

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

*Oktay Ekinci'nin 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 değerlendirmesi uygulaması, 14-16 Nisan 2000 tarihlerinde Ankara'da gerçekleşen 37. Olağan Genel Kurulu'nca kabul edilerek yürürlüğe giren yönetmelik doğrultusunda odamızın tüm birimlerince ülke bütünlüğünde 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, mimarlık ortamı ve mesleğinin bu yağma projelerine alet edildiği yaşadığımız dönemde acı bir şekilde yitirdiğimiz sevgili Oktay Ekinci'yi ve TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi 32. çalışma dönemine katkıda bulunan tüm meslektaşlarımızı MD/ÇED uygulamasının başlatılması doğrultusunda gösterdikleri çabalardan dolayı saygı anıyoruz. (ÇED Danışma Kurulu Başkanı Niyazi Duranay'ın Danışma Kurulu'nun 29 Ocak 2014 tarihli toplantısında yaptığı konuşma için bkz. 6.2.)

Çevresel Etki Değerlendirme Danışma Kurulumuzun 42. çalışma dönemi ülke mimarlığını ve meslektaşlarımızı olumsuz bir şekilde etkileyen gelişmeler nedeniyle mimarlığımızın, mesleki hak ve etiğimizin korunması açısından son derece kritik ve zorlu bir döneme denk düşmüş ve Danışma Kurulumuzun MD/ÇED uygulamasının toplum nezdinde de yaygınlaşmasını sağlayacak önerileri doğrultusunda yapılan Emek Sineması, Taksim Meydanı ve Topçu Kışlası gibi çalışmalar ülke gündemine damgasını vurmuştur.

Geçmiş dönemde alınan kararlar doğrultusunda 9 Danışma Kurulu toplantısı yapılmış ayrıca Taksim Topçu Kışlası, Haydarpaşa Restorasyon Projesi gibi konularda müellifler davet

edilerek bilgilerine başvurulmuştur. Aşağıda özet ahahinde belirtilen konu başlıkları ile ilgili bilgilendirme toplantıları ve sunuşlar yapılmış, Emek Sineması konusunda tüm tarafların katıldığı basın toplantısı düzenlenmiş ve İstanbul’da büyük bir yağmanın aracı haline getirilen rekonstrüksiyon/ihya projeleri hakkında 27 Aralık 2013 tarihinde “Tarihin Yeniden Kurgulanması” başlıklı panel-forum yapılmıştır.

Mesleki Denetim Mimari Çevresel Etki Değerlendirme Uygulama Yönetmeliğimizin 6. maddesi gereği yapılan seçimler sonucunda Niyazi Duranay 42. dönem başkanı, Sema Kocabaş II. başkan ve Mücella Yapıcı sekreter olarak seçilmiştir.

42. dönem ÇED Danışma Kurulu, Taksim Meydanı-Topçu Kışlası, rezerv alan, Salıpazarı, Afet Yasası, Yapı Denetim Kanun Taslağı (torba kanun), “Tarihi Binalarda Yangın Sorunu” sunuşu (Acar Avunduk), İnönü Stadı (Afife Batur - Zekiye Yenen), ihyalar (Zeynep Ahunbay - Zeynep Eres), Taksim Meydanı - Topçu Kışlası (Mücella Yapıcı), Taksim Topçu Kışlası, kurul kararı, Etiler Polis Koleji, Çamlıca 157 pafta 788 ada 1 parsel, Cercle d’Orient yapı kompleksi ve Emek Sineması, Taksim Meydanı Yayalaştırma Projesi ve Gezi Parkı davaları ve süreç hakkında bilgilendirme (Mücella Yapıcı), Haliç Tersanesi (Gül Köksal - Tansel Timur), Yedikule bostanları (Arkeologlar Derneği - Aleksandar Shopov, tarihçi Ayhan Han), Oktay Ekinci’yi anma, İkitelli Entegre Sağlık Kampusu gündemli toplantılar yapmıştır.

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

## **6.1. Örnek ÇED Raporları**

### **6.1.1. Liman Han**

17.04.2012 / 2012.10.27665

Değerli meslektaşımız,

İstanbul Fatih İlçesi, Hobyar Mahallesi Yalı Köşkü Caddesi, 18 pafta, 406 ada, 3 parselde yer alan Vedat Tek’in Mes’adet (Liman Han) olarak anılan yapısına ilişkin restorasyon projenizin 25 Ocak 2012 gün ve 359 sayılı karar ile Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek

Kurulunun 22 Ocak 2001 gün 680 sayılı ilke kararı gereğince uygulamanın kurul kararlarına uygun olarak yapılması için, mesleki denetim sorumluluğun müellif mimar tarafından üstlenilmesi koşulu ve yapılan düzeltmeler ile uygun olduğuna karar verilmiştir.

Mimarlık tarihimizin ve 1. Ulusal Mimarlık üslubunun önde gelen temsilcilerinden olan M. Vedat Tek'in 1907 tarihli Mes'adet veya günümüzdeki adıyla Liman Han adlı yapısı, sadece mimari değerleri ile değil, gelişkin bir betonarme strüktür kurgusu, iç mekân zenginliği ve donanımı ile dönemine tanıklık etmekte ve Sirkeci gibi kentsel ve tarihi bir ticaret merkezinin tarihsel ve kentsel kimliğini oluşturan en önemli yapılarından biri olarak ayakta durmaktadır.

Anılan kurul kararı eki olarak tarafımıza iletilen restorasyon projelerinde ise, yapının zemin koşulları nedeniyle oluşan oturmalar sonucunda şakulünden yaklaşık 3 derece (çeşitli raporlarda bu konuda farklı değerler bulunmaktadır) kuzeye doğru yapmış olduğu eğim nedeniyle sadece cephesinin orijinal halde korunması, diğer kısımlarının ise yıkılıp orijinaline sadık kalınarak yeniden inşası öngörülmüştür.

Ancak söz konusu yapının gerek mimarlık tarihi içindeki önemi, gerekse mimarlık tarihinin önemli bir temsilcisinin yapısı olması, mimari ve strüktür özelliklerinin yanı sıra döneminin sosyal ve iktisadi tarihine dair taşıdığı ipuçları açısından, tüm dünyada kabul edilen çağdaş koruma anlayışları doğrultusunda tarihi ve kültürel miras niteliği taşıyan yapıların yıkılmadan korunması temel ilkesine göre Mes'adet (Liman) Han'ın mevcut haliyle güçlendirilerek korunması gerekliliği nedeniyle;

İlgili kurul tarafından 4 nisan 2011 tarih ve 4511 sayılı kurul kararı ile de yapıya ilişkin olarak hazırlanan restorasyon projesinin, yapının mevcut hali ile kullanımın mümkün olup olmadığını ve bu konudaki yöntemleri de belirleyerek tarihi yapı strüktürü konusunda uzman olan ve biri İstanbul ve diğeri Ankara teknik üniversitelerinden olmak üzere zemin mekânîği ve inşaat mühendisi olan dört uzman tarafından hazırlanacak ortak raporun iletilmesinden sonra kurul tarafından değerlendirilebileceği karara bağlanmıştır.

Nitekim 25 Ocak 2012 gün ve 359 sayılı kurul kararı eki restorasyon projeleri üzerinde de İstanbul Üniversitesi - Boğaziçi Üniversitesi Geoteknik Grubu ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi yapı grubu tarafından hazırlanan 13.12.2011 tarih ve 782 numara ile Koruma Bölge Kuruluna teslim edilen rapor doğrultusunda düzenlendiği notu bulunmaktadır.

Ancak bu notta adı geçen İstanbul Üniversitesi ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi yapı grubu tarafından hazırlanan yapı durum tespit raporunda ise Liman Hanın orijinal taşıyıcı sisteminin ve detaylarının korunarak binanın şakulüne getirilip güçlendirilmesi ve onarılmasının mümkün olduğu ve yöntemleri hakkında bilgi verildiği görülmektedir.

Ayrıca aynı raporda bu mühendislik çalışmalarının yapılabilmesi için binanın taşıyıcı sisteminin en küçük detayına kadar bilinmesi gerektiği, ancak binanın mimari rölöve projelerinin hazırlanmış olmasına rağmen strüktür ile ilgili herhangi bir çalışmanın yapılmamış olduğunun görüldüğü ve bu durumun büyük bir eksiklik olduğu belirtilmiştir.

Bu rapor hazırlanırken tarafımıza sunulmuş olan önceki Yıldız Teknik Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan raporların da referans alındığı görülmektedir.

Yukarıda aktarılan rapora kurulun 4 Nisan 2011 tarih ve 4511 sayılı kararına ve binanın taşıdığı öneme rağmen hiçbir gerekçe ve görüş belirtmeden binanın sadece cephesinin orijinal halde korunması, diğer kısımlarının ise yıkılıp orijinaline sadık kalınarak yeniden inşasını öngören restorasyon projesi üzerine “yapılan düzeltmelerle uygundur” notu düşülerek almış olduğu 25 Ocak 2012 gün ve 359 sayılı kararı anlaşılabilir olmaktan ve mimarlık mirasımızın korunması konusunda gösterilmesi gereken özen ve bilimsellikten uzak bulunmaktadır.

Mimarlar Odası olarak mimarlık tarihimizin ve 1. Ulusal Mimarlık üslubunun önde gelen temsilcilerinden olan M. Vedat Tek’in önemli yapılarından olan Mes’adet (Liman) Han’ın orijinal taşıyıcı sistemi ve detayları da korunarak güçlendirilmesi ve onarılması konusunda özellikle koruma konusunda görevli kamu kurumlarınca gerekli özenin gösterilmesi ve acilen İstanbul Üniversitesi ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi yapı grubu tarafından hazırlanan yapı durum tespit raporunda belirtildiği üzere gereken bütün bilimsel ve teknik çalışmaların yapılması gerekliliği konusunda karar alınması gerektiği düşüncesindeyiz.

