

7/2914

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

SAYI : B050MAH065000/2 39 63
KONU: 7/2914 Yazılı soru önergesi

10/9/2008

İLGİ: TBMM Başkanlığının 17/04/2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/2914-5233/11171 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Sayın Sebahat TUNCEL'in 7/2914 sayılı yazılı soru önergesi ile ilgili olarak; İstanbul Valiliğince gönderilen cevabi yazı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinize arz ederim.



Beşir ATALAY
Bakan

EKİ:2

DAĞITIM :

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa

7/2914

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Mahalli İdareler Müdürlüğü

Sayı : B054VLK4340700/610/52909

11.07.2008

Konu : 7/2914 Esas No'lu
Yazılı Soru Önergesi

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA
(Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü)

İlgi : 25.04.2008 tarih ve 11697 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sayın Sebahat TUNCEL'in 7/2914 esas nolu yazılı soru önergesinde yer alan iddialara ilişkin Sayın Bakanımızca verilecek cevaba esas olmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınan 07.07.2008 tarih ve 489067 sayılı yazıda;

Maltepe Başbüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı, bu bölgedeki üst ölçekli planlardan; 22.08.2006 onanlı, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, "Mevcut Konut Alanı ve Orman Alanı" lejantında, 09.04.1984 onanlı, 1/25.000 ölçekli Başbüyük-Maltepe Çevre Düzeni Nazım İmar Planı'nda "Yeniden Düzenlenerek Planlanılacak Konut Alanları ve Çok Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları" lejantında 29.07.1980 onanlı, 1/5.000 ölçekli, İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı'nda, "Orman Alanı" ve "Askeri Alan" lejantında kalmaktadır.

Başbüyük Mahallesi'ni de kapsayan bölgede Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan 1/5.000 ölçekli, Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.04.2004 gün ve 21 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş olup, 16.07.2004 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanmıştır.

Söz konusu 16.07.2004 onanlı, 1/5.000 ölçekli, Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı'na kurulumlar ve şahıslar tarafından itiraz edilmiş olup plana yapılan itirazlar, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.04.2005 gün ve 822 sayılı Kararı ile tadilen karara başlanmıştır. Bu karar doğrultusunda düzenlenen plan, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.04.2005 tarihinde aynen onanmıştır.

16.04.2005 onanlı, 1/5.000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı'nda Başbüyük Mahallesi, "Kentsel Yenileme Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alanlar" lejantında kalmakta olup, planda söz konusu bölgede yollar dahil hiçbir donatı alanı gösterilmemiştir.

Söz konusu plan notu ile Kentsel Yenileme Projeleri'nin, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak; İlçe Belediyesi tarafından, ilgili taraflar (üniversiteler, mahalle muhtarları, meslek odaları ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar) ile görüşmeler yapılarak, katılımlı bir şekilde hazırlanması ve projede, yaşam standartlarının yükseltilmesi yanında, kullanıcı profiline korunması (bölgede yaşayanların projenin uygulanmasından sonra da bu bölgede yaşamalarını özendirici ekonomik ve sosyal koşulların sağlanması)

7/2914

Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı'nın onay aşamasını müteakip, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 27.09.2006 tarihinde onaylanan Başbüyük Mahallesi, Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Maltepe Belediye Meclisi'nin 09.10.2006 gün ve 2006/56 sayılı Kararı ile aynen kabul edilerek, 5162 Sayılı Kanunun 2. maddesi ve 5216 Sayılı Kanununun 7/b ve 14. maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen 1/1.000 ölçekli plan, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Meclis Kararı ile uygun bulunmuş ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 26.02.2007 tarihinde aynen onanmış olduğu bildirilmiştir.

