

21914
Ek 167

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082/610- 1949
Konu : İstanbul Milletvekili
Umut ORAN'ın
Yazılı Soru Önergesi

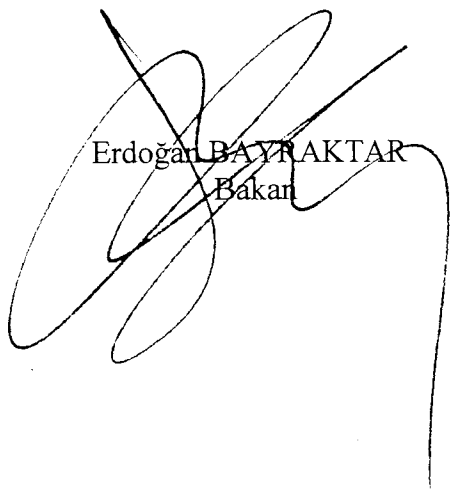
SÜRELİDİR
10 Haziran 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 06/04/2013 tarihli ve 43452547-120.07-121693 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Umut ORAN'ın; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından imara açılan bir arazi ve plan tadilatı kararları hakkında Bakanlığımıza yöneltmiş olduğu 7/21914 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (1 Adet, 3 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ SAYIN UMUT ORAN'IN
TBMM 7/21914 ESAS SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

Çamlıca'da kalan nadir yeşil alanlardan biri olan 85 bin metrekarelik arazi, 1991 yılında 1. Derece Doğal Sit Alanı olarak planlara işlenmesine karşın, 2010 yılında Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından bu alan 3. Derece Doğal Sit Alanı'na dönüştürülerek inşaat yapılmasının önü açıldı. Karar sonrasında arazinin sahibi olan şirketin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne (İBB) başvurarak planlarda 'park ve dinlenme alanı' olarak görünen arazinin bir bölümünün konut alanına alınarak imara açılmasını istemesi üzerine; İBB Belediye Meclisi 2011 yılında şirketin talebini kabul ederek araziye oyçokluğu ile imara açtı. Kararla 85 bin m2'lik arazinin yarısı (42 bin 500 m2) konut alanı olarak ayrıldı. 8 bin m2 üzerine 0.20 emsalle inşaat hakkı tanındı. Arazinin 22 bin 693 m2'si yeşil alan, 15 bin m2'si belediye hizmet alanı ve 5 bin m2'si ise yol alanı olarak planlandı.

Bu kapsamda;

- 1- CHP'li meclis üyelerinin açtığı dava sonucunda İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin; imara açılan alan kadar yeşil alan ayrılmadığı, planın uygulanması durumunda telafisi güç zararlar doğacağından şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı planın yürütmesini durdurmasına karşın, şirketin daha sonra size yaptığı başvuruyu kabul etme gerekçeniz nedir?
- 2- Yaptığı plan tadilatıyla, arazinin yarısı olan 42 bin 500 m2 üzerinden inşaat hakkı vermek yerine emsali arttırmadan arazinin tamamını hesaba katarak 85 bin m2 brüt alan üzerinden araziye 17 bin m2 inşaat hakkı vermeniz gerekçesi nedir? İnşaat alanını iki kat artırmanın bilimsel dayanakları nelerdir?
- 3- Çatı eğimini yüzde 33'ten yüzde 45'e çıkararak, 6.50 yüksekliği kaldırılıp yüksekliği belli olmayan 2 kat sınırı getirmenizle inşaatla çatı katının önü açıldığı bilgisi doğru mudur? Burada inşa edilecek yapıların maksimum yüksekliği kaç metre olacaktır? Plandaki belediye hizmet alanının rekreasyon alanına dönüştürülmesinin gerekçeleri nelerdir?
- 4- 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin yürürlüğe girdiği tarihten bu yana büyükşehir belediyesi veya belediye başkanlıklarının kararlarının aleyhine bakanlığınıza yapılan plan tadilatı başvurusu sayısı kaçtır? Bunların kaçını kabul ederek vatandaş/şirket lehine belediye veya Belediye Meclisi kararı aleyhine karar tesis ettiniz? Bu plan tadilatı kararlarının tarihleri ve söz konusu olduğu illere/belediyelere göre dağılımı yıllar itibarıyla nedir?
- 5- Çamlıca ile ilgili bu kararınız Sayın Başbakan'ın son açıklamaları ile çelişmiyor mu?
- 6- 648 sayılı KHK sonrasında bakanlık olarak, önünüze gelen kaç dosyada/başvuruda inşaat alanını daraltan karar aldınız, bunların sayısı kaçtır ve karar tarihleri kaçtır?

