

7/21300

G.K 160

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 / 702
Konu : İstanbul Milletvekili
Umut ORAN'ın
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013

21 Mayıs 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 24.04.2013 tarihli ve 43452547-120.00-119887 sayılı yazı.

İstanbul Milletvekili Umut ORAN'ın Bakanlığımıza yönelttiği, TBMM 7/21300 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (4 Sayfa)

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN UMUT ORAN'IN
TBMM 7/21300 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

İstanbul Bakırköy Kartaltepe Mahallesi 22 pafta 869 ada 35, 36, 88, 93 ve 112 sayılı parseller 01.04.2003 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onanmış 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planına kısmen T3 Ticaret alanı ile parklar ve dinlenme alanı olarak işlendi. 2004 yılında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da inşaat emsali 2.00, yükseklik 30.50 metre yapılaşma şartında ticaret alanı ve kısmen park ile dinlenme alanı ve yol olarak ayrıldı. Planlarda eski Dora Plastik Fabrikası ve Kartaltepe Mensucat fabrikalarının bulunduğu toplam 73 bin 957 metrekare arazinin 41 bin 495 metrekaresi park alanı, 32 bin 461 metrekaresi ticaret alanı, toplam inşaat alanı da 64 bin 923 m² olarak tanımlanmıştı. Bu kapsamda;

1- İşadamı Ali Ağaoğlu, Veliefendi Hipodromunun karşısında bulunan bu araziyi 2011'de satın aldıktan sonra söz konusu 1/5000'lik Nâzım İmar Planının değiştirilmesini talep etti mi? İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) hangi gerekçeyle bu talebi reddetti?

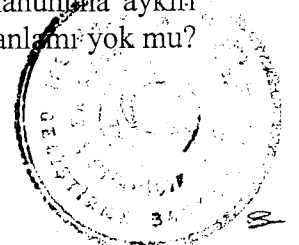
2- Söz konusu kişi daha sonra aynı taleple bakanlığınıza hangi tarihte başvurdu? Bakanlık olarak buradaki park alanını 26 bin 418 m²'ye indirirken, 47 bin 539 m² konut alanı ekleme ve "Toplam alanın maksimum yüzde 10'u kadar da bir ticaret alanı yapılabilir" plan notu getirme, önceki planda 2 olan emsal değerini ise 2,5'e çıkarma gerekçeleriniz nedir?

3- 64 bin m²'lik inşaat alanını 190 bin m²'ye çıkararak, inşaat yoğunluğunda yaklaşık 3 kat artış yapmanızın gerekçesi nedir?

4- Arazinin yaridan fazlası yeşil alan iken 27.3.2012 tarihinde yaptığınız plan değişikliğiyle yeşil alanı yarı yarıya düşürme gerekçeniz nedir?

5- Yaptığınız değişikliğin İBB'ye bildirilmesinin ardından Ulaşım Planlama Müdürlüğünün "yapılanma şartlarının bölgesel ulaşım sistemi açısından eski plan kapsamında değerlendirilmesi", Deprem ve Zemin Etüt Müdürlüğünün "temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları görülebileceği" görüşleri ile Yeşil Alan Tesisler Yapım ile Kamulaştırma Müdürlüklerinin plan tadilatına yeşil alanlarının yarı yarıya azaldığı gerekçesiyle olumsuz görüş vermesinin hiçbir değeri yok mudur?

6- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunun, getirilen teklif ile meri plana göre 15 bin 77 metrekare park alanının azaltıldığı, yapılan bu değişimin bölgeye ilave donatı ihtiyacı getirdiği, bu ihtiyacın tadilat kapsamında karşılanmadığı ayrıca teklif yapılaşma koşulları ile bölge yapılanma şartlarının çok çok üzerinde (bodrum kat dahil emsal: 4.00) inşaat artışı önerildiği, teklif 1/5000 ölçekli tadilat planının yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı, yeşil alan donatısını azaltıcı nitelik taşıdığı görülmüştür. Teklif plan notlarında yapılan incelemede ise "1/5000 ölçekli bu plan üzerinden ilgili belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır" şeklindeki 8 nolu plan notunun 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı nitelik taşıdığı saptamalarına dayanarak oybirliğiyle aldığı ret kararının hiçbir anlamı yok mu?



- İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 22 Kasım 2012 tarihinde, İmar Komisyonu görüşü doğrultusunda ret kararı vermesine rağmen, sizin sadece 34 gün sonra 26 Aralık 2012 tarihinde 18291 sayılı “oluru” vererek, nihai kararı işadamları lehine oluşturmanızın gerekçesi nedir?