Aksi durumda, 25 Ocak 2012 gün ve 359 sayılı kararı ile onaylanan restorasyon projesine göre yapılacak uygulama; Mimarlık mirasımızı evrensel, çağdaş ilkeler ve teknolojinin günümüzde ulaştığı seviye göz önüne alınarak korunması konusunda gerek mimarlık gerekse ilgili bilim ve teknik çevreleri tatmin etmeyecek ve geri dönüşü mümkün olmayacak zararlara neden olacaktır. Bu nedenle anılan kararın yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Tüm bu nedenler ile 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 bilgi alınmasını ve gereğini dileriz.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*Sami Yilmaztürk*

*Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Fatih Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- İşveren

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- TMMOB’ye bağlı meslek odaları
- Basın

## **6.2. Ataşehir’de Kültür Yapısı**

20.04.2012 / 202.10.27754

**Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi**

**Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu**

Projenin Adı:

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 16 parsel  
Mal sahibi: Varyap Gayrimenkul Yatırım AŞ

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

## ÇEKİNCELER

Ataşehir İlçesi, G22A03A1A pafta, 3332 ada, 16 parsel için hazırlamış olduğunuz mimari projenizin TC Ataşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 01.03.2011 tarih ve 2807-258797 sayılı imar durumu ve 14.03.2012 tarih ve M.34.6.ATA.0.13-2011/2-Ref-411359 sayılı onaylı avan göre hazırlandığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu imar durumu 14.08.2009 tarihli 1/1000 Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planına göre rekreasyon alanında kalmakta olup kat alanı katsayısının 0,15 olduğu görülmüştür

İlgi imar durumu notlarında;

- *İmar adalarında verilen KAKS değeri, düzenlenecek mimari projeler ile ada içimde farklı oranlarda dağıtılabilir. Adanın toplam KAKS'ı hiçbir şekilde aşamaz. Blokların bahçe mesafeleri; yönetmelikte belirlenen bahçe mesafesine göre yapılır veya ilçesince onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayırık, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.*
- *Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, otopark yönetmeliğine göre hesaplanır. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak şartıyla tabii zemin altında yapılan otoparklarda otopark ihtiyacının 4 katına kadar kapalı otopark yapılabilir. Açık*

*otoparklar bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir. Otopark katlarının açıkta kalan birimleri TAKS ve KAKS hesabına dahil edilemez.*

- *Yapı adalarında blok ebatları ve taban alanı serbesttir.*
- *Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.*
- *Rekreasyon alanında emsal 0.15 olup bu alanda açık ve Kapalı Spor Tesisleri ve Sosyal Kültürel Tesisler de yapılabilir*
- *0.50 ve daha az olan adalarda çekme mesafeleri içerisinde 2 bodrum kat iskan edilebilir.1. bodrum katın tamamı, 1.bodrum katın %50'si emsal hesabına dahil edilir*

denilmektedir

Bu durum 37.830,37 m<sup>2</sup>'lik parselde KAKS değerinin = 0,15 olmasına rağmen toplam inşaat alanı 122.624,98 m<sup>2</sup>'lik bir yapının oluşmasına, otopark katları dahil edilmediği takdirde bile KAKS'ın 2'nin üzerine çıkmasına neden olmuştur.

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

Bu bağlamda kentlerimizin ve kentlilerin sağlıklı ve çağdaş gelişimi için son derece yaşamsal olan bazı donatı alanlarına ihtiyaç bulunmakta ve bu donatı alanlarının planlama aşamasında gerçekleştirilmesi ilgili mevzuatlar ile belirlenen standartlarla güvence altına alınmaktadır.

Bu bağlamda imar mevzuatımızda kentleri planlarken insanların dinlenmeleri ve eğlenmeleri için ayrılması gereken *rekreasyon (piknik ve eğlence) alanları* kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros vb her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar, olarak tanımlanmıştır.

Bu tanımlamaya ek olarak bu alanlarda yapılacak yapıların emsalinin 0,05'i ve yüksekliğinin 6,50 m'yi geçmemesi gerektiği de hem İstanbul için hem ülke bütünü için geçerli olan imar yönetmeliklerinin ortak hükmüdür. Her ne şekilde ve hangi amaçla olursa olsun bu hükümlerin uygulanmasından ödün verilmesi ve yapılaşmaya dair ayrıcalıklı kurallar getirilmesi sadece İstanbul için değil bütün kentlerimiz için olumsuz emsaller yaratacak, zaten çağdaş kentlerin kentsel yaşam ve kalite standartlarının son derece altında sağlıklı bir duruma getirilmiş bulunan kentsel toprak koruma ve kullanım dengesini geri dönüşü mümkün olmayacak şekilde ortadan kaldıracaktır.

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

Tüm bu nedenler ile 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 ile bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükşehir Şubesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Ataşehir Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

Bilgi için:



- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

### **6.1.3. Eyüp'te AVM**

06.08.2012 / 2012.10.29169

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Merkez Mahallesi, 82 pafta, 30 ada, 21 parsel için tasarlanan mimari avan/uygulama projenizin Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 23 Şubat 2012 tarihli ve 2012-S-1368 sayılı imar durumu ve notlarına göre hazırlandığı görülmüştür.

29.08.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planında söz konusu parselin bir kısmı Küçükköy Deresi Koruma Kuşağında (İSKİ Hizmet Alanı), bir kısmı da Katlı Otopark ve Ticaret Alanında (bölge yapılanma şartlarını geçemez) kalmakta ve Katlı Otopark Alanlarında “Planlama Alanı içinde O.P ve K.O.P olarak ayrılan alanlarda uygulama parsel malikinin talebi ve Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak koşulu ile parsel maliklerince yapılabilir” ve “(T) Ticaret alanlarında ticari hizmet veren yapılar bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka vb yapılabilir. Ticaret alanlarında max kat 4’ tür” şeklinde plan notları yer almakta;

İSKİ Hizmet Alanı ile ilgili olarak da 1/5000 ölçekli Eyüp R.N.İ. Planında “Alibeyköy Deresi üzerinde, planlara “İSKİ Hizmet Alanı” olarak işlenmiş alan için, Uygulama İmar Planları aşamasında konu ile ilgili görüşler alınarak planlara işlenecektir” şeklinde plan notu bulunmakta iken;

Büyük Marmara Depreminin 5. yılına denk gelen 17-18 Ağustos 2004 tarihlerinde Alibeyköy Deresinin ve Küçükköy Deresinin mevsim ortalaması üzerindeki yağışlar nedeniyle taşması nedeniyle ve anılan parselin de içinde olduğu alanda yaklaşık 4 bin 500 ev ve işyeri sular altında kalmış; yetkililer günlerce bu sel felaketinin nedenleri ve alınacak önlemler ile ilgili olarak beyanatlarda bulunmuş ve konu haftalarca kamuoyunun ve basının gündemini oluşturmuş, yapılan açıklamaların en önemli konusu ise bölgede yapılacak dere ıslah ve kamulaştırma çalışmaları olmuştur.

Yapılan bilimsel ve teknik araştırmaların ve başta DSİ ve İSKİ olmak üzere konu ile ilgili uzman kuruluşların oybirliği ile üzerinde anlaştıkları bazı bilimsel ve teknik saptamalar ortaya çıkmıştı. Bu saptamaların bazıları bizzat İSKİ Genel Müdürü Prof. Dr. Ahmet Demir tarafından;

*Özellikle taşkın alanlarında ve dere mutlak koruma alanlarının imar planlarında dere ıslahı, servis yolları ve yeşil alanlar olarak ayrılmalrı, afet maruz kalabilecek bu alanlar içinde yapılaşmaya izin verilmemesi,*

*Derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışmanın kesinlikle yapılmaması,*

*Dere yatakları, vadi tabanları ve dere koruma bantlarında; kazı, hafriyat, dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetleri kamu, çevre sağlığı ve dere taşkın riski bakımından kesinlikle yasaklanması,*

*Ayrıca dere ya da vadi kesitinin daraltılmaması, dere yatağının doğal halinin korunması, arazinin eř yükselti eğrilerinin değiştirilmemesi, dere yatakları ve koruma bantları dahilinde, sedde, topuk, duvar vb yüzeysel suların akışını engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması,*

*Taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır.*

*Daha önce inşa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılarak açık mecralar kapalı mecralara dönüştürülmemelidir.*

*İmar parsellerinde, bodrum katına izin verilmemelidir. Ancak, zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu olan hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar; konut, depo, otopark vb her türlü ticari veya diğer riskli faaliyetler amacıyla kullanılmaması gerekmektedir*

şeklinde sunulmuştur.

Bütün bunların ötesinde anılan parselin içinde bulunduğu bölge için Cumhurbaşkanı Ahmet Necdet Sezer ve Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın da imzalarının bulunduğu Bakanlar Kurulunun 23.9.2004 tarihli ve 7897 sayılı kamulaştırma kararı bulunmaktadır.

“Alibeyköy Deresi Kolu K c kk y Dere Yatağı Alanında Kalan Bazı Taşınmazların Kamulaştırılmasında 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 27’nci Maddesinin Uygulanmasına Dair Karar” olarak adlandırılan kararda; “Su baskını afetine maruz kalmış olması ve tekrar afete uğraması kuvvetle muhtemel olması nedeni ile İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy mevkiinde bulunan Alibeyköy Deresi kolu K c kk y Dere Yatağı alanında kalan ve aşağıda pafta, ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırılmasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27’nci maddesi uygulanır” şeklinde karar alınmış ve bu karar konumuz olan 82 pafta, 30 ada, 21 parseli de içermektedir.

Ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, selden etkilenen dere yataklarında istimlak çalışmalarına başlanacağını belirterek, dere yatakları üzerinde kurulu yerleşim birimlerindeki istimlak bedellerinin, hak sahiplerine ev, Hazine arazisi üzerindeki gecekondulara sahiplerine ise ‘enkaz bedeli’ olarak ödeneceğini bildirmiş ve yaklaşık 60 evin yıkımını gerçekleştirmiştir.

Ancak alınan bütün bu kararlara, yapılan kamulaştırma uygulamalarına, olaylı yıkımlara ve yaşanan taşkınlara rağmen Alibeyköy Deresi kolu K c kk y dere yatağı alanında kalan ve Bakanlar Kurulu kararında “*tekrar afete uğraması kuvvetle muhtemel*” olarak adlandırılan 82 pafta, 30 ada, 21 parsel için defalarca, yapılaşma koşullarını, gerek yoğunluk gerekse dere yaklaşma sınırları açısından sürekli artıran parsel bazında plan ve plan notu değişiklikleri yapılmıştır.

Örnekleme gerekirse;

19.03.2005 tasdik tarihli 1/1000  lekli Alibeyköy Uygulama İmar Planında plan teklifine konu 21 parselin bir kısmı max. TAKS: 1,00 yapılaşma şartında Kat Otoparkı Alanı ve Ticaret Alanında, bir kısmı K c kk y Deresi Koruma Kuşağı Alanında, çok az bir kısmı da yeşil alanda kalmaktadır. 19.03.2005 tasdik tarihli 1/1000  lekli U.İ. Planında “*Katlı otopark ve Katlı otopark + Ticaret alanlarında yapılanma max. TAKS: 1,00 ve max H: 15,50 m olacaktır*” şeklinde plan notu bulunmakta iken 13.09.2009 tasdik tarihli 1/5000  lekli Eyüp İlçesi Alibeyköy Galeri Caddesi Yol Düzenlemesi Uygulama İmar Planı ile parselin K c kk y Deresi Koruma Kuşağı Alanında kalan kısmının yol alanına alındığı görülmüştür.

