

**YÜRÜTMENİN DURDURULMASI
TALEPLİDİR**

**TRABZON İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA
GÖNDERİLMEK ÜZERE
ANKARA İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA**

DAVACI : TMMOB Şehir Plancıları Odası (Trabzon Şubesi)

VEKİLİ : Av. Koray CENGİZ

DAVALI : Trabzon Büyükşehir Belediyesi /Trabzon

DAVA KONUSU : Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı kararı ile onanan 1.Planlama Alt Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planına Odamız tarafından yapılan 17/03/2020 tarih ve E.14912 sayı ile kayıtlı itirazımıza ilişkin alınan 1.Planlama Alt Bölgesi (Ortahisar-Akçaabat-Yomra-Arsin) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümlerinin (notları) düzenlenerek kabulüne ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisininin 14/07/2020 tarih ve 1345 sayılı kararı ile dayanağı olan 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı kararının öncelikle **yürütmesinin durdurulmasına** ve takiben **iptaline** karar verilmesi talebidir.

BİLDİRİM TARİHİ : Bahsi geçen meclis kararı 21.08.2020 ile 17.09.2020 tarihleri arasında ilgili belediyenin internet sayfasında ve fiziksel olarak İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı binasında ilanen askıya çıkarılmış olup ilan askı süresi bitim tarihinden itibaren yasal 60 günlük süresi içinde davamız açılmıştır.

DAVA AÇMA EHLİYETİ YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Şehir Plancıları Odası, Anayasa'nın 135. Maddesi ile 6235 ve 3458 sayılı yasalara göre kurulan TMMOB'ye bağlı, kamu kurumu niteliğinde, tüzel kişiliği haiz bir meslek örgütü olup, alanına ilişkin tek meslek odasıdır.

Anayasa, Kanun ve Oda yönetmeliklerinde belirtildiği gibi Şehir Plancıları Odası, mesleğin ve meslektaşların hak ve çıkarlarını korumak, şehir planları ve uygulamalarının, planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun yapılmasını denetlemek, bu konudaki eksiklikleri, yanlışlıkları ortadan kaldırmak için çalışmalarını yapmakla yükümlüdür.

TMMOB Şehir Plancıları Odası ilgili bakanlık, kamu kurumları, belediyeler ve diğer kuruluş ve makamlarla ilişki içerisinde ülkemizin sağlıklı ve düzenli kentleşmesi, kent planlarının şehircilik esaslarına ve meslek ilkelerine uygun yapılması için; yazışma, görüşme girişimleriyle düzeltilmesini başaramadığı hatalı plan, karar ve uygulamaları yargıya götürmekte, yargı yoluyla bu çabalarını sürdürmektedir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, kurulduğu günden bu yana, kanunlara, şehircilik bilimine ve kamu yararına aykırı olan plan ve uygulamalara karşı mücadelesi çerçevesinde gerektiğinde yasal süreçleri de izleyerek görevini yerine getirmekle yükümlüdür ve somut davayı da bu nedenle açmaktadır.

Odamızın dava açma ehliyetinin varlığına ilişkin Danıştay kararları artık istikrar kazanmış olup son dönemde özellikle Danıştay İDDGK'nun E. 2010/2026, K. 2010/1474 sayılı kararında bir kez daha vurgulanarak bu husustaki tüm tereddütler giderilmiştir

ESAS YÖNÜNDEN AÇIKLAMALARIMIZ

1) ÜST KADEME PLANLARIN SEKTÖREL KARARI VE HEDEFLERİ AÇISINDAN İNCELEME

Trabzon ilinin içinde bulunduğu TR90 Doğu Karadeniz NUTS iktisadi bölgesinin 03.04.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) bulunmaktadır. Ayrıca bu plan dayanak gösterilerek Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından farklı tarihlerde alınan belediye meclis kararları ile öncelikli 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı akabinde ise 5 adet Planlama Alt Bölgesini içeren 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları onanmıştır. Söz konusu nazım imar planlarından birisi olan 1.Planlama Alt Bölgesi (Ortahisar-Akçaabat-Yomra-Arsin) Nazım İmar Planı ve plan hükümleri (notları); Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı kararı ile yeniden onanmıştır.

1.Planlama Alt Bölgesine yönelik plan hükümlerinde belirlenen planlamaya yönelik kalkınma hedeflerinin, üst kademe planların hedefleri ile uyumlu ve bu hedefleri tam olarak destekleyici nitelikte olmadığı görülmektedir. Özetlemek gerekirse 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının kalkınma hedefleri ana başlıklar halinde şunlardır;

- Bilgi ve teknoloji odaklı öğrenen kent.
- Yenilikçi tarım ve endüstri.
- Yüksek katma değerli sanayi.
- Bölgesel ticaret, üretim ve hizmet.
- Lojistik.
- Fuar ve kongre turizmi.
- Sağlık hizmetleri (farklı ve uluslararası).
- Gelişmiş iletişim ve ulaşım altyapısı.

Ayrıca bu genel kalkınma hedeflerine bağlı olarak il genelindeki her ilçe için bu hedefleri destekleyecek sektörel kararlar tarif edilmiştir. Bu kapsamda 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı hedefleri tek tek incelendiğinde;

-Eğitim alanında gelişimin sağlanması, yeni eğitim kurumları önerilmesi hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının bilgi ve teknoloji odaklı öğrenen kent hedefi ile uyumlu olduğu;

-Sanayi üretim değeri ve kapasitesinin artırılması, yöresel tarım, üretim ve sanayi entegrasyonunun sağlanması hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının yenilikçi tarım ve endüstri hedefi ile uyumlu olduğu;

-Balıkçılığın geliştirilmesi, depolama alanları ile balık ürünlerine yönelik sanayinin geliştirilmesi hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının bölgesel ticaret-üretim ve yenilikçi tarım ile endüstri hedefi ile uyumlu olduğu;

-Sanayi sektöründe üretimin artırılması ve yüksek nitelikli işgücü istihdam edilmesine yönelik hedefin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının yüksek katma değerli sanayi hedefi ile uyumlu olduğu;

-Kara-demir-deniz-havayolu ulaşımalarını güçlendirmek ve insan, mal, hammadde ve hizmet akışının gerçekleştirilmesi hedefinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının iletişim ve ulaşım altyapısı ile lojistik hedefi ile uyumlu olduğu görülmektedir.

Ancak nazım imar planında belirlenen hedeflerin gerçekleşmesine yönelik olarak hangi politika, ilke ve tedbirlerin uygulanacağı ve bu hedeflerin mekana yansımalarının belirlenmediği tespit edilmiştir. Diğer taraftan nazım imar planı hedefleri arasında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının kalkınma hedefleri arasındaki belirlenmiş olmasına rağmen fuar ve kongre turizmi ile sağlık hizmetlerine yönelik belirlenmiş herhangi bir hedef bulunmamaktadır. Ayrıca 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planının hedeflerine göre de belirlenen hedeflerin yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Diğer taraftan “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına karşı TEMA Vakfı tarafından Danıştay 6.Dairesinde açılmış olan 2017/3628 esas sayılı davanın 20/02/2020 sayılı kararında 1.Planlama Alt Bölgesi içinde kalan Ortahisar ilçesine çevre düzeni planında ilave edilen kentin güney yönündeki yaklaşık 1500 hektar büyüklüğündeki kentsel yerleşme alanlarının kent çeperinde bölgeye özel ürün alanı olması nedeniyle bu şekildeki bir plan kararı ile bölgeye özgü tarımsal üretim yapılan alanların yok edilerek yapılı çevreye dönüştürüleceği, büyük ölçüde tarımsal toprak kaybına neden olacağı belirtilerek söz konusu kentsel yerleşme alanları ile ilgili planlama kararlarının yürütmesini durdurmuştur. Ancak incelendiğinde bahse konu Ortahisar ilçesine ilave edilen alanların mahkeme kararının aksine 1/25000 ölçekli nazım imar planında ve dayanağı olan 1/50000 ölçekli il çevre düzeni planında yine kentsel yerleşme alanı olarak planlandığı ve mahkeme kararının dikkate alınmadığı belirlenmiştir. Ortahisar ilçesinde mahkeme kararına istinaden kentsel yerleşme alanlarının iptal edilmesine bağlı olarak 1/25000 ölçekli nazım imar planında mekânsal kararların ve hem ilçe nüfusunun hemde 1.Planlama Alt Bölgesinin nüfus kestirimlerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

2) PLAN YAPIM TEKNİKLERİ VE USULLERİ AÇISINDAN İNCELEME

1.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı notlarının tamamı bütünsel olarak incelendiğinde genelden özele bir çok hususun; mekânsal kararlarda düzenleme yapılmasını gerektirdiği; şematikte olsa ana plan–leke plan kapsamında başta planlama hedeflerinin karşılıklarının, nüfusun ve özel nitelikteki plan hükümlerinin mekana yansımalarının düzenlenmiş olması gerekmektedir. Sadece plan hükümlerinde değişiklik, revizyon, ilave vb. yapılarak; kentsel ve kırsal alanların geleceğine yön verecek olan plan kararlarının üretilmesi mümkün değildir. Kaldı ki plan hükümlerinde yapılan bazı düzenlemelerin örneğin nüfus hedefleri ve kestirimlerinin, işgücü projeksiyonlarının ayrıca plan açıklama raporu ile tanımlanmış, analiz edilmiş, hesaplanmış ve kurgulanmış olması gerektiği açıktır. plan açıklama raporunda bu yönde açıklayıcı analiz ve değerlendirmelerin olmadığı; bu şekilde bir planlama çalışmasının “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin ilgili maddelerine de aykırı olduğu açıktır.

Diğer taraftan mekansal planlar arasındaki kademelik birliktelik ilkesi gereği, 1/25000 ölçekli nazım imar planının üst kademe plan olan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarına uygun olması ve bu kararlara yönelik düzenlemeler içermesi gerekmektedir. Ancak bakıldığında özellikle ulaşım kararları ve konut yerleşme alanlarına yönelik arazi kullanım kararlarının Trabzon İl çevre düzeni planına uygun olmadığı görülmektedir. Somut örnek vermek gerekir ise 1/25000 ölçekli nazım imar planında önerilen Ortahisar ilçe merkezindeki Kemer kaya bölgesinden geçerek Değirmendere bölgesine ulaşan karayolu güzergahının ve yine Deliklitaş bölgesinden geçerek Değirmendere bölgesine ulaşan karayolu güzergahının ana ulaşım kararları olmasına, kentsel gelişmeyi ve arazi kullanım kararları etkileyecek nitelikte olmasına rağmen söz konusu ulaşım kararlarının 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında yer almadığı belirlenmiştir. Süreç içinde kentin nüfus sayısında artış olmadığı, kentin gelişme dinamiklerinde, ekonomik yapısında, sektörel gelişme hedeflerinde bir önceki nazım plana göre değişiklik olmadığı; yatırım kararlarında ilave istihdam ve işgücü oluşturacak plan kararları düzenlenmediği; önceki nazım imar planından farklı olarak trafik kapasitesi, taşıt sayısı, trafik hacimlerinde artış olduğuna dair bir analiz olmadığı; trafik üretme ve çekme potansiyeli yüksek olan arazi kullanım kararlarının düzenlenmediği dikkate alındığında

belirtilen karayolu geçişleri ve güzergahlarının nazım imar planında önerilmesinin nedeni ve gerekçelerinin oluşmadığı açıktır.

