

## 6. Mesleki Denetimde Mimari Çevre Etki Değerlendirmesi (MD/ÇED)

*Niyazi Duranay'ın değerli anısına...*

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.

Kentin özgün doku ve yapısına, doğal, kültürel ve tarihi çevreye aykırı, toplum ve kent yararını gözetmeyen imar koşullarıyla tasarlanmış bulunan projelere yönelik olarak TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi 32. çalışma dönemine denk gelen Ağustos 1992 yılında başlatılan odamızın mesleki denetimde çevresel etki değerlendirme uygulaması, 14-16 Nisan 2000 tarihlerinde Ankara'da gerçekleşen Mimarlar Odası 37. Olağan Genel Kurulu'na kabul edilerek yürürlüğe giren yönetmelik doğrultusunda odamızın tüm birimlerince ülke bütünlüğünde sürdürülmektedir.

43. çalışma dönemimiz de Mesleki Denetim Mimari Çevresel Etki Değerlendirme Uygulama Yönetmeliğimizin 6. maddesi gereği, 21 Nisan 2014 tarihinde yapılan seçimler sonucunda Zeynep Nayır Ahunbay 43. Dönem MD/ÇED Danışma Kurulu başkanlığına, M. Zafer Akdemir MD/ÇED Danışma Kurulu II. başkanlığına, A. Mücella Yapıcı sekreterliğe, Leyla Celep Gürsoy raportörlüğe seçilmiştir. Geçmiş dönemde alınan kararlar doğrultusunda Danışma Kurulu toplantıları yapılmış, ayrıca Taksim İlk Yardım Hastanesi, Osmanlı Arşivi, Tüp geçit vb konularda, sivil toplum kuruluşları ve ilgili meslek odaları ile toplantılar yapılmıştır.

42. dönem ÇED Danışma Kurulu üyelerimize katkılarından dolayı teşekkür ederken; Kentlerimizdeki doğal, tarihsel ve kültürel mirasımızın hukuksuz, usulsüz, bu nedenle de her türlü yolsuzluk ve soyguna açık ayrıcalıklı imar koşulları ile oluşturulan sözde yatırım kararları ile yağmalandığı, mimarlık ortamı ve mesleğinin bu yağma projelerine alet edildiği yaşadığımız dönemde yitirdiğimiz sevgili Niyazi Duranay başta olmak üzere ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi 32. çalışma dönemine katkıda bulunan tüm meslektaşlarımızı MD/ÇED uygulamasının başlatılması doğrultusunda gösterdikleri çabalardan dolayı saygı anıyoruz.

## 6.1 Örnek ÇED Raporları

### 6.1.1. Eyüp'te Yurt Binası

13.12.2013 / 2013.10.33182

Değerli meslektaşımız,

İstanbul, Eyüp İlçesi, Silahtarağa Mahallesi, 91 pafta, 378 ada, 7 parsel sayılı yerle ilgili olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere Silahtarağa Gayrimenkul Yatırım AŞ adına tarafımıza sunmuş olduğunuz Yurt projesinin TC Eyüp Belediye Başkanlığına İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 24.01.2013 tarih ve S-756 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumunun 1/5000 Nâzım İmar Planı ve 21.05.2012 tarihli 1/1000 Sadabad Etkileşim-Geçiş Alanları Uygulama İmar Planına göre düzenlemiş inşaat sahası emsali E: 1, bina yüksekliği Hmax: 3 kat, bahçe mesafelerinin avan projeye bırakılan parselin ticaret+konut kullanışlı olduğu görülmektedir.

Plan Notlarında;

*Komşuluğundaki 373 ada, 6 parsel tescilli eski eser olduğundan İstanbul II Numaralı K.V.K.K. kararı olmadan uygulama yapılamaz denilmektedir.*

TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.09.2013 tarih ve 1626 sayılı kararında;

19.03.2008 tarih ve 1652 sayılı kararı ile “*Sadabat Tarihi Sit + Kentsel Sit Alanı ile ilgili Etkileşim Geçiş Alanlarına ait plan bütünlüğü içerisinde değerlendirilmesine*” karar verildiği ve kurulun 04.07.2013 tarih ve 1509 sayılı kararı ile “*söz konusu taşınmaza ilişkin konunun kurul üyelerince yerinde incelemesi sonucunda değerlendirilmesine*” karar verildiği, 22.08.2013 tarihinde yerinde inceleme yapıldığı, söz konusu parsel sayılı *tescilsiz taşınmaza ilişkin mimari projenin vaziyet planındaki düzeltmelerle 2863 sayılı yasa açısından sakıncası olmadığına, tarihi Fil Köprüsünün yol devamlılığına ilişkin istikamet bozulduğunu, Fil Köprüsü Caddesi ve Fil Köprüsü ilişkisini kuran yol istikamet düzenlemesinin 1/1000 ölçekli meri plana işlenmesine ait düzenlemesinin belediyesince yapılarak kurula iletilmesine karar verildiği* görülmektedir.

İstanbul'un en eski endüstri bölgesi olan Haliç'te kurulduğu 1911'den 1983'e dek kente elektrik sağlayan, benzersiz bir endüstri mirası niteliği taşıyan Silahtarağa Elektrik Santrali yapılan yeniden kullanım projeleri ile kültür ve eğitim kullanımına dönüştürülmüştür. Ancak özellikle üniversite yerleşkesi olarak gereksinilen kullanışlar gerekçesi ile yapılan ilaveler endüstri mirası açısından son derece önemli olan kültürel miras alanımızın niteliğini olumsuz bir biçimde etkiler hale gelmiştir.

Özellikle yaklaşık yüzyıldır semt halkının yaya geçişi olarak kullandığı tarihi Fil Köprüsü ve devamındaki yolun üzerine kampüse ait bir öğrenci yurdunun tasarımı ve inşası ile sadece tarihi bir yaya yolu ve köprü bağlantısı ortadan kalkmakla kalmayacak bölgenin en önemli ekolojik varlığı olan Alibeyköy Deresinin sert bir kavis yaptığı ve yıllarca taşkınlarla konu olmuş bir açık alan da sağlıksız olarak yapılaşmaya açılmış olacaktır. Bu durum ise bölgenin kültürel ve tarihi karakterini bozarak yapı ve kamu sağlığı açısından da risk yaratacaktır.

UNESCO'nun 2006 yılında Dünya Miras Listesi'nde yer alan alanlar ve tampon bölgeler ile ilgili yayınladığı raporlar ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ilkeleri doğrultusunda, İstanbul'un tarihi kültürel ve doğal sit ve miras alanlarının bütüncül bir yaklaşım ile bu bölgelerin uluslararası üstün değerlere sahip olmasının gerektirdiği özen ve duyarlılıkla bütüncül bir şekilde koruma imar planları bütünlüğünde planlanması ve yönetilmesi gerekliliği apaçık bir gerçek olarak ortada dururken sit alanları tampon ve etkileşim bölgelerindeki merkezi ve yerel yönetimlerce halen sürdürülen parçacıl planlama, parsel bazında plan değişikliği, yenileme projeleri ve geçiş dönemi uygulama çalışmaları ile İstanbul'un doğal, kültürel ve tarihi değerleri yok edilmektedir.

Özellikle bu tür uygulamaların, bütüncül bir planlama ve yönetim sistemi dışında kamu idareleri tarafından kamusal gereksinim bahanesi ve yapılaşmanın sürdürülebilirliğini önceleyen kamu yararı kavramı kullanılarak yapılması ise kamu yararı kavramının deformasyona uğramasını ve özel kullanışlar içine olumsuz emsaller oluşturulmasını meşru hale getirmektedir.

