

Trabzon İdare Mahkemesi Başkanlığı'na

Trabzon  
06.01.2024  
M...  
M...

### BİLİRKİŞİ RAPORU

**Dosya No** :2020/957

**Davacı** :TMMOB Şehir Plancıları Odası (Trabzon Şubesi) vekili Av. Koray CENGİZ

**Davalı** :Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Mehmet Burak TEMREN

**Konu** :Davacı vekili tarafından, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararı ile kabul edilen 5. Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümlerinin; hukuka aykırı olduğu, genel plan hükümlerinde yer alan tanımların 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımlara aykırı hususlar içermemesi ve 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki tanımlar ve hükümlerle uyumlu olması gerektiği, üst ölçek planda olması gereken plan kararının alt ölçek planlara devredilmesinin planların kademeli birliktelik ilkesine ve mevzuata uygunluk oluşturmayacağı, doğal arazinin ve görselliğinin zedelenmesine, alanda yöresel mevcut tipolojisi ve mimarisinde bulunmayan bir yapılaşmanın oluşmasına neden olacağı iddialarıyla yürütmesinin durdurulması ve iptali istemidir.

### Bilirkişi Sorusu:

Mahkemenizce bilirkişi heyetimizden;

- Dava konusu Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararı ile kabul edilen 5. Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümlerinin, üst ölçekli plan kararlarına, imar mevzuatına, şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olup olmadığının, davacı ile davalı idarenin iddiaları ve plan değişikliği öncesi durumlarıyla birlikte mukayese edilip değerlendirilmek suretiyle hazırlanacak 4 nüsha bilirkişi raporunun keşif tarihinden itibaren 60 gün içinde Mahkemenize sunulması istenmektedir.

### Davacının İddiası:

Davacı vekili dilekçesinde özetle;

- 5.2. nolu maddedeki Konut Yerleşim Alanları, tanımının içinde yer alan kullanımların bir bölge ve yerleşme alanını tarif ettiği, nazım imar planında ayrı olarak plan kararı ile yer alabilecek kullanımların konut alanlarında kullanılmasının mümkün olmadığı, konut alanlarının ancak konut kullanımına hizmet verecek donatıları içereceği {park, yol vb.}, tanımda yer alan kullanımların tamamının bulunduğu bölgenin "kentsel yerleşim alanları" olarak ifade edilmesinin daha doğru olacağı; bu kapsamda 5.2.1. maddenin "Mevcut Konut Alanları" ve 5.2.2. maddesinin "Gelişme Konut Alanları" olarak düzenlenmesi ve her iki konut alanı tanımı içinde yoğunluk ifadesinin açıkça "nüfus yoğunluğu" olarak belirtilmesi gerektiği
- 6.23. nolu hükmünde emsal transferinin şekli ve yöntemi tarif edilmekte olup; yapılan değerlendirilmede emsal transferi ile ilgili 2863 sayılı yasa haricinde ve yasaya konu

m A S

olanlar dışında uygulanacak bir yasal düzenleme olmadığı bu hususta Danıştay 6. Dairenin 2015/46 Esas ve 2015/7990 sayılı karar ile içtihat olduğu üzere Anayasa ve yasa seviyesinde düzenlenen kamulaştırma yöntemine alternatif olarak kabul edilen bu yöntemin, başta imar kanunu olmak üzere yasa ile hüküm altına alınması gerektiği her ne kadar emsal transferinin plan kararlarının uygulanması ve kamusal kullanımların hayata geçirilmesi için destekleyici ve tamamlayıcı bir plan müdahale şekli-aracı olabileceği düşünülse de alt ölçekli planlarda emsal transferinin yoğunluk artışına imkan tanımaması gerektiği, diğer taraftan ise emsal transferine yönelik bölgelemenin donatı kurgusunun düzenlendiği 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılmayıp alt ölçekli 1/1000 uygulama imar planına bırakılmasının donatı kurgusunu bozacağı, diğer taraftan emsal hakkı transferi gibi bir düzenlemede plan kararlarına bağlı olarak emsal hakkı transferi almaya hak kazanan ve bu emsal hakkının kullanılacağı alanlar olmak üzere emsal hakkı veren ve emsal hakkı alabilecek olan kent bölgelerinin belirlenmesi gerektiği,

- Plan hükmünde bu tür bölgelemenin; alt ölçekli planlarda yapılabileceğinin belirtildiği, 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 İmar planı ana kararlarına uyarızsızlık oluşturacağı, ayrıca emsal hakkı transferinin hangi bölgelere olacağını 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 olacağı,
- Trabzon İdare Mahkemesi'nin Ortahisar ilçesi Nazım İmar Planlarının iptaline yönelik 2020/41; 2020/42 ve 2020/43 nolu kararları ile emsal transferine yönelik hükümler iptal edilmiş yine Akçaabat ilçesi Nazım İmar Planının iptaline yönelik 2020/156 sayılı karar ile emsal transferine yönelik hükümlerin iptal edildiği, plan hükmüne eklenen planla belirlenen nüfusun aşılmaması şartının uygulamada nasıl ve hangi yöntemler ile kontrol edileceği; transfer sonucunda aktarılan emsal hakkının nazım imar planı yoğunluk kararları içinde belirlenmeden sadece kelime ile yoğunluk artışı oluşturmayacağını söylemenin imar planı gibi kesin kararlar içeren bir belgenin tutarlılığını ortadan kaldıracığı; nazım imar planı yoğunluk kararları içinde emsal transferi yapılacak alanların alabileceği maksimum yoğunluk değerinin belirlenmiş olması ve bu değerler üzerinden nüfus kestirimlerinin belirlenmiş olması gerektiği düzenlenmiş haliyle söz konusu 6.23 nolu plan hükmü ile üst ölçek bir planda olması gereken plan kararının alt ölçek planlara devredilmesi planların kademeli birliktelik ilkesine ve mevzuata uygunluk oluşturmadığı,
- 7.1.1. nolu maddede yer alan ifadenin daha öncede açıklandığı üzere kentsel yerleşme alanını tanımlandığı, plan notunda yer alan kullanımların mekânsal planlarda ayrı olarak düzenlendiği; konut yerleşme alanlarında sadece konut kullanımının ihtiyacı olan (park, yol, otopark vb.) kullanımların bulunmasının mümkün olacağı, belirtilen tanımın kentsel alan sınırı içini tariflediği, bunların kentin bütününe hizmet eden alanlar olduğu, bu kapsamda plan notunda belirtilen kullanımların konut yerleşme alanında olmasının mümkün olmadığı,
- 7.2.5.5.1.10.3 nolu maddelerde bir parselin en fazla 5'e ifraz edilebileceği belirtilmiş ancak veraset yoluyla intikallerde daha fazla ifraz yapılabilmesi öngörülmüş ise de 5 adet parsel ile ifraz edilmesinin dışında kırsal alanda daha fazla bölünmeyi ve yapılaşmayı




öngörecek ve arazilerin hem yapılaşma hem de tarımsal amaçlı kullanılmayacak büyüklüklerde bölünmesine olanak sağlanacak şekilde verasetle ifraz sayısının artırılması kırsal dokunun korunmasını ve sürdürülebilir kullanılmasını olumsuz etkileyeceği,

