

17144  
QK-116

T.C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437-010.09- 25795  
Konu : 7/17144 Esas No.lu yazılı soru önergesi

17.09.2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) TBMM Başkanlığının 18/02/2013 tarihli ve 177337 sayılı yazısı,  
b) Başbakanlığın 22/02/2013 tarihli ve 1175 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Umut ORAN'ın 7/17144 Esas No.lu yazılı soru önergesi ile ilgili olarak yapılan incelemede;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca TEM otoyolunun kuzeyinin rezerv alanı olarak özel proje alanına dahil edilmesi ve Esenyurt ilçesi 1, 2, 3 ve 4. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının 2013 yılı Ocak ayında iptal edilmesi üzerine İstanbul ili Esenyurt ilçesi TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/04/2013 tarih ve 829 sayılı kararı ile kabul edildiği, bu sayede ilçe bütününde bütüncül bir plan yaklaşımının ortaya konulmasının ve farklı zamanlarda farklı belediyeler tarafından yapılan ve meriyeti devam eden planların ortak bir imar ve plan diline kavuşturulmasının amaçlandığı, şu anda 1/1000 ölçekli planların yürürlükte olduğu, iptal olan planlardan dolayı İstanbul Büyükşehir Belediyesince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasının yapıldığı,

Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı kararları belirlenirken; 15/06/2009 onaylı İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları, şehircilik esasları, planlama ilkeleri, plan bütünlüğü ve parsel bazında plan iptaline yönelik mahkeme kararlarının gerekçeleri, mahkeme kararlarıyla plansız duruma düşen bölgeler ile yürürlüğü devam eden diğer plan bölgelerinin ulaşım bütünlüğünün sağlanması, kurum görüşleri ve analitik veriler ile belirlenen doğal ve yapay eşikler temel alınarak bu yöndeki plan kararlarının oluşturulması, ilçe bütününe gözeten yapı ve nüfus yoğunluğunun kademelenmesi, ilçe bütününde donatı-nüfus dengesinin sağlanması, metropol ölçekteki ulaşım bağlantılarıyla yerel ulaşım bağlantıları ilişkilerinin kurulması, güncel veriler doğrultusunda doğal ve yapay eşiklerin bir bütün olarak düzenlenmesi, plan ölçeği ve tekniğine uygun olarak plan alt bölgeleri arasında yapılaşma kriterleri açısından bütünlüğün sağlanmasının dikkate alındığı, soru önergesinde belirtilen sorunların çözümü de dahil olmak üzere bölge ve metropol bütünlüğü içinde plan kararları oluşturularak bölgede yaşayacak nüfusun sosyal ve teknik donatı alanları ihtiyacının yönetmeliklere uygun olarak karşılanması amacıyla plan notlarıyla belirlenmiş şartlara bağlı olarak planlı ve sağlıklı şehir ortamlarının oluşturulması için hükümlerin düzenlendiği, söz konusu planın dağıtım işlemlerinin devam ettiği,

Esenyurt ilçesinde kentsel dönüşümü sağlamak, küçük parselleri bir araya getirerek toplu yaşam alanlarını özendirmek adına 2008 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 13'üncü maddesinde; "*Sanayi, Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Konut Dışı Kentsel Çalışma, Ticaret, Pia(Prestij İş Alanı) ve Konut alanlarında eğimden dolayı 1'den fazla bodrum katı olan yerlerde 1. bodrum katı; 2'den fazla bodrum katı olan yerlerde 2. bodrum katı iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil değildir.*" ibaresinin, 46'ncı maddesinde de; "*Toplu konut yapımcıları (özel veya tüzel kişiler, kooperatifler) vasıtasıyla yapılan ve daire sayısı 100'ü aşan her 100 daire için k.a.k.s 0.15 arttırılır.*" ibaresinin yer aldığı,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre, emsal hesabı yapılırken otopark, şaft, yangın holü, sosyal donatı alanları vb. alanların emsal hesabına dahil edilmeyerek brüt inşaat alanı içerisinde bırakıldığı, brüt inşaat alanının, toplam emsalin yarısı kadar daha fazla olduğu, örneğin toplam 1 emsal olan bir yerin brüt değerinin  $1 \times 1,5 = 1,5$  emsal olduğu, bazı projelerde uygulanan ekstra 0,15 emsal hesabının plan, plan notu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre verildiği, Esenyurt Belediyesi tarafından 2008 yılında uygulanan kural 2011 planlarında kaldırıldığı için hesaplamaların yanlış yapıldığı, satılabilen inşaat alanının, brüt inşaat alanından çok daha az olduğu (ortalama %70),