18.12.2009 tasdik tarihli nâzım imar plan tadilatında, “29.08.2003 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı plan notlarının 19. maddesi “(T) Ticaret Alanlarında Ticari Hizmet veren yapılar bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka vb yapılabilir. Ticaret Alanlarında max kat: 4 tür. T + KOP Alanlarında max TAKS: 0,70 max Kat: 5, hmax: 24,50 mt dir” şeklinde düzenlendiği ve;

“82 pafta 30 ada 21 parselde Galeri Caddesinden 12 mt., diğer yol ve cephelerden ise 5 mt. çekme mesafesi uygulanacaktır.

*Küçükköy Deresi'nin taşkın sınırları belirleninceye kadar dere duvarından itibaren derenin sağında ve solunda 25'er mt. olmak üzere toplam 50 mt'lik bir bant dere koruma bandı olarak ayrılacak ve bu alanlarda yapı yapılmayacaktır”* plan notlarının ilave edildiği görülmektedir

18 12 2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plana itiraz sonucu oluşan 08.10.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı tadilatında “*Küçükköy deresinin taşkın sınırları İSKİ tarafından yapılacak çalışmayla belirlendikten sonra dere koruma bandı sınırları bu çalışmaya uygun olarak yeniden belirlenecektir”* şeklinde dere taşkın sınırlarını yapılaşmadan sonraya bırakan tuhaf bir plan notu ilave edilerek “*Küçükköy Deresi'nin taşkın sınırları belirleninceye kadar dere duvarından itibaren derenin sağında ve solunda 25'er mt. olmak üzere toplam 50 mt'lik bir bant dere koruma bandı olarak ayrılacak ve bu alanlarda yapı yapılmayacaktır”* notu ortadan kaldırılmış; Galeri Caddesinden çekme mesafesi olan 12 m iptal edilerek, çekme mesafesi 10 m'ye indirilmiştir.

Bütün bilimsel raporlarda “Taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır” ilkesine rağmen Küçükköy Deresi kapalı kesit içine alınmış ve 13.09.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Eyüp İlçesi Alibeyköy Galeri Caddesi Yol Düzenlemesi Nâzım İmar Planı ile parselin Dere Koruma Kuşağında (İSKİ Hizmet Alanı) kalan kısmı da yol alanına alınmıştır.

Söz konusu bölge sadece sel ve taşkın afetleri açısından değil Marmara depremleri göz önüne alındığında İstanbul'un en hassas bölgeleri arasında bulunmaktadır. Bu nedenle bölge için yapılan bütün çalışmalarda afet sakınım ilkelerinin göz önüne alınması gerekmektedir. Söz konusu alanla ilgili olarak plan ve plan değişikliği kararları hakkında plan bütünlüğünü ve donatı alanı dengesini bozucu, plan ana kararlarını değiştirici, emsal teşkil edici, inşaat alanını, yapı ve trafik yoğunluğunu arttırıcı nitelik taşımakta olup, bölge planı bütününde kısa

süreler içerisinde yapılan plan değişikliklerinin planlamaya olan güveni zedeleyici olduğu ve kısa süreler içerisinde münferit parsellerde yapılan plan değişikliklerinin planlama sürecinde yapılan hiçbir çalışmayı içermediği, kültürel fiziki mekânın güvenli, nitelikli daha sağlıklı hale getirilmesi teşvik etmediği, kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi, fiziki, sosyal ekonomik yapının iyileştirilmesine yönelik program ve uygulamalara yönelik çalışmaları kapsamadığı son derece açıktır.

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

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

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

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiğı “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.

Saygılarımızla,

*Sami Yılmaztürk*

*Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi*

Dağıtım:

Gereğı için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- İSKİ

- TC Eyüp Belediye Başkanlığı

- Proje Müellifi

- İşveren

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

- TMMOB'ye bağlı meslek odaları

- Basın

#### **6.1.4. İstanbul Dünya Ticaret Merkezi**

2012.10.29862 / 2012.10.29862

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 30/06 pafta, 1221 ada, 193 parsel sayılı yerle ilgili olarak İstanbul Dünya Ticaret Merkezi AŞ adına mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere tarafımıza sunmuş olduğunuz projenin 05.03.2012 tarih ve M.34.6.BAK.0.13.04-310-05-01/1177 sayılı Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu ve plan notlarına ve 28.10.2012 tarih ve M.34.0.İBB.13.24/2012/8122/1043920-5157 sayılı TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından onaylanmış avan projeye göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 22.08.2010 onanlı 1/1000 ölçekli Şevketiye Mahallesi 30/06 pafta, 1221 ada, 191, 192, 193 parsellere ilişkin uygulama imar planı değişikliğine göre düzenlenmiş olup imar durumunda bina yüksekliği, inşaat nizamının avan proje + plan notu + yönetmeliklere göre saptanacağı, inşaat alanı emsali Maks E: 1,00 olup Dünya Ticaret Merkezi alanında kaldığı görülmektedir.

Ayrıca anılan parsel bazında uygulama planında Bakırköy İlçesi, Şevketiye Mahallesi, 1221 ada 189-190-191-192-193 parseller ile kadastral yolun bir kısmının plan tasdik sınırı içine alınarak, 1221 ada 193-192, 191 parseller E: 1,00 yapılanma şartlarında Dünya Ticaret Merkezi alanına, 189, 190 parseller ise yol alanına alınarak 191 parselin bir kısmında Özel Güvenlik Bölgesi lejantı taraması yapıldığı, tasdik sınırı içinde kalan Ayamama Deresi ise Dere Alanı olarak plana işlendiği ve plan paftasına Uygulama Hükümleri olarak;

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

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

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

*4- İlçe ve Büyükşehir belediye Başkanlığınca onanacak avan projeye göre uygulama*

*yapılacaktır. Yeni Yapılacak binaların blok boyutları avan proje ile belirlenecek olup İstanbul İmar Yönetmeliği şartlarına tabi değildir.*

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

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

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

Ayrıca bu konuda meri imar planının kapsadığı alanı da kapsayan ve Şevketiye Mahallesi, 30/06 pafta, 1221 ada, eski 122, yeni 192 ve 193 sayılı parsellere yönelik olarak ekolojik açıdan son derece önemli bulunan bu kamu alanını "Dünya Ticaret Merkezi" kullanışı adı altında parçalara ayırarak çeşitli tahsisler ile farklı kullanışlara açan 05.05.1997 onanlı 1/5000 ölçekli nâzım imar planları ve bu planlara dayanarak verilen tüm ruhsatlar tadilat ve temdit ruhsatları da dahil olmak üzere odamız tarafından açılan dava sonucu yüksek yargı tarafından şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı bulunarak iptal edilmiş ve bu hüküm kesinleşmiştir.



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

Ayrıca söz konusu bölge yukarıda da açıklandığı gibi ekolojik nedenler ile yapı yasağının uygulanması gereken bir bölgedir. Bütün yaşanan felaketselere rağmen TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta, kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren, gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskınları, 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.

Oysaki 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 olarak 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 ilkeleri ne, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama

kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

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

Tüm bu nedenler ile 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.

Saygılarımızla,

*Sami Yılmaztürk*

*Yönetim Kurulu Sekreter yesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Bakırköy Belediye Başkanlığı
- İSKİ
- Proje Müellifi
- İşveren

Bilgi için:

- TC evre ve şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- TMMOB'ye bağlı meslek odaları
- Basın

#### **6.1.5. Zeytinburnu-Kazlıçeşme'de Otel-Rezidans-arşı Kompleksi Projesi**

22.11.2012 / 2012.10.30010

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Zeytinburnu Belediyesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 85-85/1 pafta 774 ada, 53 parsel sayılı yere ilgili olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmek üzere Çağdaş Yapı ve ortakları adına tarafımıza sunmuş olduğunuz Otel-Rezidans-Çarşı Kompleksi projesinin TC Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan 19.06.2012 ve 2012/7294 sayılı imar durumu ve TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 08.08.2012 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2012/TN.877693DN: 4439 sayılı onaylı avan projeye göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 15.06.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar Planına göre düzenlenmiş olup ilgi parselin “tercihli Kullanım Alanı”nda ve yerleşime uygunluk haritasında AÖ-3 bölgesinde kaldığı görülmektedir.

İlgi imar durumunun plan notlarında;

*9. TK alanlarında 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.*

*II: Yapılaşma Hükümleri*

*Tercihli Kullanım Alanları (TK):*

- bu alanlarda turizm tesisleri için emsal = 2.50,*
- turizm-ticaret için toplam inşaat alanının en az %50'si turizm kullanımına ayrılmak koşuluyla emsal = 2.00*
- ticaret veya konut için emsal = 1.00'dir.*

*28.02.2012 tasdik tarihli*

*1. TK alanlarında yapılanma koşulları irtifa zemin-yapı, yapı-deprem ilişkisini inceleyen Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı ayrıntılı jeoteknik etüd raporları ile uyum görülmesi halinde hmax = 70 m (çatı-baca dahil) aşamaz*

denilmektedir.

Tarafımıza sunulan mimari projeye ilişkin imar koşulları *kıyı ve dolgu alanında bulunan 36.396,97 m<sup>2</sup> parselde 4 bodrum kat + zemin kat + 18/17/16 normal kattan oluşan 3 yükselen bloğun olduğu ve emsale dahil edilmeyen yaklaşık 104.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı birlikte 177.490,04 m<sup>2</sup>'lik bir yapılaşmanın ortaya çıkmasına neden olmuştur.*

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

2010 yılı Avrupa kültür başkenti olan İstanbul için düzenlenen bütün UNESCO raporlarında *“Dünya mirası alanının görsel bütünlüğünü korumalı ve yüksek yapılaşma da dahil olmak üzere, yeni imar girişimlerinin denetlenmesine yönelik araç olarak bir etkileme bölgesi tanımını getirmelidir, Tarihi yarımada'nın her iki yakasında sahil şeridiyle tanımlanan mevcut sınırlar tarihi yarımada'yı korumak için yeterli değildir”* denildiği halde tarihi yarımada'nın ve İstanbul'un silüetinin en etkili ve zemin koşullarının problemleri olduğu bölgesinde bütün teknik uyarılara rağmen planlama imar ve ilgili uluslararası mevzuata da aykırı olarak, yaklaşık 70 m yüksekliğinde gökdelenlerin inşasına kalkışmak, İstanbul'un tarihi, kültürel ve doğal değerlerini kalıcı olarak tahrip edecektir.

