



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

7/601 - 6K - 11
7/6136 - 6K - 24
7/4533 - 6K - 31
7/5513 - 6K - 45
7/1917 - 6K - 16
24 Mayıs 2019

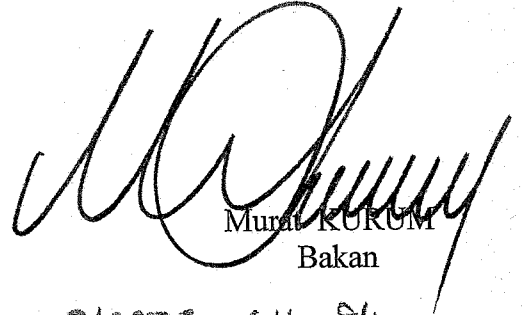
Sayı : 30824082/610- 124398
Konu : Yazılı soru önergeleri

.../.../2019
7/5300 - 6K - 40
7/626 - 6K - 11
7/6017 - 6K - 63

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları, Bakanlığımıza geliş tarih-sayıları ile konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EKLER:

- Liste (5 Adet- 5 Sayfa)
- Cevap yazısı (30 Adet, 54 Sayfa)

7/7533 - 6K - 84
7/7676 - 6K - 84
7/7776 - 6K - 85

7/7535 - 6K - 84
7/7939 - 6K - 101
7/7782 - 6K - 85
7/7783 - 6K - 85
7/8340 - 6K - 101
7/9574 - 6K - 108
7/9575 - 6K - 108
7/6881 - 6K - 65
7/10150 - 6K - 119
7/7940 - 6K - 101
7/6890 - 6K - 65
7/6141 - 6K - 59
7/7537 - 6K - 84
7/3202 - 6K - 16
7/7784 - 6K - 85
7/4708 - 6K - 31
7/6165 - 6K - 59
7/6147 - 6K - 59
7/7264 - 6K - 75



**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN ONURSAL ADIGÜZEL'İN
TBMM 7/4176 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE DAİR
SORU VE CEVAPLARI**

SORULAR:

İstanbul Eyüpsultan ilçesi Göktürk semtinde bulunan Kemer Country projesine yönelik imar planlarında özel spor alanı olarak yer alan ve Demirören Holding golf sahası olarak kullanılan araziye yeni villalar yapılmasının önünü açan plan değişikliği kamuoyunda tepki ile karşılanmıştır. Medyada yer alan haberlere de yansıdığı üzere, Demirören Holding tarafından satın alındığı dönemde imar planında özel spor alanı olarak belirtilen 30 hektarlık arazi üzerine, Bakanlık tarafından askıya çıkan plana göre 306 adet yeni villa yapılmasına izin verilmiştir. İBB'nin by-pass edilerek Bakanlık tarafından kişiye özgü imar değişikliğine gidilmesi, gidilen bu imar değişikliği ile birlikte sözü geçen arazinin değerinde görülen artış kamuoyu nezdinde aydınlatılmayı beklemektedir.

Bu çerçeveden hareketle;

- 1) Bakanlık tarafından 380-393-410-411-412-418-439-457-1513-1514-116-1652-1664-1665-1666- 1667 numaralı parsellerde yapılan plan değişikliğinde hangi planlama kriterleri göz önünde bulundurulmuştur?
- 2) Haberlere konu olduğu şekliyle; 315.000 m2 özel spor alanı yaklaşık 200.000 m2 konut alanı olarak ayrılmış olup bu alanın 70.000 m2'si inşaat yapılabilir hale getirilmiştir. "Sürdürülebilir çevre ile uyumlu hayal kalitesi yüksek şehirler ve yerleşmeler oluşturmak üzere; planlama, yapım, dönüşüm ve çevre yönetimine ilişkin iş ve işlemleri düzenleyici, denetleyici, katılımcı ve çözüm odaklı bir anlayışla yapmak" misyonunu görev edindiğini iddia eden bir Bakanlığın parsel bazında kişiye/holdinge özel plan değişikliği yapması konusunda ne düşünüyorsunuz?
- 3) Meri planlarda özel spor alanı olarak gözüken taşınmazlar ile ilgili teklif plan değişikliği ile (E)=0.30, yapı yüksekliği (Yençok) =2 kat yapılaşma koşullarında konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Plan açıklama raporunda alınması zorunlu olan kurum ve kuruluşların görüşlerinin bulunmamasının gerekçesi nedir?
- 4) Kişi başına düşen yeşil alan miktarı açısından 4.9 m2 ile 50 popüler şehir arasında 49. sırada yer alan İstanbul'da spor alanı eksikliği göz önünde bulundurulduğunda, 315.000 m2 spor alanına yaklaşık 70.000 m2 inşaat yapılmasının yolunun açılması hangi şehircilik ilkeleri ile bağdaşmaktadır?
- 5) Eyüpsultan'da ve İstanbul'un çeşitli bölgelerinde vatandaşlar var olan evlerini yenilemek için bölge planlarının yapılmasını beklerken, Demirören ailesine ait taşınmazlarda parsel bazında hiç bir kamu yararı içermeyen imar ayrıcalığı tanınmasının gerekçesi nedir?
- 6) Demirören ailesine ait olan taşınmazların, Ziraat Bankası tarafından çekilen kredi karşılığı ipotek ettirildiği, söz konusu arsa henüz imar planlarında özel spor tesisi alanı iken değerinin çok üzerinde kredi verildiği iddia edilmektedir. İmar durumu özel spor alanı olan, yapılaşma hakkı olmayan, donatı alanı olan taşınmazlara bu kadar yüksek ipotek bedeli belirlenip kredi verilmesinde uygulanan kriterler nelerdir? Ekspertiz raporunu hazırlayan ve onayı veren banka yetkilileri kimlerdir? Konuya ilişkin herhangi bir araştırma yapılmış mıdır?



