

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANINA AİT GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Coğrafi Konum ve Yönetsel Yapı.....	1
1.2. Genel Çevre Özellikleri.....	2
1.3. Tarihi Gelişim.....	4
1.4. Kentsel Gelişme Eğilimleri.....	7
1.5. Nüfus Yapısı, Göçler ve Mekâna Etkileri.....	9
1.6. Ekonomik Yapı ve Ekonomik Verilerin Mekâna Yansıması	13
2. MEVCUT KORUMA VE PLAN KARARLARININ OLUŞUMU.....	15
2.1. Korumaya İlişkin Veriler, Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci	15
2.2. Mevcut Plan Kararlarının Oluşumu.....	15
2.2.1. 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kararları	17
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN SORUN VE OLANAKLAR.....	21
3.1. Sorunlar.....	21
3.1.1. Fiziksel Mekan, Çevre ve Dokuya İlişkin Sorunlar.....	21
3.1.2. Sosyal / Ekonomik Sorunlar.....	21
3.1.3. Yönetsel Sorunlar.....	22
3.1.4. Korumaya İlişkin Sorunlar.....	23
3.2. Olanaklar.....	26
3.2.1. Yasal Olanaklar.....	26
3.2.2. Yönetsel Olanaklar.....	27
3.2.3. Finansal Olanaklar	29
4. AMAÇ VE HEDEFLER.....	30
4.1. Sosyal, Kültürel ve Demografik Hedefler.....	31
4.2. Ekonomik Hedefler	32
4.3. Fiziki Mekâna Yönelik Hedefler.....	33
4.4. Yönetsel Hedefler.....	35
4. PLAN KARARLARI	35
5.1. Mülkiyet ve Kadastral Dokuya İlişkin Kararlar	37
5.2. Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar.....	37
5.2.1. Konut Alanları.....	40
5.2.2. Konut+Ticaret Alanları.....	40
5.2.3. Turizm Alanları	40
5.2.3.1. Konaklamalı Turizm Alanları.....	40
5.2.3.2. Gününbirlik Kullanım Alanları	40
5.2.4. Kentsel Sosyal Donatı Alanları	41

5.2.4.1. Eğitim Tesis Alanları.....	41
5.2.4.2. Sağlık Tesis Alanları.....	41
5.2.4.3. Dini Tesis Alanları.....	41
5.2.4.4. Kültürel Tesis Alanları.....	41
5.2.4.5. Sosyal Tesis Alanları.....	41
5.2.4.6. Kentsel Hizmet Alanları.....	42
5.2.4.7. Belediye Hizmet Alanları.....	42
5.2.4.8. İdari Tesis Alanları.....	42
5.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar.....	42
5.2.5.1. Spor Alanları.....	42
5.2.5.2. Park ve Dinlenme Alanları.....	42
5.2.5.3. Mezarlık Alanları.....	42
5.2.5.4. Orman Alanları.....	42
5.2.5.5. Ağaçlandırılacak Alanlar.....	42
5.2.5.6. Kentsel Tarım Alanları.....	43
5.2.5.7. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar.....	43
5.2.6. Tematik Alanlar.....	43
5.2.6.1. Kültür Parkı.....	43
5.2.6.2. Doğa ve Spor Parkı.....	44
5.2.7. Askeri Alanlar.....	44
5.3. Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Kültürel Değerlere İlişkin Kararlar.....	44
5.4. Yapılaşma Düzenine ve Yapılara İlişkin Kararlar.....	45
5.4.1. Korunacak Yapılar.....	45
5.4.2. Yeni Yapılar.....	46
5.5. Ulaşım İlişkin Kararlar.....	47
5.6. Teknik Altyapıya İlişkin Kararlar.....	48

ADALAR (İSTANBUL) KENTSEL SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANINA AİT GENEL BİLGİLER

1.1. Coğrafi Konum ve Yönetsel Yapı

Planlama alanına konu olan bölge; İstanbul İli'nde bağlı bir ilçe statüsünde olan ve 9 adadan oluşan Adalar İlçesi'dir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan Adalar İlçesi; İstanbul'un güneydoğusunda, Marmara Denizi'nde, Bostancı'dan Kartal'a kadar uzanan kıyının karşısında konumlanmakta olup 40° 49' 10" kuzey ile 29° 06' 45" doğu koordinatları arasında kalmaktadır.