Zeytinburnu 85-85/1 pafta, 774 ada, 53 parsel zemin kotu itibarıyla İstanbul'un Marmara silüeti kapsamında kalan, tarihi yarımada'ya çok yakın bir noktada bulunan parseldeki yapılaşmayla getirilen yükseklik değeri ve parsel yakınlarında son derece yoğun olarak alınmakta bulunan emsal yapılaşma kararları ile birlikte İstanbul'un ve tarihi yarımada'nın emsalsiz silüeti yok edilmektedir.

Ayrıca verilen emsal değerleri ve yapılaşma koşulları ile bölgeye yüklenen nüfus, yapılaşma ve trafik yoğunluğu kentsel yaşamı içinden çıkılmaz hale getireceği gibi, turizm bahanesi ile

alınan kararlar İstanbul'un dış turizm açısından cazibe kaynağı olan doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyokültürel turizm değerlerinin, özellikle doğal turizm kaynaklarının sürdürülebilir kullanım ve korunma dengelerini tahrip etmekte, bu ülke ve kentin var olan turizm potansiyeli ve varlıklarını tüketmektedir.

Daha vahim olarak, söz konusu bölge olası Marmara depremleri göz önüne alındığında İstanbul'un en hassas bölgeleri arasında bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu projenin yer aldığı bölge dolgu alan üzerinde bulunmakta, bu durum ise eski haritalardan açıkça tespit edilebilmektedir. Bu nedenle yoğun bir turizm yapılaşmasına açılan bölge afet sakınım ilkelerinin açısından yerleşilmemesi gereken riskli alanlar kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

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

TAKS kısıtlamasına 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.

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

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

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

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

Tüm bu nedenler ile 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. Tüm bu olumsuz gelişmelere ve ileride geri dönülmesi imkânsız kayıplara neden olmamak adına ruhsat işlemlerinin durdurulmasını ve imar ile ilgili kararların yeniden ele alınarak düzeltilmesini bilgilerinize sunarız.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*Sami Yılmaztürk*

*Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Zeytinburnu Belediye Başkanlığı
- İSKİ
- Proje Müellifi
- İşveren

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- TMMOB'ye bağlı meslek odaları
- Basın

#### **6.1.6. Kadıköy Koşuyolu'nda Otel Projesi**

30.11.2012/2012.10.30131

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 3185 ada, 60 parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görülmesi için tarafımıza iletilen mimari projenin TC Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 11.05.2012 tarih ve 1698191 sayılı imar durumuna göre düzenlediği görülmektedir.

İlgi parsel, D-100 Karayolu Harem bağlantısı üzerinde yer almakta, yakın çevresinde Haydarpaşa Numune Hastanesi, akaryakıt istasyonu ve Yeditepe Üniversitesi, kuzey sınırında mezarlık, batısında dere yer almakta olup Kadıköy yakasının İstanbul genel silüetini etkileyen en önemli bölgesinde bulunmaktadır.

Ayrıca söz konusu parsel bağış yolu ile Darüşşafaka Cemiyeti mülkiyetinde bulunmakta ve 01.08.1997 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri Nâzım İmar Planında kısmen az yoğunluklu konut alanında (net yoğunluk 400 ki/ha - 700 ki/ha), kısmen İSKİ Dere Islah Kamulaştırma Alanında, kısmen yolda, kısmen de park alanında kalmakta iken, Darüşşafaka Cemiyeti ile ilgili idareler arasında yapılan istişarelerde

imar kısıtlılığının bulunduğu bildirilmiş ve anılan parsel cemiyet tarafından 19 Nisan 2005 tarihinde açık artırma ile satışa çıkarılmıştır.

Parselin yeni sahipleri 07.09.2005 günlü dilekçe ve ekleri ile söz konusu alanın az yoğun konut alanı, yeşil alan ve dere koruma alanından, zemin katta maks. TAKS: 0,40, 1. normal kattan itibaren maks. TAKS: 0,25, h: 40 kat yapılanma koşullarında ticaret + turizm konaklama, rezidans ve özel kültürel tesis alanına alınması için 1/5000 ölçekli plan değişikliği talep etmişler bu teklif Planlama ve İmar Müdürlüğüne

*“ilgi dilekçe eki 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinin yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı ve “tesisat katları kat adedine dahil değildir”, “parsel tamamında, jeolojik etüdün elverdiği kadar bodrum kat yapılabilir”, “zemin katta maksimum T.A.K.S. = 0.40 ve zemin kat yüksekliği maksimum 6.00 metre, ancak zemin katta yapılacak toplantı, balo, v.b. salonların kat yüksekliği maksimum 9.00 metre, normal kat yüksekliği maksimum 3.50 metre ve birinci normal kattan itibaren maksimum T.A.K.S. = 0.25 ve maksimum 40 kat (H maks = 40 kat) olarak yapılacaktır” şeklindeki (E: 10.15) yapılanma şartları ile bölge yapılanma şartlarının çok üzerinde olduğundan plan bütünlüğünü bozucu emsal teşkil edici nitelik taşıdığı görülmüştür”* denilerek Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuş ve teklif incelenerek Belediye Meclisinin 16 Aralık 2005 gün ve 3370 sayılı kararı ile oybirliği ile ve müdürlüğe iade edilmiştir.

Fakat aynı teklif ve dilekçe Planlama ve İmar Müdürlüğü'nün olumsuz görüşünü tekrar ettiği 10.02.2006 gün ve 3 sayılı yazısı ile birlikte bir kez daha Belediye Meclisine iletilmiş, ancak bu kez Belediye Meclisince Kadıköy Koşuyolu 55 pafta, 3185 ada, 60 parselin Emsal = 3 H = Serbest, yapılanma şartlarında otel + turizm tesis alanına alınması uygulama 1/5000 ölçekli plan üzerinden İBB Belediyesince tasdiklenecek avan projeye göre yapılacaktır. Bodrum katlar emsale tabi değildir. Plan notları ilavesiyle tadilen ve oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

15.3.2006 tarihinde onaylanan 1/15000 ölçekli tadilat planı ile zemin katta maks. TAKS (taban alanı kat sayısı) = 0,40 normal kattan itibaren maks. TAKS = 0,25, Emsal = 3, H = Serbest yapılanma şartlarında otel + turizm tesis alanı, kısmen yeşil alan kısmen de dere koruma alanına alınmıştır.



15.03.2006 tasdik tarihli planın plan notlarında;

*“1- Plan onama sınırı içinde kalan 55 pafta, 3185 ada, 60 parsel sayılı yer Otel + Turizm Tesis alanı, yeşil alan ve dere koruma alanı olarak düzenlenmiştir.*

*2- Otel + turizm tesis alanında; turizm, otel yapılabilir. Bahçe mesafeleri bina yüksekliğine bakılmaksızın D-100 (E-5) karayolundan minimum 10.00 metre diğer yollardan ve yeşil alandan minimum 5.00 metre olup, dere koruma sınırından yapı yaklaşma mesafesi aranmaz.. Uygulama, bahçe mesafeleri aşılmamak ve zemin katta maksimum T.A.K.S. = 0.40 ve zemin kat yüksekliği maksimum 6.00 metre, ancak zemin katta yapılacak toplantı, balo, v.b. salonların kat yüksekliği maksimum 9.00 metre, normal kat yüksekliği maksimum 3.50 metre ve birinci normal kattan itibaren maksimum T.A.K.S. = 0.25 H = Serbest olarak yapılacaktır. Tesisat katları kat adedine dahil değildir. Yapı şekli ve boyutları (cephesi, derinliği ve taban alanı) serbesttir. Yol cephelerindeki bahçe mesafeleri aşılmamak kaydı ile parsel tamamında, jeolojik etüdüün elverdiği kadar bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda, bu fonksiyonlara hizmet verecek teknik ve sosyal donatı alanları (otopark, sığınak, depo konferans salonları, spor ve oyun salonları, kafeterya, kuaför, mutfak, çamaşır ve tesisat odaları wc vb) yapılabilir. Çatı şekli serbest olup, çatı katında lokanta, kafeterya, gibi fonksiyonlar yer alabilir. Turizm-otel için gerekli minimum otopark alanı/sayısı hesabı, 06/07/2000 tarih ve 24101 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmış bulunan 21.05.2000 tarih ve 2000/760 sayılı “Turizm Tesisleri Yönetmeliği”nin “Oteller” başlıklı 19 e-3 maddesinde belirlenen şartlara göre yapılacaktır.*

*3- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.*

*4- İnşaat Uygulama 1/5000 ölçekli plan üzerinden İBB Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.*

*5- Bodrum Katlar emsale tabi değildir” denilmektedir.*

Böylelikle;

1/5000 ölçekli Kadıköy Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa Mahalleleri Nâzım İmar Planında “az yoğun konut alanı (net yoğunluk = 400-700 k/h), yol, yeşil alan ve dere koruma alanı”nda aynı tarihte onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy Acıbadem, Koşuyolu Mahalleleri, D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planı’nda kısmen E = 1,5 yapılanma şartlarında konut alanında, kısmen dere koruma bandı alanında, park alanı ve yolda kalmakta olan Koşuyolu Mahallesi, 55 pafta, 3185 ada, 60 parsel sayılı taşınmaz, parsel bazında yapılan nâzım plan tadilatı ile “otel, turizm tesis alanı, yeşil alan ve dere koruma alanı” olarak düzenlenmiş olup, bu plan tadilatı ile parseldeki

inşaat emsali iki katı artırılarak İstanbul için en yüksek yapılaşma hakkı olan E = 3,00 emsale yükseltilmiştir.

Ayrıca imar mevzuatına aykırı olan, “Bodrum katlar emsale dahil değildir” notu ile, inşaat yoğunluğunun 3,00 emsalin de çok üstüne çıkmasına olanak sağlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmesi gereken yapılaşma hakları 1/5000 ölçekli tadilatın plan notları olarak belirlenmiş ve “İnşaat uygulaması 1/5000 plan üzerinden İBB’ce tasdiklenecek avan projeye göre yapılacaktır” hükmü ile 1/1000 ölçekli planlama kademesini yok sayılmıştır.

