

**TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI TARFINDAN HAZIRLANAN
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN
14/07/2020 TARİH VE 1365 SAYILI KARARI İLE ONANAN
ORTAHISAR İLÇESİ, 2.ETAP MERKEZ BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İNCELEME VE DEĞERLENDİRME RAPORU**

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

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

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

Yönetmelik açısından mekansal planlardan biri olan nazım imar planlarında her tür ve ölçekteki mekansal planda olduğu gibi kamu yararının önde tutulması gerekmektedir. Nazım imar planları, mekansal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlar olmalıdır. Kamu yararı açısından bakıldığında Trabzon Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 14/07/2020 tarih ve 1365 sayılı kararı ile onanan Ortahisar ilçesine ait söz konusu 2.Etap Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında kenti ilgilendiren konulara yönelik genel olarak kamu yararını koruyacak ve sağlayacak yeterli düzeyde plan kararlarının düzenlenmediği, somut olarak yeterli büyüklükte ve sayıda planlama nüfusuna hizmet eden donatı alanlarının oluşturulmadığı; özellikle eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis alanları, ibadet alanları ve teknik altyapı gibi kamu kullanımlarının hizmet etki alanı mesafeleri içerisinde düzenlenmesi hususunun yerine getirilemediği; donatı alanı eksikliklerinin daha çok yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan yeşil alanların değiştirilmesi şeklinde karşılandığı ve bu şekilde planda belirlenen yeşil alanların donatı alanına dönüştürülmesi sonucunda tüm kentsel alana hitap eden doğal peyzaj ve yeşil alanların yapılaşmaya konu edildiği bu haliyle kamu yararının göz ardı edildiği belirlenmiştir.

Bu kapsamda aşağıda maddeler halinde nazım imar planında belirlenen hususlar ve değerlendirmelere yer verilmiştir.

1) PLAN NÜFUSU VE DONATI ALANLARI

14/07/2020 tarih ve 1365 sayılı meclis kararına konu olan Ortahisar ilçesi 2.Etap Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planının onanmasına dayanak olan Trabzon İdare Mahkemesi'nin 2020/41 sayılı kararının verilmesinde nüfus tahminlerine ve planlama dönem nüfusuna bağlı olarak donatı alanlarının eksikliğine vurgu yapıldığı görölmektedir.

Her türlü mekânsal planların yapımında uyulması gereken ilke ve esasları belirleyen "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 7.Maddesi ve Standartlar başlığı altında yer alan 11.maddesinin ilgili alt maddeleri řu şekildedir.

Genel planlama esasları

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

Standartlar

MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

(2) (Değişik:RG-17/5/2017-30069) Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir.

(3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.

Üst kademe plan kararlarından ve plan açıklama raporundan da anlaşılacağı üzere 2040 hedef yılı için belirlenmiş olan nüfus tahmininin Ortahisar İlçesi planlı alanlarının bütününde (1-2-3. Etapların tamamında) analiz edilerek yeniden hesaplandığı ve toplam kentsel nüfusun iptal edilen nazım imar planına göre azaltıldığı (625.000 kişi) ancak yeniden kabul edilen plan nüfusuna göre imar planı üzerinde ayrılması gerekli olan donatı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenmiş olan asgari standartları yine de karşılamadığı görölmektedir.

Yönetmeliğin 11.maddesinin 2.fıkrası gereği yürürlükte olan ve Bakanlık tarafından onanmış olan Çevre Düzeni Planı ile Ortahisar İlçesi için herhangi bir kentsel asgari standart belirlenmediğinden yapılan nazım imar planında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda yer alan nüfusa göre kentsel, sosyal ve teknik donatı alanları için asgari standartlara uyum aranması esastır. Ancak çevre düzeni planında belirlenmiş bir donatı standardı bulunması durumunda yönetmelikteki standartlardan farklı olarak donatı alanı standardı geliştirmek, kullanım kararı ve alan büyüklüğü oluşturmak mümkün olacaktır. Bu kapsamda bir düzenleme olmadığından 2.etap nazım imar planında plan nüfusu azaltılmış olsa da bu nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının meskun alanlarda olmasa bile özellikle gelişme alanlarında karşılanması gerekmektedir.

Yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. Maddesinin 3.fıkrasında yer alan hususlara göre yalnızca Eğitim, Sağlık ve İbadet Alanlarının kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüklerinde ilgili kurumun görüşü doğrultusunda imar planı kararı ile alan büyüklüğü belirlenebilir. Bu bağlamda anılan üç sosyal donatı alanı için yönetmeliğin Ek-2 tablosunda belirlenmiş olan asgari standartlarda kullanım alanları oluşturulması zorunlu olup sadece asgari tesis alan büyüklükleri, kurumların görüşleri doğrultusunda belirlenen büyüklüklerden farklı olabilmektedir. Plan açıklama raporunda ilgili kurum görüşleri yer almadığından ilgili donatı alanları için görüş alınıp alınmadığı bilinmemekte dolayısıyla bu alanların kullanım kararlarının ayrıca sorgulanması gerekmektedir.

