

8. Mesleki Denetimde Mimari Çevresel Etki Değerlendirmesi (MD/ÇED)

Her türlü ölçekte imar planı ve değişikliklerinin toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşmemesi durumunda oluşacak tasarım ve yapılaşma süreçlerinin toplum ve çevre üzerinde yaratacağı olası olumsuz etki ve etkilenmelere karşı durmaya, mimarı ve mimarlığı korumaya yönelik çalışmaları yoğunlaştırarak sürdürmek Mimarlar Odasının temel sorumluluk alanlarından birisidir.

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 1992 yılından itibaren sürdürülmekte olan Mesleki Denetimde Mimari Çevresel Etki Değerlendirmesinin doğal, tarihsel ve kültürel mirasımızın ayrıcalıklı imar koşulları ile oluşturulan kentsel yatırım kararları ile yağmalandığı, mimarlık ortamı ve mesleğinin bu yağma projelerine alet edildiği yaşadığımız dönemde, meslek etiği ile hayat koşulları arasında sıkıştırılan meslektaşlarımızın, mesleğimizi kentsel yağmanın aracı haline getirmek isteyen anlayışlara karşı direnebilmeleri için kurumsal destek oluşturma özelliği ile de önem ve gereği giderek artmıştır.

Mimarlar Odası üyelerinin proje hizmetleri konusunda telif haklarının korunması esasına dayalı olarak geliştirilen ilgili mevzuat gereğince oda birimlerine ilettikleri mimari projelere ilk yönü veren imar koşulları sonucunda ortaya çıkacak yapılaşmanın kentsel, kültürel ve doğal çevre değerleri ile kamu yararına ya da hukuka aykırı bir durum yaratıp yaratmayacağıının belirlenmesini sağlamak amacıyla gerçekleştirilen Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi uygulaması, odamızın 14-16 Nisan 2000 tarihlerinde Ankara'da gerçekleşen 37. Olağan Genel Kurulu'nca kabul edilerek yürürlüğe giren yönetmelik doğrultusunda sürdürülmektedir.

Anılan yönetmelik doğrultusunda Mimarlar Odasının ülke genelinde yaygınlaştırmış olduğu MD/ÇED uygulaması sürecinin sonucunda mimarlık hizmetine yön veren yapılanma koşullarının, üye-oda-ilişkili kurumlar ve giderek toplumca irdelenmesi yolu ile mesleğimizin evrensel meslek etik ve ilkeleri doğrultusunda toplum yararına sürdürülebilmesi ve geliştirilmesi konusunda özellikle toplum ve ilgili kurumlar nezdinde önemli bir kamusal görev üstlenilmiş, kent ve mimarlığın savunulması doğrultusunda olumlu toplumsal tepkiler alınmaya başlamıştır.

MD/ÇED uygulaması odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere

görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda yaşam alanlarımızın kentsel kültürel ve doğal çevre değerleri ile kamu yararına ve hukuka uygun gelişmesi konusunda sakıncalı bulunan uygulamalara henüz planlama projelendirme aşamasında iken uyarma görevini de yerine getirmektedir.

Mesleki Denetim Mimari Çevresel Etki Değerlendirme Uygulama Yönetmeliğimizin 6. maddesi gereği yapılan seçimler sonucunda 40. dönem ÇED Danışma Kurulu Başkanı Erdal Aktulga, 2. Başkan Serpil Özüğurlu ve Sekreter Mücella Yapıcı'nın 41. dönemde de görevlerine devam etmelerine karar verildi.

41. dönem ÇED Danışma Kurulu, genel değerlendirme, Karayolu Tüp Geçişi, Kapalıçarşı yenileme projesi, kanun hükmünde kararnameler ve uygulamaları ile dönem sonu genel değerlendirme olmak üzere beş toplantı yapmıştır.

2010 yılında mesleki denetim yapılan 12.248 adet projeden 1.094 adedi, 2011 yılında mesleki denetimi yapılan 14.005 adet projeden 2.323 adedi hakkında Mesleki Denetimde ÇED Yönetmeliği uyarınca çekince raporu düzenlenmiştir.

8.1. Örnek ÇED Raporları

8.1.1. Parsel Bazında Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi

11.01.2010 / 2010.10.17696

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Plan teklifinin türü: Parsel bazında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi

Plan teklifinin yeri: İstanbul, Büyükçekmece İlçesi, Gürpınar Beldesi, Tepebağlar Mevkii, F21-d-23-d-4-b pafta, 1225 ada, 1 parsel

Müellif:

Mal Sahibi: Ayla Elçan

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, plan müellifinin mesleki hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

İstanbul, Büyükçekmece İlçesi, Gürpınar Beldesi, Tepebağlar Mevkii, F21-d, 23-d, 4-b pafta, 1225 ada,1 parsel sayılı ve 11.131,20 m² yüzölçümlü yer 15.10.2001 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tepebağlar Uygulama İmar Planında TAKS = 0.20, max H = 6.50 (2 kat) yapılaşma koşullarında L2B ile gösterebilen konut alanı olarak planlanmıştır.

Parsel ilgilileri yukarıda anılan TAKS = 0.20, max ve (2 kat) olarak öngörölmüş meri yapılaşma koşullarını TAKS = 0.40, max ve (4 kat) olarak arttırmak artan nüfusun ihtiyacı olarak belirledikleri 1120 m² yeşil alan bedelsiz kamuya terk etmek ancak buna karşılık olarak terk edecekleri alanı TAKS hesabına dahil etmek üzere plan değişikliği önermektedirler.

Ancak teknik gereklilikler dışında, yerleşim bölgesinin bütünü için geçerli olacak ana yoğunluk ve kullanım kararlarının belirlendiği 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nâzım ve uygulama imar planların da plan bütünü için ön görölen yapılaşma yoğunluğu ve kullanım kararlarının değiştirilmesine yönelik parsel bazında değişikliklerin yapılamayacağı hususu evrensel şehircilik ve planlama prosedürü açısından vazgeçilemez bir ilkedir.

Ancak son yıllarda adeta yeni bir planlama yöntemi haline getirilen yoğunluk artırıcı ve ayrıcalıklı kullanım kararları içeren parsel bazında plan tadilleri kontrolsüz bir şekilde artmakta ve kentin sağlıklı ve planlı gelişimini denetimsiz hale getirip planlama disiplin ve hiyerarşisini bozarak kent bütünü üzerinde zaten yetersiz olan alt yapı ve donanım sorunları daha da arttırarak, içinden çıkılmaz hukuksal ve kentsel sakıncalar yaratmakta ve nâzım imar plan kararlarını devre dışı bırakmaktadır.

Mimarlar Odası, yukarıdaki nedenlerden dolayı, esasen bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının artık imar politikaları içinde yer almamasını, parsel ölçeğinde yoğunluk artışı getiren bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların

sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüŖündedir.

Tüm bu nedenler ile İstanbul, Büyükçekmece İlçesi, Gürpınar Beldesi, Tepebağlar Mevkii, F21-d, 23-d, 4-b pafta, 1225 ada, 1 parsel sayılı yere iliŖkin plan deđiŖikliđi teklifi, meri mevzuata aykırı, onanlı plan bütünü gözetildiğinde emsal yaratıcı, yapılaŖma ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı ve plan bütünlüğünü ve çevrenin kırsal karakterini bozucu ve nitelikte görölerek bu çekince raporu ile kayda alınmıŖtır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükkent Ŗubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Büyükçekmece Belediye Başkanlığı

- Plan müellifi

8.1.2. Saf Acıbadem Projesi

20.01.2010 / 2010.10.17786

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Ŗubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Saf Acıbadem Projesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi,74 pafta,1083 ada, 68 parsel

Mal sahibi: Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret AŞ

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 74 pafta, 1083 ada, 68 parsel için 08.01.2010 tarihli imar durumu ve plan notlarına göre düzenlenmiştir.

Anılan imar durumu ise 07.08.2006 tarihli 1/5000 ölçekli Altunizade Nâzım İmar Planı tadilatına göre düzenlemiştir. Ticaret + Turizm alanında, Kat Alanı Katsayısı (KAKS) = 2.00, Bina yüksekliği (H) = serbest, bahçe mesafeleri ve bina derinliği ile ilgili koşulların avan projeye bırakılmış olduğu görülmektedir.

Avan projeye ilişkin yapılaşma kararları; imar ve şehircilik hukuku ve mevzuatına, şehircilik bilim ve tekniğine aykırı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü, Park ve Bahçeler Müdürlüğü ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün olumsuz görüşlerine rağmen 07.08.2006 tarihinde İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 74 pafta, 1083 ada, 68 parsel için yapılan, 1/ 5000 ölçekli Altunizade Nâzım İmar Planı tadilatına göre ayrıcalıklı olarak düzenlenmiştir

Söz konusu 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile yerleşmiş çevre konut yapılanma koşullarının çok üzerinde bir ayrıcalıkla TAKS ve kitle ebatları, bahçe çekme mesafeleri avan projeye bağlanmış ve yükseklik serbest bırakılmıştır.

Plan notları uyarınca imar parsellerinde brüt alan üzerinden hesaplanacak emsal değeri E = 2.00'i geçmemek koşulu ile parseller arasında emsal aktarımı yapılabilir notu nedeniyle önerilen H = serbest yapılanma koşulları yıllardır çevrede oluşmuş olan kat yüksekliklerinin çok üstünde yüksekliklere ve yapı yoğunluklarına izin vermekte ve planlamada eşitlik ve adalet ilkesine aykırı olarak emsal teşkil etmektedir.

Uygulamanın 1/5000 ölçekli plan üzerinden İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılıyor olması, plan yapım prosedürüne göre onanması gereken 1/1000 ölçekli uygulama imar planını ortadan kaldırıcı niteliktedir ve bu konuda defalarca alınmış yargı kararlarına göre de; bu uygulama imar ve şehirlik hukukuna da aykırı bulunmaktadır.

İstanbul İmar Yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan ilaveler ve özellikle kat bahçeleri, plan notlarına konulan; emsal hesabı brüt parsel üzerinden yapılacaktır, meyilden dolayı açığa çıkan bodrum katlar KAKS'a dahil değildir notları, yapıların inşaat alanlarını verilen emsalin çok üstüne çıkarmakta ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin bozulmasına meydan vermektedir.

Bilindiği gibi söz konusu planlamanın yapıldığı bölge yüksek bir yapılanma yoğunluğuna sahiptir ve buna karşılık halkın kullanımına açık yeşil alanlar spor ve oyun alanları başta olmak üzere sosyal donatı alanları gereksinimini karşılamaktan çok uzaktır. Bu ayrıcalıklı plan değişiklikleri ile; planlamanın temel ilkesi ihlal edilmekte *sosyal donatı alanları artırılması gerekirken daraltılmakta*, bölgedeki nüfus ve yapı yoğunluğu hiçbir altyapı araştırması yapılmaksızın arttırılmakta ve zaten var olan kent yaşamını altüst eden ulaşım, trafik sorunlarını içinden çıkılmaz hale getirmektedir.

Esasen bölgeye ve ilave getirilen yoğunluklara hizmet etmesi gereken açık alan donatı alanı ve parklar zaten son derece yetersiz iken bu alanlar sadece önerilen yerleşmeyi çevreden soyutlayan tampon alanlar niteliğinde planlanmış ve bu açıdan ilgili müdürlüklerinde itirazı ile karşılanmıştır.

Kaldı ki öngörülen yoğunluk arttırıcı kullanım kararları, bölgeyi mevcut donatı dengesi açısından yaşanamaz kılmakla kalmamakta; donatı dengesi gözetilmeden getirilen yoğunluk artışları ile İstanbul'un en eski ve nadide konut alanlarından olan ve bu özelliği yıllarca korunan Üsküdar İlçesi ve Acıbadem semtinin yaşanamaz olmasına neden olmaktadır. Acıbadem Mahallesi sakinlerinin de bu gelişmelere ve bölgedeki okul ve yeşil alan gibi donatı alanlarının yetersizliğine itirazları bulunmaktadır.

İmar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan

imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişiklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Raporumuza konu olan plan değişikliğinin gerektirdiği ulaşımı sağlayabilmek ve trafik ve ulaşım yükünün sadece plan sınırları içinde çözülebilmesi için iki adet kavşak noktası ve yerleşmesini tamamlamış bölgede terk ve yıkımlara neden olabilecek 20 m'lik bir yol önerilmiş ve bu yolda yaratılan trafik yükü ise zaten trafik sıkışıklığının çok yoğun yaşandığı Acıbadem Caddesi ve D 100 karayoluna aktarılmıştır.

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış bir alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı ve deprem sakınımı, gerekse iklim ve ekolojik dengeler (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem, doğal havalandırma koridorlarının yok oluşu) açısından son derece büyük sakıncalar yaratmaktadır.

Özelikle bu kadar yoğun yerleşmenin bulunduğu bir vadide deprem ve doğal afetler sırasında semt halkının nadir tahliye ve toplanma alanlarının ayrıcalıklı yapılaşmalar ile yok edilmesi, kent güvenliği ve sağlığı açısından son derece büyük önem taşıyan itfaiye ve park alanlarının sadece arazi mülkiyetinin özel şahıslarda bulunması nedeniyle ortadan kaldırılabilmesi, planlamada kamu ve toplum yararı önceliğini yok etmekle kalmamakta; dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler de göz ardı edilerek kentin bütün sağlık, yaşanabilirlik kriterleri ile mekân ve kimlik değerleri yok edilmektedir.

Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası olarak, parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma

hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, yapı ve buna bağlı nüfus yoğunluğunu arttırıcı, gerekli donatı alanlarını azaltıcı imar planı ve buna bağlı olarak hazırlanan proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır. Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Üsküdar Belediye Başkanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân İl Müdürlüğü
- Proje Müellifi
- Mal sahibi

8.1.3. Esenyurt Belediyesi Güzelyurt Mahallesi Mimari Proje

26.01.2010 / 2010.04.17820

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Esenyurt Belediyesi, Güzelyurt Mahallesi, F21d 24d3a pafta, 404 ada, eski 13-14-15-16-17-18-19-20 yeni 39 parsel sayılı yere ilişkin olarak odamıza mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için iletmiş olduğunuz mimari projelerin hazırlanmasına esas olan 26.04.2009 tarih ve 13722 sayılı imar durumu ile bila gün ve ay 2009 tarihli Esenyurt

Belediye Başkanlığı olurunda Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ ve hissedarları adına kayıtlı Esenyurt, Güzelyurt Mahallesi, 24d3a pafta, 404 ada, 39 parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli 16.02.2004/11 tarihli revizyon uygulama imar planında $E = 2.75$ yapılaşma koşulu ile turistik tesis + ticaret alanında kalmakta olduğu ve avan projesine göre uygulama yapılacağı belirtilmiş ve bu koşullara göre de avan projenin onaylandığı görülmektedir.

Ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2008/1411, 18.07.2008/1712, 12.08.2008/338, 12.11.2009/2175 tarih ve sayılı kararlarında da açıkça belirtildiği üzere yukarıda da anılan ve yapılaşma koşulları olarak da $E = 2.75$ inşaat sahası emsaliyle turizm tesisi ve ticaret alanı kullanışlı, imar durumu eki krokide belirtilen yan ve arka bahçe mesafesi 5 m, ön bahçe mesafesi 10 m dışında diğer bütün koşulları avan projeye bağlanarak meri imar planı olarak belirtilen *1/1000 ölçekli 16.02.2004 tarihli revizyon uygulama imar planının asıl yapılaşma koşullarının B-4 (bitişik nizam 4 kat) TAKS = 0.42, açık ve kapalı çıkmalar dahil $E = 2.12$ yapılaşma emsalli "Ticaret + Hizmet" alanı olduğu görülmektedir. Ayrıca aynı alan, 16.02.2004 gün ve 11 sayılı, Yakuplu Belediye Meclis Kararı ile uygun görülen, 1/5000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Nâzım İmar Planında "Tali İş Merkezi Alanı"nda kalmaktadır.*

Anılan yere ait Ticaret + Hizmet fonksiyonunun iptal edilerek $E = 3.00$ yapılanma şartlarında Turistik Tesis + Ticaret Alanı fonksiyonuna alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nâzım imar planı değişikliği teklifinin 12.02.2008 gün 338 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı ile de uygun bulunmadığı, bilahare Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2008 gün ve 1411 sayılı kararı ile anılan parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişiklik teklifinin $E = 2.75$ inşaat sahası emsali ile ticaret fonksiyonu iptal edilerek turizm tesis alanına alınması, 6 no'lu plan notunun iptal edilerek yerine birden fazla bodrum kat yapılabilir, 1. bodrum kat emsale dahil değildir plan notunun ilave edilmesi ve *1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz* plan notunun ilavesiyle birlikte tadilen uygun görülmüş 17.10.2008 tarihinde de Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmış olduğu anlaşılmaktadır.

Esenyurt Belediye Başkanlığı'nca, 17.10.2008 onanlı, 1/5000 ölçekli plan değişikliği doğrultusunda hazırlandığı bildirilen, söz konusu parseli, $E = 2.75$ yapılanma şartlarında "Turistik Tesis Alanı"na alan ve;

"1- Plan Onama Sınırı, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Köyü, 404 ada, 39 no'lu (eski 13-14-15-16-17-18-19 ve 20 sayılı parseller) parsel sınırı olup, Turistik Tesis Alanıdır.

- 2- Jeolojik ve jeoteknik zemin etüt ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3- Turistik Tesis Alanında, Emsal = 2.75'dir. Plan kapsamında emsal değerini aşmamak ve yapı çekme mesafeleri içersinde kalmak şartıyla, TAKS, Hmax. ve blok ebatları serbest olup, ilgili Belediyesine onaylanacak avan projesinde belirlenecektir.
- 4- Ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla zemin düzlemi altında, parsel tamamında, katlı otopark yapılabilir.
- 5- Birden fazla bodrum kat yapılabilir. 1. bodrum kat, emsale dahil değildir.
- 6- Açıklanmayan hususlarda yürürlükteki 1/1000 ölçekli, 16.02.2004 t.t.'li Yakuplu Genel Uygulama İmar Planı şartları geçerlidir"

şeklinde plan notları getiren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2009 gün ve 2175 sayılı kararı ile çekme mesafeleri belirlenmediği için D-100 Karayolu yan yol çalışmaları ile birlikte Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere ilçesine iade edilmiş bulunduğu anlaşılmaktadır. Ardından teklif 1/1000 uygulama planları ilçesine tekrar İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş Esenyurt ilçesi, 404 ada, (eski 13-14-15-16-17-18-19-20 parseller) 39 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelenmiş, Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşleri teklif plana aktarılmadığı için meri 1/1000 ölçekli planda yer alan yapılaşma fonksiyon ve koşullarının korunması 12.01.2010 gün ve 95 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla uygun görülmüştür.

Bu durumda mesleki denetim için sunmuş olduğunuz mimari projeye esas imar durum belgesinde maddi hata söz konusudur. Bu durumun düzeltilebilmesi ve mağdur olmamanız için kamu yararına faaliyette bulunan meslek odası olarak siz değerli meslektaşımızı ve ilgilileri uyarma görevimiz gereği hatırlatma yapma gereği doğmuştur. Sunmuş olduğunuz imar durumunun düzeltilmemesi durumunda "Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği" kapsamında mesleki denetim yapılamayacağını, bu durumu bilginize sunmamıza rağmen talep etmeniz durumunda "Mimari Proje Müellifi Sicil Durum Belgesi"ni tarafınıza sunabileceğimizi bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Sami Yilmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İçişleri Bakanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- TC İstanbul Valilik Makamına
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Esenyurt Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi

8.1.4. Apart Otel-Rezidans Turizm Kompleksi

04.02.2010 / 2010.10.17889

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Apart Otel-Rezidans Turizm Kompleksi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 89 pafta,771 ada, 12 parsel

Mal sahibi: Marmaratay Gayrimenkul Yatırım AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu

nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 89 pafta, 771 ada 12 parsel için 06.05.2009 tarih ve 2009/2406 sayılı imar durumuna göre düzenlemiştir.

Anılan imar durumunun ise, 10.10.2008/42 sayılı Zeytinburnu Belediye Meclisi kararı, 27.03.2009 tarih ve 9182 sayılı başkanlık onayı ve 13.03.2009 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararına göre düzenlendiği belirtilmiştir.

Anılan imar durumunda parselin plandaki konumu Turizm tesisi, yapılaşma koşulları ise ayrıık nizamda E = 2.50 inşaat emsali ve H = serbest olarak belirtilmiştir. Meri plan tasdik tarihi olarak da 10.10.2008/42 sayılı Zeytinburnu Belediye meclis kararının tarihi olan 10.10.2008 kabul edilmiştir.

Ayrıca imar durumunda;

- Donatı alanları kamuya bila bedel terk edilmeden uygulama yapılamaz,
- Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır,
- 01.07.1993 tarihli 21624 sayılı Otopark Yönetmeliği şartları geçerlidir,
- Parsel İstanbul Üniversitesi tarafından yapılan 1/1000 ölçekli jeolojik ve geoteknik haritalarda Bakırköy-Güngören formasyonu alanında kalmaktadır,
- Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-3 bölgesinde kalmaktadır,
- Zemin etüdü raporu alınması zorunludur,

koşulları ile

1. Plan onama sınırı 89 pafta 771 ada 12 sayılı parselin sınır olup Turizm Tesis Alanıdır.
2. Zemin etüt ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Turizm Tesisi Alanında otel, motel, apart otel, toplam inşaat alanının %40'ı kadar rezidans müze, kütüphane sergi salonu, lokanta, restoran, eğlence merkezi, otel bünyesinde hizmet eden ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda $E = 2,50$ zemin kattan itibaren $\max \text{TAKS} = 0,50$ $H \max =$ serbest yapılanma şartlarında avan proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.
4. Bodrum katlar çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında yapılabilir. 1. bodrum kat iskân edilebilir. Emsale dahil değildir.
5. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir”

hükümleri eklenmiştir.

Söz konusu $27.790.493 \text{ m}^2$ yüz ölçümlü 771 ada, 12 sayılı parsel BDDK Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu ve Yapı Kredi Bankası AŞ mülkiyetinde ve 14.02. 2002 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında ve 21.09.2004 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında $E = 1.00$ yapılanma şartlarında ticaret alanında kalmakta, mahkeme kararı ile 1/5000 ölçekli planlar iptal edilmiştir.

İstanbul Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nün;

“Parsel bulunduğu zemin kotu itibariyle İstanbul'un Marmara silueti kapsamında kalmakta olup Tarihi Yarım Adaya çok yakın bir noktada bulunan parseldeki yapılaşmanın (getirilen yükseklik değerleri net bir şekilde belirtilemediğinden) İstanbul'un silüetini nasıl etkileyeceği anlaşılamamaktadır.

Zeytinburnu 771 ada 12 parsel 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı ile eşgüdüm halinde çalışmalarına başlatılan 1/25000 ölçekli İstanbul Nâzım İmar Taslak Planında yeşil alanda kalmaktadır.

Zeytinburnu Kazlıçeşme 771 ada 12 parsel için 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı teklifi ve getirilen yapılanma koşulları ($E = 2.50$) çevre yapılanma şartının çok üstünde olduğundan yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu artırarak emsal teşkil edici, ayrıca bodrum katlar emsal

harici tutularak iskân edileceğinden verilen emsal değeri gerçekçi olmamakta ve artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları ayrılmadığından Plan Yapım Yönetmeliğine, getirilen özel yapılanma kararları ile de İstanbul İmar Yönetmeliğine aykırı nitelik taşımaktadır. Ulaşım planlama Müdürlüğüne ise teklif yalnızca Turizm Fonksiyonu ayrılması şartıyla uygun bulunmuştur.

Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi 771 ada 12 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Plan teklifi yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu artırıcı, İstanbul İmar Yönetmeliğine ve Plan Yapım Yönetmeliğine aykırı, emsal teşkil edici nitelik taşıdığından yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda 1/25.000 ölçekli nâzım imar planının tamamlanmasına müteakip bu planlara uygun hazırlanacak 1/5000 ölçekli nâzım imar bölge planları doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği” görüşlerine rağmen;

Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile teklif plan notları,

1 no’lu plan notunda Ticaret + Turizm ibaresi iptal edilerek yerine “Turizm Tesis Alanı”

5 no’lu plan notunun iptal edilerek yerine “Turizm alanında otel, toplam inş. alanının %40 kadar kısmı rezidans, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, eğlence merkezi, otel bünyesine hizmet eden ticari üniteler yer alabilir” yazılarak,

6 no’lu plan notunun iptal edilerek yerine “1. bodrum kat iskân edilebilir. Emsale dahil değildir” şeklinde düzeltilmiş ve

8 no’lu “E = 2.5 zemin kattan itibaren max TAKS = 0.50 H max = Serbest, şartlarında avan proje İBB tarafından onaylanacaktır” plan notu ilavesi ile

9 no’lu “Bodrum katlar çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında yapılabilir” şeklinde düzeltilerek 16.05.2008 tarih ve 1117 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunmuştur ve 16.08.2008 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onanmıştır.

Bu koşullara uygun olarak hazırlanan ve ilgi projenin avan projenin hazırlanmasına kaynaklık eden imar durumu ve başkanlık onayında meri plan tasdik tarihi olarak kabul edilen 10.10.2008/42 sayılı Zeytinburnu Belediye Meclisi kararı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifinde ise Zeytinburnu 89 pafta 771 ada 12 parsel tasdik sınırı içine alınarak parsel üzerindeki T ibaresi iptal edilerek TT simgeli Turizm Tesisi Alanı ibaresi yazılmış,

parselin güney cephesindeki 10 m olan çekme mesafesi 5 m'ye düşürülerek teklif plan paftasına;

“T- Plan onama sınırı 89 pafta 771 ada 12 sayılı parselin sınır olup Turizm Tesis Alanıdır.

2- Zemin etüt ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3- Turizm Tesisi Alanında otel, motel, apart otel, toplam inşaat alanının %40'ı kadar rezidans, müze, kütüphane sergi salonu, lokanta, restaurant, eğlence merkezi, otel bünyesinde hizmet ticari üniteler yer alabilir. Bu alanda $E = 2,50$ zemin kattan itibaren max. TAKS = $0,50 H$ max = serbest yapılanma şartlarında avan proje İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır.

4- Bodrum katlar çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında yapılabilir. 1. bodrum kat iskân edilebilir. Emsale dahil değildir.

5- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir”

şeklinde plan notları getirilmiştir. Ayrıca bu 1/1000 ölçekli plan teklifine ilişkin Ulaşım Planlama Müdürlüğü, DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü'nün ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün şartlı görüşleri de yer almaktadır.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün aynı parsel ile ilişkin 05.11.2003 gün, 19407 sayılı yazısında;

“Söz konusu parseller Müdürlüğümüz tarafından hazırlanıp, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planına Esas Jeoloji ve Yerleşime uygunluk haritalarında ‘BAF-YU (Bakırköy Formasyonu-Yerleşime Uygun Alanlar)’ lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olup, tarafınızca hazırlanan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan 1/2000 ölçekli haritalar da ‘ÖA-3 (Önlemlenilen Alanlar)’ lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Bu alanlar, Güngören Formasyonunun Bakırköy Formasyonuna geçiş zonundan oluşur. Bu alanlarda, Bakırköy Formasyonu ince ve %10'dan küçük eğime sahiptir. Sonuç itibariyle, söz konusu alanda, mevcut kat sınırlamasının ($H_{max}: 15.50$ m. (5 kat)) aşılması koşuluyla 1/1000 ölçekli plan yapılmasında ‘JEOLJİK’ olarak bir sakınca olmadığı Müdürlüğümüz görüşüdür” şeklinde görüş belirtmiştir.

Ayrıca aynı imar plan değişikliği teklifi İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğünün;

“Bodrum katlar çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla parsel tamamında yapılabilir. 1. bodrum kat iskân edilebilir, emsale dahil değildir” denildiği, bu alanlar emsale dahil edilmediğinden, İstanbul İmar Yönetmeliğinin bodrum katlara ilişkin 6.09 maddesine aykırı olduğu, ayrıca söz konusu parsel bulunduğu zemin kotu itibariyle İstanbul’un Marmara silueti kapsamında kalmakta olup tarihi yarımadaya çok yakın bir noktada bulunan parseldeki yapılaşmanın İstanbul’un silüetine olan etkisi, yukarıda da anıldığı gibi parselin 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı ile eşgüdüm halinde çalışmalarına başlatılan 1/25.000 ölçekli İstanbul nâzım imar taslak planında yeşil alanda kalması.

Öngörülen yapılanma koşulları (E = 2,50) çevre yapılanma şartının çok üstünde olduğundan yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu artırarak emsal teşkil edici, ayrıca 1. bodrum kat emsal harici tutularak iskân edileceğinden verilen emsal değerinin gerçekçi olmaması ve artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları ayrılmaması, Plan Yapım Yönetmeliğine uymaması gerekçeleri ile “05.07.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı doğrultusunda hazırlandığı görülmekle birlikte meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre yapı, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırıcı, Plan Yapım Yönetmeliğine uymayan, emsal teşkil edici nitelik taşıyan teklifin yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda, 1/5000 Ölçekli Nâzım İmar Planına yapılan itirazın sonuçlanması akabinde bölge planları kapsamında değerlendirilmesi gerektiği” görüşü ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ise de;

10.10.2008/42 sayılı Zeytinburnu Belediye Meclisi kararı eki Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi 771 ada 12 parsel ile ilişkin 1/000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi ve 05.07.2008 t.t.’li 1/5000 ölçekli nâzım imar tadilat planına yapılan itirazlar yerel yönetim seçimleri nedeniyle yenilenecek komisyonlarda görüşülmek üzere İmar Komisyonunda görüşülmeyle ilgili toplu halde 13.03.2009 gün 192 sayılı meclis kararı ile iade edilen dosyalar kapsamında müdürlüğüne iletilmiştir.

