plana uygun olmayan uygulama imar planının yapılaşmaya ilişkin hükümlerinin uygulanamayacağı belirlenmesinin genel olarak planlama esaslarına ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. ve 7.maddelerine uyarlılık göstermektedir. Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin, planla ve plan hükümleri ile değiştirilemeyecek olan 5.maddesinin 2.fıkrasına aykırılık teşkil ettiği görülmektedir. Bu durumda nazım imar planına uygun olarak meri uygulama imar planı kararlarının hangi

şekilde, nasıl uygulanacağını süreç ve yöntem ile birlikte yeniden plan hükmü içinde açıkça tarif edilmesi gerekmektedir. Bu haliyle söz konusu plan hükmü çelişki ile birlikte uygulama sorunları oluşturmaktadır.

Plan hükmünün 2.7. maddesinde Türkiye deprem bölgelerine göre yerleşmenin bulunduğu deprem bölgesi belirtilmiş ve jeolojik jeoteknik etüt raporları hakkında açıklama yapılmıştır. Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" ve 18/03/2018 tarih ve 30364 sayılı mükerrer resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslara" yönelik belirlemeler dikkate alınarak; Ortahisar yerleşmesinin mekansal plan kararları ile plan hükümleri gözden geçirilerek, gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.

2.7.4 nolu plan hükmünde afet duyarlı yaklaşım ve sakınım planları ile doğal afet tehlikeleri, kentsel riskler ve risk yönetimi ile ilgili hususlar ve bu kapsamdaki açık alan, altyapı düzenlemesi ve ulaşım kurgusunun alt ölçekte düzenleneceği belirtilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 23. maddesi 6. fıkrasının (b) ile (v) bendinde nazım imar planı hazırlanırken jeolojik, jeomorfolojik, hidrolojik ve hidrojeolojik yapısını analiz edilmesi gerektiği; doğal afet tehlikeleri, kentsel risklerin tespit edilmesi gerektiği varsa risk yönetimi ve sakınım planlarının; veri olarak nazım imar plana aktarılması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Doğu Karadeniz Bölgesinin genel olarak yüksek eğimli arazi yapısına sahip olduğu ve bölge genelinde yüksek heyelan riski bulunduğu bilinmektedir. Bu durum Ortahisar yerleşmesi için de geçerli olup kent merkezinde yaşanan sel felaketleri ve kıyı bölgelerinde yakın zamana kadar yaşanan afetler ortada iken nazım imar planının bu konuda önlem geliştiren kararlar içermemesi ve bu hususta alt ölçek plana görev tanımlaması; planın bir eksikliğidir. Aynı şekilde yerleşmenin yüksek rakımlı ve eğimli bölgelerinde, özellikle kış şartlarında yaşanan olumsuzlukları da gideren ve sağlıklı gelişmeler için üretilen plan kararları da mevcut değildir.

Nazım imar planında sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etaplarının, önceliklerinin, parselasyon ve 18. madde uygulama bölgelerinin genel olarak belirlenmesi gerekmektedir. Plan hükmünün 2.9. maddesinden nazım imar planında herhangi bir amaçla planlama ve uygulama etaplama yapılmadığı anlaşılmaktadır. Ancak nazım imar planına yapılan birçok itirazın; konusu itibarıyla imar uygulama yöntemleri ve araçları ile 18. madde uygulamaları ile çözümlenebileceği yorumu yapılarak reddedildiği dikkate alındığında; nazım imar planında herhangi bir etaplama ve 18.madde uygulama bölgesi öngörüsü olmadan planın getireceği kısıtlılığın bu şekilde çözümlenebileceğini belirtmek mümkün değildir.

İmar planında belirtilen gelişme alanlarında imar kanununun 18.maddesine göre parselasyon ve uygulama yapılmadan yapı ruhsatı verilmeyeceği belirtilmektedir. 2.10 nolu plan hükmü bu hususta açıklayıcı nitelikte olmasına rağmen, aynı plan hükmünde imar kanununa ve 18.maddeye aykırı olarak resmi kurum ve sosyal teknik altyapı alanlarına

yönelik parselasyon işlemi yapılmadan düzenleme yapılmasını öngörmek hukuka, eşit hak dağılımı ve uygulama bütünlüğüne uymamaktadır.

Plan hükmünün 2.11 nolu maddesinde daha önce 18.madde uygulamasına konu olmuş alanlarda; plan sonucunda yeniden terkin edilmesi gereken alanlar oluşması durumunda, yapılaşma haklarının 18. madde uygulaması ile oluşmuş parsel alanları üzerinden verileceği belirtilmiştir. 18.madde uygulaması gören parsel alanlarında mevzuatta tarif edildiği üzere birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı, ancak bu durumun imar planı ile parselde yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmeyeceği belirtilmektedir. Bu kapsamda 18.madde uygulaması gören alanlarda yeniden terke konu düzenleme yapılmasının mümkün olduğu açıktır. Ancak terk yapılacak parsele; 18.madde uygulaması ile oluşan parsel yüzölçümüne göre yapılaşma haklarının verilmesi; planda öngörülen brüt yoğunluk ve emsal büyüklüklerini değiştireceğinden ve şayet bu durum dikkate alınarak nazım imar planında ilave donatı alanları önerilmemiş ise yoğunluk artışı getireceğinden dolayı söz konusu plan hükmü, şehircilik ilkelerine ve planlama esasları uyarılılık göstermemektedir. Bu kapsamdaki plan hükmü plan kararlarına göre yapılacak olan 18. madde uygulamasının bütünlüğünü bozacak ve hak dağılımını etkileyecektir.

