

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

*Prof. Hande Suher, Prof. Orhan Şahinler
ve Besim Çeçener'in
değerli anularına saygıyla...*

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 değerlendirmesi uygulaması, 14-16 Nisan 2000 tarihlerinde Ankara'da gerçekleşen Mimarlar Odası 37. Olağan Genel Kurulu'na kabul edilerek yürürlüğe giren yönetmelik doğrultusunda sürdürülmektedir.

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 son dönemlerde, merkezi ve yerel iktidarların, başta odamız olmak üzere TMMOB'ye karşı başlattıkları baskı ve karalama kampanyaları eşliğinde çıkarılan yasa ve yönetmeliklerle odalarımızın anayasal yetkileri kısıtlanmaya çalışılmaktadır.

Merkezi ve yerel iktidarların baskısı ile meslektaşlarımızın topluma gerekli mesleki uzmanlıklarını sunmalarının güvencesi olan meslek kuruluşlarının, üyelerinin mesleki hak ve yetkilerini koruyan denetim mekanizmaları engellenmektedir.

Tüm bu nedenlerle mesleki denetim uygulaması sürecinde yaşanan olumsuzluklar, MD Mimari Çevre Etki Değerlendirmesi uygulamasının kamu idaresi ve meslektaşlarımızı kentin özgün doku ve yapısına, doğal, kültürel ve tarihi çevreye aykırı, meslek, toplum ve kent yararını gözetmeyen imar koşulları hakkında bilgilendirme ve uyarma amacına ulaşmasını da zorlaştırmaktadır.

Mesleki Denetim Mimari Çevresel Etki Değerlendirme Uygulama Yönetmeliğimizin 6. maddesi gereği, 44. Dönem Çevre Etki Değerlendirme Danışma Kurulumuz 20 Nisan 2016 Çarşamba günü saat 16.00 da Karaköy binamızda dönemin ilk toplantısını yapmıştır.

20 Nisan 2016 tarihinde yapılan seçimler sonucunda Prof. Dr. 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. 44. Dönem Çevre Etki Değerlendirme Danışma Kurulu ağırlıklı gündem konularının bazıları ise;

- Şehrin Mimarları toplantısı,
- Askeri alanlar,
- Tarihi yarımada plan notları,
- Beşiktaş Sinan Paşa Mahallesi 302 ada restorasyon uygulaması,
- 639 sayılı ilke kararı,
- Kabataş Transfer Merkezi,
- Atatürk Kültür Merkezi

olmuştur.

44. dönem ÇED Danışma Kurulu üyelerimize katkılarından dolayı teşekkür ederiz.

6.1. Örnek ÇED Raporları

6.1.1. Esenyurt'ta Konut + Dükân

24.10.2016 / 2016.10.42511

Projenin Adı: Konut + Dükkan

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 24a4c24d1b pafta, 1117 ada, 8 parsel

Mal sahibi: Coşkun Aytulum 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

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, Yeşilkent Mahallesi, 24a4c24d1b pafta, 1117 ada, 8 parsel sayılı yere ilişkin yapı ruhsatında proje müellifi olarak görüldüğünüz ancak odamız kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda söz konusu hizmetinize ilişkin mesleki denetim yaptırmadığınız, tarafınıza yazılı olarak bildirdikten sonra, ilgi mimari projenizi odamız mesleki denetimine iletmiş bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

Yukarıdaki açıklanan koşullar çerçevesinde bilgilenilen mimari uygulama projesinin TC Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş olan 18.06.2016 tarih ve 15928 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre hazırlandığı görülmüştür.

Anılan imar durumunda ise meri plan olarak 1/1000 ölçekli meri Esenyurt TEM Güneyi 2. Etap Uygulama İmar Planı, plan tasdik tarihi yerine ise TC İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.07.2013/1523 sayılı kararı yazılmıştır.