Adalar İlçesi, Marmara Denizi'nde bulunan irili ufaklı adalardan dokuzunu kapsamakta olup bu adalar iki kümede toplanır. Bu kümelerden ilki kıyıya daha yakın olarak kuzey-güney doğrultusunda uzanan Kınalıada, Burgazada, Kaşıkadası, Heybeliada, Büyükada, Tavşanadası, Sedefadası olup, ikinci küme daha açıkta yer alan Sivriada ve Yassıada'dan oluşur. Adalar'dan; Büyükada, Heybeliada, Kınalıada, Burgazada ve Sedefadası'nda yerleşim bulunmakta olup, Kaşıkadası, Yassıada, Sivriada ve Tavşanadası günümüzde yerleşime açık değildir (*Adalar Kaymakamlığı, www.adalar.gov.tr*).

Planlama alanı kapsamında yer alan Adalar ilçesinde 9 ada ve 5 mahalle yer almaktadır. İlçenin en büyük yüzölçümüne sahip adası olan Büyükada, Nizam Mahallesi ve Maden Mahallesi olarak ikiye ayrılmakta olup, yüzölçümü açısından 5.sırada yer alan Sedefadası da Maden Mahallesi içine dahil edilmiştir. Diğer Adalar'a bakıldığında; Burgazada, Kaşıkadası ve Sivriada birlikte Burgazada Mahallesi'ni, Heybeliada ve Yassıada ise birlikte Heybeliada Mahallesi'ni oluşturmaktadır. Planlama alanındaki 5.mahalle olan Kınalıada Mahallesi kapsamında yalnızca Kınalıada yer almaktadır. 9 ada içinde yer alan Tavşanadası ise mahalle statüsünde değildir.

Tablo 1.1: Adalar'ın Yüzölçümü

Adalar	Alan (ha)
Büyükada	538,63
Heybeliada	251,07
Burgazada	146,50
Kınalıada	136,01
Sedefadası	32,99
Yassıada	10,37
Sivriada	9,26
Kaşıkadası	5,72
Tavşanadası	3,11
Toplam	1.133,66

1.2. Genel Çevre Özellikleri

19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, İstanbul'un önemli bir sayfiye ve rekreasyon alanı olarak gelişen Adalar ilçesi, bu özelliğini bugün de artırarak devam ettirmiştir. İlçede sayfiye ve rekreatif amaçlı kullanımlar yerleşme karakterini de güçlü bir şekilde etkilemektedir.

Adalar İlçesi'nin iklimi, İstanbul geneline benzer olarak Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği gösterir. Akdeniz iklimi, Adalar'da etkisini açıkça gösterir. Bu iklime özgü yaz kuraklığı, Adalar ikliminin önemli bir özelliğidir. Bu nedenle de sıcaklık, İstanbul ortalamalarına göre yüksektir. Yazları kurak, kışları ve baharları yağışlı geçer. Genel olarak Adalar ilçesinde Akdeniz ikliminin kısmen bozulmuş hali olan Marmara iklimi hâkimdir. Adalar'a en yakın rüzgâr ölçüm istasyonu Kartal'da bulunmaktadır. Kartal istasyonu verilerine göre hâkim rüzgâr yönü batı olarak tespit edilmekle birlikte kuzey rüzgârlarının da oldukça etkili olduğu görülmektedir. Mevsimsel olarak yapılan değerlendirmede hâkim rüzgâr yönünün, kışın batı, yazın ise doğu olduğu görülmüştür. Kışın ve yıl genelinde hâkim olan batı rüzgârları, mayıs ayından itibaren aralıklı olarak esmeye başlamakta ve yerini doğu rüzgârına bırakmaktadır.

Adalar İlçesi, Türkiye Çevre Atlasında Ramsar kriterlerine sahip sulak alanlar olarak yer almıştır. Adalar, gümüş martıların üreme ve göç alanları içerisinde bulunmaktadır. Adaların doğal bitki örtüsünü, maki formasyonunda yer alan ağaç, çalı ve otsu bitkiler oluşturmaktadır.