22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı resmi gazetede “Otopark Yönetmeliği” yayınlanmış olup yürürlük tarihi 01.06.2018 olarak belirlenmiştir. Bu yönetmeliğin yaklaşık 2 ay içinde plana yapılan itiraz değerlendirme aşaması sonuna kadar yürürlüğe gireceği dikkate alındığında 2.12 nolu plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Söz konusu yönetmeliğin genel esaslar ile ilgili 4. maddesinin 6. fıkrasının (h) bendinde imar planları ile veya idarelerce bu yönetmelik hükmüne aykırı kararlar getirilemeyeceği; yine aynı maddenin (r) bendinde 5216 sayılı kanun uyarınca büyükşehir belediyesince ulaşım ana planı yapılması veya yaptırılması ve uygulanmasının esas olduğu belirtilmiştir. Ayrıca aynı yönetmeliğin geçici 1. maddesinde yönetmelik yürürlük tarihinden itibaren 2 yıl içinde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla planlarda revizyon veya değişiklik yapılması zorunlu hale getirilmiştir. Tüm bu hususlar amir hüküm olarak belirlenmiş iken ve söz konusu yönetmelik Ortahisar ilçesi nazım imar planı kararları bütünsel olarak etkileyecek ve değiştirecek nitelikte olmasına rağmen yine plan hükümlerinde Trabzon Büyükşehir Belediyesi otopark yönetmeliğine atıf yapılması anlamsız ve yersizdir. Bu plan hükmünün yeni otopark yönetmeliği dikkate alınarak düzeltilmesi ve plan kararlarının gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Plan hükümlerinin 3.1 nolu maddesinde binalara kot verilmesi ile hususlar açıklanmıştır. Binalara kot verilmesi ve kot alma ile ilgili hususlar; yönetmelik kapsamında plan ve plan kararları ile düzenlenebilecek veya değiştirilecek hükümler arasındadır. Bakıldığında bodrum katlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5.maddesinin 8. fıkrasında belirtilenlerin dışında kalan ve iskâna konu olan tüm alanların emsale dâhil olduğu açıktır. Diğer taraftan 3.1.3 nolu plan hükmünde bodrum kat adedinin imar planında verilen normal kat adedinin yarısından fazla olamayacağı ve yine görünen 3 kattan fazla bodrum kat düzenlenemeyeceği belirtilmiştir. Aslında ilkesel olarak bu plan hükmü ile Ortahisar

ilçesinde arazi eğimi ve topoğrafyası yüksek olan alanlarda doğal arazinin fazla tahrip edilmemesinin ve yapılar arasında kot düzeni, gabari ve görsel bütünlük sağlanmasının amaçladığı görülmektedir. Ancak plan hükmünün uygulaması özellikle yüksek eğimli arazilerde binaların fen şartlarına ve sağlık kurallarına uygun olmayacak şekilde konumlanmasına, yapının arazi içine gömülmesine, hatta bazı alanlarda normal katların inşa edilememesine, emsal alanlarının tamamının bodrum katlarda kullanılmasına, iskan edilemeyecek ve kullanılmayacak yapı alanlarının oluşmasına neden olacaktır. Bu kapsamda topoğrafik eşik ve eğim haritaları ile analizler değerlendirilerek, revizyon imar planında %30-35 ve üzeri arazi eğimi ne sahip olan alanların yerleşme ve yapılaşmaya kapatılması, sınırlandırılması ve bununla birlikte yapılaşmaya konu olan tüm kentsel alanlarda eğim ve topoğrafyaya bağlı olarak alt ölçekli planlar da kot alınacak noktaların ve cephelerin en az sayıda bodrum kat oluşacak şekilde belirlenmesi yönünde düzenlemelerin ve kararların nazım imar planında yer alması gerekmektedir.

Plan hükümlerinin 3.2.3 nolu maddesinde bina yükseklikleri hakkında açıklama yapılarak; bina yüksekliklerinin alt ölçekli planlarda, nazım imar planında belirtilen kısıtlamalara bağlı olarak belirleneceği ifade edilmiştir. Ancak nazım imar planı çizili belgeleri; plan açıklama raporu ve plan hükümleri birlikte incelendiğinde; Ortahisar yerleşmesi genelinde birçok bileşenin birlikte değerlendirilerek analiz edildiği, mekana yansıyan kat adedi veya bina yüksekliği bölgelemesi yapılmadığı görülmektedir. Özellikle çok katlı yapılar ve binalar konusunda sorunlu uygulama ve plan kararlarının olduğu Ortahisar yerleşmesinde hangi kısıtlamaların veya kriterlerin bina kat adedi veya bina yüksekliği belirlenmesinde etkili olacağı anlaşılamamaktadır. Bu kısıtlamalar ve kriterler, planlama alanının genelini içerecek şekilde açık ve değiştirilmeyecek biçimde plan hükmünde veya başka bir uygulama belgesi (yüksek yapı-binalara ait yönetmelik-yönerge vb gibi) ile belirlenmelidir.

İmar mevzuatı ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde 3.3 nolu plan hükmünde belirtildiği şekilde yüksek katlı yapı tanımı yer almamaktadır. Yüksek katlı yapıdan anlaşılması gereken bina veya yapı yüksekliği fazla olan bina veya yapılar ise bu yönetmeliğin değiştirilemeyecek maddeleri içinde yer alan tanımlarda; yüksek yapı (*bina yüksekliği 21.50 m; yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binalar*) ve çok yüksek yapı (*bina yüksekliği 51.50 m; Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar*) şeklinde geçmektedir. Ayrıca plan hükmünde olduğu gibi 21.50 ve 30.50 metreden yüksek olan tüm yapıları yüksek yapı olarak tarif etmek mümkün değildir. Zira 51.50 m - 60.50 metreden yüksek yapılar, çok yüksek yapılar olup; yapım ve inşaat aşamaları ile projeleri farklı ve özel kriterlere bağlıdır. Bu açıdan plan hükmünde bir eksiklik ve hata olduğu çok açıktır. Diğer

tarafından daha önce de belirtildiği üzere nazım imar planında herhangi bir yükseklik bölgelemesi yapılmadığından; bu konudaki karar; uygulama imar planlarına bırakılmıştır. Bu yaklaşım esasen nazım imar planında çerçevesi belirlenerek karar altına alınması gereken bir hususun somutlaştırılmaması anlamını gelmektedir ki bu husus planların hüküm verme ve eylem tarif etme niteliğiyle bağdaşmamaktadır.