- 7.4.8.5. nolu plan notunda eko-turizm alanlarının yapılabileceği en az büyüklük veya alansal ölçü verilmediği, bu tür kullanım alanlarının daha doğal nitelikli alanlar olduğu, bu kapsamda koruma ağırlıklı kullanımın esas olması gerektiği ve eko-turizm yapılabilecek alanlarda en az büyüklük belirlenmiş olması gerektiği, eko-turizm alanlarının kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışındaki İskan dışı alanlar kapsamında olduğu dikkate alındığında en azından mevzuatta yer aldığı üzere 5000 m2 parsel büyüklüğünün sağlanmış olması gerektiği;
- 7.8.5.4 nolu maddede belirtilen 3000 m2 parsel büyüklüğü belirlemesinin iskan dışı alanlar kapsamında doğal karakteri korunacak alanlar için geçerli olan ve 7.8.5.3 nolu maddede belirtilen büyüklüğe uygun olmadığı, yapı yapılabilecek alan büyüklüğünün azaltılmasının söz konusu alanların korunmasını engelleyeceği ve kullanım yoğunluğunu arttıracığı,
- 7.8.5.5 nolu maddede 2 kat haricinde ve 6.5 metre yüksekliğine ilaveten 1 bodrum kat oluşturacak şekilde yapı yüksekliğinin 10.5 metre olarak belirlenmesi, doğal arazinin ve görselliğin zedelenmesine, alanda yöresel ve mevcut tipolojisi ve mimarisinde bulunmayan bir yapılaşmanın oluşmasına neden olacağı iddia edilerek Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararı ile kabul edilen 5. Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümlerinin iptaline, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesi talep edilmektedir.

#### **Davalının Savunması:**

Davalı idare Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın savunmasında;

- 5.2, no.lu maddedeki Konut Yerleşim Alanları, tanımının içinde yer alan kullanımların bir bölge ve yerleşme alanını tarif ettiği, nazım imar planında ayrı olarak plan kararı ile yer alabilecek kullanımların konut alanlarında kullanılmasının mümkün olmadığı, konut alanlarının ancak konut kullanımına hizmet verecek donatılan içereceği (park, yol vb.), tanımda yer alan kullanımların tamamının bulunduğu bölgenin "kentsel yerleşim alanları" olarak ifade edilmesinin daha doğru olacağı; bu kapsamda 5.2.1. maddenin "Mevcut Konut Alanları" ve 5.2.2, maddesinin "Gelişme Konut Alanları" olarak düzenlenmesi ve her iki konut alanı tanımı içinde yoğunluk ifadesinin açıkça "nüfus yoğunluğu" olarak belirtilmesi gerektiği,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını imar hakkı transferine ilişkin plan hükümlerinden 2.12 maddesi yine dava dilekçesinde bahsi geçen endişelerin ortadan kaldırılması amacıyla aşağıdaki gibi düzenlenmiş emsal hakkı transferine ilişkin ilke ve esasların çok daha kapsamlı bir çalışma ile birlikte "Emsal Hakkı Transferinin Uygulamasına İlişkin Usul Ve Esasların belirlenmesi ile süreç tanımlandığı,
- Ölçeği gereği ifade edilemeyen bazı fonksiyonların alt ölçek olanların konusu olmasından dolayı böyle ifade edildiği, bu plan hiyerarşisinin gerektirdiği ve hakim kullanımın ölçeklere göre ifade edilmesinin bir gereği olduğu, konut yerleşme alanlarında sadece

konut kullanımının ihtiyacı olan (park, yol, otopark vb.) kullanımların bulunması hususunun nazım ve uygulama planı arasındaki ölçek farklılığı gereği oluşacak bir husus olduğu, fakat yakın bir tarihe kadar çevre düzeni planı olarak kabul edilen 1/25.000 ölçekli planların yapılan yasal düzenlemelerle her ne kadar nazım imar planı olarak kabul edilse de 25.000 ölçek ile 5000 ölçek arasında mekânsal ifadelerde belli büyüklükteki kullanımların gösterilemediği fakat bunun daha net anlaşılır olabilmesi maksadıyla dava dilekçesi irdelendiğinde bu değişikliğin yapılmasının gerekli olduğu,

- Her ne kadar kırsal alan dokusunun korunması esas olsa da veraset hakkı ile edinilen hakların paylaşımı ciddi sorun teşkil etmekte olması sebebiyle plan çalışmalarının hedeflerinden biri olan yaşayan halkın problemlerinin bu şekilde çözümünün hedeflendiği, minimum parsel büyüklükleri verilmiş olan alanda zaten bu büyüklükten daha küçük parseller üretilemeyeceği ve bu parsel büyüklüklerinin zaten dokuda yer alacağından bahisle en azından verasetten doğan ve kırsalda yaşayan halkın önemli problemleri arasında yer alan bu sorunun çözümü sağlanmış olması ve yasal mevzuatlara aykırılık içermemesi sebebiyle bu kısım değiştirilmemiş fakat dava dilekçesinde bahsi geçen endişelerin ortadan kaldırılması amacıyla plan hükmüne ayrıca ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.” hükmünün eklendiği,
- Eko-turizm alanlarında yapılaşma koşullarının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ile 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda üst ölçek olan kararları dikkate alınarak belirlendiği, ilimizdeki arazi yapısı ve parsel büyüklükleri dikkate alındığında ve eko-turizm faaliyetlerinin bölgenin doğal faaliyetlerinden faydalanacak şekilde düzenlendiği, dava dilekçesinde belirtilen eko-turizm alanlarının yapılabileceği en az büyüklük ve va alansal ölçü verilmediği, bu tür kullanım alanlarının daha doğal nitelikli alanlar olduğu, bu kapsamda koruma ağırlıklı kullanımın esas olması gerektiği ve eko-turizm yapılabilecek alanlarda en az büyüklük belirlenmiş olması gerektiği ifadesinin yanlış bir tespit olduğu. 7.4.8.5 maddesine “Minimum parsel büyüklüğü=3000 m2 hükmünün eklendiği, emsal ve en fazla toplam inşaat alanının belirlendiği, belirlenen emsal ve toplam inşaat alanının zaten 5000 m2 parsel büyüklüğü dikkate alınarak değerlendirildiği iddia edilerek davanın reddine, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesi talep edilmektedir.

#### **Dava konusu Alanda Yapılan Planların Kronolojik Sırada Sunumu:**

Dava konusu planlama alanına ilişkin yapılan planlar şöyle sıralanabilir:

- Trabzon kentinin alt ölçekli imar planlarını ve uygulamaları yönlendirici biçimde, kullanımların yer seçimi, büyüklük ve dağılımı ile ilgili mekansal karar ve stratejiler ile makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarını düzenleyen **Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği**, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı oluru ile onaylanmıştır (Harita 1).
- Planın vizyonu; “kendisine yeten ve dışarıya hizmet verebilen, doğal güzellikleri ile eşsiz, erişilebilir Doğu Karadeniz” olarak belirlenmiştir. Planın vizyon ve amacı dahilinde oluşturulan planlama hedefleri; “ekolojik sürdürülebilirlik, küresel-yerel

*etkileşimi, iktisadi ve toplumsal gelişme, eşitlik ve sosyal adalet, yaşanabilirlik, erişilebilirlik, katılım ve yönetim” olarak belirlenmiştir.*



**Harita 1:** 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 03.04.2017 tarihinde onaylanan Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.