Bu durumun yarattığı hukuki sakıncaların yanı sıra uygulamada da istikametler belli olmadığından, tekrar, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı bulunduğu yargı kararları ile kesinleşmiş bulunan parsel bazında 1/5000 ölçekli plan tadilatı yoluna gidilmiş; bu kez de söz konusu plan tadilatına;

*“Plan fonksiyonu ve yapılanma şartları 15.03.2006 onaylı 55 pafta 3185 ada, 60 parsel 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı değişikliğinden, imar istikametleri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy-Acıbadem, Koşuyolu Mahalleleri D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planından alınarak inşaat uygulaması yapılacaktır”* şeklindeki plan notunun ilavesi talep edilmiştir.

Bu usulsüz plan değişikliği teklifi de devam eden yargı süreci ve idarenin uzman müdürlüklerinin son derece açık olumsuz görüşlerine rağmen Büyükşehir Belediye Meclisince;

*“Plan Fonksiyonu ve yapılanma şartları 15.03.2006 onaylı 55 pafta, 3185 ada, 60 parsel 1/5000 ölçekli nâzım imar planı değişikliğinden, imar istikametleri 01.08.1997 onaylı 1/1000 ölçekli Kadıköy - Acıbadem, Koşuyolu Mahalleleri D-100 Kuzeyi Revizyon İmar Planından alınarak inşaat uygulaması yapılacaktır. Açıklanmayan hususlarda 15.03.2006 onaylı, 55 pafta, 3185 ada, 60 parsel 1/5000 ölçekli nâzım imar planı değişikliğinin bu planla çelişmeyen hükümleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir”,* İB Belediyesince tasdiklenecek avan projede İSKİ Ulaşım ve Planlama Müdürlüğü, Zemin Deprem Müdürlüğü onayları aranacaktır, zemin katta ticari üniteler yer alabilir plan notlarının ilave edilmesi ile birlikte tadilen ve oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

3194 sayılı İmar kanununun 5. maddesinde Nâzım İmar Planı, “*varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş*

*olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır” şeklinde, Uygulama İmar Planı ise, “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nâzım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır” şeklinde tanımlanmıştır.*

Teknik gereklilikler dışında üst plan kararlarına bağlı olarak gerekli tüm analizler yapıldıktan sonra hazırlanarak onanan bir yerleşim bölgesinin bütünü için geçerli olacak ana yoğunluk ve kullanım kararlarının belirlendiği 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planların da plan bütünü için ön görülen yapılaşma yoğunluğu ve kullanım kararlarının değiştirilmesine yönelik parsel bazında değişikliklerin yapılamayacağı hususu evrensel şehircilik ve planlama prosedürü açısından vazgeçilemez bir ilke ve hukuk kararı olduğu gibi üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamayacağı da son derece açıktır.

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

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

Tüm bu nedenler ile Kadıköy yakasının İstanbul genel silüetini etkileyen en önemli bölgesinde ve İstanbul’un en eski ve en büyük, dünyanın da sayılı büyük mezarlık alanı tarihi

Karacaahmet Mezarlığı komşuluğunda yer alan 12.257,48 m<sup>2</sup>'lik parselde 116.904,68 m<sup>2</sup> toplam yaklaşık 80 m yüksekliğinde 3 bloktan oluşan bir yapı kütesini oluşmasına neden olan, şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri ve kamu yararına aykırı olarak hazırlanan, meri mevzuata aykırı, onanlı plan bütünü gözetildiğinde emsal yaratıcı, plan kararlarını ve yapılaşma yoğunluğunu artırıcı ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte bir planlama kararına dayanılarak hazırlanan proje, uygulanması halinde telafisi güç zararlara yol açılacak olması kanaatiyle çekince ile karşılanmıştır.

Tüm bu olumsuz gelişmelere ve ileride geri dönülmesi imkânsız kayıplara neden olmamak adına ruhsat işlemlerinin durdurulmasını ve imar ile ilgili kararların yeniden ele alınarak düzeltilmesini dileriz.

Saygılarımızla,

Bilgilerinize sunulur.

*Sami Yılmaztürk*

*Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Kadıköy Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

Bilgi için:

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

#### **6.1.7. Sarıyer'de Konut**

21.03.2012 / 2012.10.27329

**Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi**

**Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu**

Projenin Adı: Terrace Doğa

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Uskumruköy mahallesi, F22D01D2C pafta, 251 ada, 4 parsel  
Mal sahibi: İnanlar İnşaat AŞ

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

## ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Uskumruköy mahallesi, F22D01D2C pafta, 251 ada, 4 parsel sayılı yerle ilgili tarafımıza sunmuş olduğunuz mimari projenin 07.12.2011 gün ve 327 sayılı TC Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar durumu, plan notları ve onanlı avan projeye göre hazırlanmış olduğu görülmektedir.

Anılan imar durumu ise 20.10.2003 onanlı 1/1000 ölçekli Sarıyer, Uskumruköy-Zekeriyaköy Mevkii Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre düzenlenmiş olup, imar durumunda bina yüksekliği H: 6,50 m, ön bahçe mesafeleri: 6,00 m, yan bahçe mesafesi: 3,00 m, arka bahçe mesafesi: H/2, inşaat nizamı: ayırık, KAKS: 0,12 (brüt alan) A lejantın alanda kalmakta olup bu alan ağaçlandırılacak alan olup, konut yapılabilir olduğu görülmektedir.

Özellikle, Sarıyer, Uskumruköy mevkii kentsel ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek; bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacıyla çıkarılmış bulunan 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında bulunan bir alanda TAKS kısıtlaması getirilmemiş, KASK hesabın brüt parsel alanı üzerinden yapılması ve 12.697,86 m<sup>2</sup> bir parselde 11.032,91 m<sup>2</sup>'lik yapıların oluşmasına ve yapılaşma yoğunluğunu artırarak ve kentsel toprak kaybına yol açmakta ve giderek kentsel ekolojik dengenin bozulmasına meydan vermektedir.

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* olduğunu açıkça belirtilmektedir.

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

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

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

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Sarıyer Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi

### **6.1.8. Maltepe’de Parsel Bazında Plan Tadilatı**

13.09.2013 / 2013.10.32659

### **Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi**

### **Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu**

Projenin Adı: Konut

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, G22A09A2A pafta, 8984 ada,  
3 parsel

Mal sahibi: Yılmaz İnşaat Taahhüt ve Ticaret AŞ

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

### **ÇEKİNCELER**

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, G22A09A2A pafta, 8984 ada, 3 parsel için hazırlanan uygulama projesi 02.08.2013 tarih ve 39443 sayılı imar durumu ve plan notlarına göre hazırlandığı görülmüştür

İlgi imar durumu plan notlarında;

- *Ana arter yollara cephesi olan parsellerde katlar alanı (5000) m<sup>2</sup>'den fazla olan inşaatlara inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından giriş-çıkış düzenlenmesini gösteren UTK (Ulaşım Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.*
- *Ticaret + Hizmet alanında; ticaret rezidans ve turizm tesisleri yer alabilir. Konut, Ticaret ve Rezidans yapılması halinde E: 1.40, Turizm tesisi yapılması halinde: 2.00 olup, Hmax: serbesttir.*
- *Avan proje onayı İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır*  
denilmektedir.

Tarafımıza ilgili kurum görüşü sunulmamıştır.

Anılan imar durumu ise; 21.04.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nâzım İmar Planı tadilatı, Maltepe E-5 Uygulama İmar Planı ve Maltepe İlçesi, Başbüyük Mah., 8984 ada, 3 parsel, 8985 ada, 1 parsel, 8988 ada 1, 2, 6 parseller, 8989 ada, 1 parsel ile yol, park ve yeşil alanlara ilişkin 14.01.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatına göre düzenlenmiştir. Ticaret + Hizmet alanında kalan parselin konut, ticaret ve rezidans yapılması halinde E: 1,40, turizm tesisi yapılması halinde E: 2.00, Hmax: Serbest olduğu görülmektedir.

Söz konusu parselin parsel bazında plan tadilatı yapılarak turizm ve konaklama alanından ticaret ve hizmet alanına alındığı, ticaret + hizmet alanında kullanıma göre farkı emsallerin verilmiş olması imar kanunu uygulama yönetmeliğine aykırı olduğu görülmüştür.

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 artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.



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

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

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

*Sami Yılmaztürk*

*Yönetim Kurulu Sekreter Üye*

Dağıtım:

Gereğı için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Maltepe Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- İşveren

### **6.1.9. Eyüp'te Konut ve Ticaret Projesi**

13.12.2012 / 2012.10.30248

**Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi**

**Mesleki Denetimde Çevresel Etki Değerlendirmesi Çekince Raporu**

Projenin Adı: Eyüp Park (148 ada, 23 parsel)

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Akşamsettin Mahallesi, 247 pafta, 148 ada, 23 parsel

Mal sahibi: Gül İnşaat Proje ve Petrol Ürünleri AŞ

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

## ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Akşamsettin Mahallesi, 247 pafta 148 ada, 23 parsel için tasarlanan mimari avan/uygulama projenizin Eyüp Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 20 Şubat 2012 tarihli ve 2012-S-1232 sayılı imar durumu ve notlarına göre hazırlandığı görülmüştür.

İlgi imar durumunun 1/1000 ölçekli 19.03.2005 onanlı ve 22.06.2011 onanlı Alibeyköy Uygulama İmar Planı ve Plan Notu Tadilatına göre, ticaret + konut alanları sahasında kaldığı, yapılaşma koşullarını ise inşaat sahası emsali: E = 2 ve h = serbest olarak inşaat nizamı ve bina derinliğinin göre avan projeye bağlandığı, bina h = serbest sahası emsali için ise herhangi bir koşul getirilmediği görülmektedir.

Bu koşullara göre tarafımıza sunulan proje ile 13.600,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselde 27.065 m<sup>2</sup>'si emsal dahilinde 73905 m<sup>2</sup>'si ise emsal dışında tutulan toplam 100.970 m<sup>2</sup> alanlı ve yükselen 3 bloğu (A blok 18 kat, B blok 18 kat, C blok 17 kat) bodrum dahil toplam 25'er kattan oluşan 4 bloklu bir yapılaşma ortaya çıkmıştır. Meri plan sınırları içerisinde yer alan ticaret + konut alanlarında maksimum kat adedi ise 6 katla sınırlandırılmıştır.