Adalar ilçesi genel olarak eğimli bir araziye sahiptir. Ancak yerleşime sakinçali olarak tanımlanabilecek %30'un üzerindeki eğimli alanlar daha çok orman içinde ve deniz kıyısında kalmaktadır. Büyükada'da 41,58 hektar, Heybeliada'da 8,59 hektar, Burgazada'da 24,16 hektar ve Kınalıada'da 14,56 hektar alan %30'un üzerinde eğime sahiptir. Toplam 88,89 hektar olan eğim açısından yerleşime sakinçali alanlar, ilçenin %7,84'ünü oluşturmaktadır. Yerleşim alanları ise genellikle %15'in altında bir eğime sahiptir.

Adalar'ın en yüksek yerleri ormanlık alanlar içinde kalan tepe noktalarıdır. Büyükada'da bulunan Yüce tepe 203 metre yükseklikle ilçenin en yüksek noktasıdır. Büyükada'da İsa Tepesi (164 m.), Burgazada'da Bayraktepe (170 m.), Heybeliada'da Değirmen tepe (136 m.) ve Kınalıada'da Çınartepesi (115 m.) Adalar'ın diğer yüksek noktalarıdır.

Adalar arazisinde yöneliş daha çok güneydoğu ve kuzeybatıya doğrudur. Yerleşim alanlarında, Kınalıada ve Burgazada'da doğuya, Büyükada'da kuzeye ve doğuya, Heybeliada'da kuzeye doğru arazi yönelişi bulunmaktadır.

Adalar, Marmara Denizi içinden geçen Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyinde yer almaktadır. Sağ yönlü olan bu aktif fay, adaları çok fazla etkilemiştir. Adalar'ın zeminini oluşturan kaya birimler çok fazla kimyasal ve mekanik etkilere maruz kalmıştır.

Jeolojik arazi kullanım haritalarından elde edilen sonuçlara göre; Adalar İlçesi'nin %30'u yerleşilebilir alan, %57'si önlemleriyle yerleşilebilir alan, %6'sı ayrıntılı jeolojik etüt

gerektilen alan ve %1,2'si yerleşime sakıncalı alanlardır (*Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, 2010*).

Adalar İlçesi'ne bağı dokuz adanın (Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada, Sedefadası, Kaşıkadası, Sivriada, Yassıada, Tavşanadası) toplam büyüklüğü yaklaşık 1133 hektardır. Toplam alanın büyük bölümünü orman alanları ve konut alanları oluşturmaktadır. Yerleşik alanların bulunduğı adalar olan Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada ve Sedefadası'ndabenzet olarak orman alanlarının bulunduğı bölgeler dışında, adanın İstanbul yönüne bakan kesimlerinde konut bölgeleri yer almaktadır.

Adalar İlçesi'nde; ormanlar, tepeler, sahil şeritleri, kıyılar ve plajlar doğal dokuyu oluştururken, kilise, manastır, köşk, mezarlık ve anıt gibi yapılar tarihi ve kültürel dokuyu oluşturan öğelerdir. Adalar İlçesi; sahip olduğı doğal kaynak değeri ve mimari değeri sayesinde, günümüzde sayfiye ve rekreasyon amaçlı kullanılan bir yerleşim merkezidir. Tümü sit alanı statüsünde olan planlama alanının en önemli yerleşim merkezi Büyükada'dır. Büyükada, yüzölçümü ve nüfus yönünden diğet Adalar arasında birinci sırada olup, Adalar İlçesi'nin merkezi konumundadır.

Çevresel ilişkiler açısından bakıldığında Adalar; İstanbul ili ile kara bağlantısı olmayan 9 adadan oluşmaktadır. Yaz aylarında özellikle gününbirlik ziyaretçiler tarafından turistik amaçlı tercih edilen Adalar'da sürekli yaşayan nüfus oldukça az olup, bölge kış aylarında canlılığını yitirmektedir.

Adalar'ın İstanbul ili ile ulaşımı deniz yolu ile sağlanmaktadır. Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'ya İstanbul'un belirli bölgelerinden vapur, deniz otobüsü ve motor seferleri yapılmakta olup, ulaşım yönünden en zayıf bölge, Adalar içindeki en küçük yerleşim birimi olan Sedefadası'dır. Adalar içinde en çok kullanılan ulaşım araçlarını fayton ve bisiklet oluşturmaktadır. Faytonlar, geleneksel bir yapıya sahip olmasından dolayı, bir ulaşım biçimi olarak kullanılması yanısıra, gerek adada yaşayan nüfus gerekse ziyarete gelen turistler tarafından tur ve gezinti amaçlı da kullanılmaktadır. Bu kapsamda Büyükada, Heybeliada ve Burgazada'da *büyük tur* ve *küçük tur* olmak üzere 2 farklı tur güzergahı bulunmaktadır.