İlgi imar durumunda Bina Sahası Emsali: 0.50, İnşaat Sahası Emsali: 2.00, bina yüksekliğini ve bahçe mesafelerinin plan notu ve avan projeye bırakıldığı görülen parselin ticaret + konut alanında kaldığı, tarafımıza sunulan mimari uygulama projesinin, 3 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat ve konut + dükkân fonksiyonlu olduğu,

İmar durumu plan notlarında;

“Konut ve konut+ticaret alanlarında; 500 m² den küçük parsellerde (1/5000 ölçekli plana göre 300 k/h yoğunlukta kalan parsellerde hmax: 12.50 m. 'yi, 400 k/h yoğunlukta kalan parsellerde) hmax:15.50 mt yi geçmemek koşulu ile planda belirlenen bahçe mesafeleri içerisinde simge (ayrık, ikiz, bitişik nizam) yapılaşma düzeni uygulanır. 1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:1.50, 400 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,50 KAKS:2.00, 500 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.25,600 ki/ha yoğunlukta kalan konut ve konut+ticaret alanlarında 500 m² den büyük parsellerde TAKS:0,40 KAKS:2.50 değerleri aşamaz.” ibaresi yer almaktadır.

Şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı olan plan notları nedeniyle, gerek ekolojik gerek jeolojik olarak yüksek yapılanma yoğunluğunun önerilmediği bölgede 837.95 m² yüzölçümlü arsada 4367.61 m² toplam inşaat alanlı ve bodrum katlar dahil 11 katlı bir yapı kütesinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

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.

Tüm bu nedenler ile mesleki denetime sunmuş olduğunuz 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.

Bilgilerinize sunulur.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Esenyurt Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi

6.1.2. Halkalı’da Konut + Dükkân

31.01.2017 / 2017.10.211

Projenin Adı: Konut + Dükkân - Serenity

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi, Fatih Caddesi

Mal sahibi: Eyüp Ertürk ve Hs.

(...)

ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari proje İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Merkez Mahallesi F21C21B3B pafta, ada, 5812 parsel için TC Küçükçekmece Belediyesince düzenlenen 05.06.2016 ve 2016/16228 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.

Anılan imar durumu ise 1/100 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı’na göre düzenlemiş olup imar durumunun inşaat nizamı ayırık, bina yüksekliği: avan proje olup ticaret

+ hizmet + konut alanında kaldığı görülmektedir.

İlgi avan projenin 09.07.2015 tarih ve 2015/15655 sayılı ile ilgi belediyesinden onaylandığı görülmektedir.

İlgi imar durumunu plan notlarında;

“2.3.1. üzerinde bodrum+zemin+1 normal katlı veya zemin+2 normal katlı yapı bulunan 1000 m²’den küçük en az 2 parselin tevhit edilmesi şartıyla 1000 m²’den büyük parsel oluşturulması halinde yeni parselde yapılacak yapının inşaat alanı; parsellerin tevhit edilmeden önceki mer’i plan şartlarına göre ayrı ayrı hesaplanacak inşaat alanı %20 arttırılarak, 2000 m²’den büyük parsel oluşturulması halinde %25 arttırılarak, 3000 m²’den büyük parsel oluşturulması halinde ise %30 arttırılarak uygulama yapılacaktır. -parsellerin mer’i plandaki inşaat alanı bir bodrum+zemin kat+normal kat alanları+çap alanının (normal kat alanının %30’u kadar) toplamından hesaplanacaktır. bu hesapta bodrum kat alanı zemin kat konturları esas alınarak hesaba dahil edilecektir. yeni oluşacak parselin subasman kotu üzerindeki kısmında (zemin ve normal katlar) bu alandan düşülecek emsale dahil olmayan alanların toplamı yangın merdiveni hariç bu alanın %10’unu aşamaz. -Yeni oluşacak parsellerin bodrum katları iskan edilmeyecek ve otopark ihtiyacı bodrum katlarda karşılanacaktır. - İfraz edilen parsellerde ifrazdan önceki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

2.3.2. 1000 m²’den büyük parsellerin, 1000 m²’den küçük parsellerle tevhit edilmesi halinde yeni oluşan parselin inşaat alanı hesabında yalnızca 1000 m²’den küçük parsellerin inşaat alanı toplamı %30 arttırılacaktır.

2.3.4. Bu alanlarda, maks taks=0.40 ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek irtifa aşılmamak kaydıyla maks h: 45,50 m. olup; bahçe mesafeleri mer’i imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belirlenecektir” ibaresi yer almaktadır.

Tarafımıza sunulan mimari tadilat projesinin 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat,10 ve 12 normal katlı iki blok olup konut + dükkân fonksiyonlu olduğu görülmüştür.

Şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı olarak düzenlenen plan notları nedeniyle, gerek ekolojik gerek jeolojik olarak yüksek yapılanma yoğunluğunun önerilmediği bölgede, 4.771.55 m² yüzölçümlü arsada 29.230.38 m² toplam inşaat alanlı ve

bodrum katlar dahil 14 -17 katlı iki yapı kütesinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Ayrıca 18 mt genişliğinde bir yoldan bir binanın ilgili yönetmeliklerde belirtilen bodrum hariç + 7 kattan fazla olmaması gerektiği hükmüne de aykırı olarak hazırlanmış bir plan kararı bölgeyi gerek insani yaşamsal koşulları açısından gerekse trafik yoğunluğu açısından ciddi tehdit altına almaktadır. Bu tehditlerin yanı sıra herhangi bir deprem ve yangın anında bölgeye acil müdahale imkânını dahi ortadan kaldıracak son derece açıktır. Bu nedenle de her ne kadar bu imar koşulları plan kararı ile belirlenmiş ise de ortaya çıkacak yapı tüm şehircilik ve mimarlık ilkelerine aykırı bulunmaktadır.

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.

Tüm bu nedenle ile mesleki denetime sunmuş olduğunuz 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.

Bilgilerinize sunulur.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Küçükçekmece Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi

6.1.3. Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanında Restorasyon Projesi

15.05.2017 / 2017.10.1450

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinan Paşa Mahallesi, 14 pafta, 302 ada, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15 ve 16 parsel sayılı yerlere ait düzenlemiş olduğunuz restorasyon projenizin imar koşullarına ilişkin olarak Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 24.04 2017 tarih ve 1559 sayılı imar durumu talebiniz üzerine KUDEB bürosuna hitaben düzenlenen 27.04.2017 günlü ve .../1559 sayılı yazı ile anılan parsellerin 13.09.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş- Ortaköy Koruma Amaçlı Nâzım İmar Planı kapsamında THK1”Ticaret-Hizmet-Kültür” alanında kalmakta olduğu, ancak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının henüz onaylanmadığını bildirerek imar durumu düzenlenemeyeceğini bildirmiştir. Ancak yine aynı yazıda söz konusu parseller için İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan onaylı rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile başvuru yapıldığında imar durumu düzenlenebileceği bildirilmiştir.

Tarafımıza iletilen İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Sinan Paşa Mahallesi, 14 pafta, 302 ada, tescilli 5, 6, 7, 8, 9, 14, 16 ve tescilsiz 16 parsellerin tümünün tek bir mağaza kullanımına ayrılmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan projenizde (tarafınızca hazırlanmış olan güçlendirme rekonstrüksiyon ve restorasyon raporunda da açıklandığı üzere) Beşiktaş Köy İçi Kentsel Sit Alanının genel dokusunu yansıtan farklı plan tipi ve gabarilerde 7 adet tescilli bina ile 1 bodrum, 1 zemin, 3 normal ve çatı arası katından oluşan ve uygulama yapılabilmesi için 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarına göre gabarisi vb yeniden değerlendirilmesi gerekirken mağaza kullanımının çekirdeğini teşkil etmesi nedeniyle tescilsiz olmasına rağmen kurul kararı ile güçlendirilmesine karar verilen 1 bina olmak üzere toplam 8 adet binanın tek mağaza kullanımına uygun hale getirilmek için fiziksel ve mimari bütünlüklerinin zorlandığı görülmektedir.

Ayrıca İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 13.01.2015 gün ve 2021 sayılı kararı ile özellikle 15 parseldeki tescilsiz binanın yeniden yapılırken kontur gabarisini komşu tescilli yapıların gabarisi dikkate alınarak hazırlanması gerektiği bildirilerek uygun bulunmaması kararına yapılan itiraz üzerine Kültür varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun 13.01.2015 günlü ve 448 sayılı kararı ile “söz konusu parselde yer alan

taşınmazlara ilişkin yeni fonksiyonun gereklerine uygun olarak 5.11.1990 gün ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanacak restorasyon projesinin kurula sunulmasına” karar verildiği;

İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.11.2015 gün ve 2535 sayılı kararı ile söz konusu tescilsiz 15 sayılı parseldeki binanın güçlendirilerek korunması ve kurul tarafından proje üzerinde yapılan düzeltmelerle ilgili restorasyon projesi onaylanmıştır.

Bilindiği gibi 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında görev yapmaya başlayan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 1989 yılına kadar İstanbul’da sadece 4 sit alanı tespit edilmiş olup bunlardan birisi de Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanıdır.