Ardından 10.10.2008/42 sayılı Zeytinburnu Belediye Meclisi kararı eki Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi 771 ada 12 parsel ile ilişkin 1/000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi İBB Planlama Müdürlüğünün yukarıda da anılan ve defalarca tekrarlanan haklı olumsuz görüşleri ile birlikte ilgili Başkanlık onayları ve mevzuat gereğince 13.04.2009 gün ve 1352853 sayılı yazı ile İBB Meclisine iletilmiş ve bu kez İBB İmar ve Bayındırlık

Komisyununun 15.05.2009 gün ve 421 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nâzım imar planı kararlarını etkilemediğinden ilçe meclisinden geldiği şekli ile üç üyenin olumsuz görüşleri ile oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Bu arada bu karardan 2 ay sonra İBB Meclisinin İmar Komisyonunda görüşülmeyle toplu halde 13.03.2009 gün 192 sayılı Meclis kararı ile müdürlüğüne iade ettiği dosyalar kapsamında bulunan ve parsel ilgililerinin 05.07.2008 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Tadilat Planına yapılan itirazları İBB Meclisine iletilmiş ve 05.07.2008 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Tadilat Planına yapılan itirazlar hakkında karar alınmak üzere 3194 sayılı Yasanın 8.maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve 15.07.2009 gün ve 789 sayılı İBB meclis kararı ile parsel ile de “...*parselin sur tecrit bandının dışında olması parseldeki yapılaşma değerlerinin Turizm alanlarına verilen yapılanma şartlarını aşmaması ve İstanbul'un Turizm alanındaki hedeflerine uygun olması ve plan yapım aşamasında başta Ulaşım Planlama Müdürlüğü olmak üzere kurum görüşlerinin alınmış olması yapılan plan değişikliği ile surlar ve tarihi yarımada hizmet edecek turizm tesislerinin oluşturulması 1. bordum katın turizm fonksiyonu gereği emsal dışı bırakılması bordum katlarına yüksekliği ve bina ebatlarının 1/1000 ölçekli U.İ.P. belirlenmesi nedeni ile uygun görülmemiştir.*”

Ancak bütün bu görüşmeler yapılır ve parsele ilişkin olarak çeşitli meclis kararları alınırken 06.03.2008 tarihinde İstanbul Valiliğine 06.03.2008 tarihinde 5216 sayılı yasanın 14. maddesinin son fıkrasında yapılan değişikliğe dayanarak yaptığı başvuru yaptığı üzerine; İstanbul Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü 10.10.2008 tarih ve 2008/242 sayılı kararını kesinleşmiş kabul etmiş ve ilçesi tarafından rapor konumuz olan 06.05.2009 tarih ve 2009/2406 sayılı imar durumu düzenlemiştir.

Sonuç olarak bütün bu süreçler ve meri 05.07.2008 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Tadilat Planı kararlarına karşın tarafımıza sunulan mimari avan ve uygulama projesinin 27.791 m² yüzölçümlü arsada TAKS: 0.50 ve KAKS: 2.50 yapılaşma koşulları 150.017.26 m² toplam inşaat alanı içerdiği, düzenlenen imar durumu da dahil olmak üzere parsele ilişkin alınan bütün kararlarda sadece “otel bünyesinde hizmet eden ticari üniteler yer alabilir” açık hükmüne rağmen onaylanan projelerde emsal dışı da tutularak 23.158.35 m²'lik ticaret (market) kullanımının getirilmiş; projenin antetlerinde yapının kullanım amacı olarak “apart otel + rezidance + sosyal tesis + ticaret” belirtilmiştir.

İstanbul'un 2010 yılı Avrupa kültür başkenti olması dolayısıyla şölenlerin düzenlendiği tarihlerde bütün UNESCO raporlarında “*Dünya mirası alanının görsel bütünlüğünü korumalı ve yüksek yapılaşma da dahil olmak üzere, yeni imar girişimlerinin denetlenmesine yönelik araç olarak bir etkileme bölgesi tanımını getirmelidir, tarihi yarımadanın her iki yakasında sahil şeridiyle tanımlanan mevcut sınırlar tarihi yarımadayı korumak için yeterli değildir*” denildiği halde tarihi yarımadanın ve İstanbul'un silüetinin en etkili ve zemin koşullarının problemli olduğu bölgesinde bütün teknik uyarılara rağmen planlama imar ve ilgili uluslararası mevzuata da aykırı olarak; meşruluğu tartışılı bir mevzuat maddesine sığınılarak yapılan bürokratik işlemlerle 137.80 m, 123.80 m ve 108.10 m yüksekliğinde üç gökdelenin inşasına kalkışmak, İstanbul'un tarihi, kültürel ve doğal değerlerini kalıcı olarak tahrip etmekle kalmayacak, Dünya Kültür Mirası Listesi içindeki yerini de tartışmalı hale getirmesi tehlikesini yaratacaktır.

Ayrıca taban alanı katsayısının tanımı ve amacı meri mevzuatımızda son derece açık olarak tanımlanmışken taban alanı katsayısının arsa alanında değil zemin kattan sonra uygulanacağını plan hükmü haline getirilmesi, planlama ilke ve kurallarına açıkça aykırı bulunmaktadır. Bu açık tanımlara rağmen TAKS değerini yok hükmüne indirilmesine olanak sağlayan yorum ve uygulamaların plan hükmü haline getirilmesi son derece sakıncalı uygulamalara yol açıyor olup ve meri mevzuata da aykırı bulunmaktadır.

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta, kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış bir alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımaktadır

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış bir alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı, gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımaktadır

Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde İmar Planlarının amacının, insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, *kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğunu açıkça belirtilmektedir

Mimarlar Odası olarak, kentin doğal tarihi ve kültürel değerleri ve yerleşme sağlık ve bütünlüğü gözetilmeden yapılan imar planı değişikliklerinin sağlıklı ve düzenli kentlere ulaşma konusunda en önemli araç olan planlamanın yönlendiriciliğini ortadan kaldırarak şehircilik ve planlama ilkeleri ile kamu yararına ve planlamada eşitlik ilkesine aykırı emsaller oluşturduğu görüşüdeyiz.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, İstanbul'un dünya mirası niteliğine ve kent sağlığı ve güvenliğine aykırı yapılaşma koşullarına bağlı olarak hazırlanan mimari proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır. Tüm bu olumsuz gelişmelere ve ileride geri dönülmesi imkânsız kayıplara neden olmamak adına ruhsat işlemlerinin durdurulmasını ve imar ile ilgili kararların yeniden ele alınarak düzeltilmesini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İçişleri Bakanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- İstanbul 2010
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Zeytinburnu Belediye Başkanlığı
- UKOME
- Proje Müellifi

- Basın

8.1.5. Adalar Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları

08.03.2010 / 2010.04.18131

Değerli meslektaşımız,

Adalar Belediyesi, Büyükkada Mahallesi, 23 Nisan Sok., 13 pafta, 21 ada, 27 parsel sayılı yere ilişkin olarak odamıza mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için iletmiş olduğunuz mimari projelerin 03.02.2010 tarih ve 120 sayılı imar durumunu esas alarak hazırlandığı görülmektedir.

Anılan 03.02.2010 tarih ve 120 sayılı imar durumunda ise, meri plan olarak 30.06.1994 tarihli 1/5000 ölçekli Büyükkada Nâzım İmar planı gösterilmiştir.

İlgili imar durumunda İstanbul V numaralı KVTVK Bölge Kurulunca 13.01.2010 tarih, 2260 sayılı kararı eki tasdikli avan projeye göre uygulama yapılacaktır notu yer almaktadır.

Geçiş dönemi yapılaşma şartlarının 26.07.2007 tarihine kadar devam edebileceğine karar verilen alanda kalan parsel ile ilgili olarak;

II Numaralı KVTVK Kurulu 04.12.1989 gün 1823 sayılı kararı ile parselde bulunan yapının korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşımadığına, dolayısı ile kurulca herhangi bir işlem yapılamayacağına, Adalar bütünü sit alanı karar gereğince anılan parselde inşaat yapılabileceğine, ilgili kurulun 11.03.1993 gün 5672 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planları kurul onayına sunulmadan parsel ölçeğinde plan değişikliğinin yapılamayacağına karar verilmiştir. Aynı kurulun 11.02.1998 gün 9802 sayılı kararı ile parsele ilişkin sunulan projenin uygun olmadığına karar verildiği, kaçak ve ruhsatsız başlanan ve durdurulan yapının mevcut hali ile projesini isteyen bu kurul kararının sehven alındığı ve bu kararı ilgi tutarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 31.03.2000 gün ve 130 sayılı kararı ile onaylanan ve parsel için hazırlanan koruma amaçlı nâzım imar planı tadilatı uygun bulunmamıştır.

İstanbul'un en önemli doğal ve kültürel sit alanlarından olan Adalar bütünü için hazırlanan revizyon 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi gündemindeyken ve 1/ 1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planları henüz

onaylanmamışken parsel ölçeğinde üretilen projeleri onaylamak ve uygulamaya sokmak ciddi ve geri dönülmez kültür, çevre ve doğa katliamı, hukuku ve uluslararası normları hiçe sayan ve emsal yaratacak ve sit alanlarında geri dönülmez tahribatlara neden olacaktır.

Tüm bu gerekçeler ile ilgi projeniz hakkında “Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil ve Mesleki Denetim Yönetmeliği” kapsamında herhangi bir işlem yapılamayacağı ancak talebiniz halinde “Mimari Proje Müellifi Sicil Durum Belgesini” düzenleneceğini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Sami Yılmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İçişleri Bakanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- TC İstanbul Valilik Makamına
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Adalar Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi

8.1.6. İstanbul Medipol Üniversitesi Rektörlük Binası

21.04.2010 / 2010.10.18507

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Rektörlük Binası

Yeri: İstanbul, Fatih İlçesi, Cibali Mahallesi, 241 pafta, 2527 ada, 41 parsel

Müellifi:

Mal sahibi: Tütün, Tütün Mamulleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri AŞ (Tekel)

İrtifak Hakkı (49 yıl) sahibi: İstanbul Medipol Üniversitesi

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, plan müellifinin mesleki hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan İstanbul Fatih İlçesi, Cibali Mahallesi, 241 pafta, 2527 ada, 41 parsel sayılı, mülkiyeti Tütün, Tütün Mamulleri, Tuz ve Alkol İşletmeleri AŞ'ye (Tekel) ait olan ve 49 yıl süreyle İstanbul Medipol Üniversitesine irtifak (üst hakkı) tesis edilmiş bulunan yere ait mimari projenin, Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 29 Mart 2010 tarih ve 2527 sayılı Başkanlık onayı ve 17.03.2010 tarih ve 3632 (imar durumunda sehven 3622 yazılmıştır) sayılı İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına göre düzenlendiği görülmektedir.

II. Koruma bölgesinde bulunan anılan parsel için imar durumunda ise; meri imar planı yerine İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.03.2010 tarih ve 3632 sayılı geçiş dönemi ve koruma esasları ve kullanım şartlarının geçerli kılındığı, arazi kullanımı olarak ta yargı tarafından iptal edilmiş bulunan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Fatih ve Eminönü koruma nâzım ve imar planlarındaki arazi kullanım kararının (yönetim merkezi) kabul edildiği görülmektedir.

Oysaki 1/5000 Ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı'nın uygun bulunduğuna ilişkin İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.1.2005 tarih ve 399 sayılı kararı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 29.11.2007 tarihli ve K: 2007/2444 sayılı kararı ile usul yönünden iptal edildiğinden, aynı tarih ve toplantı numarası ile alınmış olan 1/1000 Ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin 26.1.2005 tarih ve 402 sayılı, 1/1000 Ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin 26.01.2005 tarih ve 403 sayılı kararlar da, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2006/388 esasında açılan davada, anılan mahkemenin 29.11.2007 tarih ve K: 2007/2444 sayılı iptal kararının gerekçesi doğrultusunda kaldırılmıştır.

Ancak ardından Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 4 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2008 gün ve 2115 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planının uygun bulunduğuna ilişkin İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.1.2005 tarih ve 399 sayılı kararı usul yönünden mahkemece iptal edildiğinden, 26.1.2005 tarih ve 402 sayılı kararla uygun bulunmuş olan 1/1000 Ölçekli Fatih Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 26.1.2005 tarih ve 403 sayılı kararla uygun bulunmuş olan 1/1000 Ölçekli Eminönü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının ilke, esas, plan notları ve şu ana kadar yapılmış olan tadilatlarıyla beraber geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları olarak kabul edilmiştir.

Ancak hukuka uygun olarak planlara ilişkin kurul kararlarının kaldırılmasından sonra, onaysız kalmış bu planlara dayanarak hiçbir işlem yapılmaması gerekirken, 1/1000 ölçekli Fatih ve Eminönü uygulama imar planlarının uygulama imar planı ilke, esas, plan notları ve şu ana kadar yapılmış olan tadilatlarıyla beraber geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları olarak kabulüne karar verilmiştir. Bu kez, yargı kararlarının hiçe sayılması anlamını taşıyan Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 4 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2008 gün ve 2115 sayılı kararı da idari yargıya taşınmış ve İstanbul 7. İdare mahkemesinin 20.09.tarih ve K:2009/1529 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Bütün bu yargı kararlarına rağmen bu kez 5226 sayılı kanunla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun "Koruma amaçlı imar planlarının kültürel ve doğal değerlerimizin korunmasının en önemli araçlarından biri olduğu" hükmüne ve geçiş koşulları belirtilmesi hükümlerine de aykırı olarak alınmış bulunan Kültür ve Tabiat Varlıklarını

Koruma Yüksek Kurulu 19.01.2010 tarih ve 761 sayılı ilke kararına dayanılarak; tarihi yarımadaya ilişkin arazi kullanım kararları doğrultusunda planlama genel ilkelerine ve bu doğrultuda yapılan itirazlara uygun olmayan bir kullanım kabulü ile alınan İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.03.2010 tarih ve 3632 sayılı kararı da yasal ve ilkesel olarak ciddi sorunlar barındırmaktadır. Bu durumda, yargı tarafından 1/5000 ölçekli plan kararlarının, bu plan kararların uygulanması için hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli plan kararlarını yeniden “geçici dönem yapılaşma koşulları” adı altında uygulamaya sokulması açıkça hukuka aykırıdır taşımaktadır.

Tüm bu nedenler ile planlama, şehircilik, koruma ve hukuk ilkelerine aykırı olduğu düşünülen kararlara göre hazırlanan mimari projeniz çekince ile karşılamaktadır. Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Fatih Belediye Başkanlığı İstanbul
- TC İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- Proje müellifi
- Mal Sahibi

8.1.7. Beşiktaş Ortaköy’de Mimari Proje

26.04.2010 / 2010.10.18541

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy, 37 pafta, 30 ada, 165 (e. 157) parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen mimari projelerin

Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 11.02.2009/01.04.21010 gün ve 6307 sayılı imar durumu, 24.03.2010 tarih ve 2728699 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlık Makamı onayı ve İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.04.1010 ve 4311 sayılı kararı ile uygun bulunan avan proje ve kentsel tasarım projesine göre düzenlendiği görülmektedir.

Kuşkusuz tarafınızca da bilindiği gibi, doğal, kültürel ve tarihi değerleri ile dünya kültür mirası niteliği taşıyan İstanbul'un en önemli doğal ve kentsel değerlerinden olan Boğaziçi silüetini ve kentsel peyzajını doğrudan etkileyen bölge, doğal, kültürel, ekolojik ve topoğrafik değerlerini kentsel rantlar uğruna gün geçtikçe yitiren Ortaköy Vadisi sınırları içerisinde kalmaktadır. Anılan alan bu değerli konumunun yanı sıra trafik ve yapılaşma yoğunluğu baskısı altında, içinden çıkılmaz sorunlarla boğuşan Şişli ve Beşiktaş bölgesinde, düşük kullanışlı yoğunluğu nedeniyle doğal ve coğrafi niteliği görece olarak bugüne değin korunabilmiş, açık rekreasyon amaçlı kullanılabilme potansiyeli taşıyan kamuya ait nadir kalmış rezerv alan olarak da çok büyük bir önem taşımaktadır.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.12.1974 gün ve 8172 sayılı kararı ile ilan edilen ve 24.06.1983 gün, 15175 sayılı kararı ile sınırları belirlenen, doğal ve tarihi sit alanı içerisinde kalmakta olan, hazineye ait ve Karayolları 17. Bölge Müdürlüğüne tahsisli bulunan proje alanı, 05.02.2004 tarihli *Resmî Gazete*'de yayımlanan ilanla satışa çıkarılmıştır.

İstanbul 5. İdare Mahkemesi tarafından, 14.4.2005 tarihinde alanın sit alanı olduğundan satışının mümkün olmadığına karar verilmiştir.

Ancak bu kez Boğaziçi Köprüsü ve bağlantı yolları yapımı için kamusal gerekçelerle ve kamu hizmetinin sunulması için kamulaştırılmış olan söz konusu kentsel alan, elde edilecek gelirleri, bölünmüş karayolu ve diğer karayolu yapım hizmetlerinde kullanılmak üzere özelleştirme kapsamına alınarak tekrar satışa çıkarılmış ve satış kabiliyetinin artırılmasına yönelik olarak da yapılacak imar planlama çalışmaları için Bayındırlık ve İskân Bakanlığına yetki verilmiştir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşü alınarak, 1/5000 Ölçekli Beşiktaş-Ortaköy Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış, İstanbul 3 numaralı Kültür ve Tabiat

Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiştir. Anılan Kurulun 28.11.2006 günlü, 2117-2 sayılı kararına göre değişiklik yapılarak Özelleştirme Yüksek Kurulunun yargıya taşınmış bulunan 27.12.2006 günlü, 2006/104 sayılı kararıyla 1/5000 Ölçekli Beşiktaş-Ortaköy Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği gerçekleştirilmiştir.

Boğaziçi etkilenme bölgesinin, metropoliten kentsel gelişmeden, Boğaziçi alanına geçiş bölgesi olarak sayılan Ortaköy Vadisinin metropoliten kentsel alan ile bulunduğu taç noktasındaki tampon bölgede yer alan, Boğaziçi alanına ait özellikleri taşıması ve vadi yeşil alanlar bütünselliğinin ve coğrafi, doğal yapı sürekliliğinin korunması gereken bir alanda, İstanbul Boğaziçi alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek; bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacıyla çıkarılmış bulunan 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında, Boğaziçi alanında ve etkilenme bölgesinde kalan bir taşınmaz üzerinde ancak taban alanı kat sayısı (TAKS) %15 ve 5 katı (H = 15.50 m irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabileceği açıktır.

Ancak tüm şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olarak yapılan parsel bazındaki plan değişiklikleri ile planlama alanı 2.80 emsalle, “Turizm Kongre Merkezi, Ticaret ve Kültürel Tesis “ fonksiyonlarına ayrılmış ve plan notları ile, turizm kongre merkezi, ticaret ve kültürel tesis alanında, ticaret alanı (iş ve alışveriş merkezleri, ticari büro kullanımları, sergi ve satış tesisleri, toptan ve perakende ticaret) tesisleri, yönetim merkezleri (ofis-büro), sosyo-kültürel tesisler, her türlü turizm tesisleri, kongre merkezi ve rezidans yapılmasına olanak sağlamış yapılardaki maksimum yüksekliğin tescilli idari blok binasından uzaklık ile bağlantılı olarak bu binanın 1,5 -2 misli yüksekliğini aşamayacağı gibi bilimsel olmayan kısıtlamayla planlama alanındaki toplam inşaat alanının %15’i ticaret, %10’u yönetim (ofis-büro); %10’u sosyo-kültürel ve %35’i rezidansa (konut alanı) ayrılmıştır.

Özelleştirme İdaresi elinde koşullu olarak bulundurduğu planlama yetkisini de aşarak, her türlü imar ve şehircilik kural ve kuramı ötesinde planlamada eşitlik ve adalet ilkesine de aykırı olarak arsa spekülasyonu amacıyla kullanmış, bir anlamda, son derece özel koruma koşullarında bulunan kamu arazisi ile birlikte imar haklarını da açık arttırmayla satışa çıkarmıştır.

Böylelikle kamu yararını gerçekleştirmek, yöre halkının sağlığını ve çevreyi korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını, iyi yaşama düzenini, çalışma koşullarını ve güvenliğini, o çevrede yaşayan halkın yerel ortak gereksinimlerini sağlamak amacıyla üretilmesi gereken birer belge niteliğinde olan imar planı, 84.064.20 m²'lik bir alanın yaklaşık 56.000 m²'sini betonlaştırarak geçirimsiz hale getiren ve 393.330 m²'si emsal dışı, 215.559 m²'si konut kullanışı olmak üzere toplam 628.709.26 m² yapı alanlı ve sadece kapalı otoparklarına 3.145 adet araç çağırın devasa bir yapı kütesinin ortaya çıkmasına neden olan bir spekülasyon aracı haline getirilmiştir.

İstanbul'un eşsiz topografyasının simgeleri olan ve yoğun bir yapılaşma ve betonlaşma sonucunda temiz hava solunmasına engel olan egzoz ve sera gazlarını yaşam alanlarımızdan uzaklaştıran, doğal havalandırma bacaları olarak, kentin iklimik konforunu ve yüzde doksanlara varan nem ve kentsel sellere neden olan bozulan kentsel iklim dengesini sağlayabilme özellikleri nedeni ile dahi korunması; gelecek kuşaklar ve bizler için evrensel ve hayati bir önem taşıyorken; son derece sorumsuzca ve kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan kararları ile İstanbul'un tamamını büyük bir saksıya çevirip parsellerin tamamın da kentsel toprağı yok ederek, yaşamın en önemli kaynaklarından olan toprak ve suyun buluşmasının önleyip yok edilen doğanın ekolojik dengesini betonlaştırılan alanlarda yapılacak mimari eserlerin çatılarına taşınacak 30 ila 40 cm'lik bitkisel topraktan ve kök salmasına izin verilmeyecek ağaçlardan beklemek, ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Mimarlar Odası;

Parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren; plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine, plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda, ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğunu; kentsel mekânın kullanıcıları, özellikle gençler ve çocuklar, otomobiller için düzenlenmiş mekânların, betonlaştırılmış egzoz salınan çatı katlarında ya da bodrum katlara sıkıştırılmış dar alanlarda değil floristik ve faunistik değerlere sahip doğal alanlar içerisinde,

sadece onların gereksinimi düşünülerek düzenlenmiş açık alanlarda, alışveriş merkezlerinde yapay iklimlendirilmiş plastik oyun parklarında değil, toprağın ve çimenin kokusunu, kuşların sesini tanıyacağı ve gökyüzünü göreceği yeşil alanlarda, özgürce serpildiği sağlıklı, çağdaş yaşam alanlarında ve mimarlık ortamlarına ulaşma hakkına sahipken, böylesi planlama kararları sonucunda şekillenen projeler ve kentsel mekânların, bu konuda en büyük engeli oluşturduğunu düşünmektedir.

Ayrıca tüm bu sakıncalı planlama kararlarının, meslek ortamımızca benimsenmiş bulunan yarışma mantığı ve kurallarına uygun olmayan bir şekilde düzenlenen mimarlık yarışmaları yolu ile meşrulaştırılmaya çalışılması, ülkemizin çağdaş tasarımlara kavuşması ve mimarlığın gelişimi için önemli bir girdi olan yarışmalara da gölge düşürmekte ve giderek mesleğimizi kentsel rantın pazarlama aracı haline getirilmesi tehdidini taşımaktadır.

Tüm bu gerekçeler ile;

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy, 37 pafta, 30 ada, 165 (e.157) parselde, şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri ve kamu yararına aykırı olarak yapılaşma yoğunluğunu artırıcı ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte bir planlama kararına dayanılarak hazırlanan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açacak ve örnek teşkil edecek mimari proje hakkında mesleki denetim kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir. Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Sami Yılmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Beşiktaş Belediye Başkanlığı
- Proje müellifleri

8.1.8. Ataşehir Sukent

03.06.2010 / 2010.10.18872

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Sukent

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 2-4 pafta, 3385 ada 4 parsel; 2-4 pafta, 3381 ada 3 parsel; 2-4 pafta, 3383ada 1 parsel; 2-4 pafta, 3379 ada 1 parsel; 2-4 pafta, 3377 ada 1 ve 3 parsel

Mal sahibi: SS Sukent Konut Yapı Kooperatifi – Akdeniz İnşaat ve Eğt. Hizm. AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projeleri;

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi;

2-4 pafta, 3385 ada 4 parsele ait, Ataşehir Belediyesince düzenlenmiş, 21.01.2010 tarih, 462-96294 sayılı;

2-4 pafta, 3381 ada 3 parsele ait, Ataşehir Belediyesince düzenlenmiş, 01.04.2010 tarih, 2616-119958 sayılı;

2-4 pafta, 3383ada 1 parsele ait, Ataşehir Belediyesince düzenlenmiş, 21.01.2010 tarih, 461-96332 sayılı;

2-4 pafta, 3379 ada 1 parsel e ait, Ataşehir Belediyesiince düzenlenmiş, 21.01.2010 tarih, 457-96313 sayılı;

2-4 pafta, 3377 ada 1 parsel e ait, Ataşehir Belediyesiince düzenlenmiş, 21.01.2010 tarih, 456-96305 sayılı;

2-4 pafta, 3377 ada 3 parsel e ait, Ataşehir Belediyesiince düzenlenmiş, 21.01.2010 tarih, 464-96290 sayılı;

imar durumlarına ve plan notlarına göre düzenlenmiştir.

Anılan imar durumları ise, 18.01.2001 tarihli, 1/1000 ölçekli, Küçükbakkalköy 2-4 pafta, 2425 parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planına göre düzenlenmiş olup, Konut alanında kalan parsellere ait yapılanma koşulları sırasıyla imar durumlarında;

2-4 pafta, 3385 ada 4 parsel; bina yüksekliği h = serbest, KAKS = 1.98, Maks. TAKS = 0.25;

2-4 pafta, 3381 ada 3 parsel; bina yüksekliği h = serbest, KAKS: (E1 parsel: 2.78; E2 parsel: 2.90), Maks. TAKS:0.25;

2-4 pafta, 3383ada 1 parsel; bina yüksekliği h = serbest, KAKS = 1.97, Maks. TAKS = 0.25;

2-4 pafta, 3379 ada 1 parsel; bina yüksekliği h = serbest, KAKS = 2.47, Maks. TAKS = 0.25;

2-4 pafta, 3377 ada 1 parsel; bina yüksekliği h = serbest, KAKS = 2.48, Maks. TAKS = 0.25;

2-4 pafta, 3377 ada 3 parsel; bina yüksekliği h = serbest, KAKS = 2.52, Maks. TAKS = 0.25;

Olarak belirtilmiş ve uygulamanın avan projeye göre yapılacağı ifade edilmiştir.

İmar durumları ekinde yer alan plan notları ise;

Lejand

Ticaret + Konut Alanları- Bu alanda ada içi emsali geçmemek üzere toplam inşaat alanının %0,33 ticaret fonksiyonu olarak zemin katlarda kullanılabilir.

Spor Tesisi Alanı- Bu alanlarda açık kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet eden idari yapılar %0,5'i geçemez.

Plan Notları

- Kamuya terk edilmesi gereken (yol, yeşil vb) alanların terk işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- İdari tesisler alanı ilçe belediyesine terk edilecektir.
- Parsel genelindeki KAKS değeri aynı kalmak şartı ile toplam inşaat alanı imar adaları içerisinde farklı oranlarda dağıtılabilir. Ancak imar adalarında oluşan inşaat alanı Ada Alanı x $E = 3$ 'ü geçemez.
- Planlanan alanda toplam inşaat hakkı, kadastral parselin %65'i üzerinden hesap edilir. KAKS = 2.07'dir.
- Konut ve Konut + Ticaret adalarında max. TAKS = 0.25, Ticaret adalarında max. TAKS = 0.60'dır.
- %33 eğimi geçmemek üzere çatı eğiminden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere en üst katla ilişkili olarak kullanılabilir.
- Otopark yönetmeliğine göre hesaplanacak ada içi asgari otopark alanları ruhsat aşamasında vaziyet planında gösterilecektir. Otopark Yönetmeliği şartlarında bahçede tabi zemin kotu altında veya üstünde veya bodrum katlarda otoparklar düzenlenebilir.
- Avan proje ile birlikte uygulama aşamasında zemin sondajları yapılarak gerekli mühendislik teknikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
- İmar Kanunu 23. maddesine tabidir. Teminat yatırılmadan yapı izni, altyapı tesisi yapılmadan iskân izni verilemez.
- İmar adalarında toplam inşaat hakkı aşılmamak üzere H = serbesttir.
- TAKS net imar parseli üzerinden hesap edilir.
- Ticaret alanlarında bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, sinema, tiyatro gibi kültürel tesisler ve yönetimle ilgili vb tesisleri içeren yapılar yapılabilir.

