

TOPLANTI TUTANAĞI

**İBB / İLÇE BELEDİYESİ / VATANDAŞ KATILIMI İLE
İÇERENKÖY MAH. D RUMUZLU KONUT ALANLARI SUNUMU**

Ataşehir İlçe Belediyesi tarafından İçerenköy Mahallesi Neşet Ertaş Kültür Merkezinde organize edilen, 16.12.2016 onanlı 1/5000 ölçekli İçerenköy ve Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda yer alan D Rumuzlu Konut Alanları Plan Notu Revizyonuna ilişkin sunum toplantısı Ataşehir Belediyesi, İBB Şehir Planlama Müdürlüğü yetkilileri ve halk katılımı ile gerçekleşmiştir. Ataşehir Belediyesi Başkan Yardımcısı ve İBB Şehir Planlama Müdürü'nün açılış konuşmasının ardından İBB Teknik Personeli tarafından konuya ilişkin sunum yapılmış ardından toplantıya katılım sağlayan vatandaşlar tarafından sorulan sorular, İBB ve Ataşehir İlçe Belediyesi yetkilileri tarafından cevaplandırılmıştır.

İLÇE/BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Bu toplantı diğer toplantılardan farklı bir özellik taşımaktadır. İlk defa Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyesi ve vatandaşlar aynı toplantıda buluşmaktadır. Yakın bir zaman önce acı bir deprem hadisesi yaşadık. Deprem öncesinde gerekli çalışmaların yapılması gerekmektedir. Şu an çoğunuzun içinde bulunduğu evlerin risk altında olduğunu sizlerde bizlerde biliyoruz. Onun için bu planlar tahminimizden öncede daha fazla öne çıkmaya başlamıştır. 1993 yılından önce İçerenköy'ün yarısı planlı bölge yarısı hisseli arazilerden oluşuyordu. 1999 yılından önce yapılan konutlarınız risk altında kabul ediliyor. 2016 yılı itibariyle 1/5000'lik planlar onaylanmış ancak süreç içinde iptal edilip tekrar yürürlüğe girmiştir. Bu plan doğrultusunda 1/1000'lik plan yapılmıştır. Yalnızca D Rumuzlu Alanlar ile ilgili plan notu iptal edilmiştir. Bu iptal kararında plan önerilerinin doğru anlatılamaması etkili olmuştur. Ataşehir Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkililerinin konuya dair görüşmeler yaptıktan sonra, planları halka anlatmak ve süreci hep beraber sonuçlandırmak için bu toplantıyı gerçekleştirmekteyiz.

İBB/MÜDÜR/FATİH DOĞAN: İçerenköy planlarını ve alanın sorunlarını konuşmak için İBB temsilcileri olarak buradayız. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanımız Sn. Ekrem İmamoğlu'nun "birlikte yönetim" anlayışı çerçevesinde toplantılar yaparak süreci vatandaşlarla birlikte yürütmeyi planlıyoruz. Bugünkü toplantının konusu 1/5000 ölçekli İçerenköy Planındaki D Rumuzlu Alanlar olup bu alanların revizyonuna ilişkin olarak Müdürlüğümüzce bir sunum gerçekleştireceğiz.

SUNUM BÖLÜMÜ:

Toplantının bu bölümünde İBB'den Şehir Plancısı Gökhan Yazıcı tarafından İçerenköy Mah. Planlarındaki D Rumuzlu Konut Alanlarına ilişkin sunum aktarılmıştır. Bu kapsamda;

İçerenköy ve Küçükbakkalköy Nazım İmar Planlarının kapsamında olan D Rumuzlu Konut Alanları'na dair bilgilendirme yapılarak ve sürecin anlaşılması noktasında bugüne kadarsıkıntılarının yaşandığından bahsedilerek bugün konuya dair bir sunum gerçekleştirileceği belirtilmiştir.

D rumuzlu konut alanlarına dair yapılan bilgilendirmede; sunumun amaç ve kapsamından, plan sürecinden ve son olarak sıkça sorulan soruların oluşturduğu sonuç ve karşılaştırma kısımlarına ayrılarak, toplantının çerçevesi ve tartışma alanları belirlenmiştir.

İlgili sunumunun amacı; sorunları beraber çözmek olduğu bir kez daha belirtilirken, kapsamın ise; D Rumuzlu alanlara dair bilgi vermek olduğu aktarılmıştır. Daha sonra, 1993 yılı İçerenköy Nazım İmar Planı'ndan 2016 yılı Küçükbakkalköy – İçerenköy Nazım İmar Planı'na ve D rumuzlu konut alanlarına dair plan notunun iptal edilmesi (2019) ve plan notunun yeniden düzenlenmesine (2020) kadar geçen süreç genel hatlarıyla aktarılmıştır.

