



T.B.M.M.
BARİŞ ve DEMOKRASİ PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Sayı: 3317
Tarih: 10.05.2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İstanbul Esenyurt ilçesinde yıllardır devam eden imar sorunlarının ve Esenyurt'ta bulunan firmalara olması gerekenden çok daha yüksek emsallerin verilme nedenlerinin belirlenmesi adına Anayasa'nın 98'inci, İç Tüzüğü'nün 104'üncü ve 105 'inci maddeleri gereğince Meclis Araştırması açılmasını arz ederim.

Altan TAN
Diyarbakır Milletvekili

GEREKÇE

İmar planlarında KAKS (kat alanı katsayısı) olarak bilinen 'emsal', bir arsanın üzerine yapılacak toplam inşaat alanını belirler. 1000 metrekarelik arazide örneğin '2' emsal değeri, 2 bin metrekare toplam inşaat alanı anlamı taşır. 'Emsal' inşaat yapılabilir metrekare üzerinden hesaplandığı gibi, kadastral parsel üzerinden de hesaplama yapılabilinmektedir. Bu durum haksızlığı da beraberinde getirmektedir. Adam kayırmalar, rüşvet çarkları bu noktada devreye girmekte, çatı katı, asma kat, bodrum katı, kapalı otopark, yangın merdiveni ve asansör gibi bir bina için çok önemli olan alanlar ise emsale, yani KAKS'a dahil edilmemektedir.

'Taban alanı katsayısı' olarak açılan TAKS, Arsa üzerine yapılacak inşaatın taban oturma alanının arsaya oranıdır. Bu oran da imar durum belgelerinde genelde iki değer arası olarak gösterilir. TAKS: 0.20 – 0.40 gibi... Bu durum örneğin 1000 metrekarelik bir arsa için minimum $1000 \times 0.20 = 200$ metrekare, maksimum ise $1000 \times 0.40 = 400$ metrekare taban oturma bir bina yapılabileceği anlamına gelmektedir. Binanın taban alanının büyük tutulması, kat sayısının azalacağı anlamına gelir. TAKS'ın düşük belirlenmesi arsa sahibi ve inşaatçının lehinedir, çünkü kat sayısı artar. Emsalin arttırılması demek toplam inşaat alanını arttırmak demektir. Emsali 2 olan bir arsada emsali 3'e çıkarmak, inşaat alanını yarı yarıya artırır. Yani 800 metrekare inşaat hakkı, 1200 metrekareye çıkar. Ancak emsal, inşaatteki konut sayısını arttırdığından sosyal donatı yetersizliği, ulaşım, altyapı gibi pek çok sorunu beraberinde getirir. İmar planı yapılırken göz önünde bulundurulmuş bu ihtiyaçların tamamı yerle bir olur. Emsal artışı nüfusu da beraberinde arttırdığından İstanbul gibi doymuş şehirlerde altyapı sorunlarını doğurur.

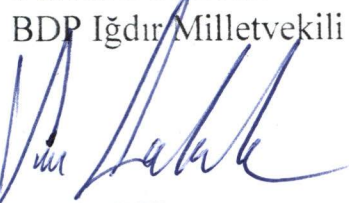
İstanbul'un birçok ilçesinde imar planlarında emsallerin ikiye, üçe katlandığı görülmektedir. Emsal değerlerinin ciddi artışlar gösterdiği ilçelerin başında da Esenyurt ilçesi gelmektedir. On binlerce konut mağduru ortaya çıkaran Esenyurt'ta firmalara yüksek emsallerin verildiği, sorunun da bu emsallerin yeniden normalde olması gereken rakamlara çekildikten sonra çıktığı anlaşılmaktadır. Esenyurt'ta toplam 29 konut projesinde plandaki emsal hakkının dışına çıkıldığı görülmüştür. Toplamda 2.1 milyon

metrekare inşaat yapılması gereken projelerde fazladan 2.9 milyon metrekare daha alan açıldığı Esenyurt Belediyesi'nin bu projelere yapı ruhsatı verdiği görülmektedir. Yetkililer tarafından açıklanan listede 2.5 emsal olması gereken alanda 13.99 emsale göre dahi yapı ruhsatı verildiği görülmektedir. Listede belediyenin hissedar olduğu dört projenin bulunması, üstelik bu projelerden birinin de ruhsatsız olması dikkat çekmektedir.