- Konut, ticaret ve konut + ticaret adalarında ayrıık, blok ve sıra blok nizam düzenlemelere gidilebilir ve birden fazla yapı yapılabilir.
- Ticaret, konut, konut + ticaret alanlarında ada içi düzenlemeler ile blok boy ve derinlikleri avan proje ile belirlenecektir.
- Eğitim, sağlık, yönetim vb. alanlarda çevre yerleşmelere uygun olmak ve TAKS = 0,60'ı geçmemek koşulu ile uygulama alan projeye göre yapılacaktır.
- Binalara kot bina köşeleri ortalamasından verilir. Arazi eğimi nedeni ile +/- 0.00 kotu, +/- 1.50'ye kadar kullanılabilir.
- Planda anayollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda uygulama sırasında yol, yol kenarı, yeşil bantları, küçük otoparklar, parklar, oyun yerleri vs. için kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.
- Uygulama aşamasında (TEK, İSKİ vb) ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınacaktır.
- Bu planda açıklanmayan hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Uygulama projesi aşamasında yoğunluk dikkate alınarak ada bazında zemin etüdü yaptırılacaktır.
- Yerleşime Önlemler Uygun Alanlar 1 (YÖ1)
- Bu alanlar eğim değerinin genel olarak %30'un üzerinde olduğu, ayrışma zonunun kalın olduğu, Kurtköy Formasyonu (Kuf-YÖ1), Aydos Formasyonu (Af-YÖ1), Gözdağ Formasyonu (Gf-YÖ1), Dolayoba Formasyonu (Df-YÖ1), Kartal Formasyonu (Kf-YÖ1), Tuzla Formasyonu (Tf-YÖ1), Trakya Formasyonu (Trf-YÖ1) formasyonlarının yüzeylendiği alanlardır. Bu alanlarda gözlemlenebilecek temel problem olası stabilite problemleridir.
- Bu alanlarda alınacak önlemler; drenaj, yamaç duyarlılığı, istinat yapılarına ilişkin önlemler-şev düzenlenmesi ve benzeri önlemlerdir.

• Tüm bu önlemlere ilişkin detaylar parsel bazında yapılacak zemin etütleri esnasında ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etütlerle belirlenmelidir. Bu etütlerde stabilite sorunları irdelendiğinde gerekmesi halinde şev stabilite analizleri yapılmalıdır.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Tarafımıza sunulan;

2-4 pafta, 3385 ada 4 parsel için, konut bloğu ve zemin altı otopark katlarına ait blok avan projelerinin; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü, 18.05.2010 tarih, M.34.0.İBB.0.13.24/2010/2156-5531 TN:2925747 sayı ile onaylanmış olduğu görülmektedir.

Parselde yer alan konut bloğu 4 bodrum kat + zemin kat + 32 normal kat, toplam 37 katlı, h = 100.70 m ve 243 bağımsız bölümlü; otopark bloğu 4 bodrum katlıdır.

8.081,16 m² alanlı parsel için, avan projesi ve uygulama projesinde; TAKS = 0.25'e göre gösterilmiş olan taban alanı, konut bloğu için 1.057,55 m² + otopark bloğu için 311,85 m²; KAKS = 2.99'a göre gösterilmiş katlar alanı; konut bloğu için 24.107,52 m²'dir. Uygulama toplam inşaat alanı ise konut bloğu taban alanı = 1.069,15 m², otopark katları taban alanı = 2.903,15 m², inşaat toplam taban alanı = 3.972,30 m²; konut bloğu toplam inşaat alanı = 37.021,64 m², otopark bloğu toplam inşaat alanı = 10.752,56 m², toplam inşaat alanı = 47.774,20 m²'dir. Projelerde ağaçlandırılacak alan 6.681,06 m² (247 adet ağaç) olarak belirtilmiştir.

2-4 pafta, 3381 ada 3 parsel için, 3 konut bloğu ve zemin altı otopark katlarına ait blok avan projelerinin; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü, 17.05.2010 tarih, M.34.0.İBB.0.13.24/2010/3193-5356 TN:2922829 sayı ile onaylanmış olduğu görülmektedir.

Parselde yer alan 3 konut bloğunun da 4 bodrum kat + zemin kat + 32 normal kat, toplam 37 katlı, h = 100.20 m ve 694 (251 + 251 + 192) bağımsız bölümlü; parsel zemin altında olan otopark bloğu 4 bodrum katlıdır.

26.864,54 m² alanlı parsel için, avan projesi ve uygulama projesinde; TAKS = 0.25'e göre gösterilmiş olan taban alanı, konut blokları için 3.034,41 m² + otopark bloğu için 790,30 m²,

toplam 3.824,71 m²; KAKS = 2.77'ye göre gösterilmiş katlar alanı; konut blokları için 74.047,01 m²'dir. Uygulama toplam inşaat alanı ise konut blokları taban alanı = 3.560,37 m², otopark katları taban alanı = 9.519,35 m², inşaat toplam taban alanı = 13.079,72 m²; konut blokları toplam inşaat alanı = 110.713,85 m², otopark bloğu toplam inşaat alanı = 29.196,39 m², toplam inşaat alanı = 139.910,24 m²'dir. Projelerde ağaçlandırılacak alan 23.030,83 m² (921 adet ağaç) olarak belirtilmiştir.

2-4 pafta, 3383 ada 1 parselde ait, konut bloğu ve zemin altı otopark katlarına ait blok avan projelerinin; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Müdürlüğü, 18.05.2010 tarih, M.34.0.İBB.0.13.24/2010/2158-5528 TN:2924119 sayı ile onaylanmış olduğu görülmektedir.

Parselde yer alan konut bloğu 4 bodrum kat + zemin kat + 32 normal kat, toplam 37 katlı, h = 100.40 m ve 174 bağımsız bölümlü; otopark bloğu 4 bodrum katlıdır.

9.294,09 m² alanlı parselde ait, avan projesi ve uygulama projesinde; TAKS = 0.25'e göre gösterilmiş olan taban alanı, konut bloğu için 1.022,90 m² + otopark bloğu için 405,92 m²; KAKS = 2.42'ye göre gösterilmiş katlar alanı; konut bloğu için 22.455,12 m²'dir. Uygulama toplam inşaat alanı ise konut bloğu taban alanı = 1.084,22 m², otopark katları ve havuz taban alanı = 1.361,38 m², inşaat toplam taban alanı 2.455,60 m²; konut bloğu toplam inşaat alanı = 34.097,03 m², otopark bloğu ve havuz toplam inşaat alanı = 9.561,77 m², toplam inşaat alanı = 43.658,80 m²'dir. Projelerde ağaçlandırılacak alan 7.856,27 m² (314 adet ağaç) olarak belirtilmiştir.

2-4 pafta, 3379 ada 1 parselde ait, konut bloğu ve zemin altı otopark katlarına ait blok avan projelerinin; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Müdürlüğü, 18.05.2010 tarih, M.34.0.İBB.0.13.24/2010/5352-21571 TN:2925282 sayı ile onaylanmış olduğu görülmektedir.

Parselde yer alan konut bloğu 3 bodrum kat + zemin kat + 32 normal kat, toplam 36 katlı, h = 100.70 m ve 243 bağımsız bölümlü; otopark bloğu 3 bodrum katlıdır.

8.312,32 m² alanlı parselde ait, avan projesi ve uygulama projesinde; TAKS = 0.25'e göre gösterilmiş olan taban alanı, konut bloğu için 1.011,65 m² + otopark bloğu için 349,12 m²; KAKS = 2.90'a göre gösterilmiş katlar alanı; konut bloğu için 24.107,52 m²'dir. Uygulama toplam inşaat alanı ise konut bloğu taban alanı = 1.239,24 m², otopark katları taban alanı =

2.628,115 m², inşaat toplam taban alanı = 3.867,35 m²; konut bloğu toplam inşaat alanı = 35.776,35 m², otopark bloğu toplam inşaat alanı = 10.278,79 m², toplam inşaat alanı = 46.055,44 m²'dir. Projelerde ağaçlandırılacak alan 6.942,55 m² (278 adet ağaç) olarak belirtilmiştir.

2-4 pafta, 3377 ada 3 parselde ait, konut bloğu ve zemin altı otopark katlarına ait blok avan projelerinin; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Müdürlüğü, 18.05.2010 tarih, M.34.0.İBB.0.13.24/2010/5529-2155 TN:2924951 sayı ile onaylanmış olduğu görülmektedir.

Parselde yer alan konut bloğu 4 bodrum kat + zemin kat + 32 normal kat, toplam 37 katlı, h = 100.20 m ve 243 bağımsız bölümlü; otopark bloğu 4 bodrum katlıdır.

11.590,08 m² alanlı parselde ait, avan projesi ve uygulama projesinde; TAKS = 0.25'e göre gösterilmiş olan taban alanı, konut bloğu için 1.057,55 m² + otopark bloğu için 280,63 m²; KAKS = 2.08'e göre gösterilmiş katlar alanı; konut bloğu için 24.107,52 m²'dir. Uygulama toplam inşaat alanı ise konut bloğu taban alanı = 1.239,24 m², otopark katları taban alanı = 2.720,12 m², inşaat toplam taban alanı = 3.959,36 m²; konut bloğu toplam inşaat alanı = 37.021,65 m², otopark bloğu toplam inşaat alanı = 8.725,83 m², toplam inşaat alanı = 45.747,48 m²'dir. Projelerde ağaçlandırılacak alan 10.242,90 m² (410 adet ağaç) olarak belirtilmiştir.

2-4 pafta, 3377 ada 1 parselde ait, konut bloğu ve zemin altı otopark katlarına ait blok avan projelerinin; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Müdürlüğü, 18.05.2010 tarih, M.34.0.İBB.0.13.24/2010/5530-2159 TN:2925551 sayı ile onaylanmış olduğu görülmektedir.

Parselde yer alan konut bloğu 3 bodrum kat + zemin kat + 32 normal kat, toplam 36 katlı, h = 101.40 m ve 120 bağımsız bölümlü; otopark bloğu 3 bodrum katlıdır.

12.233,32 m² alanlı parselde ait, avan projesi ve uygulama projesinde; TAKS = 0.25'e göre gösterilmiş olan taban alanı, konut bloğu için 858,70 m² + otopark bloğu için 319,55 m²; KAKS = 1.72'ye göre gösterilmiş katlar alanı; konut bloğu için 21.059,54 m²'dir. Uygulama toplam inşaat alanı ise konut bloğu taban alanı = 1.003,17 m², otopark katları taban alanı = 3.542,61 m², inşaat toplam taban alanı = 4.545,78 m²; konut bloğu toplam inşaat alanı = 30.403,29 m², otopark bloğu toplam inşaat alanı = 9.754,85 m², toplam inşaat alanı =

40.158,14 m²'dir. Projelerde ağaçlandırılacak alan 7.125,07 m² (285 adet ağaç) olarak belirtilmiştir.

76.375,21 m² alanlı 6 parselde TAKS 0.25'e göre toplam taban alanı 10.500,13 m² ve emsale dahil toplam alan 268.067,32 m² olarak belirtilmiş iken; bodrum katlar toplam taban alanının 31.870,11 m² ve toplam inşaat alanının 363.304,30 m² olduğu görülmektedir. Projelendirilen 6 parselde ağaçlandırılacak alan toplam 61.878,68 m² (2.475 adet ağaç) olarak hesaplanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUİK) ortalama hane halkı büyüklüğüne ilişkin verileri ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri bir arada değerlendirildiğinde; projelendirilen alanda öngörülen nüfusun; projelendirmeye dayanak teşkil eden 18.01.2001 tarihli, 1/1000 ölçekli, Küçükbakkalköy 2-4 pafta, 2425 parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planında öngörülmüş olan 520 kişi/h'ın da üzerinde olduğu görülmektedir.

Kaldı ki plan bütünü göz önüne alındığında dahi 520/kişi/h yoğunluk da oldukça yüksektir. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine uygun donatı alanlarının sağlanabilmesi için; planın önerdiği nüfus için gereken sosyal donatı alanları, anaokulu, ilköğretim, lise, yeşil alan, kentsel hizmet sosyal ve kültürel tesisler, idari yapılar, yollar hariç otopark ve spor alanları için ayrılması gereken alan arsa alanının %94'ü olmalıdır. Oysa projelendirilen alanda öngörülen nüfusun, yönetmeliğe göre gerekli donatı alanları sağlanarak yerleşemeyeceği açıktır.

Mimarlar Odası parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu;

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse meri imar mevzuatı açısından; teknik gereklilik dışında parsel ölçeğinde yapılan nüfus ve yapılaşma yoğunluğu artırıcı, fonksiyon değişikliği yapan plan yaklaşımlarının, üst ölçekli plan kararları ile yerleşmelere öngörülen nüfus ve yapılaşma yoğunluğunu değiştirdiği ve öngörülmeyen bu artışa tekabül edecek, yeni sosyal ve

teknik altyapı donatı alanlarının ayrılmamasının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüşündedir.

Bilindiği gibi, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğu açıkça belirtilmektedir.

Projelendirilen toplam 76.375,21 m² alanın, 61.878,68 m²'sinin ağaçlandırılması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu projelerde neredeyse parsel tamamı için bodrum katlar otopark olarak önerilmiş, yeşil alan ihtiyacı ise kat teraslarında çözümlenmiştir.

Kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı tümünden betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar büyük sakıncalar doğurmaktadır. Dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

İstanbul'un eşsiz topografyası göz önüne alındığında; yoğun bir yapılaşma ve betonlaşma sonucunda temiz hava solunmasına engel olan egzoz ve sera gazlarını yaşam alanlarımızdan uzaklaştıran, doğal havalandırma bacaları olarak, kentin iklimik konforunu ve yüzde doksanlara varan nem ve kentsel sellere neden olan bozulan kentsel iklim dengesini sağlayabilme özellikleri nedeni ile dahi korunması; gelecek kuşaklar ve bizler için evrensel ve hayati bir önem taşıyorken;

Kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan kararları ile; İstanbul'un tamamını büyük bir saksıya çevirip; parsellerin tamamın da kentsel toprağı yok ederek; yaşamın en önemli kaynaklarından olan toprak ve suyun buluşmasının önleyip; yok edilen doğanın ekolojik dengesini; betonlaştırılan alanlarda yapılacak mimari eserlerin çatılarına ya da balkonlarına taşınacak 30 ila 40 cm'lik bitkisel topraktan ve kök salmasına izin verilmeyecek ağaçlardan beklemek; ekolojik olarak

gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Kentsel mekânın kullanıcıları, özellikle gençler ve çocuklar; otomobiller için düzenlenmiş mekânların, betonlaştırılmış egzoz salınan çatı katlarında ya da bodrum katlara sıkıştırılmış dar alanlarda değil; floristik ve faunistik değerlere sahip doğal alanlar içerisinde, sadece onların gereksinimi düşünülerek düzenlenmiş açık alanlarda; kapalı mekânlarda, yapay iklimlendirilmiş plastik oyun parklarında değil; toprağın ve çimenin kokusunu, kuşların sesini tanıyacağı ve gökyüzünü göreceği yeşil alanlarda, özgürce serpiildiği sağlıklı, çağdaş yaşam alanlarında ve mimarlık ortamlarına ulaşma hakkına sahipken, böylesi planlama kararları sonucunda şekillenen projeler ve kentsel mekânların, bu gereksinimleri karşılayamayacağı açıktır.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmış ve mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir. Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Ataşehir Belediye Başkanlığı

- TC Proje Müellifi

- İşveren

8.1.9. Sinpaş GYO Saraylar

23.07.2010

2010.10.19432

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Sinpaş GYO Saraylar

Müellifi:

Yeri: Küçükçekmece İlçesi, F21C21A2A pafta, 801 ada, 2 parsel

Mal sahibi: Sinpaş GYO

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, F21C21A2A pafta, 801 ada, 2 parsel için, 27.08.2009 tarih, 14502 sayılı imar durumuna göre düzenlemiştir.

24.06.2008 tarih ve B.09.0.AİŞ.0.12.00.07/230.01/8038 sayılı Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü yazısı ekinde bulunan raporda 801 ada, 2 parsel için yapılan çalışmalar sonucunda, yapılaşma için uygun olmayan alan tanımı kaldırılarak, Bölge UA (Yapılaşmaya Uygun Alan), ÖA (Önlem Alınarak Yapı Yapılabilir Alan) olmak üzere iki bölüm ile sınırlandırılmıştır.

Anılan imar durumu ise; 20.01.2008 – 29.07.2008, 06.10.2008 – 05.05.2009 – 09.05.2010 tasdik tarihili Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planına göre düzenlenmiştir.

166.085,36 m² olan parsel yapılarak tarafımıza sunulan mimari uygulama projesi; toplam 35 blok konut, ticaret ve sosyal tesis yapısı ile yeraltı kapalı otopark bloğundan oluşan; 1250 bağımsız bölüm (1199 konut + 51 ticaret); toplam inşaat alanı 245.146,90 m² olarak görünmektedir. Avan projesi TC İstanbul Büyükşehir Belediyesince 22 Haziran 2010 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2010/44704 TN:3049430 sayı ile onaylanmıştır.

Söz konusu bölge olası Marmara depremleri göz önüne alındığında İstanbul'un en hassas bölgeleri arasında bulunmaktadır. Bu nedenle bölge için yapılan bütün çalışmalarda afet sakınım ilkelerinin göz önüne alınması gerekmektedir. Söz konusu alanla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir belediyesinin ilgili müdürlükleri dahi; Plan kararlarını teknik ve kapsam olarak olası İstanbul depremine hazırlıkları çalışmaları sürecinde yapılan hiçbir çalışmayı içermediği, kültürel fiziki mekânın güvenli, nitelikli daha sağlıklı hale getirilmesi teşvik etmediği, kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi, fiziki, sosyal ekonomik yapının iyileştirilmesine yönelik program ve uygulamalara yönelik çalışmaları kapsamadığı konusunda görüş belirtmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 27.03.2008 gün, M.34.0.İBB.0.32.70.310.06/Gd-580-T.N.177746 sayılı yazısında;

“Söz konusu alan müdürlüğümüz tarafından hazırlattırılan ve 24.12.2007 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Avrupa Yakası Güneyine ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki imar planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında kısmen UA lejantlı Yerleşime Uygun Alan'da kısmen de ÖA4b lejantlı “önlemler alanları 4b” alanında kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda ÖA4b alanları için “Bu alanlar alüvyon ve yapay dolgu ile temsil edilirler. Bu alanlarda bulunan yapay dolgular taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımları tespit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. İnceleme alanında bulunan alüvyonlar; kuvaterner yaşlı taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşur. Morfolojik olarak dere yataklarının hâkim olduğu alanlardır. Yeraltı suyu yüzeye yakındır. Zemin büyütmesi riski gösterirler. Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir. İçerdiği malzemenin özelliklerine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir. Uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülen

tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarımı ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir” denilmektedir.

Kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan tadili kararları ile; yapılaşma için uygun olmayan alan olarak tanımlanmış alanın yapılaşmaya uygun alan içine alınması meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası olarak kentin doğal tarihi ve kültürel değerleri ve yerleşme sağlık ve bütünlüğü gözetilmeden yapılan imar planı ve uygulamaların; sağlıklı ve düzenli kentlere ulaşma konusunda en önemli araç olan planlamanın yönlendiriciliğini ortadan kaldırarak; şehircilik ve planlama ilkeleri ile kamu yararına ve planlamada eşitlik ilkesine aykırı emsaller oluşturduğu görüşüdeyiz.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, İstanbul’un kent sağlığı ve güvenliğine aykırı yapılaşma koşullarına bağlı olarak hazırlanan mimari proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır. Tüm bu olumsuz gelişmelere ve ileride geri dönülmesi imkânsız kayıplara neden olmamak adına ruhsat işlemlerinin durdurulmasını ve imar ile ilgili kararların yeniden ele alınarak düzeltilmesini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Küçükçekmece Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi
- Basın

8.1.10. Ottoman Rezidans Projesi

27.08.2010 / 2010.10.19700

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Arı Finansal Kiralama AŞ Ottoman Rezidans Projesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 85/1 pafta, 774 ada, 57 parsel

Mal sahibi: Arı Finansal Kiralama AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 85/1 pafta, 774 ada, 57 parsel için 28.10.2009 tarih ve 2009/8355 sayılı imar durumuna göre düzenlemiştir. Parsel İstanbul Üniversitesi tarafından yapılan 1/1000 ölçekli jeolojik ve geoteknik haritalarda Bakırköy-Güngören formasyonu alanında, yerleşime uygunluk haritasında kısmen ÖA-3, kısmen ÖA-2 bölgesinde kalmakta olup ekli plan notlarına göre Tercihli Kullanım (TK) alanlarında yapılanma koşulları irtifa, zemin-yapı, yapı-deprem ilişkisini inceleyen Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylı ayrıntılı jeoteknik etüt raporları ile uygun görülmesi halinde Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.11.1997 tarih ve 0.12.02/18223-20944 sayılı görüşü doğrultusunda, çatı baca dahil $h_{max} = 117$ m. olarak belirtilmiştir.

Anılan imar durumu ise 06.12.2007 onanlı uygulama imar planına göre düzenlenmiş olup inşaat nizamı: ayırık, TAKS = 0.21, KAKS = 2.5 olarak düzenlenmiştir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesi; Apart Otel kullanışlı 2 bodrum kat, zemin kat, 29 normal kat ve çatı katı olarak tasarlanmış olup, $h = 114.96$ olarak görünmekte, 335 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Avan projesi TC İstanbul Büyükşehir Belediyesince 08 Temmuz 2010 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2010/2472541/3126428 sayı ile onaylanmıştır.

Alanı $13.534,69 \text{ m}^2$ olan parselde projelendirilen yapının emsale dahil taban alanı $2.857,30 \text{ m}^2$ iken brüt taban alanı $10.297,55 \text{ m}^2$; emsale dahil katlar alanı $33.784,25 \text{ m}^2$ iken brüt inşaat alanı $58.470,95 \text{ m}^2$ 'dir.

Anılan parsel doğal tarihi kültürel varlıkları nedeni ile dünya kültür mirası listesine girerek uluslararası koruma altına alınan özelliklerinin en yoğun olarak bulunduğu; toplum ve kamu yararına aykırı olarak kentsel rantlara dayalı hatalı turizm ve kentsel yatırımlar ve alelacele alınan usul ve tekniğine uygun olmayan plan kararları ile bu özelliklerini kaybetme tehdidi altında bulunan Tarihi Yarımada'yı ve Surları dolaysız olarak etkileyecek olan bir bölgede kalmaktadır.

2010 yılı Avrupa kültür başkenti olan İstanbul için düzenlenen bütün UNESCO raporlarında "Dünya mirası alanının görsel bütünlüğünü korumalı ve yüksek yapılaşma da dahil olmak üzere, yeni imar girişimlerinin denetlenmesine yönelik araç olarak bir etkileme bölgesi tanımını getirmelidir, tarihi yarımada'nın her iki yakasında sahil şeridiyle tanımlanan mevcut sınırlar tarihi yarımada'yı korumak için yeterli değildir" denildiği halde tarihi yarımada'nın ve

İstanbul'un silüetinin en etkili ve zemin koşullarının problemlili olduğu bölgesinde bütün teknik uyarılara rağmen planlama imar ve ilgili uluslararası mevzuata da aykırı olarak; 117 m yüksekliğinde gökdelenin inşasına kalkışmak İstanbul'un tarihi, kültürel ve doğal değerlerini kalıcı olarak tahrip edecektir.

Zeytinburnu 85/1 pafta,774 ada, 57 parsel zemin kotu itibariyle İstanbul'un Marmara silüeti kapsamında kalan, tarihi yarımadaya çok yakın bir noktada bulunan parseldeki yapılaşmayla getirilen yükseklik değeri ve parsel yakınlarında son derece yoğun olarak alınmakta bulunan emsal yapılaşma kararları ile birlikte; İstanbul'un ve tarihi yarım adanın emsalsiz silüeti yok edilmektedir.

Ayrıca verilen emsal değerleri ve yapılaşma koşulları ile bölgeye yüklenen nüfus, yapılaşma ve trafik yoğunluğu kentsel yaşamı içinden çıkılmaz hale getireceği gibi; turizm bahanesi ile alınan kararlar; İstanbul'un dış turizm açısından cazibe kaynağı olan doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo-kültürel turizm değerlerinin, özellikle doğal turizm kaynaklarının sürdürülebilir kullanım ve korunma dengelerini tahrip etmekte; bu ülke ve kentin var olan turizm potansiyeli ve varlıklarını tüketmektedir.

Daha vahim olarak, söz konusu bölge olası Marmara depremleri göz önüne alındığında İstanbul'un en hassas bölgeleri arasında bulunmaktadır. Bu nedenle bölge için yapılan bütün çalışmalarda afet sakinim ilkelerinin göz önüne alınması gerekmektedir. Söz konusu alanla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesinin ilgili müdürlükleri dahi plan kararlarını teknik ve kapsam olarak olası İstanbul depremine hazırlıkları çalışmaları sürecinde yapılan hiçbir çalışmayı içermediği, kültürel fiziki mekânın güvenli, nitelikli daha sağlıklı hale getirilmesi teşvik etmediği, kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi, fiziki, sosyal ekonomik yapının iyileştirilmesine yönelik program ve uygulamalara yönelik çalışmaları kapsamadığı konusunda görüş belirtmektedir.

Ayrıca Taban alanı katsayısının tanımı ve amacı meri mevzuatımızda son derece açık olarak tanımlanmışken taban alanı katsayısının arsa alanında değil zemin kattan sonra uygulanacağını plan hükmü haline getirilmesi, planlama ilke ve kurallarına açıkça aykırı bulunmaktadır. Bu açık tanımlara rağmen TAKS değerinin yok hükmüne indirilmesine olanak sağlayan yorum ve uygulamaların plan hükmü haline getirilmesi son derece sakıncalı uygulamalara yol açıyor olup ve meri mevzuata da aykırı bulunmaktadır.

TAKS kısıtlamasına bağılı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış bir alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımaktadır.

Kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan kararları ile; İstanbul'un tamamını büyük bir saksıya çevirip; parsellerin tamamını da kentsel toprağı yok ederek; yaşamın en önemli kaynaklarından olan toprak ve suyun buluşmasının önleyip; yok edilen doğanın ekolojik dengesini; betonlaştırılan alanlarda yapılacak mimari eserlerin çatılarına ya da balkonlarına taşınacak 30 ila 40 cm'lik bitkisel topraklarla oluşturulan kat bahçelerinde kök salmasına izin verilmeyecek ağaçlardan beklemek, ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Kentsel mekânın kullanıcıları, özellikle gençler ve çocuklar; otomobiller için düzenlenmiş mekânların, betonlaştırılmış egzoz salınan çatı katlarında, yapay kat bahçelerinde ya da bodrum katlara sıkıştırılmış dar alanlarda değil; floristik ve faunistik değerlere sahip doğal alanlar içerisinde, sadece onların gereksinimi düşünülerek düzenlenmiş açık alanlarda; toprağın ve çimenin kokusunu, kuşların sesini tanıyacağı ve gökyüzünü göreceğı yeşil alanlarda, özgürce serpildiğı sağlıklı, çağdaş yaşam alanlarında ve mimarlık ortamlarına ulaşma hakkına sahipken, böylesi planlama kararları sonucunda şekillenen projeler ve kentsel mekânların, bu gereksinimleri karşılayamayacağı açıktır.

Bilindiğı gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğın 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası olarak kentin doğal tarihi ve kültürel değerleri ve yerleşme sağlık ve bütünlüğü gözetilmeden yapılan imar planı ve uygulamaların; sağlıklı ve düzenli kentlere ulaşma konusunda en önemli araç olan planlamanın yönlendiriciliğini ortadan kaldırarak; şehircilik ve planlama ilkeleri ile kamu yararına ve planlamada eşitlik ilkesine aykırı emsaller oluşturduğu görüşündeyiz.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, İstanbul'un dünya mirası niteliğine ve kent sağlığı ve güvenliğine aykırı yapılaşma koşullarına bağlı olarak hazırlanan mimari proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır. Tüm bu olumsuz gelişmelere ve ileride geri dönülmesi imkânsız kayıplara neden olmamak adına ruhsat işlemlerinin durdurulmasını ve imar ile ilgili kararların yeniden ele alınarak düzeltilmesini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- İstanbul 2010
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Zeytinburnu Belediye Başkanlığı
- UKOME
- Proje Müellifi
- Basın

8.1.11. Küçükçekmece'de Mimari Proje

21.09.2010 / 2010.10.19860

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı:

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, F21C21A2D pafta, 801 ada, 9 parsel

Mal sahibi: Eroğlu Yapı İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme Sanayi Tic. AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, F21C21A1B - F21C21A2A – F21C16D4C pafta, 800 ada, 4 parsel için TC Küçükçekmece Belediyesi tarafından verilen 30.07.2010 tarih, 12390 sayılı imar durumuna göre düzenlemiştir.