4. Alt ölçekli planlara esas olacak şekilde ana ulaşım, sektörel ve mekânsal planlama kararları, gelişme önerileri ile sorunlara müdahale stratejilerini kapsayan Trabzon İli'nin tamamını kapsayan **1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı**, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2017 tarih ve 146 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Askı ilan süresi içinde yapılan itirazlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2017 tarih ve 182 sayılı kararıyla değerlendirilerek 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı kesinleşmiştir. Planlara ilişkin başlatılan hukuki süreçlerin sonucunda oluşan gerekçeler doğrultusunda Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı kararıyla revize edilerek yürürlüğe girmiştir. Daha sonra 1/50.000 ölçekli İl Çevre

M A S

Düzeni Planı Plan Hükümleri Revizyonu, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2019 tarih ve 375 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

5. 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, planlama bölgesi kendi içerisinde benzer nitelikli, aynı havza içerisinde yer aldığı ve alt bölge niteliğini destekler yerleşimlerin bir arada yer aldığı planlama alt bölgelerine ayrılmıştır. Bunlar;

- I. Planlama Alt Bölgesi: Akçaabat, Ortahisar, Yomra ve Arsin İlçelerini kapsamaktadır.
- II. Planlama Alt Bölgesi: Maçka ve Düzköy İlçelerini kapsamaktadır.
- III. Planlama Alt Bölgesi: Tonya, Şalpazarı, Vakfıkebir, Beşikdüzü ve Çarşıbaşı İlçelerini kapsamaktadır.
- IV. Planlama Alt Bölgesi: Araklı, Sürmene ve Köprübaşı İlçelerini kapsamaktadır.
- V. Planlama Alt Bölgesi: Dernekpazarı, Hayrat, Çaykara ve Of İlçelerini kapsamaktadır.



**Harita 2:** Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2017 tarih ve 146 sayılı kararı ile onaylanan ve itirazların değerlendirildiği Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2017 tarih ve 182 sayılı kararıyla kesinleşen 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı.

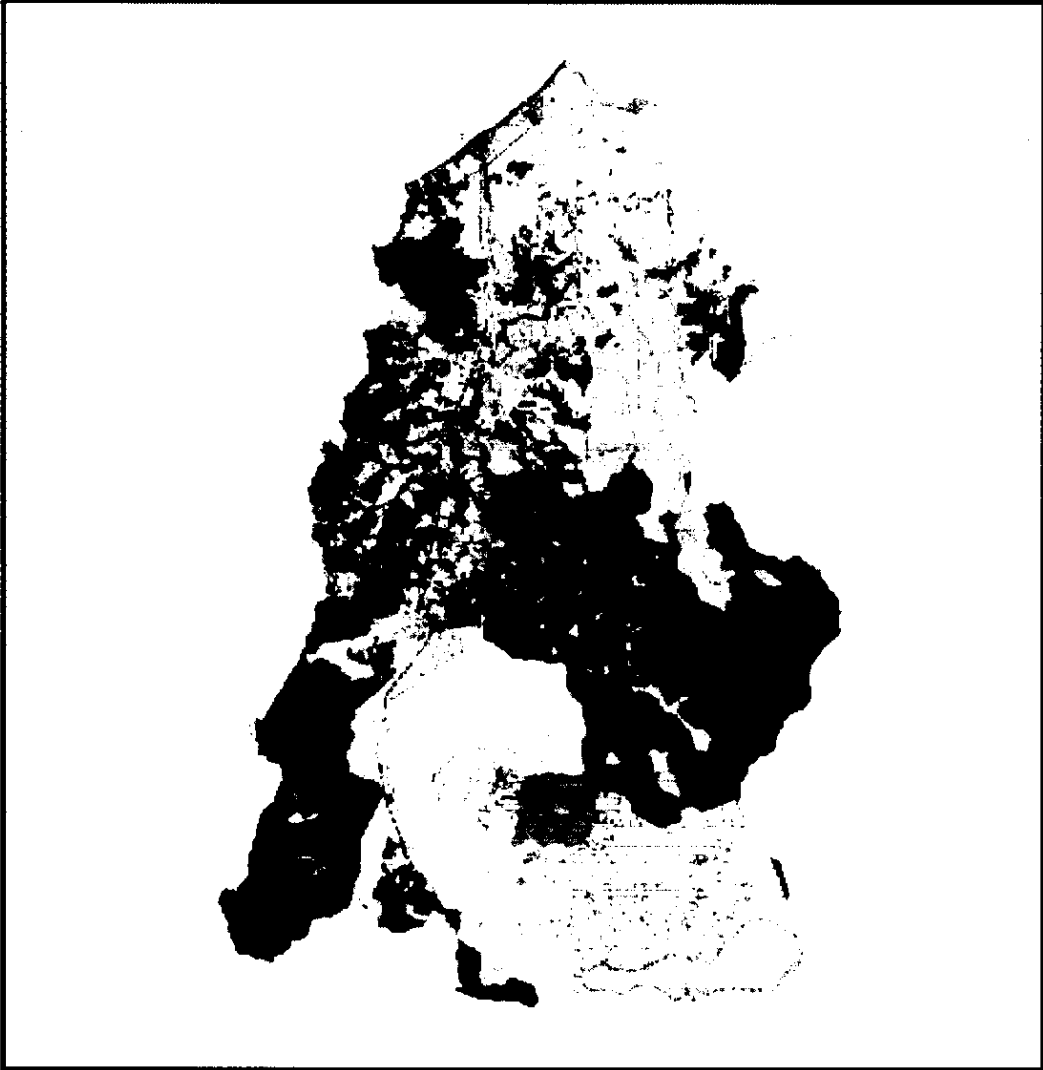
6. Dernekpazarı, Hayrat, Çaykara ve Of İlçelerinin oluşturduğu 5. alt bölgeye ilişkin olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2017 tarih ve 257 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Askı ilan süresi

m

A

S

- içinde yapılan itirazlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 tarih ve 1991 sayılı kararıyla değerlendirilerek 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleşmiştir.
7. 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1.maddesi 1.fıkrası uyarınca belirlenen Trabzon Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde karar getiren, Çevre Düzeni Planında 5. Planlama Alt bölgesi olarak planlanan Of, Dernekpazarı, Çaykara ve Hayrat olmak üzere 4 ilçeden oluşan yaklaşık 116,790 hektar büyüklüğündeki planlama alanı 2040 yılı Trabzon İli 5. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının kapsamını oluşturmaktadır (Harita 3).



**Harita 3:** Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2017 tarih ve 257 sayılı kararıyla onaylanan ve 19.10.2017 tarih ve 1991 sayılı meclis kararıyla kesinleşen Dernekpazarı, Hayrat, Çaykara ve Of ilçelerinin oluşturduğu 5. alt bölgeye ilişkin olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı.

8. Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.11.2019 tarih ve 489 sayılı kararıyla 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu onaylanmıştır. Askı ilan süresinde yapılan itirazlar Trabzon Büyükşehir Belediye

M A S

Meclisi'nin 14.02.2020 tarih ve 462 sayılı kararıyla değerlendirilerek söz konusu plan hükümleri kesinleşmiştir. Söz konusu 5. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine Trabzon İdare Mahkemesinin 2020/379 Esas numaralı davaya konu edilmesi ile yasal askı süreci içerisinde TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesinde 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar ve itiraza konu edilmeyen hususlar doğrultusunda, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararı ile onaylanan 5. Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümlerinde değişiklik yapılmıştır.

### **Değerlendirme:**

İmar planları insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanan pafta, rapor ve notlardan oluşan belgelerdir.

3194 sayılı Yasanın 6. Maddesinde planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmıştır. Anılan yasanın 8. Maddesinde ise planların tanımlanmasına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Gerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde belirtilen planların kademelenmesi ilkesi gereği, gerekse diğer ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde; plan kademelenmesi incelendiğinde sıralama kapsam ve ölçekleri göz önüne alınarak; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı – 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı – 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı şeklindedir. 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca çıkarılmış bulunan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlığı altında düzenlenen 4. maddesinde;

**“Nazım İmar 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 halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,*

**Uygulama İmar Planı:** *Nazım imar planı ilke ve esaslarına, uygun olarak yörenin koşulları*



ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı” olarak tanımlanmaktadır.

