

Gönderilen Kurumlar:

İstanbul Büyükşehir Belediyesi
T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı
T.C. Devlet Planlama Teşkilatı
T.C. İstanbul Valiliği
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı

28.09.2009

Konu: İmar planı yapımında donatı alanlarına ilişkin mevzuattan kaynaklı sorunlar ve çözüm önerileri hakkında GYODER görüşü

Kentsel gelişimin en temel araçlarından biri olan imar planları, kentsel işlevlere yetecek büyüklükte toprağı, gelecekteki nüfusun gereksinimlerini göz önünde tutarak rezerv etmek zorunluluğu ile yapılmaktadır.

Böyle bir zorunluluğa rağmen ülkemizde, son yıllarda kamuoyunca bilinen birçok yatırıma, imar planlarına karşı açılan davalar nedeniyle ya hiç başlanamadığı ya da yatırımlarda uzun süreli gecikmeler yaşandığı, bu olumsuzluğun ise yeni yatırım yapılmasında tereddütlere neden olduğu bilinen bir gerçektir.

Genel olarak imar planlarının iptali talebi ile açılan davaların gerekçesini kentsel işlevler için mevzuat gereği ayrılması zorunlu olan çalışma, sosyal-kültürel (idari ve öteki hizmetler) ve teknik altyapı gibi yerlerin ayrılamamasının oluşturduğu görülmektedir.

İmar planı yapımında donatı alanlarına ilişkin uygulamada karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik önerilerimize geçmeden önce, mevcut plan yapımına ilişkin yasa ve yönetmeliklerde bu konuyu düzenleyen koşullara değinmenin faydalı olacağı kanaatindeyiz.

A. Kamu tarafından Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alanları için arsanın %40'ı bedelsiz alınabilmektedir.

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ile aktif yeşil alan, dini tesis, ilköğretim ve ortaöğretim tesisi, yol ve otopark alanları karşılanmaktadır.

B. İmar planı yapımında, sosyal donatı alanı olarak kişi başına toplam 37.9m² ile 48.4m² arasında alan ayrılması gerekmektedir,

- DOP alanları için minimum 17.50 m²/kişi, maksimum 18 m²/kişi alan,
- Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) alanları için minimum 8.40 m²/kişi, maksimum 18.4 m²/kişi alan,
- Yol ve Otopark için standart olmamakla birlikte, ortalama 12 m²/kişi alan ayrılması gerekmektedir.

C. KOP alanları, %40'lık DOP alan kesintisinden karşılanamamaktadır. İmar planı uygulamalarında KOP alanları tanımlanmakta, daha sonra ilgili kamu kuruluşları bu alanları istimlak etmektedir.

Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) ile teknik alan, idari, sağlık, sosyal-kültürel, halk eğitim ve kreş tesisleri karşılanmaktadır.

D. Kanun ve yönetmelikler, yapılaşmış bölgeler ile yeni yapılaşmaya açılacak bölgeler arasında ayırım gözetmemektedir.

Bu koşullar altında donatı alanları yukarıda bahsedildiği gibi, planlar yolu ile önerilmekte ancak bu alanların metrekare olarak sağlanmasında birçok sorun yaşanmaktadır.

İMAR PLAN YAPIMINDA VE UYGULAMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

1. Planda önerilen nüfusun, planlama bölgelerine sığdırılmaması:

Yönetmelikteki minimum donatı ve kamu alanları (DOP+KOP) ayrıldığında, orta yoğunlukta bir yapılaşma bile imkânsız hale gelmektedir. Şöyle ki; 250 kişi/hektarlık orta yoğunluklu bir alanda, 10.000m²'nin (1 hektarın) minimum 9.475m²'si (250 kişi/hektar * 37.9m²/kişi) DOP ve KOP için ayrılmaktadır. Toplam alanın minimum %94.75'inin kamuya bedelli veya bedelsiz terk edilmesi halinde, plan uygulanamaz duruma gelmektedir. 350 kişi/hektarlık yüksek yoğunluklu bir alanda ise toplam alanın minimum %132'sinin kamuya terk edilmesi gerekmektedir.

2. Plan iptalleri:

İmar planlarında, yönetmelikte belirlenen DOP+KOP alanları metrekare olarak ayrılamamakta, mevzuata aykırılık oluşmakta ve dolayısı ile açılan davalar ile planlar iptal edilmekte, sürekli yeni plan yapımına gidilerek süreç uzamakta, bu durum kamu ve özel sektöre ciddi maddi ve manevi maliyetler yüklemektedir.