Söz konusu imar durumunun ise 20.01.2008 – 29.07.2008, 06.10.2008 – 05.05.2009 – 09.05.2010 tasdik tarihili Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planına göre düzenlenmiş olduğu görülmekte olup, imar durumu üzerinde “15.10.1999 tarih ve 12297-10 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı genelgesine istinaden hazırlanan jeolojik ve jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parselin ÖA-UA (Önlem Alınarak Yapı Yapılabilir Alan – Yapılaşmaya Uygun Alan) bölgesinde kalmakta olduğu, ayrıca parsel bazında zemin etüdü yapılması şartıyla uygulama yapılabilceği;

İmar Durumunun Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Müdürlüğü’nün 18.12.2008 tarih ve B.09.0.AİŞ.0.12.00.07/230.01-14310 sayılı yazısı eki jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına istinaden düzenlendiği” ibareleri yer almaktadır.

Aynı yere ait TC Küçükçekmece Belediyesi tarafından; 20.01.2008 – 29.07.2008 tasdik tarihli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planına göre düzenlenen 03.03.2010 ve 3454 sayılı imar durumunda; “15.10.1999 tarih ve 12297-10 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı genelgesine istinaden hazırlanan jeolojik ve jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parselin YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN bölgesinde kalmakta olduğu, ayrıca parsel bazında zemin etüdü yapılması şartıyla uygulama yapılabileceği; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 16.01.2008 tarih, GD69/2772TN28302 sayılı yazısında parselin YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN'da kaldığı” ibareleri yer almaktadır.

24.06.2008 tarih ve B.09.0.AİŞ.0.12.00.07/230.01/8038 sayılı, Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü yazısı ekinde bulunan raporda söz konusu parselin de içinde bulunduğu bölge için yapılan çalışmalar sonucunda, yapılaşma için uygun olmayan alan tanımı kaldırılarak, Bölge UA (Yapılaşmaya Uygun Alan), ÖA (Önlem Alınarak Yapı Yapılabilir Alan) olmak üzere iki bölüm ile sınırlandırılmıştır.

68.307,31 m² büyüklüğündeki parsel TC Küçükçekmece Belediyesi tarafından verilen 30.07.2010 tarih, 12390 sayılı imar durumuna göre yapılarak tarafımıza sunulan mimari uygulama projesi; toplam 7 blok konut ve sosyal tesis yapısı ile yeraltı kapalı otopark bloğundan oluşan; 879 bağımsız bölüm toplam inşaat alanı 145.615,03 m² olarak görünmektedir. Avan projesi TC İstanbul Büyükşehir Belediyesince 3 Eylül 2010 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2010/10536-13974-14431 TN:33226292 sayı ile onaylanmıştır.

Söz konusu bölge olası Marmara depremleri göz önüne alındığında İstanbul'un en hassas bölgeleri arasında bulunmaktadır. Bu nedenle bölge için yapılan bütün çalışmalarda afet sakınım ilkelerinin göz önüne alınması gerekmektedir. Söz konusu alanla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir belediyesinin ilgili müdürlükleri dahi; Plan kararlarını teknik ve kapsam olarak olası İstanbul depremine hazırlıkları çalışmaları sürecinde yapılan hiçbir çalışmayı içermediği, kültürel fiziki mekânın güvenli, nitelikli daha sağlıklı hale getirilmesi teşvik etmediği, kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi, fiziki, sosyal ekonomik yapının iyileştirilmesine yönelik program ve uygulamalara yönelik çalışmaları kapsamadığı konusunda görüş belirtmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 27.03.2008 gün, M.34.0.İBB.0.32.70.310.06/Gd-580-T.N.177746 sayılı yazısında;

“Söz konusu alan müdürlüğümüz tarafından hazırlattırılan ve 24.12.2007 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Avrupa Yakası Güneyine ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki imar planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında kısmen UA lejantlı Yerleşime Uygun Alan’da kısmen de ÖA4b lejantlı “önlemlenmiş alanlar 4b” alanında kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda ÖA4b alanları için “Bu alanlar alüvyon ve yapay dolgu ile temsil edilirler. Bu alanlarda bulunan yapay dolgular taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımları tespit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. İnceleme alanında bulunan alüvyonlar; kuvaterner yaşlı taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşur. Morfolojik olarak dere yataklarının hâkim olduğu alanlardır. Yeraltı suyu yüzeye yakındır. Zemin büyütmesi riski gösterirler. Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir. İçerdiği malzemenin özelliklerine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir. Uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarımı ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir” denilmektedir.

Kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan tadili kararları ile yapılaşma için uygun olmayan alan olarak tanımlanmış alanın yapılaşmaya uygun alan içine alınması meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, *kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası olarak kentin doğal tarihi ve kültürel değerleri ve yerleşme sağlık ve bütünlüğü gözetilmeden yapılan imar planı, plan tadilatları ve uygulamaların; sağlıklı ve düzenli kentlere ulaşma konusunda en önemli araç olan planlamanın yönlendiriciliğini ortadan kaldırarak; şehircilik ve planlama ilkeleri ile kamu yararına ve planlamada eşitlik ilkesine aykırı emsaller oluşturduğu görüşündeyiz.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, İstanbul'un kent sağlığı ve güvenliğine aykırı yapılaşma koşullarına bağlı olarak hazırlanan mimari proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır. Tüm bu olumsuz gelişmelere ve ileride geri dönülmesi imkânsız kayıplara neden olmamak adına imar ile ilgili kararların yeniden ele alınarak düzeltilmesini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Küçükçekmece Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi

8.1.12. Özyeğin Üniversitesi

23.07.2010 / 2010.10.19943

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Özyeğin Üniversitesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, F22C21A4B4C pafta, 480 ada, 5 parsel

Mal sahibi: Özyeğin Üniversitesi

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi Çekmeköy Belediyesi, Nişantepe Mahallesi F22C21A4B4C pafta, 480 ada, 5 parsel sayılı, 164.685,33 m² yüzölçümlü yere ilişkin olarak odamıza mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için iletilmiş olup; projenin 31.08.2010 tarih ve 2010/595 sayılı imar durumuna göre ve 12. Temmuz 2010 tasdik tarihli uygulama imar planı tadilatını esas alarak hazırlandığı; mimari avan projesinin ise İstanbul Büyükşehir Belediyesince 17 Eylül 2010 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24-201/137946/TN:3359132 sayı ile onaylanmış olduğu görülmektedir.

Anılan alan İstanbul için yaşamsal önem taşıyan Ömerli Barajı uzun mesafeli koruma alanında kalmaktadır.

17.02.2004 tarih ve 1218 sayılı İSKİ Genel Kurulu kararı ile kabul edilen Alemdağ-Nişantepe 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan kapsamında; KAKS = 0.20 H = 6.50 yapılanma koşullarında 50 ki/ha yoğunlukta konut alanında, 480 ada, 4 parsel KAKS = 0.20 H = 6.50 yapılanma koşullarında 50 ki/ha yoğunlukta konut + ticaret alanında kalmakta iken parsel bazında yapılan 14.03.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Alemdağ Nişantepe Mahallesi Nâzım İmar Plan tadilatı ile TAKS konusunda hiçbir kısıtlama getirilmeden KAKS = 1.0 yapılanma koşullu ile Eğitim Tesisleri Alanına alınmış ve diğer yapılaşma kararları avan projeye bağlanmıştır.

İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından 25.5.2006 tarihinde yürürlüğe giren ve 28.7.2009 tarihinde değişiklik yapılan İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinde yer alan “...Kamu hizmeti için ayrılan, sosyal ve teknik donatı yapıları hariç konut dışı yapılaşmalarda ise KAKS = 0.25 değeri aşılamaz” hükmü gereği plan sınırları içinde kamu hizmeti için olmayan konut dışı alanlarda KAKS değerinin 0.25’i aşamayacağına dair plan notunun teklif plana eklenmesi gerektiği belirtilerek teklif planın yönetmelik hükümlerine göre revize edilmesi, hazırlanan imar planlarının İdarelerine sunulması ve İdarelerinin olumlu görüşü alınmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerektiği belirtilmiş olmasına karşın bu koşullar dahi yerine getirilmemiştir. Esasen bu hüküm de yürütmeyi durdurma kararı bulunmasına rağmen hukuk dışı olarak yapılan yönetmelik değişikliği ile 0.20 den 0.25 e çıkartılmıştır.

Söz konusu alan Ömerli Barajı uzun mesafeli koruma alanları bütün havzanın içinde en geniş yüzey alanını kaplayan koruma alanında bulunmakta ve komşuluğundaki orman alanlar ile birlikte İstanbul kentinin önemli ekolojik rezerv alanlarından birini oluşturmaktadır.

Su havzalarının korunması konusunda uzun mesafeli koruma alanlarının genişliği aynı havzanın orta mesafeli koruma alanından birkaç kat daha büyüktür. Bu nedenle bütüncül bir havza yönetim planı ve uygun olarak hazırlanacak koruma amaçlı imar planları yapılmadan yönetmelik değişiklikleri ve veya parçacıl plan değişiklikleri ile yoğunluk değerlerinin yükseltilmesi ve bu alanlara yapılaşma ve trafik yoğunluğunu çekecek fonksiyonların getirilmesi son derece vahim sonuçlar doğurmaktadır.

Mimarlar Odası parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu; gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse meri imar mevzuatı açısından; teknik gereklilik dışında parsel ölçeğinde yapılan nüfus ve yapılaşma yoğunluğu artırıcı, fonksiyon değişikliği yapan plan yaklaşımlarının, üst ölçekli plan kararları ile yerleşmelere öngörülen nüfus ve yapılaşma yoğunluğunu değiştirdiği ve öngörülmeyen bu artışa tekabül edecek, yeni sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarının ayrılmamasının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların sağlıklı bir plan

ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüşündedir.

Bu koşullara rağmen idareler özellikle sadece İstanbul için değil tüm dünyanın geleceği için son derece hayati önemde olan su havzalarının korunması konusundaki yükümlülüklerini yok sayarak bir yandan yıllardır hazırladıkları yönetmeliklerle sistematik bir şekilde havzaların yapılaşmasının, kirlenmesinin önünü açmakta bir yandan da bu yönetmeliklere dahi uymayan parçalı plan değişiklikleri ile kirlenmenin boyutunu önlenemez bir şekilde arttırmakta ve su havzalarımızın ve kent eko sisteminin kaybına yol açmaktadırlar

Bu nedenler ile söz konusu parsel bazında nâzım imar planı değişikliğine odamız tarafından 24.05.2010 günü itiraz edilmiş; itirazımızın reddedilmesi nedeniyle konu 17.09.2010 tarihinde yürütme durdurma istemiyle yargıya taşınmış olup yargı süreci devam etmektedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmış ve mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Çekmeköy Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Özyeğin Üniversitesi

8.1.13. Gaeto de Rocchi

10.11.2010 / 2010.10.20377

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Gaeto de Rocchi ve **His ait Pansiyon**

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Mahallesi, Liman Sokak, 43 pafta, 376 ada, 17 parsel

Mal sahibi: Gaeto de Rocchi ve His

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projeleri İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Yeşilköy Mahallesi, Liman Sokak, 43 pafta, 376 ada, 17 parsel için 11.05.2010 tarihli ve 1858 sayılı imar durumu, plan notları ve TC Kültür ve Turizm bakanlığı İstanbul VII. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 17.08.2010 gün ve 298 sayılı kararı ile tescilsiz taşınmaza ilişkin yeni yapılanma projesinin 2. No’lu alternatifin uygun olduğuna ve parsel içerisinde yer alan tescilsiz ağaçların parselin uygun yerlerine deplase edilmesine karar verildi denilmektedir.

Söz konusu imar durumu eki; plan notlarınının 4. maddesinde;

“Bu alanda kalan parsellerde, bina sahası emsali: %25 ve Hmax = 9.50 m şartlarına tabi olmak kaydıyla önceden yapılmış olan yalılar (konutlar) korunacaktır. Yeni yalı (konut)

yapılmasına izin verilmeyecektir, bu alanlarda turistik tesisler yapılacaktır. Bu alanda yapılacak turistik tesisler için verilecek yapılaşma şartları mevcut çevre yapıların koşulları göz önüne alınarak İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından gerçekleştirilecektir” denilmektedir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesinin; 1 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olup pansiyon kullanımlı olduğu, parselin kamuya terk edilmesi gereken kıyı yeşil bandına isabet eden kısmı dışında tescilli eserler dahil tüm komşu parsel sınırlarına kadar bodrum katı düzenlendiği ve otopark girişinin verildiği görülmektedir. TC Kültür ve Turizm bakanlığı İstanbul VII. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 17.08.2010 gün ve 298 sayılı kararı ile İstanbul’un nadir kalmış rekreatif özellikli sahil kullanışlarının ve yeşil dokunun bulunduğu jeolojik ve jeofizik açıdan son derece ayrıntılı etütlerin ve özenin gerektirdiği ve trafikten arındırılması gerekli alanda; mevcut çevre yapıları ve yapılaşma koşulları göz önüne alınmadan sadece imar parselinin geometrisinin mümkün kıldığı maksimum yapılaşma sağlanarak kullanımı öngören bir anlayışla tespit edilmiş olması; sahilin ekolojik ve fiziksel dokusunun korunması ve sürdürülebilirliği açısından son derece çekinceli emsaller yaratacaktır.

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış bir alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımaktadır.

Bilindiği gibi, koruma amaçlı imar planlarının temel yapım ilkesi Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıdır.

Tüm bu nedenler ile koruma amaçlı imar planı temel ilkelerine aykırı, ait olduğu çevrenin doğal ve yapılaşma düzenini bozucu kararlara göre olarak hazırlanan proje, çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul VII. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Bakırköy Belediye Başkanlığı

- Proje Müellifi

8.1.14. Küçük Ayasofya Mahallesi Mimari Proje

29.11.2010 / 2010.10.20498

Değerli meslektaşım;

Mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen İstanbul Fatih İlçesi, Küçük Ayasofya Mahallesi, 147 pafta, 104 ada, 8-9 yeni 32 parsel sayılı yere ait mimari projenin Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 29 Mart 2010 tarih ve 2527 sayılı Başkanlık onayına göre tanzim edilen 23.11.2010 tarih ve 14430 sayılı imar durumuna ve İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.03.2010.tarih ve 1363 sayılı kararına göre düzenlendiği görülmektedir.

Anılan imar durumunun yapılaşma koşullarının ise; yargı kararlarına rağmen 5226 sayılı kanunla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun “Koruma amaçlı imar planlarının kültürel ve doğal değerlerimizin korunmasının en önemli araçlarından biri olduğu hükmüne ve geçiş koşulları belirtilmesi hükümlerine de aykırı olarak alınmış bulunan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu 19.01.2010 tarih ve 761 sayılı ilke kararına dayanılarak; yargı tarafından iptal edilmiş bulunan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Fatih ve Eminönü Koruma Nâzım ve İmar Planlarındaki arazi kullanım kararları doğrultusunda planlama genel ilkelerine ve bu doğrultuda yapılan itirazlara uygun olmayan bir kullanım kabulü ile alınan ve 17.03.2010 günlü, 3632 sayılı kararı TC Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6413 esas no'lu, 25.10 2010 tarihli kararı ile yürütmesi durdurulan İstanbul IV Numaralı

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.03.2010 tarih ve 3632 sayılı kararına göre saptandığı görülmektedir.

Ayrıca anılan imar durumunda meri imar planı olarak kabul edilen İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.03.2010 tarih ve 1363 kararında ise,

“A) 5366 sayılı yasa ve yönetmeliği hükümlerine göre kurulmuş olan ve Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen yenileme alanlarındaki yenileme avan projelerini, uygulama projelerini ve planlarını, bu yasa ve yanı sıra 2863 sayılı yasa hükümleri gereği değerlendiren kurulumuzda, yenileme avan projesi henüz kurulumuza iletilmemiş alanlarda ise yenileme avan projesi kurulumuza iletilip onaylanıncaya kadar geçecek süre içerisinde münferit parsel uygulamalarında aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınarak uygulama yapılmasına;

- 1. Tek yapı ölçeğinde ve korunması gerekli kültür varlığı olarak tescili olmayan parsellerde teklif edilen projelerin; parselin bulunduğu adada bina cinslerinin, kat adetlerinin ve fotoğraf çekim yönlerinin belirlendiği Belediyesince onaylı revize edilmiş kadastral paftanın, adadaki tüm yapıların yasal durumlarının belgelendiği dokümanın ve o adadan cephe alan sokaklardaki yapılanmayı da gösteren fotoğrafları içeren çalışmalar ve adada teklif edilen arka imar hattını gösteren ve vaziyet planı ile birlikte ilgili idarenin uygun görüşü ile kurulumuza iletilmesi halinde değerlendirilebileceğine;*
- 2. Parselin bulunduğu ada bazında bölgenin koruma derecesinin belirtilmesine;*
- 3. Varsa ilgili onaylı eski projelerin yeni çalışmalara ve silüete eklenmesine;*
- 4. Tadilat projelerinin ilgili idare görüşüyle beraber Kurulumuza iletilmesine;*
- 5. Tevhid ve ifraz işlemlerinin Kurul kararına bağlı olarak yapılabileceğine;*
- 6. Geçici inşaat ruhsatı ile yapılanmaya izin verilemeyeceğine;*

B) Tek yapı ölçeğinde korunması gerekli kültür varlığı olarak tescili parsellerde rölöve-restitüsyon ve belediyesi kanalı ile iletilecek restorasyon/rekonstrüksiyon projelerinin kurulumuzca değerlendirileceğine;

C) Tarihi Yarımada'ya ilişkin hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nâzım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında yenileme alan sınırlarının işlenmesine ve kurulumuza sunulmasına;

D) Avan projesi henüz kurulumuza ileilmemiş olan yenileme alanlarında usulüne uygun şekilde hazırlanacak yenileme avan projelerinin ivedilikle kurulumuza iletilmesine; Karar verildi”

denilmiştir.

İlgi kararda da belirtildiği gibi esas olarak 2863 sayılı kanunun 51’inci maddesi gereğince kurulan ve görevleri 11.02.2009 tarih, 27138 sayılı *Resmî Gazete*’de yayınlanan ilgili kanunun 57. maddesine yapılan bir ek ile diğer koruma kurulları ile aynı işleri yapmaya görevli ve yetkili kılınan İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun da 2863 sayılı yasanın ilke ve kararlarına uygun olarak karar alması son derece açık bir hukuksal gerçektir.

Kaldı ki aynı bölge içinde aynı görevle yetkili iki ayrı kurulun aynı konuda çelişkili kararlar alamayacağı gerçeği bir an için göz önüne alınmasa dahi İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.03.2010 tarih ve 1363 kararında uygulamanın “...arka imar hattını gösteren ve vaziyet planı ile birlikte ilgili idarenin uygun görüşü ile Kurulumuza iletilmesi halinde değerlendirilebileceği...” koşulu getirilmiştir.

Bu koşul gereği düzenlenen Fatih Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 22 Temmuz 2010 gün ve 10027 sayılı görüş yazısında, konunun 29.03.2010 tarih ve 2527 sayılı Başkanlık onayı ve yürütmesi durdurulan İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 17.03.2010 tarih 3632 sayılı karar ile belirlenen Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları çerçevesinde değerlendirildiği görülmektedir.

Bilindiği üzere, “geçiş dönemi yapılaşma koşulları”, sit alanlarında sit kararı alınması ile koruma amaçlı imar planları yapılması arasındaki dönemde, belirli bir süre uygulanmak üzere çıkarılan kararlardır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda, bu husus net biçimde tanımlanmıştır. Bu nedenle, koruma amaçlı planların iptalinden sonra, yeni koruma planları yapılana kadar uygulamanın devamı için yeni “geçiş dönemi yapılaşma koşulları” kararı alınamaz ve uygulanamaz. Dava konusu kararlar, 2863 sayılı kanuna aykırı olduğu gibi, Koruma Bölge Kurullarının yetkilerini aşan kararlardır ve bugüne değin alınan yargı kararları ile de bu hüküm kesinlik kazanmıştır.

Koruma ilkelerine aykırı, uygulanması halinde dünya mirası Tarihi Yarımada’nın tarihi ve kültürel değerlerinde onarılmaz tahribatlar yaratacak çok sakıncalı hükümler içermekte,

korumayı değil plansız yapılaşmayı öngören ve Yürütmesi durdurulan 4 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.03.2010 tarih ve 3632 sayılı "geçiş dönemi yapılaşma koşulları" kararının zımnen uygulama sokan Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 29 Mart 2010 tarih ve 2527 sayılı Başkanlık onayına göre tanzim edilen 23.11.2010 tarih ve 14430 sayılı imar durumuna ve İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.03.2010.tarih ve 1363 sayılı kararına göre düzenlenen proje hakkında mesleki denetim kapsamında herhangi bir işlem yapılamamakta ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

Sami Yılmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- TC İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- TC İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Fatih Belediye Başkanlığı İstanbul
- Proje müellifi

8.1.15. Güngören'de Mimari Proje

14.12.2010 / 2010.10.20683

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı:

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Güngören İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 69/1 pafta, 944 ada, 479 (160) parsel

Mal sahibi: Akkom Mühendislik İnş. Tur. San. Tic. AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje, TC Güngören Belediye Başkanlığı, 12.07.2010 tarih, 2432 sayılı imar durumuna göre hazırlanmış olup, söz konusu imar durumunun 06.01.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Güngören Revizyon İmar Planına göre düzenlendiği görülmektedir.

İmar durumunda parselin bir kısmının “Önlem Alınarak Yapılacak Alan (ÖA1)”, bir kısmının da “Önlem Alınarak Yapılacak Alan (ÖA2)” da kaldığı; Ticaret + Sosyal Donatı alanında kalan parselde yapılanma koşullarının da $h_{max} = 70$ m, ÖA1 ile belirtilen bölümde TAKS = 0.40, KAKS = 1.50; ÖA2 olarak belirtilen bölümde ise TAKS = 0,40, KAKS = 1.25 olarak düzenlendiği; İnşaat Nizamı: Blok Nizam olarak belirlenmiş olduğu ve plan notları hükümlerine göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

Tarafımıza sunulan mimari proje zemin altında kalan 2 bodrum katı otopark, 1 bodrum kat ticaret olarak düzenlenmiş; D Blok olarak adlandırılan blok ticaret fonksiyonlu ve Zemin + 4 kat; A Blok olarak adlandırılan blok konut fonksiyonlu ve 3 Bodrum + Zemin + 18 kat; B Blok olarak adlandırılan blok konut fonksiyonlu ve 5 Bodrum + Zemin + 16 kat; C Blok olarak adlandırılan blok sosyal tesis fonksiyonlu ve 3 Bodrum + Zemin + 3 kat şeklinde düzenlenmiş olup; 235 konut, 241 ticaret toplam 476 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Net yüzölçümü 33.769,77 m² olan parselde, +5.50 kotu ve +21.00 kotları bodrum kat toplam alanı 32.971,62 m²; toplam inşaat alanı 156.558,31 m²; brüt parsel alanı baz alınarak yapılan hesaplamalar doğrultusunda emsale dahil alan 46.377,87 m² olarak belirtilmiştir.

Plan hükümleri ile kısmen ÖA1 ve kısmen ÖA2 alanlarında kalmakta olan parsele ilişkin yapılaşma koşulları; TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün hazırlanmış olduğu jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirlenmiş ve Bakanlıkça yaptırılan tüm bu çalışmalarda “bir parselin iki ayrı formasyonda kalması halinde, parsel bazında sondaja dayalı ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporu yapılarak ilgili kuruluşça onandıktan sonra, planda belirlenen maksimum irtifayı aşmamak kaydıyla uygulama yapılacağı” hükmü getirilerek, bölgede yer alan formasyonlara ilişkin yapılaşma koşulları belirlenmişken bu kurallarla çelişen yine aynı plan hükümleri ile kat yüksekliğini ve yoğunluğu artıran hükümler getirilmiş bulunmaktadır.

Söz konusu avan projenin, TC İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 03.11.2010 tarih, M.34.0.İBB.0.13.24/2010/3187273 TN:3531923 sayı ile onaylanmış olduğu görülmüştür.

Bilindiği gibi, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğu açıkça belirtilmektedir.

İstanbul için kentsel ve doğal dengeler açısından özel önem taşıyan ve bu özelliği dikkate alınmayan plan, plan tadilatı ve plan notları ile sağlanan yapılaşma yoğunluğunun artmasına neden olmaktadır.

Öte yandan yönetmelik ve plan notları hükümleri çerçevesinde otopark ihtiyacı neredeyse parsel tamamına önerilen bodrum katlarda çözümlenmiş olup, bu alanlar emsale dahil edilmemekte ancak parselde önerilen bodrum kat alanı net parselin yaklaşık %98'ini kapsamaktadır.

Planda KAKS = 0.40 olarak belirtilmişken, fiili uygulamada %98 seviyesine kadar yükselmektedir. Meri mevzuatımızda “taban alanı kat sayısı: binanın taban alanının imar parseli alanına oranıdır” şeklinde açıkça tanımlanmıştır; imar parseli ise; bilindiği gibi imar adası içindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre

düzenlenmiş şeklidir. Bu açık tanımlara aykırı olarak, avan proje ile nerdeyse parselin tamamına yapılaşma yapılabilmesine olanak sağlayan yorum ve uygulama son derece sakıncalı uygulamalara yol açıyor olup, ayrıca meri mevzuata da aykırı bulunmaktadır.

Ayrıca kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı tümünden betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımakta, dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse imar mevzuatı gereği açısından her tür plan, üst planlara uyması ve getirilen her türlü yoğunluğa tekabül edecek, aynı bölgede yeni sosyal ve teknik alt yapı donanım alanlarının ayrılması gerekirken bölgeye getirilen, donatı alanlarını azaltıcı yoğunluk artırıcı planlama yaklaşımları, kentin sağlıklı ve planlı gelişimini denetimsiz hale getirip planlama disiplin ve hiyerarşisini bozarak, kent bütünü üzerinde zaten yetersiz olan altyapı ve donanım sorunları daha da arttırarak, içinden çıkılmaz hukuksal ve kentsel sakıncalar yaratarak bölge ve kentin bu yöresinde içinden çıkılmaz sakıncalar yaratacaktır.

Ayrıca, böylesi planlama yaklaşımları, planlamanın temel ilkelerine de aykırı olarak, halkın kullanımına açık yeşil alanlar spor ve oyun alanları başta olmak üzere sosyal donatı alanları gereksinimini karşılamaktan çok uzaktır. Bu ayrıcalıklı plan ve plan tadili kararları ile planlamanın temel ilkesi ihlal edilmekte sosyal donatı alanları arttırılması gerekirken, daraltılmakta, bölgedeki yoğunluk hiçbir altyapı araştırması yapılmaksızın arttırılmakta ve zaten var olan kent yaşamını altüst eden ulaşım, trafik sorunlarını içinden çıkılmaz hale getirmektedir.

Mimarlar Odası, yukarıdaki nedenlerden dolayı, esasen bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının artık imar politikaları içinde yer almaması gerektiği, parsel ölçeğinde yoğunluk artışı getiren bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüşündedir.

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren; plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve planlama esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu;

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse meri imar mevzuatı açısından; teknik gereklilik dışında parsel ölçeğinde, yapılaşma yoğunluğu artırıcı plan yaklaşımlarının, üst ölçekli plan kararları ile yerleşmelere öngörülen nüfus ve yapılaşma yoğunluğunu değiştirdiği ve öngörülmeven bu artışa tekabül edecek, yeni sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarının ayrılmamasının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüşündedir.

Kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan kararları ile; İstanbul'un tamamını büyük bir saksıya çevirip; parsellerin tamamında kentsel toprağı yok ederek; yaşamın en önemli kaynaklarından olan toprak ve suyun buluşmasını önleyip; yok edilen doğanın ekolojik dengesini; betonlaştırılan alanlarda yapılacak mimari eserlerin çatılarına ya da balkonlarına veya betonarme döşeme üzerine taşınacak 30 ila 40 cm'lik bitkisel topraktan ve kök salmasına izin verilmeyecek ağaçlardan beklemek; ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Tüm bu nedenler ile hazırlanan mimari projeyi yönlendiren, planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşulları sağlayan plan kararları ile oluşturulan yapılaşma koşulları ve bu koşullara göre oluşturulan proje çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Güngören Belediye Başkanlığı

- Proje Müellifi

- İşveren

8.1.16. Mecidiyeköy’de Mimari Proje

20.12.2010

2010.10.20788

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı:

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 305 pafta, 1946 ada, 116 parsel

Mal sahibi: GAP İnşaat Yatırım Dış Ticaret AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 305 pafta, 1946 ada, 116 parsel için TC Şişli Belediyesince düzenlenen, 17.06.2010 tarih, 2010/5052-R.1254992 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.

Anılan imar durumu ise 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/100 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile 16.09.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 305 pafta, 1946 ada, 116 parsel Plan Tadilatı'na göre düzenlenmiş olup; İmar durumunun; İnşaat nizamı ayırık blok, ticaret fonksiyonlu, h = serbest, inşaat sahası emsali E = 3, bina sahası emsali TAKS = 0.35 – 0.25; Zemin Kat TAKS = 0.60 – 0.35, ön bahçe mesafesi.10.00 m, yan ve arka bahçe mesafeleri: 5.00 m olduğu görülmektedir.

