

ORTAHISAR İLÇESİ NAZIM İMAR PLANLARINA İLİŞKİN OLARAK

Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanarak yürürlüğe giren ve 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu'na istinaden yapılmış olan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ilin gelişim olanakları, yönetim ve havza sınırları ile sektörel ve demografik karakterleri birlikte değerlendirilerek 5 adet planlama alt bölgesi önerilmiştir. Bunlardan 1. Alt Bölgeyi; Ortahisar, Akçaabat, Yomra ve Arsin ilçeleri oluşturmaktadır. 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, ve yine 1/25000 ölçekli nazım imar planında ise 1. kademe merkez arasında gösterilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesinin (i) bendinde ; *"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 yön 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 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan"* olarak tanımlanmıştır. Yine aynı yönetmeliğin 6. maddesinde mekânsal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanması gerektiği, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda alt ölçekli planların yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olması gerektiği belirtilmektedir.

Bu kapsamda 1.Planlama Alt Bölgesine yönelik 1/25000 ölçekli nazım imar planının bölgeyi oluşturan 4 ilçeyi kapsayan ve ana kararları içeren metropoliten alan olarak nitelendirilebilecek bir alana yönelik leke plan şeklinde olduğu; ilçelerin gelişme senaryoları ile birlikte demografik ve sosyal yapı, ekonomik yapı, genel arazi kullanımı gibi kararlarını içerdiği; bu 1/25000 ölçekli nazım imar planı onandıktan ve kesinleştikten sonra ancak bu plana uygun olarak alt ölçekli ve yerleşimlere ait 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlanıp onanabileceği açıktır. Anlaşılacağı üzere planlama alt bölgesini kapsayan 1/25000 ölçekli nazım imar planı ile eş zamanlı olarak yerleşmelere ait 1/5000 ölçekli daha detaylı nazım imar planlarının onanması veya askı süreci ile kesinleşme süreci beklenmeden 1/25000 ölçekli nazım imar planının ardından hemen 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının onanması mevzuata uyarlılık göstermemektedir.

Dolayısıyla 1.Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Ortahisar ilçesi Merkez, Doğu ve Batı Planlama Bölgelerine ait 1/5000 ölçekli Revizyon+İlave Nazım İmar Planlarının, aynı tarihli meclis toplantısında görüşülerek karara bağlanması hukuken planların onanması ile ilgili usullere; içerik olarak ise imar kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırılık teşkil ettiğini göstermektedir.

1) Üst Ölçekli Planlar Açısından İncelendiğinde:

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 hemde 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 çatisını 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 ÇDP (2026)	1/50000 ÇDP (2040)	1/25000 NİP (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 artırılmasına, 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 bağılı 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 Merkez 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 bağılı 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 kıyıları ile ilgili plan kararları oluşturulmamıştır. 1/25000 ölçekli nazım imar planında kıyılarına yönelik sadece mevcut ve onaylı dolgu planları gösterilmiş ancak bütünsel olarak kıyı alanlarının planlaması ve yönetimine yönelik hiçbir öneri ve belirleme yapılmamıştır. Kıyılarına yönelik bütünlük 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.

Ortahisar İlçesinin üst ölçekli planlarda gösterilen kentsel yerleşme alanları; Değirmendere ve Karşıyaka vadileri sınırlar olmak üzere merkez, doğu ve batı olmak üzere üç bölge halinde planlanarak onanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde nazım imar planlarının planlama bölgelerine ayrılarak düzenlenebileceği yönünde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Aksine yönetmeliğin 23.maddesinin 2.fıkrasından *"İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir."* İfadesi yer almaktadır. Yine 24.maddesinin 1.fıkrasında *"Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir."* denilmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere 1/5000 ölçekli nazım imar planının bütünsel olarak planlamanın esas olduğu; kullanım, yoğunluk vb. bölgelemeler dışında plan onamasına yönelik bir bölgelemenin yapılmasının mümkün olmadığı; Ortahisar ilçesinin planının kabaca vadi sınırları ile üçe ayrılarak üç farklı plan olarak onanmasının şehircilik ve planlama açısından herhangi bir anlam ve amacının olmadığı gibi fiziksel bütünlük oluşturan ve birbiri ile ilişkili olan mekânsal alanlarda yasal olarak bu şekilde bir plan onamasının yapılmasının mevzuat açısından mümkün olmadığı açıktır. Bütünsel bir kent alanında üç farklı meclis kararı ile bölgelere ayrılmış olarak planların onanmış olması ancak hukuken oluşacak süreçlere yönelik bir savunma yöntemi olarak görülebilir. Zira nazım imar planları değil yönetmeliğin ilgili maddelerinde belirtildiği üzere uygulama imar planlarının etaplanarak veya bölgelere ayrılarak planlanması mevzuata uyarlılık içermektedir.

