

38408  
G1L-104

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 905  
Konu : Manisa Milletvekili  
Erkan AKÇAY'ın  
Yazılı Soru Önergesi

31 Mart 2014  
.../.../2014

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 10.02.2014 tarihli ve 43452547-120.00-163749 sayılı yazınız.

Manisa Milletvekili Erkan AKÇAY'ın Bakanlığımıza yönelttiği, TBMM 7/38408 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

  
İdris GÜLLÜCE  
Bakan

EK :  
Cevap Yazısı ( 3 sayfa)

**MANİSA MİLLETVEKİLİ**  
**SAYIN ERKAN AKÇAY'IN**  
**TBMM 7/38408 ESAS SAYILI**  
**YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT**  
**SORULAR VE CEVAPLARI**

**SORULAR :**

17 Aralık 2013 günü İstanbul'da yolsuzluk ve rüşvet operasyonu başlatılmıştır. Bakan çocuklarının da göz altına alındığı operasyonda eski Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar'ın oğlunun, Ali Ağaoğlu'na ait 3 (Ağaoğlu İnşaat), Ahmet Zorlu'ya ait 1 (Zorlu İnşaat), Osman Ağca'ya ait 2 (Yorum İnşaat) ve Emrullah Turanlı'ya ait 2 (Taşyapı) projenin imar ruhsat sorunlarını rüşvet karşılığı çözdüğü iddiaları kamuoyuna yansımıştır. Buna göre;

- 1- Söz konusu projelerde bakanlığınız tarafından verilen izinlerle imara açılan doğal sit alanı ve yeşil alanların toplam alanı ne kadardır?
- 2- Söz konusu projelerde plan tadilatı için gereken resmi harç bedeli olarak tahsil edilen toplam tutar nedir?
- 3- Bakanlığınızın plan değişiklikleri için gereken harç bedelinin standart uygulaması nedir?

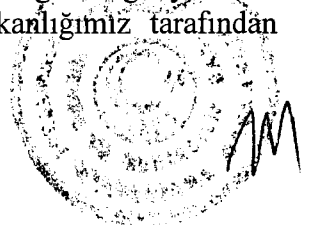
**CEVAPLAR:**

1- Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. tarafından İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi sınırları içinde yer alan 22 pafta, 869 Ada, 35, 36, 88, 93 ve 112 no.lu parsellerin 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesi birinci fıkrasının (ğ) bendi uyarınca "Özel Proje Alanı" ilan edilmesi ve imar planlarının onaylanması talebi ile İstanbul Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) müracaat edilmiştir.

Bakanlığımızca söz konusu talebe ilişkin olarak yapılan incelemede, anılan parsellerin özel mülkiyete konu olduğu ve mülkiyet sahiplerinin muvaffakatlarının alındığı, yaklaşık 7,37 ha. büyüklüğe sahip bir alanı kapsadığı tespit edilmiştir. Teklife konu alana ilişkin 1960'lı yıllardan beri sanayi amaçlı kullanılmış 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 hedefine yönelik olarak "Özel Proje Alanı" ilan edilmesi yönünde değerlendirilme yapılmıştır.

Ayrıca, sanayinin kent merkezinden ulaştırılması hedefinin İstanbul Büyükşehir Başkanlığı'nca "Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi" tarafından yapılan çalışmalarda da ele alındığı tespit edilmiş olup, söz konusu çalışmaya göre "Özel Proje Alanı" olarak ilan edilen alan, İstanbul kent bütünü içinde sanayi kullanımının farklı kullanımlara dönüşme potansiyeline sahip alanlar içerisinde ele alınmış olup, işlevi farklılaştırılacak sanayi alanları lejantı ile gösterilmiştir.

Bakanlığımızca, "Özel Proje Alanı" olarak ilan edilmesi talep edilen alan ve yakın çevresi, mer'i imar planları ve mevcut arazi kullanımı açısından incelenmiş ve sanayi yapılaşmasının ilana konu alanın yakın çevresindeki parsellerde de yer aldığı görülmüştür. Bu nedenle, "Özel Proje Alanı" sınırının teklife konu alanın bitişindeki bir kısım alanı da kapsayacak şekilde düzenlenmesinin mekânsal planlama ve uygulama bütünlüğünün sağlanması bakımından gerektiği yönünde değerlendirme yapılmış ve yaklaşık 13,7 ha. büyüklüğündeki alan Bakanlığımız tarafından 27/11/2012 tarihinde "Özel Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir.