Demografik yapısı gereğı yoğun bir ticaret dokusuna sahip olmayan Adalar İlçesi'ndeki en yoğun yerleşim Büyükada'da bulunmaktadır. Özellikle İstanbul'da yaşayan kişiler tarafından sayfiye yeri ve rekreasyon amaçlı kullanılan Adalar, doğal dokusu ile olduğı kadar kültürel dokusu ile de öne çıkan tarihi bir yerleşimdir.

Planlama alanında yer alan geleneksel yapıların çoğı 2-3 katlı ve ahşap olup, süsleme yönünden oldukça zengin örnekleri bulunmaktadır. Cephe düzeni yönünden incelendiğinde belirli bir tipolojiden bahsedilmesi mümkün olmayan geleneksel yapılarda; kapalı çıkmalı, açık çıkmalı ya da çıkmasız birçok türde örneğe rastlamak mümkündür. Adalar'da yollar eğime uygun bir biçimde şekillenmiş olup, genellikle dağınık bir gelişim ve organik sokak dokusu hakimdir. Büyük çoğunluğu asfalt kaplama olan yollar içinde eğimden dolayı merdiven olarak düzenlenmiş sokaklar da bulunmaktadır. Bu sokaklar genelde Adalar'ın yüksek kesimlerinde ve eğimin dik olduğı bölgelerde yoğunlaşmıştır.

Planlama alanını oluşturan Adalar ilçesi, tarihi eserler bakımından çok zengin bir birliğe sahiptir. Bunun başlıca nedeni olarak; Ermeni, Hristiyan ve Yahudi zenginleri tarafından bölgede yapılmış olan görkemli yapıların günümüze kadar ayakta kalmış olmaları gösterilebilir. Adalar'ın geçmişten günümüze kadar bir sayfiye alanı olarak anlam kazanması, daha rahat, görkemli ve farklı mimari yapıların yapılmasına olanak sağlamıştır (Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, 2010).

Geleneksel doku yönünden Adalar arasında en zengin bölge, hem nüfus hem de yüzölçümü açısından ilk sırada yer alan Büyükkada'dır. Gerek sürekli yaşayan nüfus gerekse günübirlik gelen ziyaretçiler açısından en çok tercih edilen bölge olan Büyükkada, tarihi dönemlerden günümüze ulaşan anıtsal ve sivil mimari yapılar yönünden oldukça önemlidir. Büyükkada, Heybeliada ve Burgazada'ya kıyasla Kınalıada ile Sedefadası geleneksel doku yönünden zayıf kalmaktadır. Kınalıada, apartman tipi yeni konut alanları dikkat çekmektedir. Sedefadası'nda ise tamamen yeni dönem yapılar yer almakta olup, tarihi ve kültürel dokuya sahip, sivil ya da anıtsal mimari örnekleri olan bir yerleşim değildir.

Planlama alanında oldukça sınırlı olan ticari aktiviteler, daha çok nüfus yönünden diğer Adalar'a kıyasla öne çıkan Büyükkada, Heybeliada ve Burgazada'da toplanmıştır. Genellikle kıyı boyunca yoğunlaşan ve küçük ölçekli ticari birimlerden oluşan bu akslar, ada sakinlerinin ve günübirlik ziyaretçilerin yiyecek-içecek gibi günlük ihtiyaçlarını giderebileceği mekânlardan oluşmaktadır. Bu mekânların kullanımı yaz aylarında günübirlik ziyaretçilerin artmasıyla birlikte yoğunlaşmakta ve hatta zaman zaman yetersiz kalabilmektedir.

Adalar'ın en önemli potansiyellerinden biri de sahip olduğu doğal ve kültürel değerler ile gelişen turizm imkânlarıdır. İstanbul'a yakın bir konumda olması ancak şehrin olumsuz etkilerinden uzak olması, Adalar'ın gerek yaşama gerekse turistik gezi amaçlı tercih edilen bir bölge olmasına neden olmaktadır.