Bu noktada, mahkeme kararı gereği plan notunun yeniden düzenleneceği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın incelenerek, bu yıl içerisinde Meclise iletmeye çalışılacağı aktarılmıştır.

Ayrıca; 1993 yılında yapılan planlarda, D rumuzlu alanda işaretlenmiş olan (A ve B) parsellerde 1993 – 2016 yılları arasında inşaat yapma hakkının bulunmadığı ve bu alanların tamamının kentsel donatı alanı olduğu anlatılmıştır. Ancak; 2016 yılında, belirtilen alanların bir kısmının donatı (A – eğitim, B – park alanı, ibadet alanı) bir kısmının da konut alanı olarak planlara işlendiği belirtilmiştir.

Konut ve donatı alanlarının birlikteliğine göre hazırlanan bu planda aynı zamanda, en yüksek emsal (E : 2.07) ile inşaat hakkının verildiği (Kat Adedi : 15) söylenmiştir.

Sunuma dair son olarak; planla ilgili en sık karşılaşılan soruların derlendiği bir slayt üzerinden, genel olarak vatandaşın sorunlarına dair yanıtlar verilmeye çalışılmıştır; Söz konusu soru ve cevaplar şu şekildedir;

1 – Bu alanlarda imar koşulları her yerde 2.07 emsal, 15 kat mı olacaktır?

Evet, burada her yerde imar koşulları 2.07 emsal, 15 kat olacaktır.

2 – Yapılar yıkılıp yeniden yapılabilir mi?

Evet, burada çözüm için birlikte, ortak hareket edilmesi gerekmektedir.

3 – Donatı ayrılan yerlerde inşaat yapma hakkı yok mu?

Alan sınırları içinde donatı ayrılan yerler ile diğer yerler içinde herkesin inşaat yapma hakkı olacaktır.

4 – Evim nerede ise orada ev istiyorum, yerimi değiştirmek istemiyorum, olmaz mı?

Böyle bir imkan bulunmamaktadır. Bu durum farklı ve daha büyük sorun ve çözümsüzlükler doğuracaktır. D Rumuzlu Alanlar içinde yalnızca komşu parsellerde yer değiştirme olacaktır.

5 – 1/1000 ölçekli plan ne zaman çıkacak?

2-3 ay içinde Meclise iletilecektir. Meclis Müdürlüğü karara bağlayacaktır.

6 – Çok sayıda parselin bir araya gelmesi zor olmayacak mı?

Kolay bir süreç olmayacaktır ancak bölgenin yapılaşması ve dönüşümü için gereklidir. Çözüm için birlikte ortak hareket edilmesi gerekmektedir.

7 – Kentsel tasarım projesi aşamasında, mütahitlik hizmetlerinde kandırılır mıyım ?

Sürecin iyi yönetilmesi durumunda bu tip sorunlar olmayacaktır.

Daha sonra vatandaştan gelen sorularla toplantıya devam edilmiştir. Sunum sonrasında vatandaştan gelen bazı sorular ve yanıtlar aşağıdaki gibi sıralanmıştır :

SORU VE CEVAP BÖLÜMÜ:

SORU 1: Bu alanlarda ada bazında mı birleşme olacak?

CEVAP/İLÇE BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Evet, arsa nerede kalırsa kalsın, emsal 2,07, kat 15 imar hakkı verilecektir. Arsanın yerinde 20-30-40 metre civarında bir yer değiştirme olacak, komşu parselde taşınması sözkonusu olacaktır.

SORU 2: K1 alanlarında ada bazında imar taşıma olacak mı?

CEVAP/GÖKHAN YAZICI: Hayır. Yaklaşık 50 adet D Rumuzlu Alan bulunmaktadır. Ada bazında imar taşıma bu alanlarda olacaktır. K 1 Konut alanları farklıdır.

SORU 3: Arsa alırken köşe başında pahalı arsa aldım fakat orta büyüklükte daha ucuza alınan arsalar ile birleştirme yapılıyor burada hak kaybı olmuyor mu?

CEVAP/İLÇE BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Bu konular Büyükşehir Belediyesi ile tartışıldı, bu konu imar çıktıktan sonra ilgili müteahhitlerle görüşülüp çözülebilecek bir konudur. Çözüm bu değil başka bir çözüm yolu var diyen ilçe ya da Büyükşehir Belediyesine getirsin değerlendirelim.