TMMOB Mimarlar Odası olarak doğal, tarihsel ve kültürel mirasımızın kentsel yatırım kararları ile yağmalandığı, mimarlık ortamı ve mesleğinin bu yağma projelerine alet edildiği yaşadığımız dönemde, mesleki uygulama ve politikalarımıza bilimsel, teknik ve mesleki etik açısından yön verebilmek adına önem ve anlamı giderek artan Mimarlar Odası Mesleki Denetimde Çevre Etki Değerlendirmesi uygulamasının en önemli amaç ve ilkesi, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik haklarının korunmasının yanı sıra; 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 sorumluluğudur.

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. Mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Sami Yılmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

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

### **6.1.2. Maltepe’de AVM+Otel Projesi**

06.02.2014 / 2014.10.33546

Değerli meslektaşımız;

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Aydınlıkevler Mahallesi, Kaptan Fırat-Siteler Yolu Sokak, 22/2 pafta, 2575 ada, eski 2 (yeni 9) parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen mimari projelerin TC Maltepe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 05.07.2013 gün ve 2013/34224 sayılı imar durumuna göre düzenlendiği görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 15.02.2008 onanlı Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve 29.07.2009- 3.09.2009-22.08.2010-06.12.2010-22.06.2011-16.05.2012-15.09.2012 onanlı plan tadilatlarına göre düzenlenmiştir. İlgili imar durumunda yapılaşma koşulları ise bina yüksekliği H: serbest, inşaat nizamı: ayırık, bina sahası emsali: 0.25-0.60, inşaat sahası emsali E: 1.75, ticaret alanı kullanışlı olarak belirlenmiştir. İmar durumu notlarında;  
*TEİAŞ ve İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz, uygulama İBB ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır, planlı alanlar tip imar yönetmeliği geçerlidir* denilmektedir.

İlgili kurum görüşleri ve onaylı avan proje tarafımıza sunulmamıştır. Tarafımıza sunulan mimari proje ile tasarlanan yapının 5 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kattan oluştuğu ve AVM+otel kullanışlı olduğu görülmüştür.

48.958 m<sup>2</sup> yüzölçümlü söz konusu parselin mülkiyetinin Atik Valide Sultan Vakfına ait olduğu ve İnşaat Yapım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama yöntemi ile TC Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü tarafından Tarabya Gayrimenkul Yat. İnş. Turz. San. ve Tic. AŞ ile yap-işlet-devret modeline göre 14.04.2010 tarihinde sözleşme yapıldığı görülmektedir.

Yapılan bu sözleşmenin ardından farklı tarihlerde parsel bazında yapılan plan değişiklikleri ile parseldeki yapılaşma yoğunluğunun planlarda öngörülen kullanım değişiklikleri ile yolların iptal edildiği ve ada teşkillerin değiştirilerek yeşil alanların azaltıldığı yapılaşma yoğunluğunun maksimize edildiği görülmektedir.

İmar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik altyapının 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 artışı zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır

Planlı alanlar tip imar 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.

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.

Tarafımıza sunulan mimari projede katlarda düzenlenmiş olan kat bahçelerinin ilgi yönetmelik maddesine uygun olmadığı görülmüştür

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan 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 taşımaktadır

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

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarını teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri 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 imar koşullarına göre hazırlanan mimari projemiz 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. Mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Sami Yılmaztürk

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Maltepe Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- İşveren (Tarabya Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm San ve Tic AŞ)

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğu
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Temsilcilikleri
- TMMOB'ye bağlı meslek odaları

### **6.1.3. Eyüp Belediyesi Nikâh Salonu**

12.03.2014 / 2014.10.33832

**Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi**

**Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi**

**Çekince Raporu**

Projenin Adı: Eyüp Belediyesi Nikâh Salonu

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Merkez Mahallesi, 38 pafta, 18 ada, 21 parsel

Mal sahibi: TC Eyüp Belediyesi

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, Eyüp İlçesi, Merkez Mahallesi, 38 pafta, 18 ada, 21 parsel sayılı yerle ilgili tarafımıza sunmuş olduğunuz mimari projenin 07.05.2012 tarih ve 6395 sayılı Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumunda ise meri imar planı 13.09.2009 onanlı 1/5000 Sadabat Tarihi+Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Etkileşim Geçiş Alanı Nâzım İmar Planı gösterilmiş olup imar durumunda yapılanma koşullarını ve fonksiyonunu TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2008 tarih ve 1908 sayılı kararı ile belirlendiği görülmektedir.

Söz konusu mimari projeye ilişkin TC Eyüp Belediye Başkanlığı tarafından 17.08.2012 tarihinde ilgi belediyesi tarafından düzenlemiş tadilat ruhsatı olduğu görülmektedir.

İlgi kurul kararında, 18.04.2007 tarih ve 975 sayılı kararı ile belirlenen Sadabat Tarihi ve Kentsel Sit Etkileşim-Geçiş Alanında kalan belediye mülkiyetindeki 18 ada, 19 parsel ile hazine mülkiyetindeki 18 ada, 5 parsel ve 206 ada, 4 parselde bulunan 10.10.2007 tarih ve 1293 sayılı kararı ile belediye hizmet alanı (sosyal kültürel tesis, günübirlik turizm tesisi, nikâh salonu) fonksiyonuna prensip olarak uygun olduğunu ve ilgi parsellerin tevhidini uygun bularak yeni oluşan parsel için sunulan mimari projeyi onaylandığı görülmektedir.

Mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza ilettiğiniz İstanbul Fatih İlçesi, Kalender Mahallesi, 117 pafta, 668 ada, 13-37 parsel sayılı yere ait mimari projenin TC Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 04.11.2011 tarih ve 51 sayılı imar durumuna ve İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 1.06.2010.tarih ve 607 sayılı kararı ve eki projeye göre düzenlendiği görülmektedir.

Anılan imar durumunun yapılaşma koşullarının ise, 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 kararı uyarınca hazırlandığı belirtilmektedir. Bu kararda ise esas olarak;

*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;*

*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;*

*parselin bulunduğu ada bazında bölgenin koruma derecesinin belirtilmesine;*

*Varsa ilgili onaylı eski projelerin yeni çalışmalara ve silüete eklenmesine;*

*Tadilat projelerinin ilgili idare görüşüyle beraber Kurulumuza iletilmesine;*

*Tevhid ve ifraz işlemlerinin Kurul kararına bağlı olarak yapılabileceğine;*

*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 İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının da yenileme alan sınırlarının işlenmesine ve Kurulumuza sunulmasına;*

*D) Avan projesi henüz Kurulumuza iletilmemiş olan yenileme alanlarında usulüne uygun şekilde hazırlanacak yenileme avan projelerinin ivedilikle kurulumuza iletilmesine;*

*karar verildi denilmektedir.*

İlgi kararda da belirtildiği gibi esas olarak 2863 sayılı kanununun 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 diğerkoruma 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.

Bu konuda 2863 sayılı yasaya bağlı olarak görev yapan *koruma kurulları ile aynı işleri yapmaya görevli ve yetkili kılınan İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun dünya kültür mirası İstanbul'un tarihi ve kentsel sit alanında birinci derece koruma bölgesinde olan parsel için uyguladığı geçici yapılanma koşulları kararı* sadece kendi içinde hukuksal çelişkiler taşımakla kalmayıp yenileme kurullarının bağlı olduğu 5366 sayılı yasanın amaç, ilke ve uygulama esaslarına aykırılıklar taşımakta olup 2863 sayılı yasanın özüne, ilkelerine ve evrensel koruma hukukuna açıkça aykırı bulunmaktadır.

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 Fatih Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 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.