“Özel Proje Alanı”nın yaklaşık 7,9 ha.lık kısmına “Konut Alanı”, “Ticaret Alanı”, “Dini Tesis Alanı”, “Rekreasyon Alanı” ve “Yol Alanı” olarak kullanım kararı getirilmek suretiyle hazırlanan ve onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 26/12/2012 tarihinde Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesinde yer alan muhtelif parsellere yönelik olarak Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. adına sunulan ve Bakanlığımızca hazırlanarak onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Doğal Sit Alanı” olarak belirlenen alan bulunmamaktadır. Bu nedenle, Bakanlığımızca tesis edilen imar planı değişikliği işleminde Doğal Sit Alanlarının imara açılması gibi bir durum söz konusu değildir.

Bakanlığımızca onaylanan imar planı değişikliğine konu planlama alanında, 2004 yılında ilgili idaresince yaklaşık % 54 oranında “Yeşil Alan” kullanım kararı getirilmiştir.

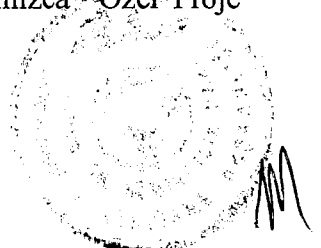
3194 sayılı İmar Kanununun arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin hususlarının açıklandığı 18 inci maddesinde; düzenlemeye girecek arsa ve arazilerin ancak yüzde 40’a kadarının kamuya bedelsiz olarak terk edileceği hükme bağlanmıştır. Bu oranın dışında ayrılan donatı alanları, ilgili idarelerce bedeli ödenmek suretiyle yapacakları kamulaştırma kararı ile gerçekleşir. Bu durumda ise alanın konumu ve yeri dikkate alındığı yüksek kamulaştırma bedelleri gündeme gelmektedir. Plan değişikliğine konu alanda, yerel idarelerce onaylanan imar planlarında yüzde 40’ın üzerinde bir oranda (% 54) donatı alanı ayrılmış olup, söz konusu alanlar planın onay tarihinden itibaren geçen 10 yıl gibi uzun bir süre içerisinde uygulamaya konulamamış ve halkın kullanımına sunulamamıştır. Bu nedenle, Bakanlığımızca onaylanan imar planlarında donatı alanları bedelsiz olarak terk edilecek azami kesinti oranına kamuya ek bir bedel yükü getirmeden uygulamaya konulabilmesi için yaklaşık %40 oranına kadar düşürülmüştür.

Ayrıca sosyal donatı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla plan kapsamında, park ve rekreasyon alanı, dini tesis alanı ve yol kullanımlarına ayrılmıştır.

Özel Proje Alanında onaylanan imar planı değişikliğine ilişkin ruhsat işlemleri Bakırköy Belediye Başkanlığı tarafından yapılmıştır.

Bulgar Eksarhlığı Ortodoks Kilisesi Vakfı tarafından İstanbul İli, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesinde yer alan 2063 ada 4 parsel, 2765 ada 1 no.lu parsel ve 10295 ada 18 no.lu parselin ise bir kısmının mülkiyetinin, 5737 sayılı “Vakıflar Kanunu” kapsamında taraflarına iade edildiğinden bahisle Bakanlığımıza söz konusu parsellerin “Özel Proje Alanı” ilan edilmesi yönünde talepte bulunulmuştur. Bakanlığımızca yapılan incelemede, bahse konu parsellerden 2063 ada 4 no.lu parselin yüzde 50’sinde; 2765 ada 1 no.lu parselin ise yüzde 40’ında Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kat karşılığı inşaat hakkı olduğuna dair tapu kaydında şerh bulunduğu tespit edilmiştir.