Aynı bölümdeki 3.3.4 nolu maddede ise belediye kanununun 73. maddesi ile 6306 sayılı kanunla belirlenen alanlarda emsal ve bina yüksekliği teşviki içeren plan değişiklikleri yapılabileceği belirtilmektedir. Öncelikle imar planı bütününde teşvik alacak bölgeler ile bu bölgelerin hangi kriterlere göre teşvik alacağı belirlenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan inşaat alanı ile emsal alanı artışına ilişkin yapılacak düzenlemelerde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hususlar çerçevesinde kentsel donatı alanlarının standartlara uygun olarak artırılması veya donatı alanlarının rezerv alan olarak hesaplanmış ve nazım imar planı bütününde düzenlenmiş olması gerekmektedir. Bunun dışında yapılacak olan plan kararlarında teşvik amaçlı değişiklikler, mevzuata uyarlılık içermediği gibi nüfus yoğunluğu artışına neden olacaktır. Kentsel sosyal donatı alanlarının gerektiği standartlarda sağlanması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin plan değişiklikleri ile ilgili 26.maddesinin 5.fıkrasında belirtilmiştir.

3.3.5 nolu plan hükmünde ise 3.3.4 nolu hükmüyle bağlantılı olarak kat adedinin artırılması durumunda yapı adalarında ön bahçe ve yola cephe olan bahçe mesafelerinin 4 kattan sonra her kat için 1,50 metre arttırılacağı; 7 metrelik yollarda ise ilk kat için 3 metre arttırılacağı belirtilmektedir. İmar planında verilmiş olan yapılaşma koşullarının ve kat adedinin artırılmasının ancak planın revize edilmesi ve plan değişikliği ile yapılacağı bilinmektedir. Bu durumda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesinde kat adedinin arttırılmasına yönelik düzenlemede; bir yoldaki karşılıklı binalar arasındaki asgari mesafenin sağlanması gerektiği, bu mesafenin ise yolun karşılıklı cephelerinde önerilecek binaların yüksekliğinin toplamının yarısına 7 m ilave edilerek bulunabileceği açıklanmıştır. Gerek plan hükmündeki hususlar gerekse ilgili yönetmelik maddesi bir örnekle somutlaştırılır ise; 10 metre yola cepheli olan 4 katlı yapı adalarında; plandaki ön bahçe mesafesi 5 metre varsayıldığında ve tek taraftaki konut yapı adasında kat ilavesi yapılırsa ön bahçe mesafesi; kat yüksekliklerine göre aşağıdaki tablodaki gibi oluşacaktır.

**Tablo-3) Kat Adetleri ve Kat Yüksekliklerine Göre Ön Bahçe Mesafeleri (m)**

<b>Kat</b>	<b>Plan Hükmüne Göre Ön Bahçe Mesafesi</b>	<b>Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Ön Bahçe Mesafesi (Kat Yüksekliği 3 m)</b>	<b>Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Göre Ön Bahçe Mesafesi (Kat Yüksekliği 3,6 m)</b>
<b>5</b>	6,5	5,5	8,2
<b>6</b>	8	7	10
<b>7</b>	9,5	8,5	11,8
<b>8</b>	11	10	13,6
<b>9</b>	12,5	11,5	15,4
<b>10</b>	14	13	17,2

Görüleceği üzere plan hükmü ile getirilen kriterin kat yüksekliği 3 metre olarak alındığında fazla olduğu; kat yüksekliği yönetmeliğine göre 3.60 metre olarak alındığında az olduğu; bu mesafelerin kullanım niteliğine göre kat yüksekliği değiştiğinden farklılık içereceği; nesnel ve eşit uygulama oluşturmayacağı açıktır. Dolayısıyla kat adedi artırımında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesine uyulması ve bu kapsamda plan değişikliği yapılarak düzenleme yapılması, mevzuat açısından zorunluluk gereğidir. Ayrıca söz konusu plan hükmünün uygulanmasında farklı genişlikteki yollarda; özellikle 10 metre üzerindeki yollarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ve mevzuatta belirtilene aykırı olarak mülkiyet hakkının kullanımını kısıtlayıcı ve zorlaştırıcı şekilde gerekli olmasa bile ilave bahçe mesafesi bırakılmasına neden olacaktır. Örneğin; 4 katlı ve 12 metre genişliğinde yoldan cephe alan yapı adalarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 6 kat yapılaşma öngörülmesi durumunda ilave bahçe mesafesi bırakılması gerekmemesine rağmen (*formül sonucu binalar arası gerekli mesafe;  $12+18/2+7=22$  m*) (*plandaki mesafe; 5'er metre ön bahçe ve 12 m yol=22 m*) plan hükmüne göre ilave olarak 6 kata çıkarılan imar adasında ön bahçe mesafesinde ilave 3 metre çekme mesafesi oluşacaktır. Bu durum ilgili parsellerde mekan kullanımında, diğer çekme mesafeleri ve TAKS kapsamında yeterli yapı büyüklüğü oluşmamasına neden olacaktır. Diğer taraftan bu plan hükmünün uygulanmasına bağlı olarak yapı adasındaki parsel derinliklerinin de tekrar düzenlenmesi icap edebilecektir.