Ayrıca söz konusu alan için alınan 01.06.2010 tarih ve 1607 sayılı kararda;

*“İstanbul ili, Fatih (Eminönü) ilçesi, Kalenderhane Mahallesi, 668 ada, 13 ve 37 parsellerin tevhidinin uygun olmadığına, 13 parsel Eski Turan Sinemasına geçiş için kullanıldığından, yalnızca giriş katındaki Kültür Merkezi ve Sergi Salonlarına geçiş yapılabileceğine, 37 parsel ile ilişkin avan projenin prensip olarak uygun olduğuna, ada bazında hazırlanacak avan projede bu adada yer alan Damat İbrahim Paşa Külliyesinin ve bunun Güney Doğusunda yer alan tonozlu mekanlar dikkate alınması gerektiğine; Şehzadebaşı Caddesi yönünde yer alan Nevşehirli Damat İbrahim Paşa Külliyesi bünyesinde yapılmış olan ve bir zamanlar Direkler Arası diye anılan arasta çarşısının tonozlu dükkanlarının ada avan proje aşamasında ele alınacağından, 13 parseldeki dükkanın bu doğrultuda tasarlanmasına, hazırlanacak projelerin belediyesi kanalı ile Kurulumuza iletilmesine karar verildi”*

denilmesine rağmen açık olmayan bir ifadeyle prensip olarak uygun bulunan avan projenin bu kararda anılan hiçbir koşula uymadan parsel tamamında yapılaşma koşulu getirilerek adadaki diğer parseller için de emsal teşkil etmektedir. Bu durum ise ilgi kararın içeriği ile onaylanan avan proje arasında mantıklı bir neden sonuç ilişkisinin kurulamaması sonucunu doğurmaktadır.

Ayrıca Bizans döneminde de birçok ana caddenin kavşak noktası olan ve o dönemlerde “Fileldefino” olarak anılan Halkun-Tetrapilon ve Sintetos Kion anıtlarının varlığı tartışılan Osmanlı döneminde 19. yüzyıla kadar Yeniçerilerin gezi yeri olan; caddenin sağında bulunan Damat İbrahim Paşa Külliyesi’ne gelir sağlamak için yaptırılan kâgir dükkânların önündeki mermer sütunlu revaklardan alarak “Direklerarası” olarak anılan, 1880’li yıllardan başlayarak çağdaş ve modern tiyatrolarımızın kuruluşunda ve gelişiminde aldığı rolün yanı sıra geleneksel ramazan etkinlikleri, Karagöz, meddah, hokkabaz ve kukla oyunları İstanbul’un en eski eğlence ve kültür alanı olarak tarihe geçen alanda getirilen fonksiyon değişiklikleri de sakıncalı bulunmaktadır.

Koruma ilkelerine aykırı, uygulanması halinde dünya mirası tarihi yarımadanın tarihi ve kültürel değerlerinde onarılmaz tahribatlar yaratacak çok sakıncalı hükümler içermekte olan 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 uygulamaya sokan Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne 29 Mart 2010 tarih ve 2527 sayılı başkanlık onayına göre tanzim edilen 30.09.2010 tarih ve 12356 sayılı imar durumunun ve İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 1.06.2010.tarih ve 607 sayılı kararının ve bu

karara esas teşkil eden 11.03.2010 tarih ve 1363 kararının uygulamasının durdurularak iptal edilmesi gerekmektedir.

Tüm bu gerekçelerle yukarıda anılan idari kararlara göre hazırlanan projeniz hakkında mesleki denetim kapsamında herhangi bir işlem yapılamamakta olup ilgili mevzuat gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir.

Saygılarımızla,

Ali Hacıoğlu

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

#### **6.1.4. Maslak Kule**

03.06.2014 / 2014.10.34590

Değerli meslektaşımız;

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince *“Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğün ve güvenin hakim kılınması vb...”* amaçları doğrultusunda, *“mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi...”* gibi konular da TMMOB ve bağlı odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp *Resmî Gazete*'de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre “Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak” amaçlarıyla “mesleki denetim uygulamasını” yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken;

*Mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, Mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.*

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 11 ada, 80 parsel için hazırlamış olduğunuz mimari projenin üye sicil kaydınızda yer almadığı ve yapı ruhsatı düzenlemiş olduğunun öğrenilmesi üzere tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda meslek odamıza iletmiş bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

TC Şişli Belediyesi tarafından düzenlenmiş ... /05/2011 tarih ve 10/1-94 no'lu Tadilat Yapı 15/11/2013 tarih ve 1682964 no'lu Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Yukarıdaki açıklanan koşullar çerçevesinde bilgilenilen mimari projenin TC Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş ... tarih ve 2009/6405-R/499382 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumun ise, meri plan olarak Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 Pafta, 11 Ada, 80 Parsel Uygulama İmar Planı ve tasdik tarihi olarak da 16.07.2009 tarih ve 929 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi meclis kararı kabul edilmiştir. İlgili imar durumunda bina

yüksekliği H: serbest, inşaat nizamı: ayrıık, bina sahası emsali: 0.50, inşaat sahası emsali E: 2.00, turizm+ticaret alanında kalmakta olduğu görölmektedir.

İmar durumunda,

*Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 11 ada, 80 parsel sayılı yer Turizm+Ticaret alanı, kısmen yol, kısmen de yeşil alandır.*

*Turizm+Ticaret alanında E: 2.00 Max, TAKS: 0.50, h: serbesttir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*

*İnşaat emsali uygulaması brüt parsel üzerinden yapılacaktır*

*0.00 kotu parselin en yüksek kotundan alınacaktır.*

*0.00 kotu altındaki iki bodrum kat iskan edilebilir ve emsale dahil değildir.*

denilmektedir.

Tarafımıza sunulan Mimari Uygulama projesi, 9 bodrum kat, zemin kat, 46 normal kat olup ofis +konut fonksiyonu olduğu görölmüştür.

Söz konusu parsel;

1/5000 ölçekli 21.01.2003 onanlı Şişli, Ayazağa Revizyon Nâzım İmar Planında 80 sayılı parselin yaklaşık %54'ü yeşil alan, %46'sı "T3" lejantlı ticaret ve hizmet, E = 1.50, max.TAKS = 0.40 olup İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 30.12.2005 tarih, 2005/2213 esas ile iptal edildiği görölmektedir.

29.08.1995 onanlı Ayazağa 1/1000 ölçekli 7. Etap Uygulama İmar Planında, kısmen 15 metrelik yol ve park ile TAKS: 0.50, KAKS: 1.20 yapılanma şartlarında miks kullanım alanında (perakende ve toptan ticaret, büro hizmetleri, kirletici olmayan yan küçük sanayi ve depolama) kaldığı,

Şişli, Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 11 ada, 80 parsel ile şişli 1/5000 ölçekli nâzım imar planı tadilatı teklifine ilişkin; ***nüfus ve trafik yoğunluğunu artırıcı, plan bütünlüğünü bozucu, emsal teşkil edici, yeşil alan donatısını azaltıcı nitelikte ve parselin etki alanı içinde olduğu tüm yolların kullanımının maksimum düzeyde olduğu, talebin münferit nâzım imar planı teklifi yerine bölgesel ulaşım sistemlerinin ve***

***potansiyellerinin de arazi kullanım kararları ile birlikte, bölge ve plan bütünlüğü içinde değerlendirilmesi gerektiği*** görüşüne rağmen 1/5000 ölçeli nâzım imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 gün ve 1265 sayılı meclis kararı ile tadilen uygun bulunduğu görülmektedir.

1/5000 ölçekli nâzım imar planı tadilatı ile yapılanma şartları TAKS<sub>max</sub> = 0.50, E = 2.00, H = serbest, turizm+ticaret alanı, kısmen “yeşil alan”da, kısmen de “yol alanı”nda kaldığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2009 tarih ve 929 kararı ile tadilen uygun bulunduğu görülmüştür.

İlgi imar durumunun plan notları ile getirilen ayrıcalıklı koşullar 10.122,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsada TAKS: 0.50 KASK: 2.00 yapılaşma koşulları olmasına rağmen bodrum katları dahil edilmediği taktirde emsalin yaklaşık 6 olduğu ve 137.334,35 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanlı bir yapı kütlelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Oysaki 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.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, 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 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.

