



# **ŞEHİR PLANCILARI ODASI**

## **TRABZON ŞUBESİ**

**İdari-Hukuki Kararlar ve Şehircilik İlkeleri Kapsamında  
Düzyurt Bölgesindeki Planlama Sürecinin Değerlendirilmesine Yönelik  
İnceleme ve Görüş Raporu**

# DÜZYURT BÖLGESİNDEKİ PLANLAMA KARARLARI VE SONUÇLARI

## 1-MER'İ PLANLAR VE YARGI KARARLARI

Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözülan Bölgesindeki planlama süreci ve devamında yörede yaşayanların, mülkiyet sahiplerinin itirazlarının başlangıcını Kanuni Bulvarı olarak adlandırılan yol geçişinin güzergahının; Trabzon'un kentsel gelişim yönüne ve ulaşım-yolculuk taleplerinin aksine güney yönüne doğru projelendirilmesi neden olmuştur.



Kanuni Bulvarı olarak adlandırılan yolun güzergahının düzenlenmesine bağlı olarak temel gerekçesinin **“kentin gelişme eğiliminin güney yönünde olması, Kanuni Bulvarının kentin gelişmesine yön vermesi ve çevresinde yoğun yapılaşma baskısı olması”** şeklinde açıklandığı ve yaklaşık 384 Hektar büyüklüğünde bir alanı kapsayan Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahalleleri sınırlarında olan bir bölgede **Trabzon Büyükşehir Belediyesinin talebine istinaden Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** tarafından 16.11.2015 tarih ve 18479 sayılı Bakanlık oluru ile onanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmıştır.

Değişikliği x +

rize.csb.gov.tr/cevre-duzeni-plani-degisikligi-duyuru-51808

TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI

Duyurular ▾ Etkinlikler ▾ Projelerimiz

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**ORDU-TRABZON-RİZE-GİRESUN-GÜMÜŞHANE-ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin Trabzon İli, Çukurçayır-Akoluk Mahalleleri arasında kalan 384,01 hektarlık alanda Çevre Düzeni Planında belirlenmiş olan nüfus projeksiyonlarını aşmayacak şekilde arazi kullanım türü değişikliği yapılmasını istemesi, Rize İl Özel İdaresi'nin 5201 sayılı (Harp Araç ve Gereçleri ile Silah, Muhimmat ve Patlayıcı Madde Üreten Sanayi Kuruluşlarının Denetimi Hakkında) Kanuna tabi işletmelere ilişkin ek yatırımlar yapılmak istendiğini belirtmesi ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğüne Trabzon İli içerisinde yer alan Kanuni Bulvarının güzergahının değiştiğinin tarafımıza bildirilmesi sonucunda anılan hususlar Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede, Trabzon Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 215,20 hektarlık alanın ve 40.814,98 m<sup>2</sup> lik alanın tarım dışı amaçlı kullanımına ilişkin uygun görüşleri doğrultusunda;

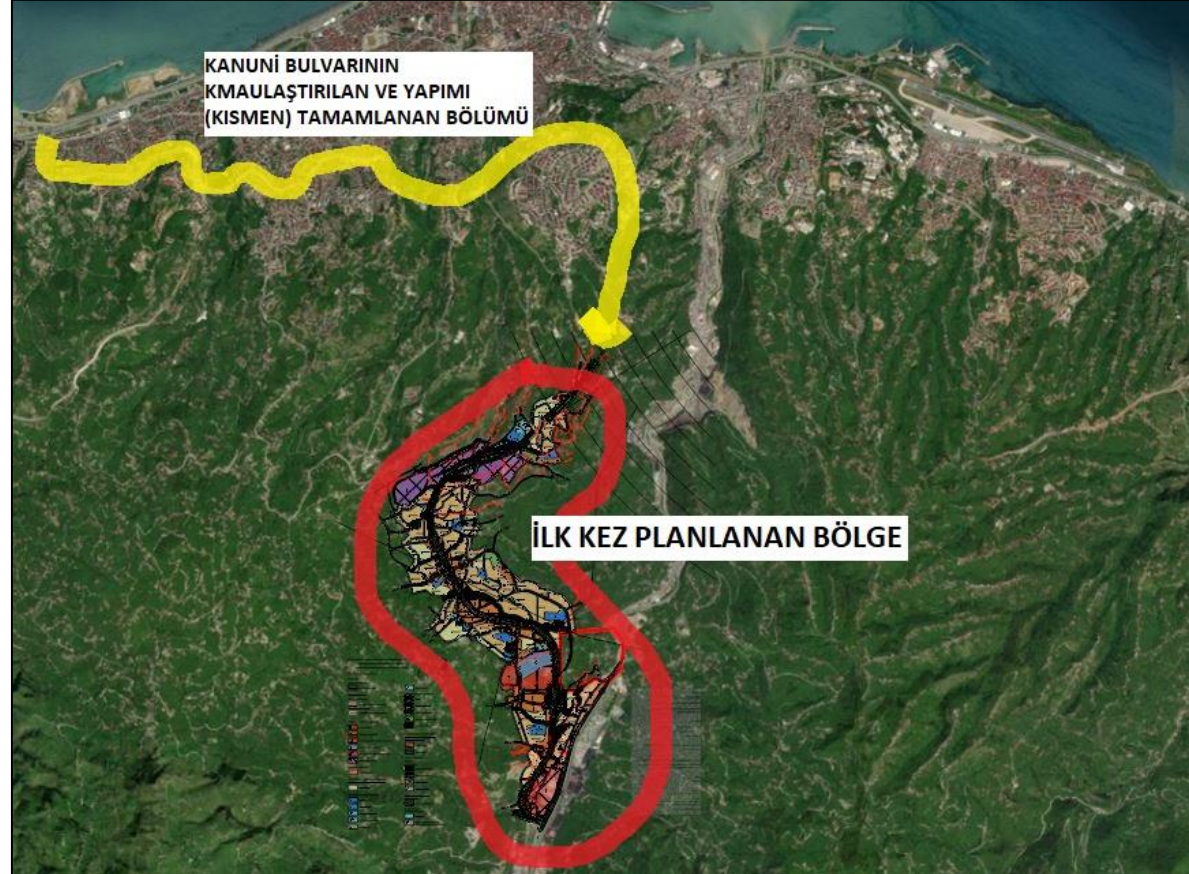
- Kentin gelişme eğiliminin güney yönde olması, Kanuni Bulvarının kentin gelişimine yön vermesi ve çevresinde yoğun yapılaşma baskısı olması ve Çevre Düzeni Planı ile belirlenen nüfus projeksiyonu aşmayacak şekilde olması nedeniyle Çevre Düzeni Planının G-43 numaralı paftasında "Tarım Arazisi" kullanımında yer alan talep konusu alanın "Kentsel Yerleşik Alan" olarak gösterilmesi,

Söz konusu çevre düzeni planı değişikliği, Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerindeki planlama sürecindeki sorunların başlangıcını oluşturmuştur. Zira gerekçe olarak gösterilen “*kentin gelişme yönünün güneye doğru olması*” gerekçesini doğrulayan analiz, inceleme, değerlendirme yapılmadan; ayrıca Kanuni Bulvarının kentin gelişmesine nasıl yön vereceği bilimsel olarak ortaya koyulmadan, yoğun yapılaşma baskının varlığının tespiti yapılmadan, soyut ifadelerle dayalı planlama yapılmıştır.