Örnekleri çok azalmış bulunan bu önemli kentsel sit alanının tarihsel, kültürel ve kentsel kimliğinin ayırt edici özelliklerini taşıyan ve içerdiği 18 parselin 14’ü tescilli bulunan 302 ada, Beşiktaş Köyiçi çarşısı alanının önemli bir odak ve işaret noktasını teşkil etmektedir.

Söz konusu tasarım ile büyüklük olarak 302 adanın neredeyse tamamını teşkil eden 7’si tescilli 8 parselin tümünü birleştirerek toplam 1.490.14 m²’lik tek bir mağaza kullanımına ayrılmakta ve bu uygulama ile tüm Beşiktaş Çarşısı için emsal teşkil edebilecek ve Beşiktaş Çarşısının kimliğini yaratan mimari, kentsel ve sosyal dokuyu yok ederek sadece büyük mağazaların bulunduğu AVM’ye çevirebilecek olan çekinceli bir uygulamanın önü açılacaktır. Ayrıca bu uygulama, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının daha onaylanmadan işlevsiz hale getirilmesi çekincesini de taşımaktadır.

Mimarlar Odası olarak, örnekleri çok azalmış bulunan bu önemli kentsel sit alanının tarihsel, kültürel ve sosyal dokusunun ihtiyaç ve önceliklerden ziyade yeni ticari fonksiyonun gereklerinin esas alındığı belirtilen ve bu nedenle 660 sayılı ilke kararına da aykırı bulunan ilgi kurul kararlarının tekrar gözden geçirilmesi gerektiği görüşüyle;

Mesleki denetime sunmuş olduğunuz 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 Kültür Ve Turizm Bakanlığı Koruma Yüksek Kurulu
- TC Kültür Ve Turizm Bakanlığı İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Beşiktaş Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Mal sahibi

6.1.4. Şişli’de Mimari Tadilat Projesi

04.05.2017 / 2017.10.1261

Değerli meslektaşımız,

(...)

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Büyükdere sokak, 58 pafta, 1199 ada, 385 Parsel için hazırlamış olduğunuz mimari tadilat projenizi tadilat ruhsatı alındıktan sonra meslek odamıza iletmiş bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

TC Şişli Belediyesi tarafından düzenlenmiş 14/03/2016 tarih ve 10/3-29 No’lu tadilat yapı ruhsatı düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

TC Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 20.01.2014 tarih ve 2014/706-R/167044 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumunun ise meri plan olarak Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı 58 pafta, 1199 ada, 384-385 parsel tadilli olup, yapılanma koşulları Bina yüksekliği H: serbest, İnşaat nizamı: Ayrık, Bina sahası emsali: 0.40, İnşaat sahası emsali: E: 2.5, Turizm + ticaret alanında kalmakta olduğu görülmektedir.

İmar durumunda,

- Alanın tamamı ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak kaydıyla zemin altı otopark olarak düzenlenebilir.
- Bodrum katlar emsale dâhil değildir.

Tarafımıza sunulan mimari tadilat projesinin 6 bodrum kat, zemin kat + 13 normal kattan olup otel fonksiyonu olduğu görülmüştür. İlgili imar durumunun plan notları ile getirilen ayrıcalıklı koşullarda düzenlenen yapı ruhsatı ile 2.127,32 m² yüzölçümlü arsada TAKS: 0.40, KASK: 2.5 yapılaşma koşulları olmasına rağmen 15.614,54 m² toplam inşaat alanlı bir yapı kütlelerinin inşa edilmesine neden olmuştur.

Ancak bütün bu çekincelerimize konu olan imar koşullarının ortaya çıkmasına neden olan plan değişiklikleri ve tadilatları ile ilgili olarak odamız tarafından açılan davalar yüksek yargı nezdinde kazanılmış olup henüz sonuçlanmamış olmasına rağmen yargı süreci içerisinde yapı ruhsatının düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Konu ile ilgili olarak İBB Planlama Müdürlüğünün 06/03/2015 gün ve 2014-14219 sayılı yazısı ile iletilen ayrıcalıklı koşulların düzenlenmesine ilişkin teklifte dahi;

“Söz konusu 16.06.2007-18.10.2007 onanlı NİP değişikliği 1199 ada, 384 (Ali Sami Yen Stadı) ve 385 parselleri kapsamakla birlikte, daha sonra 384 parselde; TOKİ tarafından 02.04.2010 tarih, 1631 sayılı Olur ile 5793 sayılı kanununun 7. maddesi uyarınca 1/5000 ve 1/1000 ölçekli NİP ve UİP değişikliği yapılmıştır.