Mimarlar Odası, parsel ölçüğünde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri 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 tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projeniz hakkında mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Ali Hacıoğlu

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Mal sahibi

Bilgi için:

- TMMOB Mimarlar Odası



### 6.1.5. Selenium Ataköy

17.07.2014 / 2014.10.34901

Değerli meslektaşımız;

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince “*Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması vb...*” amaçları doğrultusunda, “*mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi...*” gibi konular da TMMOB ve bağlı odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp *Resmî Gazete*'de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre “Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak” amaçlarıyla “mesleki denetim uygulamasını” yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken;

*Mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, Mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.*

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşı İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 52 pafta, 62 ada, 111 parsel için hazırlamış olduğunuz mimari projenin üye sicil kaydınızda yer almadığı ve yapı ruhsatı düzenlemiş olduğunun öğrenilmesi üzere tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda meslek odamıza iletmiş bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

TC Bakırköy Belediyesi tarafından 30.05.2014 tarih ve 3387 no'lu yeni yapı ruhsatı düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

İnşaat ruhsatına esas mimari projenin TC Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, 31.10.2013 tarih ve M.34.6.BAK.0.13.04-310-05-01 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre düzenlenmiş olduğu anlaşılmaktadır.

Anılan imar durumunda meri plan olarak 62 adanın bir kısmına ait Nâzım İmar Planı Tadilatı 24.05.2010 onanlı 62 adanın bir kısmına ait Nâzım İmar Planında Değişiklik yapan 15.10.2010 onanlı plan Değişikliği / DTM Sahil Yolu Kavşak Uygulama Projesi revizyonu olduğu, imar fonksiyonu olarak turizm+ticaret alanında kalmakta olduğu, yapılanma şartlarının avan projeye bırakıldığı ilgi avan projenin 30.05.2014 tarih ve 96585800.05-310-09-012/3387 sayı ile TC Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmış olduğu görülmüştür.

İmar durumu ve plan notlarında;

*25.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli 62 Adanın Bir Kısımına Ait Nâzım İmar Planı Tadilatı ile 12.11.2010 tt'li 1/1000 ölçekli DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonu planı hakkında Başkanlığımızca plan iptal davası açılmıştır.*

*İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 28.02.2012 tarih ve 38599 sayılı görüş yazısı doğrultusunda tanzim edilmiştir.*

*Uygulama aşamasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınacaktır*

*İrtifa ile ilgili Ulaştırma-Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.*

*Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda, uygulama yapılacak olup yapılacak binalarda gürültü önleyici malzemelerin kullanılmasına, çatı ve dış kaplamaların parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşımasına özen gösterilecektir*

*Silüetle ilgili 15.10.2012 tt'li plana uyulacaktır*

*Turizm+Ticaret alanında, fonksiyonlar tercihli yapılabilir.*

*Otel, Apart otel; Residans, ticaret fonksiyonlarından en az iki tanesi bir arada veya yalnızca otel yapılması durumunda E: 2.45, TAKS: 0.25-0.40 (Hava Mania Kriterleri aşılamaz) Hmax: deniz seviyesinden itibaren 78 mt aşamaz.*

*Turizm+Ticaret alanlarında çekme mesafeleri gerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında yapılabilecek 1. Bodrum kat emsale dahil değildir. Otel yapılması durumunda otele hizmet vermek şartı ile 1. bodrum kat hariç diğer bodrum katlarda yapılacak, kongre, toplantı salonları, otele ait sosyal birimler vb emsale dahil değildir.*

denilmektedir.

İlgi kurum görüşleri tarafımıza iletilmemiştir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesi: 3 bodrum kat, zemin kat, 15 normal kat 3 blok olup ticaret + residans fonksiyonlu olduğu görülmektedir.

Anılan alan 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 su rezervini de oluşturun bu alan, gerek DSİ, İSKİ gibi kamu kuruluşları gerekse meslek odaları ve bilimsel çevrelerce hazırlanan raporlardaki 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 felakette 30 insanımız yaşamını yitirmiştir.

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 plan notlarında Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda, uygulama yapılacak olup “*yapılacak binalarda gürültü önleyici malzemelerin kullanılmasına, çatı ve dış kaplamaların parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşımasına özen gösterilecektir*” 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 riskler karşısındaki hassasiyetlerinin yanı sıra ağır gürültü düzeyinden etkilenecekleri son derece açık bir bilimsel gerçektir. Bu gerçekten yola çıkılarak, 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 önkoşul olarak getirilmiştir ve bu koşula uyulması gerekmektedir.

İlgi imar durumunda plan notları ile getirilen ayrıcalıklı, tercihli kullanım koşullarına göre emsal verilmiş olması nedeni ile, 11.233.64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsada TAKS: 0.25-0.40 KASK: 2.45 yapılaşma koşulları olmasına rağmen üçüncü ve ikinci bodrum katlar da dahil edilmediği halde emsalin yaklaşık 4 olduğu ve 69.140.81 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanlı üç yapı kütesinin ortaya çıktığı görülmektedir.

Oysaki imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik altyapının 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 değişiklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, 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.

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, 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 nedenle ile tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projeniz hakkında mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Ali Hacıalıoğlu

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Bakırköy Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Mal sahibi

Bilgi için:

- TMMOB Mimarlar Odası
- İstanbul Büyükşehir Şubesi Trakya Büyükşehir Bölge Temsilciliği

## 6.1.6. Bakırköy’de Konut ve D kk n

23.09.2014 / 2014.10.35449

Değerli meslektaşımız;

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 23 pafta, 144 ada, 34-35 parsel (yapı ruhsatında 286 parsel) için hazırlamış olduğunuz mimari projenin, TC Bakırköy Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenmiş 22.11.2013 tarih ve 5947 sayılı yapı ruhsatı aldıktan sonra tarafımıza iletmiş bulunmaktasınız.

Bilindiği gibi gerek Anayasa’nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince *“Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğün ve güvenin hakim kılınması vb...”* amaçları doğrultusunda, *“mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi...”* gibi konular da TMMOB ve bağlı odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp *Resmî Gazete*’de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre “Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak” amaçlarıyla “mesleki denetim uygulamasını” yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken;

*Mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, Mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.*

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

*TC Bakırköy Belediyesi tarafından düzenlenmiş 22.11.2013 tarih ve 5947 no'lu yeni yapı ruhsatı,*

*TC Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 11.02.2013 tarih ve M.34.6.BAK.013.04.310-05-01/686 numaralı imar durumu,*

Anılan imar durumun ise; meri plan olarak 08.03.2004-18.11.2012 onaylı Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı / 23 pafta, 114 ada, 34-35 parseller ilişkin 1/1000 uygulama imar planı değişikliği ve göre düzenlenmiş olduğu görülmektedir. İlgili imar durumunda; "144 ada 34-35 parsellerin mülkiyet sahiplerinin isteği üzere tevhidden bilgi amaçlı düzenlenmiştir" ibaresi olup herhangi bir yapılanma koşulları belirtilmemiştir.

TC Bakırköy Belediye Başkanlığı Tarafından düzenlenmiş yapı ruhsatının 13.14.15. bölümlerinde ise;

İmar planı onay tarihi: 18.03.2013

İmar durumu tarihi: 23.10.2013

İmar durumu no: 5473 olduğu ilgili imar durumu tarafımıza iletilmemiştir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesi 4 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat, çatı arası olup d kk n + konut fonksiyonu olduğu g r lm ştir.

Söz konusu parsel;

01.04.2003 onanlı 1/5000  lçekli Bakırköy Merkez Ataköy Revizyon Nâzım İmar Planı ve 08.03.2004 onanlı 1/1000  lçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planında; kısmen TAKS: 0.25, ayırık nizam 5 katlı yapılaşma şartında "Ticaret Alanı", kısmen "Spor Tesisi Alanı", kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta iken; 19.03.2012 onanlı 1/5000  lçekli Bakırköy İlçesi, Zuhuratbaba Mahallesi, 23 pafta, 144 ada, 34-35 parseline ilişkin nâzım imar planı tadilatı ile kısmen Ticaret+Konut Alanı, kısmen Spor Alanı kısmen de yol alanında kaldığı, 18.11.2012 onaylı 1/1000 ölçekli parseller ilişkin Uygulama İmar Planı değişikliği ile, kısmen TAKS: 0.25, Hmax: 5 kat yapılanma şartlarında Ticaret+Konut Alanında, kısmen Spor Tesisi alanı, kısmen de yol alanında kaldığı görülmektedir.