Aslında bu planlama çalışmasının amacının Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerine kadar kamulaştırma yapılarak yol güzergahlarındaki mülkiyetlerin temini sağlanan Kanuni Bulvarı'nın uygulamasının bu bölgeden itibaren Gümüşhane yolundaki bağlantı noktasına kadar tamamen 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi ile çözümlenmesi olduğu; bu bölgeye-güneye doğru kentin gelişme eğiliminin bulunmadığı, kırsal yerleşme özelliği olan bölgede yapılaşma baskısının olmadığı açıktır.



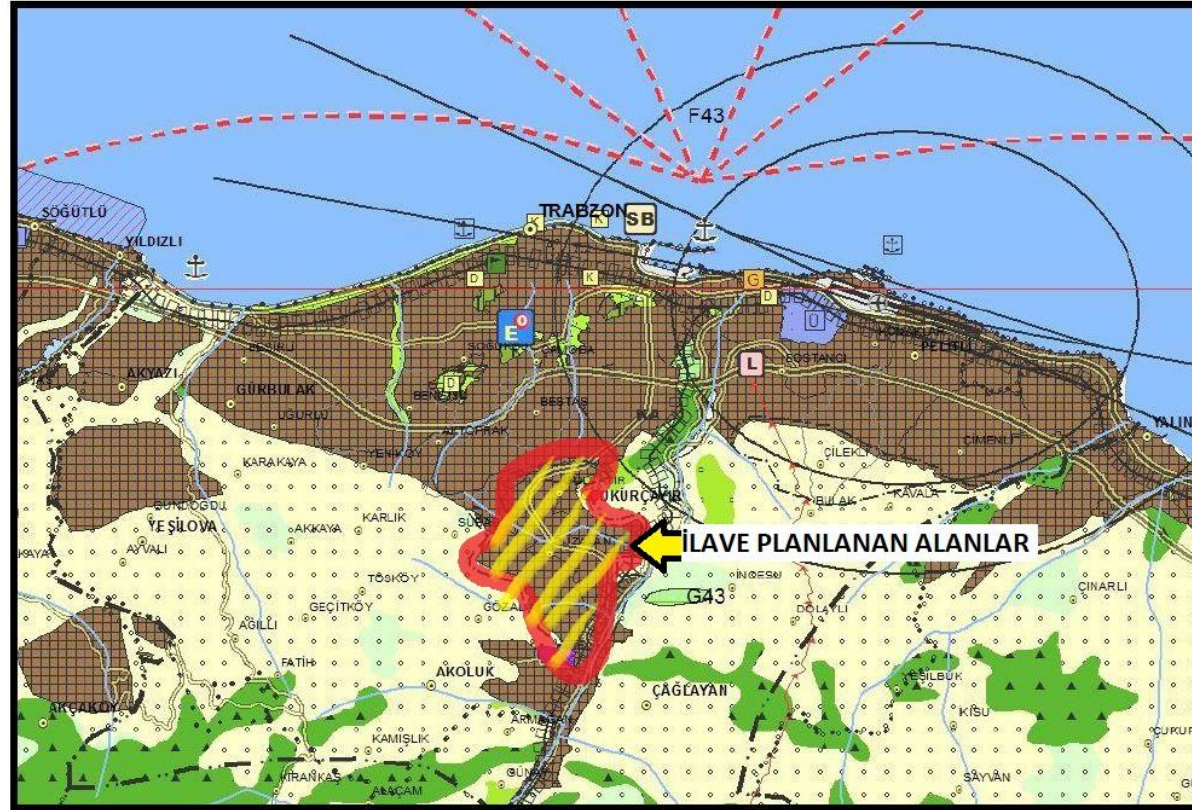
İlgili Bakanlık tarafından 2015 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli bu çevre düzeni planını dayanak alınarak imar mevzuatının gerektirdiği ve zorunluluk olarak tanımladığı planlar arası kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerindeki bölgede alt kademe imar planları olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve bu planlar 2016 yılında Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından uygun görülerek onanmıştır.



Bu planların onaylanması ile birlikte aslında bölgedeki kentsel gelişmenin ve yapılaşma baskısının önüne geçildiği ilgili İdare tarafından beyan edilse de özellikle Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalın Mahallelerindeki alanlarda ilk kez imar planı onaylanarak daha önce karayollarının yapım ve sorumluluğuna devredilen Kanuni Bulvarı geçişinin belirtilen mahallelerden 18.madde uygulaması ile geçmesi sağlanmıştır. Zira Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında kanununun 19/6.maddesinde “...ilk kez yapılan imar planı düzenlemelerinde, otoyollar hariç olmak üzere, kesinleşmiş güzergâh planlarındaki karayolları, 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesi hükümleri dâhilinde oluşturulacak düzenleme ortaklık payları hesabına dâhil edilir.” hükmü yer almakta olup bu hüküm kapsamında planlama esasları açısından nesnellik ilkesi ihlal edilerek ve bölgede 18.madde uygulamasını destekleyecek şekilde herhangi bir analiz ve değerlendirme çalışması yapılmadan imar planları onaylanmıştır.

Bölgede Kanuni Bulvarı güzergahı dışındaki alanlarda imar mevzuatının öngördüğü şekilde bilimsel ve teknik bir çalışma ile gerekli analizler yapılmadan kabul edilen nüfus öngörülerini ve nüfus kestirimlerinin sonucu olarak sadece 18.madde uygulamasını yapabilmek adına gereksiz bir kentsel saçılmanın önü açılmış ve buda yargı kararları ile sabit olduğu üzere büyük ölçülerde tarımsal toprak kaybına yol açmıştır.

İmar planlarına karşı mülkiyet sahipleri ve yörede yaşayanların itirazları-**ki bunlar öncelikli olarak sıralanırsa genellikle bölgede imar planı yapılmaması, kanuni bulvarı geçişinin kamulaştırması ve 18.madde uygulaması DOP oranının yüksek olması şeklinde konuları içermektedir**-sonucunda itirazlara yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesi yetkilileri tarafından bölgedeki DOP oranını düşürecek şekilde plan alanı sınırlarının genişletilmesi kararı alınmıştır. Bu kapsamda 2. kez 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında düzenleme yapılması için **Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından** Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına talepte bulunulmuştur. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 29.04.2020 tarihinde onanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile bölgede ilave 334 Hektar alan daha planlanarak **yaklaşık 718 hektar planlı alan oluşturulmuştur.**