3. Kısıtlı toprağın etkin kullanılamaması (Düşük yoğunluklu alanlar):

Yönetmelikteki standartlara göre, yeni imara açılan alanlarda en çok 105 kişi/hektar nüfus önerilebilmektedir. 1 hektarda %40 kesinti ile 105 kişi/hektar yoğunluk sığmaktadır. (105 kişi/hektar * 37.9m²/kişi = min.4.000m²) Çağdaş kentler için arazi, üretilemeyen, fakat en önemli girdilerden biridir. Düşük yoğunluklu imar planları ile aynı miktarda nüfus, çok daha büyük alana yayılmakta, ulaşım problemi yaratıp, CO₂ salınımını ve altyapı maliyetini artırmakta, tarım, orman ve su havzalarında baskı yaratmaktadır. Özellikle ABD'de görülen düşük yoğunluklu yapılaşmanın neden olduğu problemler sebebiyle, güncel uygulamalar orta ve yüksek yoğunluklu yapılaşmalara yönelmiştir. Fakat ülkemizdeki mevcut yönetmelikle bu uygulanamamaktadır.

4. İhtiyaçtan fazla donatı alanları:

Mevcut yönetmelikle ayrılan birçok DOP ve KOP alanı, bölge ihtiyaçlarına fazla gelmektedir. Örneğin Milli Eğitim Bakanlığı, önerilen nüfusa göre ihtiyacının yönetmelikte düzenlenenden daha az olduğunu bildirdiği plan bölgesi için dahi konu mahkemeye intikal ettiğinde, mahkemece yönetmelikte yazan rakamlar dikkate alınıp planlar iptal edilebilmektedir.

5. Gerçekleşmeyen/Kamu eline geçmeyen donatı alanları:

Yerel yönetimlerin, hem kamulaştırma hem de DOP ve KOP fonksiyonlarını yapmak için yeterli kaynak ayıramaması sebebiyle, planlar ile ayrılan donatı alanları gerçekleşmeyerek atıl alanlar olarak kalmaktadır. Kamulaştırılmayarak atıl durumda kalan bu alanlar, zaman içinde işgal edilerek çöküntü hatta çöp alanlarına dönüşebilmektedir. İmar planlarında nüfusun ihtiyacı için ayrılan donatı alanlarında planda öngörülen tesislerin yapılıp o bölge nüfusuna sunulmaması sonucunda bu alanlar zaman içinde plan değişiklikleriyle başka kullanımlara tahsis edilebilmektedir. Dolayısı ile öngörülen plan hedeflerine ulaşamamış olmaktadır.

İMAR PLANI YAPIMINDA DONATI ALANLARINA İLİŞKİN MEVZUATTAN KAYNAKLANAN SORUNLARA DAİR ÇÖZÜM ÖNERİLERİMİZ

1. Kentsel donatı alanı standartlarının güncellenmesi:

Kentsel donatı gereksinimlerinin ve standartlarının güncel arazi kullanım koşullarına göre ele alınıp yasal açıdan güncellenmesi gerekmektedir. Mevzuatta önerilen donatı alan ölçülerinin bazıları, mevcut ihtiyaçların ötesinde olduğu gibi yurtdışı örneklerine göre çok yüksek kalmaktadır. Türkiye'deki mevcut standartlar ve gelişmiş ülkelerde uygulanan donatı alan örnekleri Ek 1'de görülebilir.

2. Yönetmeliğe göre hesaplanan alanların, arsa yerine inşaat alanı olarak değerlendirilmesi:

Kısıtlı toprağın etkin kullanılmamasına karşın getirilebilecek en etkin çözümlerden biri, donatı alanlarının arsa m²'si olarak belirlenmesi yerine, ihtiyaç olacak inşaat alanı olarak belirlenmesidir. Mevcut durumda, yönetmeliğe göre hesaplanan alanlar arsa olarak ayrılmak zorundadır. Örneğin 20.000m² idari alan ayrılması gerekiyorsa, 20.000m² arsa alınması gerekmektedir. Hâlbuki idari tesis alanlarında yüksek yoğunluk öngörülerek (Ör: 2 emsal), 10.000m² arsa ayrılmasıyla ihtiyaç giderilebilir. Bunun gibi örneklerin diğer kapalı alan ihtiyacı gerektiren donatı alanları (eğitim, sağlık, sosyal-kültürel tesis vb.) içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