Benzer şekilde daha genel ve soyut bir niteliği sahip olmasına rağmen 1/50000 ölçekli il çevre düzeni planında Ortahisar ilçesinin güneyinden geçecek şekilde kurgulanmış olan karayolu ulaşım güzergahının, 1/25000 ölçekli nazım imar planında kaldırıldığı ve bu kapsamda üst kademe plan kararlarının 1/25000 ölçekli nazım imar planında göz ardı edildiği ve arazi kullanım kararlarında dikkate alınmadığı görülmektedir.

Mekansal planların da uymak zorunda olduğu en üst kademe plan olan 10.Kalkınma Planında da kentsel altyapı politikaları içinde yer alan ve imar planları ile ulaşım planlarının birbirleri ile uyumlu bir şekilde hazırlanması hususunun dikkate alınmadığı ve nazım imar planı hazırlanırken herhangi bir ulaşım ana planının baz alınmadığı anlaşılmaktadır. 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 imar planının ulaşım açısından yeterli düzeyde analiz ve araştırmaya dayalı olarak hazırlanmadığını göstermektedir.

Yine 1/25000 ölçekli nazım imar planında Ortahisar ilçesinde Yalıncağ-Çilekli-Çimenli bölgesinde tarım toprağı üzerinde önerilen 364 ha'lık konut yerleşme alanı kullanımının kaldırılması ve Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalın-Çukurçayır bölgesinde ise 334 ha'lık tarım alanının konut yerleşme alanına ilave edilmesi yönündeki plan kararlarının; çevre düzeni planına kararları ile uyummadığı görülmektedir.

3)NÜFUS VE NÜFUS HEDEFLERİ İLE İŞGÜCÜ PROJEKSİYONLARI AÇISINDAN İNCELEME

Plan hükümlerinin nüfus hedefleri ile ilgili kısmı irdelendiğinde;

-Ortahisar ilçesinin kentsel nüfusunun 625.000 kişi, kırsal nüfusunun 25.000 kişi ve toplam nüfusunun 650.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki nüfusa göre kentsel nüfusun 150.000 kişi azaltıldığı;

-Akçaabat ilçesinin kentsel nüfusunun 360.000 kişi, kırsal nüfusunun 20.000 kişi ve toplam nüfusunun 380.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki nüfusa göre kentsel nüfusun 4000 kişi azaltıldığı ve kırsal nüfusun ise 4000 kişi artırıldığı;

-Arsin ilçesinin kentsel nüfusunun 70.000 kişi, kırsal nüfusunun 5000 kişi ve toplam nüfusunun 75.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki nüfusa göre kentsel nüfusun 5000 kişi azaltıldığı;

-Yomra ilçesinin kentsel nüfusunun 90.000 kişi, kırsal nüfusunun 10.000 kişi ve toplam nüfusunun 100.000 kişi olacağı ve önceki nazım imar planındaki nüfusa göre değişiklik yapılmadığı görülmektedir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki yerleşmeler için önerilen nüfus büyüklüklerinin üst kademe plan olan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı nüfus kararlarına uygun olduğu görülmektedir. Ancak nazım plana aktarıldığı üzere; nazım imar planı hükümlerinde alt bölge içindeki tüm ilçelerin nüfus kabullerini ve kestirimlerinin; daha önceki 15/01/2018 tarih ve 8 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı meclis kararı ile onanan nazım imar planında belirlenen mevcut plan nüfuslarına göre artırılması veya azaltılmasına ilişkin plan yaklaşımına yönelik bir bilgi bulunmamaktadır. Ayrıca nüfus artışlarının ve plan nüfuslarının daha önceki nazım imar planına göre artırılmasını destekleyecek bilimsel ve nesnel analizler ile gelişme potansiyeli olmadığı, nüfus dinamiklerine aykırı olarak nüfus belirlendiği açıktır. Zira plan kararlarının uygulanmasının imkansız ve sorunlu olduğunun belirlenmesi durumunda üst kademe plan kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Mevcut nazım imar planının nüfus kabulleri ile ilgili durum bu iken revize edilen plan hükümleri ile özellikle Akçaabat ilçesinde nüfus hedefinin kentsel alanda önce 30.000 kişi artırılmasını ve daha sonra 4000 kişi azaltılmasını öngören sektörel gelişme, işgücü ve yatırım yaklaşımı

hakkında herhangi bir bilimsel analiz ve çalışma plan hükümlerinde veya açıklama raporu olarak bulunmamaktadır. Diğer taraftan 15/01/2018 tarih ve 8 sayılı Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki Akçaabat ilçesi kentsel nüfusunda; önce 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı kararı ile 30.000 kişilik bir artış yapılması sonra ise dava konusu 14/07/2020 tarih ve 1345 sayılı karar ile kentsel nüfusun 4000 kişi azaltılmasının gerekçeleri belirtilmemiş ve bu nüfus hareketinin kentsel alanda mekânsal kararlara etkisi olacağı gözardı edilmiştir. Somut olarak bu nüfusun barınacağı alanların düzenlendiği mekânsal kararlar ile işgücü-sektörel kararlar düzenlenmeden, plan hükümleri ile dayanaklardan yoksun büyük bir nüfus artışını gerektiren koşulların oluşmadığı değerlendirilmektedir.

Aynı şekilde Ortahisar ilçesindeki kentsel nüfusun 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı kararı ile 775.000 kişi olarak belirlenmesi ve daha sonra ise dava konusu 14/07/2020 tarih ve 1345 sayılı karar ile bu nüfusun 150.000 kişi azaltılarak 625.000 kişi olarak yeniden belirlenmesinde sektörel gelişme, işgücü ve yatırım yaklaşımı hakkında herhangi bir bilimsel analiz ve çalışma plan hükümlerinde veya açıklama raporu olarak bulunmamaktadır.

Yine Arsin ilçesinde yer alması 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kararlaştırılan ve yatırım kararı, stratejik belge olarak ortaya konulan Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesinin; Arsin ilçesine, alt bölgeye ve Trabzon geneli ile hinterlandına etkisi araştırılmadan gerekli işgücü analizleri, istihdam ve sektörlerle dolaylı etkileri belirlenmeden Arsin ilçesinin nüfusunun azaltılması mümkün değildir. Zira planlama açısından yapılması gereken endüstri bölgesi kararının üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dahil tüm plan kademelerinde plan kararları içinde düzenlenmesi ve gerek nüfus gerekse işgücü olarak getireceği ve yapacağı etkinin hesaplanarak plan kararlarına yansıtılmış olması gerekmektedir. Ancak hem nazım imar planı hükümlerinde hem de il çevre düzeni planı ile üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında mekânsal konumu ilçe düzeyinde belli olmasına rağmen endüstri bölgesine yönelik hiçbir açıklamaya yer verilmemiş; bu kullanımın getireceği işgücü ve nüfus büyüklüğüne dair bir analiz ortaya koyulmamış ve sadece nazım imar planı çizili belgelerinde ilgili bölgeye kullanım sembolü ile birlikte açıklama raporunda bu bölgede endüstri bölgesi olacağı ifade edilerek geçirilmiştir.

Daha somut belirtmek gerekirse bölge içindeki ilçelerin nüfus kestirimlerinin ve hedeflerinin dayanağı olan işgücü, sektörel kararlar, gelişme potansiyeli, mekânsal kararlar, büyüme hedefleri ve öngörülerine yönelik bilimsel bir analiz ve açıklayıcı bir planlama yaklaşımı bulunmamaktadır.

Akçaabat ilçesindeki kentsel nüfustaki 26.000 kişilik artışın ve 4000 kişilik kırsal nüfustan kentsel nüfusa geçişin, Arsin ilçesindeki kentsel nüfustaki 5000 kişilik azalışın, Ortahisar ilçesindeki kentsel nüfustaki 150.000 kişilik azalışın gerekçeleri bu plan hükümlerinde belirtilmemiş ve bu gerekçelerin yer aldığı bir açıklama raporu düzenlenmemiştir. Bu nüfus kestirimlerinin sadece plan hükümleri ile yapılması; mekânsal kararlarda düzenleme yapılmaması planlama açısından çelişki oluşturmaktadır.