24.06.2006 tasdik tarihli, 1/100 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı plan notlarında; “Çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla max. TAKS = 0.35, min. TAKS = 0.25, Zemin katlar için, max. TAKS = 0.50, min. TAKS = 0.35; H = 15.50m yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesi artırma koşulu aranmayacaktır; blok önerilmiş imar adalarında yer alan parsellerde irtifa ve toplam inşaat alanı değişmemek üzere münferiden veya tevhidten ilçesince hazırlanacak blok etüdüne göre uygulama yapılabilir” hükümlerine yer verilmiş olduğu;

16.09.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli 305 pafta, 1946 ada, 116 parsel plan tadilatı notlarında; “Çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla Zemin katlar için, max. TAKS = 0.60, diğer katlar için max TAKS = 0.35; uygulama mimari avan projesine göre yapılacaktır” şeklinde düzenlemelere yer verildi görülmektedir.

2.400 m² alanlı parselde sunulan mimari projenin; Dükkan ve Büro kullanışlı, 9 bodrum kat, zemin kat, 16 normal kat olarak tasarlanmış olup; Emsale dahil alanı 7.197,14 m² olarak belirtilen projenin toplam inşaat alanı 23.767,06 m²; zemin katta TAKS'a dahil alan 842.66 m² olarak belirtilmişken; zemin kat toplam inşaat alanı 1.102,84 m², 2-5 bodrum kat alanının, 1.785,49 m² olduğu görülmektedir. Ayrıca söz konusu projede bodrum katlarda neredeyse parsel tamamı için otopark olarak önerildiği görülmektedir.

Bilindiği gibi, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğu açıkça belirtilmektedir.

İstanbul için kentsel ve doğal dengeler açısından özel önem taşıyan ve bu özelliği dikkate almayan plan, plan tadilatı ve plan notları ile sağlanan yapılaşma yoğunluğunun artmasına neden olmaktadır.

Öte yandan yönetmelik ve plan notları hükümleri çerçevesinde otopark ihtiyacı neredeyse parsel tamamına önerilen bodrum katlarda çözümlenmiş olup, bu alanlar emsale dahil edilmemekte ancak parselde önerilen bodrum kat alanı net parselin TAKS değerlerinin çok üstünde olmaktadır.

Meri mevzuatımızda “taban alanı kat sayısı: binanın taban alanının imar parseli alanına oranıdır” şeklinde açıkça tanımlanmıştır; imar parseli ise, bilindiği gibi imar adası içindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir. Bu açık tanımlara aykırı olarak, avan proje ile neredeyse parselin tamamına yapılaşma yapılabilmesine olanak sağlayan yorum ve uygulama son derece sakıncalı uygulamalara yol açıyor olup, ayrıca meri mevzuata da aykırı bulunmaktadır.

Bütün bu çekinceler neredeyse tamamı Taksim - 4. Levent Metro Hattı ve koruma bandı üzerinde bulunan parselde inşa edilen yapının sağlık ve güvenliği daha da önemlisi Taksim - 4. Levent Metro Hattının güvenliği dolayısıyla da kamusal güvenlik açısından yaşamsal bir önem kazanmaktadır. Bu nedenlerle gerek metronun gerekse yapının güvenliği açısından imar planları ve/veya blok etüdü düzenleme aşamasında bu çekinceli ve risk yaratacak durumlar için koruyucu ve önleyici tedbirlerin alınması gerekmektedir

Ancak söz konusu parsel Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Raylı Sistem Müdürlüğü talebi üzerine metro hattı ve koruma bandı üzerinde yapılacak yapıya ve yapıya ait kazı destekleme imalatlarının yeraltı treni tünellerine olumsuz etkilerinin olup olmadığına dair İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi öğretim üyelerinden Prof. Dr. Mete İncecik ve Prof. Dr. Zekâi Celep tarafından hazırlanan teknik raporda da görüleceği gibi; ayrıcalıklı yapılaşma koşulları nedeniyle parselde öngörülen bodrum katları metro koruma sınırlarının üzerine çıkmış ve teknik koşullar zorlanmak durumunda kalmıştır. İmar şehircilik ve planlama ilkeline aykırı olarak yapılan tüm işlemler sonucunda ortaya çıkan ve kamu güvenliğini de tehdit altına alan bu uygulamadan doğabilecek muhtemel hasarların sorumluluğunun sadece denetim bürosuna müellife ve ilçe belediyesine ait olamayacak kadar kapsamlı olacağı son derece açıktır.

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse imar mevzuatı gereği açısından her tür plan, üst planlara uyması ve getirilen her türlü yoğunluğa tekabül edecek, aynı bölgede yeni sosyal ve teknik alt yapı donanım alanlarının ayrılması gerekirken bölgeye getirilen, donatı alanlarını azaltıcı yoğunluk artırıcı planlama yaklaşımları, kentin sağlıklı ve planlı gelişimini denetimsiz hale getirip planlama disiplin ve hiyerarşisini bozarak, kent bütünü üzerinde zaten yetersiz olan altyapı ve donanım sorunları daha da arttırarak, içinden çıkılmaz hukuksal ve kentsel sakıncalar yaratarak bölge ve kentin bu yöresinde içinden çıkılmaz sakıncalar yaratacaktır.

Mimarlar Odası parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren; plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve planlama esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu;

Kamu yararı ve güvenliğine planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşulları sağlayan plan kararları ile oluşturulan yapılaşma koşullarının iptal edilmesi gerekmektedir. Tüm bu nedenler ile sakıncalı ve ayrıcalıklı imar koşullarına göre oluşturulan mimari proje çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İçişleri Bakanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

- İşveren

8.1.17. Yenibosna İş Merkezi

11.03.2011 / 2011.10.21823

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Yenibosna İş Merkezi

Müellifi:

Yeri: İstanbul, Bahçelievler, Yenibosna Mahallesi, 243ds1b pafta, 1541 ada, 10 parsel

Mal Sahibi: Necmettin Akay ve Hs.

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan, 18.05.2010 tarih 7449 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu 21.06.2009 onanlı1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı ve tadilatına göre düzenlenmiştir. Prestij hizmet kullanışlı parsellerde; yapı nizamı ayırık, bina yüksekliği H: avan proje, min TAKS = 0.30, max TAKS = 0.50 KAKS: E = 1.50, ön bahçe: 10.00 m, yan bahçe: 5.00 m, arka bahçe kroki olduğu görülmüştür.

İlçe belediyesi tarafından/.../2010 tarih ve 2010/18856 sayı ile avan projesinin onaylandığı; tarafımıza sunulan mimari projenin; 4 bodrum kat,zemin kat, 15 normal kat olup iş merkezi fonksiyonlu olduğu görülmektedir.

Anılan alan 1983'ten sonra 2. Boğaziçi Köprüsü çevre yolları yapılmaya dek İstanbul'un tarım alanları olarak kullanılan ve yüzölçümü 240 ha üzerinde olan Ayamama Deresi yağmursuyu toplama havzası da bulunmaktadır. İstanbul'un en önemli yeraltı içme suyu rezervini de oluşturun bu alan; gerek DSİ, İSKİ gibi kamu kuruluşları gerekse meslek odaları ve bilimsel çevrelerce hazırlanan raporlar, bilimsel ve teknik uyarılara rağmen yapılan yollar, kavşaklar, organize sanayi bölgeleri, alışveriş merkezleri, toplu konut alanları, üniversiteler gibi kullanışları öngören plan kararları ve bu kararların tetiklediği kaçak yapılaşma ile bir felaket alanına dönüştürülmüştür. 10.07.1995 tarihli Ayamama Deresi taşkınında çok sayıda gecekondulu, atölye, fabrika ve yayın kuruluşları (televizyon ve matbaalar) sular altında kalmış can ve mal kayıplarına neden olunmuştur. Bu olumsuz durum artarak devam etmiş 9 Eylül 2009 tarihinde yaşanan ve 30 insanın ölümü ile sonuçlanan felaketle son bulmuştur.

Ayrıca aynı alanın Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne "Mania planı iç yatay düzlem içerisinde kaldığı bildirilmiştir. Bu nedenle de yapıların çatısında ve dış cephesinde elektromanyetik sinyal yansıtıcı malzeme kullanılmaması şartıyla bina yapılması genel müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir" denilmektedir.

Konuya ilişkin mevzuatımızda havaalanı elektronik ve trafik aygıtlarının yayın performanslarının olumsuz etkilenmemesi açısından, Havaalanı Mania Planları sınırları içerisinde yapılacak tüm yapılar hakkında; çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikteki malzemelerin kullanılmaması hükmüne, binanın çatı ve dış cephe kaplamalarında yanıcı ve parlayıcı malzemelerin kullanılmaması notları da eklenmişse de bu kısıtlamaların, hava mania hattı içerisindeki yerleşmelerin güvenliği ve sağlığı açısından yetersiz kalacağı açık olup yerleşme eşik kriterleri açısından ilke olarak bu alanlarda insanların toplu ve yoğun kullanım içerisinde buldukları yapıların planlanması ve inşa edilmemesi gerekmektedir. Gürültüye duyarlı alan ve kullanımlar içinde bulunan yapıların; yangın patlama vb riskleri karşısındaki hassasiyetlerinin yanı sıra ağır gürültü düzeyinden etkilenecekleri son derece açık bir bilimsel gerçektir. Bu gerçekten yola çıkılarak ta Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerinin ve uygulamalarının, 01.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği"

çerçevesinde yapılması gereği ön koşul olarak getirilmiştir ve bu koşula uyulması gerekmektedir.

Ayrıca, TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

İstanbul İmar Yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan ilaveler ve özellikle kat bahçeleri, yapıların inşaat alanlarını verilen emsalin çok üstüne çıkarmakta ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin bozulmasına meydan vermektedir. Bu husus ise bakanlık genelgelerine açıkça aykırıdır.

Yok edilen doğayı ve ekolojik dengeleri kat bahçeleri adı altında inşa edilen, çoğunlukla da yapı kullanım alanının artırılmasına yönelik olarak kullanılan doğa taklidi alanlardan beklemek, ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmış olacaktır.

Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının *insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmış

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Bahçelievler Belediye Başkanlığı

- Proje Müellifi

- Mal Sahibi

8.1.18. Mall of Istanbul

17.10.2011 / 2011.10.21596

Değerli meslektaşımız;

İstanbul, Başakşehir İlçesi Ziyagökalp Mahallesi, f21c17d1c-f21c17d1d pafta, 858 ada, 2 parsel sayılı yerle ilgili olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına tarafımıza sunmuş olduğunuz Mall of Istanbul projesinin; 27.12.2010 gün ve 15738-R:109034 sayılı Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise; 28.08.2008 onanlı 1/1000 ölçekli İkitelli Tepeüstü Mevkii, 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 parsellere ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre düzenlenmiş olup, imar durumunda inşaat nizamı: plan notu/yönetmelik, bina yüksekliği: hmaks: serbest, inşaat sahası emsali: maks E: 2.00 olup ticaret + hizmet alanında kaldığı görülmektedir.

İlgi projenin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 3 Aralık 2010 tarih ve 0.13.24/2010/7953 sayılı onaylanan avan projeye göre hazırlandığı görülmektedir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesi; 4 bodrum kat, zemin kat, 29 normal kat olup avm + ofis + residans fonksiyonlu olduğu görülmektedir.

İmar planı; 122.859.93 m²'lik bir alanın yaklaşık 104.439,30 m²'sini betonlaştırarak geçirimsiz hale getiren; İnşaat Sahası Emsali: maks. E = 2.00 olmasına rağmen otopark katları dahil edilmediği takdirde bile emsal yaklaşık 4.00 olduğu, 272,232.97 m²'si emsal dışı, 478233.69 m²'si avm + ofis + konut olmak üzere toplam 723.953.55 m² yapı alanlı bir yapı kütesinin ortaya çıkmasına neden olan kamu eliyle yapılan bir spekülasyon aracı haline getirilmiştir.

Anılan alan 1983'ten sonra 2. Boğaziçi köprüsü çevre yolları yapılıncaya İstanbul'un tarım alanları olarak kullanılan ve yağmursuyu toplama havzası 240 ha üzerinde olan Ayamama Deresi'nin üzerinde yapılan ve dereyi normal akış rejiminden uzaklaştırıp gerek kesit gerekse geometrik olarak yetersiz menfez ve kanallara sıkıştıran bir kavşak alanındadır. İstanbul'un en önemli yeraltı içme suyu rezervini de oluşturun bu alan; gerek DSİ, İSKİ gibi kamu kuruluşları gerekse meslek odaları ve bilimsel çevrelerce hazırlanan raporlar bilimsel ve teknik uyarılara rağmen yapılan yollar, kavşaklar organize sanayi bölgeleri, alışveriş merkezleri, toplu konut alanları, üniversiteler gibi kullanışları öngören plan kararları ve bu kararların tetiklediği kaçak yapılaşma ile bir felaket alanına dönüştürülmüştür. 10.07.1995 tarihli Ayamama Deresi taşkınında çok sayıda gecekondü, atölye, fabrika ve yayın kuruluşları (televizyon ve matbaalar) sular altında kalmış can ve mal kayıplarına neden olunmuştur. Bu olumsuz durum artarak devam etmiş 9 Eylül 2009 tarihinde yaşanan ve 30 insanın ölümü ile sonuçlanan felaketle son bulmuştur.

İlgi imar durumunun plan notları ile getirilen ayrıcalıklı koşullar ve avan proje kamuoyuna örnek olması gereken kamu idareleri meslek odalarınca yargıya taşınmak zorunda kalınan plan değişikliği uygulamaları planlama ve şehircilik bilimine, bu konudaki mevzuata, İmar İskân Bakanlığı genelgelerine aykırı olduğu kadar kamu yararına da aykırıdır.

Söz konusu plan değişikliklerinin hukuk ve kamu yararı açısından bir diğer aykırılığı ise; davalı idarenin kamusal idari bir işlem olarak edindiği plan onama yetkisini, kendi tasarrufundaki alanlar üzerinde kullanarak, bu mülkü en yüksek bedel ile satışa konu edilecek bir arazi şekline çevirmesidir. Ayrıca kamu elinde çok az gayrimenkul kalmış olan bir alanda, kamu kurumlarının mülkiyetinde yer alan arazilerin özel mülkiyete konu olacak fonksiyonlara ayrılması, ileride bu alanda yapılması planlanan ya da planlanacak olan donatı alanları açısından da sıkıntılar yaratacaktır. Kamu elinde bulunan arazilerin satışı sonrasında, gelecekte yapılacak olan plan çalışmalarında farklı kentsel donatıları elde etmek için kamu kurumları, kamulaştırma yoluna gitmek zorunda kalacaktır. Kamu, bu alandaki arazilerini

elden çıkardığı için kamulaştırma yöntemi ile yeni araziler almak zorunda kalarak zarara uğrayacaktır. Bu nedenlerle söz konusu planda kamu yararı olmadığı, aksine kamunun zarara uğratıldığı açıktır.

İlgili avan proje ile bir başka husus ise ilgili parselin mania planı iniş-kalkış koridoru içerisinde kalması durumudur. Bu alanlardaki yerleşmeler hakkında yapılacak işlemlerin uçuş, can ve mal emniyetinin sağlanması, yolcu ve eşya trafiğinin güvenli, süratli ve düzenli bir biçimde yürütülmesi, havacılık ile ilgili her türlü standardın temini, uçuş emniyetini olumsuz etkileyen her türlü unsurun ortadan kaldırılması konularında ulusal ve uluslararası mevzuattaki düzenlemeler doğrultusunda yürütülmesi yasal bir gerekliliktir.

Konuya ilişkin mevzuatımızda havaalanı elektronik ve trafik aygıtlarının yayın performanslarının olumsuz etkilenmemesi açısından, Havaalanı Mania Planları sınırları içerisinde yapılacak tüm yapılar hakkında; çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikteki malzemelerin kullanılmaması hükmüne, binanın çatı ve dış cephe kaplamalarında yanıcı ve parlayıcı malzemelerin kullanılmaması notları da eklenmişse de bu kısıtlamaların, hava mania hattı içerisindeki yerleşmelerin güvenliği ve sağlığı açısından yetersiz kalacağı açık olup yerleşme eşik kriterleri açısından ilke olarak bu alanlarda insanların toplu ve yoğun kullanım içerisinde buldukları yapıların planlanması ve inşa edilmemesi gerekmektedir.

Özellikle iniş-kalkış koridoru içerisinde olan ve gürültüye duyarlı alan ve kullanımlar içinde bulunan yapılarının; yangın patlama vb riskleri karşısındaki hassasiyetlerinin yanı sıra ağır gürültü düzeyinden etkilenecekleri son derece açık bir bilimsel gerçektir. Bu gerçekten yola çıkılarak ta Havaalanı Mania Planları sınırları dâhilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerinin ve uygulamalarının, 01.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren “Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği” çerçevesinde yapılması gereği ön koşul olarak getirilmiştir ve bu koşula uyulması gerekmektedir.

İmar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlanması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlanması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde

hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Ayrıca söz konusu bölge yukarıda da açıklandığı gibi ekolojik nedenler ile yapı yasağının uygulanması gereken bir bölgedir. Bütün yaşanan felaketselere rağmen; TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Ayrıca İstanbul İmar Yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan ilaveler ve özellikle kat bahçeleri, yapıların inşaat alanlarını verilen emsalin çok üstüne çıkarmakta ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin bozulmasına meydan vermektedir. Bu husus ise bakanlık genelgelerine açıkça aykırıdır.

Yok edilen doğayı ve ekolojik dengeleri kat bahçeleri adı altında inşa edilen, çoğunlukla da yapı kullanım alanının artırılmasına yönelik olarak kullanılan doğa taklidi alanlardan beklemek, ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmış olacaktır.

Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası olarak parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkeleri ne, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, yapı ve buna bağlı nüfus yoğunluğunu arttırıcı, gerekli donatı alanlarını azaltıcı imar planı ve buna bağlı olarak hazırlanan proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmış ve mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü
- TC Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Başakşehir Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi
- Basın

8.1.19. Beşiktaş Ortaköy’de Mimari Proje

03.01.2011 / 2011.10.21030

Değerli meslektaşım;

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy, 37-38 pafta, 30 ada, 102 parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen mimari projelerin TC Beşiktaş Belediye Başkanlığı, 23.02.2007 (22.09.2010) tarih, 863 sayılı imar durumuna göre hazırlanmış olup, söz konusu imar durumunun 15.12.2006 - 21.04.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, 38 pafta, 30 ada, 102 parsel uygulama imar planı tadilatına göre düzenlendiği görülmektedir.

İmar durumunda parselin bir kısmı “YM1 Turizm Alanı”; bir kısmı da “Y M2” Turizm Bakım ve Akaryakıt İstasyonu, Yeşil Alan, Yol ve Kavşak” olarak gösterilmiştir. Parselde yapılanma koşulları ise TAKS = 0.40, Emsal = 2.50 (YM1 için) olarak düzenlendiği; İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam olarak belirlenmiş olduğu ve bina yüksekliğinin Avan Proje ile belirleneceği belirtilmektedir.

İmar durumunda;

- Boğaziçi etkilenme bölgesi ve Ortaköy Vadisinde kaldığı;
- Kısmen YM1 E = 2.5, “Yönetici Merkezi + Turizm Alanı”, kısmen Y M2 “Yönetici Merkez + Turizm alanı, kısmen Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanı, kısmen Yeşil Alan, kısmen Yol ve Kavşak Alanında kaldığı;
- İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak Avan Projeye göre uygulama yapılacağı;
- Dosyasında mevcut olan Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü ve Genelkurmay Başkanlığı Harekât Daire Başkanlığı’nın görüşlerine uyulacağı;
- İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 14.11.2006 gün ve 2095 sayılı kararı ile parselde ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Tadilatının uygun bulunduğu; 18.11.2003 tarih, 14164 sayı ve 29.12.2004 tarih, 298 sayılı kararların

geçerli olduğu; parselin yakın çevresinde bulunan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli olan Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü Binasının (30 ada 9 ve 12 parsel) siluet alanı içinde bulunması nedeniyle hazırlanacak avan projelerde önerilecek yeni yapılaşmanın Karayolları binasının gabarisi ve siluet değerleri açısından dikkate alınarak hazırlanması ve kurula sunulması gerektiği;

- Yönetici Merkez Alanının kamu ve özel sektöre ait genel idare binalarının yer alacağı alanlar olduğu ve plan üzerinde verilen emsallere göre net alan üzerinden uygulama yapılacağı, bodrum katların emsale dahil olmadığı;

- Avan projelerin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacağı;

- Bakım ve Akaryakıt İstasyonu alanının ifraz edileceği;

- İmar istikameti dışında kalan (A) ile işaretli alanların yola; (B) ile işaretli alanların yeşil alana terk edileceği; kamuya terk edilecek alanların kamu eline geçmeden uygulama yapılamayacağı;

- Açıklanmayan hususlarda 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı Notlarının geçerli olduğu;

ifade edilmiş ve imar durumuna ilişik plan notlarında;

- Parselin kısmen Yönetici Merkez Alanı + Turizm Alanı, Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanı, kısmen yeşil alan, kısmen yol ve kavşak alanında kaldığı ve Yönetici Merkez + Turizm Alanında YM1 E = 2.5 olup emsalin net parsel alanı üzerinden hesaplanacağı;

- Bakım ve Akaryakıt İstasyonunda avan projeye göre uygulama yapılacağı;

- İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.7.1999 gün, 11108 sayılı ve 16.3.2004 gün, 14419 sayılı kararlarına göre uygulama yapılacağı;

- Y M2 sembollü alanın 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 48'nci maddesi uyarınca konut yapılanma hakkının sabit kalacak şekilde Yönetici Merkez + Turizm Alanı olduğu;

- İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşünün alınacağı;

- Yönetici Merkez ve Turizm Alanlarında yol bahçe çekme mesafelerine kadar yapılacak bodrum katların emsale dahil olmadığı;

- Açıklanmayan hususlarda 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı Notlarının geçerli olduğu;

belirtilmiştir.

Tarafımıza sunulan mimari proje; zemin kat ve zemin altında kalan 10 bodrum katı otopark ve ticaret olarak; Zemin üstünde kalan 46 kat 2 adet kule ofis ve apart otel olarak düzenlenmiş toplam 353 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Net yüzölçümü $23.859,54 \text{ m}^2$ ($YM1 = 19.078,35 + Y M2 = 4.781,19$) olan parselde, -38.15 kotu ve -5.00 kotları bodrum katları ile +0.50 kotu zemin kat toplam alanı $212.596,51 \text{ m}^2$; -38.15 kotu 10. bodrum kat toplam inşaat alanı $20.646,91 \text{ m}^2$; + 6.00 kotu ile + 180.00 kotları iki adet kulenin toplam alanı $86.851,60 \text{ m}^2$; toplam inşaat alanı $299.448,11 \text{ m}^2$ olarak belirtilmiştir.

Plan hükümleri doğrultusunda yapılan emsal hesapları ile emsale dahil topla alan $61.479,43 \text{ m}^2$; taban alanı ise $6.755,56 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.

Söz konusu avan projenin, TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 07.12.2010 tarih, 4835 sayılı kararı ile ve belediye tarafından 27.09.2010 tarih, 6055 sayı ile onaylanmış olduğu görülmüştür.

Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğu açıkça belirtilmektedir.

İstanbul için kentsel ve doğal dengeler açısından özel önem taşıyan ve bu özelliği dikkate almayan plan, plan tadilatı ve plan notları ile sağlanan yapılaşma yoğunluğun artmasına neden olmaktadır.

Öte yandan yönetmelik ve plan notları hükümleri çerçevesinde otopark ihtiyacı neredeyse parsel tamamına önerilen bodrum katlarda çözümlenmiş olup, bu alanlar emsale dahil edilmemekte ancak parselde önerilen bodrum kat alanı net parselin yaklaşık %87'sini kapsamaktadır.

Max TAKS = 0.40 olarak belirtilmişken, fiili uygulamada, plan notları ile yapılan uygulama sonucunda TAKS %87 seviyesine kadar yükselmektedir. Meri mevzuatımızda "taban alanı kat sayısı: binanın taban alanının imar parseli alanına oranıdır" şeklinde açıkça tanımlanmıştır; imar parseli ise; bilindiği gibi imar adası içindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir. Bu açık tanımlara aykırı olarak, avan proje ile neredeyse parselin tamamına yapılaşma yapılabilmesine olanak sağlayan yorum ve uygulama son derece sakıncalı uygulamalara yol açıyor olup, ayrıca meri mevzuata da aykırı bulunmaktadır.

Ayrıca kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı tümünden betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımakta, dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14.12.1974 gün ve 8172 sayılı kararı ile ilan edilen ve 24.06.1983 gün, 15175 sayılı kararı ile sınırları belirlenen, doğal ve tarihi sit alanı içerisinde kalmakta olan ve doğal, kültürel ve tarihi değerleri ile Dünya Kültür Mirası niteliği taşıyan İstanbul'un en önemli doğal ve kentsel değerlerinden olan Boğaziçi silüetini ve kentsel peyzajını doğrudan etkileyen bölge; doğal, kültürel, ekolojik ve topoğrafik değerlerini kentsel rantlar uğruna gün geçtikçe yitiren Ortaköy Vadisi sınırları içerisinde kalmaktadır. Anılan alan bu değerli konumunun yanı sıra trafik ve yapılaşma yoğunluğu baskısı altında, içinden çıkılmaz sorunlarla boğuşan Şişli ve Beşiktaş bölgesinde düşük kullanışlı yoğunluğu nedeniyle doğal ve coğrafik niteliği görece olarak bu güne değin korunabilmiş, açık rekreasyon amaçlı kullanılabilme potansiyeli taşıyan kamuya ait nadir kalmış rezerv alan olarak da çok büyük bir önem taşımaktadır.

Boğaziçi etkilenme bölgesinin, metropoliten kentsel gelişmeden, Boğaziçi alanına geçiş bölgesi olarak sayılan Ortaköy Vadisinin, metropoliten kentsel alan ile bulunduğu taç noktasındaki tampon bölgede yer alan, Boğaziçi alanına ait özellikleri taşıması ve vadi yeşil alanlar bütünselliğinin ve coğrafi, doğal yapı sürekliliğinin korunması gereken bir alanda, İstanbul Boğaziçi alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek; bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacıyla çıkarılmış bulunan 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında, Boğaziçi alanında ve etkilenme bölgesinde kalan bir taşınmaz üzerinde ancak taban alanı kat sayısı (TAKS) %15 ve 5 katı (H = 15.50 m irtifalı) geçmemek şartı ile konut yapılabileceği açıktır.

Ancak, tüm şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olarak yapılan parsel bazındaki plan değişiklikleri ile planlama alanı 2.50 emsalle, parselin bir kısmı “YM1 Turizm Alanı”; bir kısmı da “Y M2 Turizm Bakım ve Akaryakıt İstasyonu, Yeşil Alan, Yol ve Kavşak” olarak düzenlenmiştir.

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse imar mevzuatı gereği açısından her tür plan, üst planlara uyması ve getirilen her türlü yoğunluğa tekabül edecek, aynı bölgede yeni sosyal ve teknik alt yapı donanım alanlarının ayrılması gerekirken bölgeye getirilen, donatı alanlarını azaltıcı yoğunluk artırıcı planlama yaklaşımları, kentin sağlıklı ve planlı gelişimini denetimsiz hale getirip planlama disiplin ve hiyerarşisini bozarak, kent bütünü üzerinde zaten yetersiz olan altyapı ve donatı sorunları daha da arttırarak, içinden çıkılmaz hukuksal ve kentsel sakıncalar yaratarak bölge ve kentin bu yöresinde içinden çıkılmaz sakıncalar yaratacaktır.

Ayrıca, böylesi planlama yaklaşımları ve parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, planlamanın temel ilkelerine de aykırı olarak, halkın kullanımına açık yeşil alanlar spor ve oyun alanları başta olmak üzere sosyal donatı alanları gereksinimini karşılamaktan çok uzaktır. Bu ayrıcalıklı plan ve plan tadili kararları ile planlamanın temel ilkesi ihlal edilmekte sosyal donatı alanları arttırılması gerekirken, daraltılmakta, bölgedeki yoğunluk hiçbir altyapı araştırması yapılmaksızın arttırılmakta ve zaten var olan kent yaşamını altüst eden ulaşım, trafik sorunlarını içinden çıkılmaz hale getirmektedir.

Mimarlar Odası, yukarıdaki nedenlerden dolayı, esasen bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının artık imar politikaları içinde yer almaması gerektiği, parsel ölçeğinde yoğunluk artışı getiren bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel

yatırımların sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu; parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren; plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve planlama esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu; gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse meri imar mevzuatı açısından; teknik gereklilik dışında parsel ölçeğinde, yapılaşma yoğunluğu artırıcı plan yaklaşımlarının, üst ölçekli plan kararları ile yerleşmelere öngörülen nüfus ve yapılaşma yoğunluğunu değiştirdiği ve öngörülmeyen bu artışa tekabül edecek, yeni sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarının ayrılmamasının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüşündedir.