Maltepe Kaymakamlığı'nın 07.05.2008 tarih ve 1043 sayılı yazısı eki Maltepe Belediye Başkanlığından alınan 07.05.2008 tarih ve 13420 sayılı yazıda ise;

- 1) 25.03.1994 onaylı 1/25000 ölçekli; Başbüyük-Maltepe Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı'nda planlama alanı çok büyük oranda; K2 Yeniden Düzenlenerek Planlanacak Konut alanında kalmakta olup, plan notunda; "Bu alan düzensiz gelişmiş konut alanlarıdır. Bu alanlarda brüt 250 kişi/ha. yoğunlukta leke ölçüsünde hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz. Bu planla getirilen konut alanlarında ve yeniden düzenlenerek planlanacak konut alanlarında min 2000 m² parsel büyüklüğünü sağlayan Devlet lojmanları ve konut kredisi veren kuruluşlarca yapılacak uygulamalar için brüt 400 kişi/ha yoğunluğu geçmemek koşulu ile düzenlenecek 1/5000 ve 1/1000 imar planları onanmadan uygulama yapılamaz." denmektedir. Küçük bir alanı da K3 çok seyrek yoğunluklu konut alanında (K3) kalmakta olup, Plan notunda; "Bu alanlarda brüt 150 kişi/ha. yoğunlukta leke ölçüsünde hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz." denilmektedir.

16.04.2005 T.T.li 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı'nda Başbüyük, Gülsu ve Gülsuyu Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı olarak planlanmış olup;

- a) Bu alanlarda, bu planlarda belirlenen yoğunlukların gerektirdiği umumi hizmetlere özgü kentsel donatı alanları (eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, yeşil alanlar, v.b.) ile kentsel teknik altyapı alanları, toplam alanın %40'ından az olmamak üzere Kentsel Yenileme Projelerinde belirlenecektir.
- b) Kentsel yenileme projeleri, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile uyumlu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile koordineli olarak; İlçe Belediyesi tarafından ilgili taraflar (üniversiteler, mahalle muhtarları, meslek odaları ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar) ile görüşmeler yapılarak, katılımlı bir şekilde hazırlanacaktır. Projede, yaşam standartlarının yükseltilmesi yanında, kullanıcı profilinin korunması (bölgede yaşayanların projenin uygulanmasından sonra da bu bölgede yaşamalarını özendirici ekonomik ve sosyal koşullarının sağlanması) esas alınacaktır.
- c) Sosyal, ekonomik, fiziki (kentsel tasarım, mimari) ve hukuki boyutları ile düzenlenecek olan Kentsel Yenileme Projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.
- d) Mevcut ve yatırım programlarına alınmış kamusal donatı (eğitim, sağlık, vb.) alanlarında yapıların güçlendirilmesi veya yeniden inşaatları ile bu planın onama tarihinden önce onaylı Vaziyet Planı ve ruhsatı bulunan inşaatlar hariç olmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve kentsel yenileme projesi onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7/2914

- e) Dere koruma bandı sınırları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında ilgili kurumların görüşlerine göre kesinlik kazanacaktır.
 - f) Bu alanlarda 5272 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
 - g) KY-brüt yoğunluk max.250k/ha. dır.
 - h) Konut alanları içerisinde kalan ve ormana bitişik parsellerde orman sınırına parsel yapı yaklaşma sınırı en az 10 m'dir.
- denilmektedir.

