

716932

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610
Konu : İstanbul Milletvekili
Mahmut TANAL'ın
Yazılı Soru Önergesi

2532

GÜNLÜDÜR
14 Haziran 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: a) TBMM Başkanlığının 21.05.2012 tarihli ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-108222 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 25.05.2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-1356/2363 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Mahmut TANAL'ın Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri, TBMM 7/6932 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAŞRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (3 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN MAHMUT TANAL'IN
TBMM 7/6932 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR :

İstanbul Şişli Belediyesi sınırlarında bulunan 1963 yılında Mecidiyeköy' de inşa edilmiş olan Ali Sami Yen Stadının Seyrantepe'ye taşınmasının ardından, Ali Sami Yen Stadının bulunduğu İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384-385 parsel sayılı, 34.640,43 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin olarak aşağıdaki sorularımın cevaplandırılması gereği doğmuştur.

1-Söz konusu taşınmaz üzerine TOKİ tarafından hazırlanıp, onaylanmış olan imar değişiklik planı mevcut mudur? Mevcut ise değişen plana göre taşınmaz üzerine yapılacak inşanın niteliği ne olacaktır?

2-TOKİ tarafından söz konusu taşınmazın satışı gerçekleştirilmiş midir? Gerçekleştirilmişse ne zaman, hangi ihale yöntemi ile gerçekleştirilmiştir? İhale şartlarına ve usullerine uyulmuş mudur?

3-TOKİ tarafından ihale edilmiş olan bu taşınmaz kime, hangi bedelle ihale edilmiştir? Satış işlemleri tamamlanmış mıdır?

4-Taşınmazın satışı sonrasında ödeme gerçekleştirilmiş midir? Ödeme peşin olarak mı yoksa taksitlendirilerek mi yapılmıştır?

5-Taşınmazın ihale ile satışından sonra imar planında değişiklik yapılmış mıdır?

6-Basında yer aldığı gibi ihale edilen taşınmazın üzerine gökdelen inşa edilmesi söz konusu mudur? Bu durum doğru ise gökdelen inşası için gerekli izinler alınmış mıdır?

7-Taşınmazın satışından sonra emsal oranında değişiklik yapılmış mıdır? Yapıldıysa bu oran neye göre artırılmıştır?

8-Taşınmazın imar planı değişikliği için İstanbul Büyükşehir Belediyesine veya Şişli Belediyesine yapılan herhangi bir başvuru var mıdır? Varsa bu başvuru sonucunda ne işlem yapılmıştır? Başvurunun ve verilen cevabın bir örneğinin tarafıma verilmesini talep ederim.

9-Söz konusu taşınmaz üzerinde başlatılan gökdelen inşaatının yasa gereği alınması gereken tüm ruhsatları ve izinleri alınmış mıdır? Bu ruhsatlar ve izinler alınmışsa birer örneklerinin tarafıma verilmesini talep ederim.

10-Ruhsat ve izinler alınmamışsa yapılan bu inşaat kaçak değil midir?

CEVAPLAR :

1-5-7-8-Önergenizde belirtilen taşınmaz için 1199 ada 384 parsel üzerinde TOKİ Başkanlığı tarafından ihale çalışması gerçekleştirilmiştir. Anılan başkanlık, kendi mülkiyetinde olmayan ancak Galatasaray Spor Kulübünün talebi ve plan yapımına ilişkin gerekli vekâletnameleri ile 1199 ada 385 parselle ilgili imar planı hazırlanması işi dışında herhangi bir tasarrufta bulunmamıştır.

Diğer taraftan, 385 numaralı parselde 18.10.2007 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım imar plan tadilatı bulunduğu belirlenmiştir. 1199 ada 384 parsel ile ilişkin planlama süreci ise aşağıda yer almaktadır;

- TOKİ Başkanlığı, 10.11.2009 tarihli Başkanlık Olur'u ile onaylanan söz konusu parsel ile ilişkin planları, 11.11.2009 tarihinde onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına göndermiştir.
- 5793 sayılı Kanuna göre söz konusu planlar 3 ay içerisinde onaylanmadığından TOKİ Başkanlığı tarafından planlar 16.02.2010 tarihinde res'en onaylanmış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına planın taraflarınca res'en onaylandığı bildirilmiştir.
- Res'en onaylanan planlar 22.02.2010-22.03.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içinde plana itiraz edilmiştir. İtiraz sahipleri Cemal DÖNMEZ isimli vatandaş, Bülent SOYLAN, Nurettin TAN, Serdar BAYRAKTAR isimli meclis üyeleri ve Şehir Plancıları Odasıdır.
- İtiraz değerlendirmesi neticesinde planlarda değişiklik yapılmış ve 02.04.2010 tarihli Başkanlık Olur'u ile 5793 sayılı Kanun gereğince, TOKİ Başkanlığınca onaylanmış ve 20.04.2010-20.05.2010 tarihleri arasında askıya çıkarılmış, askı süresi içinde bu plana herhangi bir itiraz yapılmamıştır.