Ortahisar ilçesi 2.Etap Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı çizili belgeleri üzerinden yapılan incelemelerde mahkeme kararına bağlı olarak iptal edilen nazım imar planı kararlarına istinaden fonksiyon değişikliği yapılarak donatı alanı olarak planlanan kullanım alanlarının oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Donatı alanlarının standartlarının, sayısının ve büyüklüklerinin artırılmasına yönelik yapılan plan düzenlemelerinin olumlu olduğu, ancak görüleceği üzere ağırlıklı olarak daha önceki nazım imar planında yeşil alan olarak belirlenen alanlar üzerinde donatı alanı kullanımlarının önerildiği; daha önceki nazım imar planında bir kısım donatı alanı kullanımının yeniden onanan nazım imar planında fonksiyon değişikliği yapılarak farklı donatı kullanımlarına dönüştürüldüğü belirlenmiştir. Bu durumda donatı alanı eksikliklerinin daha çok yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan yeşil alanların değiştirilmesi şeklinde karşılandığı; bazı donatı alanlarının plan bütününde ve hizmet etki alanı dikkate alınmadan değiştirildiği; fonksiyon değişikliği yapılan kullanımın hangi bölgede karşılandığı, değiştirilen donatı alanına ilgili bölgede ihtiyaç olup olmadığının belirlenmeden farklı bir donatıya dönüştürüldüğü; bu şekilde yapılan donatı alanı değişikliklerinin planın bütünlüğünü ve uygulanabilirliğini bozacağı, donatı alanlarının kaldırılması ile donatı dengesinin sağlanamayacağı ve bölgede yaşayanlara sunulan hizmet kalitesinin yetersiz olacağı, önerilen ve ilave edilen donatı alanlarının hem miktar hemde mekânsal şema-kurgu açısından öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak olduğu, bu haliyle onanan nazım imar planında Trabzon İdare Mahkemesi'nin 2020/41 sayılı kararının yerine getirilmediği ve 14/07/2020 tarih ve 1365 sayılı meclis kararına ile onanan Ortahisar ilçesi 2.Etap Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile imar mevzuatına ve hukuka uygun olmadığı açıktır.

Diğer taraftan planlamanın genel kabulü olan komşuluk ünitesi yaklaşımı doğrultusunda konut alt bölgelerinin erişilebileceği hizmet etki alanında donatı alanlarının düzenlenmesi gerekmektedir. Örneğin komşuluk ünitesi içinde ilkokulun 500 mt. yürüme mesafesi içinde yer alması, ortaokulun 1000 mt. ve lisenin 2500 mt. mesafede yer alması gerekmektedir. Ancak bakıldığında nazım imar planı genelinde verilen eğitim alanı kararlarının bu yaklaşımla düzenlenmediği; mevcut tesis alanları haricinde yeni öngörülen tesislerin yer seçimlerinde bu hususun dikkate alınmadığı, donatı alanlarının belirli bir bölgede yoğunlaştığı, aynı bölge içinde eşdeğer nitelikte ve birbirine yakın konumda donatı alanı önerisi yapıldığı tespit edilmiştir. Donatı alanlarının hizmet etki alanı yaklaşımı ile planlaması hem planın uygulanabilirliği hem de donatı alanlarının dağılımında yeterliliği sağlayacaktır.

Nazım imar planında uygulama imar planlarına yol gösterecek nitelikte nüfus ve yapısal yoğunluk kararlarının verildiği ancak planlama nüfusunun hesaplanmasında mevcut imar planlarının kapasitesi dikkate alınarak nüfus büyüklüğü belirlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca nazım imar planında öngörülen donatı alanları haricinde brüt yoğunluk belirlenirken

uygulama imar planında %45 oranında alanın kamuya bırakılacağı öngörüsü yapılarak aslında nazım imar planında gösterilen donatı alanlarının uygulama imar planında ilave olarak tekrar düzenleneceği şeklinde planlama açısından mümkün olmayan ve üst ölçekli plana aykırılık oluşturacak bir planlama kurgusu oluşturulmuştur. Her yerleşmenin, mahallenin ve konut bölgesinin doku analizleri, aile anketleri, hane sayıları belirlenmeden, konut büyüklükleri belirlenmeden, hane büyüklüğü 4 kişi ve konut büyüklüğü 125 m² esas alınarak nüfus yoğunluklarının hesaplanması; bu şekilde konut alanlarının düzenlenmesi nazım imar planında belirtilen nüfusun; uygulama imar planında neredeyse iki katına çıkmasına ve dolayısıyla yapısal yoğunlukların artmasına neden olacaktır. Bu durum nazım imar planında verilen hedef ve ilkelerin alt ölçeği yönlendirecek düzeyde ve yeterlilik ile tutarlılıkta olmadığını gösterdiği gibi bu şekilde kapasite nüfus üzerinden yapılan imar planı sonucunda gerekli olan kentsel, sosyal ve teknik altyapı-donatı alanı standartlarının sağlanması da mümkün olmayacaktır.

2)KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI, KORUNACAK ALANLAR VE AFETE DUYARLI ALANLAR

Ortahisar ilçesi planlı alanlarının bütününde yer alan sit alanları, korunan alanlar ve dönüşüm alanları; ağırlıklı olarak 2.etap nazım imar planı sınırları içinde kalmaktadır. Ortahisar mahallesi kentsel sit alanları, Çarşı mahallesi kentsel sit alanları, Boztepe doğal sit alanları, Soğuksu mahallesi doğal sit alanları, Tabakhane kentsel dönüşüm alanları, Çömlekçi kentsel dönüşüm alanları, Pazarkapı kentsel dönüşüm alanları ve birçok tescilli yapı, bina, anıt eser bu plan sınırı içinde bulunmaktadır.