Plan hükmünün 4.1. maddesi ve 4.1.1 ile 4.1.2 maddelerinde konut alanlarında nüfus yoğunlukları (brüt) ve yoğunluk bölgelemeleri verilmiştir. Yine aynı plan hükmünde yoğunluk değerleri karşılığında uygulama imar planında verilecek maksimum emsal değerleri tanımlamıştır. Planlama esasları ile mevzuat birlikte değerlendirildiğinde nazım imar planlarında nüfus yoğunlukları, nüfus bölgeleri ve nüfus yoğunluk dağılımına göre donatı alanları belirlenmekte; uygulama imar planlarında ise bu yoğunluk bölgelerinde kat adedi, emsal vb. yapı yoğunluğunu oluşturan koşullar belirlenmektedir. Bu kapsamda yapı yoğunluklarına konu olan emsal değerlerinin nazım imar planında belirlenmesinin mevzuata uygun olmadığı; bunun nazım imar planından beklenen bir plan kararı olmadığı; uygulama imar planında öngörülen ve gösterilmesi gereken yapı yoğunluklarının nazım imar planı kararları ile sınırlandırılmasının da planlama esaslarına uymadığı açıktır. Nazım imar planında verilen brüt nüfus yoğunlukları yine nüfus bölgelerine göre ve bu yoğunluk değerlerinin mekana yansımalarına göre uygulama imar planlarında net nüfus yoğunluklarının belirlenmesi; bu yoğunlukları sağlayacak şekilde emsal değerlerinin doku analizi ve alansal kullanım büyüklükleri dikkate alınarak uygulama imar planında verilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan konut alanları için nazım imar planında belirlenmiş olan brüt yoğunluk değerlerinin Ortahisar ilçesi genelinde uygulama imar planına yansıtılacak olan net yoğunlukları; yapılan plan kurgusu içinde aşağıdaki tablodaki gibi olacaktır.



**Tablo-4) Brüt ve Net Yoğunluklar ile Emsal Değerleri**

<b>Max Emsal</b>	<b>Brüt Yoğunluk (NİP)</b>	<b>Net Yoğunluk (UİP)</b>
0.40	80	133
0.50	100	166
0.60	120	200
0.75	150	250
0.80	160	266
0.90	175	292
1.00	200	333
1.05	210	350
1.20	230	383
1.25	240	400
1.30	250	416
1.50	300	500
1.60	310	516
2.00	385	640
2.70	625	1040

Nazım imar planında nüfus hesapları ile birlikte mekansal alan kullanım kararları şekillendirilirken brüt nüfus yoğunluklarına göre konut alanları belirlenmiş ve ayrıca kamuya bırakılacak olan donatı alanları ile ana ulaşım yolları düzenlenmiştir. Ancak nazım imar planında verilen bu kararlar belirlenirken, tüm konut alanlarında %40 oranında DOP+KOP kesintisi olacağı varsayılmış, yine tüm konut alanlarında daire büyüklüğü 125 m<sup>2</sup> ve aile büyüklüğü ise 4 kişi olarak hesaplamaya katılmıştır. Tüm kentsel kullanım kararları ile birlikte sektörel ve ekonomik kararları da etkileyen ve yönlendiren demografik yapı ve nüfusun demografik özellikleri; yapılan nazım imar planında yeterli düzeyde analiz edilmemiş; aile anketi gibi tüm mahalleleri kapsayacak şekilde örnekleme yapılmamış ve Ortahisar yerleşmesi genelinde aile büyüklüğünün her fiziki bölgede 4 kişi olduğu sonucuna varılmıştır. Bu yaklaşım plan çerçevesinde verilen tüm kararların sorgulanmasına neden olmaktadır. Zira Ortahisar yerleşmesi genelinde mahalleler arasında bile aile büyüklüğü farklılıklar görülmektedir. Trabzon il genelinde 3.6 kişi olan hane büyüklüğünün hangi çalışma sonucunda Ortahisar yerleşmesinde 4 kişi olarak alındığı anlaşılammaktadır. Kaldı ki bu şekilde Trabzon ilindeki tüm ilçelere ait imar planı çalışmalarında sabit bir şekilde aile büyüklüğünün 4 kişi alınması yapılan imar planlarının nesnellliğini ve doğruluğunu tartışılır hale getirmektedir.

Ayrıca Ortahisar yerleşmesi genelinde konut alanlarında doku analizi, mesken büyüklükleri ile yapı inşaat alanı büyüklükleri hakkında bir çalışma yapılmadan standart konut büyüklüğünün 125 m<sup>2</sup> olarak alınması, verilen plan kararlarının tutarsızlığını ortaya çıkarmaktadır. Tüm bu nüfus hesaplamasına yönelik kestirimler birlikte değerlendirildiğinde, uygulama imar planında zaten nazım imar planında DOP+KOP konu olan kullanım alanlarının gösterilmiş olmasından dolayı net konut alanları azalmamakta ve birim konut büyüklüğü ile aile büyükleri sabit olduğundan, nazım imar planında Ortahisar yerleşmesi için

belirlenen nüfus büyüklüğünün (*kentsel 775.000 kişi*); nazım plandaki yoğunluk değerleri ile diğer kriterler kapsamında, uygulama imar planında neredeyse iki katına ulaştığı hesaplanmıştır. Bu durum oluşturulacak olan uygulama imar planlarında üst ölçek plana uygun olmayan kararların verilmesine, en önemlisi nüfus büyüklüğünün farklılaşmasına, uygulama imar planının somuta daha yaklaşacak kararlar içermesi nedeniyle planlar arası uyumsuzluğa sebep olacaktır. Buradan da anlaşılacağı üzere nazım imar planında belirlenen nüfus büyüklüğünün projeksiyon nüfus ile sektörel gelişme kararları doğrultusunda belirlenen bir nüfus olmadığı var olan imar planlarının ve ilave edilen alanların kapasitesine göre nüfus büyüklüğünün belirlendiği, bu yaklaşımın şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile örtüşmediği açıktır.