Buna göre, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1199 ada 384 parsel ile ilişkin yürürlükteki planlar 02.04.2010 tarihli planlardır. Bu planlarda parselin bir kısmı serbest yapılanma koşullu "Turizm+Ticaret Alanı", bir kısmı "Rekreasyon Alanı", bir kısmı da "Park Alanı (Zemin Altı Otopark)" olarak planlanmıştır. Bu plan koşullarına göre TOKİ Başkanlığınca ihale yapılmış ve ihale sonrasında herhangi bir şekilde imar planı değişikliğine gidilmemiştir.

2-İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi Ali Sami Yen Stadyumunun bulunduğu parselin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ihalesi 24.05.2010 tarihinde yapılmıştır.

İhale, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğine" göre ve bütün isteklilerin teklif verebildikleri açık ihale usulü ile yapılmıştır.

Ayrıca, İhale Yönetmeliğinde belirtilen şart ve usullere uyulmuş olup, konuyla ilgili herhangi bir şikayet ve itiraz olmamıştır.

3-İhaleyi "Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş." firması;

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri : 1.025.555.000.-TL

Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Geliri : 475.000.000.-TL

bedelle kazanmıştır. Sözleşmesi 06.08.2010 tarihinde imzalanarak, ihale süreci tamamlanmıştır.

Bahse konu iş, 10.11.2010 tarihinde "Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Aşçıoğlu İnş. Taah. Turz. Tic. A.Ş. - Kapıcıoğlu İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı"na devir edilmiştir.

4-TOKİ Başkanlığı ile yüklenici arasında imzalanan sözleşmede yer alan ve 7 taksitten oluşan İdare Payı Toplam Geliri Ödeme Planı gereğince, söz konusu projenin yüklenicisi tarafından bugüne kadar toplam 166.250.000.-TL taksit ödemesi gerçekleştirilmiştir.

6,9-Söz konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan mimari avan proje, TOKİ Başkanlığı tarafından onaylanmış olup, 2 adet konut bloğu ile 1 adet ofis bloğu ve rekreasyon alanından oluşmaktadır.

TOKİ Başkanlığı ile Torunlar & Aşçıoğlu & Kapıcıoğlu İş Ortaklığı arasında akdedilen Devir Sözleşmesi İstanbul 41.Noterliği tarafından 26.11.2010 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu Devir Sözleşmesinde yer alan “Sözleşmenin imzalanmasından sonra ilgili kurum ve belediyelerde proje, ruhsat, çap, röperli kroki, vb. işlerin takibi için İdare, Yükleniciye vekalet verecektir “ hükmü gereği, ruhsat ile ilgili tüm işlemler, Ortak Girişim tarafından ilgili kurum ve belediyeler nezdinde yürütülmektedir.

TOKİ Başkanlığı tarafından onaylanan avan projeler, yapım ruhsatı alımı için incelenmek üzere 08.09.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar Uygulama Müdürlüğü tarafından imar hükümleri ve siluet yönünden incelenmesi tamamlanan avan projeler, 08.12.2011 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne görüş ve onay için iletilmiştir.

Adı geçen kurul tarafından, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca yetkisinin olmadığı gerekçesi ile İl Müdürlüğümüze gönderilen söz konusu mimari avan proje, İl Müdürlüğümüz tarafından henüz inceleme aşamasında bulunmaktadır.

10-İlgili yönetmelikler uyarınca tüm yapı ve binalara yapı ruhsatı alabilmek için söz konusu alana ait zemin etütü raporu hazırlama zorunluluğu bulunmaktadır. İnşaat ruhsatına yönelik hazırlanacak zemin inceleme raporlarında; sahanın jeolojik-jeofizik ve geoteknik özellikleri hakkında bilgi sahibi olabilmek ve inşaat ruhsatına (uygulamaya) yönelik olan statik projelere altlık teşkil eden mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuvarında yapılacak deneylerle desteklenen ayrıntılı jeoloji, jeoteknik ve jeofizik çalışmaların yapılması gerekmektedir.

Bu nedenle, söz konusu alana ait daha önce yapılan çalışmalar ve bu doğrultuda hazırlanan zemin etüt sondajlarının incelenmesi neticesinde TOKİ Başkanlığınca istenen ilave sondaj çalışmaları yapılmaktadır. Ayrıca, güvenli derin kazı çalışmaları sırasında yan parseldeki yapılarda istenmeyen hasarların oluşmaması, olası yol ve toprak kaymalarının önlenmesi açısından gerekli her türlü stabilize tedbirlerin alınması için iksa (kazı yüzlerini desteklemek amacıyla uygulanan sistem) çalışmaları devam etmektedir.