Yıllarca semt ve bölge sakinleri tarafından yoğun kent dokusu içinde deprem toplanma ve rekreasyon alanı olarak kullanılan ve kentin bellek değerini oluşturan (Zuhuratbaba Top Sahası) açık spor alanı;

*Planda Spor Tesisi Alanı ile Ticaret+Konut Alanı arasındaki 10 metrelik imar yolunun iptal edilerek Spor Tesisi Alanına dahil edilmesi*

*Lejanttaki “Spor Alanı” ibaresinin “Spor Tesis Alanı” olarak düzeltilmesi*

*Spor Tesisi alanında zemin altı katlı otopark yapılabilir*

gibi parsel bazında yapılan plan değişikliği ve plan notları ile tamamen yapılaşmaya açılmıştır.

TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma-kullanma dengesini bozmakta ve egzoz salınımının da tehlikeli bir boyuta ulaşmasına neden olacaktır. 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 olduğu, yetersiz mevcut açık alanların da yok olmasına neden olacaktır.

Dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik altyapının 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



Mimarlar Odası, parsel ölçüğünde yapılan plan tadilatları, 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 nedenle ile mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projeniz hakkında mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Ali Hacıoğlu

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Bakırköy Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Mal sahibi

Bilgi İçin:

- TMMOB Mimarlar Odası
- İstanbul Büyükşehir Şubesi Trakya 1. BKBT

### **6.1.7. Şişli'de Otel**

24.06.2015 / 2015.10.38484

Değerli meslektaşımız;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy mahallesi, Tomurcuk-Ayazma deresi, 298 pafta, 2528 ada, 8 parsel (eski 6-7 parsel) parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen mimari projelerin TC Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 05.02.2013 tarih ve 2015/1165-R/1798522 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre düzenlendiği görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 13.12.2013 onanlı İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2526 ada, 6-7 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı tadilatına göre düzenlenmiştir. İlgili imar durumunda yapılanma koşulları ise, bina yüksekliği H: 15 kat (max. 55 m); inşaat nizamı: ayırık, taban alanı katsayısı: 0.40, kat alanı kat sayısı: 2.00, turizm tesisi alanında kaldığı görülmektedir.

İmar durumu plan notlarında;

*Doğal Zemin kotu üzerine çıkılan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.*

*UTK kararı alınmadan uygulama yapılmaz*

*Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.*

*Avan proje onayı İBB tarafından yapılacaktır.*

*Jeolojik ve jeoteknik zemin etüd ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*

*Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yapılamaz.*

*İlgili Kurum görüşleri alınacaktır.*

*Açıklanmayan hususlarda meri plan ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.*

*Otel dışında iskan edilemez*

denilmektedir

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesinin; 9 bodrum kat, zemin kat, alçak blok 5 normal, yüksek blok 14. normal kat olup otel fonksiyonlu olduğu görülmüş.

Söz konusu parsellerin;

29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nâzım İmar Planında K1 simgeli (max 200 K/ha) az yoğunlukta konut alanında kaldığı, 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında söz konusu parseller üzerinde 2 blok halinde H = 12.50 m irtifada ayırık nizam konut alanında iken parsel bazına yapılan 13.04.2013 onanlı Nâzım İmar Planı tadilatı ile TAKS: 0,40, KAKS: 2,00, Hmaks: 15 kat (55 m) yapılaşma koşullarında turizm tesisi (otel) alanı ve kısmen yol alanına alınmış ve bu tadilat esas alınarak 13.12.2013 tarihinde Şişli 298 pafta 2526 ada 6 ve 7 parsellere ilişkin uygulama imar planı tadilatı yapılmıştır.

Üst ve alt ölçekli planlarda yoğunluklu konut alanı olan ve mevcut durumda da yoğunlukla konut alanı olan bu bölgede parsel bazında bir işlev değişikliğine gidilmesi, plan bütünlüğünü bozucu, inşaat alanını ve trafik yoğunluğunu artırıcı, bölge silüetini olumsuz etkileyici ve çevre parsellere emsal teşkil edici nitelikte olup planlama hiyerarşisine aykırıdır.

Ayrıca turizm tesis (otel) alanları kendilerine has altyapının tesis edilmesi gereken, bölgesel göstergeler ışığında, gerek ulaşım altyapısı gerek turizm tesis (otel) alanı için gereken diğer ticari ve hizmet amaçlı işlevlerin birlikte düşünülerek yer seçiminin yapılması gereken alanlardır. Ancak söz konusu parseller ne merkezi iş alanı (MIA) olarak ifade edilebilecek bir bölgenin, ne de turizm alanı olarak belirtilmiş bir bölgenin içerisinde olamamakla birlikte, yoğun bir konut alanının içerisinde yer almaktadır.

Oysaki imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik altyapının 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

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, 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.

Yönetmeliklerce 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.

Mimarlar Odası olarak;

Tüm bu nedenle ile tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projeniz hakkında mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla

Ali Hacıoğlu

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Mal sahibi

Bilgi için:

- TMMOB Mimarlar Odası
- TMMOB'ye bağlı meslek odaları

#### **6.1.8. Bakırköy'de Otel**

10.08.2015 / 2015.10.38817

Değerli meslektaşımız;

İstanbul, Bakırköy Şenlik Mahallesi 74 pafta, 278 ada, eski 55, 93, 153 sayılı parseller yeni 159 parsel sayılı yerle ilgili olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere Mehmet Savaş adına tarafımıza sunulmuş mimari projenin;

TC Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlemiş 29.01 2015 tarihi ile yenilenen 25.02.2014 tarih ve 96.585.800-310.05.02 sayılı imar durumuna göre hazırlanığı görülmektedir.

Anılan imar durumunda da belirtildiği üzere söz konusu parsellere ilişkin olarak * zellikle mülkiyet değişikliklerinden sonra meri imar planında parsel ölçeğinde yapılan plan ve plan notu değişiklikleri ile;*

Öncelikle 10.02.2005 onanlı 1/5000  l ekli Florya ve  evresi Nâzım İmar Planında Bakırköy İlçesi, 74 pafta, 278 ada, 92, 93, 153 parseller H: 7.50 m yapılaşma şartında ticaret alanında 278 ada, 55 parsel ise teknik altyapı alanında kalmakta iken 23.06.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli itiraz planı ile 55 parseldeki trafo alanı 278 ada 92 parselde alınıp 55 parsel ticaret alanına alınmış, daha sonra onanan 20.04.2007 onanan tadilat planı ile de 92 parsel kısmen teknik altyapı alanı (trafo alanı), kısmen de meri plan yapılanma şartı olan h:7.50 m irtifada ticaret alanına alınmıştır.