Konu ile ilgili olarak yukarıda kısaca değinilen imar mevzuatı, raporun özellikle görüş geliştirme bölümünde konunun yasal dayanaklarının tespiti açısından yararlı olacağı değerlendirildiğinden bilginize sunulmuştur. Dava konusu işlem, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla onaylanan 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin bazı plan hükümlerinde yapılan değişikliktir. Bu kapsamda, Birlikçi heyetimiz, söz konusu işlemlerin şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olup olmadığını inceleyecektir.

#### **1. Plan değişikliği yapılmasına yönelik zorunlu koşulların bulunup bulunmadığının incelenmesi:**

İmar planları son derece ayrıntılı analiz süreçleri sonrasında geliştirilen, planlanan alanın jeolojik yapısı, depremsellik durumu, toprak kabiliyeti, ekonomik ve sosyal yapısı, ulaşım olanakları veya kısıtları gibi çok sayıda faktörün kapsamlı ve derinlemesine incelemesinden sonra verilen arazi kullanım ve ulaşım kararlarını bir araya getiren belgelerdir. Bu nedenle planlarda yapılacak **değişiklik veya revizyonlarda bilimsel dayanaklarla desteklenen zorunlu koşulların bulunması** gerekmektedir.

Revizyon kelime anlamı ile bir yenilemeyi ifade etmektedir. Plan revizyonu da planın tamamı ya da bir kısmının yenilenmesi olarak açıklanabilmektedir. Plan revizyonunu ortaya çıkaran şartların doğru algılanması ve doğru değerlendirilerek gerekli hallerde planlarda revizyon yapılması mümkündür.<sup>1</sup> Burada dikkat edilmesi gereken plan revizyonu yapılmasını gerektirecek koşulların oluşup oluşmadığıdır. İmar mevzuatımızda revizyon plan; “her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plan” olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu tanımından da anlaşılacağı üzere; plan revizyonunun gündeme gelebilmesi için **mevcut planın yetersiz olması veya uygulamasının**

<sup>1</sup> Babacan Tekinbaş, B.,(2008), “Yargı Kararlarında Planlama”,TMMMOB Şehir Plancıları Odası, s:24

**mümkün olmaması ya da üst ölçekli plana uygunluğunun sağlanması gibi gerekçelerin olması gerekmektedir.**

Yukarıda belirtildiği üzere, **imar planlarının planlanan alandaki koşulların zorunda kaldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilmesi veya revize edilmesi gerekmektedir.** Plan değişikliklerinin zorunlu koşulların oluşması durumunda yapılması gereği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almaktadır ve her ölçekte planı kapsamaktadır. İfade edildiği üzere, **imar planlarının planlanan alandaki koşulların zorunda kaldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilmesi gerekmektedir.**

Trabzon kentinin alt ölçekli imar planlarını ve uygulamaları yönlendirici biçimde, kullanımların yer seçimi, büyüklük ve dağılımı ile ilgili mekansal karar ve stratejiler ile makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarını düzenleyen **Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği**, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı oluru ile onaylanmıştır.

Söz konusu plan, Trabzon kentinin planlı kentleşmesini yönlendirmeyi hedefleyen üst ölçekli plan olması ve Trabzon'da yapılacak tüm araştırma, planlama, projelendirme ve uygulama çalışmaları için üst ölçekli referans çerçeveyi çizmesi nedeniyle büyük önem taşımaktadır. Planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde, planların en üst ölçekten başlayarak birbirine uygun yapılması zorunludur. Dolayısıyla, kentin ana planında yapılan değişikliklerin ve plan müdahalelerinin alt ölçekli planlara da aktarılması gerekmektedir. Bu kapsamda sırasıyla 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanıp onaylanmıştır.

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.11.2019 tarih ve 489 sayılı kararı ile Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2017 tarih ve 257 sayılı kararıyla onaylanan ve 19.10.2017 tarih ve 1991 sayılı meclis kararıyla kesinleşen Dernekpazarı, Hayrat, Çaykara ve Of İlçelerinin oluşturduğu 5. alt bölgeye ilişkin olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki bazı plan hükümlerinde değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu 5. Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine Trabzon İdare Mahkemesinin 2020/379 Esas numaralı davaya konu edilmesi ile yasal askı süreci içerisinde TMMOB Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesinde 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına yapılan itirazlar ve itiraza konu edilmeyen hususlar doğrultusunda, dava konusu Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararı ile onaylanan 5. Planlama Alt Bölgesi (Of-Hayrat-Çaykara-Dernekpazarı) 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planınının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümlerinde değişiklik yapılmıştır.

Planların kademeli birlikteliği ilkesi gereği üst ölçekli, planların alt ölçekli uygulamaya yönelik planları yönlendirici nitelikte olmaları gerekmektedir. Bu kapsamda, alt ölçekli



planların hazırlanması veya uygulanması sırasında ortaya çıkacak sorunların çözülebilmesi için dayanak planlarda değişiklik yapılması mümkündür. Dolayısıyla, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını yönlendirici nitelikte olması nedeniyle dayanak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinin değişikliğe konu edilebileceği değerlendirilmektedir. Ancak yapılacak değişikliklerin plan ana kararlarının ya da planın ana karakterinin yani, yerleşmenin gelişme yönünün, büyüklüğünün, arazi kullanımlarının fonksiyonel dağılımının ve genel yoğunlukların değişmesine yol açmaması gerekmektedir.

## 2. Dava konusu değişikliklerin, planların kademeli birlikteliği ve plan bütünlüğü açısından değerlendirilmesi:

Planlama, geleceğe dönük bir düzenlemedir. Ayrıca imar planlaması da, yerleşme alanlarının gelecekteki biçimlenmesini sağlayacak bir araç olarak tanımlanmaktadır. Planların kademeli birlikteliği ilkesi sadece şehircilik ilke ve planlama esasları kapsamında kullanılan bir kavram olmayıp imar mevzuatımızın temelini oluşturan 3194 sayılı İmar Kanununda da yer almaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinde; planların tanımlarına yer verilerek planlar bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve **alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu** getirilmiştir. **Planların kademeli birlikteliği ilkesi** çerçevesinde, planların en üst ölçekten başlayarak birbirine uygun yapılması zorunludur. Üst ölçekli planlarla belirlenen kararların, plan ilke ve kabullerine uygun olmak üzere nazım imar planlarında ve uygulama imar planlarında, bu planların gerektirdiği biçimde ve ölçeklerinin gerektirdiği ayrıntıda olması gerekmektedir.

Planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde, planların en üst ölçekten başlayarak birbirine uygun yapılması zorunludur. Üst ölçekli planlarla belirlenen kararların, plan ilke ve kabullerine uygun olmak üzere nazım imar planlarında ve uygulama imar planlarında, bu planların gerektirdiği biçimde ve ölçeklerinin gerektirdiği ayrıntıda olması gerekmektedir. Bu ilkeye göre, bir alt ölçekte alınan plan kararlarının bir üst ölçek plan kararları ile çelişmemesi, üst ölçek plan kararlarının alt ölçekte uygulanmasının imkânsız ya da sorunlu olduğunun tespit edildiği durumlarda ise, üst ölçek plan kararının yeniden gözden geçirilmesi esastır. Kent planları da bu çerçevede farklı soyutluk düzeylerinde hazırlanır. Kentsel ölçekte en soyut, en genel bilgiler 1/100.000 ya da 1/50.000 ölçekte hazırlanan bölge planlarında yer alırken, yapılaşma ve uygulamaya ilişkin hükümler ise 1/1000 ölçekli Uygulama Planlarında düzenlenmektedir. Ara kademelerde ise 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planları ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları vardır. Yasal düzenlemelerde açık bir kümelendirme yapılmamış olsa da imar planlarını aşağıdaki gibi düzenlemek mümkündür;

- Bölge planları
- Mekânsal Strateji Planları
- Çevre Düzeni Planları
- İmar Planları
  - o Nazım İmar Planları
  - o Uygulama İmar Planları

Çevre düzeni planı, ülke ve bölge planı kararlarına uygun olarak, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve toprak kullanım kararlarını belirleyen ve 1/25000, 1/50000, 1/100000 ya da daha küçük ölçekli planlar olarak tanımlanmaktadır. 04.07.2011 tarihinde yürürlüğe giren 644 sayılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 3. fıkrasına göre; büyükşehir belediye sınırları içerisinde çevre düzeni planlarını büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapar, yaptırır ve onaylar.