Bugün bir şirkete ait olan anılan parselin tamamı İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde ve son derece yoğun bir yerleşme içinde bölgede kamusal olarak spor, dinlenme, deprem sonrası toplanma alanı, çeşitli şenlikler için kullanılan tek kalmış boş ve geniş alan olmasına karşın sadece gelir getirici amaçlar ile satışa çıkarılmış ve imar hakları ve yapılaşma koşulları ayrıcalıklı olarak arttırılmıştır.

Önce alan ticaret + park alanına alınmış ve emsal 1,5 olarak plan değişikliği yapılmış bilahare alan tamamıyla ticaret + konut alanına alınarak emsal 2 ye çıkartılmıştır. Bütün bu plan değişiklikleri yapılırken tekliflerin plan düzenini bozucu, yoğunluk artırıcı ve donatı alanlarını azaltıcı yanları, parselin kamu parseli olması nedeniyle göz ardı edilmiş ve sadece parselin satış kabiliyetinin artırılması amacıyla imar rantının kamu eli ile atırılması esası konu edilmiştir.

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

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 değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır. Üstelik bu konuda kamu idaresi özel mülkiyetteki alanlara dahi kısıt getirmek durumunda iken kendi mülkiyetindeki alanlarda bu kısıtlara uymaması idarelere verilen planlama yetkisinin

planlamada eşitlik ilkesine aykırı olarak spekülasyon amaçlı olarak kullanılması sonucunu yaratmaktadır.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra bölgede yaşanan tüm felaketslere rağmen TAKS sınırlamasına bağılı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta, kentleri insanların değıil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren, gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskınları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değıişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

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

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

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası*

*İstanbul Büyükkent Şubesi*

Dağıtım:

Gereğı için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Eyüp Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- İşveren

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

### 6.1.10. Emek Sineması

22.05.2013 / 2013.10.32029

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 karşın Türkiye'nin ve İstanbul'un hukuksuz ve hatalı kararlar sonucunda hızla kaybetmekte olduğumuz kültür ve mimari mirasımızın en

önemlilerinden birisi olan Emek Sineması ve 1884'te Mimar Alexandre Vallauray tarafından projelendirilerek Abraham Paşa tarafından inşa edilen Cercle d'Orient binasını da içeren İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyin Ağa Mahallesi, Sakız Ağacı Sokak, 5 pafta, 29 30, 31, 32, 33 (eski 27, 28, 1) yeni 34 parseli kapsayan adaya ilişkin olarak hazırlamış bulunduğunuz restorasyon ve yenileme projeleri;

Beyoğlu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 8.07.2002 tarihli 13946 sayılı genelgesi uyarınca 22.03.2013 günü tarafımıza tebliğ edilmiş belgelerden söz konusu alana dair yapı ruhsatı düzenlenmiş olduğunun öğrenilmesi üzerine tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda *16 Nisan 2013 tarihinde* meslek odamıza iletilmiş bulunmaktadır.

Söz konusu projenize ilişkin sizin de davetli olduğunuz *24.04.2013* tarihine ÇED Danışma Kurulu toplantısı düzenlenmiş olup mazeret bildirilerek katılmadığınız toplantıda ilgi projeniz ÇED Danışma Kurulumuza sunulmuştur.

Yukarıda açıklanan koşullar çerçevesinde bilgilenilen rölöve, restitüsyon, restorasyon (yenileme uygulama) projelerinizin ait olduğu, kamu mülkiyetindeki İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 5 pafta, 338 ada 29, 30, 31, 32, 33 (eski 27, 28, 1) yeni 34 parselle ilişkin olarak Beyoğlu Belediye Başkanlığınca *03.01.2013 gün ve 112* sayı ile düzenlenen imar durumunda; (ilgi imar durumunda 5 pafta sehven 4 olarak yazılmıştır) anılan projelerin 25.03.1371 sayılı Yenileme Bölge Kurulu kararı ile onaylandığı ayrıca 06.05.2010 tarih ve 1555 sayılı yenileme bölge kurulu kararı ile de restorasyon tadilat projelerinin onaylandığı bildirilmektedir.

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Hüseyin Ağa Mahallesi, 5 pafta, 338 ada, kamu mülkiyetinde 12.7.1995 gün ve 6848 sayılı kurul karar ile belirlenen Beyoğlu Kentsel ve Tarihi Sit Alanında kalmaktadır. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 10.12.1976 gün ve 9544 sayılı kararıyla korunması gerekli kültür varlığı tescilli 338 ada, 32 parsel, 10.12.1976 gün ve 9544 sayılı kararla tescilli 338 ada, 28 parsel 14.10.1978 gün ve 10538 sayılı kararlarla tescilli olan bu önemli alan; 16.06.2005 gün ve 5366 sayılı kanun *amacına uygun olmamasına rağmen* Bakanlar Kurulu'nun 20.06.2006 gün ve 2006/10172 sayılı karar ile Yenileme Alanı olarak belirlenmiştir.

Kamu mülkiyetinde bulunan söz konusu adada tescilli Melek Apartmanı, İsketin Apartmanı, İpek ve Rüya Sineması ile birlikte bir asırdan fazla İstanbul'un kültür yaşamına damgasını

vuran ve yalnızca İstanbul'un değil Türkiye'nin en eski ve görkemli sinema salonlarından olan, tarihi kimliği, 875 kişilik ihtişamlı salonu, görkemli perdesi ve yüksek duvarları ile son yirmi yıldır Uluslararası İstanbul Film Festivali'ne de ev sahipliği yapmış olan Emek Sineması ile Cercle d'Orient binası kompleksindeki en eski yapılardan birisi olan ve 1884'te Mimar Alexandre Vallauray tarafından projelendirilerek Abraham Paşa tarafından inşa edilen bina bulunmaktadır.

Özellikle "Emek Sineması" taşıdığı tarihi ve kültürel miras ve toplumsal bellek niteliğinin yanı sıra Türkiye için erken dönem betonarme bina olarak yapı teknolojisi ve endüstrisi açısından da miras niteliğini taşımakta olup bu niteliği ile de Docomomo (Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighbourhoods of The Modern Movement) listelerine girmiştir.

Cercle d'Orient binası ve İskentij Apartmanı hariç bütün tescilli yapıların yıkımını ve yeni malzeme ile inşasını öngören, özellikle Emek Sinemasının yıkılıp yalnızca tavan ve duvar süslemelerinin sökülerek söz konusu yerde inşa edilecek dört katlı alışveriş merkezinin dördüncü katında inşa edilecek başka bir mekâna taşınmasını öneren avan projeler Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, 09.10.2009 tarih 973 no'lu kararı ile prensipte uygun bulunmuştur.

Anılan karar ile önce teklif edilen avan proje (prensip) uygun bulunmuş ve aynı kararda avan projeye uygun olarak bütün tescil kararları değiştirilmiştir.

Bu durum aynı yapıyla ilgili çok farklı iki değer ve bağlı müdahale tanımı yapılması durumunu yaratmış; ulusal ve uluslararası normlara aykırı bir kararın ortaya çıkarılmasına ve Emek Sinemasının avan ve uygulama projelerinde öngörüldüğü gibi yıkımı tehlikesine yol açmıştır.

Bölgenin tarihi, sosyal ve kültürel yapısını hiç dikkate almadan, sanki bir boş alanı planlıyormuşçasına kararlar üreten avan projeler ve dayanağı kurul kararları hakkında; uygulandığı takdirde geri dönüşü olmayan fiziki, sosyal ve kültürel bir tahribat yaratılmasını önlemek amacıyla da odamızca yargı yoluna başvurulmak zorunda kalınmıştır.

Zira önce alınan yürütmenin durdurulması hakkındaki kararın kaldırılması ile uygulama aşamasına taşınan yargı konusu avan proje, Emek Sinemasının aynen korunmasını değil, sadece tavan ve duvar süslerinin sökülerek inşa edilecek bir ticaret merkezinin üst katına

yapılacak başka bir mekâna taşınmasını ve söz konusu tescili alanda Beyoğlu'nun mimari ve tarihsel kimliği ile uzlaşamayacak ölçüde bir yapı bloğunun inşasını ön görmektedir.

Bu durumun ise evrensel ve ulusal koruma kurallarına uygun olmadığı, mahkeme tarafından atanan üç kişilik bilirkişi heyetinden *Sayın Doç. Dr. Özlem Eren ve Yrd. Doç. Dr. Ömer Şükrü Deniz* tarafından yapılan inceleme, saptama ve değerlendirme raporunda açıkça ortaya konulmuştur.

Sayın bilirkişiler özetle;

*“Dava konusu avan projede, kültür varlığı olarak tescilli sadece Cercle d’Orient binası ve İsketinj Apartmanının korunduğu, diğer yapıların ise ya sadece cephelerinin belirli derecede korunduğu ya da tamamen kaldırıldığı görülmektedir. Avan projede, yeni yapı kütleleri ve ilave katlar oluşturulduğu yerleşik parsel ve adanın, tarihi dokusundan farklı bir düzende, farklı bir mimari anlayışla kurgulanıp yeni bir ticaret ve kültür sanat merkezi kullanışı önerildiği, dolayısıyla dava konusu adada, yeni bir doku, cephelerinde bazı eski yapıların yüzleri görülse de yeni ve farklı kimlikli ve kültürlü bir yapı bloğu ve mekânların oluşturulduğu anlaşılmaktadır”*

*Uluslararası koruma ilkeleri, kültür varlığı niteliği taşıyan yapıların zorunlu haller dışında özgün yerlerinde korunması gerektiğini öngörür. ...Bu ilke, kültür varlığı yapıların kent dokusunda sahip olduğu yerin korunması açısından önem taşır. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu karar ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve dava konusu karar ile II. grup olarak tescillenmiş olan Emek Sineması Salonu'nun, dava konusu avan projede yeni yapılanma ile oluşturulan bloğun üst katma taşınması önerisi, gerek Venedik Tüzüğü'nün 7. Maddesinde belirtilen ilkelere, gerekse 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 20. Maddesinde belirtilen “taşınmaz kültür varlıklarının ve parçalarının, buldukları yerde korunmaları esastır...” kararına uymamaktadır.*

*Emek Sineması Salonu'nun başka bir kotta taşınma önerisi ayrıca, salonu, fuayesi, gişesi ve girişinin Yeşilçam Sokağı ile aynı seviyede olmasının getirdiği kentsel yaşamla bütünleşik kimliğini de kaybetmesine yol açacaktır.*

*Dava konusu avan projede Emek Sinemasının yanı sıra Rüya Sineması için önerildiği gibi, yıkıldıktan sonra başka bir kotta benzer bezemeleri üzerinde barındıran benzer bir mekân*



***inşa edilmesinin, 2863 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Venedik Tüzüğü gibi tarihsel çevreyi koruma yönetmeliklerinde belirtilen ilkelere uymamaktadır”***

şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Söz konusu kurul kararı ve eki avan projelerin yargıda görüşülmesi sürerken, raporumuza konu olan Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, 25.03.2010 tarihli ve 1371 sayılı kararı ile onaylanan ve talebimiz üzerine 14.03.2013 tarafımıza iletilen uygulama projeleri, inşaat şirketi tarafından İTÜ Döner Sermaye İşletmeleri kapsamında hazırlatılan *08.03.2010 tarih ve Mi-2010-17 no'lu teknik rapor doğrultusunda* onaylanmıştır.