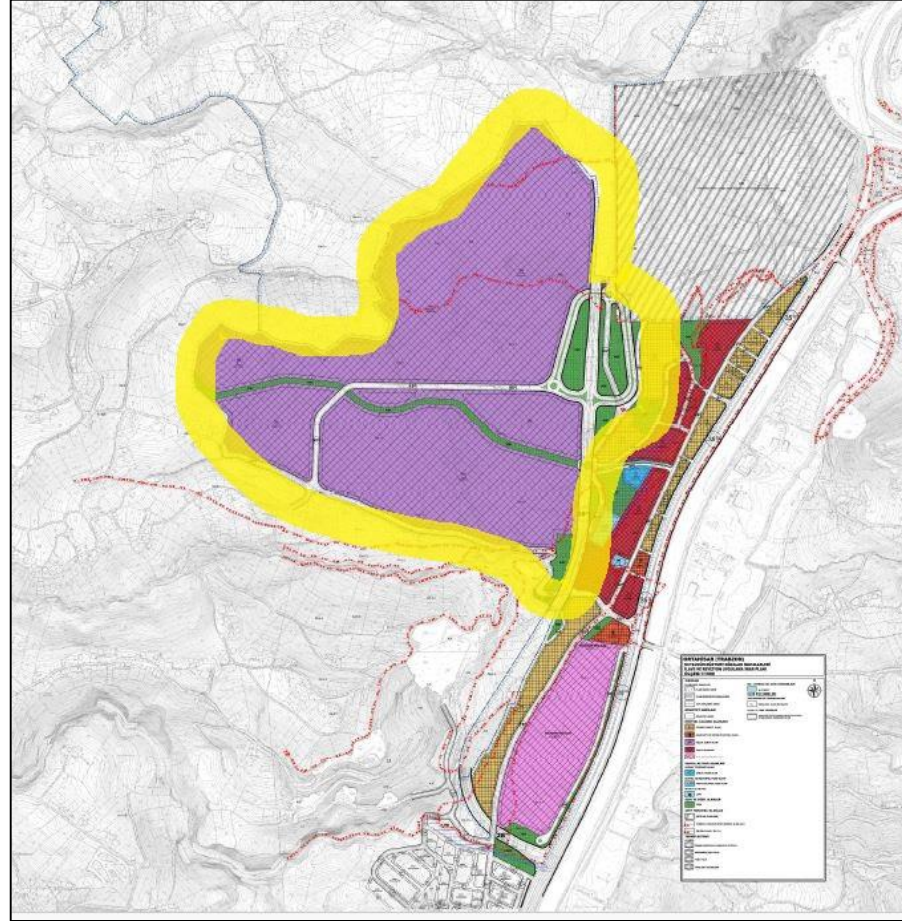
Bu planın temel gerekçesi açıklama raporlarında; “*Trabzon kentinin kıyı geri sahasında bir kentsel ve kırsal gelişme koridoru oluşturulması ve bir geri kuşak oluşturulmasının kıyı bölgesi üzerindeki baskıyı azaltacağı, Kanuni Bulvarı ile birlikte de gelişmenin kıyıda yoğunlaşması yerine iç bölgeye yayılmasına, kıyı üzerindeki gelişme baskılarının azaltılmasına, kıyı dışındaki kentsel ve kırsal bölgelerin ekonomik ve sosyal açıdan geliştirilmesine de katkıda bulunacağı, bununla birlikte kentin ihtiyaçlarını karşılayabilecek ölçekteki kentsel çalışma alanlarının yer seçimlerinin, arazinin topografik yapısı ve zemin durumunun detaylı şekilde analiz edilmesi sonrasında alt ölçekli planlarla belirlenebileceği*” şeklinde açıklanmıştır.

Planlama kararları açısından Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerinde “**Küçük Sanayi Alanı**” olarak kentsel çalışma alanı kullanımının yer alabileceği önerisi ilk olarak bu plan kararlarında ifade edilmiştir. Ancak her ne kadar plan yapım gerekçelerinde kentsel gelişme yönü ve kalkınmadan bahsediliyor olsa da aslında plandaki kentsel yerleşme alanındaki büyümenin ve planında asıl amacının bölgede yapılacak alt kademe planlardaki DOP oranının düşürülmesi olduğu anlaşılmaktadır. Zira bu belirleme; dönemin Büyükşehir Belediye Başkanı ve yetkilileri tarafından da yöre halkı, sivil toplum örgütleri ve meslek odaları ile yapılan toplantılarda defaten beyan edilmiştir.





2022 yılında tekrar onanan bu alt kademe imar planlarına yapılan itirazlar sonucunda ki bu itirazların ana dayanağı yörenin kırsal özelliklerini koruduğu ve tarımsal üretimin bölgede devam ettiğidir- planlardaki kentsel gelişme alanları kaldırılarak sadece Düzyurt-Gözalın Mahallelerindeki mülkiyetler üzerine planlanan “Küçük Sanayi Alanı” kullanımı kalacak şekilde nihai planlar oluşturulmuştur. Diğer taraftan Kanuni Bulvarının kuzey yönünde güzergahı da plan kararları dışında bırakılmış ve böylece aslında bölgede yapılan planların da temel gerekçesi olan yolun bütünlüğü de ortadan kalkmıştır.



Burada açıklama yapmak gerektiğinden hukuk normları açısından planlar arasındaki kademeli birliktelik ilkesinin bir kez daha hatırlatılması önemlidir. Farklı ölçeklerde hazırlanan planların bir üst ve bir alt düzeydeki planlarla ilişkilerinin kurulması gerekmektedir. **Planların Kademeli Birlikteliği ilkesi** planlama sürecinin uygulama evresinde karşılaşılan sorunların azaltılmasına katkı yapabilmektedir. Farklı soyutlama düzeylerinde hazırlanan fiziksel planların birbirleri ile uyumu planların kademelik birlikteliği ilkesi ile tanımlanmaktadır. Bu ilkeye göre bir alt ölçekte alınan plan kararlarının bir üst ölçek plan kararları ile çelişmemesi gerekmektedir. **Her durumda alt ölçekli planları denetleyen, yönlendiren ve esneklik çerçevesini oluşturan üst ölçekli planlardır.**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun mekânsal plan kademeleri ile ilgili 6.maddesinde "*Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.*" amir hükmü yer almaktadır. Diğer taraftan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri ile ilgili 6.maddesinin 2.fıkrasında da "***Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.***" açıklaması bulunmaktadır.

Daha yalın olarak bu durum "**HUKUK" taki normlar hiyerarşisi** ile eşdeğerdir. Nasıl bir hukuk düzeninde mevcut olan anayasa, kanun, tüzük, yönetmelik gibi normlar, dağınık hâlde ve rastgele değil, alt-alta, üst-üste bulunur. Bu normların arasında altlık-üstlük ilişkisi vardır. Örneğin yönetmelik kanuna; kanun anayasaya uygun olmak zorunda olduğu gibi mekansal planlar arasında da üst-alt ilişkisi vardır; dolayısıyla Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerindeki bölgeye yönelik alt kademe nazım-uygulama imar planları; üst kademe plana yani 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına göre hazırlanmıştır. Aralarında bir illiyet bağı vardır ve yöre halkı tarafından itiraz edilen ve Şehir Plancıları Odası tarafından da İPTAL EDİLMESİ istenilen alt kademe planların; aşağıda yargı süreci anlatılacak olan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliklerini dayanak alınarak onaylandığı unutulmamalıdır.

Süreç içinde Şehir Plancıları Odası Trabzon Şubesi, Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerinde en sonunda "Küçük Sanayi Alanı" kullanımı olarak kalan imar planlarının dayanağı olan **1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarını yargıya taşımıştır.**

Mekânsal Plan Türü	Yargı Mercii Danıştay 6.Dairesi		Temyiz-İtiraz Mercii Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu		Nihai Sonuç
<b>16.11.2015 tarihinde onanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği</b>	<i>Esas:2016/1357; K:2021/9003</i> <i>29/06/2021</i>		<i>Esas:2021/2815; K:2021/3289</i> <i>23/12/2021</i>		<b>16.11.2015 tarihinde onanan 1/100.000 ölçekli ÇDP değişikliği ile getirilen plan kararları KESİN OLARAK İPTAL EDİLMİŞTİR.</b>
	GEREKÇE	KARAR	GEREKÇE	KARAR	
	Kentsel gelişme kullanımında bilirkişi raporunda da vurgulandığı üzere kentsel yerleşik alan öngörüsünün büyük ölçülerde tarımsal toprak kaybına yol açması.	Akoluk-Çukurçayır arasındaki tarımsal alanlar üzerinde kentsel gelişme öngörülmesi hususuna ilişkin kısmının <b>İPTALİNE.</b>	Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanması ve kent makro formunun yeniden düzenlenmesi amaçlanmışsa da, yerleşime uygun olmadığı tespit edilen, mevcut çevre düzeni Planındaki kentsel yerleşme alanlarında, belirtilen amaçları hukuken geçerli kılacak bir değişiklik yapılmaksızın, kentsel yerleşme alanı kullanımına 384 hektarlık ilave bir alan eklenmesinde, bu yönüyle, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uyarlık bulunmadığı.	29/06/2021 tarih ve E:2016/1357, K:2021/9003 sayılı kararının dava konusu çevre düzeni planı değişikliğinin Akoluk-Çukurçayır arasındaki tarımsal alanlar üzerinde kentsel gelişme öngörülmesine ilişkin kısmının <b>İPTALİNE.</b>	