Dolayısıyla 2.etap merkez bölgesinde yapılacak olan nazım imar planı çalışmasının özellikle bu tür alanlara yönelik daha detaylı ve yönlendirici kararlar içermesi gerekmektedir. Bakıldığında söz konusu 2.etap nazım imar planında sit alanları ve kentsel dönüşüm alanlarının plan kapsamı dışında bırakıldığı, bu alanlara yönelik herhangi bir karar üretilmediği görülmektedir. Bu şekilde bir yöntemin sonucunda söz konusu alanların plan dışında bırakılması nazım plan kararlarının bütünselliğini bozmuş; bu alanların fonksiyonsuz kalmasına; ulaşım, altyapı, sosyal-kültürel, demografik kararların bütünlüğünün etkilenmesine neden olmuştur. Bu tür alanlar için karar üretilmesi gereken mekansal plan olan nazım imar planında gerekli düzenlemeler oluşturulmamıştır.

Zira 2.etap nazım imar planı sınırları içinde yer alan Ortahisar mahallesi kentsel sit alanları, Çarşı mahallesi kentsel sit alanları, Boztepe doğal sit alanları, Soğuksu mahallesi doğal sit alanları, Tabakhane kentsel dönüşüm alanları, Çömlekçi kentsel dönüşüm alanları, Pazarkapı kentsel dönüşüm alanlarının hangi kullanımlarla düzenleneceğinin alt ölçekli plan bırakılmasının planların kademe birlikteliği ilkesine aykırı olacağı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ölçeğinde söz konusu alanlara ilişkin alt ölçekli uygulama imar planları yönlendirecek alana yönelik hakim arazi kullanım kararlarının belirlenmesi gerektiği, söz konusu alana ilişkin kullanımların belirsiz olmaması, talebe göre şekillenmemesi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenmesinin şehir planlamanın gereği olduğu açıktır. Bu alanların nazım imar planında fonksiyonsuz gibi kalması ulaşım, altyapı ve sosyo ekonomik problemlerin ortaya çıkmasına sebep olacaktır. Ayrıca bu alanların planda boş bırakılmasına karşın o bölgelerde yaşayan nüfusun plan nüfusuna dahil edilip edilmediği, sosyal donatı alanlarının planın bütünlüğünü etkileyip etkilemediği anlaşılmamaktadır. Farklı kurumlar tarafından onaylanmış diğer planların da nazım imar planında gösterilmesi yani planlara işlenmesi; çevresi ile uyum, ulaşım ve altyapı bağlantıları açısından son derece önemlidir.

Ortahisar ilçesi 2.etap nazım imar planında jeolojik ve doğal veriler kısmen kullanılmıştır. Ancak özellikle ulaşım akslarının belirlenmesinde ve gelişme alanları ile diğer kentsel kullanım alanlarının yer seçiminde arazi topoğrafyasının ve eğiminin yeteri kadar analiz edilerek değerlendirilmediği görülmektedir. Afete duyarlı planlama ve sakınım amaçlı plan kararlarının nazım imar planı çizili belgelerinde yer almadığı, afet ile ilgili kararların sadece afete maruz bölgelerin fiziksel olarak gösterilmesi ile geçirildiği, plan hükümlerinde bu hususta belirlemeler yapıldığı ancak mekana yansıtacak kararların oluşturulmadığı görülmektedir. Afet anında veya afetten sakınım açısından ne tür fiziksel kararlar ile uygulama kararlarının olacağı bilinmemektedir. Özellikle Trabzon kent merkezinde ve yakın çevresinde heyelan ve su baskını olduğu; tarihsel süreç incelendiğinde bu afetlerin göz ardı edilmemesi gereken afet türleri olmasına rağmen afetlerden sakınım amacına yönelik plan kararlarının oluşturulmadığı belirlenmiştir.

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

Özellikle Değirmendere vadisi tabanında benimsenmesi gereken sakınım planlaması yaklaşımının dikkate alınmadığı; bu bölge içinde yeni bir ulaşım odağı olarak terminal alanı planlandığı, aynı şekilde terminal alanı etrafındaki küçük sanayi alanlarının da ticaret alanı olarak özgülendiği ve bu plan kararları ile söz konusu vadi tabanında gerek kullanıcı gerekse yapı yoğunluğunun artırılmasına neden olunacağı, bu durumun afetsellik açısından kabul edilemez olduğu açıktır. Aynı çerçevede büyük bir bölümü yeşil alan olarak düzenlenen Tabakhane Vadisinin eski Zafer Mahallesi kısmında ticaret alanları önerisi getirildiği bu plan kararlarının da şehircilik ilkeleri ile çeliştiği görülmektedir.

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

3)ULAŞIM KARARLARI VE KURGUSU

Ortahisar 2.etap nazım imar planında daha önce mahkeme kararı ile iptal edilen plan kararlarına nazaran ciddi ve radikal düzeyde ulaşımaya yönelik kararlar ve özellikle yeni kara ulaşım yolları ve bağlantı noktaları düzenlendiği belirlenmiştir.