- Hangi mücbir sebep ve kamu yararı sizi, AKP'li bir Büyükşehir Belediye Başkanı ile çelişme pahasına bu plan tadilatlarını onaylama kararını aldırdı?

CEVAPLAR:

1- Söz konusu alan, 27.11.2012 tarihli Bakanlık Oluru'na istinaden “Özel Proje Alanı” ilan edilmiştir. Özel Proje Alanına ilişkin teklif, İl Müdürlüğümüzün 05.09.2012 tarihli yazısı ekinde Bakanlığımıza iletilmiştir.

Önergeye konu edilen teklife ilişkin olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 15.02.2013 tarihli Bakanlığımıza hitaplı yazısında ilgisince 29.05.2012 tarihli dilekçe ile İstanbul Büyük Belediye Başkanlığına başvurulduğu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.11.2012 tarih ve 2487 sayılı kararı ile reddedildiği ifade edilmiştir.

2,3-Söz konusu alanın “Özel Proje Alanı” olarak ilan edilmesinden sonra ilgisininin 14.12.2012 tarihli dilekçesi ekinde imar planı değişikliğine ilişkin teklif Bakanlığımıza sunulmuştur.

Bakanlığımızca onaylanan imar planları ile Veli Efendi Hipodromu ve çevresindeki emsal değerleri dikkate alınarak; alandaki emsal değeri konut alanları için 2 değerinden 2,5 değerine çıkarılırken ticaret alanlarının emsali 2 olarak korunmuştur. Ayrıca sosyal donatı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla plan kapsamında, toplam 31.219 m² alan “Park ve Rekreasyon Alanı”, “Dini Tesis Alanı” ve “Yol” kullanımlarına ayrılmıştır. Bu kapsamda, iddiaların aksine toplam inşaat alanı 190.000 m² değil, 118.910,80 m² olarak öngörülmüş ve planlama alanının %40'ı sosyal donatı alanlarına ayrılmıştır. (Eski plana göre %54'ü yeşil alan ve 70.000 m² inşaat alanı hakkı bulunan alanda kamulaştırılmanın gerçekleştirilememesi nedeniyle dönüşüm gerçekleştirilemediğinden, Bakanlığımızca yapılan planda donatı alanı %40'a çekilmiş ve bu sebeple bölgedeki emsal değerleri de dikkate alınarak inşaat alanı da 118.910,80 m² olarak öngörülmüştür.) Toplam İnşaat Alanını 190 bin m²'ye çıkaran teklif, Bakanlığımıza değil, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Ayrıca, Bakanlığımızca onaylanan imar planı değişikliklerinde “Toplam alanın maksimum yüzde 10'u kadar da ticaret alanı yapılabilir.” şeklinde bir plan notu bulunmamaktadır.

4- Bakanlığımızca onaylanan plan değişikliği ile 1960'lı yıllardan beri sanayi amaçlı kullanılmış olan alanın yoğun kentsel yerleşim içinde kalması ve üst ölçek plan kararları ile işlevsiz kalan sanayinin kent merkezinden uzaklaştırılmasının öngörülmesi nedeniyle dönüşümün sağlanarak sağlıklı bir kentsel çevre oluşturulması hedeflenmiştir. Bu amaca yönelik olarak planlama alanına yeni fonksiyonlar verilmiştir. Ayrıca, 2004 yılında ilgili idaresince onaylanan planlarda düzenleme ortaklık payı % 54 oranındadır. Ancak, aradan geçen on yıllık süreçte %40'ın üzerinde öngörülen söz konusu düzenleme ortaklık payı için ilgili belediyesince kamulaştırma yapılamamıştır. Bu kapsamda, Bakırköy Belediye Başkanlığı tarafından iki defa İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına başvuruda bulunulmasına rağmen bu başvurular reddedilmiştir. Kamulaştırılmanın yapılamaması ve dönüşümün gerçekleştirilmesini teminen Bakanlığımızca söz konusu plan değişikliği



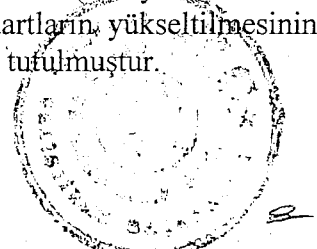
gerçekleştirilmiştir. Kaldı ki, Bakanlığımızca onaylanan planda %40 oranında “Kamuya Ayırılacak Alan Kullanımı” belirlenmiştir.