1.3. Tarihi Gelişim

Adalar'ın yerleşim tarihi oldukça eskiye dayanmakta olup tarih boyunca birçok değişik isimle anılan Adalar batılı tarihçilerce Prens Adaları (Les Îles Des Princes) olarak kabul edilmiştir¹. Aristotelis'e göre Heybeliada'da bakır madeninde çalışan Dimonios'un ardından adaya Dimonisi veya Demonisi (Cin Adaları) adı verilmiştir. Yunanlı filozof Artemidoros tarafından Pitiusa (Çamlı Ada), Romalı tarih bilgini Plinius tarafından da Propontidas (Marmara Adaları) diye adlandırılan Adalar'a Bizanslılar buralardaki manastırlarda yaşayan keşişlerden ötürü Papadonisia (Keşiş Adaları), tarihçi Hammer ise aynı nedenden ötürü Evliya Adaları (Les Îles Des Saints), Thomas Allom da Ruh Adaları (Démonesca) adını vermiş, Türkler ise topraklarının kırmızıya çalan renginden ötürü Kızıl Adalar diye adlandırmışlardır².

¹ C.E. Arseven, Eski İstanbul, İstanbul 1989, s. 25

² Anonim, a.g.m., s. 68.

Roma İmparatoru Büyük Konstantinos'un M.S. 330'da İstanbul'u başkent yapmasından sonra Adalar hem sürgün hem de manastır bölgesi olarak kullanılmıştır. Adalar'da ayrıca Roma'dan kalma tapınakların bulunduğu, Bizans döneminde ise manastırların bu tapınakların üzerinde bulunduğu Bizans kaynaklarından öğrenilmektedir³. Tarihin ilk çağlarından Adalar'daki yaşama dair herhangi bir ize rastlanmamıştır. Tarihçi Timones'e göre tarihlendirilebilen ilk olay, Makedonya Kralı Büyük İskender'in komutanlarından Antigonos'un oğlu Demetrios Poliorketes'in M.Ö. 311'de Çanakkale ve İstanbul Boğazlarını Lysimakhos ve Kassandros'a karşı kurtarma harekâtına giriştikten sonra M.Ö. 298'de babasının anısına, o dönemdeki adı Panormos olan Burgazada'da bir kale inşa ettirmesi ve adaya Antigoni adını vermesidir⁴.

Burgaz'ın tepesinde, Ada'nın çok eski bir tarihi olduğuna işaret eden Romalılara ait M.Ö. 298 tarihli mezar taşı bulunmuştur. Yine, tepede 1860 yılına doğru bulunan ve günümüzde kayıp olan, Hellenistik Devre ait bir dikili Sin taşı (Stele) ile 1930'da Büyükada'da Karacabey Mevki'ndeki (Aya Nikola) Rum Ortodoks Mezarlığı yakınında bulunan ve içinde Büyük İskender'in babası Makedonya Kralı II. Philip'e ait altın sikkeleri de ihtiva eden Büyükada defnesi (207 adet altın sikke) bugün İstanbul Arkeoloji Müzesi'nde bulunmaktadır⁵.

Prens Adaları, Doğu Roma İmparatorlarının on yüzyılı aşkın hakimiyeti boyunca, her tarıktan rahiplerin yaşadığı manastırlar ile anılmıştır. Büyük bölümü Konstantinos'un tahtına çıkan çeşitli hanedanlardan prens ve prensesler tarafından kurulan bu manastırlar bütün Grek İmparatorluğu boyunca Bizans tarihinin en ünlü kişilerinin sürgün yeri olmuşlardır⁶. Özellikle VIII. yüzyılda mücadelelikaybeden veya gözden düşen din adamları ve imparatorlar ile imparator ailesine mensup soylular, çoğunlukla da gözlerine mil çekilip işkence edilerek İstanbul'un hemen yakınındaki Adalar'a sürgün edilmişlerdir⁷. Patrik Fatios, İgnatios ve Methodios gibi ikona taraftarı din adamları tasvir kırıcılarla girdikleri şiddetli çatışma sonucunda Adalar'daki manastırlarda mahkum olmuşlardır⁸. İmparator II. İustinos Kuropaletes, M.S. 569 yılında Adalar'ın en büyüğü olan ve Antik dönemde adı Megale (Büyük) olarak geçen Büyükada'nın doğu kıyılarında bugünkü Maden semtindeki selvili yokuşun hemen altında bir saray ve manastır inşa ettirmiştir.