Mekânsal Plan Türü	Yargı Mercii Danıştay 6.Dairesi	Temyiz-İtiraz Mercii Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu	Nihai Sonuç		
<b>29.04.2020 tarihinde onanan <u>1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği</u></b>	<b>Esas:2020/6667; K:2023/110</b> <b>12/01/2023</b>		<b>Esas:2023/955; K:2024/550</b> <b>13/03/2024</b>		
	<b>GEREKÇE</b>	<b>KARAR</b>	<b>GEREKÇE</b>		
	<b>KARAR</b>	<b>KARAR</b>	<b>KARAR</b>		
	Kentsel yerleşik alan kullanıma dava konusu işlem ile 334 hektar daha eklemeye yapıldığı gibi <b>bu eklemeye yapılırken önceki dosyadan farklı olarak</b> Orta hisar ilçesi sınırları içerisinde kalan, Yalıncağ-Çilekli-Çimenli bölgesinde nitelikli tarım toprağı üzerinde yer alan 364 hektarlık alanın kentsel yerleşik alandan çıkarıldığı; bu durumun özel ürün alanı, mera alanı olan bir alanın kentsel yerleşim alanına açılarak tarımsal toprak kaybına neden olduğu gerçeğini değiştirmedeği gibi daha önce iptal kararı verilen bir alanda düzenleme yapılmadan yeni eklemeye şeklinde kentsel yerleşik alan öngörüldüğü gerçeğini de değiştirmedeği.	2016 tarihli çevre düzeni planı değişikliğine, dava konusu çevre düzeni planı değişikliği ile ek olarak 334 hektar daha kentsel yerleşik alan öngörülmesinde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık olmadığından dava konusu işlemin <b>İPTALİNE.</b>	Çevre düzeni planının nüfus öngörülerinde 2017 yılında yapılan değişikliğin, imar mevzuatının öngördüğü şekilde bilimsel ve teknik bir çalışma ile gerekli analizler yapılmadan kabul edilen nüfus öngörülerinde ve bu nüfus öngörülerine dayalı olarak alınan plan kararlarında, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık görülmediği gerekçesiyle hukuka aykırı olduğu yönündeki tespite dayalı olarak uyuşmazlığa konu edilen plan kararlarının sebep unsurunun da ortadan kalkacağı.	Dava konusu işlemin iptali yolundaki Daire kararında sonucu itibarıyla hukuka aykırılık bulunmadığından Dairenin 12/01/2023 tarih ve E:2020/6667, K:2023/110 sayılı kararının <b>ONANMASINA.</b>	<b>29.04.2020 tarihinde onanan 1/100.000 ölçekli ÇDP değişikliği ile getirilen plan kararları KESİN OLARAK İPTAL EDİLMİŞTİR.</b>

Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerindeki alt kademe 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dayanağı olan söz konusu 16.11.2015 ve 29.04.2020 tarihinde onanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının yukarıda da detaylı olarak açıklandığı şekilde; yargı kararıyla **İPTAL** edildiği görülmektedir.

Her iki çevre düzeni planının da iptal gerekçesinin ciddi boyutta **tarımsal toprak kaybı olduğu**; bunun yanısıra nüfus öngörülerinin ve bu nüfusa göre verilen plan kararlarının da kamu yararı içermediği hususunda yargı tarafından tespit edildiği; bu durumda da plan kararlarının **sebep unsurunun** ortadan kalktığı belirtilmiştir.

Bahse konu üst kademe planların iptal edilmesi durumunda bu planları dayanak alarak onanan alt kademe planların durumu **NE OLACAKTIR?**

Cevap açık ve nettir; Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerindeki alt kademe 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; üst kademe planların iptaline yönelik yargı-mahkeme kararında belirtilen **gerekçelere uygun olarak yargı kararının icabını yerine getirecek şekilde değişiklik yapılmalı veya bu planlar iptal edilmelidir.**

Bu durumda Danıştay 1.Dairesinin 05/02/2007 tarih ve E:2006/765; K:2007/79 sayılı kararı incelendiğinde aşağıdaki maddelerde yazıldığı şekilde idarelerin işlem tesis etmesi yönünde içtihat olduğu görülmektedir.

1-Üst ölçekli planların mahkemece iptal edilmesi halinde iptal gerekçesinin icaplarına göre alt kademe planlarda da bir değişiklik yapılmasının veya tamamıyla yürürlükten kaldırılmasının yada alt ölçekli planları iptal ederek **yargı kararının gereklerine ve plan yapım tekniklerine uygun revizyon yapmasının gerektiği** anlaşılmaktadır.

2-Çevre düzeni planının mahkemece iptal edilmesi durumunda üst ölçek planı bulunmasa dahi idarenin nazım ve uygulama imar planı yapma yetkisi olduğu, bu durumda üst ölçekli planının **mahkemece iptaline yönelik verilen kararın gerekçelerinin değerlendirilmesi ve plan yapım tekniklerine uyularak** nazım ve uygulama imar planı yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda üst kademe planları iptal olan Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalan Mahallelerindeki alt kademe 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **NE YAPILDI?**

-Üst kademe planların iptal gerekçesi; planda önerilen kentsel yerleşme alanı kullanımının ciddi tarımsal toprak kaybına neden olacağıydı.

-Alt kademe planlarda bu bölgede değişiklik yada revizyon yapılması gerekirdi.

-Alt kademe planların ister değişikliği ister revizyonu yapılsın; bölgedeki kullanım kararının tarımsal toprak kaybına neden olmayacak bir arazi kullanımı ile planlanmış olması gerekirdi.

-Buda bölgenin tarımsal faaliyet ve kullanımlar dışında planlanmasının mümkün olmadığını; aksine oluşturulacak plan kararlarının ve idari işlemlerin ise açıkça mahkeme kararına ve hukuka aykırı olacağı göstermekteydi.

Peki alt kademe imar planlarında en son yapılan değişiklik ve revizyon ile bölgede hangi kullanım önerildi?

→ 1/25.000 ölçekli nazım imar planında

→ "konut dışı kentsel çalışma alanı-küçük sanayi alanı"

→ 1/5000 ölçekli nazım imar planında

→ "konut dışı kentsel çalışma alanı-küçük sanayi alanı"

→ 1/1000 ölçekli uygulama imar planında

→ "konut dışı kentsel çalışma alanı-küçük sanayi alanı"

-Önerilen bu kullanım; yada daha genel olarak bölgedeki yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planları; 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin iptaline yönelik yargı kararına uyuyor mu? Ve açıklanan içtihat gereği yapılan idari işlem hukuka uygun mu?

✘ Hayır. Yargı kararına da uyulmadı; idari işlemde hukuka aykırı!

-Çevre düzeni planı iptal edildiğinden dolayı yukarıda açıklanan Danıştay 1.Dairesinin kararına göre İdare, alt kademe planları yapamaz mı?