İstanbul'un eşsiz topografyasının simgeleri olan ve yoğun bir yapılaşma ve betonlaşma sonucunda temiz hava solunmasına engel olan egzoz ve sera gazlarını yaşam alanlarımızdan uzaklaştıran, doğal havalandırma bacaları olarak, kentin iklimik konforunu ve yüzde doksanlara varan nem ve kentsel sellere neden olan bozulan kentsel iklim dengesini sağlayabilme özellikleri nedeni ile dahi korunması; gelecek kuşaklar ve bizler için evrensel ve hayati bir önem taşıyorken;

Kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan kararları ile; İstanbul'un tamamını büyük bir saksıya çevirip; parsellerin tamamında kentsel toprağı yok ederek; yaşamın en önemli kaynaklarından olan toprak ve suyun buluşmasını önleyip; yok edilen doğanın ekolojik dengesini; betonlaştırılan alanlarda yapılacak mimari eserlerin çatılarına ya da balkonlarına veya betonarme döşeme üzerine taşınacak 30 ila 40 cm'lik bitkisel topraktan ve kök salmasına izin verilmeyecek ağaçlardan beklemek; ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Tüm bu gerekçeler ile;

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy, 37-38 pafta, 30 ada, 102 parselde; şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri ve kamu yararına aykırı olarak yapılaşma yoğunluğunu artırıcı ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte bir planlama kararına dayanılarak hazırlanan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açacak ve örnek teşkil edecek mimari proje hakkında mesleki denetim kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

Sami Yilmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü
- TC İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Beşiktaş Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- İşveren

8.1.20. Silivri Tarım Alanı

17.01.2011 / 2011.10.21186

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fener Köyü 3 pafta, 110 parsel sayılı yerle ilgili olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere Tekno Endüstriyel Tasarım Bilgisayar Makine İnşaat Sanayi ve Limited Şirketi adına tarafımıza sunmuş olduğunuz mimari projenin İl Tarım

Müdürlüğü'nün 18.12.2007 tarihli ve 23867-232 sayılı yazısına istinaden hazırlandığı görülmektedir.

Silivri Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından 14.12.2010 tarih ve M.34.6.SİL.0.34.[31005]-8921-98860 no ile düzenlenen belgeye göre de, anılan parselin 1/50000 Ölçekli Nâzım İmar Planında "Tarımsal Karakteri Korunacak Alan"da kalmakta olduğu;

"22.11.2004 tasdik tarihli plan notu değişikliğine göre bu alanlarda; "İnşaat alam kat sayısı %5 den fazla olmamak; yapı inşaat alanları toplamı hiçbir şekilde 250 m²'yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği 6.50 m'yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bir adet bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve tesislerin müştemilatları yapılabileceği;

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depolan, hububat depolan, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola 10.00 m'den parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alan kat sayısı %40'ı ve yapı yüksekliği 6.50 m'yi ve iki katı aşmamak şartı ile yapılabileceği;

Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alam kat sayısı 0.40'ı geçemez. Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alam kat sayısına tabi değildir. Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlarının taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekliliği;

belirtilmektedir.

İstanbul Valiliği İl Tarım Müdürlüğü'nün 18.12.2007 tarihli ve 23867-232 sayılı yazısında ise: *parselde tarım dışı amaçla kullanıldığı tespit edilen toplam 4.550 m²'lik alanın müdürlüklerince onaylanan toprak koruma projesine uyulması kaydı ve tarım dışı kullanılan alan için yatırılan 22750 TL ve taahhütname karşılığı tarım dışı kullanımın uygun görüldüğü bildirilmiştir.*

2 Kasım 2007 tarihinde anılan parsel için hazırlanan Toprak Koruma Projesinde ise parselde kaçak olarak yapılan mevcut binaların Tekno Endüstriyel Tasarım Bilgisayar Makine İnşaat Sanayi ve Limited Şirketi tarafından *Mobil Beton Santral Fabrikası* olarak kullanıldığı açıkça belirtilmiştir.

Ayrıca söz konusu İstanbul Valiliği İl Tarım Müdürlüğünün 18.12.2007 tarihli ve 23867-232 sayılı yazısından ve 2 Kasım 2007 tarihinde anılan parsel için hazırlanan Toprak Koruma Projesinden neredeyse bir yıl sonra Silivri Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü teknik elemanları ve zabıta görevlileri tarafından 11.09.2008 günü yapılan kontrolde kaçak ve ruhsatsız olarak inşa edilen yapı mühürlenmiş ve yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir.

Adı geçen İstanbul İli, Silivri İlçesi, Fener Köyü 3 pafta,110 parsel esas olarak, amacı arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım plânlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesine ilişkin usul ve esasları belirleyen Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalmakta olan tarım topraklarımızdandır.

Ayrıca söz konusu parsel esas olarak korunması gerekli tarım arazisi olan parselde bulunan ruhsatsız beton santrali binasının meşrulaştırılmasına olanak sağlayan, Anayasaya, hukuka, toprak yararına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olarak kullanıma açan ve planları işlevsizleştiren, işgal edilen tarım arazilerine af getiren Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun geçici 1. maddesi uyarınca yapılan işlemlerin acilen sona erdirilmesi gerekmektedir.

Mimarlar Odası olarak İstanbul ve ülkemiz için son derece önemli olan tarım topraklarının yok edilmesi tehdidini taşıyan, bu konuda mevcut kanun ve kurallara uymadan tarım topraklarını *kaçak ve ruhsatsız tarım dışı kullanışlar* ile yağmalanmasını özendiren, bir bütün olarak tarım topraklarını koruma, düzenli ve sağlıklı bir kentleşme ve planlamayı olanaksız hale getiren bu tür parsel bazında ki kararların olumsuz emsal emsaller yarattığı ve planlama ve kentleşme hukukuna uygun bulunmadığı görüşündeyiz.

Tüm bu gerekçelerle, geri dönüşü mümkün olmayacak kentsel ve ekolojik sakıncalara neden olmamak üzere söz konusu parsele ilişkin ilgi projeniz hakkında mesleki denetim uygulaması

kapsamında herhangi bir işlem yapılamayacağı, ancak talebiniz halinde mimari proje sicil durum belgesi düzenleneceğini bilgilerinize sunarız

Saygılarımızla,

Sami Yılmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İçişleri Bakanlığı
- TC Silivri Belediye Başkanlığına
- TC İstanbul Valiliği İl Tarım Müdürlüğü
- Proje Müellifi

8.1.21. Beykoz Riva Türkiye Futbol Federasyonu Arazisi

17.02.2011 / 2011.10.21589

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva (Çayağzı) Köyü, Riva Deresi kenarında Türkiye Futbol Federasyonu mülkiyetinde bulunan, 2 pafta, 3193 parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğüne tahsisli 2 pafta, 32, 33, 238, 3149 ve 3150 sayılı parsellere ilişkin mimari projenizin İstanbul VI Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.03.2010 gün ve 2516 sayılı kararına göre düzenlenen 02.02.2011 gün ve 310.05.327-289 sayılı imar durumuna göre hazırlanarak uygulama aşamasına getirildiği görülmektedir.

Söz konusu alan İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.11.1995 gün 7755 sayılı kararıyla tespit ve ilan edilen İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz

Kuşağı Doğal Sit Alanında, aynı kurulun 05.06.1996 gün 8284 sayılı kararı ve eki 1/25.000 ölçekli Doğal Sit Değerlendirme Paftasında II. derece sit alanında kalmaktadır.

Riva Deresi kenarında ve taşkın alanı sınırları içerisinde bulunan bu alan İstanbul'daki en önemli hassas eko sistemler ve ekolojik alanlar arasında yer almakta ve bu nedenle bugüne değin İstanbul için üretilen bütün üst ölçekli planlarda mekânsal sürdürülebilirlik analizleri açısından hiçbir şekilde yerleşmeye açılmaması gereken toleranssız alanlar sınıfında yer almaktadır.

Ayrıca söz konusu alan meri 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni İmar Planı doğal yapı sentezi paftalarında;

- İşlevleri bozulmaması gereken kritik ekosistemler,
- Su döngüsünün sürdürülebilirliği açısından kritik toprak kaynakları,
- Jeolojik risk alanları,

kapsamında değerlendirilmiş ve bu nedenle de meri 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni İmar Planında “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” olarak ayrılmıştır. Aynı plan notlarında “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” tanımını ve işlevleri aşağıdaki gibi açıkça belirlenmiştir. Bu hükümler;

- Bu alanlar kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır.
- Bu alanlarda parklar hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.

şeklindedir.

Ayrıca mutlak tarım arazisi de olan bölgede milli takımın kamp ihtiyacının karşılanması için 5403 sayılı tarım arazilerinin amaç dışı kullanım için alınması bir kamu yararı kararı bulunmaktadır. Ancak alınan bu karar kamu yararı kavramının da amacı dışında kullanılmasına bir örnek teşkil etmektedir. Zira sorun sadece mutlak tarım arazisi olan bir

alanın amaç dışı kullanılması ile ilgili olmayıp yukarı da bahsedilen doğal ve hukuki kısıt ve kurallarında kamu yararına aykırı olarak aşılması hususudur.

Bütün bu çekincelerin yanı sıra İSKİ'nin 05 Mayıs 2009 sayılı yazısında da belirttiği gibi; söz konusu parseller taşkın riski taşıyan bölgededir. Anılan yazıda İSKİ, subasman kotlarının emniyetli olacak şekilde dikkate alınması ve bodrum kat yapılmamasını önermektedir. Aksi takdirde bu bant içinde olabilecek taşkın kayıp ve zararlarından mülkiyet sahipleri sorumlu olacaktır kaydı bulunmaktadır. Bu konuda mülkiyet sahibi kamudur ve sağlıklı ve ekolojik değerlere uygun yer seçimlerinden başlayarak sağlıklı ve bilinçli nesiller yetiştirilmesi için her alanda örnek olması gereken milli spor camiamızın böylesi hatalı bir yer seçimi kararından dolayı maddi ve manevi olarak zarar görmesi kamusal zarara da neden olacaktır. Bu nedenlerle alına kamu yararı kararının da tekrar gözden geçişmesi ve üstün kamu yararı ve bu konuda alınan yargı kararları ışığında yeni bir yer tahsisi yapılması gerekmektedir.

Yukarı da aktarılan bütün bu hususlara rağmen, ekolojik ve jeolojik olarak son derece hassas olan bu alanda toplam 14.170 m²'lik bir yapılaşmayı öngören ve kamu eliyle emsal yaratacak bu uygulamaya yol açacak; İstanbul VI Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 24.03.2010 gün ve 2516 sayılı kararının ve Beykoz Belediye Başkanlığının 02.02.2011gün ve 310.05.327-289 sayılı imar durumunun hangi yasa, plan, ilke ve kriterlere göre hazırlandığı anlaşılamamaktadır.

Mimarlar Odası olarak geri dönüşü mümkün olmayacak ekolojik ve kentsel sakıncalara neden olmamak üzere; öncelikle bu konudaki yapılaşmaya ilişkin idari işlemlerin durdurulması gerektiği ve konunun ilgili idarelerce yeniden ele alınarak değerlendirilmesi görüşü ile söz konusu parsele ilişkin projeniz hakkında mesleki denetim uygulaması kapsamında herhangi bir işlem yapılamamaktadır. Ancak imar mevzuatı gereği mimari proje sicil durum belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İçişleri Bakanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel M¼d¼rl¼g¼
- TC K¼lt¼r ve Turizm Bakanlığı
- TC Gençlik ve Spor Bakanlığı M¼d¼rl¼g¼
- TC İstanbul Valiliği İl Tarım M¼d¼rl¼g¼
- TC İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel M¼d¼rl¼g¼
- TC İstanbul B¼y¼kşehir Belediyesi
- TC Beykoz Belediyesi
- TC İstanbul VI Numaralı KTVK B¼lge Kurulu ve Üyeleri
- TC T¼rkiye Futbol Federasyonu
- Proje M¼ellifi

8.1.22. Şişli Maçka Oteli

03.03.2011 / 2011.10.21737

Mimarlar Odası İstanbul B¼y¼kkent Şubesi

Mesleki Denetimde evresel Etki Değerlendirmesi ekince Raporu

Projenin adı: Maçka Oteli

M¼ellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Harbiye Mahallesi, Emlak-Eytam Caddesi, pafta 181, 932 ada, 30 parsel

Mal sahibi: Demsa İ ve Dış Ticaret AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Harbiye Mahallesi, Emlak-Eytam Caddesi, 181 pafta, 932 ada, 30 parsel sayılı yerle ilgili tarafımıza sunmuş olduğunuz mimari projenin; 21.02.2011 gün ve 2011/1726-R-1344516 sayılı Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise; 24.06.2006-11.03.2004 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı - Şişli Harbiye Mah. 181 pafta, 932 ada, 30 parsel tadilatına göre düzenlenmiş olup, imar durumunda inşaat nizamı: blok, bina yüksekliği: H: 21.50 m, bahçe mesafeleri kroki olup 0.35 olup otel alanında kaldığı görülmektedir.

İlgi imar durumunda;

- 11.03.2004 Onanlı Plana Göre Uygulama Yapılacaktır.
- Tabii Zemin Altında Bodrum Katlar Parsel Tamamında Yapılabilir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesi; 7 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat, çatı arası olup otel fonksiyonlu olduğu görülmektedir.

İlgi imar durumuna meri mevzuata aykırı olarak konulan “Tabii zemin altında bodrum katlar Parsel Tamamında Yapılabilir” notu ile 7 bodrum katın parsel tamamında kullanıldığı görülmüştür.

Mimarlar Odası olarak kentin modern mimarlık örneklerinden birisini oluşturan Emek İnşaat tarafından 1970’lerde Yılmaz Sanlı’nın müellifliğinde inşa edilen ve yıpranmışlığı söz konusu edilerek yıkılan eski Maçka Oteli gibi Türkiye modern mimarlık örneklerin koruma altına

alınarak gelecek kuşaklara iletilmesini sağlamanın kamu idarelerinin asli görevlerinden birisi olduğunu düşünmekteyiz.

Ayrıca, TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Tüm bu gerekçeler ile ilgi parsele yönelik olarak yapılan imar uygulamaları sonucunda oluşan mimari projeniz çekince ile karşılanmaktadır. Bilgilerinize sunarız

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi

8.1.23. Küçükçekmece’de Otel ve Akaryakıt İstasyonu

11.05.2011 / 2011.10.22694

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Otel ve Akaryakıt İstasyonu

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi caddesi, 11 pafta, 3884 parsel

Mal sahibi: Ömer Sarıalioğlu

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 11 pafta, 3884 parsel için tasarlanan mimari uygulama projenizin 05.10.2010 tarihli ve 2010/10208 sayılı imar durumu ve plan notlarına ve 06.01.2011 tarih ... sayılı Küçükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanan avan proje göre hazırlandığı görülmüştür.

İlgi imar durumunun; 20.01.2008-29.07.2008- 06.10.2008-05.05.2009-09.05.2010 onanlı ve 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar planına göre, akaryakıt tesis alanında kaldığı, inşaat sahası emsali: E 1.00 ve ayırık inşaat nizamında düzenlendiği görülmektedir.

İlgi imar durumunda;

“07.06.2010 tarih ve 897 sayılı Milli Savunma Bakanlığı Ant. Bş. Batı Bölge 4. İşl. Müdürlüğü yazısına istinaden boru hattından etkilenmemektedir” notu bulunmakta, plan notlarında ise “Akaryakıt İstasyonu alanları” ile ilgili olarak;

• *Akaryakıt İstasyonlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*

• *Bu alanlarda max TAKS = 0.30 şartlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*

• *Akaryakıt İstasyonlarında emsali aşmamak kaydıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir*

denilmektedir.

Odamız kayıtlarında söz konusu yere ilişkin mimari projenin ilk kez 18.10.2004 tarihinde Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan 01.07.2003 tarih ve 2003/1010 sayılı imar durumuna ve 21.12.2001 onanlı 1/1000 ölçekli 166 parsel özel ve ayrıcalıklı olarak parsel ölçeğinde yapılan uygulama plan değişikliğine göre akaryakıt istasyonu alanına ayrılmıştır. Yapılaşma koşulları bina sahası emsali = 0.50, inşaat sahası emsali = 1.00 olarak belirlenmiş, bina yüksekliği ve diğer hususlar ise avan projeye bağlanmıştır

Söz konusu bölge ve parsel için bölge planı bütününde kısa süreler içerisinde yapılan parsel bazındaki plan değişiklikleri, plan bütünlüğünü ve donatı alanı dengesini bozucu, plan ana kararlarını değiştirici, emsal teşkil edici, inşaat alanını, yapı ve trafik yoğunluğunu artırıcı nitelikler taşımaktadır. Bu durum ise planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu gibi imar hukukuna da aykırılıklar taşımaktadır.

Zira imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Bu maliyetlerden en önemlisi ise; kuşkusuz ki toplumun can ve mal emniyetidir. Özellikle 1. derece deprem bölgesi olan İstanbul'un deprem ve sel açısından hassas bölgelerinin başında

gelen Küçükçekmece'de ÖA2 alanda kalan, konut bölgesi ile sınırından NATO Petrol Boru Hattı geçen ve son derece yoğun konut bölgeleri ile otoyol arasında tampon bölge oluşturan bir alanın; konut bölgesine ait yeşil alanı da tahrip ederek Akaryakıt ve Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonu ayrılması toplumun, çevrenin ve tesisi içinde çalışan ve kullananların can ve mal güvenliği açısından son derece ciddi çekinceler yaratmaktadır.

Bütün bu çekincelerin yanı sıra, imar planlarında akaryakıt istasyonu alanına ayrılan bir bölgede “Akaryakıt istasyonlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır” notuna rağmen akaryakıt istasyonlarında emsali aşmamak kaydıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir notuna istinaden 5 bodrum kat, zemin kat, tesisat katı,10 normal kattan oluşan otel fonksiyonunun getirilmesi sadece GSM İnceleme Kurulu ve Ruhsat Denetim Müdürlüğü tarafından düzenlenen izin belgesine değil meri imar planına da aykırı bir durum yaratmaktadır.

Verilen izinlerde de son derece açık olarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Mecburi Standard Tebliği de gereği TS 12820 “Akaryakıt istasyonları-Emniyet kuralları” standardı ve TS 11939 sayılı “LPG İkmal İstasyonu Emniyet Kuralları”na uyulması koşulu getirilmiştir.

TS 12820 standardının tanımlar maddesinde ise akaryakıt istasyonu ve idari ve yardımcı bina(lar)ı son derece açık şekilde aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

0.2.1 Akaryakıt istasyonu

Akaryakıt istasyonu, motorlu araç yakıtı olarak kullanılan sıvıların depolandığı ve bu sıvıların sabit olarak tesis edilmiş cihazlarla motorlu kara yolu araçlarının yakıt depolarına veya yakıt kaplarına doldurulduğu ve/veya oto lastiği, akümülatör ve bazı diğer ihtiyaçlarla ilgili satış ve servis hizmetlerinin verildiği yerdir. Akaryakıt istasyonunda, yıkama-yağlama ve araç muayenesi hizmetlerinin verildiği, ayar ve fren sistemi tamiratları gibi küçük tamiratların yapıldığı bina veya bina kısımları da bulunabilir. Büyük ölçekli tamiratlar, boya ve kaporta işleri bu tarifin dışındadır.

0.2.2 İdari ve yardımcı bina(lar)

İdari ve yardımcı binalar, istasyonun idari, sosyal ve belirli bir kısım ticari faaliyetlerinin yürütüldüğü, istasyona ait makine ve ekipmanın bakımlarının yapıldığı, istasyonun ihtiyacı

olan elektrik, basınçlı hava ve su temin ünitelerinin bulunduğu yapılardır. Bu tarife, nispeten uzun süreli hizmetlerin verildiği otel, motel, lokanta, çay-kahve-meşrubat salonu, kuaför, konaklama bölümü vb gibi umuma açık yerler dahil değildir.

Ayrıca söz konusu alanın anılan şartlarda ve fonksiyona ayrılması süreci plan bütünlüğü içinde değerlendirilmemiştir. Bu nedenle akaryakıt ve LPG istasyonu; çevredeki meskûn yerleşme, yanı başına önerdiği otel kullanıcıları ve çalışanları ve trafiğinin can ve mal emniyeti açısından ciddi sakıncalar içermektedir. Bu konuda UKOME kararının bütün bu olumsuzlukları görmezden gelip konuyu sadece tesisin hizmet vereceği yoldaki trafik emniyetinin olumsuz etkilenip etkilemeyeceği açısından incelemiş olması da kentsel güvenlik açısından bir başka olumsuz durumdur.

Söz konusu parselinde yer aldığı İstanbul'un en önemli yeraltı içme suyu rezervini de oluşturan ve ikinci köprü çevre yolları yapımından önce tarım alanı olarak kullanılan bu alanlar; gerek DSİ, İSKİ gibi kamu kuruluşları gerekse meslek odaları ve bilimsel çevrelerce hazırlanan raporlar bilimsel ve teknik uyarılara rağmen yapılan yollar, kavşaklar organize sanayi bölgeleri, alışveriş merkezleri, toplu konut alanları, üniversiteler gibi kullanışları öngören plan kararları ve bu kararların tetiklediği kaçak yapılaşma ile bir felaket alanına dönüştürülmüştür. 10.07.1995 tarihli Ayamama Deresi taşkınında çok sayıda gecekondu, atölye, fabrika ve yayın kuruluşları (televizyon ve matbaalar) sular altında kalmış can ve mal kayıplarına neden olunmuştur. Bu olumsuz durum artarak devam etmiş 9 Eylül 2009 tarihinde yaşanan ve 30 insanın ölümü ile sonuçlanan felaketle son bulmuştur ve söz konusu alanda bu felaketten etkilenen bölgelerin başında yer almış toplu konut yerleşmelerinin özellikle bodrum katları sular altında kalmıştır.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra söz konusu bölge yukarıda da açıklandığı gibi ekolojik nedenler ile yapı yasağının uygulanması gereken bir bölgedir. Bütün yaşanan felakete rağmen; TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, *kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, yapı ve buna bağlı nüfus yoğunluğunu artırıcı, gerekli donatı alanlarını azaltıcı imar planı ve buna bağlı olarak hazırlanan proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

- TC Sanayi ve Ticaret Bakanlığı
- TC Büyükşehir Belediyesi Gayrisihhi Müessesler İnceleme Kurulu
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğu
- TC Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TOKİ
- UKOME
- TC Küçükçekmece Belediye Başkanlığı
- TC İstanbul su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğu
- BOTAŞ
- Proje Müellifi

- Mal sahibi

8.1.24. Şişli Mecidiyeköy Likör ve Kanyak Fabrikası

03.06.2011 / 2011.10.22990

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 1199 ada, 230 parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen mimari projelerin Şişli Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen 09.05.2011 gün ve 2011/4554/R-1379936 sayılı imar durumuna göre düzenlendiği görülmektedir. Anılan imar durumu ise Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 119 ada, 230 parsel sayılı yere ilişkin olarak parsel bazında ayrıcalıklı olarak düzenliği gerekçesiyle yargıya taşınmış bulunan daha önce yargı tarafından yürütmesi durdurulmuş ve iptal edilmiş bulunan plan değişikliklerini yok sayarak üretilmiş 22.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli ve 20.04.2011 tasdik tarihli Nâzım ve Uygulama İmar Planlarına göre düzenlenmiştir. Anılan planlar ile ilgili davamız halen derdest bulunmaktadır.

Ayrıca imar durumunda;

- *230 parsel ticaret alanındadır*
- *Plan tasdik sınırı 58 pafta 1199 ada 230 parsel sınırındadır.*
- *Ekli plan notları hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.*
- *Emlak ve istimlak müdürlüğünden imar istikamet rölövesi alınarak imar istikameti dışında kalan kısımlar bedelsiz olarak yola terk edilecektir*
- *Yapılanma koşulları $e = 3$, $h = serbesttir$.*
- *İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2006 gün ve 345 sayılı kararına göre 230 parseldeki ana bina korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.*
- *İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.04.2008 gün ve 1686 sayılı kararına göre 1199 ada 230 parselde hazırlanan ağaç rölövesine göre belirlenen ağaçlar anıt ağaç olarak tescil edilmiştir*

• İlçe belediyesi ve ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

• En fazla 2 (iki) bodrum kat iskân edilebilir. Bodrum katlar emsal hesabına dâhil değildir.

• Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği ve meri 1/5000 ile 1/1000 ölçekli imar planı hükümleri geçerlidir

notları bulunmaktadır. Ayrıca tarafımıza iletilen proje henüz ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca incelenmemiş bulunmaktadır.

Kuşkusuz tarafımızca da bilindiği gibi; doğal, kültürel ve tarihi değerleri ile Dünya Kültür Mirası niteliği taşıyan İstanbul'un en önemli doğal ve kentsel değerlerinden olan Boğaziçi silüetini ve kentsel peyzajını doğrudan etkileyen bölge; doğal, kültürel, ekolojik ve topoğrafik değerlerini kentsel rantlar uğruna gün geçtikçe yitiren Şişli ve Beşiktaş bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Anılan alan bu değerli konumunun yanı sıra trafik ve yapılaşma yoğunluğu baskısı altında, içinden çıkılmaz sorunlarla boğuşan Şişli ve Beşiktaş bölgesinde; düşük kullanışlı yoğunluğu nedeniyle doğal ve coğrafik niteliği görece olarak bu güne değin korunabilmiş; açık rekreasyon amaçlı kullanılabilme potansiyeli taşıyan kamuya ait nadir kalmış rezerv alan olarak da çok büyük bir önem taşımaktadır.

Bu kadar önemli bir kamu alanı 29.12.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nâzım İmar Planında kısmen "Parklar ve Dinlenme Alanları" kısmen "T15 lejantında Emsal (max.) = 3 yapılanma koşullarında Ticaret Alanında" ve 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında kısmen "E = 3 Hmax. = 36.50 m Yapılanma koşullarında Ticaret Alanında", kısmen 10 metrelik yol alanında kalmakta iken;

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığının 06.04.2005 tarih ve 2005/38 sayılı kararı ile onanan 1/5000-1/1000 ölçekli imar planları ile "Özel Koşullu Ticaret Alanı" olarak belirlenmiştir. Ancak 06.04.2005 tarihinde onaylanan 1/5000-1/1000 ölçekli imar planları hakkında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından dahi 15.05.2005 gün ve 2005/537 sayılı onay ile "Dava açılması" karar verilmiş açılan davada İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31.01.2007 tarihli E: 2005/1416, K: 2007/126 sayılı kararı ile dava konusu planlar iptal edilmiştir.

Daha sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 09.01.2008 tarihinde, İstanbul büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından da 17.02.2008 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı tadilatında söz konusu parsel; E = 3 H = Serbest yapılanma koşullarında Özel Koşullu Ticaret Alanı lejantına alınmış ancak, 17.02.2008 tasdik tarihli plan tadilatı hakkında da İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 24.07.2009 tarih ve 2008/1058 E. sayılı kararı ve 11.12.2009 tarih ve 2009/1736 E. sayılı kararı ile yürütmenin durdurulması kararı alınmıştır.

Parsel plansız durumda iken Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ tarafınca 1199 ada, 230 parselin tamamının E = 3 Hmax = Serbest yapılanma şartlarında Ticaret Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli plan teklifinde bulunulmuş ve söz konusu teklif plan Büyükşehir Belediye Meclisince tadilen uygun görülerek 22.02.2011 tarihinde onaylanmıştır. Yukarıda da açıkladığımız gibi bu plan değişiklikleri ile ilgili davamız halen derdest bulunmaktadır.

Bütün bu yargı süreçleri içerisinde alınan yargı kararları ve bilirkişi raporlarındaki en önemli husus ise; yapılan değişiklikler ile getirilen fonksiyonların ve yapılaşma hükümlerinin yaratacağı yoğun yapılaşma ve kullanım baskısı şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına, imar yasasına ve kamu yarına aykırılığının yanı sıra; kültür ve tabiat varlıklarının korunması konusundaki Koruma yasa ve mevzuatına ve evrensel koruma ilkelerine aykırı bulunması olmuştur.

Bilindiği gibi, söz konusu parselde bulunan Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası, erken Cumhuriyet döneminin mimari ve ilk endüstri yapısı mirasını temsil etmektedir. Bu nedenle de bu miras II No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenerek koruma altına alınmıştır. Robert Mallet-Stevens tarafından tasarlanan ve Türkiye'deki Modern Endüstriyel mimarlığın erken örneklerinden biri olan (1930-1931) fabrika binası ve çevresi Türkiye sanayi yapı ve yerleşmelerinin önemli bir dönemini temsil etmektedir. Özellikle söz konusu tescilli parsel üzerinde II No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescillenmiş ağaçlar bulunmaktadır. Bu nedenlerle yapının içinde bulunduğu parsel koruma altına alınan tarihi yapılar kadar önemli bir tabiat mirasımızdır. Ayrıca sadece bu nedenler ile değil, deprem bekleyen kentimizde deprem sonrası toplanma vb. ve tahliye alanı olarak ve İstanbul'un nadir kalmış doğal ve tarihi kent içi yeşil alanlarının simgeleri olarak; yoğun bir yapılaşma ve betonlaşma sonucunda temiz hava solunmasına engel olan egzoz ve sera gazlarını yaşam alanlarımızdan uzaklaştıran, kentin iklimatik konforunu ve yüzde doksanlara varan nem ve kentsel sellere neden olan

bozulan kentsel iklim dengesini sağlayabilme özellikleri nedeni ile dahi korunması ve kentin tümüne hizmet edecek bir kamusal alan olarak değerlendirilmesi; gelecek kuşaklar ve bizler için evrensel ve hayati bir önem taşımaktadır.

Sonuç olarak tescilli bir yapı içinde bulunduğu parselle ve komşuluğundaki

Parsellerle birlikte koruma altına alınmaktadır. Bu nedenle söz konusu parsel için öngörülecek yapılaşma yalnız içindeki yapılar ile değil tüm parselin korunacağı işlev ve koşullara uygun olarak değerlendirilerek tasarlanmalı ve gelecek kuşaklara aktarılmalıdır.