5- Bakanlığımıza iletilen plan tekliflerinin değerlendirilme aşamasında gerekli görülmesi halinde ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerilerine ilişkin yazılı görüş istenilmektedir. Önergeye konu teklif için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığına görüş sorulmuş olup, ilgili kurum yasal süreç içerisinde cevabını Bakanlığımıza göndermemiştir. Benzer şekilde Bakanlığımızca onaylanan planlar İl Müdürlüğümüzde ve İnternet ortamında askıya çıkarılmak suretiyle ilan edilmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na Bakırköy Özel Proje Alanına ilişkin olarak onaylanan planı değişikliği gönderilmesine rağmen Belediye Başkanlığı askı süreci içerisinde teklif plana ilişkin görüşünü Bakanlığımıza iletmemiştir.

Planlama alanı; İstanbul Belediye sınırları içinde imar planına esas jeolojik ve jeo-teknik etüt raporu olarak hazırlanan mikro-bölgeleme çalışmasının “Yerleşime Uygunluk Haritası”nda önlem alınarak yerleşilebilecek alanlar lejanlı kısımda kalmaktadır. Bakanlığımızca onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 12 no.lu plan notu ile jeolojik açıdan uyulması gerekli koşullar mikro-bölgeleme çalışması referans verilerek hükme bağlanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı plan teklifine ilişkin açık bir şekilde olumsuz görüş bildirmemiş, konunun bölgesel ulaşım sistemi açısından değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüş bildirmiştir. Bu durumda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde Bölgesel Ulaşımdan sorumlu birimlerin konuyu değerlendirip, ilgisine gerekli olan bilgiyi verip vermediklerine dair Bakanlığımıza bilgi ulaşmamıştır. Ayrıca, planlama alanı Bakırköy sahil yolunun kuzeyinde kalmakta olup, demiryolu bağlantısı ile de ulaşım sağlanmaktadır.

Yeşil Alan Tesisler Yapım ile Kamulaştırma Müdürlüklerinin görüşleri planların onay aşamasında Bakanlığımıza iletilmemiştir.

6- Bakanlığımıza onaylanmak üzere iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, ilgilisi tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaylanmak üzere sunulduğu iddia edilen ve soruda açıklanan yapılanma koşullarını taşıyan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile hiçbir şekilde benzer yapılanma koşullarını taşımamaktadır. Bakanlığımızca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde ölçeğin gerektirdiği plan notu yer almaktadır. Nazım İmar Planı bir yerleşmenin planlama dönemi içerisinde kabul edilen projeksiyon nüfusunun bölgesel olarak nasıl dağılması gerektiğinin belirlendiği planlardır. Bu nedenle, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinde emsal artışlarının değişikliğe konu parsel üzerinden değil, parselin yer aldığı 1/5000 Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk bölgesi için öngörülen “Brüt Yoğunluk Değeri” üzerinden ele alınması gereklidir. Bakanlığımızca onaylanan imar planı değişikliğinin Brüt ve Net Yoğunluk değerleri, İBB’ce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen yoğunluk değerinin altında yer almaktadır. (Alan getirilen “Özel proje Alanı” kararı gereği nitelikli bir yapılaşmanın oluşması öngörüldüğünden, kişi başına 50 m² alan hesabı baz alınmıştır.) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise özellikle uygulamada “Özel Proje Alanı”nın gerektiği nitelikte yaşam alanlarının ortaya çıkmasını sağlamak amacıyla alanda yapılması planlanan her türlü yapının yenilikçi ve çevreye duyarlı teknolojiler ile üretilmesinin sağlanmasına yönelik plan notları getirilmiştir. Ayrıca, planlama alanındaki mevcut arazi kullanımının dönüşümünde (sanayi alanlarının bölgeden uzaklaştırılması hedefine yönelik olarak) mekânsal standartların yükseltilmesinin sağlanması amacıyla “Kentsel Tasarım Projesi”nin yapılması zorunlu tutulmuştur.



Ayrıca, planlama alanına ilişkin olarak getirilen “Sanayi Alanı” kullanım kararının günümüzde yoğun “Kentsel Yerleşim Merkezi”nin içinde kalması ve üst ölçek plan kararları ile “işlevsiz kalan sanayinin kent merkezinden uzaklaştırılması”nın öngörülmesi rağmen ilgili Belediyesince alanda kamulaştırma yapılamamış ve sağlıklı bir kentsel çevre oluşturulmamıştır. Geline bu noktada Bakanlığımızca alan “Özel Proje Alanı” ilan edilmiş ve kaliteli mekânlar oluşturulmasına yönelik imar planı değişikliği gerçekleştirilmiştir.