Planlama eyleminin dinamik yapısı, özellikle büyük kentler için nazım imar planlarında genellikle kullanılan ölçek olan 1/5000'in çok daha üzerinde, çok daha genel ve soyutlama düzeyi yüksek plan kavramlarının oluşturulması zorunluluğunu ortaya çıkartmaktadır. Trabzon kentinin de içinde olduğu 6 ilin alt ölçekli imar planlarını ve uygulamaları yönlendirici biçimde, kullanımların yer seçimi, büyüklük ve dağılımı ile ilgili mekansal karar ve stratejiler ile makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarını düzenleyen Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 644 sayılı oluru ile onaylanmıştır.

1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, **alt ölçekli imar planlarını ve uygulamaları yönlendirici biçimde, kullanımların yer seçimi, büyüklük ve dağılımı ile ilgili mekansal karar ve stratejiler ile makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluk kararlarını** belirlemektedir. Kent ölçeğinde büyük arazi kullanımlarının belirlenmesi alt ölçekli planlara bırakılmıştır Bu niteliği nedeniyle söz konusu plan parsel ölçeğinde kararların alınacağı plan türleri değildir.

Alt ölçekli planlara esas olacak şekilde ana ulaşım, sektörel ve mekânsal planlama kararları, gelişme önerileri ile sorunlara müdahale stratejilerini kapsayan Trabzon İli'nin tamamını kapsayan 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.04.2017 tarih ve 146 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Askı ilan süresi içinde yapılan itirazlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2017 tarih ve 182 sayılı kararıyla değerlendirilerek 1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı kesinleşmiştir. Planlara ilişkin başlatılan hukuki süreçlerin sonucunda oluşan gerekçeler doğrultusunda Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2019 tarih ve 30 sayılı kararıyla revize edilerek yürürlüğe girmiştir. Daha sonra 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri Revizyonu, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2019 tarih ve 375 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

1/50000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, planlama bölgesi kendi içerisinde benzer nitelikli, aynı havza içerisinde yer aldığı ve alt bölge niteliğini destekler yerleşimlerin bir arada yer aldığı planlama alt bölgelerine ayrılmıştır. Bunlar;

- I. Planlama Alt Bölgesi: Akçaabat, Ortahisar, Yomra ve Arsin İlçelerini kapsamaktadır.
- II. Planlama Alt Bölgesi: Maçka ve Düzköy İlçelerini kapsamaktadır.

M A S

- III. Planlama Alt Bölgesi: Tonya, Şalpaazarı, Vakfıkebir, Beşikdüzü ve Çarşıbaşı İlçelerini kapsamaktadır.
- IV. Planlama Alt Bölgesi: Araklı, Sürmene ve Köprübaşı İlçelerini kapsamaktadır.
- V. Planlama Alt Bölgesi: Dernekpazarı, Hayrat, Çaykara ve Of İlçelerini kapsamaktadır.

Planlama eyleminin dinamik yapısı, özellikle büyük kentler için nazım imar planlarında genellikle kullanılan ölçek olan 1/5000'in çok daha üzerinde, çok daha genel ve soyutlama düzeyi yüksek plan kavramlarının oluşturulması zorunluluğunu ortaya çıkartmaktadır. Bu kapsamda Trabzon kentinde olduğu gibi kentin ana planı 1/25000 ölçekte de hazırlanabilmektedir. Söz konusu plan isim olarak nazım imar planı olarak adlandırılrsa da 1/5000 ölçekli nazım imar planından daha genel ve daha soyut bir niteliğe sahiptir. Dernekpazarı, Hayrat, Çaykara ve Of İlçelerinin oluşturduğu 5. alt bölgeye ilişkin olarak hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2017 tarih ve 257 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Askı ilan süresi içinde yapılan itirazlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 tarih ve 1991 sayılı kararıyla değerlendirilerek 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleşmiştir.

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1.maddesi 1.fıkrası uyarınca belirlenen Trabzon Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde karar getiren, Çevre Düzeni Planında 5. Planlama Alt bölgesi olarak planlanan Of, Dernekpazarı, Çaykara ve Hayrat olmak üzere 4 ilçeden oluşan yaklaşık 116,790 hektar büyüklüğündeki planlama alanı 2040 yılı Trabzon İli 5. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının kapsamını oluşturmaktadır

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.11.2019 tarih ve 489 sayılı kararıyla 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu onaylanmıştır. Askı ilan süresinde yapılan itirazlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2020 tarih ve 462 sayılı kararıyla değerlendirilerek söz konusu plan hükümleri kesinleşmiştir. Daha sonra Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararı ile üst ölçekli planın bazı plan hükümlerinde değişiklik yapılmıştır.

### **3. Dava konusu plan hükümlerinin değerlendirilmesi:**

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 6.23, 7.1.1, 7.2.5.5.1.10.3, 7.4.8.5, 7.8.5.4, 7.8.5.5 nolu plan hükümleri dava konusu edilmiştir.

#### **5.2. , 5.2.1 ve 5.2.2. nolu plan notlarının değerlendirilmesi:**

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin;

5.2. nolu plan notunda;

*"Konut Yerleşme Alanları: Bu planda konut kullanımına yönelik olarak planlanan, konutların yanı sıra, konut kullanımına hizmet verecek, ticaret alanları, karma*

*kullanım alanları, turizm alanları, resmi kurum alanları, sosyal ve kültürel altyapı alanları, belediye hizmet alanları, teknik altyapı alanları, ticaret kullanımına hizmet verecek turizm tesisleri, eğlence yerleri vb. kullanımların yer aldığı, mevcut ve gelişme olarak ayrıştırılmış yerleşme alanlarıdır.*

5.2.1. nolu plan notunda;

*“Mevcut Konut Yerleşim Alanları: Büyük oranda yapılaşması tamamlanmış yapı adalarından oluşan yerleşik alanlardır.”*

5.2.2. nolu plan notunda;

*“Gelişme Konut Yerleşim Alanları: Bu plan ile farklı yoğunluklarda geliştirilmesi öngörölmüş yerleşim alanlarıdır.”* hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu plan notları ile konut yerleşim alanı adı altında, konut dışında birçok kullanımın yer almasına da imkan tanınmaktadır. Söz konusu kullanımların bütünü kentsel yerleşim alanını tarif etmektedir. Ayrıca dava konusu plan notu düzenlemeleri öncesi plan notları incelendiğinde, söz konusu kullanımların “Kentsel Yerleşme Alanları” başlığı altında ayrıntılandırıldığı görölmektedir. Dava konusu plan notlarında, konut alanı dışında konut alanlarına hizmet edecek kullanımlar da tek bir başlık altında toplansa da diğer plan notlarında ticaret alanları, karma alanlar, turizm alanları, kamu hizmet alanları, belediye hizmet alanlarının da ayrı plan notlarında açıklandığı görölmektedir. Dolayısıyla, plan notları arası çelişki ortaya çıkmaktadır. Bu çelişkinin ve ikililiğin ortadan kaldırılması için dava konusu 5.2. 5.2.1 ve 5.2.2. nolu plan notlarında konut alanları kullanımının diğer kullanımlardan ayrılması gerekmektedir. Aksi takdirde, özellikle alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ölçeğinde donatı kurgusuna altyapı oluşturacak konut alanlarının mekânsal kurgusu ve miktarı belirlenirken çelişkilerin ortaya çıkması kaçınılmazdır. Bu itibarla, 5.2. 5.2.1 ve 5.2.2. nolu plan notlarının, farklı plan notlarında da düzenlenmelerine rağmen konut alanlarında da farklı kullanımlara yer verilmesinin, üst ölçekli planlama mantığı ile örtüşmediği ve alt ölçekli planları yönlendirme konusunda yetersiz olması, ayrıca çelişkiler içermesi nedeniyle **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı** değerlendirilmektedir.