SORU 4: Dava açanlardan biri benim. 2 sene önceki neyse o konuşuluyor. Emsal iptali için dava açtık. Yenisahra Mahallesi ile arada bir yol var, diyelim ki 2.07 emsale razı olduk ama 80 parsellik yerde ibadet alanı yapılıyor, buna itirazımız var.

CEVAP/İLÇE BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Mahkemenin vermiş olduğu iptal kararı sizin davanız neticesinde olmamıştır. İptale yol açan gerekçeler farklıdır. Burada önerilen emsal şartları tüm plan bölgesi için aynıdır. Yenisahra Mah. planları kendi içinde ayrıca değerlendirilmesi gereken konu olup bu toplantının konusu değildir.

SORU 5: Otlak yerleri vatandaşlara satıldı, vatandaşlar emlakçıların oyununa getirildi, zamanında park, otopark alanları ayrılmadı, 2.20, 2.40 emsal verilmesini istiyoruz.

CEVAP/İLÇE BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Planların uzun yıllar çıkmamış olması sorgulanabilir bir konudur. Şu anda çözüm üretmek için teknik kadro burada ve çalışmaları yürütmektedir.

SORU 6: Planda ibadet, eğitim, otopark vb. alanlar ayrıldıktan sonra yer değiştirme ihtimali var mı? Biz burada bir sosyal donatı alanı ayrıldıktan sonra yerinin değiştirilmesini istemiyoruz.

CEVAP/İBB MÜDÜR/FATİH DOĞAN: Planlarda ayrılan donatı alanları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak parselin %45'i kadar bir oran alınarak oluşturulmaktadır. Planlarda ayrılan alanlar, sonrasında değiştirilemez ancak donatı alanlarının kendi içinde fonksiyon değişikliklerinin gerçekleşmesi mümkündür. D Rumuzlu Alanlar Revizyonu ile 1/1000'lik plan çalışması eş zamanlı olarak yürütülüyor. 1, 2 toplantı sonrası D Rumuzlu Alanlar konusu çözülmesiyle birlikte 1/1000 ölçekli plan teklifi de Meclise iletilecektir. Amacımız 2 ay içinde D Rumuzlu Alanlara ilişkin plan revizyonunu Meclise iletme, ayrıca 1/1000 plan teklifi de Meclise iletilecektir.

SORU 7: 1967'den bu yana konutlar yapıldı. Bu konutların akıbeti nedir ? Çalışmalar ne zaman faaliyete geçecek?

CEVAP/İLÇE BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Yönetmelik (deprem) öncesi yapılan binalar, usulüne uygun yapılsa dahi risk altında kabul ediliyor. Sizin alanlarınız ruhsatsız ve risk altında. Çözüm isteme sebepimiz de bu. Çözümün mümkün mertebe hızlı bir şekilde sağlanması için çalışılıyor. 1, 2 ay içinde çalışmaları Meclise iletmeye hazır hale gelmesi planlanıyor, Meclisin ne zaman karar vereceğini bilemeyiz, sonrası vatandaşlara ait, ne kadar çabuk anlaşmalar sağlanırsa sorunlar o kadar çabuk çözülecektir.

SORU 8: Belediye meclisinde AKP – MHP çoğunluğu var. Plan için yapılacak düzenlemeyi kabul ederler mi ?

CEVAP/İLÇE BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Meclisin muhalefet edeceğini düşünmüyorum. Komisyonlar kurulacak, şayet komisyonlarda muhalefet olursa sizleri götürürüz, sizlerin önünde “hayır” denirse tepkinizi dile getirebilirsiniz.

SORU 9: Belediye başkanımız emsali artıracaktı, seçimden önce söylemişti. 2,07 emsal artırılacak mı? 2,07 emsal meselesini çözmemiz lazım. Aksi takdirde müteahhitlere kaptırıyoruz büyük bir kısmını. Başkan söz vermişti.

CEVAP/İLÇE BAŞKAN YRD. SADIK KAYHAN: Emsal yükseltmek, imar artışı yaratmak çözüm değil. Emsal 2.07'den 2.50'a çıktığında, nüfus artışıyla birlikte planda ilaveten sosyal donatı alanı ayırma gerekliliği doğuyor. Burada plan notlarına bağlı mimari çözümlerle zaten emsal 2.07'nin bir miktar üstüne çıkılabiliyor.