

TOROSLAR 1. ETAP ARPAÇSAKARLAR MAHALLESİ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NIN DEĞERLENDİRİLDİĞİ KOMİSYON KARARI'NA YÖNELİK ŞERH GEREKÇE RAPORU

Toroslar Belediye Meclisi'in 02.07.2021 tarih ve 37 sayılı kararı ile kabul edilen ve Mersin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2021 tarih ve 358 sayılı kararı ile onaylanan Toroslar 1. Etap (Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1164 E. ve 2023/661K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararı doğrultusunda söz konusu alanda hazırlanan Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ise, Toroslar Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 59 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

2021 yılında onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptaline ilişkin Mersin 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/1164E. ve 2023/661K. sayılı mahkeme kararı incelendiğinde, plan bütününde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda bölgedeki yoğunluk kararlarının E:1.00 ve E:1.40 olarak değiştiği, denizden kuzeye doğru ilerledikçe yoğunluğun kademeli olarak azaldığı; ancak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile zemin, ada büyüklüğü, meskûn konut alanları ve mevcut dokudan tamamen farklılaşan ençok:18 kat yapılaşma koşulunun bölgenin geçmiş yapılaşması ile birlikte, plan sürekliliği, bütünlüğü ve silüetini bozarak altyapı sorunlarına neden olacağı, bu sebeple planda öngörülen ençok:18 kat plan kararı ile şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı işlem tesis edildiği değerlendirilmiş olup; söz konusu plan bütünlüklü olarak iptal edilmiştir.

Mahkeme kararı sonrası plansız kalan bölgeye ilişkin Toroslar Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 59 sayılı kararı ile kabul edilen Toroslar 1. Etap Arpaçsakarlar Mahallesi ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile, daha önce plan bütününde ençok:18 kat olarak önerilen ve mahkemece planın iptaline sebep olan kararın, ençok:16 olarak revize edildiği, söz konusu kat kararına ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda farklı parsel büyüklükleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne atıfta bulunularak örneklemeler yapıldığı ancak verilen örneklerde aynı parsel içerisinde tek bina yapılması durumundan bahsedildiği ve Yenişehir ilçesinin kuzey kesimlerindeki yapılaşmalar benzeri bir yapılaşma öngörüldüğü ancak yüksek katlı yapılaşmalar için inşaat teknikleri ile ilgili herhangi bir hüküm getirilmediği tespit edilmiştir.

Plan bütününde alınan Ençok:16 kat kararı ile, mahkemenin 2021 yılında onaylanan planın iptaline ilişkin verdiği kararın yeterince değerlendirilmediği, plan üzerinde önerilecek kat yüksekliklerine ilişkin topoğrafik durum, meskun bölgeler ve ada büyüklükleri üzerinden herhangi bir bölgeleme çalışması yapılmadığı ve iptal kararının gerekçesinin yerine getirilmediği, planda yer alan birçok imar adasında ada büyüklüğü ve yoğunluk kararı incelendiğinde ençok:16 kat yapılaşma kararının mümkün olmadığı ve plan üzerinde meri uygulama imar planlarından gelen birçok ada düzeni ve ulaşım kararının korunduğu, eğer bölgede yüksek katlı yapılaşma öngörülüyor ise, ulaşım ve ada düzeninin yüksek katlı yapılaşmaya uygun olarak düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan depremler bize zemin yapısı, bina yüksekliği ve bina yapım tekniklerinin yeniden irdelenmesi gerektiği gerçeğini açıkça ortaya koymuşken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Sayın Cumhurbaşkanı'nın yatay mimari yönündeki değerlendirmeleri ile vatandaşların düşük katlı yapılarda yaşama eğiliminin hem kırsal/yaylalık ve tarım bölgelerde yaşanan yoğunluk hem de henüz başlamamış ancak ruhsatı alınmış yüksek

katlı projelerin kat yüksekliğini azaltacak biçimde revize edilmesinden belirgin olarak ortaya çıktığı bir dönemde; kent bütününde tüm kat rejiminin tekrar ele alınarak değerlendirilmesi gerekirken; temel ve teknik analizlerden yoksun biçimde 18 kat kararının 16 olarak revize edilmesinde, daha önceki anlayışın değişmediği belirgin olarak ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda; yüksek katlı yapılaşmalara karşı olmamakla birlikte; bunun doğru zeminde, doğru tekniklerle, doğru denetim mekanizması ile; mikro klima, topoğrafya, yükselti ve siluet etkileri göz önüne alınarak, değerlendirilmesi gerektiği gerekçeleri ile planda hiçbir ayırım yapılmaksızın silme 16 kat kararı verilmesine ilişkin şerhimizi düşeriz.