Evet, buna yetkisi vardır ve plan yapabilir. Ancak;

- 1/100.000 ölçekli ÇDP değişiklikleri iptal edilince ilgili bölgelerde herhangi plan kararı kalmayan yani daha net anlaşılması adına bu bölgeler ÇDP'de boş alan-beyaz alan gibi plan kararı içermeyen alanlar haline gelmiş olsa bile **ALT KADEME PLANLARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLANIN İPTALİ İÇİN VERİLEN GEREKÇELER DEĞERLENDİRİLEREK PLAN KARARLARI ÜRETİLMESİ ZORUNLUDUR.**

Ama böyle bir hukuki norm varken Çukurçayır-Kutlugün-Gölçayır-Düzyurt-Gözalın Mahallelerindeki bölgeye önerilen kullanım yine “**Küçük Sanayi Alanı**” olmuştur. Bölgedeki alt kademe imar planlarındaki konut alanları ve bunlarla bütünlük sağlayan ticaret, sosyal, teknik donatı alanlarının kaldırılarak planlarda sadece küçük sanayi alanı kullanım kararı oluşturulmasının, bir an için üst ölçek planların iptaline yönelik nüfusla ilgili olumsuzluklarını ortadan kaldırdığı düşünülse bile küçük sanayi alanı önerisinin yargı kararındaki tarımsal toprak kaybına neden olmayacağı çıkarımını yapmak olanaklı olmadığı gibi küçük sanayi alanı önerisinin tarımsal toprak kaybına neden olduğu gerçeğini değiştirmedeği açıktır.

**Bu haliyle bölgeye ait alt kademe planlar, HUKUKA AYKIRIDIR VE YARGI KARARLARINA UYMAMAKTADIR.**

**Bu şekildeki planlar ve onama kararlarına yönelik idari işlemler de USULSÜZ VE YOK HÜKMÜNDEDİR. Şehircilik ilkelerine UYARLILIK GÖSTERMEMEKTE VE KAMU YARARI İÇERMEMEKTEDİR.**



**Bütün hukuksuzluk ve yargı kararlarına aykırılıklara rağmen Planlamada yetkili olan BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ne Yapıyor? YENİ BİR HUKUKSUZLUĞA HAZIRLANIYOR.**



Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında yeniden düzenleme yaparak Kutlugün-Düzyurt-Gözalan Mahallelerini kapsayan bölgede **“Kentsel Servis Alanı”** kullanımı önereceği bir planı mecliste onaylamayı düşünmektedir. Bu şekilde hem yargı kararlarındaki kelimelerin-ifadelerin kapsamından hemde kendisine ait plan yapım yetkisinden hareketle bölgedeki yargı kararlarını **idari yolla boşa çıkarmaya, kadük bırakmaya çalışmaktadır.**

Bunun temel gerekçesini de bölgeye yönelik 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarının yargı kararındaki iptalinde **kentsel yerleşik veya kentsel gelişme** alanı ifadesinin geçmesine dolayısıyla iptale konu kararın küçük sanayi alanı gibi kullanımları içermediğine dayandırmaktadır.

**Burada iki konuya açıklık getirmek gerekir;**

---Birincisi bölgeye yönelik 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında yapılan 2015 ve 2020 tarihli düzenlemelerin **“kentsel yerleşme alanı”** olarak onaylandığı Bakanlık kayıtları ve Danıştay dava dosyalarında da net olarak görülmektedir. Hatta Bakanlığın 2020 yılındaki plan değişikliği gerekçe raporunda *“kentin ihtiyaçlarını karşılayabilecek ölçekteki kentsel çalışma alanlarının yer seçimlerinin, arazinin topografik yapısı ve zemin durumunun detaylı şekilde analiz edilmesi sonrasında alt ölçekli planlarla belirlenebileceği hususu ÇDP de yer alan 6.1.8 nolu hükümden açıklandığından bu kapsamda çevre düzeni planında kentsel yerleşme alanı içerisinde yer alan küçük sanayi sitesi gösteriminin kaldırılması değerlendirilmekte olup”* denilerek küçük sanayi alanlarının kentsel yerleşme alanı içinde olduğu, yapılan plan düzenlemelerinin de kentsel yerleşme alanı şeklinde yapıldığını beyan etmektedir. Dolayısıyla Danıştay’ın kararlarında 2015 yılındaki planda ilave 384 hektar alanın kentsel yerleşme alanı olduğu ve bu alanın iptal edildiği yine 2020 yılındaki planda ilave 334 hektar alanın kentsel yerleşme alanı olduğu ve bu alanın iptal edildiği açıkça yazılmıştır. Mahkeme kararlarında kentsel yerleşik-kentsel gelişme ifadesi bulunduğundan bahisle yargının esasa yönelik kararının değişmeyeceği; iptale konu olan alanların kentsel yerleşme alanı olduğu ve bu alanların küçük sanayi alanı kullanımlarını da

barındırdığı açıktır. **Özetle, 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında önerilecek küçük sanayi alanı kullanımı kararı da HUKUKA VE YARGI KARARLARINA AYKIRI OLACAKTIR.**

---İkincisi yargı kararlarının bölgeye özgü olarak en önemli tespitinin ve hükmünün “tarımsal toprak kaybı” olacağıdır. Burada yargı kararında bir ayırım yapılmaksızın kentsel yerleşme alanı tanımı içinde yer alan tüm kentsel kullanımların toprak kaybına neden olacağı ifade edilmiş ve herhangi bir kullanım ayırımı gözetilmemiştir. Yargı kararları içinde geçen “*gelişme-yerleşik*” kelimelerine bakılarak davanın esasından koparılması ve aslında küçük sanayi alanlarının iptal kararı kapsamında olmadığı söylenemeyeceği gibi küçük sanayi alanlarının tarımsal toprak kaybına neden olmadığını ispat edecek bir bilimsel çalışmada bulunmamaktadır. Tarımsal vasıflı bir arazinin tarım dışı kullanılması her şekilde tarım toprağı kaybına neden olacaktır. Bu nedenle kentsel kullanımlar arasından kentsel gelişme alanı yada yerleşik alanı, tarımsal toprak kaybına neden olur; ancak küçük sanayi alanı tarımsal toprak kaybına neden olmaz gibi bir anlamsız ayırımın, açıklamanın planlama kararları ve kamu yararı açısından kabul edilmesi mümkün değildir. **Bu şekilde bir yaklaşım ile 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planının küçük sanayi alanı olarak düzenlenmesi de HUKUKA UYARLILIK SAĞLAMAMAKTADIR.**

## **2-“KÜÇÜK SANAYİ ALANI” KULLANIMI VE ALTERNATİF ALAN ÖNERİLERİ**

Kutlugün, Düzyurt, Gözalan Mahallelerini kapsayan alana yönelik yukarıda açıklanan planların **en hâkim ve önemli arazi kullanım kararı, küçük sanayi alanı kullanım kararıdır.**

Küçük Sanayi Alanı; imar mevzuatında; “*Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.*” şeklinde açıklanmıştır.

Görüleceği üzere küçük sanayi alanlarının öncelikle şehirle ilişkili olması gerektiği, yakın yada kolay ulaşılabilir olması gerektiği ve kullanım türlerine göre alansal olarak ayrıştırılabileceği açıktır.

Kutlugün, Düzyurt, Gözalan Mahallelerini kapsayan bölgedeki meri 1/25.000-1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarındaki küçük sanayi alanı önerisinin; Değirmendere Vadisinde bulunan mevcut küçük sanayi alanlarının kentsel yerleşme alanı dışına çıkarılmasına yönelik ilkesel karar kapsamında Kutlugün, Düzyurt, Gözalan, bölgesinde önerildiği anlaşılmaktadır.