4)MEKANSAL PLAN KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

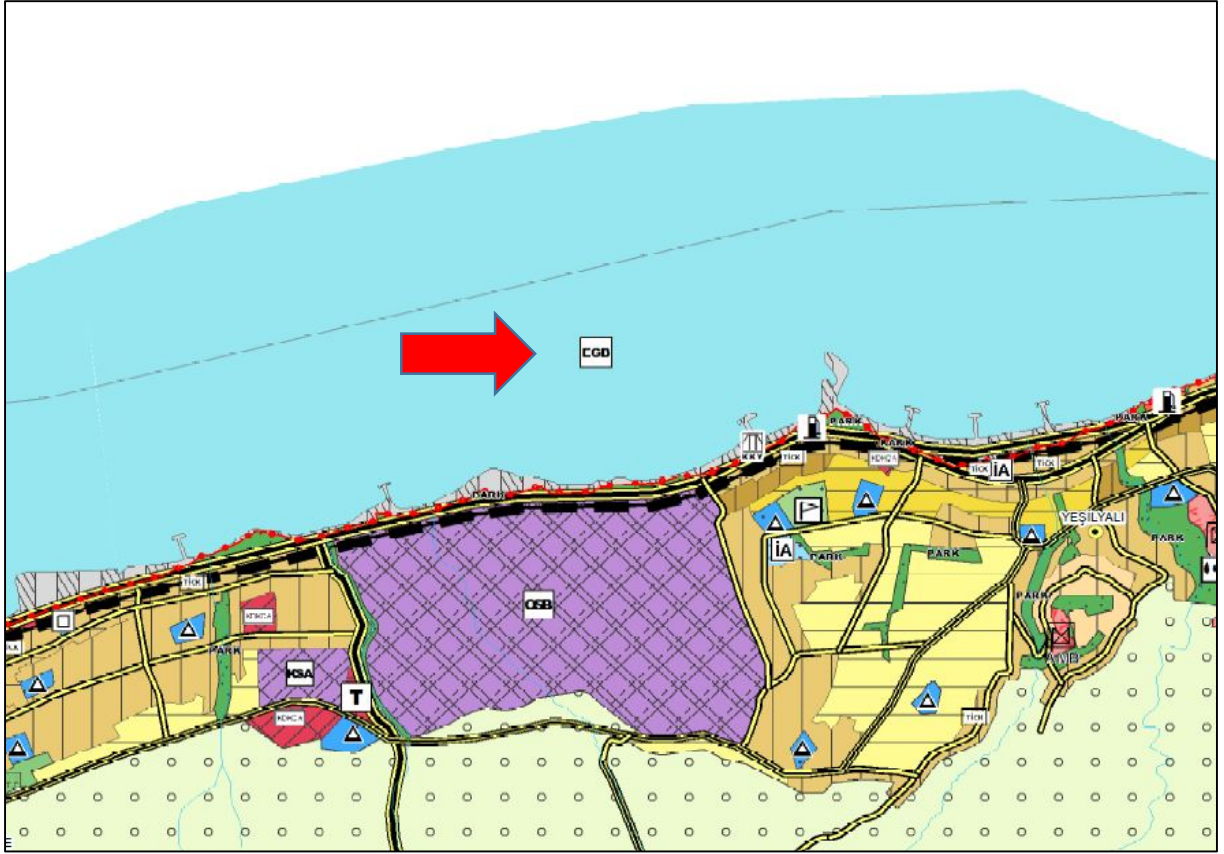
1.Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile getirilmiş olan plan kararları plan bütününde incelendiğinde özellikle bazı mekânsal arazi kullanım kararları ile ulaşım şemasının ve kurgusunun üst kademe plan kararları ile tutarlı olmadığı ve özellikle 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planında verilmiş olan kararlara aykırılık teşkil ettiği görülmektedir. Nazım imar planında daha somut ve detaylı ulaşımaya yönelik kararlar verilmesi gerektiği ve bu ulaşım kararlarında öncelikle üst kademe plan niteliğinde olan 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında öngörülen ulaşım şemasının ve yol kademelenmesinin dikkate alınması gerektiği hususuna uyulmadığı; üst ölçekli planın temel ilkelerinin, ana kararlarının korunması koşuluyla alt ölçekli planlarda değişiklik yapılabilme yaklaşımının kapsamı dışında ulaşım ve dolaşım sisteminin değiştirildiği; yol kademelenmelerine uyulmadığı; ulaşım etütleri ve analizleri yapılmadan nazım imar planında yeni yol güzergahları oluşturulduğu; arazi kullanım kararlarında değişiklikler yapıldığı; bu tür plan kararlarının hukuka aykırılık teşkil etmesinin yanısıra planın geneli etkileyen hususlar olması nedeniyle 1/25.000 ölçekli nazım imar planının

kendisinden sonra hazırlanacak olan alt ölçekli planları da yanlış yönlendireceği belirlenmiştir. Bu kapsamda nazım imar planı mekânsal kararları genel olarak irdelendiğinde aşağıdaki hususlar yönünde söz konusu nazım imar planının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile kamu yararına uygun olmadığı görülmektedir.

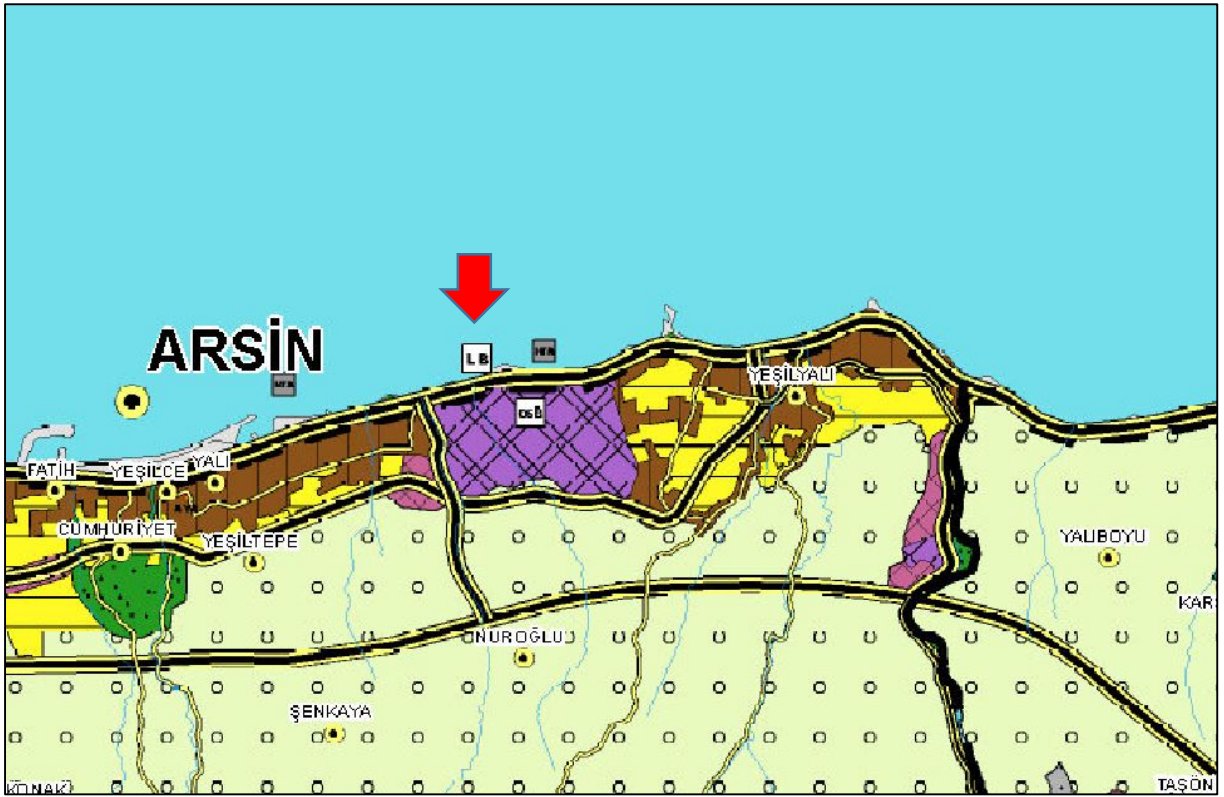
Zira alt ölçekli imar planları hazırlanırken üst kademe plan kararlarının uygulanmasının imkansız ve sorunlu olduğunun belirlenmesi, gelişme dinamikleri ve nüfus yapısında değişiklik olduğunun tespit edilmesi, nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması, planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması, yeni verilere bağlı olarak sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması, değişen verilere bağlı olarak planın güncellenme ihtiyacı gibi durumlarda üst kademe plan kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Ancak görüleceği üzere 1/25000 ölçekli nazım imar planında başta nüfus tahminleri ve kestirimleri olmak üzere mekânsal kararlar ve ulaşım kurgusunun düzenlenmesinde önce 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında gerekli değişiklikler ve revizyon yapılmadan nazım imar planı kararları oluşturulduğu; bu yaklaşımın planların kademeli birliktelik ilkesine ve imar mevzuatına aykırılık teşkil ettiği açıktır.

Bu plan kararlarından bazılarını maddeler halinde özetlemek gerekir ise;

1-Arsin ilçesinde yer alması 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kararlaştırılan ve yatırım kararı, stratejik belge olarak ortaya konulan Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesinin; Arsin ilçesine, alt bölgeye ve Trabzon geneli ile hinterlandına etkisi araştırılmadan gerekli işgücü analizleri, istihdam ve sektörlerle dolaylı etkileri belirlenmeden nazım imar planı kararları içinde endüstri gelişme bölgesi (şekil.1) olarak gösterilmiştir. Zira planlama açısından yapılması gereken endüstri bölgesi kararının üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dahil tüm plan kademelerinde plan kararları içinde düzenlenmesi ve gerek nüfus gerekse işgücü olarak getireceği ve yapacağı etkinin hesaplanarak plan kararlarına yansıtılmış olması gerekmektedir. Ancak hem nazım imar planı hükümlerinde hem de il çevre düzeni planı ile üst kademe 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında mekânsal konumu ilçe düzeyinde belli olmasına rağmen endüstri bölgesine yönelik hiçbir açıklamaya yer verilmemiştir. Aksine 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında lojistik bölge olarak (şekil.2) karar üretilmiş olup söz konusu alan; lojistik bölge kapsamında da değildir. Bu alan yukarıda da açıklandığı üzere endüstri bölgeleri kanununa göre belirlenmiş olduğundan üst kademe planlarda öncelikle "Endüstri Bölgesi" olarak plan kararının düzenlenmiş olması gerekmektedir. Nazım imar planında verilmiş olan bu kararın çevre düzeni planında yer almadığı görülmektedir.