Bu durum ve Ortahisar İlçesine ait nazım imar planının üç bölge şeklinde onanması; şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olmakla birlikte yapılan nazım imar planında hangi esaslara ve kriterlere göre bölgeleme yapıldığı hususunda herhangi bir açıklama ve değerlendirmede bulunmamaktadır.

2) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları Mekansal Olarak İncelendiğinde;

1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına ilişkin yanlış nüfus projeksiyonları kullanılarak; 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2040 yılı için öngörülen nüfuslar hatalı hesaplanmıştır. 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında Ortahisar ilçesi için 2040 yılı projeksiyon nüfusu 407.524 kişi iken bu planlar için hedef nüfusu 800.000 kişi olarak kabul edilmesi ortada sektörel herhangi bir gelişme öngörülmemişken bu nüfusa nasıl ulaşılabileceği anlaşılmamaktadır. Bu önemli hata mekanın yanlış kullanılmasına yol açabilecek kararlar oluşturmaktadır. Bu durum gereğinden fazla yoğunluk kararları ve gereğinden fazla yerleşim alanları planlanmasını doğurmuştur. Yanlış nüfus projeksiyonu ile beraber Akyazı, 1 nolu Beşirli, 2 nolu Beşirli, Karşıyaka, Soğuksu, Çamoba, Bahçecik, Çukurçayır, Bostancı, Konaklar, Pelitli, Çimenli ve Yalınca mahallelerinde büyük çapta gelişme konut alanları öngörülmüştür.

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 İmar

Planında bu yönde bir yönlendirme bulunmayışı, 1/5000 Nazım İmar Planında da aynı anlayışın devam etmesine neden olmuştur.

Nazım İmar Planında ana merkezin yanında alt merkezler tanımlanmaması kentin gelişimi için tek merkezli bir yaklaşım ile ulaşım ve sektörel dağılım problemlerinin ortaya çıkmasına neden olacaktır. Ticaretin hizmet etki alanı dikkate alınarak belirli bir yaklaşımla alt merkezler oluşturularak düzenlenmesi gerekir. Kentin makroformunu belirleyen kentsel alan kullanımlarına bakıldığında, kent merkezinin (Meydan) dışında tüm mahalle ve belediyeden mahalleye dönüşen belde merkezlerinde ticaret kullanımları için alt merkez kavramının yalnızca (ticaret+konut) konut altı ticaret kullanımı olarak planlanması; komşuluk ünitesini ortadan kaldıran bir yaklaşımla, ticaret ve alt merkez ihtiyacını ortadan kaldıran bir planlama öngörülmüş, kentin ticari yoğunluğunu eski merkeze yönlendirecek planlama anlayışı ile bu tür 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 fonksiyonlaştırılarak tamamen ticaret olarak kullanılacak arazi kullanım türleri için plansız bir gelişim ortaya çıkartılmıştır.

Planda belirlenen kentsel dönüşüm ve sit alanlarının planda boş alanlar şeklinde bırakılması planın bütünselliğini bozmuştur. Bu alanların nazım imar planlarında 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.