Ancak kentin nüfus, istihdam ve ulaşım kararlarını etkileyecek nitelikte olan bu tür çalışma alanlarının yer seçiminde çeşitli analiz ve sentez çalışmalarının yapılarak karar verilmesi gerekmektedir. Küçük sanayi alanının statüsüne, alanın büyüklüğüne, kapsamına, kullanımının temellendirdiği sorunun içeriğine, ihtiyaç analizine yönelik sektörel ve tematik analizler, kentle olan sosyal, mekânsal ve yaşamsal ilişkisine, ulaşım bağlantısı ve erişim olanaklarına, çevresel değerlere ve doğal kaynaklara etkisine, afetsellik düzeyine yönelik değerlendirmeler yapılmadan; alternatif alanlar içinde en uygun alanın ve optimum kullanım bölgesi belirlenmeden bahse konu Kutlugün, Düzyurt, Gözalan Mahallelerini kapsayan bölgeye küçük sanayi kullanımının önerilmesi şehircilik ilkelerine uygun değildir.

Zira “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin” 8.maddesinin 11. fıkrasında da sanayi, depolama, lojistik bölgeler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde yerleşmenin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunlukları, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılması gerektiği ve bu çalışmalara göre planların hazırlanacağı hüküm altına alınmıştır.

Ancak Kutlugün-Düzyurt-Gözalan bölgesine yönelik meri-yürürlükteki 1/25.000-1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda belirtilen kapsamda bir analiz çalışması yapılmadığı; kaldı ki sadece bu bölgeyi değil tüm Ortahisar ilçesini etkileyecek bu tür bir plan kararı için il ve ilçe genelinde bir analiz raporu hazırlanması gerekirken böyle bir çalışmanın hiçbir şekilde yapılmadan bölgede yer seçimi ve plan kararı oluşturulmasının imar mevzuatına da aykırı olduğu görülmektedir.

Diğer taraftan hukuki süreçler sonunda üst kademe planların iptal edilmesine ve yer seçim raporunun olmadığına dair itirazlara karşılık olarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından Karadeniz Teknik Üniversitesine küçük sanayi alanlarının yer seçimine yönelik bir analiz çalışması yaptırılmış ve bu rapor çıktılarına göre Kutlugün-Düzyurt-Gözalın bölgesinin en optimum yer olduğu bu raporla belirlendiği ifade edilerek bu alanlarda küçük sanayi alanı kullanımlı plan yapılmasının doğru olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu raporun bilimsel bir çalışma olmasına rağmen analiz ve değerlendirmede kullanılan kriterler, önceliklerin neler olduğu açıklanmadığı gibi en optimum yer seçiminde örneğin tarım alanlarının en küçük değer ile analitik değerlendirmeye sokulduğu; yer seçimi çalışmasının tamamen coğrafi, fiziksel, yerbilimsel veriler ile ulaşım değerlerine göre hazırlandığı, bölgelerin sosyal, toplumsal ve mülkiyet durumunun göz ardı edildiği, **hukuki-yargı kararlarının ise hiç dikkate alınmadığı tespit edilmiştir.**

Kutlugün-Düzyurt-Gözalın bölgesine yönelik plandaki yargı kararlarının varlığı ve bu bölgenin tarım alanı kapsamında olması; üniversite tarafından hazırlanan raporda **yargı kararlarının ve tarım alanlarının değerlendirme dışında bırakılarak özellikle bu alanın seçilmesinin mi sağladığı sorusunu sormamıza neden olmaktadır.**

Her ne kadar bilimsel bir çalışma sonucunda Kutlugün-Düzyurt-Gözalın bölgesinin “**Küçük Sanayi Alanı**” olarak planlanabileceği ve yer seçimi açısından optimum alan olarak belirlendiği açıklansa da; bahse konu yer seçim raporu; bu bölge için alınmış olan yargı kararlarını ve bu kararlardaki **bölgeye yönelik tarımsal toprak kaybı tespitini-hükmünü ortadan kaldırmayacaktır.**

Yer seçimine yönelik bu rapor; ancak bölgedeki plan kararlarının yeniden yargılamaya konu olması durumunda değerlendirmeye alınabilir. Bu aşamada bölgede yargı kararları kesinleştiğine göre bahse konu yer seçimi raporunun yapılacak planlama çalışmalarına dayanak olamayacağı; **Kutlugün-Düzyurt-Gözalın bölgesinin “Küçük Sanayi Alanı” olarak yeniden planlanmasının hukuken mümkün olmadığı anlaşılmalıdır.**

Bu durumda gerek kentsel alan içinde sıkışmış, kullanım zorluğu olan gerekse yapısal olarak köhneleşmiş ve afetsel riskleri barındıran Değirmendere Bölgesindeki küçük sanayi alanlarının kaldırılması, yer değiştirmesi ve dönüşümünün sağlanması için üzerinde çalışma yapılarak değerlendirilecek alternatif alanlar **YOK MUDUR?**

Burada alternatif alan önerilerinin, bilimsel bir çalışmadan ziyade şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından belirli kriterlere göre yapılan analizler sonucu önerilen alanlar olduğunun bilinmesi gerekmektedir. **Alternatif alanlar içinde ayrıca detaylı analiz ve değerlendirme çalışmalarının yapılması gerektiğini belirtmeliyiz.**

Alternatif alanlar için öncelikle küçük sanayi alanlarının mevzuattaki tanımına bakarak bir ayırıştırma yapmak; tüm kullanımların bir arada olacağı bir planlama çalışmasından ziyade **Trabzon ili merkezi ile şehirselle ilişkisinin düzeyine** göre küçük sanayi kullanımlarının yer seçimlerinin belirlenmesinin doğru olacağı görülmektedir.

Bir diğer kriter ise mevcut Değirmendere Bölgesindeki küçük sanayi alanlarının; sadece Ortahisar ilçesine hizmet etmediği, Ortahisar ilçesi ile kentsel bütünlük oluşturan kent-bölge olarak adlandıracağımız Akçaabat-Ortahisar-Yomra-Arsin bölgesini hizmet etki alanı içine aldığı, hatta Trabzon ili dışından bile özellikle araç-makina tamiri, yetkili servis hizmeti için Gümüşhane, Bayburt, Rize ve Giresun gibi çevre illere de hizmet verdiği dikkate alınarak yer seçiminin değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira mevcut küçük sanayi alanlarının Ortahisar ilçesine hizmet verdiği yaklaşımıyla yeni yer seçiminin Ortahisar ilçe sınırlarında olması gerekliliği bulunmamaktadır. Kaldı ki Trabzon ili, büyükşehir statüsünde bir kent olması nedeniyle teknik altyapı hizmetlerinin küçük sanayi alanı için her yerde sağlanması mümkün gözükmemektedir.

Mevzuattaki tanımlamalara göre küçük sanayi kullanımlarının genel sınıflandırması alternatif alan çalışmasında aşağıdaki şekilde yapılacaktır.