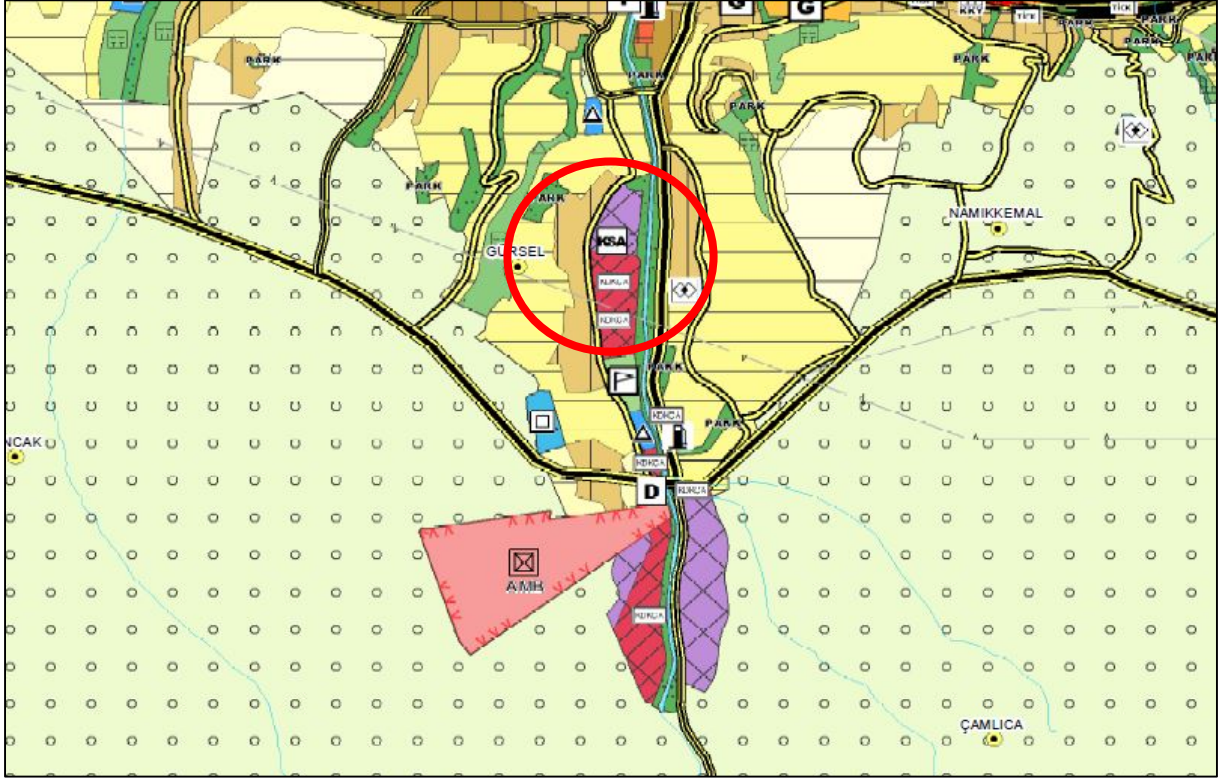


Şekil.1) 1/25000 ölçekli nazım imar planı

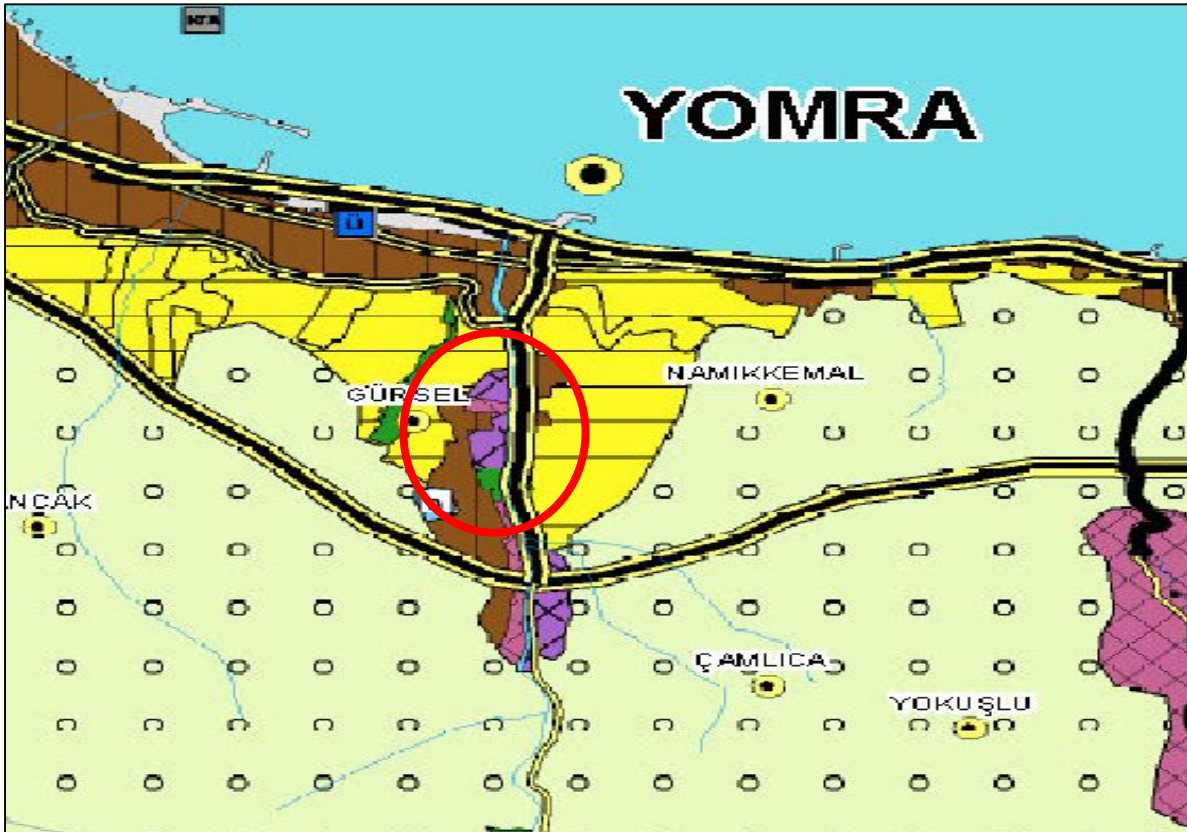


Şekil.2) 1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı

2- Yomra ilçesi, Gürse Mahallesi, Özdil yolu üzerinde ve Yomra Deresinin sol sahilinde planlanmış olan küçük sanayi alanı (KSA) kullanımı ve konut dışı kentsel çalışma alanı (KDKÇA) kullanımının (şekil.3); çevre düzeni planında sanayi alanı (şekil.4) olarak planlanmış olduğu ve nazım imar planındaki bu kararın üst kademe plan ile uyumlu olmadığı görülmektedir.

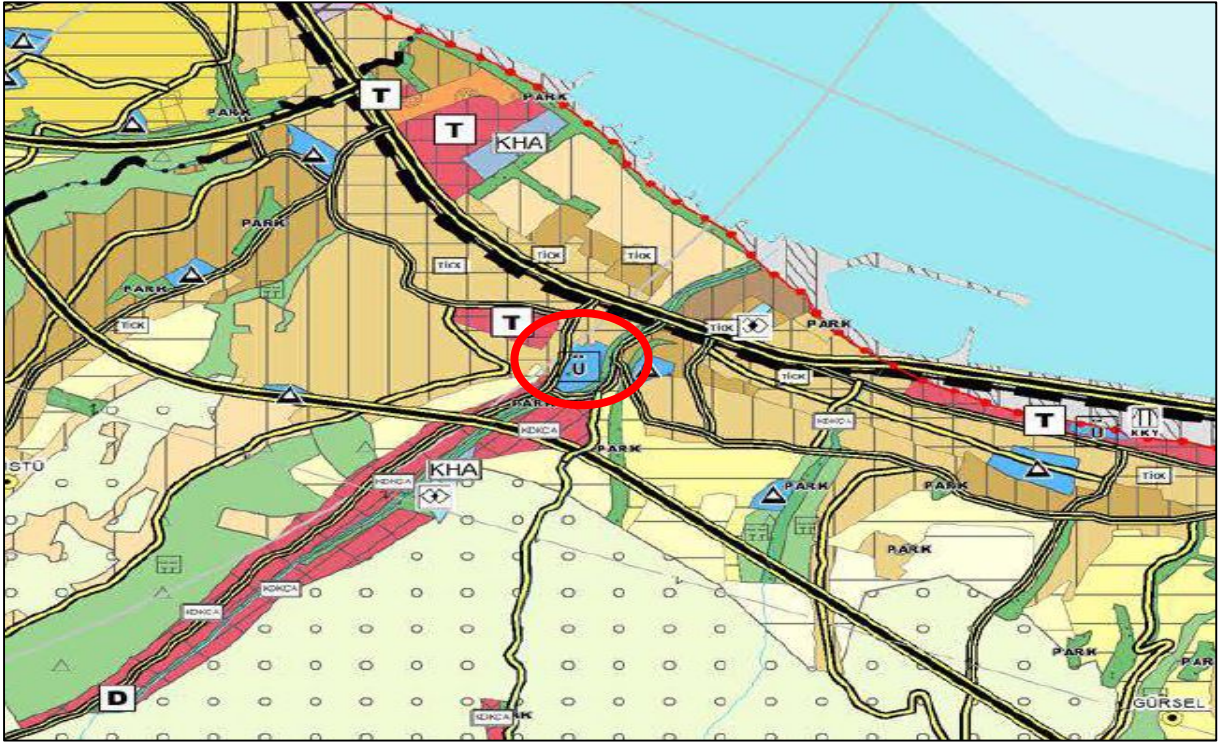


Şekil.3)1/25000 ölçekli nazım imar planı



Şekil.4)1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı

3-Yomra ilçesi, Kaşüstü Mahallesiinde planlanmış olan üniversite alanının (şekil.5); çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan (şekil.6) olarak planlanmış olduğu ve nazım imar planındaki bu kararın üst kademe plan ile uyarlı olmadığı görülmektedir.