Planda belirlenen kentsel dönüşüm ve sit alanlarının planda boş alanlar şeklinde bırakılması planın bütünselliğini bozmuştur. Bu alanların nazım imar planlarda fonksiyonsuz gibi kalması ulaşım, altyapı ve sosyoekonomik 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.

Nazım Planda yeşil alanlar ve bu yeşil alanların birlikteliğini sağlayacak yeşil akslar yeterli seviyede planlanmamış, yeşil alan olarak planlanan alanların ise ulaşım akslarının kıyısında kalan erişilebilirliği az kullanımı sınırlı alanlar olduğu anlaşılmaktadır. Daha önce kent belleğinde yeşil alan kullanımı açısından yer edinmiş kamusal alanların 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 kullanılmadığı ayrıca buralarda yeşil alan dışında farklı kullanımlar için izin verilmiş olduğu (oto yıkama, büfe vb.) anlaşıldığından, halihazırda yetersiz olan aktif yeşil alan kullanımının artırılmasına ve geliştirilmesine yönelik de planda herhangi bir adıma rastlanmamıştır.

Ulaşım ana planı kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara çözüm önerilerini ortaya koymak, şehrin üst ve alt kademe planlar ile eşgüdümlü olarak hazırlanabilen planlardır. Bu kapsamda Ortahisar Nazım İmar Planı hazırlanırken herhangi bir ulaşım ana planının dikkate alınmadığı anlaşılmıştır. Parçacıl, 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 Planın yeterli düzeyde analiz ve araştırmaya dayalı olarak hazırlanmadığını göstermektedir.

Nazım İmar Planı nüfusunun abartılı 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 çeşitleri riskler barındırmaktadır. Kent merkezinde özellikle sel ve su baskınlarına ilişkin risklerin kapsamlı bir şekilde ortaya konması ve plan kararlarının bu riskler dikkate alınarak belirlenmesinin kavramsal olarak kabul edilmemiş olduğu anlaşılmaktadır. Bazı kesimlerin potansiyel heyelan sahaları, bazı kesimlerin ise kaya düşmesi riski altında olmasına rağmen bu riskler göz ardı 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 anlaşılmaktadır. Dere yataklarının ve derelerin denizle birleştiği kesimlerin plan kararları verilirken uzun dönem geçmiş taşkın hesaplarının dikkate alınmaması muhtemelen afet olaylarına davetiye çıkarmaktadır.

Nazım İmar Planı hazırlanırken ilgili kurum ve kuruluşlar ile meslek ve sivil toplum örgütlerinin görüşlerinin plana yansıtılmaması, 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. Planda bu yaklaşımın göz ardı edildiği, donatı alanlarının dağınık ve erişilebilirlik mesafesinden uzak; hizmet etki alanı dışında, bütünsellik oluşturmadan düzenlendiği görülmektedir.

Ortahisar yerleşmesini mahallelerinin, ticaret merkezlerinin, vadilerinin kısacası kentin kullanım bölgelerinin karakteristik özelliklerini iyi etüt edilmemiş; mekansal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri; bilimsel veri ve analizlere dayandırılan, 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, sağlıklılaştırma 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 stratejisi verilmiş alanlar, kırsal alanlar

dâhil olmak üzere yenileme, sağlıklılaştırma ve dönüşüm kapsamında olacak alanlar; kararsız ve adeta boş alanlar olarak bırakılmış ve hiçbir yöntem tarif edilmemiştir.

3)1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları Hükümleri İncelendiğinde;