Plan hükümlerinin 4.1.3 nolu maddesinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında hazırlanacak olan uygulama imar planlarında belirlenecek nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının daha sonra planlanacağı belirtilmektedir. Plan paftaları ve çizili belgeler incelendiğinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilmiş mekansal alanlarda nazım imar planında herhangi bir plan kararı üretilmediği, adeta bu alanların boş ve plan bütününden bağımsız alanlar olarak düzenlendiği; hatta plan hükmünde de anlaşılacağı üzere bu alanlarda yaşayan nüfusun bile nazım imar planında dikkate alınmadığı açıktır. Örneğin Çömlekçi mahallesindeki kentsel dönüşüm alanı; nazım imar planında boş alan olarak bırakılmış, plan kararı üretilmemiş, genel olarak bu tür alanlarda ilkesel yaklaşım belirlenmemiş, en önemlisi yaşayan nüfus ve sosyal yapı göz ardı edilerek, bu alanda hiç kimse yokmuş gibi plan dışında tutulmuştur. Bu alanlarda yaşayan nüfusun, kentin neresinde ikamet edeceği, diğer kentsel faaliyetlerin nasıl oluşacağı, bu alandaki nüfusun, nazım imar planı planlama nüfusa içinde yer alıp almadığının ve nasıl değerlendirildiği hususunda hiçbir açıklama ve öneri görülmemiştir. Zira plan hükmündeki nüfusun ihtiyacı olan donatı sağlanacaktır açıklaması, bu tür alanlara planlama hiyerarşisine uymayan bir şekilde daha sonra yapılacak planlar ile nüfus aktarımı olacağını göstermektedir. Bu şekilde bir yaklaşımın planlama düzeni içinde kabul edilmesi mümkün olmadığı gibi mevzuata da uyarlılık görülmemektedir. Benzer bir durum da korunan alanlar, sit alanları ve diğer koruma altında olan alanlar için de geçerlidir. Korunan alanlarda da var olan koruma amaçlı planlara yönelik bir atıfta bulunulmamış yine alanda yaşayan nüfusun nazım imar planında değerlendirilip planlama kapsamına alındığı hususunda bir açıklamada bulunmamaktadır.

Plan hükümlerinin 4.2.2.maddesinde karma kullanım alanları kapsamında ticaret+konut ve turizm+ticaret+konut kullanımları tanımlanmış ve aynı maddenin (a) fıkrasında karma kullanımlı alanlarda ne kadar konut kullanımının ayrılacağı alt ölçekli imar planlarına bırakıldığı ifade edilmiştir. Ancak plan açıklama raporunun nüfus kabulleri ile ilgili bölümü incelendiğinde karma kullanımlı alanlarda özellikle ticaret+konut alanlarında zemin kat kullanımının ticaret olarak öngörüldüğü diğer kat alanlarının konut kullanımında olacağı varsayılarak plan kararları oluşturulduğu görülmektedir. Dolayısıyla ticaret+konut alanlarında ağırlıklı olarak konut kullanımının yer alacağı; bu tür alanlarda konut kullanımının kat

adedine göre en az alanın emsalinin %50'sine ve en çok alanın emsalinin %85-90'a denk geleceği belirlenmiştir. Bu kapsamda aslında planda yönetmelikte öngörüldüğünün aksine ticaret+konut kullanımlı alanlarda %20'den fazla alanın konut için ayrıldığı; bu belirlemenin nüfus hesaplarına dahil edildiği açıklama raporundaki yoğunluk ve nüfusla ilgili tablolar incelendiğinde anlaşılmaktadır. Bu durumda zaten plan açıklama raporu ile ticaret+konut alanlarında zemin katların sadece ticaret olduğu, diğer katların ise konut olduğu dikkate alındığında plan hükmünün ve alt ölçekte yeni uygulama imar planında konut kullanım oranının belirleneceği hususundaki hükmün herhangi bir anlamının ve bağlayıcılığının olmadığı, zorunlu olarak nazım imar planı açıklama raporundaki zemin katların ticaret olacağı şeklindeki öngörünün kabul edilmesi gerektiği açıktır. Bu haliyle 4.2.2 nolu maddenin (a) fıkrasının bir anlamının olmadığı görülmektedir.

Diğer taraftan ticaret+konut ve turizm+ticaret+konut karma kullanım alanlarında ağırlıklı olarak konut kullanımının yer alması ve bu yönde plan kararları oluşturulmasına karşılık olarak nazım imar planı bütününde karma kullanım alanlarındaki konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ile donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek hizmet etki alanı içinde düzenlenmediği; ayrıca donatı alanlarının sayısı ve büyüklüğünün artırılmadığı görülmektedir.