Ardından Planlama Müdürlüğünün değerlendirmesi ile teklifin 3194 sayılı yasanın 5. maddesi ile İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe aykırı olduğu, “plan tadilat teklifi ile inşaat alanı artışı olacağı ve 1/5000 ölçekli plan kararlarını değiştirici ve emsal teşkil edici nitelik taşıdığı”, BEDAŐ ve İSKİ görüşlerinin bulunmadığı, “otopark ihtiya ının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. bodrum kat emsale dahil değildir” şeklindeki plan notunun inşaat alanında ilave bir artışa neden olacağı için planlama ilkelerine aykırı nitelik taşıdığının belirtilmesine rağmen;

Söz konusu Bakırköy İlçesi, Őenlikköy Mahallesi, 74 pafta, 278 ada, 55, 93, 153 parseller ile 92 parselin bir kısmı parsel; 19.05.2012 onanlı 1/5000  l ekli Nâzım İmar Planı tadilatı ile turizm tesis (otel) alanına alınmış,

*Plan onama sınırı Bakırköy İlçesi Şenlik Mah. 74 pafta 278 ada 55, 93, 153 sayılı parseller ile 92 sayılı parselin bir kısmını içermekte olup Turizm Tesis (Otel) Alanıdır.*

*2. Turizm Tesis (Otel) Alanında KAKS: 1.40, TAKS: 0.50. hmax: 4 kat (14.50 m)'dir. Ancak hava mania kriterleri doğrultusunda alanda yapılacak binaların yükseklikleri çatı, baca, anten vb dahil en yüksek noktasından deniz seviyesine göre 78.00 m'yi geçemez.*

*5. Plan kapsamında Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 09.06.2010 tarih 7966 sayılı görüş yazısında belirtilen esaslara uyulacaktır.*

6. Kamu terkleri kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

7. Açıklanmayan hususlarda mer'i 1/5000 ölçekli nâzım imar planı şartları ve İstanbul imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

- Turizm Tesis Alanı (Otel) dışında iskân edilemez.

- Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

- Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla iskan edilen 1. bodrum kat emsale dahil değildir.

- Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskân edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.

- Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

- 1/1000 ölçekli plan yapılmadan ve kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

şeklinde plan notları ayrıcalıklı plan notları getirilmiştir.

Bu değişiklikle de yetinilmemiş, parsel sahibinin itirazı üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 22.11.2012 tarihli ve 2484 sayılı karar ile yapılan yeni bir plan notu değişikliği tadilatı ile, "Çatı, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun yapılmak kaydıyla çatı arası iskan edilebilir, emsale dahil değildir" notu ilavesi ve iskan edilen bodrum kat TAKS kısıtlamasını aşamaz" ibaresinin iptal edilmesi ile son derece ayrıcalıklı kararlara imza atılarak kamu yararı doğrultusunda kentin planlı ve sağlıklı gelişmesi için kullanılması gereken kamusal planlama yetki ve sorumluluğu parsel bazında arazi rantı spekülasyonu aracı haline getirilmiştir.

Bu karar ilgili İstanbul Büyük Şehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından "1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yol donatısını azaltarak, yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı olup, artan yoğunluğun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları ayrılmadığından imar plan yapım yönetmeliği hükümlerine aykırı nitelik taşımaktadır" şeklinde görüş bildirilmesine rağmen İBB Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Oysaki imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik altyapının 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

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, 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.

Mimari projenin üretilmesine esas olan yapılaşma alanını yaratan parsel bazındaki plan tadilatları, kentin planlı, sağlıklı ve güvenli gelişimi için gerekli olan donatı alanlarının temini için değil tüm evrensel planlama ve şehircilik ilke ve hukukuna aykırı olarak ekonomik kaynak geliştirme aracı olarak ortaya çıkmış olması neden olmaktadır.

Tüm bu nedenler ile tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda 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 ile, mimari projeniz hakkında mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Bakırköy Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Mal sahibi

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü
- TMMOB'ye bağlı meslek odaları
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi BKBT

### **6.1.9. Büyükçekmece'de Konut**

28.10.2015 / 2015.10.39343

### **Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu**

Projenin Adı: Nurol-Mesa Konut Kompleksi Projesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, pafta, 156 ada, 5 parsel

Mal sahibi: Mesa Mesken San. İnş. ve Nurol İnş. 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 proje, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Karaağaç Mahallesi, pafta, 156 ada, 5 parsel için TC Büyükçekmece Belediyesince düzenlenen, 26.08.2015 tarih 826489 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.



Anılan imar durumu ise, 23.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı ile 16.07.2008 ve 13.10.2011 tasdik tarihli plan notu tadilatlarına göre düzenlenmiştir.

Projeye konu olan alan, İstanbul'un Avrupa yakasında, biyolojik çeşitlilik ve kentin yaşam destek sisteminin en önemli parçalarından biri olup doğal ve ekolojik dengelerin korunması gereken en önemli alanlarından biridir. Bu açıdan İstanbul'un en hassas alanlarının başında, 'Göller Arası' olarak da tanımlanabilen Küçükçekmece, Büyükçekmece ve Sazlıdere havzalarının bir araya geldiği coğrafya gelmektedir. Aynı zamanda jeolojik ve depremsellik açısından riskli alanlar kapsamına giren bölge son yıllarda merkezi ve yerel yönetimler tarafından çevresinde yapılan planlamalar eşliğinde ve özellikle de İSKİ yönetmeliğinde yapılan değişiklikler nedeniyle ciddi bir yapılaşma baskısı altına alınmış bulunmaktadır.

İstanbul için üretilen bütün çevre düzeni planları için yapılan doğal yapı sentezlerinde proje alanı mutlak korunması gereken doğal kaynak alanı, işlevlerinin bozulmaması gereken kritik önemdeki çevreyle ilgili sistemler, su döngüsünün sürdürülebilmesi açısından birinci ve ikinci derecede kritik toprak ve kaynak alanları olarak tanımlanmıştır. Bölge barındırdığı dere ve doğal topografyası nedeniyle de çok önemli bir içme suyu ve yağmur suyu toplama havzasıdır.

Mevcutta yoğun konut ve sanayi yapılaşmasına maruz kalan Büyükçekmece havzasının / havzaların rehabilite edilmesi ve boşaltılması İstanbul'un en öncelikli sorumluluklarından birisiyken henüz yapılaşmamış bulunan alanlara temelde İstanbul'un çevre düzeni planı ana stratejilerine aykırı olarak İSKİ yönetmeliklerine dayanarak çıkartılan imar planları ile "İstanbul'un yeni villalar bölgesi" adı altında pazarlanan yapılaşmalara ve bu yapılaşmaların besleneceği ana ulaşım hatları ve donatıların önerilmesi İstanbul'un ve bölgenin geleceğini içinden çıkılmaz yaşamsal sorunlarla karşı karşıya bırakmıştır.

Bu genel çekinceler ışığında, genel özelliklerini tanımlamaya çalıştığımız alanda çekinceli plan yapılaşma kararları ve notları kapsamında yaklaşık 320.000 m<sup>2</sup>'li alanda emsal hesabı ile toplam 48.000 m<sup>2</sup> emsale dahil inşaat alanı öngörülen mimari tasarımınızın tarafımıza iletilen bölümünde 10.000 m<sup>2</sup>'lik emsal dahil inşaat alanının kullanıldığı ve bu inşaat alanının emsal dışı uygulamalar ile toplam 26.656 m<sup>2</sup> inşaat alanına ulaştığı görülmekte, geri kalan 38.000 m<sup>2</sup>'lik emsale dahil inşaat alanının ileriki fazlarda aynı alanda kullanılacağı ve söz konusu alanın brüt 100.000 m<sup>2</sup>'lik yapılaşma alanına konu olacağı tarafımıza iletilen sözleşmelerden anlaşılmaktadır.

Ayrıca arazi geçirgenliğinin son derece önemli olmasına rağmen taban alanı kullanma endisinin planlarda belirsiz bırakıldığı bölgede yollar teraslar ve yüzme havuzları gibi alanlar da dahil edildiğinde geçirimsiz alanın edilen yerleşilen alanın yaklaşık %60'ını kapsadığı görülmektedir. Tarafımıza iletilen bölümde sadece binaların oturma alanları dahi bu etapta yerleşilen alanın %17'sini kapsamaktadır.

Taban alanı katsayısının tanımı ve amacı meri mevzuatımızda son derece açık olarak tanımlanmışken taban alanı katsayısının plan hükmü haline getirilmemesi, 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.

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan geçirimsiz uygulamalar, 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 taşımaktadır.

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.

Bilindiği gibi Türkiye iklim değişikliğinin olumsuz ya da tehlikeli etkileri açısından risk gurubu ülkeler arasındadır. Başta kuraklık, hava kirliliği, kent selleri, içme ve yeraltı sularındaki azalma ve kirlilik olmak üzere bu riskler son dönemde İstanbul'da da ciddi bir şekilde kendini göstermektedir.