Ancak ne yazık ki bu güne dek yargı kararları ile defalarca belirtilen bu önemli ilke tarafımıza iletilen tasarıma dayanak olan plan kararlarında yine gözetilmemiş ve ortaya “Mecidiyeköy Likör ve Kanyak Fabrikası Restorasyon ve Yeniden İşlevlendirme Konut Çarşısı Ofis ve Kültür Merkezi Projesi” başlığı altında; yaklaşık 4/3ü konut olarak kullanılan, 22.059.51 m² net yüz ölçümlü parselde yaklaşık 116.628.26 m²'si emsal dışında tutulan toplam 187.753.59 m²'lik bir yapılaşma ortaya çıkmıştır. Çevre emsallerinden bölge plan notlarından son derece ayrıcalıklı olarak H = 154.00 m. yüksekliğinde iki devasa bloktan ve tescilli Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası” binalarının fiziki varlığını da tehdit eder biçimde zorlayarak altını da kapsayan toplam 7 bodrum katlı yapıdan oluşan bu kompleksin ortaya çıkmasına neden olan plan kararlarının hukuk, imar, şehircilik ilke ve kurallarına aykırı olduğu kadar Cumhuriyet tarihinin ilk sanayi yapılarından olan Tekel Likör ve Kanyak Fabrikası binasına uygun bir fonksiyon öngörmediği, korunması gerekli kültür mirasımızı ve kentsel peyzajımızı yok sayan bir karar ortaya koyduğu son derece açıktır.

Bu nedenle de ileride geri dönüşü mümkün olmayacak zararlara neden olmamak üzere yargı süreci tamamlanıncaya dek bu özel alanda her hangi inşai bir uygulamamaya meydan verilmemesi gerekmektedir.

Siz değerli meslektaşımız tarafından da kabul edileceği gibi; dünya kültür mirası olan İstanbul, eşiz doğal peyzajını, ekolojik yaşam kaynaklarını ve yüzyıllar boyunca içinde barındırdığı uygarlıkların biriktirdiği kültürel ve tarihi miraslarını son yıllarda akıl almaz bir şekilde tırmandırılan kentsel ranta yönelik hukuksuz yapılaşma baskısı altında gün geçtikçe büyük bir hızla yitirmekte ve tümenden kaybetme tehlikesi ile karşı karşıya bulunmaktadır.

Ayrıca karar sürecine müdahil olamadığımız tüm bu sakıncalı planlama yapılaşma kararları ülkemizin doğal, tarihi ve kültür varlıklarına sahip çıkarak çağdaş tasarımlara kavuşması

konusunda en önemli sorumluluğu yüklenmiş bulunan mimarlık mesleğinin gelişimine de gölge düşürmekte ve mesleğimizin giderek kentsel rantın pazarlama aracı haline getirilmesi tehdidini taşımaktadır.

Son derece sorumsuzca ve kısa vadeli ekonomik çıkarlar doğrultusunda, teknik ve bilimsel gerçeklere uyulmadan alınmış plan kararları ile; İstanbul'un tamamını büyük bir saksıya çevirip; parsellerin tamamın da kentsel toprağı yok ederek; yaşamın en önemli kaynaklarından olan toprak ve suyun buluşmasının önleyip; yok edilen doğanın ekolojik dengesini; betonlaştırılan alanlarda yapılacak mimari eserlerin kat bahçelerine 30 ila 40 cm'lik bitkisel topraktan ve kök salmasına izin verilmeyecek ağaçlardan beklemek; ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Mimarlar Odası;

Parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerlerini arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren; plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine, plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara ve evrensel koruma kurallarına uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda, ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğunu;

Tüm bu gerekçeler ile;

İstanbul İli Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 58 pafta, 119 ada, 230 parsel sayılı yere ilişkin şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, evrensel koruma kurallarına ve kamu yararına aykırı olarak yapılaşma yoğunluğunu artırıcı ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte bir planlama kararına dayanılarak hazırlanan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açacak ve örnek teşkil edecek mimari proje hakkında mesleki denetim kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

Sami Yilmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreteri

Dağıtım:

- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü
- TC İstanbul II No.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje müellifleri
- Basın

8.1.25. Arbel Bomonti

07.06.2011 / 2011.10.23032

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Arbel Bomonti

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 994 ada, 49 parsel

Mal sahibi: Ayşegül Peker- Htm Turizm Pazarlama ve Tic AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan

projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi,144 pafta, 994 ada, 49 parsel için hazırlanan 14.09.2010 tarih ve 2010/7379R:1267566 sayılı imar durumu göre düzenlenmiştir. Anılan imar durumunun ise esas olarak 08.02.2007 onanlı Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve ilgili plan notlarına göre düzenlendiği görülmektedir.

İlgi imar durumunda ayrıca;

- UA ile belirtilen alanda kaldığı,
- Parselin cephe aldığı yol 1957'den sonra yapıldıysa imar kanununun 23. maddesine tabi olduğu,
- Harita Müdürlüğünden inşaat istikamet rölövesi alınacağı,
- 994 ada 49 parsel karşısında bulunan 994 ada19 parseldeki yapı eski eser olduğundan İstanbul II Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulundan alınacak karara göre uygulama yapılacağı,
- Söz konusu parsel tünel koruma bandında kalmakta olduğundan Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Daire Başkanlığı Alt Yapı Hizmetleri Müdürlüğünün 01.06.2010 tarih ve M.34.0.İBB11.49-313.05.04/2770 İBB no:76873 sayılı yazıları doğrultusunda imar uygulaması yapılacağı

belirtilmiştir.

Meri plan notlarının meri plan içinden geçen karayolu tüneli ile ilgili plan notlarının özel hükümler bölümünün de ise:

“Plan alanı içinden geçen karayolu güzergâhında:

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 14.07.2006 tarih ve 1395 no'lu kararı eki Dolmabahçe-Dolapdere-Piyalepaşa-Kâğıthane Karayolu Tüneline ait 1/1000 ölçekli plan paftalarında belirtilen koordinat ve kotlar ile tip kesitlere göre uygulama yapılacaktır.

a) Uygulama avan projesine göre yapılacaktır. Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacaktır.

b) İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının (İSKİ, İGDAŞ, Türk Telekom, BEDAŞ, TEDAŞ vb) görüşleri alınacaktır.

c) Ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik rapor alınmadan uygulama yapılamaz

d) Karayolu mutlak koruma bandı ile koruma bandı arasında yapılacak her türlü yapı ile ilgili imar müsaadesi talebinde İstanbul büyükşehir belediyesinin ilgili biriminden kurum görüşü alınacaktır.

e) Karayolu tüneli kuzey ve güney mutlak koruma bantları içinde (koordinatı ve kotları belirlenen alanda) kalan bölgede hiçbir şekilde yapılaşma ve imar müsaadesi verilmeyecektir.

İmar durumundan da anlaşılacağı üzere söz konusu parsel Karayolu Tüneli Mutlak Koruma Bandı içinde bulunmaktadır. Bu nedenle günsüz (okunamadı) Ocak 2008 tarih ve 571- İBB 9482 sayılı yazısında söz konusu parsel için istenen inşaat müsaadesi ile ilgili olarak;

“Arazideki yaklaşık hakim kot = 78.50 m -89.00 m arasında değişmektedir. Tünel ortalama kırmızı kotu = 46.00 m, koruma bantları üst kotunun ortalama = 76.00 m olduğu dikkate alınarak bu kapsamda anılan parselde imar izninde verilen h max = serbest kotunda yapı yapılamayacağına ve imar hükümlerine bağlı kalmak şartıyla binanın kot aldığı yol katından itibaren en fazla 7 kat yapılabileceğinin tespiti ile; 77.00 m kotunun altına fore kazık, ankraj, kuyu, zemin etüdü sondajı vs dahil hiç bir imalatın yapılmaması” şartıyla uygulama yapılmasına yol vermiştir.

Ancak aynı müdürlük; arazi imar ve fiziki koşullarının değişmemesine karşın;

15.02.1011 tarih ve M.34.0.İBB.11.49 sayılı yazısında bu kez 09.11.2010 tarih ve 354170 sayılı yazı eki İTÜ raporuna istinaden diğer şartlar aynı kalmak üzere 4 bodrum kat + zemin kat + 20 normal kat + 3 çatı katı olmak üzere toplam 28 katlı bir yapıyı sakıncalı bulmamıştır.

Ayrıca, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.02.2011 tarih ve 4249 sayılı kararı ile;

“144 pafta 944 ada 3 parselde yer alan ve kültür varlığı olmadığı anlaşılan türbe yapısının içinde var olduğu anlaşılan mezarların 2863 sayılı yasa kapsamında olup olmadığının anlaşılabilmesi için, parselde yapılacak her türlü hafriyatın ilgili müze denetiminde yapılması” istenmiştir. Ancak aynı kurul 27.04.2001 tarih ve 293 sayılı kararı ile de İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 994 ada, 49 parselde ait projenin 2863 sayılı yasa açısından sakıncalı olmadığına karar vermiştir.

Ayrıca 08.02.2007 onanlı 1/1000 Ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı özellikle MİA alanlarındaki yapılaşma koşulları ile ilgili olarak ortaya çıkan durum ise planlama da eşitlik ve adalet ilkesine açıkça aykırılıklar taşımakta plan lejantları ve notlarını ayrıcalıklı yapılaşma yoğunlukları getirilmesinin ve planlama bilimi ve imar hukukunu ortadan kaldırmanın mekanizması haline getirilmektedir.

Bu nedenler ile 08.02.2007 onanlı 1/1000 Ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planına yapılan itirazımızda kısaca,

- *Planda Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan alanlarda belirlenen yapılanma koşulları plan bütününde yoğunluk arttırıcı niteliktedir.*
- *Özellikle, bu alanlarda avan projelerle yapılacak uygulamalar sırasında bina yüksekliklerinin serbest bırakılması, sakıncalı sonuçlar doğurabilecek bir düzenlemedir.*
- *Mevcut durum itibariyle ulaşım ve altyapı sorunları baş edilemeyecek boyutlarda iken, yapı ve nüfus yoğunluklarının arttırılmasına yönelik düzenlemeler yeni olumsuz sonuçların ortaya çıkmasından başka bir sonuç doğurmayacaktır.*
- *Bu nedenle, MİA alanlarındaki yapılanma şartlarının çevre yapılanma şartları ile uyumlu hale getirilmesi yerinde olacaktır*

denilmiştir. İlgili kurumlarca dikkate alınmayan bu itirazlarımızın sonucunda bugün uygulandığı takdirde çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacak projelerin ortaya çıkmasına neden olan imar koşulları doğmuştur.

Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Söz konusu mimari uygulama projesinde; TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı tümünden betonlaşmış bir alanlar haline getiren gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan plan notları ile bölgenin zaten yetersiz mevcut açık alanları parsel tamamında yapılan otoparklar ile büyük sakıncalar doğurmaktadır. Dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri altüst edilmektedir. Bu durum ise açık olarak; imar planları yapım amaçlarına aykırıdır.

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse imar mevzuatı gereği açısından her tür plan, üst planlara uyması ve getirilen her türlü yoğunluğa tekabül edecek, aynı bölgede yeni sosyal ve teknik alt yapı donanım alanlarının ayrılması gerekirken bölgeye getirilen, donatı alanlarını azaltıcı yoğunluk artırıcı planlama yaklaşımları, kentin sağlıklı ve planlı gelişimini denetimsiz hale getirip planlama disiplin ve hiyerarşisini bozarak, kent bütünü üzerinde zaten yetersiz olan altyapı ve donanım sorunları daha da arttırarak, içinden çıkılmaz hukuksal ve kentsel sakıncalar yaratarak bölge ve kentin bu yöresinde içinden çıkılmaz sakıncalar yaratacaktır.

Bütün bu çekincelerin ötesinde; neredeyse tamamı Dolmabahçe-Dolapdere-Piyalepaşa-Kâğıthane Karayolu Tüneli Mutlak Koruma Bandı içinde bulunan parselde “Ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik rapor alınmadan uygulama yapılamaz” notuna rağmen fiziksel durum nedeni ile ayrıntılı jeofizik araştırma sondaj vs. bile yapılamadan inşa edilen yapının sağlık ve güvenliği daha da önemlisi güvenliği dolayısıyla da kamusal güvenlik açısından yaşamsal bir önem kazanmaktadır.

Tüm bu nedenler ile çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacak imar ve yapılaşma koşullarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmekte olup bu koşullara göre düzenlenen mimari proje hizmet ve müelliflik hakları saklı tutularak çekince ile karşılanmaktadır.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

- TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü
- TC İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Htm Turizm Pazarlama ve Tic AŞ

8.1.26. Terrace Tema (Konut)

21.06.2011 / 2011.10.23233

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Terrace Tema (Konut)

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, f21c21a2c pafta, 801 ada, 5 parsel

Mal sahibi: SS Özgüven Konut Yapı Koop.

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan

projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, f21c21a2c pafta, 801 ada, 5 parsel için tasarlanan mimari projenizin 14.06.2011 tarihli ve 2011/12387 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre hazırlandığı görülmüştür.

İlgi imar durumunun; 07.11.2010-07.03.2011 onanlı ve 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar planına göre, konut alanları sahasında kaldığı İnşaat sahası Emsali: $E = 1.25$ ve ayırık inşaat nizamında avan projeye göre $h =$ serbest yapılaşma şartlarında düzenlendiği görülmektedir. Bina sahası emsali için ise herhangi bir koşul getirilmediği görülmektedir.

Bu koşullara göre tarafımıza sunulan proje ile; $29.831,08 \text{ m}^2$ yüzölçümlü parselde; $h = 148.70 \text{ m}$ ve $h = 118.10 \text{ m}$. 2 blok içeren; $37.228,62 \text{ m}^2$ 'si emsal dâhilinde $36.548,26 \text{ m}^2$ 'si ise emsal dışında tutulan toplam $73.776,88 \text{ m}^2$ alanlı bir yapılaşma ortaya çıkmıştır.

Söz konusu bölge olası Marmara depremleri göz önüne alındığında İstanbul'un en hassas bölgeleri arasında bulunmaktadır. Bu nedenle bölge için yapılan bütün çalışmalarda afet sakınım ilkelerinin göz önüne alınması gerekmektedir. Söz konusu alanla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir belediyesinin ilgili müdürlükleri dahi; özellikle Başbakanlık TOKİ idaresince hazırlanarak onaylanan plan ve plan değişikliği kararları hakkında; plan bütünlüğünü ve donatı alanı dengesini bozucu, plan ana kararlarını değiştiren, emsal teşkil edici, inşaat alanını, yapı ve trafik yoğunluğunu artırıcı nitelik taşımakta olup, bölge planı bütününde kısa süreler içerisinde yapılan plan değişikliklerinin planlamaya olan güveni zedeleyici olduğu ve kısa süreler içerisinde münferit parsellerde yapılan plan değişikliklerinin planlama sürecinde yapılan hiçbir çalışmayı içermediği, kültürel fiziki mekânın güvenli, nitelikli daha sağlıklı hale getirilmesi teşvik etmediği, kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi, fiziki, sosyal ekonomik yapının iyileştirilmesine yönelik program ve uygulamalara yönelik çalışmaları kapsamadığı konusunda görüş belirtmektedir.

Oysa imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin

bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

En önemlisi ise bu kararların söz konusu bölgenin İstanbul'un en önemli ve yüzölçümü 240 ha üzerinde olan yağmursuyu toplama havzasına getirilmesidir. Henüz dere taşkın sınırları belirlenmemiş bu alanda özellikle arsa kullanma **endisi** kısıtlanmadan alınan yapılaşma kararları dere ıslah çalışmaları ile giderilemeyecek büyüklükte ekolojik felaketlere kapı açmaktadır.

Bilindiği gibi İstanbul'un en önemli yeraltı içme suyu rezervini de oluşturun bu alan, gerek DSİ, İSKİ gibi kamu kuruluşları gerekse meslek odaları ve bilimsel çevrelerce hazırlanan raporlar bilimsel ve teknik uyarılara rağmen yapılan yollar, kavşaklar organize sanayi bölgeleri, alışveriş merkezleri, toplu konut alanları, üniversiteler gibi kullanıcıları öngören plan kararları ve bu kararların tetiklediği kaçak yapılaşma ile bir felaket alanına dönüştürülmüştür. 10.07.1995 tarihli Ayamama Deresi taşkınında çok sayıda gecekondü, atölye, fabrika ve yayın kuruluşları (televizyon ve matbaalar) sular altında kalmış can ve mal kayıplarına neden olunmuştur. Bu olumsuz durum artarak devam etmiş 9 Eylül 2009 tarihinde yaşanan ve 30 insanın ölümü ile sonuçlanan felaketle son bulmuştur.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra; söz konusu bölge yukarıda da açıklandığı gibi ekolojik nedenler ile yapı yasağının uygulanması gereken bir bölgedir. Bütün yaşanan felaketlere rağmen; TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, *kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, İstanbul'un kent sağlığı ve güvenliğine aykırı yapılaşma koşullarına bağlı olarak hazırlanan mimari proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır. Tüm bu olumsuz gelişmelere ve ileride geri dönülmesi imkânsız kayıplara neden olmamak adına ruhsat işlemlerinin durdurulmasını ve imar ile ilgili kararların yeniden ele alınarak düzeltilmesini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

- TC Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Küçükçekmece Belediye Başkanlığı
- TC İstanbul su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğu
- Proje Müellifi

8.1.27. İstanbul Dünya Ticaret Merkezi

19.07.2011 / 2011.10.23578

Değerli meslektaşım,

İstanbul, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 30/6 pafta, 1221 ada, 191 parsel sayılı yerle ilgili olarak İstanbul Dünya Ticaret Merkezi adına mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere tarafımıza sunmuş olduğunuz projenin 23.05.2011 gün ve m.34.6.bak.0.13.04.-310-05-

01 sayılı Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 22.08.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Şevketiye Mahallesi, pafta, 1221 ada, 191, 192, 193 parsellere ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre düzenlenmiş olup, imar durumunda bina yüksekliği, inşaat nizamının avan proje + plan notu + yönetmeliklere göre saptanacağı, inşaat alanı emsali: maks E = 1.00 olup Dünya Ticaret Merkezi alanında kaldığı görülmektedir.

Ayrıca anılan parsel bazında uygulama planında Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 ada 189-190-191-192-193 parseller ile kadastral yolun bir kısmının plan tasdik sınırı içine alınarak, 1221 ada 193-192, 191 parseller E = 1.00 yapılanma şartlarında Dünya Ticaret Merkezi Alanına 189, 190 parseller ise yol alanına alınarak 191 parselin bir kısmında Özel Güvenlik Bölgesi lejantı taraması yapıldığı, tasdik sınırı içinde kalan Ayamama Deresinin ise Dere Alanı olarak plana işlendiği ve plan paftasına Uygulama Hükümleri olarak;

1- Dünya Ticaret Merkezi olarak ayrılan 1221 ada, 191-192-193 parsellerde fuar ve sergi hizmetlerinin ağırlık kazandığı kısmen Hizmet, Konaklama, Büro, Yönetim ve Ticaret Fonksiyonları yer alacaktır.

2- E = 1.00'dir bina yükseklikleri için uçuş mania kriterleri yönünden Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görüşü alınacaktır.

3- Onama sınırı içindeki imar parsellerinde yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış mevcut yapılar, ruhsat eki tasdikli imar projelerindeki kontur ve gabarilerine göre aynen korunacaktır. Binalara ait ruhsata tabi dahili tadilatlar yapılmak istendiğinde İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklere uyulacaktır.

4- İlçe ve Büyükşehir belediye Başkanlığınca onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yeni Yapılacak binaların blok boyutları avan proje ile belirlenecek olup İstanbul İmar Yönetmeliği şartlarına tabi değildir

şeklinde genel plan notları ve yargı kararları ile de çelişen notlar getirilmiştir.

Anılan alan 1983'ten sonra 2. Boğaziçi köprüsü çevre yolları yapılıncaya kadar İstanbul'un tarım alanları olarak kullanılan ve yağmursuyu toplama havzası 240 ha üzerinde olan

Ayamama Deresi'nin üzerinde yapılan ve dereyi normal akış rejiminden uzaklaştırıp gerek kesit gerekse geometrik olarak yetersiz menfez ve kanallara sıkıştıran bir kavşak alanındadır. İstanbul'un en önemli yeraltı içme suyu rezervini de oluşturun bu alan; gerek DSİ, İSKİ gibi kamu kuruluşları gerekse meslek odaları ve bilimsel çevrelerce hazırlanan raporlar bilimsel ve teknik uyarılara rağmen yapılan yollar, kavşaklar organize sanayi bölgeleri, alışveriş merkezleri, toplu konut alanları, üniversiteler gibi kullanışları öngören plan kararları ve bu kararların tetiklediği kaçak yapılaşma ile bir felaket alanına dönüştürülmüştür. 10.07.1995 tarihli Ayamama Deresi taşkınında çok sayıda gecekondü, atölye, fabrika ve yayın kuruluşları (televizyon ve matbaalar) sular altında kalmış can ve mal kayıplarına neden olunmuştur. Bu olumsuz durum artarak devam etmiş 9 Eylül 2009 tarihinde yaşanan ve 30 insanın ölümü ile sonuçlanan felaketle son bulmuştur.

Özellikle kamu mülkiyetinde olan ve taşıdığı ekolojik değerler açısından İstanbul için üretilen 15.11.1995 ve 29.7.1980 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nâzım İmar planlarında şehir ve çevre parkları kullanımına ayrılmış bulunan alanın yapılan parsel ölçeğindeki tadilatlar ve mülkiyet değişiklikleri ile bugün ciddi bir sorun olarak yaşadığımız yoğun kullanıma ulaşması konusunda odamız ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından getirilmiş ciddi itirazlar bulunmaktadır.

Ayrıca bu konuda meri imar planının kapsadığı alanı da kapsayan ve Şevketiye Mahallesi, 30 pafta, 1221 ada, eski 122, yeni 192 ve 193 sayılı parsellere yönelik olarak ekolojik açıdan son derece önemli bulunan bu kamu alanını "dünya ticaret merkezi" kullanışı adı altında parçalara ayırarak çeşitli tahsisler ile farklı kullanışlara açan 5.5.1997 onanlı 1/5000 ölçekli nâzım imar planları ve bu planlara dayanarak verilen tüm ruhsatlar tadilat ve temdit ruhsatları da dahil olmak üzere odamız tarafından açılan dava sonucu yüksek yargı tarafından şehircilik ilkelerine planlama esaslarına ve kamu yarına aykırı bulunarak iptal edilmiş ve bu hüküm kesinleşmiştir.

İmar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde

hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Ayrıca söz konusu bölge yukarıda da açıklandığı gibi ekolojik nedenler ile yapı yasağının uygulanması gereken bir bölgedir. Bütün yaşanan felaketselere rağmen; TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası olarak parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkeleri ne, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

Ayrıca yüksek yargı tarafından şehircilik ilkelerine planlama esaslarına ve kamu yarına aykırı bulunarak iptal edilen ve hükmü kesinleşmiş bulunan yapılaşmanın yeniden meşrulaştırılmasına yönelik olarak hazırlanmış plan ve plan notlarına göre uygulama yapılması ise ileride telafisi mümkün olmayan kentsel ve hukuksal sorunlara yol açacaktır.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmış ve mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

Sami Yilmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Bakırköy Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi
- Basın

8.1.28. Pendik Turizm Tesisi

09.07.2011 / 2011.10.24980

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi 104/1 pafta, 2223 ada, 125 parsel sayılı yerde mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere tarafımıza sunmuş olduğunuz projenin TC Pendik Belediye Başkanlığı'nca düzenlenen 14.03.2011 tarih, 1547 sayılı imar durumuna göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 16.05.2008 t.t.'li 1/1000 ölçekli; Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre düzenlenmiş olup, söz konusu parselin Turizm Tesis alanında kaldığı ve inşaat nizamının ayırık, Max TAKS: 0.10-0.15, Max KAKS: 0.30, bina yüksekliği 6.50 m –

9.50 m olduğu belirtilirken yapı çekme mesafeleri ön, yan ve arka bahçelerden 5 m görülmektedir.

Plan Notlarında ise;

- Turizm Tesis Alanlarında; otel, motel, tatil köyü, kamping alanları, lokanta, pansiyon ve günübirlik tesisler yapılabilir

denilmektedir.

Çekince raporumuza konu olan 462,31 m² toplam inşaat alanlı ve 2 odalı “pansiyon” projesi, Kıyı Kanunu’na göre yapılaşmaya açılmaması gereken sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümünde yer almaktadır.

Sahil şeritlerinin *doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını* tespit etmek amacıyla hazırlandığı 1. maddesinde açıkça belirtilen 3621 sayılı ve 17.04.1990 tarihli Kıyı Kanunu’nun;

- 5. maddesinde;

- *Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.*

- *Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilir.*

- 8. maddesinde;

- *Uygulama imar planı kararıyla altı ve yedinci maddede belirtilen yapı ve tesislerle birlikte toplum yararına açık olmak şartıyla konaklama hariç günü birlik turizm yapı ve tesisleri yapılabilir*

denilmekte ve bu alanlarda konaklama tesisi yapılamayacağı açıkça belirtilmiştir.

03.08.1990 tarihli Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4, 17 ve 18.

maddelerince belirlenen sahil şeritlerinde planlama ve yapılanma koşullarını belirlemiş ve Kıyı Kanunu’nda belirtilen hükümler korunmuştur.

Kıyı alanlarında ve sahil şeritlerinde öncelikle kamu yararının gözetilmesi hususu 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda da değerlendirilmiş ve kıyılarda ağırlıklı olarak parklar, spor alanları, günübirlik rekreasyon alanları gibi kamuya açık rekreatif amaçlı kullanımların olması öngörülmüştür.

İstanbul'da kıyı alanlarına ulaşım olanaklarının yetersiz olması ve kıyı kullanım faaliyetlerinin sınırlı olması kentin yaşam kalitesini zayıflatmaktadır. Ayrıca kıyı kesimlerinde giderek azalan kamusal alan kullanımları ve kıyı ile iç kesimleri arasında rüzgâr koridoru oluşturulamaması ile bozulan iklim; çözüm bekleyen önemli bir sorundur.

3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmış ve mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

Esin Köymen

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Anadolu II BKBT

Dağıtım:

- TC Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Pendik Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi

8.1.29. Rönesans Tower Ataşehir Büro Binası

14.09.2011 / 2011.10.25057

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Rönesans Tower Ataşehir Büro Binası

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Kayışdağı Caddesi, 222 pafta, 2866 ada, 2 parsel

Mal sahibi: Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Kayışdağı caddesi, 222 pafta, 2866 ada, 2 parsel sayılı yerle ilgili tarafımıza sunmuş olduğunuz mimari projenin 12.01.2011 tarihli ve 01056 (Kadıköy 26. noterliği) sayılı Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 09.01.1997-07.11.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy ilave kısım imar planı, 222 pafta, 2866 ada, 2 parselde plan tadilatına düzenlenmiş olup, imar durumunda inşaat nizamı: ayrık, bina yüksekliği: serbest, taban alanı kat sayısı TAKS max = 0.50 Kat alanı Katsayısı: KAKS = 1.50 + plan notu olup alanında kaldığı görülmektedir.

İlgi imar durumunda;

• *Plan tasdik sınırı; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 4. bölge, Küçükbakkalköy Mahallesi 222 pafta, 2866 ada, 2 sayılı parsel sınırındadır. Bu alanda meri plandaki fonksiyon ve yapılaşma şartları geçerli olup, TAKS değeri 0.50'yi aşamaz.*

• *Bodrum katlarda sadece otopark amaçlı kullanılmak ve tamamı doğal zemin (düzenlenmemiş zemin) kotunun altında kalmak kaydı ile e-6 ve yol cepheli kısmında 10 m çekme mesafesi uygulanarak parsel tamamında yapı yapılabilir.*

• *Tesisat katı yüksekliği 3 m.'yi geçemez, tesisat katında tesisatla ilgili birimler dışında herhangi bir alan yer alamaz olup, emsal haricidir. Tesisat katı iskân edilemez.*

• *Zemin kat yüksekliğinde mert plan şartları geçerli olup normal kat yüksekliğinde İstanbul imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.*

• *Plan kapsamında 30.12.2009 tarih, 542 sayılı Ayedaş görüşüne uyulacaktır*

• *Kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.*

• *Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır.*

• *İskân edilen alanlar toplana 36.964,97 m²'yi aşamaz.*

4 bodrum kat, zemin kat, 39 normal kattan oluşan ofis fonksiyonlu mimari projenin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik müdürlüğü tarafından 04.07.2011 tarih ve İBB 103018 sayı ile onaylanan avan projeye göre hazırlandığı görülmektedir. Avan proje tasdikinde KAKS, TAKS ve diğer yapılanma şartlarının ilçe belediyesince ayrıca değerlendirilmesi koşulu bulunmakta olup, adı geçen onayda sözü edilen kurum görüşleri ise tarafımıza ileilmemiştir.

Meri imar plan ve notlarında “İskân edilen alanlar toplam 36.964,97 m²'yi aşamaz” açık hükmü bulunmasına karşın emsal dışı tutulan alanlar ile birlikte 13.810 m² yüzölçümlü parselde toplam 84.708,08 m² toplam inşaat alanlı bir yapı oluşturulmuştur.