Plan hükümleri içerisinde pazar alanı ile ilgili belirlemeler yapılmış ve bölge halkının veya mahalle halkının geleneksel olarak yiyecek ihtiyaçlarının karşılayacağı açık/kapalı alanlar olduğu belirtilmiştir. Ancak Ortahisar yerleşmesine ait nazım imar planı çizili belgeleri incelendiğinde belirtilen kapsamda; kentin her bölgesine veya semtine hizmet eden ve bu bölgeler/semtlerde konumlandırılmış pazar alanlarının planlanmadığı; bu hususun sadece plan hükmünde yer aldığı; somut olarak mekana yansımada tespit edilmiştir. Yaşamsal döngü içinde kent kültürü ve yaşam tarzı haline gelmiş olan ve sosyal ilişkiler ile beşeri ilişkileri de geliştiren pazar alanlarının mekansal yer seçim kararlarının planda bulunması gerekmektedir.

Ortahisar Belediyesi'nin yürürlükteki meri uygulama imar planı notlarının 4.5.1.2/4.5.1.3.A/ ve 4.5.1.3.B nolu maddelerinde konut alanları için; 4.5.1.4 nolu maddesinde ise ticaret alanları için kentsel tasarım projesi yapılacağı; bu projeler ile imar planında verilmiş olan kat adetlerinin değiştirilebileceği ve yapı yoğunlukları ile emsal değerlerine alansal büyüklüğüne göre ilave inşaat alanı verebileceği yönünde hükümler bulunmaktadır. Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi olarak söz konusu plan notlarının yürürlüğe girdiği 2009 yılından itibaren birçok kez ilgili belediyeye plan kararlarının özellikle kat adedinin ve yapı yoğunluklarının bu şekilde plan notunda verilen bir hükümle değiştirilmesinin mümkün olamayacağı, ilave inşaat alanı kullanılmasının yoğunluk artışına sebep olacağı, bu yoğunluk artışına karşılık donatı alanı ihtiyacının kentin başka bölgelerindeki hizmet etki alanı dışında planlamasının ve karşılanmasının ayrıca böyle bir planlama anlayışının ve savunmasının planlama ilkeleri ve yönetmelikle uyumadığı yazılı olarak belirtilmiştir.

Yönetmelikte de tarif edildiği üzere kentsel tasarım projesi yapılacak alanın sınırlarının uygulama imar planında gösterilmesi gerekmektedir. Uygulama imar planı onaylanmadan da kentsel tasarım projelerinin uygulanamayacağı açıktır. Dolayısıyla esas olan uygulama imar planı kararları olduğu; kentsel tasarım projesinin ise uygulama imar planı kararlarına ve yapılaşma şartlarına uygun olarak detaylandırılmış, uygulama projeleri olduğu unutulmamalıdır. Bu kapsamda Ortahisar yerleşmesine ait nazım imar planlarında kentsel tasarım projelerine yönelik plan hükümleri ve teşvik niteliğindeki emsal artışları kaldırılmış; bu hususta yönetmelikte belirtildiği üzere imar planı değişikliği yöntemiyle düzenleme yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Genel olarak ilkesel açıdan yapılan bu düzenlemenin planlama esaslarına uygun olduğu; ancak konut ve ticaret alanlarında kaldırılan uygulamanın 4.2.4 nolu plan hükmü kapsamında turizm alanlarına tekrar getirilmiş olması planların nesnellik ve genellik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Zira dört ve beş yıldızlı turizm tesislerine ayrıcalık tanınması, kentsel tasarım projeleri ile teşvik verilmesi, eşit hak dağılımı açısından, planlama esaslarına; kentsel tasarım projelerinin yapılacağı alanların sınırlarının imar planında gösterilmesi gerektiği ve yapı yoğunluklarını artırıcı teşvik kullandırılması açısından mevzuata uyarlılık göstermemektedir.

Plan hükümlerinin 4.2.4.1 nolu maddesindeki günübirlik tesis alanının tanımının; özellikle kıyı kanunu uygulanmasına dair yönetmelikte yer alan açıklamalar kapsamında belirlendiği görülmektedir. Ancak günübirlik tesis alanlarının mekansal konumlarının plan paftalarında yoğun olarak kıyı alanlarında ve sahil şeridindeki alanlarda kaldığı dikkate alındığında; plan hükmünde yapılaşma şartlarının alt ölçekli planda belirlenmesi ve hiçbir kısıtlama getirilmemesi hususunun sorunlu olduğu; özellikle kıyı alanlarında doğal dokusu korunacak alanlarda mevzuatta yer alan yapılaşma haklarını ve şartlarının kullanılması gerektiği belirtilmelidir.

Plan hükmünde yer alan;

- 4.2.5 nolu maddedeki sanayi depolama ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında alt ölçekli planda belirtilmemiş ise Emsal:1.00;
- 4.2.6 nolu maddedeki kamu hizmet alanları ve belediye hizmet alanlarında alt ölçekli planda belirtilmemiş ise Emsal:1.00;
- 4.3.1 nolu maddedeki eğitim alanlarında alt ölçekli planda belirtilmemiş ise Emsal:1.00;
- 4.3.2 nolu maddedeki sağlık alanlarında alt ölçekli planda belirtilmemiş ise Emsal:1.00;
- 4.3.3 nolu maddedeki sosyal tesis ve kültürel tesis alanlarında alt ölçekli planda belirtilmemiş ise Emsal:1.00;
- 4.3.4 nolu maddedeki dini tesis alanlarında alt ölçekli planda belirtilmemiş ise Emsal:1.00 olarak uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