Ancak 385 parselde halen 16.06.2007-18.10.2007 onanlı 1/5000 ölçekli NİP hükümlerinin geçerli olduğu görülmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan paftaları “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerine göre incelendiğinde; pafta üzerinde plan lejantı ve plan adının oluşturulmadığı, plan değişikliği onama sınırının Yönetmelikteki gösterime uygun olmadığı, ayrıca 12 metrelik yol alanının korunmasına rağmen, plan notlarında yol alanı zikredilmeyerek “385 sayılı yer Turizm+Ticaret Alanıdır” ibaresinin yazıldığı görülmektedir.

Söz konusu teklife ilişkin olarak, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün olumlu, İSKİ Genel Müdürlüğünün şartlı olumlu, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün ise 16.06.2007-18.10.2007 onaylı Planda 384 ve 385 parsellerin bütüncül olarak planlanmış olması ve 385 parsel ile ilişkin münferit bir nâzım plan ve plan hükümleri bulunmaması nedeniyle, bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmadığı şeklinde olumsuz görüşü bulunmaktadır. Tekliffe konu parselde; meri Nâzım İmar Planı hükümlerine göre meriyetteki 1/1000 ölçekli 24.06.2006 onaylı Uygulama İmar Planından istikamet alınarak düzenlenecek avan projeye göre uygulama yapılabilme hakkı bulunmakla birlikte, ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişiklik teklifinin hazırlandığı ve Büyükdere Caddesinden 2 metrelik yeşil bant ile ayrılarak, Akıncı Bayırı Sokaktan mahreç almasının sağlandığı görülmektedir.

Fonksiyon ve yapılanma koşulları yönünden yapılan incelemede; 16.06.2007-18.10.2007 onanlı 1/5000 ölçekli NİP değişikliğinde 385 parsel ilişkin plan notlarında; söz konusu parselin E:2.50 H:Serbest yapılanma koşulları ile Turizm+Ticaret Alanı olduğu, ayrıca inşaat alanının brüt parsel üzerinden hesaplanacağı ve bodrum katların emsale dahil olmadığı yönünde plan hükümleri bulunduğu görülmektedir.

Bölgedeki 29.12.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresine ait NİP ve 24.06.2006 onanlı 1/1000 ölçekli UİP’te ise “Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir” hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifinin, 16.06.2007-18.10.2007 onanlı meri NİP fonksiyon ve yapılanma koşullarına uygun olduğu, ancak farklı (16.06.2007-18.10.2007, 29.12.2003, 24.06.2006) plan hükümleri nedeniyle uygulamada oluşabilecek tereddüde meydan vermemek amacıyla “iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir” hükmünün eklenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.” denilerek plan değişikliği teklifi yapılmış ise de bu teklif İstanbul Büyük Şehir Belediye Meclisi İmar Komisyonunca değerlendirilmeye alınmamıştır.

Ayrıca İstanbul 2. İdare Mahkemesinin E: 2008/373, K: 2012/563 sayılı kararında “bodrum katların emsale dahil edilebileceğine ilişkin plan notunun sadece 384 parsel için yönelik olarak ve daha sonraki plan tadilatlarında yer aldığı göz önüne alındığında, 384 sayılı parselde yoğunluk artışı getiren söz konusu plan notunun 385 parsel yönünden geçerli olmadığı anlaşılmaktadır” şeklinde anlaşılabilir mütalaası bulunmakta ise de, Danıştay 6.

Dairesi, 17.11.2014 gün, 2012/5183 Esas ve 2014/7294 Karar sayılı kararı ile, İstanbul 2.

İdare Mahkemesi'nin anılan kararının bozulmasına karar vermiştir. Bozma gerekçesi olarak, “plan kapsamında bulunan parseller arasında ayrıma gidilmeden bütüncül bir inceleme yapılması gerektiği” belirtilmiştir.

Tarafınızca ve kamuoyunca da bilindiği üzere mimari projenizin üretilmesine esas olan yapılaşma alanını yaratan parsel bazındaki ardışık 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 olup odamız tarafından yargıya taşınmış ve henüz dava süreci tamamlanmamıştır.

Sonuç olarak bugün için Danıştay kararları ile de haklılığı onaylanan uyarılarımız çok önemli bir kent parçasının yok olmasına engel olamamıştır.