İstanbul 1. İdare Mahkemesi tarafından 2010 yılında E:2009/76, K:2010/349 sayılı kararla iptal edilen 2008 planlarına göre verilen ruhsatların, Danıştay 6. İdaresinin E:2010/13305 K:2012/57 sayılı kararı ile kabul edildiği, Nisan 2010 ile Şubat 2011 tarihleri arasında verilen ruhsatların 2008 planlarına göre geçerli olduğu, 2011 yılında yürürlüğe giren 2010 planlarıyla 2008 planlarındaki avantajların bir kısmının kaldırıldığı,

Esenyurt ilçesinde 2004 yılında %10 ruhsatlı yapı var iken şu anda ruhsatsız hiçbir inşaatın olmadığı ve hiçbir ruhsatsız kaçak yapıya müsaade edilmediği, Esenyurt Belediyesi tarafından ruhsatların, meri plan, plan notları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre verildiği ve 2004 yılından bu güne kadar verilen ruhsat sayısının 13.638, üretilen konut sayısının 105.450, üretilen ticari yapının 7.484 ve üretilen sanayi yapısının 837 olduğu, kentsel dönüşüm kapsamında eski binaların yıkılıp yerlerine yeni binaların yapıldığı ve bu şekilde yapılan toplam konut sayısının 70 bini aştığı, depreme dayanıklı konutları ile modern, yaşanabilir bir şehir oluşturulduğu, ilçede 17 adet projenin temel veya hafriyat düzeyinde olduğu, ağırlıklı olarak lüks sosyal konutlar üretilen Esenyurt ilçesinde konut üreten firmaların karlılık oranlarının %10 seviyelerinde olduğu,

Gündeme konu olan firmalardan;

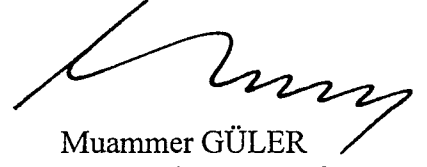
FİYAPI A.Ş.'nin Esenyurt ilçesinde 4 projesinin mevcut olduğu ve iflas erteleme talebinde bulunduğu, bu projelerin meri plan, plan notları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak ruhsatlı olduğu, firmanın iki projesinin bittiği, diğer iki projenin devam ettiği, Fi-Life projesinde ise konuttan vazgeçilerek, firma tarafından ticari alan kazanmak için kaba inşaatı biten bir bloğun yıkılmakta olduğu,

Ukra İnşaat firmasının 536 bağımsız bölüm projesinin olduğu ve iflas erteleme talebinde bulunduğu, projenin meri plan, plan notları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre ruhsatlı olduğu ve kaba inşaatının %40 civarında tamamlandığı, firmanın 900 civarında maketten satış yaptığı ve fazla olan 360 satışla ilgili iadelere başladığı,

Babil Kuleleri, Vera Park ve Samsun Towers projeleri için düşünülen arsaların kooperatif usulü ile satın alındığı, bu arsaların kat karşılığı müteahhit firmalara verildiği, arsalar için düzenlenen ruhsatların meri plan, plan notları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uygun olduğu, inşaatların ruhsatlarına göre devam ettiği, ruhsata aykırı hiçbir yapılaşma olmadığı, fazla emsal taleplerinin olduğu,

Esenyurt ilçesi 1011 ada 6 parsel, 801 ada 2 parsel ve 322 ada 4 parsel için inşaat ruhsatı alan Osmanlı İnşaat tarafından ruhsatlı kaba inşaatın tamamlanmadığı, bunun yerine ruhsat ve eklerine aykırı kaba imalatların yapıldığı, fazla imalat ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42'nci maddelerine göre işlem yapıldığı ve Türk Ceza Kanununun 184'üncü maddesine göre suç duyurusunda bulunduğu,

Ayrıca, Esenyurt ilçesindeki projelerin tamamının ve Esenyurt Belediyesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen ruhsat ve eklerinin yürürlükteki plan, plan notları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne uygun olduğu anlaşılmıştır.  
Bilgilerinize arz ederim.

  
Muammer GÜLER  
Bakan

DAĞITIM :  
Gereği :  
TBMM Başkanlığına

Bilgi:  
Başbakanlığa