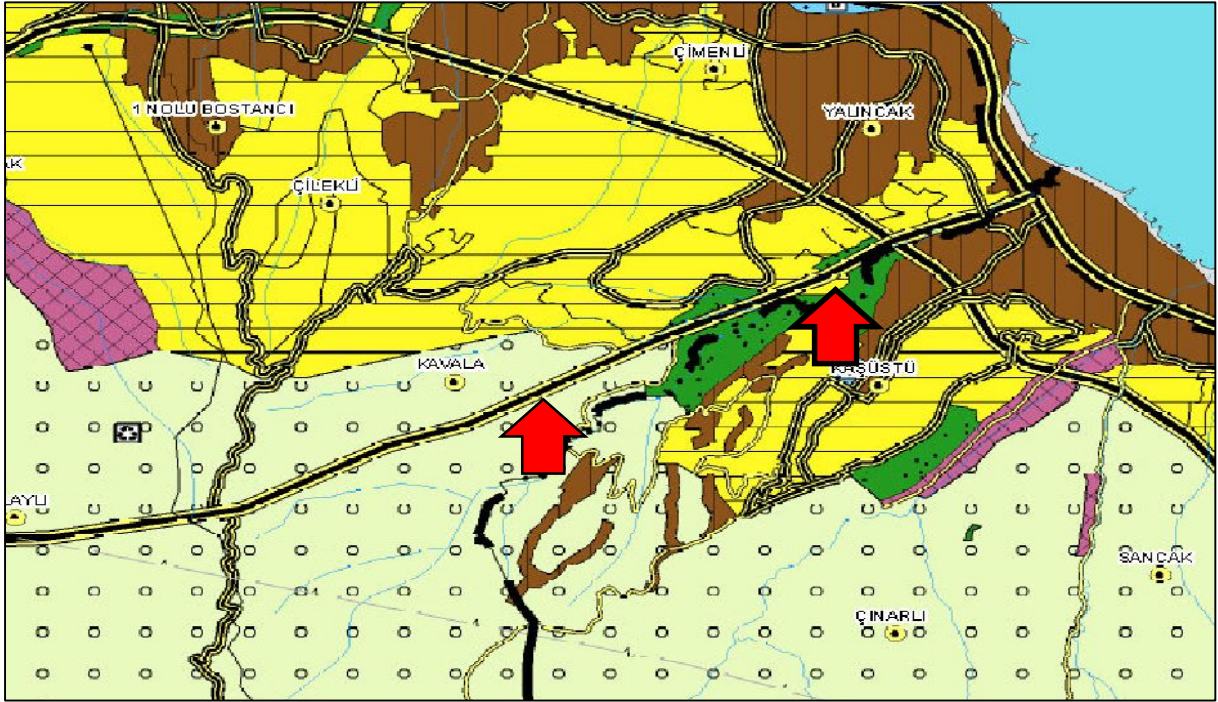


Şekil.5)1/25000 ölçekli nazım imar planı

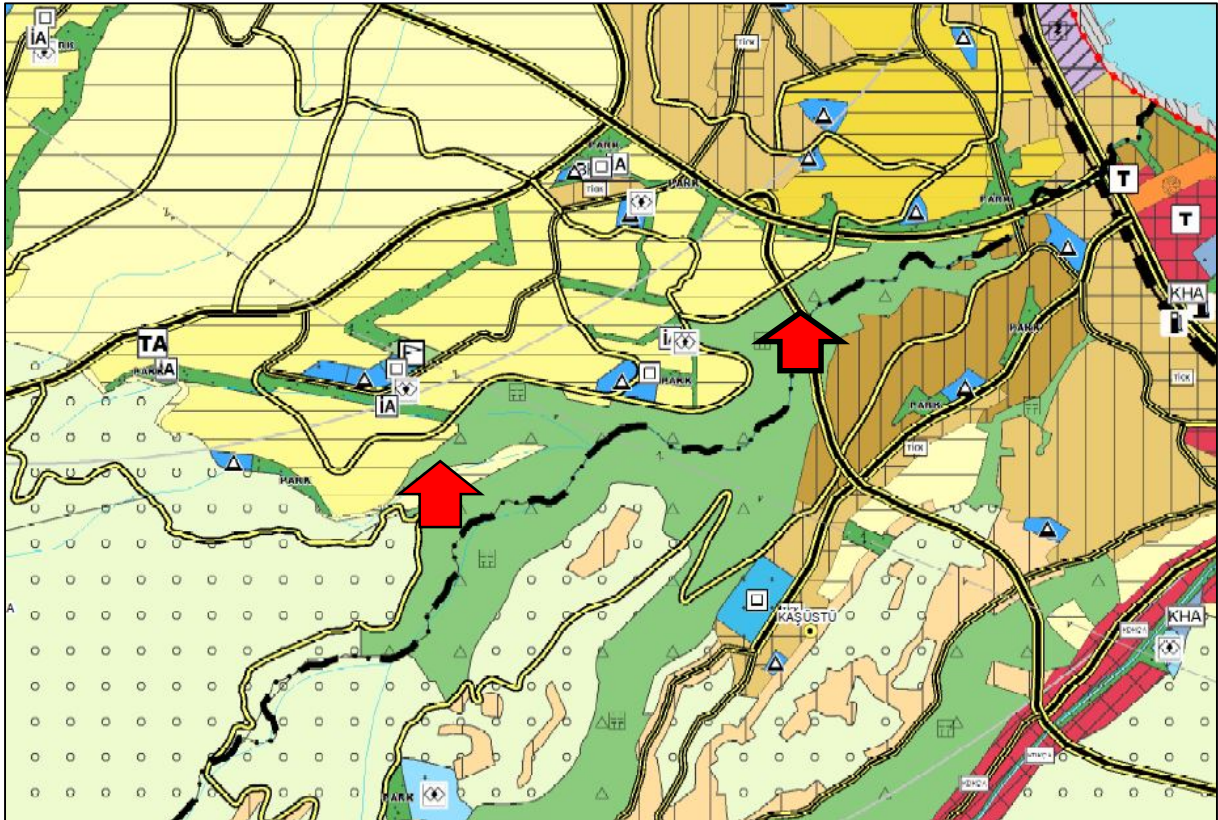


Şekil.6)1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı

4- Ortahisar ilçesi, Yalınca Mahallesi'nde çevre düzeni planında düzenlenmiş olan 1.derece yolun (şekil.7); nazım imar planında ulaşım şeması içinde yer verilmediği (şekil.14) ve nazım imar planındaki bu kararın üst kademe plan ile uyarlı olmadığı görülmektedir.

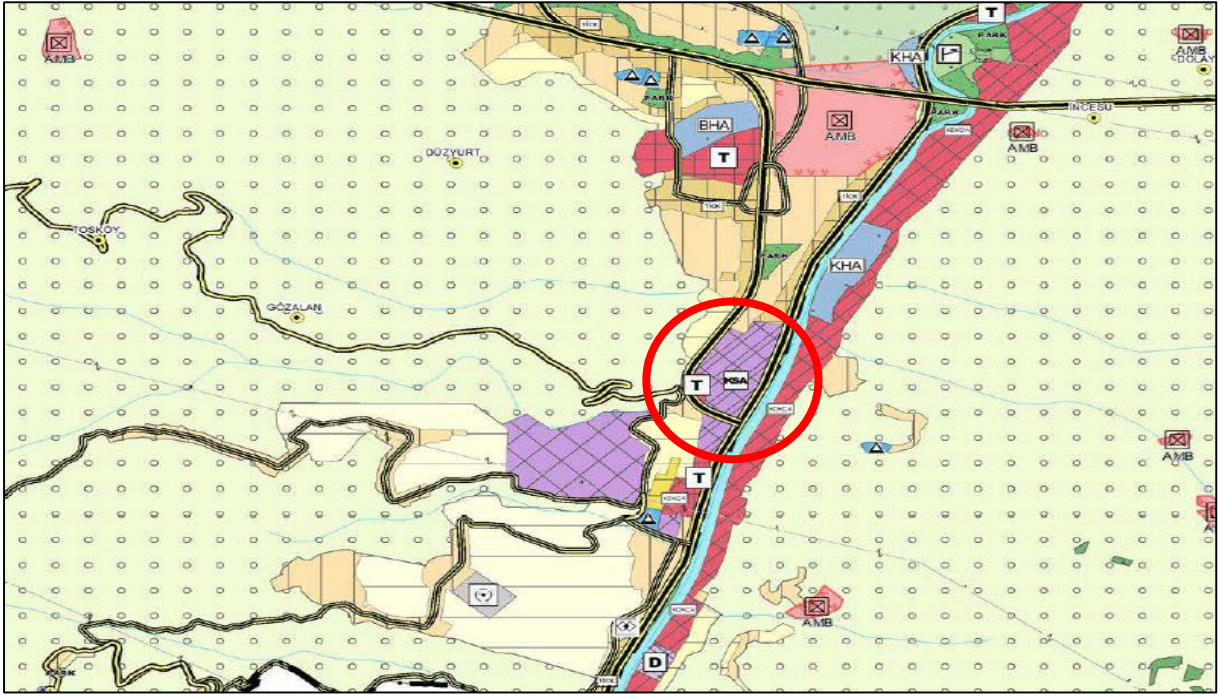


Şekil.7)1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı

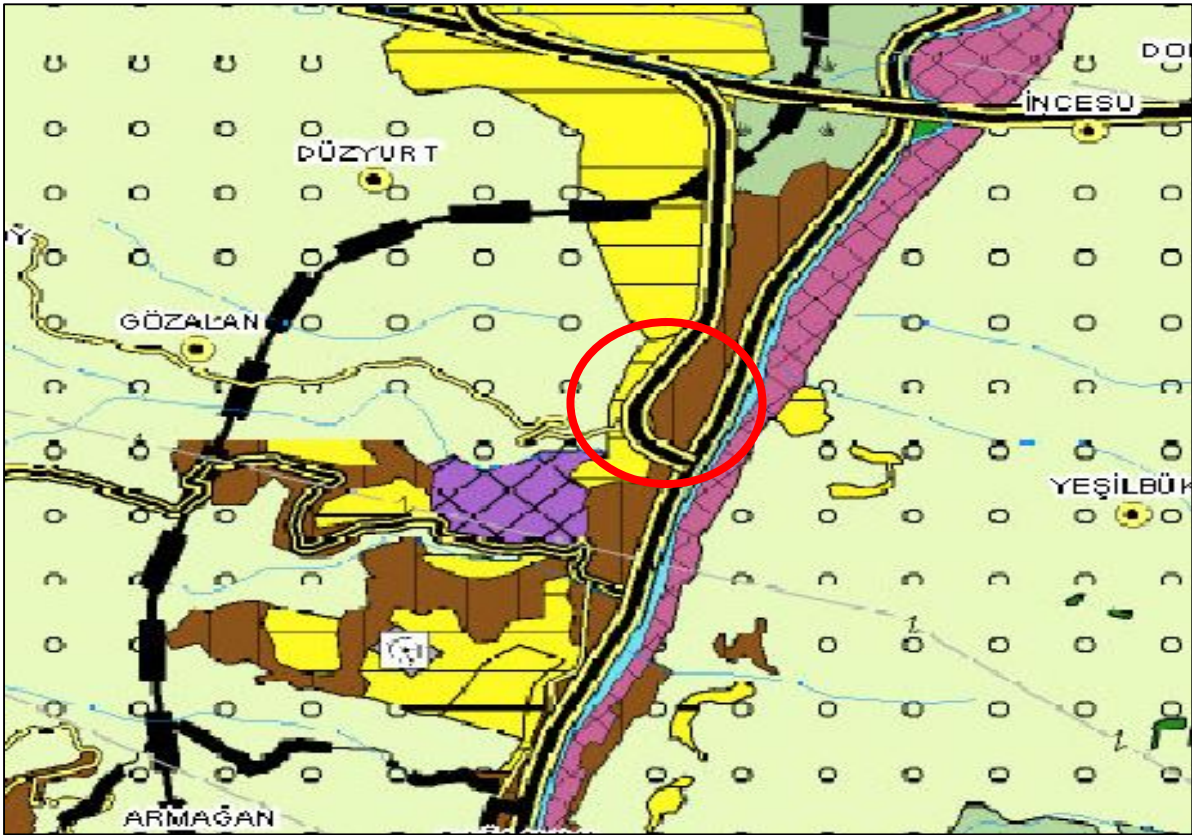


Şekil.8)1/25000 ölçekli nazım imar planı

7- Ortahisar ilçesi, Gözalan Mahallesiinde Erzurum yolu üzerinde nazım imar planında düzenlenmiş olan küçük sanayi alanı (KSA) kullanımının (şekil.13); çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan olarak planlanmış olduğu (şekil.14) ve nazım imar planındaki bu kararın üst kademe plan ile uyumlu olmadığı görülmektedir.