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

Ayrıca karar sürecine müdahil olamadığımız tüm bu sakıncalı planlama yapılaşma kararları ülkemizin doğal, tarihi ve kültürel varlıklarına sahip çıkarak çağdaş tasarımlara kavuşması konusunda en önemli sorumluluğu yüklenmiş bulunan mimarlık mesleğinin gelişimine de gölge düşürmekte ve mesleğimizin giderek kentsel rantın pazarlama aracı haline getirilmesi tehdidini taşımaktadır.

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

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarının 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 gerekçelerle mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari tadilat projeniz hakkında mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi
- Galatasaray Spor Kulübü Derneği

Bilgi için:

- TMMOB Mimarlar Odası

6.1.5. Maltepe'de İki Kule Projesi

22.05.2017 / 2017.10.1550

Projenin Adı: Maltepe Konut

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 994 ada, 58 parsel

Mal sahibi: Vakıf Gay. Yat. Ort. AŞ - Obaköy Gıda İşl. Güv. Tem. Tic. ve San. AŞ

(...)

ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, G22A09A1C pafta, 15646 ada, 44 parsel sayılı yerle ilgili tarafımıza sunmuş olduğunuz mimari projenin, 28.10.2016 gün ve 2016/4148377 sayılı TC Maltepe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu, 15.02.2008 onanlı Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve 29.07.2008, 13.09.2009, 22.01.2010,16.06.2012, 19.05.2013, 13.09.2013, 13.12.2013 onanlı plan tadilatlarına göre düzenlenmiş, söz konusu parselin konut alanında kaldığı İnşaat nizamı: Ayrık, Bina sahası emsali: 0.20-0.40, İnşaat sahası emsali: 1.25, bina yüksekliğinin plan notu ve yönetmeliğe göre, çekme mesafelerinin ön bahçe 5 m, yan bahçe 4 m olduğu, ancak plan notlarına göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir.

Yukarıda kısaca belirtilen yapılaşma koşullarına göre hazırlanan mimari projenizin;

5 bodrum kat + zemin kat + 22 normal kat ve çatı katı ve 5 bodrum kat + zemin kat + 12 normal katı olan iki kuleden oluştuğu, dükkân ve konut fonksiyonlarını içerdiği görülmüştür.

İlgili imar durumunun plan notları ve mevcut yönetmelikler nedeniyle 15.264 m² yüzölçümü olan arsada bina sahası emsali %0.20-0.40, inşaat sahası emsali %1.25 yapılaşma koşulları olmasına rağmen 5. bodrum katı 6.970,86 m² olan, emsale dahil olmayan alanlarla birlikte 67.862,07 m² toplam inşaat alanlı bir yapı kütleli ortaya çıkmaktadır.

Söz konusu planlama alanında farklı tarihlerde parsel ve/veya ada bazında, özellikle yerleşik konut alanlarının mimari, doğal, kentsel kimliğini, altyapı, donatı gereksinimlerini dikkate almadan yapılan plan, plan notu ve yönetmelik değişiklikleri ile yapılaşma (nüfus) 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 İmar Yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan ilaveler özellikle balkonlar ve kapalı balkonlar, 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.

Ayrıca TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan 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 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 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.

Bilgilerinize sunulur.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükkent Şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

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

6.1.6. Maltepe’de Konut

30.05.2017 / 2017.10.1646

Projenin Adı: Konut

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yalı Mahallesi 11 pafta, 16500 ada, 86 parsel

Mal sahibi: Ağaoğlu Omak ve Hs.

(...)

ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yalı Mahallesi, 11 pafta, 16500 ada, 86 parsel sayılı yerle ilgili tarafımıza sunmuş olduğunuz mimari projenin 22.11.2016 gün ve 2016/492681 sayılı Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğu tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına göre hazırlanmış olduğu görülmekte olup, söz konusu imar durumunun 26.02.2007 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planına göre düzenlendiği görülmektedir.

İmar durumunda;

Söz konusu parselin konut alanında kaldığı; İnşaat nizamı: Ayrık, Max TAKS: 0.20-0.40, Max KAKS: 1.75, Bina yüksekliği H: Serbest, çekme mesafelerinin ön bahçeden 5 m, yan bahçe 4.000 + plan notu ve arka bahçe plan notu + yönetmelik olduğu görülmektedir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesinin 2 bodrum kat, zemin kat, 15 normal katlı iki blok olup konut fonksiyonlu olduğu görülmüştür.