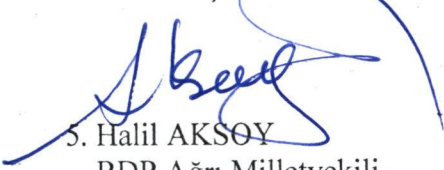
Esenyurt Belediye Başkanı Necmi Kadioğlu, her ne kadar emsal dışına çıkılmasında ve fazladan inşaat alanı yaratılmasında firmaları suçluyor olsa da, Belediye'nin olması gerekenden daha fazla emsale uygun yapı ruhsatlarını dağıttığı görülmüştür. Dağıtılan bu fazla emsallerin hangi gerekçelerle bu kadar yüksek tutulduğunun tespit edilmesi adına Meclis Araştırması açılmasını arz ederim.



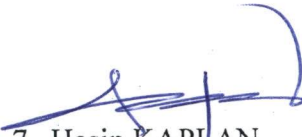
1. Pervin BULDAN
BDP Iğdır Milletvekili



3. Sırrı SAKIK
BDP Muş Milletvekili



5. Halil AKSOY
BDP Ağrı Milletvekili



7. Hasip KAPLAN
BDP Şırnak Milletvekili



9. Emine AYNA
BDP Diyarbakır Milletvekili



13. Esat CANAN
BDP Hakkari milletvekili



15. Sebahat TUNCEL
BDP İstanbul Milletvekili



17. Erol DORA
BDP Mardin milletvekili



2. İdris BALUKEN
BDP Bingöl Milletvekili



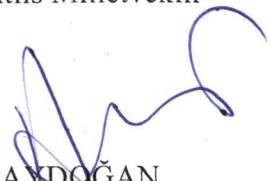
4. Murat BOZLAK
BDP Adana Milletvekili



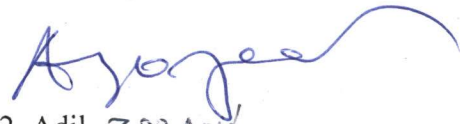
6. Ayla AKAT ATA
BDP Batman Milletvekili



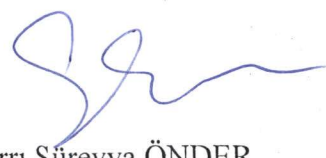
8. Hüsamettin ZENDERLİOĞLU
BDP Bitlis Milletvekili



10. Nursel AYDOĞAN
BDP Diyarbakır Milletvekili



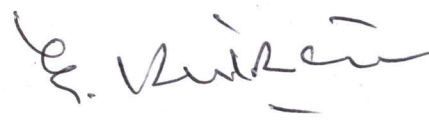
12. Adil ZOLAN
BDP Hakkari milletvekili



14. Sırrı Süreyya ÖNDER
BDP İstanbul Milletvekili

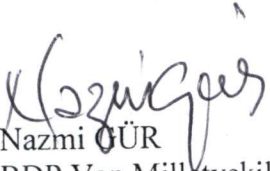


16. Mülkiye BİRTANE
BDP Kars milletvekili

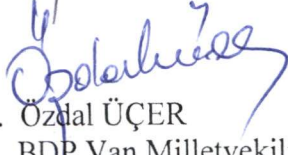


18. Ertuğrul KÜRKÇÜ
BDP Mersin Milletvekili


19. Demir ÇELİK
BDP Muş Milletvekili


21. Nazmi GÜR
BDP Van Milletvekili


20. İbrahim BİNİCİ
BDP Şanlıurfa Milletvekili


22. Özdal ÜÇER
BDP Van Milletvekili