Plan hükümlerinin 2.12 nolu maddesi; nazım planda ve alt ölçekli planlarda yasal olarak %40 oranında olan düzenleme ortaklık payından fazla olacak şekilde plan kararı getirilen yerlerde %40'dan fazla olan kısımlar için emsal hakkı transferi yapılmasını tanımlamaktadır. İmar planları sadece fiziksel ve mekansal kararlar üreten belgeler değil, ayrıca mekansal kararlar ile ilişkili olarak sosyal ekonomik ve kültürel, yaşamsal kararlar üreten ve bütün bu kararların uygulanmasını sağlayacak politika, yöntem ve araçları da tarif eden idari düzenleyici işlemler ve belgelerdir. Günümüzde imar planlarında yukarıda belirtilen kapsamda plan kararları üretildiği ancak imar planlarının uygulanmasında sorunlar olduğu ve birçok plan kararının uygulamaya geçirilemediği dolayısıyla planın amacına hizmet etmekten çıktığı, plan üzerinde birçok değişiklik yapıldığı ve zamanla kurgulanmış olan planın ortadan kalktığı görülmektedir. Genel olarak 2.12 nolu plan hükmü ile getirilen emsal hakkı transferinin, kanununun 18.madde uygulamasını ve parselasyon planı yapılmasını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte olabileceği düşünülmektedir.

Öncelikle kanununun 18.madde uygulamasının imar planı bulunan tüm yerleşmeler için geçerli olduğu dikkate alındığında Trabzon ilindeki diğer ilçelerin nazım imar planlarında bu plan hükmünün bulunmadığı görülmektedir. Kaldı ki 1.Planlama Alt Bölgesi içinde aynı 1/25000 ölçekli nazım imar planı kapsamında olan ve plan kararları açısından bütünlük oluşturan Akçaabat, Arsin, Yomra ilçelerinin planlarında da bu hüküm yer almamaktadır. Bu husus il bütününde olmasa bile aynı alt bölge içinde yer alan yerleşmeler arasındaki bütünsellik ve nesnelliğin ortadan kalkmasına ve uygulamada farklılıklar oluşmasına, eşit hak dağılımının ihlal edilmesine sebep olacaktır.

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 bölgelemelerde 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 durumda uygulama imar planı kararlarında nazım imar planı ana kararlarına uyarsızlık oluşturacağı açıktır. Ayrıca emsal hakkı transferinin hangi bölgelere olacağı nazım imar planında belirlenmiş olması bu alanlara gelecek 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 üst ölçek bir planda olması gereken plan kararının alt ölçek planlara devredilmesi planların kademeli birliktelik ilkesine ve mevzuata uygunluk oluşturmamaktadır.

Aynı plan hükmünün 2.12.1 nolu maddesinde transfere konu olacak emsal hakkının belirlenmesinde hangi analiz ve araştırmaya, kriterlere göre yakın çevredeki en düşük emsal değerinin kabul edileceği konusunda açıklık bulunmamaktadır. Neden en düşük emsalın kabul edildiği bunun plandaki yoğunluk ve donatı alanları ile ve ayrıca planlama nüfusuyla bir ilişkisinin olup olmadığı gibi hususlar açıklanmamıştır. Ayrıca 2.12.3 nolu madde de transfer edilecek alanda transfer hakkının mevcut emsal hakkının %20'sinden ve E:2.60 değerinden fazla olamayacağı belirtilmektedir. Bu durumda transfere konu olan emsal hakkının belirtilen değerlerden fazla olan kısmının nasıl değerlendirileceği hususu açıklanmamıştır. Planlama açısından en önemlisi ise emsal transferine konu olan imar haklarının plan bütününde hesaplanmadığı, emsal transferine konu olan imar haklarının nüfus yoğunluğu ve nüfus sayısını arttıracığı, bu artışın planlama nüfus büyüklüğü içinde olup olmadığının açıklanmadığı; bu haliyle emsal transferinin nüfus artışına neden olacağı, bu kapsamda nazım imar planında ilave veya rezerv sosyal ve teknik donatı alanlarının planlanmadığı söz konusu plan hükmünün onanmış haliyle üst ölçekli 1/25000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarına ve nüfus kabullerine uymadığı görülmektedir.