İmar yönetmeliğince emsal dışında bırakılacak ve katlar alanına dahil olmayan alanlar arasında sayılacak alanlara yapılan ilaveler ve özellikle 'kapalı' balkonlar, yapıların inşaat alanlarını verilen emsalin çok üstüne çıkarmakta ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin ve siluetin bozulmasına meydan vermektedir. Esasen husus bakanlık genelgelerine de açıkça aykırıdır.

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

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

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

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükşehir Şubesi

Dağıtım:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Maltepe Belediye Başkanlığı
- Proje müellifi

6.1.7. Zeytinburnu'nda Konut + Dükkân + Ofis

29.11.2017 / 2017.10.3549

Projenin Adı: Konut + Dükkân + Ofis

Müellifi:

Yeri: Zeytinburnu, Beştelsiz Mahallesi 400/8 pafta, 3329 ada, 1-3330 ada, 1 parsel- 3327 ada
1 Parsel

Mal sahibi: TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

(...)

ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanununa göre “*mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleri ile ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak*” 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 yapıлып yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi gibi konular da TMMOB ve bağlı odalarının görev ve yetkisi dahilindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğindeki bir meslek kuruluşu tarafından ilgili yasaların verdiği yetki ve amaçlar çerçevesinde hazırlanarak *Resmî Gazete*'de yayımlanmak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerde yer alan kurallar icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası, Mesleki Denetim Yönetmeliği 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* belirtilmiştir. 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 rağmen bahse konu yerlerdeki yapı ruhsatlarında proje müellifi olarak görüldüğünüz halde odamız kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda söz konusu hizmetinize ilişkin mesleki denetim yaptırmadığınız anlaşılmış, durum tarafınıza yazılı olarak bildirdikten sonra, ilgili mimari projenizi mesleki denetim amacıyla odamıza iletmiş bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

Söz konusu parsellerin Milli Savunma Bakanlığı ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 05.11.2013 tarihinde yapılan protokol kapsamında Maliye Hazinesi mülkiyetinden TOKİ mülkiyetine geçmiş olduğu,

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Beşelsiz Mahallesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nâzım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan plan değişikliklerinin onaylanarak Büyükşehir Belediyesine gönderildiği ve bu plan değişikliklerinin Büyükşehir Belediyesi tarafından oy çokluğu ile onaylandığı görülmektedir.

Plan değişikliği yapılan sınırlar içerisinde kalan parsellerin;

- 15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “Meskûn Alanlar” lejantında kaldığı,

- 15.09.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda “Askeri Alan”da kalmamakla birlikte, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda Askeri Alanlarla

ilgili olarak “*Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nun programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır*” hükmünün yer aldığı,

- Yukarıda sözü edilen protokolün ardından yapılan plan değişiklikleri ile yapılaşma yoğunluğunun artırıldığı, planlarda parseller için öngörülen işlevlerin değiştirilerek yolların iptal edildiği, ada teşkillerinin değiştirilerek Çevre Düzeni Planı hükümlerine de aykırı olarak yeşil alanların azaltıldığı

görülmektedir.

Oysa imar planları kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olarak her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasında yer almalıdır. Bu yönüyle imar planları, teknik altyapının planlaması ve koordine edilmesinde birincil rol oynar. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun şekilde yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde imar planları kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak gereksinimleri zamanında karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak gelişmesine yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi, çok sayıda ayrıcalıklı imar değişikliği yapılarak olduğu kadarıyla da plan bütünlüğü ve tutarlılığı ortadan kaldırılmaktadır. 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 israf edilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazındaki değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerin kamuya yüklenmesine yol açmaktadır

Tüm bu sakıncaların yanı sıra, TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın neredeyse parselin tamamında yapılan otoparklar ile kentsel toprakların koruma-kullanma dengesi bozulmakta, kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getirerek zaten yetersiz olan açık alanları iyice azaltmanın gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskınları, nem) açısından yaratacağı sakıncalar ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Mimarlar Odası, parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarıyla 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 bilimi ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu 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 kuruluğu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amaçı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

TMMOB Mimarlar Odası
İstanbul Büyükkent şubesi

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı,
- TC Zeytinburnu Belediye Başkanlığı,
- Proje Müellifi

Bilgi için:

- Bakırköy BKBT