• **6.23. nolu plan notunun değerlendirilmesi:**

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin;

6.23. nolu plan notunda;

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

Söz konusu plan hükmü ile donatı alanlarının oluşturulması için kamusal kullanımlarda kalan parsel sahiplerine imar hakkı transferine imkan tanınmaktadır. Ayrıca transfer




bölgelemlenmesinin belirlenmesi alt ölçekli uygulama imar planına bırakılmaktadır. Arazi kullanımı, dolayısıyla teknik ve sosyal donatı alanlarının belirlenmesi ve mekansal dağılımına ilişkin kararlar büyükşehir belediyesinin yetkisindeki nazım imar planı kapsamında alınması gereken plan kararlarıdır. Emsal hakkı transferinin plan kararlarının uygulanması ve kamusal kullanımların hayata geçebilmesi için destekleyici ve tamamlayıcı bir plan müdahalesi olabileceği değerlendirilmekle birlikte emsal hakkı transferine yoğunluk artışı imkanı tanınmasının ve emsal hakkı transferine yönelik bölgelemenin donatı kurgusunun düzenlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılmayıp 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına bırakılmasının oluşacak yoğunluk artışı sonrası donatı kurgusunu bozacağından **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı** değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, Bu kapsamda, 6.23. nolu plan notunun, **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olduğu** değerlendirilmektedir.

• **7.1.1. nolu plan notunun değerlendirilmesi:**

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonunun; 7.1.1. nolu plan notunda;

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

Söz konusu plan notu ile konut yerleşim alanı adı altında, konut dışında birçok kullanımın yer almasına da imkan tanınmaktadır. Söz konusu kullanımların bütünü kentsel yerleşim alanını tarif etmektedir. Ayrıca dava konusu plan notu düzenlemeleri öncesi plan notları incelendiğinde, söz konusu kullanımların "Kentsel Yerleşme Alanları" başlığı altında ayrıntılandırıldığı görülmektedir. Dava konusu plan notunda, konut alanı dışında konut alanlarına hizmet edecek kullanımlar da tek bir başlık altında toplansa da diğer plan notlarında ticaret alanları, karma alanlar, turizm alanları, kamu hizmet alanları, belediye hizmet alanlarının da ayrı plan notlarında açıklandığı görülmektedir. Dolayısıyla, plan notları arası çelişki ortaya çıkmaktadır. Bu çelişkinin ve ikililiğin ortadan kaldırılması için dava konusu 7.1.1. nolu plan notunda konut alanları kullanımının diğer kullanımlardan ayrılması gerekmektedir. Aksi takdirde, özellikle alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ölçeğinde donatı kurgusuna altyapı oluşturacak konut alanlarının mekânsal kurgusu ve miktarı belirlenirken çelişkilerin ortaya çıkması kaçınılmazdır. Bu itibarla, 7.1.1. nolu plan notunun, farklı plan notlarında da düzenlenmelerine rağmen konut alanlarında da farklı kullanımlara yer verilmesinin, üst ölçekli planlama mantığı ile örtüşmediği ve alt ölçekli planları yönlendirme konusunda yetersiz olması, ayrıca çelişkiler içermesi nedeniyle **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı** değerlendirilmektedir.

• **7.2.5.5.1.10.3. nolu plan notunun değerlendirilmesi:**

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin;

7.2.5.5.1.10.3 nolu plan notunda;

*İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak ilk ifrazda 5 sayısının tamamlanmadığı hallerde veraset yolu ile intikal eden bölünebilir büyüklükteki parseller ifraz ile 5'e tamamlanabilir.* hükmü bulunmaktadır.

7.2.5.5.1.10.3. nolu plan notu ile kırsal alandaki parsellerde yapılacak ifraz koşullarına ilişkin hükümler düzenlenmektedir. Kırsal alanda parsellerin 5 parçaya ifrazına imkan tanınmaktadır. Ancak 7.2.5.5.1.10.1. nolu plan notu, yeni oluşturulacak parselin 600 m<sup>2</sup>'den az olamayacağına hükmetmektedir. Dolayısıyla, parseller 5 parçaya ifraz edilebilse dahi oluşacak parseller 600 m<sup>2</sup>'den az olamayacaktır. Dava konusu 7.2.5.5.1.10.3. nolu plan notu ile veraset ile intikal eden parsellerin 5'de fazla parçaya ifrazına imkan tanınmaktadır. Kırsal alanların küçük parçalara ayrılması istenen bir durum değildir. Özellikle tarımsal amaçlı kullanılan parsellerin veraset yolu ile küçük parsellere ayrılmasına ilgili mevzuat kapsamında izin verilmemektedir. Ancak dava konusu plan notları; kırsal yerleşme alanlarında, konut, entegre tesis niteliğinde olamayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan alanlarda imar planı yapıncaya kadar sürede uyulacak koşulları düzenlemektedir. Bu kapsamda, veraset ile intikal eden parsellerin 5'de fazla parçaya ifrazına imkan tanınmasının, yeni oluşturulacak parselin 600 m<sup>2</sup>'den az olamayacağı koşuluna bağlandığı da dikkate alındığında, 7.2.5.5.1.10.3. nolu plan notunun **ifraz koşulları ile çelişmediği ve imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olmadığı** değerlendirilmektedir.

• **7.4.8.5. nolu plan notunun değerlendirilmesi:**

7.4.8.5. nolu plan notunda;

*"Bu alanlarda yapılaşma koşulları:*

- *Minimum parsel büyüklüğü=3000m<sup>2</sup>*
- *En fazla inşaat alanı, E(emsal)=0.10,*
- *En fazla toplam inşaat alanı=500 m<sup>2</sup>,*
- *En fazla yapı yüksekliği 2 kat'dan fazla olamaz.*
- *Her yönden görünen yapı yüksekliği 6.50 m'den yüksek olamaz"* hükmü bulunmaktadır.

Dava konusu 7.4.8.5. nolu plan notunda, eko-turizm alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları belirlenmiştir. 7.4.8.1. nolu plan notunda, eko-turizm kapsamında botanik turizm, dağ turizmi, dağ-doğa yürüyüşü (trekking), atlı doğa yürüyüşü, yaban hayatı gözlemciliği (ornitoloji), av turizmi, mağara turizmi, mağara turizmi, macera turizmi, tarım (agora) ve çiftlik turizmi, akarsu turizmi (rafting-kano), sportif olta balıkçılığı, sualtı dalış turizmi, hava sporları turizmi, bisiklet turizmi, ipekyolu turizmi, dağcılık/tırmanışlar, yamaç paraşütü vb. doğa sporları gibi bölgenin doğal potansiyelinden faydalanılacak ve uygun olacak turizm etkinlikleri sayılmaktadır.