Odamıza iletilen belgelerden de görüldüğü üzere, Yenileme Kurulunun onaylamış olduğu avan ve onaylama aşamasında olduğu uygulama projelerine ait kararlarda teknik ve bilimsel dayanak kabul ettiği İTÜ Döner Sermaye İşletmeleri kapsamında hazırlatılan 08.03.2010 tarih ve Mi-2010-17 no'lu teknik rapor da imzası bulunan Prof. Dr Kemal Kutgün Eyüpgiller, Fatih Kesgün ile birlikte aynı zamanda söz konusu projelerin de koruma danışmanı durumundadır. Bu durum ise gerek kurul kararlarının alınışında gerekse bilirkişi raporunun hazırlanışında bilimsel ve mesleki etik açısından ciddi bir sorun oluşturmaktadır.

Ayrıca kurulun 25.03.2010 tarihli ve 1371 sayılı kararı ile onaylanan ve talebimiz üzerine 14.03.2013 tarihinde tarafımıza iletilen yenileme uygulama projeleri incelendiğinde odamızca daha önce yargı konusu edilen gerekçelerin değişmediği saptanmış bulunmaktadır.

**Söz konusu alana ilişkin olarak düzenlenen yapı ruhsatı belgelerinde;**

**A Blok** olarak anılan Serklodyan binasının ofis ve işyeri olarak 3.891,25 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir bağımsız bölüm halinde ofis (işyeri) ve 1.044,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 11 adet dükkândan oluşan toplam **4936 m<sup>2</sup>'lik ofis ve işyeri;**

**B blok** olarak anılan ve uhdesinde Emek (Max h = 16,51 m (mahya yüksekliği), Rüya ve İpek sinemalarının max h = 13,92 m (mahya yüksekliği) ve Melek Apartmanının max h = 19,42 m (mahya yüksekliği) yer aldığı toplam 2.782 m<sup>2</sup>'lik alanda 3 bodrum, 1 zemin, 4 normal ve iki asma katın bulunduğu toplam **23.466 m<sup>2</sup>'lik yapı alanı, h max = 32,60 m yüksekliğinde yeni bir yapı bloğu öngörülmüştür.**

Ruhsat belgelerinde 1 bağımsız bölümden oluşan ve pasaj binası olarak adlandırılan ve ruhsata ilişkin yenileme projelerinde de toplam **23.466 m<sup>2</sup>** yapı alanlı olarak son yıllarda sıklıkla uygulanan alışveriş merkezi tipolojisinde tasarlanan bloğun **11.060 m<sup>2</sup>'si dükkân, 2.784 m<sup>2</sup>'si restoranlardan,** fuaye ve asma katları da dahil edilmek üzere **11 yeni sinemanın bulunduğu toplam 5853 m<sup>2</sup>'lik** alandan ve **2.782 m<sup>2</sup>'lik kısmının da sığınak ve teknik hacimlerden** oluştuğu görülmektedir.

**C blok** olarak anılan 549 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve max h = 16,62 m irtifasında ve bir dönemin konut tipolojisinin örneği olan sivil mimarlık mirası İsketinij Apartmanının gerek ruhsat gerekse yenileme projelerinde ofis (işyeri) olarak işlevlendirildiği görülmektedir.

Anılan projelerde özellikle taşıdığı tarihi ve kültürel miras ve toplumsal bellek niteliğinin yanı sıra Türkiye için erken dönem betonarme bina olarak yapı teknolojisi ve endüstrisi açısından da miras niteliğini taşımakta olan bu niteliği ile de Docomomo (Documentation and Conservation of Buildings, Sites and Neighbourhoods of The Modern Movement) listelerine giren “Emek Sineması”nın mimari ve yapısal özgünlüğünün, çevreyle kurmuş olduğu mekânsal ilişkinin hiçbir şekilde korunmadığı ve bu konuda hiçbir çaba sarf edilmediği anlaşılmaktadır. Zira gerek avan proje safhasında gerekse avan projenin onaylanmasından sonra hazırlanan ve uygulama projelerinin onayına dayanak olan ve tarafımıza belge olarak iletilen bilirkişi raporunda kültür, tarih, mimari ve yapım tekniği açısından ortak mirasımız olan Emek Sinemasının güçlendirilmesi ve yangın geçirerek hasar görmüş İpek Sinemasının aslına uygun olarak restore edilmesi konusunda hiçbir öneri geliştirilmemiştir. Özellikle Emek Sinemasının son derece özgün ve son günlerdeki bütün yıkım ve tahribata karşı hâlâ ayakta kalabilen taşıyıcı sistemi için çözümler “durumu iyileştirme olanaklarını kısıtlamaktadır” şeklinde bir cümle ile geçirilebilmiştir.

Günümüzde özellikle tarihi ve kültürel değerlerimiz söz konusu olduğunda yapılacak onarım ve güçlendirme yapım ve inşa olanaklarının geldiği bilimsel ve teknik seviye olanaklar ve olasılıklar hiçbir şekilde araştırılmadan geliştirilen avan projenin böylesi bir geçiştirme ile savunulması, ulusal ve evrensel koruma ilkelerine, uluslararası sözleşmelere, mimarlık mesleğine aykırı olduğu gibi mühendislik bilimi ve mesleğinin ilkeleri ve gelişimini de yok saymaktadır.

Zira ülkemizde, tarihi ve kültürel yapıların güçlendirme ve onarımına ilişkin son derece zengin bir kuramsal bilgi ve ileri teknik birikim bulunmaktadır.

Ayrıca 23.466 m<sup>2</sup>'lik yapı alanlı h max = 32,60 m yüksekliğinde alışveriş merkezi tipolojisindeki bir yeni bir yapı bloğunun (bu blok yenileme ve uygulama projeleri raporlarında kültürel tesis olarak anılmaktadır) +20,10 kotunda ise anılan B Blok Uygulama Projesi Raporunda kullanılan cümle ile “restitüsyon projesi kapsamında restore edildiği belirtilen Emek Sineması” bulunmaktadır. Emek Sinemasına ilişkin olarak sunulan müdahale raporunda da sadece tavan ve duvar süslemelerin +20,10 kotunda inşa edilecek yeni salona ne şekilde taşınılacağına dair şemalar bulunmaktadır.

Söz konusu rapor doğrultusunda restorasyon olduğu iddia edilen yeni inşa edilecek salon, restitüsyon projeleri ile birlikte incelendiğinde Emek Sinemasının özgün betonarme strüktürünün, sahne yapısının, perde arkasının ve kulisinin ortadan kaldırıldığını, Emek Sineması'nın orijinal perdesinin içbükey yapısının düz bir perde haline getirildiği, seyir rahatlığı sağlayan orijinal döşemenin özellikli eğiminin tamamen ortadan kaldırıldığı tespit edilmektedir.

Ayrıca 23.466 m<sup>2</sup>'lik son derece yoğun bir toplu kullanışa açılan bir ticaret ve eğlence merkezinin (yapı ruhsatında pasaj, proje raporlarında kültür merkezi, projelerde ise dükkânlar, restoranlar ve sinemalar olarak anılmaktadır) 1'er metrelik yangın kapılarından geçilen üç adet yangın merdiveni dışında herhangi ana merdivene bağlı olmadan sadece yürüyen merdiven ve iki adet asansörle getirilen düşey sirkülasyon çözümü ise yangın da dahil olmak üzere özellikle deprem veya herhangi bir panik anında can ve mal güvenliği açısından ciddi yaşamsal sorunlara neden olacaktır.

Önerilen bodrum katlarının kazısı ve inşası esnasında söz konusu alanın komşuluğunda bulunan tescilli konsolosluk binası başta olmak üzere tüm binalar ciddi bir hasar tehdidi altına girmiş bulunmaktadır.

Bütün bu eksiklikler ve çekincelerin yarattığı olumsuzlar giderilecek olsa dahi, devam eden yargı sürecine rağmen ruhsata bağlanan ve tarafımıza iletilen uygulama ve yenileme projeleri proje raporlarında da anılan tüm evrensel koruma ve kullanma ilkelerine ve yenileme-uygulama projelerini meşrulaştırmak üzere bütünsel bağlamlarından kopartılarak alıntılar yapılan kaynaklardaki temel görüşlere de aykırı bulunmaktadır.

Özellikle kamu mülkiyetinde bulunan ve üzerinde üç adet tarihi sinema salonunun bulunduğu tescilli bir kültür mirasına dair yapılan ve gerek usuller gerekse içerik açısından özel alana

örnek olması gereken uygulamada, komşuluğunda yer alan usulsüz ve kaçak uygulamaları ile Kültür Bakanlığının soruşturmasına konu edilmiş ve hakkında kurulca yıkım kararları bulunan yeni alışveriş merkezinin gabarisinin esas ve emsal alınmasının yarattığı usul ve etik sorunlarının tartışılması bir yana;

5366 sayılı yasanın getirdiği çelişkilere dayanılarak Beyoğlu'nun kentsel ve tarihi sit alanı ilan edilmesine neden olan kentsel dokusu ve sokak genişlikleri dikkate alınmadan projelendirilerek onaylanan B blok yenileme uygulama projeleri ve komşusu alışveriş merkezi benzerleri uygulandığında Beyoğlu'nun tarihsel ve kentsel doku ve kimliği yok olacak ve geriye sokaklarına gün ışığının dahi giremediği sıkışık devasa bloklardan ve tiyatro dekoru cephelerden oluşan kimliksiz, belleksiz ve özellikle de afetler karşısında çevresel güvenliği olmayan bir yerleşme ortaya çıkacaktır.