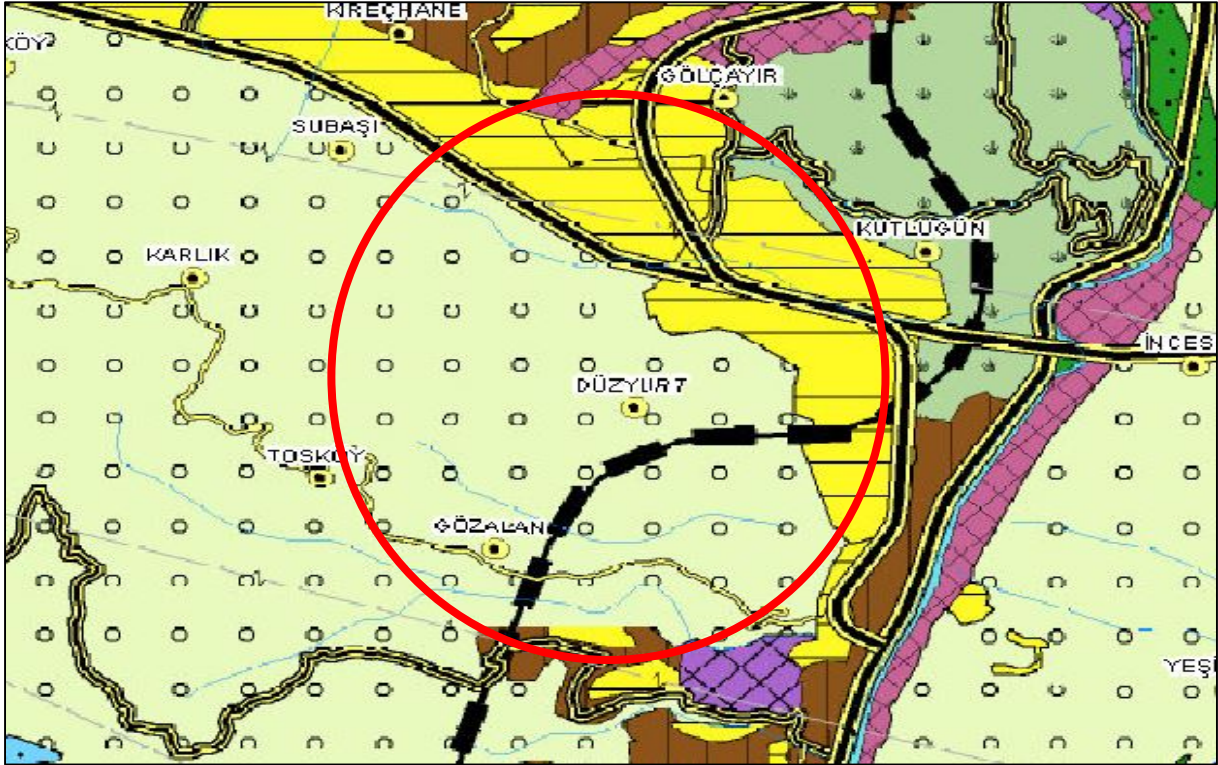


Şekil.13)1/25000 ölçekli nazım imar planı

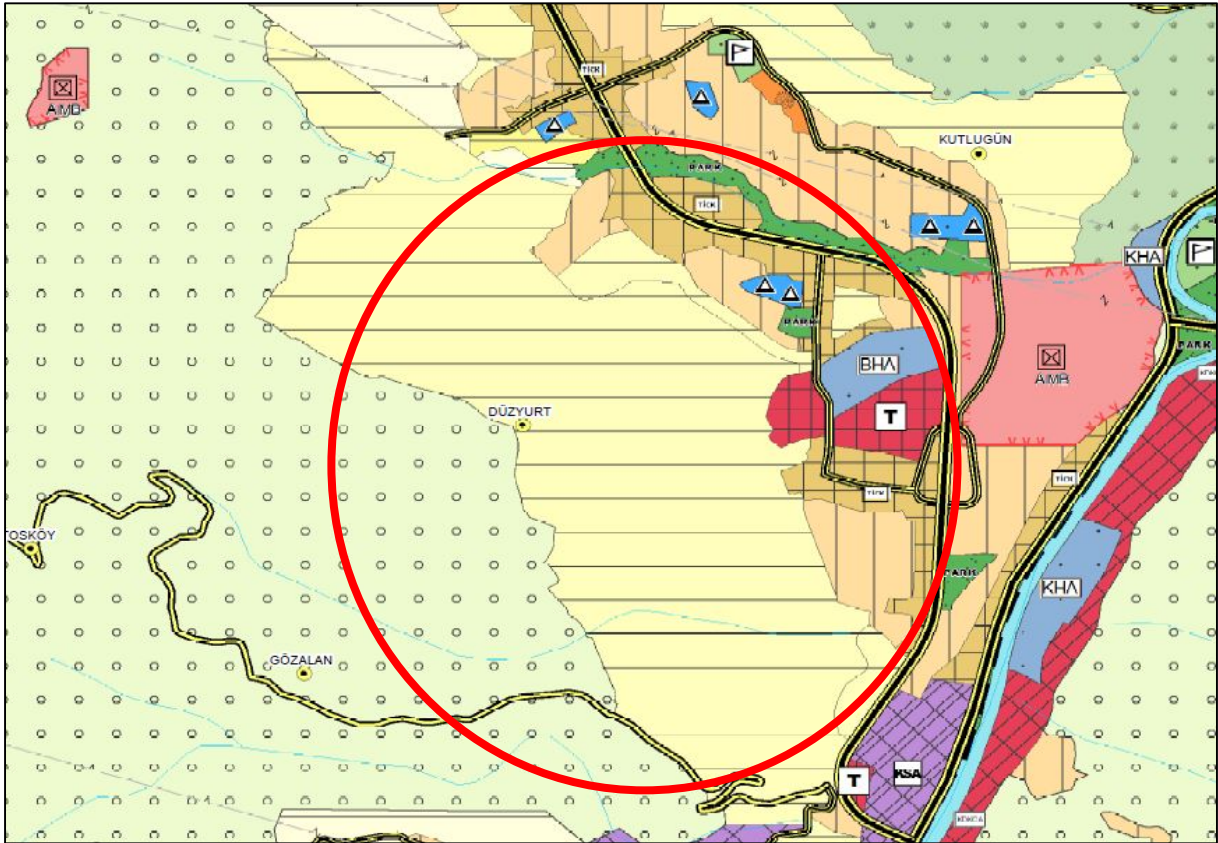


Şekil.14)1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı

8- Ortahisar ilçesi, Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalán-Çukurçayır bölgesinde 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında tarım toprağı olan alanların (şekil.15); nazım imar planında kentsel gelişme alanı olarak planlandığı (şekil.16) ve bu kararın üst kademe plan ile uyarlı olmadığı görülmektedir.

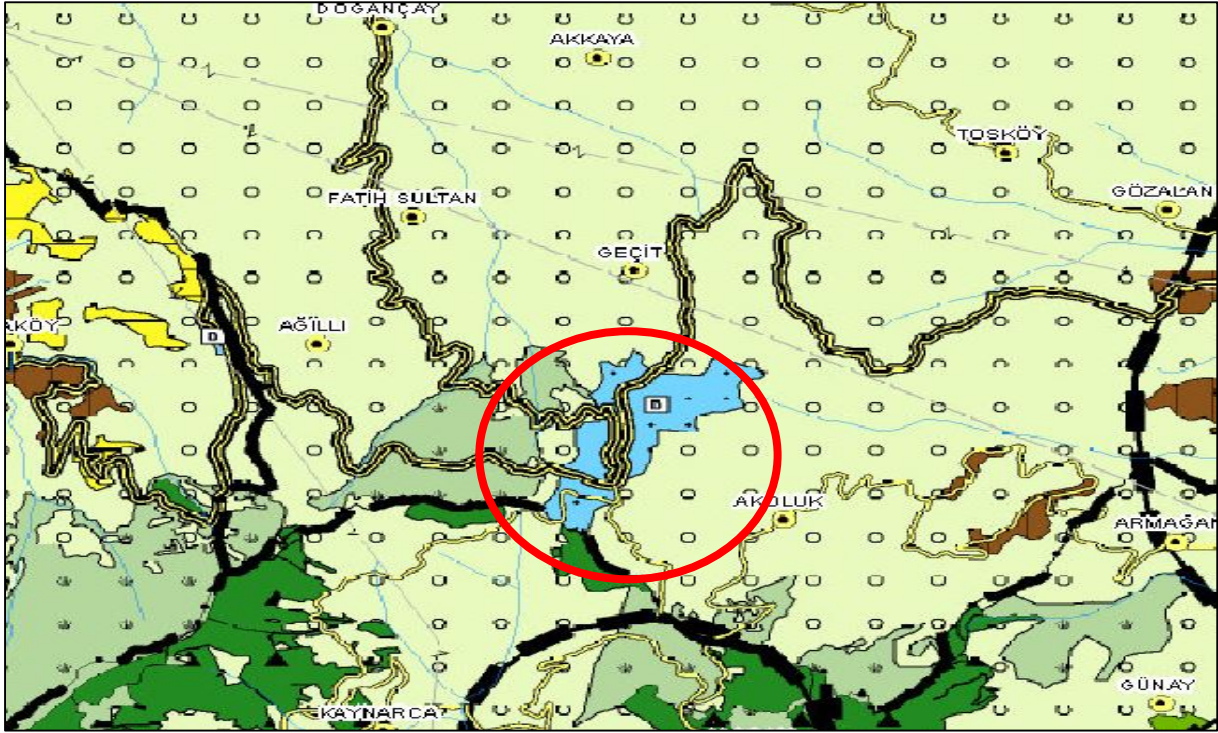


Şekil.15) 1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı

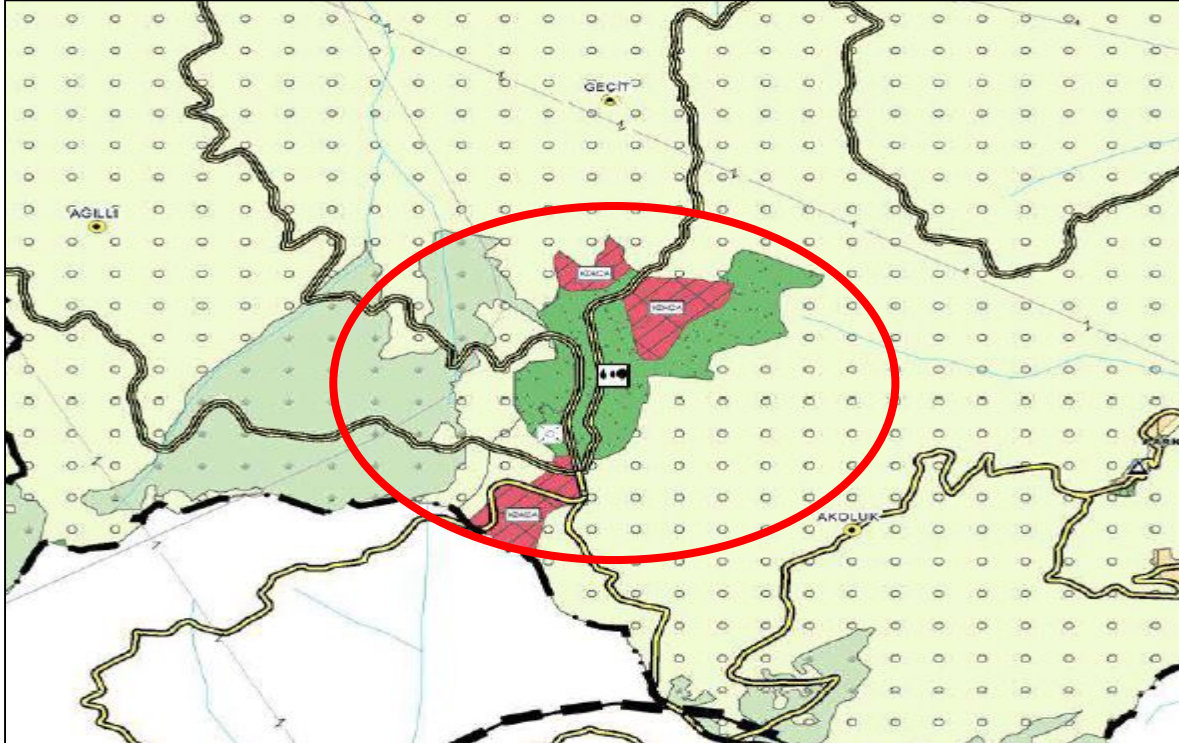


Şekil.16) 1/25000 ölçekli nazım imar planı

9- Ortahisar ilçesi, Geçit Mahallesi'nde çevre düzeni planında önerilmiş olan kentsel ve bölgesel sosyal donatı alanı kullanımının (şekil.17); nazım imar planında konut dışı kentsel servis alanı (KDKÇA) ve rekreasyon alanı olarak planlanmış olduğu (şekil.18) ve nazım imar planındaki bu kararın üst kademe plan ile uyumlu olmadığı görülmektedir.