 *Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis hizmeti-**kısa süreli***

 *Büyük ölçekli ve ağır tamir, imalat hizmeti-**uzun süreli***

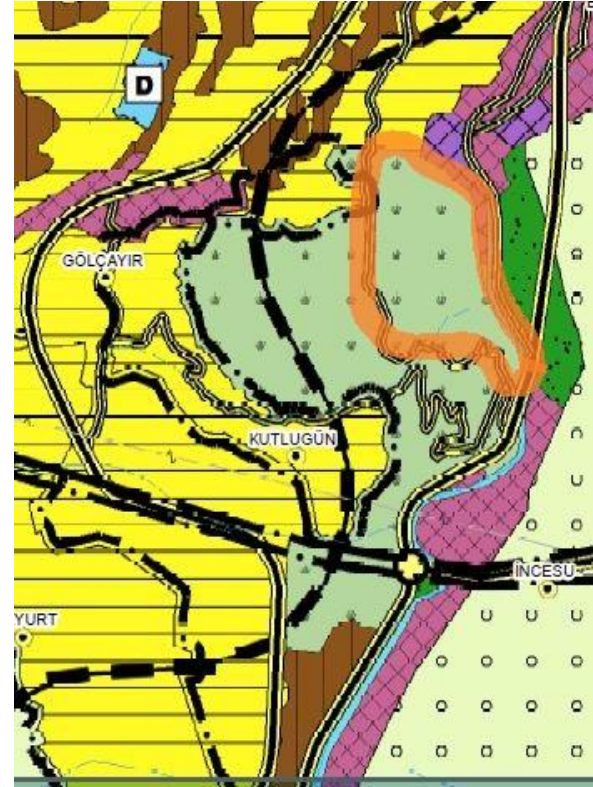
 *Depolama, yedek parça, imalathane, atölye hizmeti-**belirsiz süre***

Ayrıca alternatif alan önerilerinde yürürlükte olan 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planındaki plan kararları da değerlendirilecektir.

Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis hizmeti-*kısa süreli*- kullanımlar için alan önerisi



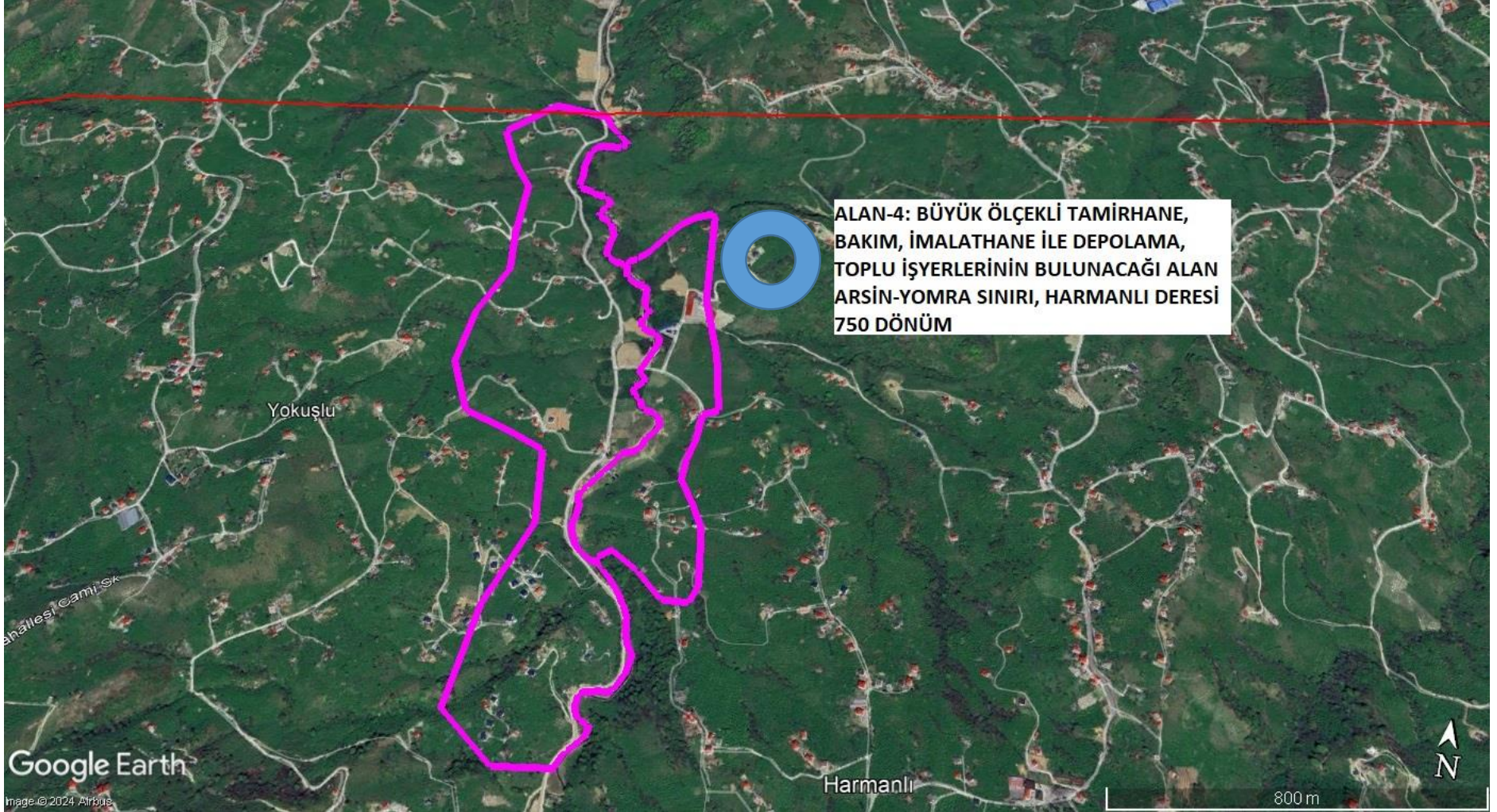
- Bölge tanımı:** Kutlugün-Viranköy Bölgesi (Değirmendere Deresi)
- Alan büyüklüğü:** Yaklaşık 35 Hektar
- Kullanım türü:** Küçük ölçekli günlük bakım-tamir, imalathane, atölye
- Ulaşım düzeyi/tür:** Yüksek erişim-güçlü bağlantı / karayolu
- Coğrafi Özellik:** Düz, orta eğimli, kırsal yerleşim
- Çevresel ilişki/ ulaşım alternatifi:** Mevcut sanayi bölgesine yakınlık, eski Maçka-Gümüşhane yolundan erişim, demiryolu güzergahına yakınlık



- Plan kararları:** İl Çevre düzeni planında önerilmemiş.



Büyük ölçekli ve ağır tamir, imalat hizmeti-uzun süreli-kullanımlar için alan önerisi