CEVAP:

Bakanlığımızın her tür ve ölçekteki planları yapmak, yaptırmak, onaylama yetkisi bulunmakta olup, Bakanlığımızca tesis edilen imar planı onay işlemi 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (d) ve 8 (g) madde hükümleri kapsamında, Bakanlığımıza verilen yetkiler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Öte yandan yapılan plan değişikliği ile getirilen tüm kullanım kararları ve yapılaşma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği gibi tüm ilgili mevzuata uygun biçimde belirlenmektedir. Öncelikle, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde "özel spor alanı" kullanımı bulunmamaktadır. Söz konusu kullanım ilgili mevzuatta herhangi bir kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları arasında da sayılmamıştır. Yani kentte yaşayanların yeşil alan ihtiyacını ya da sosyal altyapı ihtiyacını karşılamak için imar planında toplumun yararlanmasına yönelik ayrılmış bir alan değildir. Dolayısıyla, imar mevzuatı açısından hiç bir şekilde aktif yeşil alan ve sosyal donatı alanı hesabına dahil edilmeyen bir alandır. Yapılan plan değişikliği ile önerilen park alanları ise eski planın aksine herkesin kullanımına açık, tüm kente yönelik ayrılan bir alandır. Ayrıcalıklı değil, aksine toplumun yararına eşit bir hak tesis etmektedir.

Yine, belirtildiğinin ve çevredeki mevcut yapılaşmaların aksine planda düşük yoğunluklu konut alanı önerilmiştir. Plan ve notlarında yapılaşma yoğunluklarına bakıldığında düşük yoğunluklu olduğu görülecektir. Ayrıca, planlama doğası gereği tüm verileri bir arada değerlendiren bir disiplindir. Bu plan değişikliğinde de imar planı kararları; ilgili mevzuat hükümlerinin yanı sıra mevcut mülkiyet deseni, mevcut yapılaşmalar, halihazır yol geçişleri, dere yatakları, ulaşım bağlantıları orman alanları, ilgili kurum görüşleri esas alınarak, çevresi ile ilişkileri kurularak oluşturulmuştur. Dolayısıyla tüm veriler planlama gereklilikleri göz önünde bulundurularak bir bütün içinde değerlendirilmiş olup, hem mekansal olarak hem de plan hükümleri biçiminde planlamaya yansıtılmıştır. Yürürlükte bulunan mevzuat çerçevesinde "Özel Spor Alanı" kullanım kararı bulunmamakta olup, ne golf alanları ne de özel spor alanı mevzuatta kentsel sosyal teknik altyapı alanlarından sayılmadığından eşdeğer bir alan ayrılması yönünde mevzuatta bir hüküm bulunmamaktadır.

Buna rağmen; planlama alanında bu planla gelecek öneri nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının üstünde yaklaşık 3 katı kadar büyüklüğünde park alanı dolayısıyla açık ve yeşil alan ayrılmıştır. Şöyle ki; Plan açıklama raporunda da detaylandırıldığı gibi planlama alanında planda önerilen yoğunluklar ve diğer yapılaşma koşulları dahilinde planlama alanında, ortalama konut büyüklüğünün 200 m² olacağı, ortalama hane halkı büyüklüğünün 3.4 kişi olacağı varsayımıyla nüfus hesapları yapılmıştır. TÜİK verilerine göre İstanbul için 2017 yılı ortalama hane halkı büyüklüğünün 3.4 kişi olduğu tespit edilmiş olduğundan planlama alanında da ortalama aile büyüklüğü 3.4 kişi olarak alınmıştır. Buna göre planlama alanında 1040 kişinin yaşayacağı öngörülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 tablosunda belirtilen kişi başına tüm sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlar toplamı kadar alanın kamu kullanımına dönüşmesini sağlayacak biçimde bir düzenleme yapılmıştır. Yönetmelikte belirtilen standartlar dahilinde ayrılması gereken bazı kentsel, sosyal teknik altyapı alanları için çok küçük değerler ortaya çıkması dolayısıyla, bu tür fonksiyonların ayrılması durumunda kullanılamayacak türde alanların oluşması sebebiyet vereceği düşüncesiyle, bütün fonksiyonların toplamı hesaplanmıştır. Buna göre; yukarıda belirtilen EK-2 tabloda da görüleceği üzere, kişi başına ayrılması gereken yeşil alan miktarı 10 m²'dir. Tüm standartlar toplamı ise 27.45 m²/kişidir. 1040 kişi için planda tüm standartlar toplamı üzerinden, 28548 m² sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması gerekirken öneri planda yaklaşık 3 katı kadar 84212.32 m² büyüklüğünde park alanı ayrılmıştır. Ayrıca, söz konusu plan teklifine ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri de alınmış olup, görüşlerin Plan Açıklama Raporunda yer alması yönünde yasal bir zorunluluk bulunmamaktadır.