Özellikle 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 1/5000 ölçekli nazım imar planının kendisinden sonra hazırlanacak olan alt ölçekli planları da yanlış yönlendireceği belirlenmiştir.

Bu kapsamda mevcut Karadeniz Sahil Yolunun, İmperial Hastanesinin yanından tünele alınarak kent merkezinin altından Boztepe'nin eteklerinden geçirek Temel Araz Kuran Kursunun olduğu bölgeden tekrar sahil yoluna bağlanmasını içeren karayolu güzergahı ile Deliklitaş mevkinde tünel girişi ile birlikte Hayali garajının olduğu bölgeden çıkan bir tünel geçişi ve devamında deniz dolgusu ile eski çimento fabrikasını da kısmen kapsayacak şekilde büyükçe bir yonca kavşak ile sahil yoluna bağlanan karayolu güzergahı; 2.etap nazım imar planında önerilen ve kenti etkileyecek olan en önemli ulaşım kararlarıdır. Mahkeme kararı ile iptal edilen daha önceki nazım imar planında olmayan bu yol güzergahları ve ulaşım kararlarının; yeniden onanan 2.etap nazım imar planında önerilmesini gerektirecek kriterlerin neler olduğu açıklanmamıştır. Süreç içinde kentin nüfus sayısında artış olmadığı, hatta planlama nüfusunun yaklaşık 150.000 kişi azaltıldığı, 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.

Trabzon kenti geçmişten bugüne ciddi kıyışma sorunları yaşamaktadır. Çok özel topografik koşullara sahip olan kentte geçmişte sınırlı teknolojik imkanların varlığında otomobilleşme kent içi ve kentlerarası taşıt trafiğinin kıyı bölgesine yığılmasını beraberinde getirmiş, bu durum Karadeniz Sahil Yolu gibi yollarının sürekli kapasitesinin artırılması ve kent içinde yeni yollar oluşturulması ile sonuçlanmıştır. Plan kararları içindeki bu iki tünel geçişi de hem taşıt yoğunluğunu hemde nüfus ile yapılaşma yoğunluğunu sahile ve kıyıya yığacaktır. Özellikle İmperial Hastanesinin yanından tünele girerek kent merkezinin altından geçecek olan karayolu geçişi; kenti yoracak, yapılı çevreye, kent silüetine ve dokusuna olumsuz etkileri olacaktır. Karayolları Genel Müdürlüğü marifetiyle karayolu ulaşımına yönelik alternatif yol, tünel geçişi, ışiksiz round-about akıllı kavşaklar, şerit sayısı artırmak gibi palyatif ve bilimsel altlığı olmayan çözümlerin 2.etap nazım imar planları ile birlikte Ortahisar ilçesi planlı alanları içinde karar altına alındığı görülmüştür. Bu noktada yapılması gereken müdahale bölge merkezi olan Trabzon ilinin sınırının tamamına etkisi altındaki kentler ve hinterlandı da düşünülerek tüm ulaşım sistemlerinin birbirine entegre olduğu ulaşım ana planının oluşturulmasıdır. Bu kapsamda nazım imar planının hedefi yaşanabilir bir kent yaratmak olduğundan öncelikle kentin daha güneyinden geçen bir çevre yolu ile birlikte tüm ulaşım sistemleri ve alternatifleri ile eylem planları ve stratejileri bünyesinde barındıracak Ulaşım Ana Planının hazırlanması ve nazım imar planı ile entegre edilerek mekânsal kararların oluşturulması gerekmektedir.

Özellikle Trabzon kentinde kıyıda tahribata yol açan sahil yoluna, yapılı çevre ve kent içinden geçirilen tünel ve yeni güzergahlara karşı, kentsel konuma zarar vermeyen bir seçenek olan "Güney Çevre Yolunun" kıyının korunması ve kentsel çevrenin geliştirilmesi açısından önemi ve imkanları düşünülerek kara ulaşım ağı ve güzergahları kuzey-güney bağlantıları ile birlikte belirlenmelidir. Ulaşım ana planı kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara çözüm önerilerini ortaya koyan, şehrin üst ve alt kademe planları ile eşgüdümlü olarak hazırlanabilen planlardır. Bu kapsamda Ortahisar ilçesi nazım imar planı hazırlanırken herhangi bir ulaşım ana planının baz alınmadığı anlaşılmaktadır. 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.

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

4) ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Ortahisar ilçesi 2.etap nazım imar planı, bakıldığında stratejik olarak kent ekonomisini canlı tutacak, istihdam olanaklarını arttıracak bir planlama yaklaşımına sahip değildir. Nüfus projeksiyonlarına dayanmaksızın ortaya koyulan olağanüstü nüfus artışının karşılığı olarak plan kapsamında herhangi bir sektörel gelişme nerisi ile birlikte bu nüfus artışının nasıl ve ne Şekilde oluşacağına dair bir sektörel işgücü projeksiyonu da bulunmamaktadır. Halihazırda onaylı ve yürürlükte olan vre düzeni planları ile 1/25000 ölçekli nazım imar planında bu yönde bir karar bulunmayışı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında da aynı anlayışın devam etmesine neden olmuştur.