Trabzon ili genelinde olduğu gibi Ortahisar yerleşmesinde de ana ulaşım bağlantıları (örneğin Karadeniz sahil yolu, Kanuni Bulvarı vb. yollar) Karayolları Genel Müdürlüğünün

bakım ve sorumluluğundadır. Dolayısıyla bu yolların etrafındaki kentsel arazilerde konumlandırılan sanayi, depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, ticaret, konut alanı, kamu hizmeti alanı, belediye hizmet alanı, sağlık alanı, eğitim alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, dini tesis alanı gibi birçok yapılaşmaya konu olan kullanım alanlarında belirlenecek yapı emsal değerinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 6.25.5 nolu hükmünde yer aldığı üzere E:0.50 olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda yukarıda açıklanan kullanım alanlarına yönelik karayolundan cephe alan veya diğer kara yolu ulaşım güzergahında kalan bölgeler için emsal değerinin üst ölçekli plan kararına uygun olarak düzeltilmesi gerekmektedir. Ayrıca kamusal nitelikli sosyal donatı alanlarında açık alan kullanım oranının daha fazla olması gerektiği, yapı yoğunluğundan çok açık alan kullanımının önerilmesi ve planlanması gerektiğinden kamu hizmet alanı, sosyal tesis, belediye hizmet alanı, eğitim alanı, sağlık alanı, kültürel tesis, dini tesis alanı gibi kullanımlar için standartlardaki asgari alan büyüklüğü zaten fazla olduğundan bu alanlarda kullanılacak emsal değerinin daha az önerilmesi mekan organizasyonu ve kentsel dokuyu sağlıklı ve kullanılabilir kılacaktır.

Yine plan hükümlerinin 4.3.5 nolu maddesinde spor tesisi alanı olarak belirlenen mekansal alanlarda Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülecek vaziyet planının imar durumu olarak kullanılacağı belirtilmiştir. İmar planı ve imar durumu belgesinin yerine proje, vaziyet projesi, kentsel tasarım projesi gibi projeler kullanılması imar hukuku ve mevzuatına aykırıdır. İmar durumu; kanun, uygulama imar planı, plan notları, yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceğini imar parselinin sınır ve boyutlarıyla gösteren imar planı belgesidir. Açıkça tanımlandığı üzere imar durumunun yerine uygulamaya yönelik hazırlanmış bir projenin konulması yasal olarak mümkün değildir. Ayrıca imar durumu, uygulama imar planına göre hazırlanan bir hukuki düzenleyici idari işlem belgesi olduğuna göre; imar durumunu büyükşehir belediyesinin düzenlemesi ve uygun görmesi imar mevzuatına uyarlılık oluşturmamaktadır. Büyükşehir belediyesinin imar durumu düzenleme ve onaylama yetkisi bulunmamaktadır. Bu haliyle 4.3.5 nolu maddenin (c) fıkrası yersiz ve mesnetsizdir.

Plan hükmündeki 4.4.2 nolu maddesinde rekreasyon alanında kullanım koşulları belirtilmiş ancak yönetmeliğin değiştirilemeyecek bölümünde yer alan rekreasyon alanları ile ilgili toplam yapı inşaat alanı bodrum katlar da dahil %5'i geçemez hükmü göz ardı edilmiştir. Plan paftalarından da görüleceği üzere oldukça büyük alansal ölçülere sahip olan rekreasyon alanlarında emsal açısından hiçbir üst sınır olmadan ve birden fazla ve sayısı sınırı olmayan miktarda her biri 250 m<sup>2</sup> ve 2 kat olan yapı yapılmasına olanak sağlanmaktadır. Bu kapsamda söz konusu plan hükmünde inşaat alanının belirlenmemiş olması, planlama esaslarına, alan kullanım kriterlerine ve yönetmelik hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

Ağaçlandırılacak alanlarda; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 6.6.7 nolu maddesinde; başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa kat adedi 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım-hayvancılık ile ilgili yapılar yapılabileceği belirtilmiştir.

Nazım imar planı hükümlerinde ise ağaçlandırılacak alanlarda bağ ve sayfiye evi yapılabileceği; tarım ve hayvancılık yapılarının ise alt ölçekli planda belirtilmesi halinde yapılabileceği söylenmektedir. Ancak nazım imar planı kararlarının üst ölçekli çevre düzeni planına uygun olması gerektiği düşünüldüğünde ağaçlandırılacak alanda sadece çiftçinin kullanabileceği tek yapı yapılabileceği, yine tarım ve hayvancılık ile ilgili yapıların yapılabilmesi konusunda ise çevre düzeni planında hüküm varken uygulama imar planında belirleneceğini söylemek planlar arası kademeli birliktelik ilkesine ve üst ölçek plan kararlarına aykırılık oluşturmaktadır. Diğer taraftan aynı plan hükmünün (d) fıkrasında yeni üretilecek, yani ifraz edilecek parsel alanının 2000 m<sup>2</sup>'den az olamayacağı belirtilmektedir. Ancak çevre düzeni planının 6.6.7 nolu maddesinde ağaçlandırılacak alanlarda 6.4 nolu tarım alanları için belirtilen hükümlere uyulacağı söylenmektedir. Bu kapsamda bakıldığında 6.4 nolu tarım alanları ile ilgili hükümlerde uygulama ve ifraz koşullarının 3194 sayılı imar kanununun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölümü hükümlerine göre yapılacağı; bu bölümde ise ağaçlandırılacak alanların iskan dışı alanlar kapsamında 5000 m<sup>2</sup> ifraz şartına tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda nazım imar planı hükmündeki 2000 m<sup>2</sup> şartının uygulanmasının mümkün olmadığı; bu şekilde ifraz işlemlerinin ağaçlandırılacak alanların parçacıl hale gelmesine neden olacağı; ayrıca ağaçlandırılacak alanların ancak ilgili alanlara yönelik başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yapılaşmaya konu edilebileceği bilinmelidir.