Şekil.17)1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı

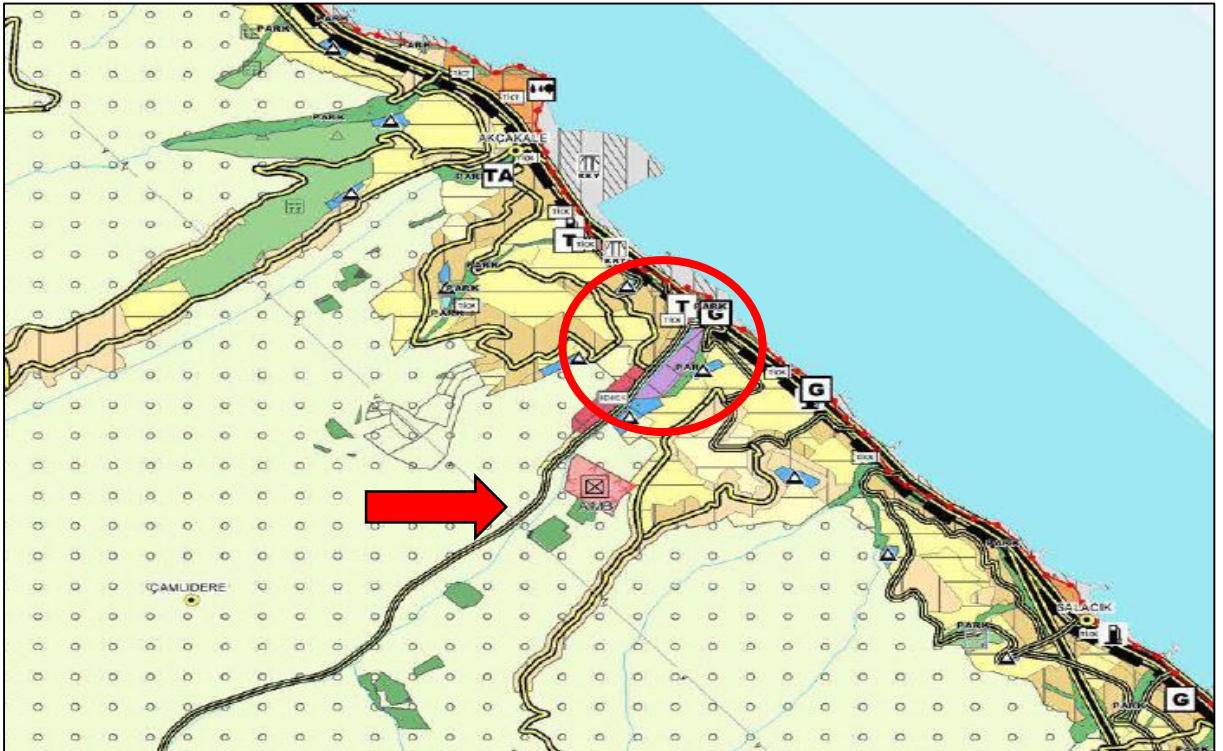


Şekil.18)1/25000 ölçekli nazım imar planı

11- Akçaabat ilçesi, Akçakale Mahallesi'nde güney yönüne doğru çevre düzeni planında düzenlenmiş olan 1.derece yolun (şekil.21), nazım imar planında 2.derece yol niteliğinde düzenlenmiş olduğu (Şekil.22); yine söz konusu yol üzerinde nazım imar planında planlanmış olan konut dışı kentsel çalışma alanı (KDKÇA) ve sanayi alanının; çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan olarak önerilmiş olduğu ve nazım imar planındaki bu kararın üst kademe plan ile uyumlu olmadığı görülmektedir.



Şekil.21)1/50000 ölçekli il çevre düzeni planı



Şekil.22)1/25000 ölçekli nazım imar planı

5) PLAN HÜKÜMLERİ AÇISINDAN İNCELEME

Genel olarak plan hükümlerinde yer alan tanımların; öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanımlara aykırı hususlar içermemesi ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planındaki tanımlar ve hükümler ile uyumlu olması gerekmektedir.

A) Bu genel yaklaşım kapsamında tanımlar bölümü değerlendirildiğinde;

1) 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 gerektiği;

2) 5.3. nolu Kırsal Alan ifadesinin tanımından da anlaşılacağı üzere aslında kırsal yerleşme alanlarını belirttiği, bu nedenle 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında açıklandığı üzere “kırsal yerleşme alanı” olarak değiştirilmesinin doğru olacağı,

3) 5.10. nolu Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımında yer alan konaklama tesisleri, lokanta, halı saha, tenis kortu, spor tesisleri ve düğün salonlarının plan kararlarında ayrıca önerilen kullanım alanlarında yapılabileceği, tanımların “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” 5.maddesinin 4.fıkrasında belirtildiği üzere alan kullanım tanımlarındaki işlevlerin plan kararları ile daraltılabileceği dikkate alındığında belirtilen bu kullanımların Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımından çıkarılmasının işlevsel açıdan sağlıklı mekanlar oluşmasına olanak sağlayacağı yada düğün salonu hariç konaklama tesisleri, lokanta, halı saha, tenis kortu, spor tesislerinin konut dışı kentsel çalışma alanına hizmet edecek şekilde tesisler bütününde yapılabileceğinin plan hükmünde belirtilmesi gerektiği belirlenmiştir.

B) Plan notlarının genel hükümler bölümü incelendiğinde;

1) 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 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 gerekmektedir. Plan hükmünde bu tür bölgelemenin; alt ölçekli planlarda yapılabileceği belirtilmektedir. Nazım İmar Planı; arazi kullanım bölgeleri gibi birçok ana kararlara yönelik bölgelemeleri içermektedir. Transfer bölgelemesi olarak tanımlanan emsal hakkı transferine yönelik bölgelemelerinde nazım imar planında belirlenmiş olması gerekmektedir. Zira nazım imar planında belirlenmiş bir yoğunluk bölgesinde alt ölçekte verilen emsal hakkı transferine yönelik kararlar nazım imar planındaki yoğunluk değerlerinde artış olacağı ve bu durumunda uygulama imar planı kararlarında nazım imar planı ana kararlarına uyarızlık oluşturacağı açıktır. Ayrıca emsal hakkı transferinin hangi bölgelere olacağına 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 Trabzon İdare Mahkemesi'nin Ortahisar İlçesi Nazım İmar Planlarının iptaline yönelik 2020/41; 2020/42 ve 2020/43 nolu kararları ile emsal transferine yönelik hükümler iptal edilmiş yine Akçaabat İlçesi Nazım İmar Planının iptaline yönelik 2020/156 sayılı karar ile emsal transferine yönelik hükümler iptal edilmiştir. Plan hükmüne eklenen planla belirlenen nüfusun aşılması şartının uygulamada nasıl ve hangi yöntemler ile kontrol edileceği; transfer sonucunda aktarılan emsal hakkının nazım imar planı yoğunluk kararları içinde belirlenmeden sadece kelime ile yoğunluk artışı oluşturmayacağını söylemenin imar planı gibi kesin kararlar içeren bir belgenin tutarlılığını ortadan kaldıracacağı; 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 belirlenmiştir.

C)Plan notlarının özel hükümlerine ait bölümü incelendiğinde;

1) 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,

2) 7.2. nolu "Kırsal Alanlar" ifadesinin üst ölçekli Çevre Düzeni Planında yer aldığı üzere yerleşik ve gelişme alanları ile birlikte yerleşilebilecek tüm alanları kapsadığı dikkate alındığında "kırsal yerleşme alanları" ifadesinin daha doğru bir tanımlamayı içereceği,

3) 7.2.5.5.1.7 nolu maddede kat adetlerinin belirlendiği ancak bina yüksekliklerinin belirlenmediği ya da bina yüksekliğinin hangi mevzuata göre belirleneceğinin açıklanmadığı, en çok kat adedinin bodrumla birlikte 3 kat olabileceği ancak yapılar dikkate alınarak bodrum hariç 3 kat verilebileceği belirtilmiş olup bu hususun uygulama bütünlüğü, nesnel ve eşit hak dağılımı ile mevzuat ilkelerine aykırı olduğu, diğer kırsal parsel alanlarındaki yapılaşma haklarına göre avantaj yaratıldığı, plan notlarının eş değer kullanım alanları ve bölgelerde aynı düzenlemeye imkan sağlanmasının gerekli olduğu, bu yaklaşımın adaletsiz uygulamalar ortaya çıkaracağı,

4) 7.2.5.5.1.9.1 nolu maddede inşaat alanı büyüklüğüne müstemilat yapılarının dahil edilmediği ancak çevre düzeni planı hükümlerinde inşaat alanı büyüklüklerinde müstemilat hariç ifadesinin olmadığı ve müstemilatların inşaat alanına dahil olduğu yine Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde (madde4/27) bahçede yapılan müstemilatların taban alanından sayıldığı dikkate alındığında müstemilat hariç ifadesinin çevre düzeni planının hükümlerine ve ilgili yönetmeliğe aykırı olduğu; bu şekilde kırsal alandaki taban alanı ve inşaat alanlarının büyütüldüğü ve yapı yoğunluğunun artırıldığı; plan notunda emsal değerinin 0,40 olarak verilmesi sonucunda örneğin 2500 m² olan parsellerde inşaat alanı büyüklüğü 1000 m² olsa bile 250 m²'yi geçmeyen tek yapı yapılabileceğinden bu büyüklükteki parsellerde hem emsal alanının kullanılması hem de birden fazla yapı yapılmasının önünü açacak şekilde söz konusu parsellerin minimum ifraz şartlarında bölünmesinin teşvik edildiği; bu şekildeki bir hükmün kırsal yapının korunmasının aksine mülkiyet dokusunun bölünmesine ve daha fazla yapılaşmanın olmasına imkan sağlayacağı; özellikle minimum ifraz şartından büyük olan parsellerde plan notunda belirtilenden daha fazla sayıda bina yapılmasını engelleyici ve bölünmeyi kısıtlayıcı şekilde emsal değerinin düzenlenmesi ve kriterler belirlenmesi gerektiği; tek yapı yapılması durumunda parsel büyüklüklerine göre yapı büyüklüklerinin ve yine parsel büyüklüğüne göre birden fazla yapı yapılması kriterlerinin bilimsel analiz ve araştırma sonucuna göre mi belirlendiği hususlarının açıklanmadığı; bu plan hükümleri doğrultusunda 5000 m²'den büyük bir parselde 3 adet konut yapısı olabileceği ve her birinin 250 m² olacağı dikkate alındığında toplam inşaat alanı kullanımının 750 m² olacağı, ancak 5000 m² parselin %40'nın 2000 m² olduğu, dolayısıyla yaklaşık 1250 m² inşaat alanı kullanılmadığından bu

emsal büyüklüğünü kullanan şekilde parselin ifraz edilmesinin yolu açıldığı; böylece en çok 5'e bölünen parselde 1000 m² büyüklüğünde 5 adet parselde her biri 250 m² geçmeyen 5 adet yapı yapılabileceği aynı mekânsal alanda plan hükümlerindeki çelişki nedeniyle 3 adet yapı yerine 5 adet yapı; 750 m² inşaat alanı yerine 1250 m² inşaat alanının oluşmasına neden olunacağı zira inşaat alanına yönelik 7.2.5.5.1.9 nolu plan hükmünün daha detaylı analiz edilerek yeniden düzenlenmesi gerektiği, bu haliyle kırsal alanda yoğun bir yapılaşmayı ve dokuyu teşvik edici şekilde olduğu,