1/5000 ölçekli nazım imar planında kentin gelişme aksları belli değildir. st ölçekli planlarda Ortahisar ilçesi için ngrlmş herhangi bir sektörel karar ne çıkmamıştır. Ayrıca yoğunluk blgelemesinde belirgin ölçütler ve kriterler kullanılmamış, kentin gelişmesinde topoğrafya göz ardı edilmiştir. Mekan organizasyonunda sadece ulaşım aksları kullanılmıştır.

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

Yerleşme bütününe hizmet veren yönetim, ticaret, sosyal altyapı, konaklama, açık ve yeşil alanlar, genel otopark, ulaşım ana odakları gibi kullanım, yapı ve tesisleri içeren ana merkez ile semt veya mahalle nüfusuna hizmet vermek üzere idari tesis yapıları, eğitim, sağlık

tesisleri, park, oyun alanları, meydan, spor tesisleri, sosyal ve kültürel tesis gibi yapılar ile açık alanları bünyesinde bulunduran alt merkezler, birbirleri ile ilişkileri gözetilerek planlanması gerekirken 2.etap nazım imar planında alt merkezler ile ilgili herhangi bir plan kararı oluşturulmamıştır. Ana merkez ile semt veya mahalle merkezleri, toplayıcı veya tali yolların kesiştiği noktalarda hizmet ettiği alanın büyüklüğüne, nüfusuna, otopark ihtiyacına göre ve taşıt, toplu taşıma, yaya ve bisiklet yolları ile erişilebilirlik gözönünde bulundurularak planlanması gerekmektedir.

Mekânsal kullanım kararlarında ticaret+konut, ticaret+turizm+konut, turizm+ticaret gibi karma kullanım alanlarına yer verilmesine rağmen ve plan açıklama raporunda özellikle ticaret+konut kullanımlarında sadece zemin katların ticaret olarak öngörüldüğü belirtildiğinden ve bu durumda ticaret+konut kullanımlı alanların %60-80 oranında emsal alanının konut olarak kullanılacağından konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının karma kullanım alanlarında ayrılmadığı; ayrıldı ise de gerekli donatı alanlarının nerede karşılandığı belirtilmemiştir.

Ayrıca 2.etap nazım imar planında belirlenmiş olan bazı alan kullanımının yer seçim kararlarının doğru olmadığı; planlama esaslarına ve ilgili mevzuata aykırılık teşkil edecek şekilde arazi kullanım kararları oluşturulduğu belirlenmiştir. Örneğin Çukurçayır Mahallesiinde yoğun konut yapılarının bulunduğu bölgedeki eski belediye binası ve arsasının yeni nazım imar planında akaryakıt istasyonu alanı olarak düzenlendiği; bu plan kararının TSE'nin akaryakıt ve LPG için belirlediği standartları sağlamadığı, güvenlik ve emniyet sorunları oluşturacağı açıktır. Yine Çukurçayır Mahallesiinde tarihi su kemerinin bulunduğu bölgede ulaşımaya yoluna cephe olan ve daha önceki nazım imar planında ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş bazı parsel alanlarının ticaret alanı olarak planlandığı, bu bölgenin alt merkez olacak nitelikte ve kriterlerde olmadığı, ticaret işlevli arazi kullanım kararının genellikle semt veya mahalle merkezinde yer alması gerektiği, düzenlenen bölgenin ise vadi içinde herhangi bir nüfusa hizmet edecek konumda olmadığı görülmektedir.

Diğer taraftan nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından uygulama imar planı ölçeğindeki detay kararlar alınmaması esas olup uygulamaya dönük kararların uygulama imar planında belirlenmesi gerekirken yapılan nazım imar planında uygulama detayında alt ölçek kararlar üretildiği görülmektedir. Örneğin yapılaşmaya yönelik çekme mesafelerinin belirlenmiş olması, kot alma kriterleri ve bodrum kat sayılarının belirlenmiş olması gibi hususlar uygulama imar planlarında düzenlenecek kapsamda ve içerikte kararlardır.

5) NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ-NOTLARI

Ortahisar ilçesi 2.Etap Merkez Bölgesine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri incelendiğinde;

Plan hükümlerinin 2.12 nolu maddesi; nazım planda ve alt ölçekli planlarda yasal olarak %45 oranında olan düzenleme ortaklık payından fazla olacak şekilde plan kararı getirilen yerlerde %45'den fazla olan kısımlar için emsal hakkı transferi yapılmasını tanımlamaktadır. Uygulama ilke ve esasları "Emsal Hakkı Transferinin Uygulamasına İlişkin Usul Ve Esaslar" ile belirlenecek olan bu plan hükmünün kanununun 18.madde uygulamasını ve parsellasyon planı yapılmasını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte olabileceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan emsal hakkı transferi gibi bir düzenlemede plan kararlarına bağlı olarak emsal hakkı transferi almaya hak kazanan ve bu emsal hakkının kullanılacağı alanlar olmak üzere emsal hakkı veren ve emsal hakkı alabilecek olan kent bölgelerinin belirlenmesi