Bu doğrultuda, başta içme suyu havzalarımızın rehabilite edilmesi ve ekolojik rezerv alanlarımızın korunması, içme suyu ihtiyacının giderilmesinin sürekli hale getirilmesi ve gelecek nesillere güvenli bir biçimde taşınması, bugünkü bilim ve meslek insanları için en önemli sorumluluklardan birisidir.

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 sürdürmek Mimarlar Odasının temel sorumluluk alanlarından birisidir.

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 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 kanaatindedir.

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 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Büyükçekmece Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Mesa Mesken Sanayi AŞ - Nuro İnşaat ve Ticaret AŞ

#### **61.1.10. Kadıköy-Fikirtepe**

11.11.2015 / 2015.10.39508

Değerli meslektaşımız;

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, yeni 286 pafta, 3407 ada, 3 parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen avan mimari proje tadilatınızın TC İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 08.06.2015 tarih ve 2015/60 sayılı imar durumuna göre hazırlandığı görülmektedir.

Anılan imar durumu ise, 27.01.2014 tarihli ve 21485 makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kısmen uygun bulunan 02.08.2013 tarih ve 12984 sayılı makam oluru ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tadilen, resen onanan 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planına göre düzenlenmiştir.

Tarafınızca da bilindiği gibi, söz konusu planın iptali için odamız tarafından açılan dava süreçleri devam etmektedir.

*Tarafımıza sunulan mimari avan proje; dava konumuzun esasını teşkil eden gerekçelerden ve anılan planla hemen hemen aynı koşullara sahip olan imar planlarının iptaline gerekçe olan ve hukuksuz bir şekilde tekrar yürürlüğe sokulan plan ve plan notları nedeniyle 4 emsal 6 bodrum kat + zemin kat + 20 normal kattan oluşan 2 blok ve 6 bodrum kat + zemin kat + 10 kattan oluşan 1 blok ile, aşağıda belirtilen ve dava gerekçemiz olan plan ve plan notu kararları ve ayrıca yapılaşma yoğunluğunun da brüt parsel üzerinden alınması nedeniyle ile ada etrafı 15 m yollar ile çevrili bir 9.973 m<sup>2</sup>'lik bir alanda toplam 117.124,13 m<sup>2</sup> toplam inşaat gibi kabul edilemez bir yoğunluk ortaya çıkmıştır ki yaklaşık 12 emsale tekabül etmektedir.*

Bu husus işveren ile yapmış olduğunuz sözleşmede de önkoşul olarak açık bir şekilde belirtilmiş ,işin tarifi ve sözleşme kapsamı olarak "...Terkler sonrası 9.773 m<sup>2</sup> alanda TAKS: Özel notlar, E: 4.00 emsal olarak (emsale dahil olan alan 15.597 m<sup>2</sup>) ve özel plan notları ile yapımı planlanan inşaat alanının 115.8098.78 m<sup>2</sup> olması planlan..." olarak kayda geçirilmiştir ki bu da mesleğimizin doğaya, kente ve insanlığa karşı etik ve mesleki sorumluluğunun bu tür ayrıcalıklı planlar ile içinden çıkılmaz bir durumla karşı karşıya bırakıldığının bir örneğini oluşturmaktadır.

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan 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 taşımaktadır

Davamıza konu olan ve söz konusu proje ile de görüldüğü gibi söz konusu imar planının bir parçası olan plan notlarının geneli ve özellikle yukarıda yer verilen hükümler, planları İmar Kanunu'nda yer alan tanımdan uzaklaştıracak, belirsizlik yaratacak, sosyal donatı dengesinin yitirilmesine, yapılaşma yoğunluğunun artmasına, bölgenin sağlıklı konut alanı yaşam koşullarından uzaklaşmasına neden olacak düzenlemeler içermektedir.

Söz konusu plan ile alanda mevcutta yer alan konut dokusunun iyileştirilmesi söylemi sonucu, fonksiyon değişiklikleri ve yapılaşma yoğunluk artışları ile halihazırda büyük eksiklikleri bulunan donatı alanları daha da azaltılarak bölge donatı dengesinin bozulduğu açıktır. Mevcutta plan sınırı içindeki alana benzer bir yapı yoğunluğuna sahip olan çevre yapılanma koşullarının çok üzerinde bir yapılanma hakkı getirdiği ve çevresinde hâlihazırda yoğun olan

altyapıyı kullanılamaz hale getireceği nedenleri ile ortaya çıkan durum planlama da eşitlik ve adalet ilkesine aykırılıklar taşımakta plan lejantları ve notlarını ayrıcalıklı yapılaşma yoğunlukları getirilmesinin ve planlama bilimi ve imar hukukunu ortadan kaldırmanın mekanizması haline getirmektedir

Söz konusu uygulama imar planı ile çevre yapılanma koşulları için tanımlanan yapılaşma şartlarının çok üzerinde bir değere çıkarılması bölge ulaşımında olumsuzluklara neden olacaktır. Dava konusu imar planı ile verilen ayrıcalıklı imar haklarının ulaşım etkisi, İstanbul kent merkezinin içerisinde yol kullanımları maksimum düzeyde olan bir bölge içerisinde yer almasından dolayı, bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oldukça olumsuz olarak yansıyacaktır.

Ayrıca, söz konusu alanda mevcut yapılanma haklarının artırılması, alanın büyüklüğü ve bulunduğu yer ile birlikte düşünüldüğünde kent bütününde arazi kullanım kararlarına, ulaşım ve altyapı sistemlerine doğrudan etki edecek nitelikte bir karar olacağından, böylesine bir plan çalışmasının kent bütününde değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, dava konusu planlar içinde bulunduğu meri nâzım imar planı kararlarını dahi göz önünde bulundurmadan sınırlı bir alanı kapsayacak şekilde düzenlendiğinden kent merkezinde ve kent bütününde ulaşım, arazi kullanımı vb üzerinde yaratacağı etkileri de ortaya koymamaktadır. Çevre yapılanma koşulları yönünden önemli etkileri olacak olan bu tür plan çalışmaları ile birlikte yapılması zorunlu analitik etüt çalışmaları da, plan çalışması ile birlikte gerçekleştirilmemiştir.

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

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri 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 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. Mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Ali Hacıoğlu

Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Kadıköy Belediye Başkanlığı Proje Müellifi
- İşveren

Bilgi için:

- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir temsilcilikleri
- TMMOB, EMO, İMO, ŞPO, MMO İstanbul şubeleri
- İstanbul İl Koordinasyon Kurulu Sekreterliği

### **6.1.11. Şişli Katlı Otopark**

15.12.2015 / 2015.10.39873

**Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi**

**Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi**

**Çekince Raporu**

Projenin adı: Mecidiyeköy Katlı Otoparkı (özel)

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi, 308 pafta, 1959 ada, 5 parsel

Mal sahibi: Temel Ticaret Yatırım AŞ 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 proje, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Gülbahar Mahallesi, 308 pafta, 1959 ada, 5 parsel için TC Şişli Belediyesince düzenlenen 23.06.2015 tarih 2015/8143-R.1847752 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.

Anılan imar durumu ise 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ile 13.09.2013 tasdik tarihli Ticaret Alanlarında Kat Yüksekliği Hakkında Plan Tadilatı'na ve notlarına göre düzenlenmiştir.

İmar durumunun inşaat nizamı H1 = 10 kat (h max: 35.50 m), H2 = 2 kat (h max: 7.50 m), H3 = 6 kat (h max: 21.50 m) olarak krokiye bağlı olarak tanımlanan Ticaret + Konut fonksiyonlu 3 bloktan oluştuğu ve kullanım amacının ise ilgi imar plan notlarının 6. maddesine atıfta bulunduğu görülmektedir.