5) 7.2.5.5.1.9.2. nolu hükmünde 2012 yılı öncesinde 2500 m² büyüklüğünden küçük parsellerde mevzuata göre izinli sayılan yapıların bulunduğu parsellerde 250 m²'yi geçmeyecek ilave yapı yapılmasına müsaade edilmesi, daha önce belirlenmiş olan plan hükümlerinin mevcut dokunun olduğu parsellerde gözardı edilmesine, eşit hak dağılımının ortadan kaldırılmasına, kırsal alanların korunması ve bu alanlardaki yapı yoğunluğunun azaltılmasına ilkesel olarak aykırı olduğu, mevcut yapı olan parsellerde istisnai bir hak verildiği, diğer yapı bulunmayan parsellerin aleyhine düzenlemenin söz konusu olduğu,

6) 7.2.5.5.1.10.2 ve 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 parselde ifraz edilmesinin dışında kırsal alanda daha fazla bölünmeyi ve yapılaşmayı öngörecektir 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) 7.2.5.5.1.13. nolu hükmünde belirtilen bu pansiyonculuğun tanımından da anlaşılacağı üzere aslında mevcut yapılarda turizm amaçlı kullanımların yer almasının öngörüldüğü ancak kırsal yerleşme alanlarında turizm kapsamındaki tüm kullanımların üst kademe plan kararları gereği, imar planı yapılarak belirlenmesi gerektiği; ev pansiyonculuğu ile ilgili gerek mekânsal gerekse içerik altlığının ve alt bölge içinde hangi kırsal yerleşme alanlarından bu tür uygulamanın yapılabileceğinin belirlenmiş olması gerektiği; bu bağlamda alt bölge genelinde turizm kullanımların öngörüleceği ve yönlendirileceği ayrıca geliştirileceği yerleşmelerin, mekânsal alanların ve bölgemelerin genel hatlarıyla analiz edilerek belirlenmiş olması gerektiği; turizme yönelik gerek yatırım gerekse planlama kararlarının mülkiyet sahiplerinin veya yatırımcının isteğine bırakılmaması, bu amaçla plan kararları ile yönlendirme ve organizasyonların yapılmış olması gerektiği,

8) 7.2.5.5.2.3 nolu hükümde kırsal yerleşik alan dışında kalan alanlarda plan hükümlerinin 7.2.6.1.5 nolu maddesi kapsamında turizm amaçlı kullanım kararları getirilebileceği belirtilmiş olmasına rağmen 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hükümlerinin kırsal yerleşme alanları ile ilgili açıklamalarından da anlaşılacağı üzere kırsal yerleşik alan ve civarı sınırları içinde 6.2.5 nolu hüküm kapsamında plan kararları ile turizm amaçlı planlama yapılabileceği; kırsal yerleşik alan ve civarı dışında ise sadece eko-turizm kapsamında kullanım kararları düzenlenebileceği ve bu tür alanlarda 7.2.6.1.5 nolu hükümde belirtilen turizm kullanımlarının yer almasının üst kademe plan kararlarına aykırı olacağı,

9) 7.4 nolu turizm alanlarına yönelik plan hükümlerinin genel kapsamda alt ölçek planları ve uygulamayı yönlendirici olduğu, ancak turizm alanı gibi nüfus, yapı, kullanıcı yoğunluğu oluşturulan arazi kullanım kararlarının il bütününde ve alt bölgelerde tür, tesis, kapasite, nitelik, güzergah, potansiyel vb. bir çok kriter irdelenerek bütüncül bir turizm bölgelemesi kapsamında belirlenmesi gerektiği, güncel gelişme ve taleplere, mülkiyet sahibi veya yatırımcının isteğine bağlı olarak yer seçiminin yapılmaması gerektiği; turizm kullanımlarının genel olarak bölgesel bazda belirlenmesi, daha sonra alt ölçekli planlarda uygunluğunun ayrıca değerlendirilmesi gerektiği,

10) 7.4.8. nolu plan hükmünde bahsedilen eko-turizm alanlarının 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında tanımlandığı üzere kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında kalan mevzuat gereği iskan dışı alanlar olarak tanımlanan bölgelerde yapılabileceği belirtilmiş olup bu kapsamda ilgili çevre düzeni planında ilçeler kapsamında belirlenmiş eko-turizm yapılabilecek alanlarının bu plan notunda belirtilmiş olması gerektiği; diğer taraftan eko-turizm yapılabilecek

alanların il bütününde genel ve bölgesel olarak plan kararları ile birlikte yeniden değerlendirilmesi gerektiği;

11) 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 iskan dışı alanlar kapsamında olduğu dikkate alındığında en azından mevzuatta yer aldığı üzere 5000 m² parsel büyüklüğünün sağlanmış olması gerektiği;

12) 7.7.3.3. nolu plan hükmünün yatırım kararı ve stratejik belge olarak karar altına alınan "Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesi" hakkında belirleme olduğu ancak söz konusu alanın mekânsal büyüklüğü ve Trabzon ilinin geneline getireceği nüfus, işgücü ve hizmet sektörü etkisinin mekana yansımalarının analiz edilerek planlama çerçevesinde hem üst kademe çevre düzeni planlarının hem de söz konusu nazım imar planının nüfus, işgücü, ulaşım, kullanım bölgelemesi gibi ana kararlarının yeniden belirlenmesi gerektiği, bu kapsamda çevre düzeni planlarının ve nazım imar planının revize edilmesinin kaçınılmaz olduğu,

13) 7.7.8. nolu maddede belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında mevcut nüfus ve yaşam, sosyal doku gözardı edilmemeli, bu alanlar öncelikle nazım imar planı hükmünde nüfus ve ulaşım kararları başta olmak üzere birlikte tasarlanmalı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planının bölgenin genel yerleşme ve yön, büyüklüklerinin düzenlendiği ana plan olduğu, planların bütünlüğünün sağlanabilmesi için kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen alanların hangi kullanımlara düzenleneceğinin bu ölçekteki planda belirlenmiş olması gerektiği, söz konusu alana ilişkin alt ölçekli planları yönlendirecek arazi kullanım kararlarının belirlenmesi gerektiği, kullanımların belirsiz olmaması ve talebe göre şekillenmemesi gerektiği, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarına yönelik kentin ve bölgenin özellikleri ve dinamiklerine göre nazım imar planı kararları ile bütünlük sağlayacak şekilde kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanması gerektiği,

14) 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 arttıracacağı,

15) 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 görseelliğin zedelenmesine, alanda yöresel ve mevcut tipolojisi ve mimarisinde bulunmayan bir yapılaşmanın oluşmasına neden olacağı,

hususları belirlenmiş olup belirtilen gerekçeler ve değerlendirmeler kapsamında ilgili plan hükümlerinin iptal edilerek yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

6)MAHKEME KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı kararının alınmasına dayanak olan Trabzon İdare Mahkemesi'nin Ortahisar İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarının iptaline yönelik 2018/1326; 2018/1327 ve 2018/1328 nolu kararları irdelendiğinde; ilgili mahkeme kararlarında 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarına yönelik özetle 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planlarından daha genel ve soyut bir niteliğe sahip olduğu, 1/25.000 ölçekli nazım imar planının arazi kullanım kararlarının mekânsal dağılımına ilişkin genel düzenlemeleri içerdiği, bu kapsamda 1/5000 ölçekli nazım imar planında düzenlenen donatı kurgusunun dayanağının 1/25.000 ölçekli nazım imar planı olduğu, Ortahisar ilçesinde kurgulanan teknik ve sosyal donatı alanı yetersizliğinin sadece 1/5000 ölçekli plandan kaynaklanmadığı, donatı kullanımlarının mekânsal kurgusuna ilişkin düzenlemeler içeren 1/25.000 ölçekli nazım imar planından kaynaklandığı dolayısıyla 1/25.000 ölçekli nazım imar planının da donatı kurgusu açısından aykırılıklar taşıdığından bahisle söz konusu 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarının iptaline karar verildiği belirtilmektedir.

Söz konusu mahkeme kararları doğrultusunda 14/07/2020 tarih ve 1345 sayılı meclis kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planları incelendiğinde mahkeme kararında belirtilen planlama nüfusuna bağlı olarak gerekli olan donatı alanı ihtiyaçlarının karşılanmadığı; donatı alanlarının hem sayıca hemde mekânsal büyüklük olarak eksiklikler içerdiği; plan genelinde donatı alanı ihtiyaçlarının özellikle standart değerlerden fazla olan yeşil alanlardan karşılandığı ve bu nedenle fiziki ve topografik olarak yerleşme uygun olmayan alanlarda sadece donatı alanı eksikliği gidermek yönünde ilave donatı alanları düzenlendiği; donatı alanlarının hizmet etki alanları ve yürüme mesafeleri dikkate alınmadan aynı hizmet etki bölgesi içinde eşdeğer donatı alanlarının konumlandırıldığı; planda belirlenen ulaşım kurgusu ve ağının üst kademe plan kararlarına uygun olmadığı hususları tespit edilmiştir.

DELİLLER

: Meclis Kararları, davalı İdare tarafından yapılan plan çizimleri, plan notları, plan açıklama raporları, her türlü inceleme, değerlendirme, analiz, analitik etüt raporları ve her türlü belgeyi ihtiva eden işlem dosyaları,

SONUÇ VE İSTEM

: Açıklanan ve Mahkemenizce resen saptanacak nedenlerle; 1.Planlama Alt Bölgesi (Ortahisar-Akçaabat-Yomra-Arsin) 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümlerinin (notları) kabulüne ilişkin Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2020 tarih ve 1345 sayılı kararı le dayanağı olan 14/02/2020 tarih ve 459 sayılı kararının öncelikle **yürütmesinin durdurulmasına** ve takiben **iptaline** karar verilmesini, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini saygılarımızla talep ederiz.

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