gerekmektedir. Plan hükmünde bu tür bölgelemenin; alt ölçekli planlarda yapılabileceği belirtilmektedir. Nazım İmar Planı; arazi kullanım bölgeleri gibi birçok ana kararlara yönelik bölgelemeleri içermektedir. Transfer bölgelemesi olarak tanımlanan emsal hakkı transferine yönelik bölgelemelerde nazım imar planında belirlenmiş olması gerekmektedir. Zira nazım imar planında belirlenmiş bir yoğunluk bölgesinde alt ölçekte verilen emsal hakkı transferine yönelik kararlar nazım imar planındaki yoğunluk değerlerinde artış olacağı ve bu durumda uygulama imar planı kararlarında nazım imar planı ana kararlarına uysuzluk ve donatı alanlarında yetersizlik oluşturacağı açıktır. Ayrıca emsal hakkı transferinin hangi bölgelere olacağı nazım imar planında belirlenmiş olması bu alanlara gelecek olan nüfus yoğunluğu ve yapı yoğunluğuna bağlı olarak sosyal ve teknik donatı alanlarının bu bölgede yeterli ve gerekli standartlarda düzenlenmesi sağlayacaktır. Dolayısıyla nazım imar planı kararlarının bütünü ilgilendiren ve kentin gelişme yönü dahil ulaşım gibi birçok ana kararı etkileyecek olan transfer bölgelemesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenmiş olması gerekmektedir. Bu kapsamda üst ölçek bir planda olması gereken plan kararının alt ölçek planlara devredilmesi planların kademeli birliktelik ilkesine ve mevzuata uygunluk oluşturmamaktadır.

Trabzon İdare Mahkemesi'nin Ortahisar İlçesi 2.etap Nazım İmar Planlarının iptaline yönelik 2020/41 nolu kararlarında emsal hakkı transferine yönelik bölgelemenin donatı kurgusunun düzenlendiği 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılmayıp alt ölçekli uygulama imar planına bırakılması, yoğunluk artışı nedeniyle zaten yetersiz olan donatı alanı kurgusunun bozulacağı nedenleri ilgili hükmün iptaline neden olduğu dikkate alınarak emsal hakkı transferine yönelik bölgelemenin nazım imar planı kararları içinde belirlenmesi gerektiğinin hukuki bir zorunluluk oluşturduğu bilinmelidir.

Bakıldığında yeniden onanan söz konusu 2.12 nolu 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 belirlenmesi gerektiği, 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; emsal hakkı transferi ile ilgili plan hükmünde ve buna bağlı olarak nazım imar planında düzenleme alanları ile ilgili altyapısı yoğun yapılaşmaya uygun duruma getirilecek kararların bulunması, emsal hakkı transferinin kullanılacağı alanların nazım imar planında çevresi ile olan ilişkilerinin belirlenmiş ve her türlü bölgelemeye uygun olarak yoğunluk artışına elverişli bir şekilde planlanmış olması gerekmektedir.

Plan hükümlerinin 3.1.3 nolu maddesinde iskan edilen bodrum katların bir bodrum kat hariç emsale dahil olduğu belirtilmiştir. Planlı Alan İmar Yönetmeliği'nin; planlarla değiştirilemeyeceği sabit olan 5.maddesinin 8.fıkrasında belirtilenlerin dışında kalan ve iskana konu olan tüm alanların ve bodrum katlarının emsale dahil olduğu belirtilmektedir. Yeniden onanan plan hükmünde ise planla belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla şeklinde bir ifade eklenmek suretiyle yoğunluk artışı getirilmediği belirtilmiştir. Ancak belirtilen bodrum alanlarının söz konusu kentsel kullanım alanlarında planda verilmiş olan nüfus değerini aşmaması için ancak bu bodrum alanlarının iskan dışı tutulması veya konut yapılarının konforunu artıracak şekilde zemin kattaki konut birimleri ile ilişkilendirilmesi ve bu yönde plan hükümlerinde bir açıklamanın yer alması gerekmektedir. Özetle belirtmek gerekirse plan hükmüne eklenen belirlenen nüfusu aşmamak şeklindeki ifadenin, detaylandırılması ve açıklanması gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tarif edildiği üzere kentsel tasarım projesi yapılacak alanın sınırlarının imar planında gösterilmesi gerekmektedir. Uygulama imar planı onaylanmadan da kentsel tasarım projelerinin uygulanamayacağı açıktır. Dolayısıyla esas olan uygulama imar planı kararları olduğu; kentsel tasarım projesinin ise uygulama imar planı kararlarını ve yapılaşma şartlarına uygun olarak detaylandırılmış, uygulama projeleri olduğu unutulmamalıdır. Bu kapsamda yerleşmeye ait daha önce onanan nazım imar planlarında kentsel tasarım projelerine yönelik plan hükümleri ve teşvik niteliğindeki emsal artışları kaldırılmış; bu hususta yönetmelikte belirtildiği üzere imar planı değişikliği yöntemiyle düzenleme yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Ancak daha önceki plan kararlarında kaldırılan kentsel tasarım projesi ve emsal artışları (teşvik) 3.3.1 nolu plan hükmüne eklenen maddeyle tekrar uygulamaya dahil edilmiştir. Bu hüküm ile plan notlarının emsal hakkı transferi ile ilgili 2.12 nolu ve yüksek yapı yapılabilecek alanlar ile ilgili 3.4.4 nolu maddesi kapsamında kalan alanlarda inşaat haklarını artıran kentsel tasarım projeleri hazırlanabileceği belirtilmiştir.