Emsal hakkı transferi ile ilgili plan hükmünde ve buna bağlı olarak nazım imar planında düzenleme alanları ile ilgili altyapısı yoğun yapılaşmaya uygun duruma getirilecek kararların bulunması, emsal hakkı transferinin kullanılacağı alanların nazım imar planında çevresi ile olan ilişkilerinin belirlenmiş ve her türlü bölgelemeye uygun olarak yoğunluk artışına elverişli bir şekilde planlanmış olması gerekmektedir. Ayrıca 2.12.2 nolu maddeye istinaden emsal hakkı transferine konu olacak alanlardaki taşınmazların bu planın ve plan notunun eki olarak taşınmaz değerlendirmesinin yapılmış olması ve buna göre emsal hakkı transferinin miktarı, oranı ve şekli düzenlenmiş olmalıdır.

Plan hükümlerinin 3.1.3 nolu maddesinde iskan edilen bodrum katların bir bodrum kat hariç emsale dahil olduğu belirtilmiştir. Planlı Alan İmar Yönetmeliği'nin; planlarla değiştirilemeyeceği sabit olan 5.maddesinin 8.fıkrasında belirtilenlerin dışında kalan ve iskana konu olan tüm alanların ve bodrum katlarının emsale dahil olduğu belirtilmektedir. Bu kapsamda söz konusu plan hükmü ile bir bodrum katın emsal haricinde bırakılması ve bu hususun sadece Ortahisar ilçesi planlarında getirilmiş bir hak olarak tanımlanması açıkça mevzuata, yönetmelik hükümlerine ve hukuka aykırılık teşkil etmektedir. Bu haliyle belirtilen hükmün iptal edilmesi gerekmektedir. Kaldı ki eğer bir bodrum katın emsal harici bırakılması durumunda ortaya çıkacak olan ilave nüfusun sayısı ve yoğunluk artışı hesap edilmedi ise bu durum planlama nüfusunun ve donatı alanlarının büyüklüğü ile sayısını değiştirecek ve donatı alanlarının arttırılmasını gerektirecek bir hüküm oluşturmaktadır.

Plan hükümlerinin 4.1 nolu maddesinin (d) fıkrasında Ortahisar ilçesinin bazı bölgelerinde kalan konut alanlarında meclis kararı olmadan binaların zemin katlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesinin (f) bendinin 2.alt bendinde belirtilen ticari kullanımlara izin verileceği belirtilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69.maddesinin 2.fıkrasında yönetmeliğin birinci, ikinci, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19uncu ve 20inci maddelerinde yer alan hükümlerin planlarla değiştirilemeyeceği ve planlarla aykırı hükümler getirilemeyeceği belirtilmektedir. Yine yönetmeliğin 19.maddesi kullanım alanlarını açıklamaktadır. Konut alanları, kullanım alanlarından biri olup 19.maddesinin (f) bendinde açıklanmaktadır. Yönetmeliği 5.maddesinin 4.fıkrasında ise alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevlerin imar planlarında daraltılabileceği ancak genişletilemeyeceği belirtilmektedir.

Bu kapsamda bakıldığında 19.maddenin (f) bendinde tanımlanan konut alanlarında yer alacak işlevlerin ancak daraltılabileceği; konut alanlarının ticaret olarak teşekkül ettiğinin belirlenmesinin konut alanlarında yer alabilecek işlev tanımlarına girmediği, aksine konut alanlarının yol boyu ticaret kullanımında olduğunun meclis kararı ile belirlenmiş olmasının; bu yönetmelik maddesinden çıkarılması mümkün olmayan amir hüküm olduğu dolayısıyla 4.1.d nolu plan hükmündeki “meclis kararı alınmaksızın” ibaresinin yönetmeliğin ilgili maddelerine ve değiştirilemeyecek hükümlere aykırı olduğu açıktır. Özetle yönetmeliğin 19.maddesinde belirtilen alan kullanım tanımlarındaki işlevler azaltılabilir, daraltılabilir; ancak esas hüküm ve belirleme yapan kısımlar daraltılamaz ve değiştirilemez.