3. KOP'u DOP içinden de sağlayabilmek:

Mevcut durumda KOP alanları, sadece, kamulaştırma ile elde edilebilmektedir. Bunun yerine, %40'lık DOP kesintisi içinde KOP alanları da sağlanabilirse, kamulaştırmaya gerek kalmadan KOP alanları, bedelsiz terk edilen DOP alanlarından sağlanabilecektir. Bu sayede KOP alanları hızla yerel yönetimlerin tasarrufuna geçerek kullanıma kazandırılacaktır.

4. Özel eğitim ve özel sağlık tesislerinin de DOP alanlarına sayılması:

Mevcut durumda, özel sağlık ve özel eğitim tesisleri DOP hesabına katılmamaktadır. Hâlbuki özel sektör tarafından yapılan özel sağlık/eğitim tesisleri de donatı ihtiyacının karşılanmasında önemli rol oynamaktadır. Bu alanlar özel sektör aracılığı ile daha kısa süre içinde hayata geçirilecektir.

Sonuç olarak, önerilerimiz doğrultusunda yapılacak bir düzenleme ile sadece çok düşük yoğunlukta (105 kişi/hektar) şehir planlarına izin vermesi nedeniyle uygulanamayan mevcut yönetmeliğin değiştirilmesi, yönetmelik-plan uyumsuzluğunu ortadan kaldıracaktır. Bu durum doğal olarak yatırımcılardaki tereddüdü giderecek, yatırımların önünü açacaktır.

Mevcut yönetmeliğin uygulanabilir olmaması nedeniyle, planlarda gerçekleştirilemeyen, yetersiz ayrılan veya kullanım amacı dışına çıkan donatı alanları bu sayede kentin yaşam kalitesini olumsuz etkilemekten, kamu ve özel sektöre önemli maliyetler yüklemekten ve planlı kentleşmeyi engellemekten de çıkarılmış olacaktır.

Saygılarımızla,

Turgay TANES

Yönetim Kurulu Başkanı
GYODER

Ek 1: Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikteki Standartlar ve Yurtdışı Örnekleri

Ek 1: Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikteki Standartlar ve Yurtdışı Örnekleri

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik Ek 1						Yurtdışı Örnekleri (0-15.000 nüfus için)**							
m2/kişi	Nüfus	0 - 15.000	15.000 - 45.000	45.000 - 100.000	100.000 +	Fransa ****	İtalya	İngiltere	Almanya				
KOP + DOP Toplam						37.90	39.90	44.40	48.40				
KOP	Teknik Altyapı	1.00	2.00	3.00	4.00								
	İdari Tesis Alanları	3.00	3.50	4.00	5.00	0.88	0.30	1.40					
	Sağlık Tesisleri Alanı	2.00	2.00	3.00	4.00	0.38	1.35	2.11	0.70				
	Sosyal Tesis Alanı	0.50	0.50	1.00	1.50	1.03			1.21				
	Kültürel tesis alanı	0.50	1.00	2.00	2.50	0	0		0				
	Halk Eğitim ***	0.40	0.40	0.40	0.40	0	0		0				
	Kreş + Anaokulu	1.00	1.00	1.00	1.00		0.50	0.60					
KOP Toplam						8.40	10.40	14.40	18.40				
DOP	İlköğretim	4.00	4.00	4.50	4.50	2.27			4.20				
	Ortaöğretim	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.50	5.20					
	Dini Tesis	0.50	0.50	0.50	0.50	0.10							
	Aktif Yeşil Alan	10.00	10.00	10.00	10.00								
	Yol + Otopark*	12.00	12.00	12.00	12.00								
DOP Toplam						29.50	29.50	30.00	30.00				
DOP + KOP Toplam						37.90	39.90	44.40	48.40				

* Tahmini
** Kaynak: Kentsel Planlamada Arazi Kullanım Standartları, Melih Ersoy, 2009
*** Yurtdışı örneklerde, sosyal tesis içinde, kültürel, dini ve halk eğitim tarzı tesisler de önerilmektedir
**** Fransa'da ortaöğretim ve lise rakamları, ortaöğretimde toplanmıştır