İstanbul İmar Yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan kullanım amaçları belli olmayan tesisat katları gibi

ilaveler ve özellikle kat bahçeleri, yapıların inşaat alanlarını verilen emsalin çok üstüne çıkarmakta ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin bozulmasına meydan vermektedir. Bu husus ise bakanlık genelgelerine açıkça aykırıdır.

Yok edilen doğayı ve ekolojik dengeleri kat bahçeleri adı altında inşa edilen, çoğunlukla da yapı kullanım alanının artırılmasına yönelik olarak kullanılan doğa taklidi alanlardan beklemek, ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmış olacaktır.

Özellikle taban alanı katsayısının tanımı meri mevzuatımızda bulunmaktadır. Meri mevzuatımızda “taban alanı kat sayısı: binanın taban alanının imar parseli alanına oranıdır” şeklinde son derece açık olarak tanımlanmıştır ve parsele ait imar koşullarında da TAKS max 0.50 ile kısıtlanmıştır.

Bütün bu hükümlere rağmen TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Ayrıca, özellikle son derece yoğun yerleşmelerin ve bu yerleşmelere bağlı olarak günün her saatinde trafik yoğunluğunun bulunduğu Ataşehir Mahallesi'nin karayolunda tek giriş noktası olan kavşak alanındaki yapılaşmada; bodrum katlarda E-6'ya cepheli kısımdan 10 metre çekilmek suretiyle inşaat yapılması, Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerinde belirtilen ticaret alanlarında TCK kamulaştırma sınırından 25 metre çekme mesafesine aykırı bulunmakta; yol ve trafik emniyetini risk altına almaktadır.

Bilindiği gibi imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlanması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik

altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının *insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası olarak parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkeleri ne, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı, çevre ve imar bütünlüğünü bozucu, yapı ve buna bağlı nüfus yoğunluğunu arttırıcı, gerekli donatı alanlarını azaltıcı imar planı ve buna bağlı olarak hazırlanan proje, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı bulunmakta olduğu kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Ataşehir Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Beykoz Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San ve Ticaret AŞ

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

8.1.30. Eyüp Konut

12.10.2011 / 2011.10.25399

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Konut

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 72 pafta, 247 ada, 83 parsel

Mal Sahibi: Selva Alemdar ve Hs.

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza İstanbul İli Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 72 pafta, 247 ada, 83 parsel ile ilişkin mimari projelerin; Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 06.10.2011gün ve 2011-S-7444 sayılı imar durumu ve notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu; 1/1000 ölçekli 02.07.1998 onanlı Eyüp Uygulama İmar Planı ve 22.06.2011 onanlı Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 72 pafta, 247 ada, 72 parsel bazında İmar Planı tadilatına göre düzenlenmiştir.

Bina sahası emsali max. TAKS = 0.40, inşaat sahası emsali max. KAKS = 1.75 Küçük Sanayi ve Ticaret + Hizmet kullanışlı parsellerde; Bina Yüksekliği, Bina Derinliği, Bahçe Mesafeleri vb meri plana bağlanmış imar durumu meri plandaki yapılaşma koşullarını aktaran bir belge olmasına rağmen yukarıdaki koşullar için hiçbir ölçü belirlenmemiştir

Söz konusu 83 parsel Eyüp İlçesi, Topçular Mahallesi, 72 pafta, 247 ada, 72 parselin ifraz işleminden oluşmuş olup; anılan 72 parsel için

“06.12.1993 t.t.’li 1/5000 ölçekli Eyüp Nâzım İmar Planında ; A simgeli Küçük Sanayi Alanı’nda kalmakta ve 1/5000 ölçekli mer’i plan notlarında ;

• *“A bölgesi içinde kalan alanlarda hem küçük sanayi ve hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı, büro v.b. nitelikte yapı yapılabilir.*

• *A Bölgesinde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleriyle ilgili tesisler için uygulanacak imar koşulları max TAKS:0.50, max KAKS:1.50, max kat:3”tür.*

• *A Bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak imar koşulları;*

max TAKS: 0.50 (zeminde ve H:5.50 m yüksekliğinde) TAKS normal katlarda: 0.30 ile 0.35, max KAKS: 1.50 minimum parsel büyüklüğü 2000 m²’dir.

• *02.10.2002 t.t.’li 1/5000 ölçekli (02.07.1998 t.t.’li plan itirazları sonucu onaylanan) Eyüp-Topçular tadilli Nâzım İmar Planında 3000 m²’den büyük parseller için KAKS: 1.75’tir. denilmektedir.*

• 02.07.1998 t.t.'li Eyüp Uygulama İmar Planı'nda; A simgeli Küçük Sanayi Alanı'nda ve Yol Alanında kalmaktadır”

koşulları bulunmaktayken 72 parsel bazında yapılan 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Plan değişikliği ile; fonksiyon değişikliği ve emsal artışı yapılmaksızın zemin katlarda ve normal katlarda maxTAKS = 0.40 olarak düzenlenmiş, plan notları olarak da;

“Plan değişikliği sınırı Eyüp Topçular Mevkii 72 Pafta 247 Ada 72 Parsel sınırındadır.

Plan değişikliği sınırı içinde kalan alan (A) Bölgesi Küçük Sanayi Alanı veya Ticaret Hizmet Alanı ve Yol Alanıdır.

(A) Bölgesi Küçük Sanayi Alanı veya Ticaret - Hizmet Alanı yapılanma koşulları zemin katlarda ve normal katlarda max TAKS: 0.40 KAKS: 1.75'dir.

Jeolojik etüt ve jeoteknik raporlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Açıklanmayan hususlarda İstanbul imar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” notları önerilmiş; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince de;

“Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığından onaylı ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmadan 6 kattan fazla yapı yapılamaz”,

“Hava mania hattı kriterlerine uyulacaktır, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü alınmadan 60.50 m.den yüksek yapı yapılamaz”,

“1/1000 ölçekli plan yapılmadan uygulama yapılamaz” plan notlarının ilavesiyle tadilen uygun görülmüştür.

Her ne kadar anılan imar durumunda meri plan olarak anılan ve yukarıda aktarılan planlarda A bölgesi içinde kalan alanlarda “küçük sanayi ve ticaret ve hizmet amaçlı çarşı, büro v.b. nitelikte yapı yapılabilir” nitelmesi bulunurken imar durumu eki olarak tarafımıza iletilen plan notlarında A bölgesi için planlamada fonksiyon kararlarını yok hükmüne indirir bir biçimde; vb (ve bunlar gibi) kısaltması “ve başka nitelikte” şeklinde yorumlanarak “A bölgesi içinde kalan alanlarda hem küçük sanayi ve hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı, büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir” şekline getirilmiştir.

Ayrıca aynı plan hükümlerinde bulunan; TAKS, KAKS ve emsale tabi yerlerde yönetmelik bina cephe ve derinlik şartı aranmaz hükmüyle de; konut ya da asıl fonksiyonla ile uyuşmayacak her türlü fonksiyonun ön görülebildiği (ki aynı ada 31 parselde bir akaryakıt ve LPG istasyonu kararı bulunmaktadır) ve haritalarda “ÖA1 (Önlemlı Alanlar-1)” lejantlı sınırlar içerisinde kalmakta olan; Güngören Formasyonu’ndaki killi seviyeleri kapsadığı, Güngören Formasyonunda oluşacak oturmaların kabul sınırları içinde kalmaması ve üst yapı için tehlike oluşturabilecek seviyelere çıkmasının mümkün olduğu bu alanda hiçbir dilatasyon önerilmeden yaklaşık 54 m uzunluğunda 6 katlı bir konut yapısı ortaya çıkmıştır.

İstanbul İmar Yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan ilaveler ve özellikle kat bahçeleri, yapıların inşaat alanlarını verilen emsalin çok üstüne çıkarmakta ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta; böylelikle de 1.75 emsalli 1369,98 m² yüzölçümlü parselde 3556,74 m² toplam inşaat alanlı bir yapı ortaya çıkmaktadır.

Oysa 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir

Mimarlar Odası olarak kentin doğal tarihi ve kültürel değerleri ve yerleşme sağlık ve bütünlüğü gözetilmeden yapılan imar planı değişikliklerinin; sağlıklı ve düzenli kentlere ulaşma konusunda en önemli araç olan planlamanın yönlendiriciliğini ortadan kaldırarak; şehircilik ve planlama ilkeleri ile kamu yararına ve planlamada eşitlik ilkesine aykırı emsaller oluşturduğu görüşündeyiz.

İmar planları ve değişiklikleri, mimarlık hizmetleri ve yapılaşmanın, toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşip gerçekleşmemesinde ki ana yönlendirici karar ve koşulları belirler. Mimarlığın meslek ve toplum yararına sürdürülebilmesi, projeye ilk yönü veren imar koşullarının irdelenmesi ve sorgulanmasıyla direkt olarak bağlantılıdır.

Her türlü ölçekte imar planı ve değişikliklerinin toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşmemesi durumunda oluşacak tasarım ve yapılaşma

süreçlerinin toplum ve çevre üzerinde yaratacağı olası olumsuz etki ve etkilenmelere karşı; mimarları ve mimarlığı korumaya yönelik çalışmaları yoğunlaştırarak sürdürmek Mimarlar Odasının temel sorumluluk alanlarından birisidir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Eyüp Belediye Başkanlığı

- Proje Müellifi

- Mal Sahibi

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

8.1.31. Elysium Serene Kandilli Konutları

21.11.2011 / 2011.10.25828

Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Elysium Serene Kandilli Konutları

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 178 pafta, 1336 ada, 4 parsel

Mal sahibi: Nazmi Turan ve Hs.

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projeleri İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 178 pafta, 1336 ada, 4 parsel için 28.06.2011 tarihli ve 2011/4374 sayılı Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen imar durumu ve plan notlarına göre hazırlandığı görülmüştür.

İlgi imar durumunun 09.10.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Üsküdar Geri görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı ve 03.06.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Üsküdar, 178 pafta, 1336 ada, 4 parsele ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre düzenlenmiş olup, imar durumunda inşaat nizamı: ayrık, bina yüksekliği: 9.50 m, taban alanı katsayısı (TAKS) = 0.15, kat alanı katsayısı (KAKS) = 0.60 olup konut + park + yol alanında kaldığı görülmektedir.

İlgi avan proje; TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından 02.11.20011/02tvk-01 tarih ve 02-02 no'lu kararı ile onaylanmıştır

İlgi İmar durumu plan notlarında;

Plan tasdik sınırı, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 173 pafta, 1336 ada, 4 parsel sınırındır.

Plan tasdik sınırı içerisindeki alan (173 pafta, 1336 ada, 4 parsel) kısmen konut alanı, kısmen park alanı ve kısmen de yol alanıdır.

Konut Alanında; TAKS:0.15, KAKS:0.60 ve Hmax = 9.50 m'dir.

Maksimum bina oturum alanı 15m x 20m'yi geçemez.

Uygulama İlçe Belediyesi ve KTVK Bölge Kurulu'nca onaylanacak Mimari Avan Projeye göre yapılacaktır.

Bahçe çekme mesafeleri; ön bahçe 5m., yan ve arka bahçe ise 4m'dir.

Kot alınacak nokta İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir.

İskân edilen bodrum katlar, çıkmalar ve çatı arası emsale dahildir. Çıkmalar 1.5 m'yi geçemez.

Çatı eğimi maksimum %33'ü geçemez.

Enerji İletim Hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

Enerji İletim Hattının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Kamu eline geçmesi gereken alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

Uygulama aşamasında jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanarak, bu raporlara uyulacaktır.

Açıklanmayan hususlarda mer'i nâzım imar planı plan notları ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir

denilmektedir.

Tarafımıza ilgili kurum görüşleri sunulmamıştır.

Söz konusu parsel; 09.10.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Üsküdar Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planında TAKS = 0.15, KAKS = 0.60, Hmax: 9.50 m yapılanma şartlarında konut alanında, kısmen park, Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı ve kısmen de 25 m'lik yol alanında, 09.10.2009 t.t.'li Üsküdar Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup 07.11.1992 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında park, ayrık nizam 3 kat E = 0.60 yapılaşma şartlarında konut ve kısmen de yol alanı, enerji nakil hattı koruma bandı, küçük bir kısmı da ortaokul alanı lejandında kaldığı, parsel bazında plan tadilatı ile TAKS = 0.15, KAKS = 0.60 ve Hmax = 9.50 m yapılaşma koşullarında konut + park + yol alanına alındığı görülmektedir.

İlgi parsel GEEAY Kurulu'nun 14.12.1974 gün ve 8172 sayılı kararı ile tespit ve ilan edilen Boğaziçi Sit Alanı geri görünüm bölgesinde kalmakta olup parsele ilişkin olarak alınacak uygulama ve imar kararlarının parsel ölçeğinde değil 2960 sayılı Boğaziçi Yasası kapsamında ve meri 1/5000 ölçekli nâzım imar planına göre hazırlanacak bölge bütünü kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca bu husus 1/5000 ölçekli Üsküdar Geri görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Revizyon Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı genel hükümlerinde; anılan 1/5000 plana göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan kültür, eğitim, dini vb kamusal tesisler ile kentsel hizmet alanları ve açık spor alanları dışında herhangi bir uygulama yapılamayacağı açıkça belirtilmiştir.

Zira imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik alt yapının planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin

yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişiklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek; bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacıyla çıkarılmış bulunan 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında bulunan bir alanda TAKS ve KASK hesabın brüt parsel alanı üzerinden yapılması ve 15.901,48 m² bir parselde 26.883,32 m²'lik yapıların oluşmasına ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin bozulmasına meydan vermektedir.

Kaldı ki taban alanı katsayısının tanımı meri mevzuatımızda son derece açık olarak tanımlanmış olup brüt parsel alanı yani arsa alanı, bir başka deyişle kadastro parseli üzerinden hesaplanması, planlama ilke ve kurallarına açıkça aykırı bulunmaktadır. Meri mevzuatımızda “taban alanı kat sayısı: binanın taban alanının imar parseli alanına oranıdır” şeklinde açıkça tanımlanmıştır; imar parseli ise, bilindiği gibi imar adası içindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir. Bu açık tanımlara göre imar durumunda TAKS %15 olarak belirlenip brüt parsel (kadastro parseli) üzerinden yapılabilmesine olanak sağlayan yorum ve uygulama son derece sakıncalı uygulamalara yol açıyor olup ve meri mevzuata da aykırı bulunmaktadır.

TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış bir alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımaktadır

Ayrıca İstanbul İmar Yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan ilaveler ve özellikle kat bahçeleri, yapıların inşaat alanlarını verilen emsalin çok üstüne çıkarmakta ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin bozulmasına meydan vermektedir. Bu husus ise bakanlık genelgelerine açıkça aykırıdır.

Yok edilen doğayı ve ekolojik dengeleri kat bahçeleri adı altında inşa edilen, çoğunlukla da yapı kullanım alanının artırılmasına yönelik olarak kullanılan doğa taklidi alanlardan

beklemek, ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmış olacaktır.

Bilindiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, *kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğunu açıkça belirtilmektedir.

İmar planları ve değişiklikleri, mimarlık hizmetleri ve yapılaşmanın, toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşip gerçekleşmemesinde ki ana yönlendirici karar ve koşulları belirler. Mimarlığın meslek ve toplum yararına sürdürülebilmesi, projeye ilk yönü veren imar koşullarının irdelenmesi ve sorgulanmasıyla direkt olarak bağlantılıdır.

Her türlü ölçekte imar planı ve değişikliklerinin toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşmemesi durumunda oluşacak tasarım ve yapılaşma süreçlerinin toplum ve çevre üzerinde yaratacağı olası olumsuz etki ve etkilenmelere karşı; mimarları ve mimarlığı korumaya yönelik çalışmalarını yoğunlaştırarak sürdürmek Mimarlar Odasının temel sorumluluk alanlarından birisidir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Üsküdar Belediye Başkanlığı

- Proje Müellifi

- Mal Sahibi-Ofton AŞ

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

8.1.32. Büyükçekmece Konut (Havza)

30.11.2011 / 2011.10.25948

Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi

Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu

Projenin adı: Konut

Müellifi:

Yer: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, F21D17B2D pafta, 155 ada, 5 parsel

Mal sahibi: Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme AŞ

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili

idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje, TC Büyükçekmece Belediye Başkanlığı’na düzenlenen 25.10.2011 tarih, 398632 sayılı imar durumu ve TC Büyükçekmece Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 02.12.2001 tarih ve M.34.3.BÜY.0.13-310.14.01/406753 sayılı onanlı avan projeye göre; imar durumu ise 13.06.2003 tasdik tarihli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planına göre hazırlandığı görülmektedir.

Toplam 312.992,4 m² yüzölçümündeki parselin 205.318 m²’lik kısmı Büyükçekmece İçme Suyu Havzası Uzak Mesafeli Koruma Alanında, 107.374,4 m²’lik bölümü ise Büyükçekmece İçme Suyu Havzası Orta Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

Söz konusu imar durumu ve ekindeki plan notlarına göre; konut kullanışlı alanda kalan parselin Uzak Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı için inşaat sahası emsalinin $E = 0.15$, Orta Mesafeli Koruma Alanında kalan kısmı için $E = 0,10$ olarak belirlenmiş olduğu ve tüm parsel için ayırık nizamda ön bahçe = 5 m, yan bahçe 3 m, arka bahçe mesafesinin ise yönetmelik koşullarına bırakıldığı, bina yüksekliğinin ise plan notlarının ilgili maddesinde ve imar durumu krokisinde $H = 6.50$ m (iki kat) olarak belirlendiği görülmektedir.

Söz konusu imar koşullarına göre anılan parsel için düzenlenen projelerde öngörülen 6.50 m irtifa yönetmelik koşulları da kullanılarak arttırılarak kullanılmış ancak imar durumu ve plan notlarına göre iki kata bölünerek kullanılması gereken emsal değerinin tümü tek kat olarak zemin üzerinde kullanılmıştır.

Böylece 312.992,4 m² yüzölçümündeki parselin 43.860,4 m² inşaat alanı, emsal dışı tutulan yüzme havuzları, yollar ve otoparklar da dahil edildiğinde neredeyse %50-%60’ı geçirimsiz hale getirilmiştir.

Oysa içme suyu havzaları suyu doğanın kullanımı için toplayan, biriktiren ve canlı cansız tüm bileşenlerin kullanımına sokan bölgelerdir ve doğayı korumak suyu korumakla mümkündür. Suyu korumak ise su havzalarının arazi kullanımının çevresel tahribat yaratmayacak şekilde

planlanması ile mümkündür. Arazi kullanımının en az düzeyde tutularak yağmurla gelen suyun en kısa ve temiz bir şekilde toprakla dolayısıyla yeraltı suyu ile buluşması sağlanmalıdır. Ancak doğal kaynaklarımız açısından bu kadar hassas ve önemli olan bir alanda, kamu yararı gözetilerek ve korumaya yönelik olması gereken İSKİ yönetmelikleri ve imar planlarının, tam tersi anlayışlarla kentlerin geleceği düşünülmeden, siyasi ve maddi ranta kurban edilerek üretildiği görülmektedir. İSKİ Yönetmeliği, 1/5000 plan, 1/1000 plan ve söz konusu plan notları ile her adımda daha da betonlaştırılan su havzaları ile içme suyu kaynaklarımız yok edilmektedir.

Yönetmeliklerin taşıdığı bu sakıncaların yanı sıra yapılan TAKS ve KAKS oranlarının kullanımına dair özellikle toprak kullanım ve koruma dengesini gözetmeyen hatalı uygulamalar ile su havzalarında ki yapılaşma yoğunluğunu artırmakta, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmaktadır. Bu durum iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımakta, yok edilen doğanın ekolojik dengesini; betonarme döşeme üzerine taşınacak 50 cm'lik bitkisel topraktan ve kök salmasına izin verilmeyecek ağaçlardan beklemek; ekolojik olarak gezegenimize katkı sunmak için son derece ciddi araştırmalara girmiş bulunan meslek alanımızı, geleceğe karşı içinden çıkılmaz bir sorumlulukla karşı karşıya bırakmaktadır.

Bu anlayış, İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde belirlenen, *imar planlarının amacının insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek* olduğu ilkesine aykırıdır.

İmar planları, mimarlık hizmetleri ve yapılaşmanın, toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşip gerçekleşmemesinde ki ana yönlendirici karar ve koşulları belirler. Mimarlığın meslek ve toplum yararına sürdürülebilmesi, projeye ilk yönü veren imar koşullarının irdelenmesi ve sorgulanmasıyla direkt olarak bağlantılıdır.

Her türlü ölçekte imar planı ve değişikliklerinin toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşmemesi durumunda oluşacak tasarım ve yapılaşma süreçlerinin toplum ve çevre üzerinde yaratacağı olası olumsuz etki ve etkilenmelere karşı; mimarları ve mimarlığı korumaya yönelik çalışmalarını yoğunlaştırarak sürdürmek Mimarlar Odasının temel sorumluluk alanlarından birisidir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Saygılarımızla

TMMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- TC Büyükçekmece Belediye Başkanlığı

- Proje Müellifi

- Mal Sahibi

Bilgi için:

- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

8.1.33. Beyoğlu Otel (Majik Sineması, Devlet Tiyatrosu Taksim Sahnesi)

15.12.2011 / 2011.10.26133

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Beyoğlu Belediyesi, Gümüşsuyu Mahallesi, 80 pafta 742 ada, eski 4, 5, 6, 8, 9, 11, 21, 22, 23 yeni 36 parsel sayılı yere ilişkin olarak hazırlanan mimari projenin Beyoğlu

Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan 29 Nisan 2011 tarihli ve 5131 sayılı imar durumu ve İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 21.07.2011 gün ve 4600 kararı ile uygun bulunan avan projeye göre düzenlendiği görülmektedir.

Söz konusu avan proje çevresinin bilinen geçmişi 5. yüzyıla uzanmaktadır. Tarihi doğal ve kültürel özellikleri ile bir dünya mirası olan İstanbul'un tarihi geçmişi kent içindeki konumu dokusu ve barındırdığı çok önemli ve değerli kültürel, endüstriyel, arkeolojik ve tarihi miras niteliği taşıyan yapılar; Boğaz'a ve Haliç'e inen geniş yamaçları, kıyıları ile İstanbul silüetini belirleyen topografik, kentsel yapısı ve doğal değerleri açısından korunması gerekli son derece önemli bir kent parçasıdır.

Beyoğlu'nda tarihi ve kültürel doku önemli bir ölçüde 19. yüzyılda oluşmuştur. Anılan projenin ait olduğu bölge incelendiğinde, geç 19. yüzyıl ve erken 20. yüzyıl aralığında yapılmış, kültürel çeşitlilik ve zenginliğe sahip, İstanbul ve Beyoğlu'nun kimliğini oluşturan ve toplumsal belleğimizin en önemli unsurlarını teşkil eden yapılar, kentsel doku ve kent topografyası bulunmaktadır.

Selviler Caddesi Kazancı Yokuşu, Osmanlı Sokak ve Cami Sokaktan cephe alan parselin Sıraselviler Caddesi cephesinde ise Beyoğlu'na bu önemli niteliklerini kazandıran ve 1914'te İstanbul'da sinema salonu olarak yapılan ilk bina bulunmaktadır.

Mimarlığını Guilio Mongeri'nin yaptığı bu önemli mimarlık ve kültür mirası niteliğindeki yapının ilk sahibi Sarızade Ragıp Paşa olup söz konusu tescilli sinema yapısı Majik, Türk, Taksim, Venüs Sineması ve Maksim Gazinosu isimleri altında yıllarca İstanbul'a hizmet vermiş ve 1970'lerden sonra da 2007 yılında alışveriş merkezi ve otele dönüştürülme çalışmaları başlayıncaya kadar Devlet Tiyatroları Taksim Sahnesi olarak işlevine devam etmiştir. Sadece bu nitelikleri ile dahi Beyoğlu'ndaki tarihi ve kültürel simgelerden biri olmuştur.

Ancak Beyoğlu bölgesinde anıtsal yapılar, hazire ve mezarlar sivil mimarlık örneği yapılar, yeraltı ve yerüstü kalıntıları olmak üzere tescilli yapılmış 4571 adet eski eser ve yüzde 70'i sivil mimarlık eseri olmak üzere yok edilmiş tescilli 366 adet eski eser bulunan bu kayıpların büyük bir çoğunluğu 1960'lı yıllardan itibaren yaşanan nüfus farklılaşması sonucu sahip değiştiren ve yıktırılıp, yeniden yaptırılan, ihmal ve kaynak ayrılması nedeniyle yıkıma

terk edilen yapılar olduğu kadar; olan özel yasalara dayanarak alınan rant odaklı ayrıcalıklı planlama kararları ile oluşmuştur. Ne yazık ki bu anlayış 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nâzım ve Uygulama İmar Planları ile de sürdürülmektedir

Koruma amaçlı imar planlarının amaç, hedef, ilke ve yaklaşımları ilgili mevzuatımızda açıkça tanımlanmıştır. Bu açıklamalara göre koruma amaçlı imar planlarının Anayasa, uluslararası anlaşmalar, 3386 ve 5226 sayılı kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu vb mevzuata uygun olarak hazırlanması, ülkedeki üst düzey plan kararları ve politikaları ile birlikte değerlendirilip ve bu planların koruma ilkelerine aykırı olan yönlerinin revize edilerek korumanın ülkedeki diğer planlama süreçleriyle bütünleşmesini sağlaması, sit alanlarının ve çevresinin koruma ve gelişmesine olanak veren sektörlerin ve toplumsal dinamiklerin gelişmesine olanak sağlarken, korumayı engelleyen faktörleri ortadan kaldırılmasını hedeflemesi gerekmektedir.

Plan not ve hükümleri yazılı ve çizili olarak ifade edilen plan kararlarının uygulanabilirliğini sağlayan, plan üzerinde ve plan açıklama raporunda genel ilke ve gösterim teknikleri ile ayrıntılandırılmayan konularda uyulması gereken kuralları, yoruma açık olmadan net ve kesin biçimde tanımlayan açık hükümler olup plan kararları ile bütünlük sağlayan bir araçtır.

Oysaki Beyoğlu Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı ve plan notları koruma amaçlı nâzım imar plan ve hükümlerinin hedef ve içerik bakımından evrensel ve ulusal olarak koruma planı niteliği taşımamaktadır.

Ayrıca planda ve avan projede yapılaşma koşullarının çevre yapılanma ve irtifa değerlerine bağlanması da ayrı bir tartışma ve belirsizlik durumu yaratmaktadır. Bu durum bölgede koruma plan disiplini dışında ve özellikle İstiklal Caddesi ve Tarlabası alanlarında geleneksel dokuyu yok edecek yoğunlukta ve irtifada gerçekleşmiş ve gerçekleştirilmekte bulunan çevre yapılanma koşullarının emsal alınması tehdidini yaratmaktadır. Oysaki koruma amaçlı imar planlarının mevzuatımızda hüküm altına alınan yapım amaçlarından birisi de sit alanlarında koruma plan ve disiplini dışında oluşmuş bulunan yapılı çevrenin koruma ilkelerine aykırı olan yönlerinin revize edilmesidir. Bu nedenle yapılaşma koşullarının Beyoğlu Kentsel Sit Alanı ve etkileşim alanlarının tümü için, alan bütününden başlayarak kademeli olarak mahalle, sokak, meydan ve tek parsel ölçeğine kadar inilerek korunması gerekli tarih, kültür ve tabiat varlıklarına ve kültürel ve tarihi kimliğini oluşturan mimari ve kentsel dokuyu esas

arak belirlenmesi gerekmektedir. Aksi takdire İstanbul'un bütün doğal, tarihi ve kültürel değerleri ile korumaya yönelik evrensel ve ulusal ilke, bütüncül planlama disiplini acımasızca tahrip ve yok eden rant odaklı ayrıcalıklı planlama ve avan proje kararları ile oluşan Park Otel, Gökkafes, yenileme alanları, Saray Sineması vb gibi örneklerin hızla artışına ve geri dönülemeyecek zararlara neden olunacaktır.

Bu bağlamda ilgili koruma bölge kurulunun evrensel, ulusal koruma ilkelerine ve daha evvelce alınmış kurul kararlarına aykırı olarak söz konu alandaki mimari ve kültürel mirasımız hakkındaki kararını sadece ön cephe koruma (restorasyon) projesinin uygunluğu kapsamına indirgeyerek yıkımına; 4305,54 m²'lik parselin tümünün yapılaşmasını öngören 8 bodrum kat, zemin kat ve sekiz normal katlı toplam 448b028,83 m²'lik çevre ve metro güvenliğini de tehlike altına alacak bir yapı kompleksinin ortaya çıkmasına onay veren kararının da yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Her türlü ölçekte imar planı ve değişikliklerinin toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşmemesi durumunda oluşacak tasarım ve yapılaşma süreçlerinin toplum ve çevre üzerinde yaratacağı olası olumsuz etki ve etkilenmelere karşı; mimarları ve mimarlığı korumaya yönelik çalışmaları yoğunlaştırarak sürdürmek Mimarlar Odasının temel sorumluluk alanlarından birisidir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır ve mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

MMOB Mimarlar Odası

İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- TC İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- TC Beyoğlu Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

Bilgi için:

- TC evre ve Şehircilik Bakanlığı
- TMMOB'ye bağlı meslek odaları
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- Basın