Plan hükümlerinin 4.2.2 nolu maddesinde karma kullanım alanlarında (ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut) özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için planda değişiklik yapılması öngörülmektedir. Daha önce yönetmeliğin 19.maddesinin değiştirilemeyeceğini belirtmiştik. İlgili maddenin (ğ) bendinde ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanları tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alacağı alanlar olarak tanımlanmaktadır. Yine aynı maddenin (g) bendinde ticaret alanları tanımlanmış; 3 ve 4 nolu alt bentlerde ticaret alanlarında plan değişikliğine gerek olmaksızın özel sağlık ve özel eğitim tesisleri yapılabileceği belirtilmiştir. 19.maddenin (g) ve (ğ) bentleri birlikte değerlendirildiğinde içinde ticaret kullanımı geçen karma kullanım alanlarında sadece ticaret yapılmasının mümkün olduğu, yine ticaret alanlarında (g bendinde) özel sağlık ve özel eğitim tesislerinin yer alabileceği bu bağlamda ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanlarında yönetmelik şartlarına uygun olarak plan değişikliği yapılmadan özel sağlık ve özel eğitim tesisi yapılabileceği görülmektedir. Plan hükmünün alan kullanım işlevlerini daraltacak şekilde düzenlenmesi yönetmeliğe uyarlılık içerecektir. Yani karma kullanım alanlarında özel sağlık ve özel eğitim tesisi yapılamaz şeklindeki bir düzenleme kabul edilebilir. Ancak işlevsel kullanımlar daraltılmadan plan hükmünün özel sağlık ve özel eğitim tesisleri için planda değişiklik yapılmasını zorunlu kılan kısmı yönetmeliğe aykırıdır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde de tarif edildiği üzere kentsel tasarım projesi yapılacak alanın sınırlarının 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 kararlarını 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 sınırlarını imar planında gösterilmesi gerektiği ve yapı yoğunluklarını artırıcı teşvik kullandırılması açısından mevzuata uyarlılık göstermemektedir.

Ağaçlandırılacak alanlarda; 1/100000 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 planlararası 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 m²'den az olamayacağı belirtilmektedir. Ancak çevre düzeni planının 6.6.7 nolu maddesinde ağaçlandırılacak alanlarda 6.4 nolu bölümde tarım alanları için belirtilen hükümlere uyulacağı söylenmektedir. Bu kapsamda bakıldığında 6.4 nolu bölümde tarım alanları ile ilgili hükümlerde uygulama ve ifraz koşullarının 3194 sayılı imar kanununun plansız alanlar imar yönetmeliğinin 6.bölümü hükümlerine göre yapılacağı; bu bölümde ise ağaçlandırılacak alanların iskan dışı kapsamında 5000 m² ifraz şartına tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda nazım imar planı hükmündeki 2000 m² 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 4.4.5 nolu maddesinde meydanlar ile ilgili hususlar düzenlenmiş ve (c) fıkrasında meydanlarda meydan alan kullanımının %25'ini aşmayacak şekilde 2 katlı ticari birimler yer alabileceği belirtilmiştir. Meydanlar, kent belleğinde yer alan veya alabilecek, halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi beşeri ve sosyal ihtiyaçlarına yönelik yaya sirkülasyonlarını ve yeşil alan kullanımlarını da göz önünde bulunduran ağırlıklı olarak açık alan düzenlemelerini içeren, belirli sınırları olan kamusal alanlardır. Meydan kullanımlı alanlarda daha çok açık alan kullanımlı mekanlar yer almalı, alanın hakim fonksiyonunu etkilemeyecek şekilde kullanıcıların genel ihtiyaçlarına yönelik büfe, satış üniteleri, WC vb. yapılar yer almalıdır. Ancak bu tür yapıların tek katlı ve düşük yapı yoğunluğuna sahip şekilde planlanması ve konumlandırılması gerekmektedir. Plan hükmünde bu tür kullanımlara yönelik meydan alan büyüklüğünün %25'inin kullanılması veya kullanım oranının kentsel tasarım projesi kapsamında Büyükşehir Belediyesi Meclisinin görüşüne bırakılması, meydanların açık alan olma özelliğini kısıtlayıcı ve erişimi engelleyici bir karar oluşturmaktadır.