- 2) Maltepe Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalanan protokol ve 5162 Sayılı Kanunun 2. maddesi gereğince, Başibüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) 157 pafta, 1389 ada, 1 parsel; 1391 ada, 1 ve 12 parsel; 165 pafta, 1391 ada, 20 nolu parseller hakkında teklif edilen 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 27.09.2006 tarihinde onaylanarak tarafımıza gönderilmiştir. Söz konusu plan, Maltepe Belediye Meclisi'nin 09.10.2006 gün ve 2006/56 sayılı karar ile aynen kabul edilmiş olup; 30.10.2006 gün ve 2006/S-40 sayılı yazımız ile 5216 sayılı yasa gereği Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir. 1/1000 ölçekli Maltepe Başibüyük Mahallesi Kentsel Yenileme alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2007 gün ve 2007/123 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 26.02.2007 günle aynen onaylanarak gereği için Maltepe Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün yazısı ile Maltepe Belediye Başkanlığına iletilen 26.02.2007 onaylı 1/1000 ölçekli Maltepe Başibüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesine göre 29.03.2007-29.04.2007 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Maltepe Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalanan protokol ve 5162 sayılı kanunun 2. maddesi gereğince, Başibüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı 157 pafta, 1389 ada, 1 parsel; 1391 ada, 1 ve 12 parsel; 165 pafta, 1391 ada, 20 nolu parseller hakkında teklif edilen 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 27.09.2006 tarihinde onaylanarak Maltepe Belediyesi'ne gönderilmiştir. Söz konusu plan, Maltepe Belediye Meclisi'nin 09.10.2006 gün ve 2006/56 sayılı karar ile aynen kabul edilmiş olup; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 26.02.2007 günle aynen onaylanmıştır.

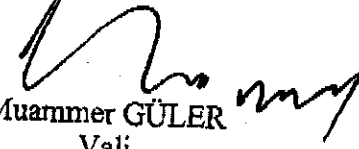
26.02.2007 onaylı planın plan notlarında da;

- a) konut alanlarında avan projeye göre uygulama yapılır.
- b) Ticaret alanlarında Emsal:1.00 Hmax:12.50 mt. olup alanda imalata yönelik olmayan kafeterya, lokal, banka, alışveriş merkezi, büfe vb. kullanımlara yer verilecektir.
- c) Konut alanlarında yapı nizamı serbest (blok, ayrık, ikiz vs.) olup emsalc bağlı kalmak koşuluyla aynı konut adasında az katlı ve çok katlı yapılar yer alabilir.
- d) Arazi koşulları ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.

7/2914

- e) Konut alanlarında yer alan konut bloklarının zemin katlarında yer alan daireler ihtiyaç olması halinde ada içindeki toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyecek şekilde kafeterya, lokal, büfe, vb. ticaret birimleri avan projeye göre yapılabilir.
- f) Konut alanlarında çatı şekli serbest olup, teras çatı yapılabilir.
- g) Konut alanlarında bina köşe kotları ve kot alınacak nokta avan projede belirlenecektir.
- h) Sosyal ve kültürel tesis alanlarında E1:00, H max: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- i) Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- j) Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- k) Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- denilmektedir.
- 3) 03.07.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesinin 3. fıkrası ve bu fıkraya uygun olarak İçişleri Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanan "Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik"de yer alan hükümlere dayanılarak, Başibüyük Mahallesi Kentsel Yenileme proje alanında üretilecek konut ve/veya sosyal konutların, hak sahiplerine, satış ve/veya tahsisine ilişkin esas ve usullerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan yönetmelik; 05.05.2008 gün ve 2008/2794 sayılı teklif ile ilçe Belediye Meclisine sunulmuştur.
- 4) 16.04.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı, Plan uygulama Hükümlerinin B.1.1.2. maddesi doğrultusunda, 26.02.2007 t.t.li 1/000 ölçekli Maltepe Başibüyük Mahallesi Kentsel Yenileme Alanı (Gecekondu Dönüşüm) Uygulama İmar Planı onaylandıktan sonra Başibüyük Mahallesi Kentsel yenileme projesi çalışmaları kapsamında, projenin uygulama aşamalarını netleştirmek amacıyla Belediyemiz tarafından, ilgili taraflar (üniversiteler, mahalle muhtarları, meslek odaları ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar) ile görüşmeler yapılarak, katılım sağlanmıştır. Projede, yaşam standartlarının yükseltilmesi yanında, kullanıcı profilinin korunması (bölgede yaşayanların projenin uygulanmasından sonra da bu bölgede yaşamalarını özendirici ekonomik ve sosyal koşullarının sağlanması) esas alındığı bildirilmiş olup, sözkonusu yazıların birer örnekleri ilişikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.


Muammer GÜLER
Vali

EK :
25 sayfa