Kullanıma ilişkin 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı plan notlarının 6. maddesinde ise;

*“Ticaret + konut ve ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmasından sonra 2 Eylül 1999 gün ve 23804 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan plan yapım yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak, **bulunduğu ada ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak onanlı 1/1000 uygulama imar planlarından istikamet alınmak kaydıyla İstanbul Büyük Şehir belediyesinde onaylanacak avan projeye göre “Özel Eğitim”, “Özel Sağlık Tesisleri”, “Özel Katlı Otopark” yapılabilir**”* denilmektedir.

Esasen kamusal olarak karşılanması gereken sosyal donatı alanlarının en önemlilerinden olan otopark kullanışların kamu idareleri tarafından tüm toplumun hizmetine eşitlikle ve yerleşmelerin fiziksel ihtiyacına göre çevre koşulları gözetilerek planlanarak sunulması

gerekirken sosyal donatı alanları dışında kalanlarının dahi kamu idareleri tarafından kamulaştırılıp özel sektöre devredilmesi içeren bu ticarileştirme anlayışının kentlerimizin fiziksel ve sosyal yapısını donatılar açısından plansız ve eşitlikçi olmayan bir biçimde geliştirmesi konusunda yarattığı sakıncalar bu gün kentlerimizin yapısında açıkça gözlenmektedir.

Bugün kentimiz kamu idareleri tarafından, yer seçimlerine ve çevre etki değerlerine de dikkat edilerek hizmete sunmakla yükümlü oldukları otopark kullanışları ticari bir kâr edinme aracı haline getirilmekle kalmayıp *yol, meydan, yeşil alan, park, okul bahçeleri, kamu kurum ve kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçesinde tabi zemin veya tefsiye zemin altında umumi otopark yapılması* öngörülerek, parsel tamamında yapılan otopark kullanışları nedeniyle kentsel toprakların koruma-kullanma dengesi bozulmakta ve egzoz salınımının da tehlikeli bir boyuta ulaşmasına neden olunmaktadır.

Bu anlayışla kentlerimiz insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getirilmekte, gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskıları, nem) açısından son derece sakıncalı olduğu gerçeği ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Bu genel çekinceler ışığında, anılan parsel için hazırlanan mimari avan ve uygulama projesinin imar durumunda belirlenen inşaat nizamı H1 = 10 kat (h max: 35.50 m), H2 = 2 kat (h max: 7.50 m), H3 = 6 kat (h max: 21.50 m) olarak krokiye bağlı olarak tanımlanan 3 bloktan oluşması gerekirken *bulunduğu* ada ve çevrenin yapılaşma şartları dışında, Büyükdere Caddesinden yüz alan cephesinde yüksekliği h: 29.95 m, Altan Erbulak Cad. yüz alan cephesinde yüksekliği h: 17.76 m olan tek bloktan oluştuğu görülmektedir. Katlı otopark bloğunun esas fonksiyonlarından olan çekirdek ve rampaların ada içinde ekolojik bir havalandırma alanı olan bloklar arası boşlukta yer almasının da egzoz salınımı ve gürültü kontrolü açısından olumsuz etkileri olacağı çekincesini de yaratmaktadır.

Bütün bu çekincelerin yanı sıra inşa edilen yapının Taksim-4. Levent metro hattı ve koruma bandı üzerinde bulunan kısmında gerek 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



Ayrıca söz konusu parsel, TC Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistemler Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü'nün Yenikapı-Hacıosman metro hattı ile ilgili yapılacak yapıya ve yapıya ait kazı destekleme imalatlarının bu uygulamadan doğabilecek muhtemel hasarların sorumluluğunun sadece denetim bürosuna ve ilçe belediyesine ait olamayacak kadar kapsamlı olacağı son derece açıktır.

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 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 görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile sakıncalı ve ayrıcalıklı imar koşullarına göre oluşturulan mimari proje çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- İşveren

## **6.2. Ek: Y. Mimar Niyazi Duranay'ın Ardından**

1 Eylül 2015'te ebediyete uğurladığımız Y. Mimar Niyazi Duranay TMMOB Mimarlar Odası tarihinin bir yapıtaşı, somut bir parçası. Odamızın 1954'te kuruluşunda rol almış, İstanbul Şubesi başkanlığı yapmış, birçok eyleme, projeye katılmış, mesleğimizin toplum yararına hizmet etmesi için fikir üretmiş bir meslektaşımız. Henüz yaşarken mücadele serüveninin TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından kitaplaştırılmış olması çok önemli bir kazanım. Çalışmalarını saygıyla anıyor ve savunduğu meslek ilkelerini sürdürmek için görevde olduğumuzu açıklıyoruz.

Duranay sakin duruşuna karşın, ülkemizdeki yozlaşmaya karşı mücadele edenlerin başta gelenlerindendi. Kent suçlarına karşı tahammülsüzdü; bu yaklaşımla Mimarlar Odası İstanbul Şubesinin Çevresel Etki Komitesi başkanı olarak sorumluluk üstlendi. Komite toplantılarında kritik projeler üyelere sunulur, yaratacağı sorunlar tartışılır ve itirazlar gerekçelendirilerek raporlaştırılır. Duranay yıllarca inanç ve özveri ile bu görevi sürdürdü, yol gösterici oldu. Onun deyişleriyle “*Çağdaş şehircilikle ilgisiz, doğal ve kültürel varlıkların korunmasını önemsemeyen, yaşanılır şehirler amacından uzak, adeta bir paylaşım planlamasının gerçekleştiği*” İstanbul’da birçok projeye itiraz edilmesi, durdurulması için mücadele yürütülmesi gerekti; ne yazık ki hâlâ mücadele edilmesi gerekiyor.

Mimarlık uygulamalarının çağdaş bilime ve tekniğe dayalı olmaktan çıkarılıp rant bazlı olmasını kabul edemiyor, bununla mücadele ediyordu. Ülkemizin güzel günlere doğru ilerlemesini hayal eden bu ilkeli insanla ÇED (Çevresel Etki Değerlendirme) Komitesinde birlikte çalışma fırsatım oldu. Konuları dikkatle inceler, üyelerin değerlendirmelerini, katkılarını dinler, kendi görüşlerini net bir ifadeyle açıklardı. Birçok sorunlu projenin sunuluşu ve tartışmasında görüşlerimiz uyumluydu. Farklı değerlendirdiğimiz bir konu olarak Sütluçe Mezbahasının Haliç Kültür Merkezine dönüştürülmesi için hazırlanan projeyi hatırlıyorum. Mevcut tarihi yapılara yapılması önerilen eklerin büyüklüğü etkileyiciydi. Yerinde incelemeye birlikte gitmiş; Haliç’in zayıf zemininin sağlamlaştırılması için yapılanları görmüştük. Duranay projeyi, müellifi “meslektaşımız” diyerek eleştirmiyordu. Bu davranışını onun nazik, dost canlısı yönünün bir yansıması olarak not etmiştim.

ÇED Komitesi olarak birlikte yerinde inceleme yaptığımız bir diğer konu Boğaz’daki en eski yalı olan Amcazade’nin yanına yapılmak istenen tesisler konusu idi. 17. yüzyıl sonuna ait bu değerli yalı yıllarca bakımsız bırakılmaktan ötürü çok harap bir durumda iken, yanındaki alanda yeni tesisler yapılmak üzere kazı yapılmış; projeler hazırlanmış olması çarpıcıydı.

Duranay’ın mimarlık mesleğinin etik ve mesleki kurallarına, ilkelerine uymayan projelerin tartışmaya açılmasına, uygulanmaması için mücadele yürütülmesine katkıları unutulmaz. Emeklerini saygıyla anıyor, çalışkanlığının, verimliliğinin, ilkelere saygısının genç mimarlara örnek olmasını, meslektaşlarımızın onun çizdiği yoldan devam etmelerini diliyoruz.

Prof. Dr. Zeynep Nayır Ahunbay