İmar planı kararlarının belirleyici ve uygulamayı yönlendirici olduğu dikkate alındığında plan kararları ile verilmesi gereken yapı yoğunluğu kararlarının sadece uygulama projeleri olan kentsel tasarım belgeleri ile yapılabileceği söylemek mümkün değildir. İmar planının yerine mevzuatta ve içtihatla yer aldığı üzere başka nitelikte, adla ve kapsamda olan herhangi bir belgenin, projenin konulması tümüyle planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine aykırılık teşkil etmektedir. Plan notu içinde geçen yapı yoğunluğu ifadesinin aslında plan nüfusunun ve nüfus yoğunluklarının mekana yansımaları olduğu, yapılaşma koşulları ile nüfusun yerleşeceği yapı alanlarının ve yapı sayılarının düzenlendiği, yapı yoğunluklarının yapılaşma koşullarına bağlı olarak oluştuğu, yapı yoğunluğunun artırılmasının direk olarak nüfus sayısını ve yoğunluğunu artıracığı planlamanın bilinen doğrularıdır. Bu kapsamda plan notunda yapı yoğunluğunu artırıcı değişikliklerin kentsel tasarım projeleri ile yapılabileceğini ve bu gibi durumlarda imar planı değişikliğine gerek olmadığı hükmünün kaldırılması; bu kapsamda daha önce belirtildiği üzere emsal transferine konu aktarım yapılacak bir diğer deyişle alıcı kullanım alanlarının ve bu alanlardaki nüfus yoğunluklarının nazım imar planında belirlenmiş olması ve bu plan hükmünün uygulanmasında mutlaka plan değişikliği yapılarak gerçekleştirilmesi gerektiği açıktır.

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

Nazım imar planında nüfus hesapları ile birlikte mekansal alan kullanım kararları şekillendirilirken brüt nüfus yoğunluklarına göre konut alanları belirlenmiş ve ayrıca kamuya

birakılacak olan donatı alanları ile ana ulaşım yolları düzenlenmiştir. Ancak nazım imar planında verilen bu kararlar belirlenirken, tüm konut alanlarında %45 oranında DOP kesintisi olacağı varsayılmış, yine tüm konut alanlarında daire büyüklüğü 125 m² ve aile büyüklüğü ise 4 kişi olarak hesaplamaya katılmıştır. Tüm kentsel kullanım kararları ile birlikte sektörel ve ekonomik kararları da etkileyen ve yönlendiren demografik yapı ve nüfusun demografik özellikleri; yapılan nazım imar planında yeterli düzeyde analiz edilmemiş; aile anketi gibi tüm mahalleleri kapsayacak şekilde örnekleme yapılmamış ve Ortahisar yerleşmesi genelinde aile büyüklüğünün her fiziki bölgede 4 kişi olduğu sonucuna varılmıştır. Bu yaklaşım plan çerçevesinde verilen tüm kararların sorgulanmasına neden olmaktadır. Zira Ortahisar yerleşmesi genelinde mahalleler arasında bile aile büyüklüğü farklılıklar görülmektedir. Trabzon il genelinde 3.6 kişi olan hane büyüklüğünün hangi çalışma sonucunda Ortahisar yerleşmesinde 4 kişi olarak alındığı anlaşılammaktadır. Kaldı ki bu şekilde Trabzon ilindeki tüm ilçelere ait imar planı çalışmalarında sabit bir şekilde aile büyüklüğünün 4 kişi alınması yapılan imar planlarının nesnelliğini ve doğruluğunu tartışılır hale getirmektedir.

Ayrıca Ortahisar yerleşmesi genelinde konut alanlarında doku analizi, mesken büyüklükleri ile yapı inşaat alanı büyüklükleri hakkında bir çalışma yapılmadan standart konut büyüklüğünün 125 m² olarak alınması, verilen plan kararlarının tutarsızlığını ortaya çıkarmaktadır. Tüm bu nüfus hesaplamasına yönelik kestirimler birlikte değerlendirildiğinde, uygulama imar planında zaten nazım imar planında DOP'a konu olan kullanım alanlarının gösterilmiş olmasından dolayı net konut alanları azalmamakta ve birim konut büyüklüğü ile aile büyüklükleri sabit olduğundan, nazım imar planında Ortahisar yerleşmesi için belirlenen nüfus büyüklüğünün (*kentsel 625.000 kişi*); nazım plandaki yoğunluk değerleri ile diğer kriterler kapsamında, uygulama imar planında neredeyse iki katına ulaştığı hesaplanmaktadır. Bu durum oluşturulacak olan uygulama imar planlarında üst ölçek plana uygun olmayan kararların verilmesine, en önemlisi nüfus büyüklüğünün farklılaşmasına, uygulama imar planının somuta daha yaklaşacak kararlar içermesi nedeniyle planlar arası uyumsuzluğa sebep olacaktır. Buradan da anlaşılacağı üzere nazım imar planında belirlenen nüfus büyüklüğünün projeksiyon nüfus ile sektörel gelişme kararları doğrultusunda belirlenen bir nüfus olmadığı var olan imar planlarının ve ilave edilen alanların kapasitesine göre nüfus büyüklüğünün belirlendiği, bu yaklaşımın şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile örtüşmediği açıktır.