M

A

S






İçinde yer alacak kullanımlardan da görüleceği üzere, eko-turizm alanları doğal niteliği olan ve bu niteliğinin korunması gereken alanlardır. Bu tür hem korunması hem de turizm faaliyetlerinde kullanılması bir başka ifadeyle sürdürülebilir kullanımı için bu tür alanlarda koruma yönü ağır basan daha hassas bir planlama yaklaşımı belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, bu alanlarda yapılaşma emsali 0.10 olarak belirlenerek düşük tutulmuştur. Ancak yapılaşma emsali dışında minimum parsel büyüklüğünün belirlenmesi de önem taşımaktadır. Dava konusu plan hükümleri değişikliği öncesi yürürlükte olan plan hükümlerinden “Eko-turizm tesis alanları” başlıklı 3.1.1.2.21.4. nolu plan notunda; min. Parsel büyüklüğü 5.000 m2 olarak belirlenmişken, dava konusu edilen 7.4.8.5. nolu plan notunda, eko-turizm alanlarında inşaat emsali ve toplam inşaat alanına ilişkin bir düzenleme yapılsa da minimum parsel büyüklüğüne ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Davalı idare, min. parsel büyüklüğünün belirlenmemesinin gerekçesi olarak bölgenin topografik yapısı nedeniyle farklı büyüklükte parsel büyüklükleri olmasını göstermektedir.

Dayanak 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 6.9.7.nolu plan notunda; “*Eko-Turizm Alanları: Bu plan ile belirlenen veya il bazında bütüncül olarak hazırlanacak çevre düzeni planları veya nazım imar planlarında belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik doğrultusunda belirlenmiş olan yapılar yer alabilir. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal = 0,10, Toplam İnşaat Alanı = 500 m2, Her Yönden Görünen Maks. Bina Yüksekliği = 10,5 m (2 kat) olacaktır.*” hükmü bulunmaktadır. Görüleceği üzere, dava konusu 7.4.8.5. nolu plan notu ile dayanak 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planının eko-turizm alanları için genellik düzeyi aynı belirlenmiştir. Ancak ifade edildiği üzere, yapılaşmaya ilişkin hükümler açısından alt ölçekli planların, üst ölçekli planın genelliğinden farklı olarak daha net olması beklenmektedir.

7.4.8.5. nolu plan notunda eko-turizm alanları açısından min. parsel büyüklüğü 3.000 m2 olarak belirlenmiştir. Dava konusu edilen plan hükmü öncesi yürürlükte olan plan notlarında, eko-turizm alanı için min parsel büyüklüğü şartı getirilmemiştir. Ancak söz konusu alanda min parsel büyüklüğü şartı getirilmemesinin alt ölçekli planlarda parsel büyüklüklerinin talebe göre belirlenmesi sonucu ortaya çıkacağından, eko-turizm alanlarında koruma yönü ağır basan daha hassas bir planlama yaklaşımı belirlenmesinin mümkün olmayacağı değerlendirilmektedir. Bu açıdan, 7.4.8.5. nolu plan notunda düzenlenen “*Minimum parsel büyüklüğü=3000 m2*” plan hükmü ile bu belirsizliğin ortadan kaldırıldığı değerlendirilmektedir.

Dava konusu plan notunda; maks emsal E:0.10 olarak, maks inşaat alanı ise 500 m2 olarak belirlenmiştir. Belirlenen emsal de dikkate alındığında, eko-turizm alanlarında parsel büyüklükleri min 3.000 m2 maks 5.000 m2 olabilecektir. Eko-turizm alanlarının içerdiği fonksiyonlar da dikkate alındığında, dava konusu 7.4.8.5. nolu plan notunda eko-turizm alanları için belirlenen min. 3.000 m2 parsel büyüklüğü şartının, **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olmadığı** değerlendirilmektedir.

• **7.8.5.4., 7.8.5.5. nolu plan notunun değerlendirilmesi:**

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin;

7.8.5.4. nolu plan notunda;

*"İfraz işlemi görmemiş parsellerde, yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü 0.3 hektardan (3000 m2) az olamaz.*

7.8.5.5. nolu plan notunda;

*Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen 2 katlı (Yençok :6.50 m) yapı yapılabilir. Görünen yapı yüksekliği 10.50'yi geçemez. hükmü bulunmaktadır.*

Söz konusu 7.8.5.4. nolu plan notu ile doğal karakteri korunacak alanlarda ifraz görmemiş parseller için min 3.000 m2 parsel büyüklüğü belirlenmektedir. Ancak 7.8.5.3. nolu plan notunda, doğal karakteri korunacak alanlarda ifraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğünün 5.000 m2 olarak belirlenmiştir. Doğal karakteri korunacak alanlarda, doğal yapının korunmasının esas olduğu da dikkate alındığında, 5.000 m2 min parsel büyüklüğü belirlenmesine rağmen, aynı alanda ifraz görmemiş parseller için min 3.000 m2 belirlenmesinin çelişki ve ikililik ortaya çıkaracağı değerlendirilmektedir. Bu durumun da özellikle uygulama aşamasında belirsizlikler ortaya çıkarması da kaçınılmazdır. Bu kapsamda, dava konusu edilen 7.8.5.4. nolu plan notunun, doğal karakteri korunacak alanlar için belirlenen 5.000 m2 min parsel büyüklüğü şartı ile çeliştiğinden, **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olduğu** değerlendirilmektedir.

Dava konusu edilen 7.8.5.5. nolu plan notu ile doğal karakteri korunacak alanlar için 2 katlı yapılaşmaya imkan tanınmış ve görünen yapı yüksekliğinin 10.50 m'yi geçmeyeceği hüküm altına alınmıştır. Doğal karakteri korunacak alanlarda yapılar için 2 kat (Yençok :6.50 m) yapılaşma koşuluna bağlandığı dikkate alındığında, alanın topografik yapısı nedeniyle maks 10.50 m'ye imkan tanıyan 7.8.5.5. nolu plan notunun doğal karakterin korunmasının esas olduğu plan yaklaşımıyla **çelişmediği ve imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olmadığı** değerlendirilmektedir.

**Sonuç:**

Yukarıda yapılan değerlendirmeler sonucunda; bilirkişi heyetimiz;

Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla onaylanan 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının;

**1. 5.2.1 ve 5.2.2., 5.2. nolu plan notu açısından;**

- Söz konusu plan notları ile konut yerleşim alanı adı altında, konut dışında birçok kullanımın yer almasına da imkan tanındığı, söz konusu kullanımların bütününe kentsel yerleşim alanını tarif ettiği, dava konusu plan notlarında, konut alanı dışında konut alanlarına hizmet edecek kullanımlar da tek bir başlık altında toplansa da diğer plan

M A S

notlarında ticaret alanları, karma alanlar, turizm alanları, kamu hizmet alanları, belediye hizmet alanlarının da ayrı plan notlarında açıklandığı,

- Plan notları arası çelişki ortaya çıkacağı, bu çelişkinin ve ikililiğin ortadan kaldırılması için dava konusu 5.2. 5.2.1 ve 5.2.2. nolu plan notlarında konut alanları kullanımının diğer kullanımlardan ayrılması gerektiği, aksi takdirde, özellikle alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ölçeğinde donatı kurgusuna altyapı oluşturacak konut alanlarının mekânsal kurgusu ve miktarı belirlenirken çelişkilerin ortaya çıkmasının kaçınılmaz olduğu, bu itibarla, farklı plan notlarında da düzenlenmelerine rağmen konut alanlarında da farklı kullanımlara yer verilmesinin, üst ölçekli planlama mantığı ile örtüşmediği ve alt ölçekli planları yönlendirme konusunda yetersiz olması, ayrıca çelişkiler içermesi nedeniyle Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1364 sayılı kararıyla onaylanan 5.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının 5.2. 5.2.1 ve 5.2.2. nolu plan notlarının imar **mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olduğu,**

