

7/7370

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610 2865  
Konu : İstanbul Milletvekili  
Aykut ERDOĞDU'nun  
Yazılı Soru Önergesi.

.../.../2012  
06 Temmuz 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 24.05.2012 tarih ve A.01.0.KKB.0.10.00.00/67961 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Aykut ERDOĞDU'nun, Bakanlığımıza yöneltmiş olduğu TBMM 7/7370 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, önergeye ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR  
Bakan

EK:

- Cevap Yazısı (3 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ**  
**SAYIN AYKUT ERDOĞDU'NUN**  
**TBMM 7/7370 ESAS SAYILI**  
**YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT**  
**SORULAR VE CEVAPLAR**

**SORULAR :**

Bakanlığınızca 28.03.2012 tarihinde askıya çıkarılan İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi (OSB) sınırları içerisinde, S.S. İstanbul Demirciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin mülkiyetinde bulunan F21C17D1A Pafta, 583 Ada, 7 No.lu "Parselin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli

Uygulama İmar Planları Değişikliği ile ilgili olarak :

- 1- Söz konusu plan değişikliğinin gerekçesi nedir?
- 2- Değişikliğe konu alanın planlarda yapılan değişiklikler öncesi ve sonrasındaki vasfı nedir?
- 3- Gerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, gerekse 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine uygun mudur?
- 4- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar başlıklı 27inci maddesinde; İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişikliklerinin zorunluluk olmadıkça yapılamayacağı, zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için imar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşünün alınacağı, imar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesinin ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu imar planı değişikliğinde ilgili kurumların görüşleri alınmış mıdır? Kaldırılan sosyal ve teknik alt yapımn yerine hizmet verilen bölgede eşdeğer yeni bir alan ayrılmış mıdır?
- 5- Söz konusu parselin altından metro hattı geçmekte midir?
- 6- Plan tadilatı sonrasında söz konusu parselde ne tür yapılanmalara müsaade edilebilecektir?

**CEVAPLAR:**

1- S.S. Demirciler San. Sit. Koop.'nin 20.12.2011 tarihli dilekçesi ve ekleri ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde, S.S. İstanbul Demirciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'nin mülkiyetinde bulunan F21C17D1A pafta, 583 ada, 7 nolu parselde kayıtlı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Müstakil Sanayi Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Sosyal Tesis" kullanımında iken söz konusu parselin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Bakanlığınızca gerçekleştirilmesi talep edilmiş olup, Bakanlığınızca yapılan incelemede, söz konusu parselin İkitelli Organize Sanayi Bölgesi alanında yer aldığı ve 08.01.1996 tarihli Nazım İmar Planında "Müstakil Sanayi Alanı" kullanımına ayrıldığı, Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 15.11.2002 tarihinde onaylı Uygulama İmar Planında ise "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

Bilindiği gibi, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, Organize Sanayi Bölgelerine ilişkin imar planı onaylama yetkisi Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında bulunmaktadır.

Bununla birlikte, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7 (k) maddesinde ifade edildiği üzere "Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı,... , yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde üretim tesisleri ve depoları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı istasyonları gibi alanlar ile ilgili her tür ve ölçekteki planların yapılmasına ilişkin esasları belirlemek, bunlara ilişkin her tür ve ölçekteki harita, etüt, plan ve parselasyon planlarını gerektiğinde yapmak, yaptırmak ve resen onaylamak." yetkisi Bakanlığımıza verilmiştir.

S.S. Demirciler San. Sit. Koop.'nin 20.12.2011 tarihli dilekçesi ile Bakanlığımıza iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 03.01.2012 gün ve 123 sayılı yazımız ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına iletilmiş, ancak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2012 gün ve 65 sayılı yazısı ile OSB sınırları içinde ilgili Kanun ve Yönetmelik kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" tanımının yer almadığı gerekçe gösterilerek, bahse konu imar planı değişikliği teklifinin, 644 sayılı KHK ile tanımlanan yetkiler çerçevesinde Bakanlığımızca değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin kurum görüşleri kapsamında hazırlayarak Bakanlığımıza ilettiği İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde, S.S. İstanbul Demirciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'nin mülkiyetinde bulunan F21C17D1A pafta, 583 ada, 7 nolu parselde kayıtlı taşınmazın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" na dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi plan notlarında aşağıdaki hükümler bulunmaktadır.

1-Plan onama sınırı içerisinde, içinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumanlı, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar yapılabilir.