**-Bölge tanımı:** Yomra-Arsin Sınırı (Harmanlı Deresi)

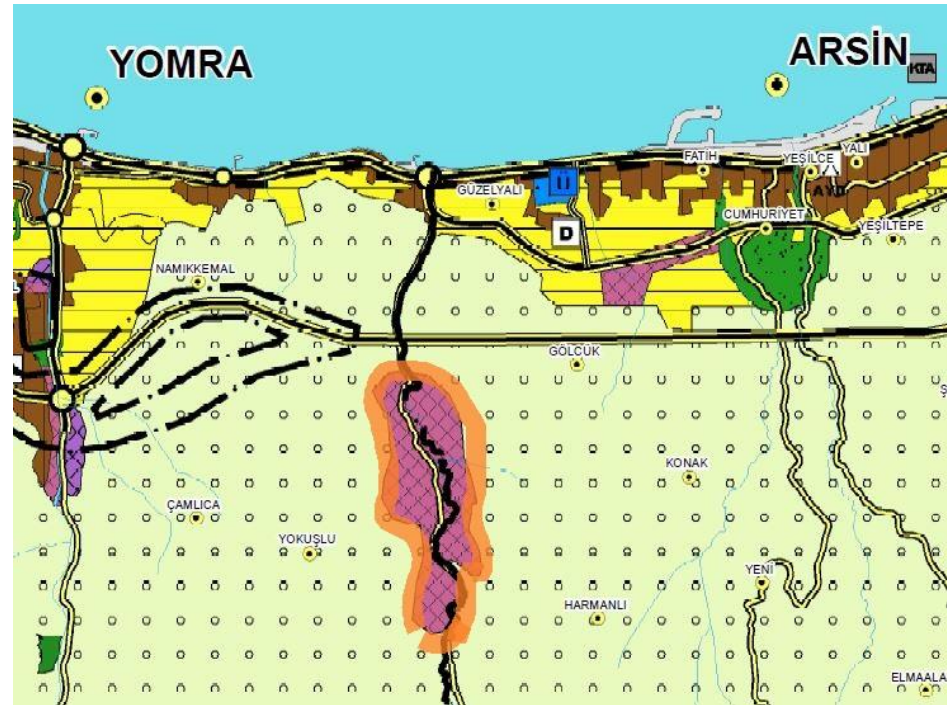
**-Alan büyüklüğü:** Yaklaşık 75 Hektar

**-Kullanım türü:** Ağır bakım-tamir, depolama, imalathane, atölye

**-Ulaşım düzeyi/tür:** Yüksek erişim / karayolu

**-Coğrafi Özellik:** Düz, az eğimli, kırsal yerleşim

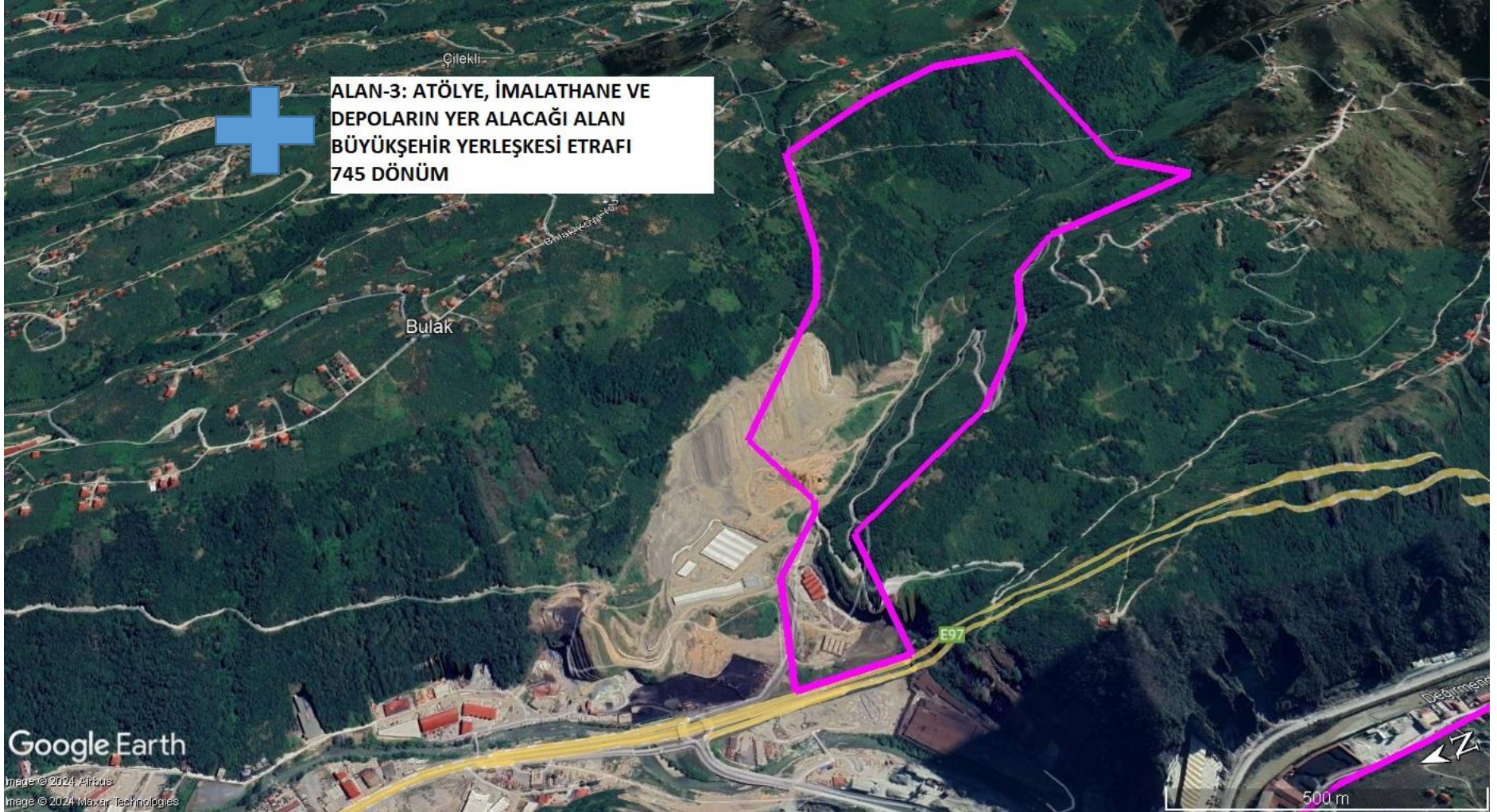
**-Çevresel ilişki/ ulaşım alternatifi:** Organize sanayi bölgesine yakınlık, mevcut yapılaşma yok, güney çevre yolundan erişim



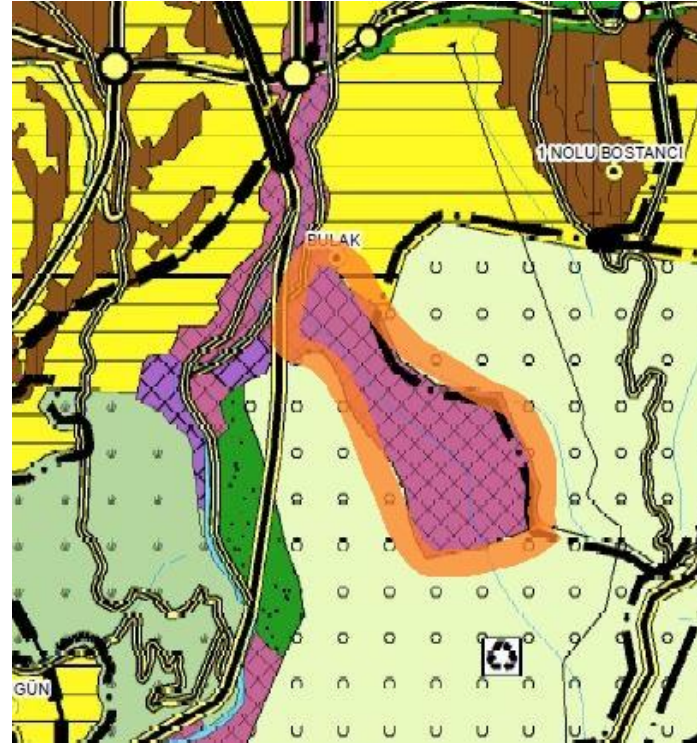
**-Plan kararları:** İl Çevre düzeni planında önerilmiş.



Depolama, yedek parça, imalathane, atölye hizmeti-**belirsiz süre**-kullanımlar için alan önerisi



- Bölge tanımı:** Büyükşehir Yerleşkesi Etrafı
- Alan büyüklüğü:** Yaklaşık 75 Hektar
- Kullanım türü:** Yedek parça, depolama, imalathane, atölye
- Ulaşım düzeyi/tür:** Yüksek erişim / karayolu
- Coğrafi Özellik:** Orta-çok eğimli, kırsal yerleşim
- Çevresel ilişki/ ulaşım alternatifi:** Mevcut sanayi bölgesine yakınlık, yeni Maçka-Gümüşhane yolundan erişim, demiryolu güzergahına yakınlık



**Plan kararları:** İl Çevre düzeni planında önerilmiş

## KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI YER SEÇİM ÖNERİLERİ