**2. 6.23. nolu plan notu açısından;**

- Söz konusu plan hükmü ile donatı alanlarının oluşturulması için kamusal kullanımlarda kalan parsel sahiplerine imar hakkı transferine imkan tanındığı, ayrıca transfer bölgelemesinin belirlenmesi alt ölçekli uygulama imar planına bırakıldığı, arazi kullanımı, dolayısıyla teknik ve sosyal donatı alanlarının belirlenmesi ve mekansal dağılımına ilişkin kararlar büyükşehir belediyesinin yetkisindeki nazım imar planı kapsamında alınması gereken plan kararları olduğu, emsal hakkı transferinin plan kararlarının uygulanması ve kamusal kullanımların hayata geçebilmesi için destekleyici ve tamamlayıcı bir plan müdahalesi olabileceği değerlendirilmekle birlikte emsal hakkı transferine yoğunluk artışı imkanı tanınmasının ve emsal hakkı transferine yönelik bölgelemenin donatı kurgusunun düzenlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılmayıp 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına bırakılmasının oluşacak yoğunluk artışı sonrası donatı kurgusunu bozacağından **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı,**
- Bu kapsamda, 6.23. nolu plan notunun, **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olduğu,**

**3. 7.1.1. nolu plan notu açısından;**

- Farklı plan notlarında da düzenlenmelerine rağmen konut alanlarında da farklı kullanımlara yer verilmesinin, üst ölçekli planlama mantığı ile örtüşmediği ve alt ölçekli planları yönlendirme konusunda yetersiz olması, ayrıca çelişkiler içermesi nedeniyle 7.1.1. nolu plan notunun, **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olduğu,**

**4. 7.2.5.5.1.10.3 nolu plan notu açısından;**

- Dava konusu 7.2.5.5.1.10.3 nolu plan notu ile kırsal alandaki parsellerde yapılacak ifraz koşullarına ilişkin hükümler düzenlendiği, kırsal alanda parsellerin 5 parçaya ifrazına imkan tanındığı, ancak 7.2.5.5.1.10.1. nolu plan notu, yeni oluşturulacak parselin 600

M A S

m2'den az olamayacağına hükmedildiği, dolayısıyla, parseller 5 parçaya ifraz edilebilse dahi oluşacak parseller 600 m2'den az olamayacağı,




- Dava konusu 7.2.5.5.1.10.3. nolu plan notu ile veraset ile intikal eden parsellerin 5'de fazla parçaya ifrazına imkan tanındığı, Kırsal alanların küçük parçalara ayrılması istenen bir durum olmadığı, özellikle tarımsal amaçlı kullanılan parsellerin veraset yolu ile küçük parsellere ayrılmasına ilgili mevzuat kapsamında izin verilmediği, ancak dava konusu plan notları; kırsal yerleşme alanlarında, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan alanlarda imar planı yapıncaya kadar sürede uyulacak koşullarının düzenlendiği, bu kapsamda, veraset ile intikal eden parsellerin 5'de fazla parçaya ifrazına imkan tanınmasının, yeni oluşturulacak parselin 600 m2'den az olamayacağı koşuluna bağlandığı da dikkate alındığında, **7.2.5.5.1.10.3. nolu plan notunun ifraz koşulları ile çelişmediği ve imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olmadığı,**

**5. 7.4.8.5. nolu plan notu açısından;**

- Dayanak 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 6.9.7.nolu plan notunda; “*Eko-Turizm Alanları: Bu plan ile belirlenen veya il bazında bütüncül olarak hazırlanacak çevre düzeni planları veya nazım imar planlarında belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik doğrultusunda belirlenmiş olan yapılar yer alabilir. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal = 0,10, Toplam İnşaat Alanı = 500 m2, Her Yönden Görünen Maks. Bina Yüksekliği = 10,5 m (2 kat) olacaktır.*” hükmü bulunduğu,
- 7.4.8.5. nolu plan notunda eko-turizm alanları açısından min. parsel büyüklüğünün 3.000 m2 olarak belirlendiği, dava konusu edilen plan hükmü öncesi yürürlükte olan plan notlarında, eko-turizm alanı için min parsel büyüklüğü şartı getirilmediği, söz konusu alanda min parsel büyüklüğü şartı getirilmemesinin alt ölçekli planlarda parsel büyüklüklerinin talebe göre belirlenmesi sonucu ortaya çıkacağından, eko-turizm alanlarında koruma yönü ağır basan daha hassas bir planlama yaklaşımı belirlenmesinin mümkün olmayacağı, bu açıdan, 7.4.8.5. nolu plan notunda düzenlenen “*Minimum parsel büyüklüğü=3000 m2*” plan hükmü ile bu belirsizliğin ortadan kaldırıldığı,
- Dava konusu plan notunda; maks emsal E:0.10 olarak, maks inşaat alanı ise 500 m2 olarak belirlendiği, belirlenen emsal de dikkate alındığında, eko-turizm alanlarında parsel büyüklüklerinin min 3.000 m2 maks 5.000 m2 olabileceği, Eko-turizm alanlarının içerdiği fonksiyonlar da dikkate alındığında, dava konusu 7.4.8.5. nolu plan notunda eko-turizm alanları için belirlenen min. 3.000 m2 parsel büyüklüğü şartının, **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olmadığı,**

**6. 7.8.5.4. nolu plan notu açısından;**

- Doğal karakteri korunacak alanlarda, doğal yapının korunmasının esas olduğu da dikkate alındığında, 5.000 m2 min parsel büyüklüğü belirlenmesine rağmen, aynı alanda ifraz görmemiş parseller için min 3.000 m2 belirlenmesinin çelişki ve ikililik ortaya çıkaracağı, bu durumun da özellikle uygulama aşamasında belirsizlikler ortaya çıkaracağı, u kapsamda, dava konusu edilen 7.8.5.4. nolu plan notunun, doğal karakteri korunacak

alanlar için belirlenen 5.000 m2 min parsel büyüklüğü şartı ile çeliştiğinden, **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olduğu,**

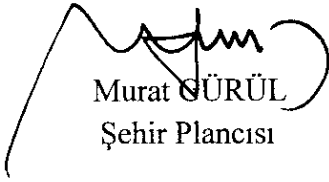
7. **7.8.5.5. nolu plan notu açısından;**

- Dava konusu edilen 7.8.5.5. nolu plan notu ile doğal karakteri korunacak alanlar için 2 katlı yapılaşmaya imkan tanınmış ve görünen yapı yüksekliğinin 10.50 m'yi geçemeyeceğinin hüküm altına alındığı, Doğal karakteri korunacak alanlarda yapılar için 2 kat (Yençok :6.50 m) yapılaşma koşuluna bağlandığı dikkate alındığında, alanın topografik yapısı nedeniyle maks 10.50 m'ye imkan tanıyan 7.8.5.5. nolu plan notunun doğal karakterin korunmasının esas olduğu plan yaklaşımıyla **çelişmediği ve imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olmadığı,**


görüş ve kanaatine varmıştır.

Karar vermek üzere yüce Mahkemenize saygılarımızla arz ederiz. 5.04.2021

Bilirkişi

  
Murat GÜRÜL  
Şehir Plancısı

Bilirkişi

  
Serkan YAŞDAĞ  
Şehir Plancısı  
(Kentsel Tasarım Uzmanı)

Bilirkişi

  
Alper AYDOĞMUŞ  
Şehir Plancısı