2-Planlama alanında akaryakıt ve LPG istasyonu yapılmak istenilmesi halinde Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan (EPDK) gerekli izinler alınmadan uygulamaya geçilemez. Parsel alanının en az %10 unun peyzaj alanına ayrılması zorunlu olup, idari bina yüksekliği 6,50 m'yi geçemez. İdari bina içerisinde market, wc vb. üniteler yer alabilir. Bu üniteler emsal hesabına dahildir.

3-1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

4-Metro güzergahı ve istasyon alanları şematik olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

5-Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulması zorunlu olup, parsel bazında zemin etüd raporu ilgili idaresince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

6-Uygulama öncesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi UKOME (Ulaşım Koordinasyon Merkezi) ve UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınması zorunludur.

7-İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin (İETT Genel Müdürlüğü) 11.05.2010 gün ve 4297 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

8-İstanbul otopark yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

9-3194 sayılı İmar Kanunu, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.

10-Açıklanmayan hususlarda osb alanına ilişkin mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca onaylı mer'i imar planı hükümleri geçerlidir.

Bu kapsamda, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 03.01.2012 gün ve 65 sayılı yazısı ve 644 sayılı KHK hükümleri kapsamında değerlendirilerek Bakanlığımızca onaylanmış ve İstanbul Valiliğince 28.03.2012-26.04.2012 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, askı süreci içerisinde yapılan itirazlar değerlendirilmek üzere İstanbul Valiliği tarafından Bakanlığımıza iletilmiş ancak söz konusu itirazlar üzerinde yapılan incelemeler neticesinde yapılan itirazlar usule uygun bulunmamıştır.

2- Söz konusu parsel İkitelli Organize Sanayi Bölgesi alanında yer almakta olup, 08.01.1996 tarihli Nazım İmar Planında “Müstakil Sanayi Alanı” kullanımında, Mülga Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 15.11.2002 tarihinde onaylı Uygulama İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” kullanımında, Bakanlığımızca 18.02.2012 tarihinde onaylanan planda ise “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” kullanımında bulunmaktadır.

3- Bilindiği gibi, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Tanımlar Başlıklı 3 üncü maddesinde İmar planının pafta, rapor ve notlardan oluşan belge olduğu ifade edilmekte olup, söz konusu planın plan notlarının 9 uncu maddesinde “3194 sayılı İmar Kanunu, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.” hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda, söz konusu planın 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uygun olmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

4- Söz konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Müstakil Sanayi Alanı”, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise “Sosyal Tesis” kullanımında kaldığı ve Bakanlığımızca gerçekleştirilen onay işlemi sürecinde, alana ilişkin sunulan Tapu Belgesi de dikkate alındığında, Uygulama İmar Planının onay tarihi olan 15.11.2002 tarihinden bu yana aradan geçen 10 yıl zarfında söz konusu alanda uygulama yapılmadığı ve planda öngörülen “Sosyal Tesis Alanı”nın mevcutta bulunmadığı belirlenmiş olmakla birlikte, Bakanlığımızca onaylanan planın plan hükümlerinin 1 inci maddesinde söz konusu alanda sosyal tesisi de yapılabileceği belirtilmiştir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik kapsamında şayet gerekli görülüyor ise konu plan bütününde, ilgili idaresince değerlendirilebilecektir.

5- Bakanlığımızca onaylanan plan değişikliği plan notlarında;

“4.Metro güzergahı ve istasyon alanları şematik olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

6.Uygulama öncesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi UKOME (Ulaşım Koordinasyon Merkezi) ve UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınması zorunludur.

7.İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin (İETT Genel Müdürlüğü) 11.05.2010 gün ve 4297 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen hususlara uyulması zorunludur.” hükümleri yer almakta olup, alana ilişkin ulaşım çözümlemesini yapacak olan kurum İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığıdır.

6- Söz konusu plan değişikliği plan notlarında yer alan;

“1- Plan onama sınırı içerisinde, içinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar yapılabilir.

2- Planlama alanında akaryakıt ve LPG istasyonu yapılmak istenilmesi halinde Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan (EPDK) gerekli izinler alınmadan uygulamaya geçilemez. Parsel alanının en az %10 unun peyzaj alanına ayrılması zorunlu olup, idari bina yüksekliği 6,50 m’yi geçemez. İdari bina içerisinde market, wc vb. üniteler yer alabilir. Bu üniteler emsal hesabına dahildir.” hükümleri ile plan değişikliği onama sınırlarında ne tür yapılanmaların yer alabileceği ve hangi koşullarda yapılabileceği belirlenmiştir.