İstanbul’un sahip olduğu doğal, kültürel ve tarihi potansiyeline rağmen, dünyanın en önemli finans merkezleri arasına girmekten çok uzak durumda kaldığı, bu nedenle yatırım yapılacak arsaların bu bağlamda düşünülmesi gerektiği; bu tarz özel projelerin, ülke ekonomisinin büyümesinde itici bir güç oluşturacağı ve İstanbul’u dünyadaki önemli finans merkezleri arasına katacak çalışmalar olacağı gerekçeleri ile söz konusu parseller 21/02/2013 tarihinde Bakanlığımızca “Özel Proje Alanı” ilan edilmiştir.



Taşıyapı İnşaat Taahhüt Sanayi Ticaret A.Ş. tarafından sunulan ve Bakanlığımızca onaylanarak, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde ilan edilen Özel Proje Alanına ilişkin imar planı değişikliğinde ise mevcutta var olan “Yeşil Alan” kullanımının kaldırılması söz konusu olmayıp, bilakis planlama alanında “Park Alanı” kullanım kararı getirilmiştir.

Şişli Özel Proje Alanı’ndaki imar planı değişikliğine ilişkin itiraz değerlendirme süreci halen devam ettiğinden ruhsat işlemleri henüz başlamamıştır.

Önergede belirtilen projelere ilişkin olarak diğer işadamları tarafından Bakanlığımıza iletilmiş plan teklifi bulunmamaktadır.

Ayrıca, Taşıyapı Firmasına ait 1 adet proje (İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisar Mahallesi, 12 Pafta, 1545 Ada, 317 parsel ile ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Teklifi) bulunduğu ve bu projenin inceleme aşamasında olduğu, herhangi bir onay işleminin gerçekleştirilmediği tespit edilmiştir.

**2-** İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi Özel Proje Alanında onaylanan imar planı değişikliğine ilişkin plan inceleme ve işlem hizmet bedeli 2012 yılı Birim Fiyat Listesine göre 2.076.516,00 TL olarak hesaplanmıştır.

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Kaptanpaşa Mahallesi Özel Proje Alanında onaylanan imar planı değişikliğine ilişkin plan inceleme ve işlem hizmet bedeli 2013 yılı Birim Fiyat Listesine göre İstanbul için limit bedel olan 5.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

**3-** 28.12.2011 tarih ve 28156 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğinde belirlenen faaliyet alanlarına ilişkin iş ve işlemlere yönelik olarak hizmet bedeli alınmaktadır. İlgili mevzuat hükümleri kapsamında onaylanmak üzere kişi, kurum ve kuruluşlarca Bakanlığımıza iletilen plan tekliflerine ilişkin plan inceleme ve işlem hizmet bedelleri Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü’nce her yıl yenilenen Birim Fiyat Listesinde yer alan usuller ve kriterler çerçevesinde hesaplanmaktadır.

Bu çerçevede, 2014 yılı Birim Fiyat Listesinde bahse konu plan inceleme ve işlem hizmet bedelinin hesaplamasında 3 kriter esas alınmaktadır.

**A)Yöre Katsayısı:** Şehir Plancıları Odası katsayıları esas alınarak bölgenin ekonomik düzeyi, arsa değerleri, nüfus vb. kriterler de değerlendirilmek suretiyle tespit edilmektedir.

**B)Arazi Kullanım Türü Birim Bedeli:** Plan türleri baz alınarak hesaplanmaktadır.

**C) Alan Büyüklüğü:** Plan konusuna göre; alan büyüklüğü (m<sup>2</sup>) veya inşaat alanı (m<sup>2</sup>) veya uzunluk (m).

Plan İnceleme ve İşlem Hizmet Bedeli = A x B x C formülü ile hesaplanır.

Plan İnceleme ve İşlem Hizmet Bedeli aynı müracaatla gelen nazım ve uygulama imar planının her ikisini de kapsamakta olup, nazım ve uygulama imar planı tekliflerinin birlikte sunulması durumunda plan bedeli 1 katsayısı ile çarpılarak hesaplanmaktadır. Ancak, yalnızca nazım ya da uygulama imar planı teklifi için plan inceleme ve işlem hizmet bedelinin % 80’i alınmaktadır. Farklı ölçeklerde sunulan nazım imar planı tekliflerinin yalnızca birisi için bedel alınmaktadır.