Plan hükmündeki 4.4.2 nolu maddesinde rekreasyon alanında kullanım koşulları belirtilmiş ancak yönetmeliğin değiştirilemeyecek bölümünde yer alan rekreasyon alanları ile ilgili toplam yapı inşaat alanı bodrum katlar da dahil %5'i geçemez hükmü göz ardı edilmiştir. Plan paftalarından da görüleceği üzere oldukça büyük alansal ölçülere sahip olan rekreasyon alanlarında emsal açısından hiçbir üst sınır olmadan ve birden fazla ve sayı sınırı olmayan miktarda her biri 250 m² ve 2 kat olan yapı yapılmasına olanak sağlanmaktadır. Bu kapsamda söz konusu plan hükmünde inşaat alanının belirlenmemiş olması, planlama esaslarına, alan kullanım kriterlerine ve yönetmelik hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planınının 6.6.7 nolu maddesinde; başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa kat adedi 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım-hayvancılık ile ilgili yapılar yapılabileceği belirtilmiştir. Nazım imar planınının 4.4.3 nolu plan hükmünde ise ağaçlandırılacak alanlarda bağ ve sayfiye evi yapılabileceği; tarım ve hayvancılık yapılarının ise alt ölçekli planda belirtilmesi halinde yapılabileceği söylenmektedir. Ancak nazım imar planı kararlarının üst ölçekli çevre düzeni planına uygun olması gerektiği düşünüldüğünde ağaçlandırılacak alanda sadece çiftçinin kullanabileceği tek yapı yapılabileceği, yine tarım ve hayvancılık ile ilgili yapıların yapılabilmesi konusunda ise

çevre düzeni planında hüküm varken uygulama imar planında belirleneceğini söylemek planlar arası kademeli birliktelik ilkesine ve üst ölçek plan kararlarına aykırılık oluşturmaktadır. Diğer taraftan aynı plan hükmünün (d) fıkrasında yeni üretilecek, yani ifraz edilecek parsel alanının 2000 m²'den az olamayacağı belirtilmektedir. Ancak çevre düzeni planının 6.6.7 nolu maddesinde ağaçlandırılacak alanlarda 6.4 nolu tarım alanları için belirtilen hükümlere uyulacağı söylenmektedir. Bu kapsamda bakıldığında 6.4 nolu tarım alanları ile ilgili hükümlerde uygulama ve ifraz koşullarının 3194 sayılı imar kanununun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. bölümü hükümlerine göre yapılacağı; bu bölümde ise ağaçlandırılacak alanların iskan dışı alanlar kapsamında 5000 m² ifraz şartına tabi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda nazım imar planı hükmündeki 2000 m² şartının uygulanmasının mümkün olmadığı; bu şekilde ifraz işlemlerinin ağaçlandırılacak alanların parçacıl hale gelmesine neden olacağı; ayrıca ağaçlandırılacak alanların ancak ilgili alanlara yönelik başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yapılaşmaya konu edilebileceği bilinmelidir.

Plan hükümlerinin 4.5.3 nolu maddesinde kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altında meclis kararı ile otopark kullanımı yer alabileceği belirtilmiştir. Otopark alanlarının bölge ve semt otoparklarının yer seçiminin plan hükümleri ile düzenlenmesi gerektiğinden kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altında meclis kararı ile otopark alanı olarak düzenleme yapılabilir şeklinde belirlemelerinin geçici çözümler olduğu; aslında yapılması gerekenin nazım imar planı ile eşgüdümlü olarak bir ulaşım ana planının hazırlanmış olması ve bu master plandan alınan verilerin, önerilen nazım imar planı ve uygulama imar planı kararlarına aktarılması olmalıdır.

Bu kapsamda mevcut durumda hazırlanmış olan bir ulaşım ana planı olmadığı gibi Ortahisar ilçesi nazım imar planlarında belirli bir araştırma, analiz ve değerlendirmeye konu olmuş, tasarlanmış ve hesaplanmış bir çalışmanın ürünü olarak bölge ve semt otoparklarının da olmadığı görülmektedir. Ayrıca kamuya terk edilmiş alanların zemini altında yer altı otoparkı yapılmasını isteğe bağlı bir olarak meclis kararı ile yapılabilir şeklinde düzenlenmesinin yerine ulaşım ana planı ile birlikte UKOME ve trafik ulaşım komisyonunun görüşlerini de alınarak uygulama imar planı kararları ile belirlenmesi daha doğru olacaktır. Otopark alanlarının ve yerlerinin imar planı ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak esas amacı dışında farklı kullanımlar barındıracak şekilde düzenlenmesi ve bu yönde plan hükmü oluşturulması otopark kullanımının çözüme kavuşturulması öngörülen duran trafiği ve hareketli trafiği artıracığı kaçınılmazdır. Otopark alanlarında ticaret gibi farklı kullanımlar önerilmesi, trafik hacmini arttıracığı gibi trafik çekme ve üretme açısından alanda artışa neden olacaktır.

Ortahisar ilçesi 2.Etap Merkez Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının ve plan hükümlerinin; yukarıda yapılan değerlendirmeler ve öneriler çerçevesinde tekrar gözden geçirilmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılmasının kentin geleceğine yönelik olarak daha doğru ve sağlıklı kararlar ve uygulamalar yapılmasına olanak sağlayacaktır.