CEVAP:

Bahse konu alanın; 1 inci Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmesine ilişkin mülga İstanbul 3 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararının iptali için açılan davaya ilişkin kurul kararı, İstanbul 3 üncü İdare Mahkemesince iptal edilerek, Danıştay 6 ncı Dairesinin kararı ile onanmış olup, bu alan mülga İstanbul 6 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca III üncü derece Doğal Sit Alanı ilan edilmiştir.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2012 tarih ve 138 sayılı kararı ile uygun görülerek, İstanbul 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü doğrultusunda Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.02.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğinde; parselin % 50'sinin "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı", % 15'inin "Belediye Hizmet Alanı", % 35'inin de "Park ve Yol" kullanımlarına ayrıldığı, inşaat emsal hesabının brüt parsel üzerinden hesaplanacağı, konut alanında ve belediye hizmet alanında ilgili TVK Bölge Komisyonu tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacağı, donatı alanlarının kamu eline geçmeden uygulama yapılamayacağı, uygulama aşamasında ise jeolojik/jeoteknik raporların hazırlanacağı hususları yer almaktadır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 644 sayılı KHK'nin 13/A maddesi uyarınca alınan Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanmış olup, herhangi bir emsal artışı söz konusu değildir. Plan; 02.07.2012-01.08.2012 tarihleri arasında 30 gün süreyle İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkarılmış ve herhangi bir itiraz olmadığından kesinleşmiştir.

Daha sonra; İstanbul 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna ait 26.02.2013 tarihli ve 02-324 sayılı kararıyla Bakanlığımıza iletilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile "Plan Notlarına" "14 üncü madde rekreasyon alanında, parsel maliki tarafından zemin üstü yapı yapılmamak kaydıyla rekreatif amaçlı kullanılacak şekilde düzenlenerek, zemin altında otopark yapılabilir" ibaresi eklenmiştir.

"Plan notlarında yer alan; 3 no.lu plan notunda Hmax. 6.50 m., Hmax= 2 Kat olarak, 10 no.lu plan notunda da % 33 olan çatı eğimi, % 45 olarak değiştirilerek" 05.03.2013 tarihinde onaylanmış ve 07.03.2013-07.04.2013 tarihleri arasında 30 gün süreyle ilan panosunda askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içinde gelen 7 adet itiraz incelenmiş ancak, yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelik taşımaması nedeniyle uygun görülmemiştir.

644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 (h) maddesine göre; Bakanlığımıza verilen onay yetkisi çerçevesinde işleme alınan plan değişikliği teklifleri, 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikler uyarınca değerlendirilerek, onama işlemleri gerçekleştirilmektedir.

Bu kapsamda; 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle, onaylanmak üzere Bakanlığımıza iletilen 35 adet plan teklifinden 8 tanesi onaylanarak yürürlüğe girmiş olup, onaması yapılan imar planlarının il-ilçe ve onay tarihleri şöyledir;

- İstanbul-Eyüp İlçesi, 17.02.2012
- Ankara-Çankaya İlçesi, 17.05.2012
- Ankara-Çankaya İlçesi, 08.06.2012
- Mersin-Akdeniz İlçesi, 10.07.2012
- Mersin-Mezitli İlçesi, 13.02.2013
- Ankara-Çankaya İlçesi, 19.03.2013
- Şanlıurfa-Merkez, 21.03.2013

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu uyarınca; Boğaziçi geri görünüm ve etkilene bölgelerinde İstanbul Büyükşehir Belediyesince/ilgili Belediyesince üç ay içinde onaylanmayan ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2 nci fıkrasının (h) bendindeki hüküm çerçevesinde Bakanlığımıza iletilen imar planı teklifleri, ilgili kurum ve kuruluş görüşleriyle birlikte Belediyenin ilgili birimlerinin görüşleri, ilgili Belediyesinin Meclis Kararı ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun kararlarıyla birlikte gönderilmektedir.