Tüm bu gerekçeler ve çekinceler nedeniyle ile halen yargı süreci devam etmekte olan Yenileme Kurulu kararları ile onaylanan avan projelere, teknik ve etik çekincelerimiz bulunan bilirkişi raporuna dayandırılarak hazırlanmış ve yapı ruhsatı almış bulunan uygulama ve yenileme projeleriniz, 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 karşılanmış, mesleki denetim kapsamında herhangi bir işlem yapılmamış olup müelliflik ve telif hakları açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükşehir Şubesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı
- TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Beyoğlu Belediye Başkanlığı
- İstanbul Teknik Üniversitesi
- Proje Müellifi
- İşveren (TC Sosyal Güvenlik Kurumu)

Bilgi için:

- TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü
- TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı
- TMMOB'ye bağlı meslek odaları
- Basın

### **6.1.11. Şişli Ayazağa'da Konut ve Ofis Yapısı**

03.04.2012 / 2012.10.27516

Değerli meslektaşımız,

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 4 pafta, 3 ada, 9-10-11 (yeni: 54 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 düzenlenen 01.03.2011 gün ve 2011/1946/R-1348265 sayılı imar durumuna göre düzenlendiği görülmektedir. Anılan imar durumu ise Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi, 4 pafta, 3 ada, 9-10-11 (yeni 54 parsel) parsellere ait Nâzım İmar Planı Tadilatı Esentepe-Cendere Kav. ve Bağ. Yolu Uygulama İmar Planına göre düzenlemiştir.

İlgi imar durumuna bina yüksekliği h: serbest, inşaat nizamı: ayrık, inşaat sahası emsali E: 2,00, turizm + ticaret alanında kalmakta olup bahçe mesafeleri ve bina sahası emsalinin avan projeye bırakıldığı görülmektedir. Söz konusu avan projesinin TC Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 28.03.2012 tarih ve 2012-2490-R-1557854 sayı ile onaylandığı görülmektedir.

İmar Durumu notlarında;

- *Enerji nakil hattı geçmekte olup ilgili kurum görüşü alınacaktır,*

• *Turizm + Ticaret Alanında E.2.00, Hmax: serbest olup emsal değeri brüt alan üzerinden hesaplanacaktır,*

• *Plan kapsamında bu parsel ile ilgili ayrıntılı olarak hazırlanacak zemin etüdü ve raporunun öngördüğü koşullarda +0.00 kotu altında ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında birden fazla bodrum katları yapılabilecek olup emsal hesabına dahil değildir. Ancak ikiden fazla bodrum kat iskân amaçlı kullanılamaz*

denilmektedir.

İlgili kurum görüşü tarafımıza sunulmamıştır.

Tarafımıza sunulan Mimari Uygulama projesi 10 bodrum kat, zemin kat, 46 normal kat olup ofis + konut fonksiyonu olduğu görülmüştür.

TAKS kısıtlaması getirilmemiş olan 9.525,68 m<sup>2</sup>'lik parselde yaklaşık 7.573,54 m<sup>2</sup>'si betonlaştırılarak geçirimsiz hale getiren, inşaat sahası emsali Hmaks. E = 2,00 olmasına rağmen otopark katları dahil edilmediği takdirde bile emsalin yaklaşık 7 olduğu, 70.717.20 m<sup>2</sup>'si emsal dışı toplam 107.049.02 m<sup>2</sup> yapı alanlı bir yapı kütesinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

İstanbul İmar Yönetmeliği Madde 7.03.1'de,

*“5 kat irtifaya kadar olan yapılarda (5'inci kat dahil) çıkma genişliği çevre yapılanma koşullarına uymak koşulu ile maksimum (1.50) m.'dir. 6-10 kat irtifaya kadar olan yapılarda (10'uncu kat dahil) çıkma genişliği çevre yapılanma koşullarına uymak koşulu ile maksimum (1.20) m.'dir. 10 katın üzerindeki yapılarda ise tüm katlarda çıkma yapılamaz”* denilmektedir.

Tarafımıza sunulan mimari uygulama projesinde 10. kattan sonra 1,00 m çıkma yapılmış olup ilgili yönetmelik maddesine uygun olmadığı görülmüştür.

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

Zira İstanbul bütünlüğü açısından değerlendirilmesi gereken ve bu kapsamda da önceki planlarda kent için yararlanılabilecek kentsel donatı alanlarının ayrıldığı bu alan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “ağaçlandırılacak alanlar” ve 1/25.000 ölçekte “Bütünsel olarak ele alınması gereken alan” lejantında bulunmakta, plan uygulama hükümlerinde çevre uyumu ve çevresel bütünlük açısından 1/25.000 veya 1/5000 ölçekli plan aşamasında plan bütünlüğü çerçevesinde yeniden değerlendirilecek ve netleştirilecek alanda kalmaktaydı.

İstanbul genelinde yapılacak tüm alt ölçekli planların bu çevre düzeni planına uygun olarak hazırlanması gereği son derece açıkken ve söz konusu alanda stadyum, sağlık tesisi ve anılan projeye getirilen turizm, ticaret gibi yoğun fonksiyonların yaratacağı ulaşım talepleri hiçbir ulaşım planına, kararına bağlı olmadan ve kentsel olarak değerlendirilmesi ve onaylanması gerçekleştirilmeden yapılan hukuka ve planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı planlama süreçleri sonunda, kentsel yapılaşma ve çevresel koşullar açısından ciddi sakıncalar yaratılmış, bölgede yapılaşma, nüfus ve trafik yoğunluğunu arttırılmış ve ciddi bir kent suçu işlenmiştir.

Ayrıca çeşitli yargı kararları ile İstanbul bütünü bugünü ve geleceğinde çok önemli olan doğal değerleri, bitki örtüsünü dikkate almadan, bunların varlığını tehlikeye atacak, yok edecek kararlar içermesi, planlama tekniğinin gerekleri gözetilmeden karar üretilmesi, yetersiz bir araştırma, senteze dayalı olarak, yetersiz planlama raporu oluşturulması, yetersiz bir planlama sürecine ve sağlıksız plan kararlarına dayalı denetimsiz yoğunluk ve arazi kullanım kararları getiren bu plan değişikliklerinin planlama tekniklerine, şehircilik ilkelerine, 3194 sayılı İmar Kanuna ve hukuka aykırı olduğu da hüküm altına alınmıştır.

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 artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu

kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişiklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır

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

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

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 ve mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış, ancak imar mevzuatı gereği mimari proje müellifi sicil belgesi düzenlenmiştir. İleride geri dönülmesi mümkün olmayacak kentsel, ekolojik ve hukuksal sakıncalara neden olmamak üzere söz konusu alan ilişkin her türlü yapılaşma kararının yeniden gözden geçirilmesi ve ruhsat işlemlerinin durdurulması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunulur.



*Sami Yilmaztürk*

*Yönetim Kurulu Sekreter Üyesi*

Dağıtım:

Gereği için:

- TC İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- TC Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

Bilgi için:

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

## **6.2. Niyazi Duranay'ın ÇED Danışma Kurulu'nda Yaptığı Konuşma**

ÇED Danışma Kurulunun değerli üyeleri,

Sevgili dostlar,

Bugün sizlerle, 2013 döneminin son ÇED toplantısını yapmak için toplandık. Katılan tüm arkadaşlarıma sevgi ve saygılarımı sunuyorum.

Ülkemiz İkinci Dünya Savaşından sonra, çok partili sisteme geçerek, demokrasi ile yönetilen bir ülke olmaya karar verdi ve 1950 milletvekilleri seçimi ile yönetimi, Celal Bayar'ın cumhurbaşkanı, Adnan Menderes'in başbakan olduğu Demokrat Parti'ye devretti.

Yazık ki geçen 64 yıllık sürede, ülkemiz çok partili düzende, "bağımsız, demokratik, sosyal bir hukuk devleti" olmadı.

İkinci Dünya Savaşı sonrası, başta İstanbul olmak üzere, tüm kıyı kentlerimize göç başladı. Merkezi ve yerel yönetimler bu büyük olayı seyretmekle yetindi... İnsan yığınları kentlerimizin çeperlerindeki kamu arazilerini yağmalamaya başladı. Merkezi ve yerel yönetimler, dehşet verici bu oluşumu çağdaş bir şehirleşmeye döndürme basiretini gösteremediler.

Yaşadığımız yıllarda ise, asrın hastalığı neoliberalizme hizmet eden iktidarlar, ülkemizde değerli ne varsa, yerli yabancı tekellere haraç mezat satmaya başladılar ve getirilerini yandaşlarıyla paylaştılar.

Ülke sorunlarına özveriyle yaklaşan meslek odamızın, değerli meslektaşımız Oktay Ekinci'nin öncülüğünde 1992 yılında kurulan ÇED Danışma Kurulumuz, birçok değerli meslektaşımızın emek ve katkılarıyla, ülkemizin tabiat, tarih ve kültür varlıklarının korunmasında, kentleşme ve yapılaşma konularındaki olumsuzluklara engel olma konusunda büyük çaba gösterdi ve önemli yasal girişimlerde bulundu ve az da olsa olumlu sonuçlar aldı.

Meslek odamızın kuruluşundan bu yana, odamıza hizmet veren yüzlerce insan arasında, bugün aramızda olmayan çok değerli dört arkadaşımızın bende çok özel anıları var. Bu arkadaşlarım Teoman Öztürk, Şaban Ormanlar, Demirtaş Ceyhun ve 15 Ekim 2013'te kaybettiğimiz sevgili Oktay Ekinci'yi özlemle anmaktayız.

Teoman'la arkadaşlığımız, altmışlı yıllarda, İstanbul Belediyesi Planlama Bürosunda başlamıştı. Mimarlar Odası ve Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği başkanlığında özverili görevler üstlenmişti. Şaban Ormanlar Güzel Sanatlar Akademisinden arkadaşım. 1951 yılında kısa bir süre tutuklu kaldı. Sonra Mimarlar Odasında yıllarca yol arkadaşlığı yaptık. Demirtaş Ceyhun mimar ve edebiyatçı dostumuz. Altmışlı yıllardaki özel yüksek okulların kapatılmasında öncülük eden arkadaşımızdı. Yazık ki onu da vakitsiz kaybettik.

Oktay Ekinci, mimar ve yazar olarak, kendisini ülkemizin doğal, tarihi, kültürel değerlerinin korunmasına adanmış olan değerli insanımız.

Bir çeşmeydi Oktay,  
Hazinesi bilgi olan bir çeşmeden,  
Şırl şırl akan bir su gibi,  
Söyledi yazdı aydınlattı,  
Toplumu, hepimizi.

Işıklar içinde yat Oktay arkadaşım.

Tüm kaybettiğimiz, ülkemizin yeri dolduramaz insanlarını sevgi saygı ile anıyoruz.

29.01.2014