Kınalıada'da tepedeki manastırın kurucusu olan İmparator Romanos Diogenis hüküm sürdüğü 1067-1071 yılları arasında, Malazgirt'ten Anadolu'ya ilerlemekte olan Türklerin komutanı Selçuklu Sultanı Alparslan'a yenilince, kendi ırkdaşları tarafından yakalanarak bu manastıra kapatılmış ve bir süre sonra orada ölmüştür. Adalar tarih boyunca dünyadan elini ayağını çekmiş insanlar için dinlenme mekanı niteliğinde, yerli halkın manastırların yakınındaki verimli arazilerde bağcılık ve bahçecilikle uğraştıkları, el yazması dini kitapları

³ A. Poridis, a.g.t., s. 6.

⁴ S. Akpınar, "Adalar'ın Tarihi ve Arkeolojisi", Adaların Türk Turizmindeki Ve Edebiyatındaki Yeri Ve Önemi Semineri, İstanbul, 3 Mayıs 1984, s. 4.

⁵ H. Tekkeden, Burgazadası'ndaki Metamorphosis ve Ayios Georgiyos Karipis Manastırı ile Ayios Ioannis Prodromos Kilisesi, (İÜ. Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 1974, s. 15.

⁶ G. Schlumberger, a.g.e., s. 13.

⁷ S. Akpınar, a.g.m. s. 7.

⁸ N. Gülen, "Burgazadası" maddesi, Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, İstanbul 1994, c.2, s.337.

çoğalttıkları, balıkçılık ve şarapçılıkla geçindikleri küçük balıkçı köyleri olmuştur. Erzak bakımından çok zengin olan Adalar, Latin donanmaları tarafından talan ve yağma edilmişlerdir⁹. Bizans döneminde Adalar defalarca kuşatılmış ve yağma edilmiştir.

İstanbul'un fethinden kısa bir süre önce Adalar önüne gelen Kaptan-ı Derya Baltaoğlu Süleyman Bey'e Kınalıada, Burgazada ve Heybeliada kendiliğinden teslim olmuş ve Büyükada Kalesi fethedilerek ilk Türk Bayrağı buraya çekilmiştir¹⁰. İstanbul'un alınmasından sonra Adalar'daki manastırlar boşaltıldığından Adalıların çoğu İstanbul ve civar kasaba, köylere göç etmişlerdir¹¹. İstanbul'da çıkan salgınlar, örneğin 1562'deki veba salgını sırasında, buradaki zenginler ve kimi yabancılar korunmak için Adalar'a sığınmış ise de XIX. yüzyıla kadar buradaki nüfusun çoğunluğunu Rumlar oluşturmuştur. XVIII. yüzyılın sonlarına doğru önce Fransızlar daha sonra İngilizler olmak üzere batıların gezi, ticaret, yazlık gibi amaçlarla Adalar'a gelmesiyle, buradaki yaşam değişmeye ve canlanmaya başlamıştır. XVIII. yüzyılın ikinci yarısında Ege'deki Adalar'dan Marmara kıyılarına yönelik bir göç yaşanmış, özellikle balıkçılar Adalar'a yerleşmişlerdir. XIX. yüzyılda ise Kınalıada'ya Ermeniler yoğun şekilde yerleşmiştir¹². Türkler Adalar'a Tanzimattan sonra yerleşmeye başlamışlardır.

1824'te Heybeliada'da Bahriye Mektebinin kurulması ile ilk büyük Türk topluluğu Adalar'a yerleşmiştir. Bu devirde Tophane'den kalkan büyük kayıklarla İstanbul ile ilişki sağlanmaktadır. Bu dönemde başta Fransızlar olmak üzere bazı yabancılar da Adalar'a yazlığa gitmeye başlamışlardır¹³. XIX. yüzyılın ortalarında sefere yeni başlayan buharlı yolcu vapurları eski kayık iskelelerine yanaşamadıklarından, 1857-1858 yıllarında Ayios İoannis Kilisesi Cemaat İhtiyar Meclisi tarafından, kendi mülkiyetinde bulunan limanın her iki mendireği büyütülmüş ve kuzey mendireği vapur iskelesi olarak düzenlenmiştir¹⁴.

