



T.B.M.M.  
HALKLARIN DEMOKRATİK PARTİSİ  
Grup Başkanlığı  
Sayı : 4328  
Tarih : 02.04.2019

## 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 m<sup>2</sup> lik arazide örneğin '2' emsal değeri, 2 bin m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı anlamı taşır. 'Emsal' inşaat yapılabilir m<sup>2</sup> 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 dâhil edilmemektedir.

'Taban alanı katsayısı' olarak açılan TAKS, Arsa üzerine yapılacak inşaatın taban oturum 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 m<sup>2</sup> lik bir Arsa için minimum  $1000 \times 0.20 = 200 \text{ m}^2$ , maksimum ise  $1000 \times 0.40 = 400 \text{ m}^2$  taban oturumlu 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.

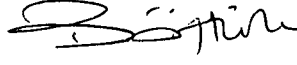
Emsalin arttırılması demek toplam inşaat alanını arttırmak demektir. Emsali 2 olan bir arsada emsali 3'e çıkarmak, inşaat alanını yarı yarıya artırır. Yani 800 m<sup>2</sup> inşaat hakkı, 1200 m<sup>2</sup> çıkar. Ancak emsal, inşaatteki konut sayısını arttırdığından sosyal donatı yetersizliği, ulaşım, 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 m<sup>2</sup> inşaat yapılması gereken projelerde fazladan 2.9 milyon m<sup>2</sup> daha alan açıldığı Esenyurt Belediyesi'nin bu projelere yapı ruhsatı verdiği görülmektedir.

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. Bu sorunların tespiti amacıyla bir meclis araştırması açılmasını arz ve teklif ediyorum.



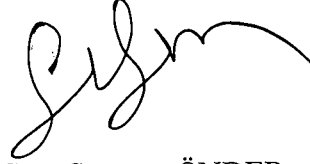
Behçet YILDIRIM  
HDP Adıyaman Milletvekili



Berdan ÖZTÜRK  
HDP Ağrı Milletvekili



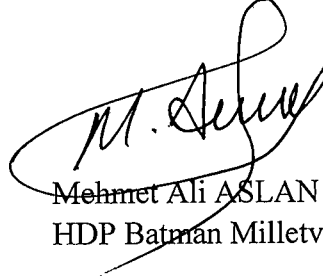
Dürayet TAŞDEMİR  
HDP Ağrı Milletvekili



Sırrı Süreyya ÖNDER  
HDP Ankara Milletvekili



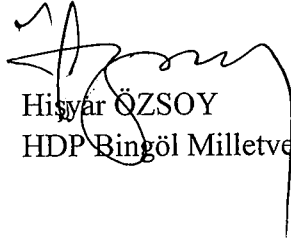
Ayşe ACAR BAŞARAN  
HDP Batman Milletvekili



Mehmet Ali ASLAN  
HDP Batman Milletvekili



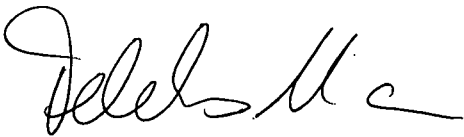
Saadet BECEREKLİ  
HDP Batman Milletvekili



Hıyır ÖZSOY  
HDP Bingöl Milletvekili



Mizgin IRGAT  
HDP Bitlis Milletvekili



Feleknas UCA  
HDP Diyarbakır Milletvekili



İmam TAŞÇIER  
HDP Diyarbakır Milletvekili



Nimetullah ERDOĞMUŞ  
HDP Diyarbakır Milletvekili



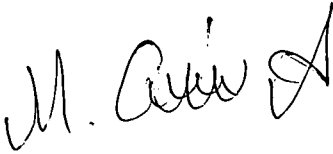
Sibel YİĞİTALP  
HDP Diyarbakır Milletvekili



Ziya PİR  
HDP Diyarbakır Milletvekili



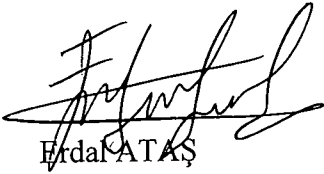
Mahmut TOĞRUL  
HDP Gaziantep Milletvekili



Mehmet Emin ADIYAMAN  
HDP Iğdır Milletvekili



Celal DOĞAN  
HDP İstanbul Milletvekili



Erdal ATAŞ  
HDP İstanbul Milletvekili



Kadri YILDIRIM  
HDP Siirt Milletvekili