Bu kapsamda; Bakanlığımıza iletilen imar planı teklif sayısı 30 olup, bu plan tekliflerinden üç tanesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesince ve/veya ilgili ilçe belediyesince uygun görülmediğine dair görüşleri bulunmaktadır. Bu üç plandan hiçbirinde belediye görüşü veya belediye meclisi kararı aleyhine veya aksine Bakanlığımızca bir işlem tesis edilmemiştir.

1	Sarıyer, Tarabya Mahallesi, Hançayırı Yolu Mevkii, 74 pafta 1108 ada, 43 parsel 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi
2	Sarıyer, Tarabya Mahallesi, 440 ada, E:32 (Yeni 38,...,51) parsel 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi
3	Sarıyer, Zekeriyaköy, Kasapçayırı Mevkii, F22D06B2B pafta, 129,132,133-E:139 (Y.1708) ada, 1,2,3 ve E:6 (Y:3) parsel 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi

Boğaziçi Kanunu hükümleri kapsamında değerlendirilen imar planı tekliflerinde inşaat alanları zaten kanunun yapılaşma koşulları hükümleri çerçevesinde sınırlandırılmıştır. Bununla birlikte "Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgelerinde" Bakanlığımızca onaylanan plan tekliflerinden tadilen inşaat alanı düşürülerek onaylanan planlar şunlardır;

-Beşiktaş İlçesi, Rumelihisar Mahallesi, 30 pafta, 1298 ada, 2 ve 3 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUİP değişikliği teklifi:

Söz konusu teklif ile 2209 m²'lik planlama alanında E=2,20 Hmax=6 kat olarak talep edilmiş olup, bahse konu talep tadilen E=2,00 Hmax= 6 kat olarak düzenlenmiştir. Böylece; talep edildiği şekliyle 4859,8 m²'lik inşaat alanı 4418 m²'ye düşürülmüştür.

-Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 896 pafta, 1151 ada, 66 parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli KAUİP teklifi:

Söz konusu teklifle 64.408 m²'lik alandaki 11.983 m²'lik park ve yol alanları kısmı yapılan düzenlemeler ile 13.681 m²'ye çıkarılmış olup, konut ve ticaret alanı toplamı yaklaşık 1.700 m² azaltılmıştır. Öte yandan teklifle talep edilen "Cephe boyunun yarısı kadar yapılacak açık ve kapalı çıkmalar emsale dahil değildir" plan notu gereğince yapılan tadilatlar neticesinde, teklif plan notlarından çıkarılarak inşaat alanı yaklaşık % 30 kadar azaltılmıştır.

Buna göre; park ve yol alanlarının artırılmasıyla, konut alanlarının bulunduğu 2.946 m²'lik inşaat alanı ile ticaret alanlarına ait 908 m²'lik inşaat alanı, konut alanlarındaki 7.169 m²'lik inşaat alanı toplamda 11.023 m² azaltılarak, toplam inşaat alanı 27.131 m² ye düşürülmüştür.

-Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 32 pafta, 1067 ada, 672 parselin Turizm Tesis Alanı ve Park Alanına alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUİP değişikliği teklifi:

Söz konusu teklifle 2838 m²'lik 678 parselle ilgili talepte yapılacak turizm alanında Hmax=20 kat olarak önerilmiş olup, maksimum yükseklik yerinde bulunmayarak, yapılan tadilatla yapı yüksekliği Hmax=50 metreye indirilerek, teklifle talep edilen yapılaşma koşullarına göre toplam inşaat alanı yaklaşık 3000 m² ye düşürülmüştür.