Plan hükümlerinin 4.5.3 nolu maddesinde Trabzon Büyükşehir Belediyesinin Otopark Yönetmeliğine göre uygulama yapılacağı ve kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altında meclis kararı ile otopark kullanımı yer alabileceği belirtilmiştir. Öncelikle 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeni "Otopark Yönetmeliği" yayınlanmıştır. Söz konusu yönetmelik 01.06.2018 tarihinde yürürlüğe girecek olup bu tarihten sonra yürürlükte olan belediyelere ait otopark yönetmeliklerinin geçersiz olacağı görülmektedir. Bu nedenle yaklaşık iki ay içinde yürürlüğe girecek olan yönetmelik hükümlerine uyulması hususundaki düzenlemelerin Ortahisar ilçesi nazım imar planlarının kesinleşmesi süreci içinde plan kararlarına aktarılması uygun olacaktır. Kaldı ki otopark alanlarının bölge ve semt otoparklarının yer seçiminin plan hükümleri ile düzenlenmesi gerektiğinden kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altında meclis kararı ile otopark alanı olarak düzenleme yapılabilir şeklinde belirlemelerinin geçici çözümler olduğu; aslında yapılması gerekenin nazım imar planı ile eşgüdümlü olarak bir ulaşım ana planının hazırlanmış olması ve bu master plandan alınan verilerin, önerilen nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarına aktarılması olmalıdır.

Bu kapsamda mevcut durumda hazırlanmış olan bir ulaşım ana planı olmadığı gibi Ortahisar ilçesi nazım imar planlarında belirli bir araştırma, analiz ve değerlendirmeye konu olmuş, tasarlanmış ve hesaplanmış bir çalışmanın ürünü olarak bölge ve semt otoparklarının da olmadığı görülmektedir. Ayrıca kamuya terk edilmiş alanların zemini altında yer altı otoparkı yapılmasını isteğe bağlı bir olarak meclis kararı ile yapılabilir şeklinde

düzenlenmesinin yerine ulaşım ana planı ile birlikte UKOME ve trafik ulaşım komisyonunun görüşlerini de alınarak uygulama imar planı kararları ile belirlenmesi daha doğru olacaktır. Otopark alanlarının ve yerlerinin imar planı ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak esas amacı dışında farklı kullanımlar barındıracak şekilde düzenlenmesi ve bu yönde plan hükmü oluşturulması otopark kullanımının çözüme kavuşturulması öngörülen duran trafiği ve hareketli trafiği artıracığı kaçınılmazdır. Otopark alanlarında ticaret gibi farklı kullanımlar önerilmesi, trafik hacmini arttıracığı gibi trafik çekme ve üretme açısından alanda artışa neden olacaktır.

Plan hükmünün 4.5.4 nolu maddelerinde teknik altyapı alanları ile ilgili hususlar belirtilmiştir. Ancak nazım imar planı, planlama nüfusu ve projeksiyon nüfusu ile birlikte 2040 yılına kadar gerekli olan elektrik, içme ve kullanma suyu, doğalgaz gibi altyapı ihtiyaçlarının arz-talep yönünde projeksiyonları yapılarak; gerekli olan yatırım kararları ilgili kurumlardan alınarak, plan içinde gerekli olan alt yapı düzenlemelerinin yapılması gerekmektedir. Söz konusu nazım imar planında mevcut olan su depoları ve planda varolan teknik altyapı alanları ile enerji nakil hatları dışında teknik altyapı alanlarına yönelik herhangi bir ilave düzenleme yapılmadığı veya bu konunun dikkate alınmadığı görülmektedir.

Plan hükümlerinin 4.6.2 nolu maddesinde doğal karakteri korunacak alanlar ile ilgili hususlar belirtilmiş ve bu alanlara da yapı yapılabilmesinin önü açılarak, hangi şartlarda ne tür yapı yapılabileceği belirtilmiştir. Açılımından da anlaşılacağı üzere doğal karakteri korunacak alanların; doğal durumun varsa bitki örtüsünün, canlı topluluğunun; fiziksel, jeolojik özelliklerinin korunarak yaşatılacak alanlar olduğu açıktır. Bu durum 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında; 4.2.59 nolu tanımında “sazlık-bataklık, plaj-kumsal, kıyı-kumsal alanları ile jeolojik oluşumları nedeniyle yada erozyon sonucu topraksız kalmış kayalık-taşlık alan niteliğinde olan doğal karakteri korunacak ya da korunarak kontrollü kullanımı sağlanacak alanlardır” şeklinde açıklanmıştır. Ayrıca aynı çevre düzeni planının 6.13 nolu maddesinde bu tür alanlarda kalan özel mülkiyete tabi parsellerde başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa iki katı, 150 m<sup>2</sup>'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım, hayvancılık ile ilgili yapılar yapılabilir denmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere doğal karakteri korunacak alanların, esasında korumaya yönelik kullanılacağı; nazım imar planının 4.6.2 nolu hükmünün aksine bu alanlarda bir nüfus yoğunluğu verilemeyeceği; iskan amaçlı alanlar olmadığı, turizm amaçlı kullanılmasının ve turizm yapılarının inşa edilmesinin mümkün olmadığı, en çok görünür yükseklikte dahil 6.50 metre yüksekliğinde bina yapılabileceği, bu yapıların tamamı ile tarım hayvancılık ve çiftçinin barınacağı yapılar olabileceği açıktır. Bu kapsamda 4.6.2 nolu plan hükmü ile getirilen hususların üst ölçekli plan kararlarına uygun olmadığı ve koruma yaklaşımı ile örtüşmediği görülmektedir.

Ortahisar nazım imar planı hükümlerinin, yukarıda kapsamlı olarak yapılan değerlendirmeler ve öneriler çerçevesinde tekrar gözden geçirilmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılmasının kentin geleceğine yönelik olarak daha doğru ve sağlıklı kararlar ve uygulamalar yapılmasına olanak sağlayacaktır.