XIX. yüzyılda Adalar Hristiyan nüfus için tümüyle serbest, rahat bir yazlık bölgedir. İstanbul'da bu yüzyılda birçok yasaklar içinde yaşanırken; Adalar, bütün kışı Pera ve Galata'nın dar, sıkışık kapalı yapıları arasında geçiren toplum için, kendi cemaatleri içinde göç edip yazın tadını çıkarabilecekleri kontrollerin olmadığı bir mekan olmuştur¹⁵. Ayrıca ulaşımın yetersizliği sonucu arsa fiyatlarının da çok düşük olması, Adalar'da büyük, rahat ve görkemli evler yapılabilmesine inkân vermiştir. Tanzimat'ın ilanından sonra gayrimüslimlerin de Müslümanlarla eşit haklara sahip olması da bu rahatlığı sağlamıştır. İstanbul'un dar ve sıkışık parsellerinde uygulayamadıkları bu yeni mimarlığı Adalar'da kolayca gerçekleştirebilmişler, İstanbul'da kâğıt olarak uyguladıklarını burada Osmanlı ahşap yapı geleneği ile çabuk, kolay ve ucuz uyarlayabilmişler ve böylece bir mevsim içinde ahşap köşkleri inşa etmişlerdir.¹⁶

Akşamları rıhtım gezintileri, faytonla çamlıklarda dolaşmalar, deniz banyoları, mehtap sefaları, piknikler, Avrupa giyimi, bando-mızıka dinlenmesi ve kayık yarışları gibi o dönemin

⁹ S. Akpınar, a.g.m., s. 9.

¹⁰ O. Erdenen, , İstanbul Adaları, İstanbul 1962, s. 24.

¹¹ Anonim, a.g.m., s. 69.

¹² A. Poridis, a.g.t., s. 8.

¹³ R. Günay, a.g.m., s. 95.

¹⁴ A. Poridis, a.g.t., s. 75.

¹⁵ R. Günay, a.g.m., s. 98.

¹⁶ ay. yer.

önemli sayılan zevklerinin yarattığı ortam, İstanbul'da yaşayan zengin yabancı uzman ve tüccarları da çekmiştir. Bu çekim sonucunda, tarihsel yerleşmenin biraz dışında deniz kıyısında, daha sonraki yıllarda adanın Debarcadere (gezinti rıhtımını) kısmını oluşturacak kesimde, kendi özel rıhtımları olan yalı-köşkler yaptırmaya başlamışlardır¹⁷.

Bu gelişmelerin paralelinde Rue Yalı olarak anılan Çarşı Caddesinde pek çok yeni dükkan ve balıkçı tavernasının yanı sıra iki ayrı ekmek fırınının açılması ile ticaret hayatı canlanmıştır¹⁸. XX. yüzyıl başında ulaşımın gelişmesiyle Adalar'da otellerin yapılması yüksek derecedeki devlet memurları ve paşaların da Avrupa modasını severek Adalar'da yazlık köşkler satın almasına ya da yaptırtmasına olanak sağlamıştır¹⁹.

Her dönemde, 1867 tarihli Vilayet Nizamnamesi'yle ilk kez özel yönetimli bir vilayet durumuna gelen ve Zaptiye Nezaretince yönetilen İstanbul'un bir ilçesi olarak kalan Adalar'da ilk belediye örgütü 1861 yılında kurulmuştur. Adalar Belediyesi Şehremaneti döneminde İstanbul'da kurulan ilk üç belediyeden biri olup, o zamanlar Yedinci Daire adıyla anılmaktaydı. 1984 yılına kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şube müdürlüğü iken, daha sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlı, bağımsız bir statü kazanmıştır.

İstiklal Savaşı'nın ardından gelen Cumhuriyet'le birlikte Adalar'da da huzur ve sükun dönemi başlamıştır²⁰. Cumhuriyetten sonra Adalar, Atatürk'ün kendisi ve devletin ileri gelenlerinin gösterdikleri ilgiyle yeniden canlılık kazanmaya başlamıştır. Atatürk Büyükkada'da bulunan Yat Kulübü'nün yerine Anadolu Kulübü'nü kurmuş ve 1928 yazından itibaren her yıl Anadolu Kulübü'ne gelerek dinlenmiş, balolara katılmış ve siyaset adamlarıyla burada toplantılar düzenlenmiştir²¹. Kurtuluş Savaşından sonra yapılan nüfus mübadelesinde, adadaki evlerden bir bölümü Rumeli göçmenlerine dağıtıldığından burada Türk nüfusu hızla artmıştır²².

1.4. Kentsel Gelişme Eğilimleri

Adalar'ın tarihsel gelişimine paralel olarak kentsel gelişme sürecine bakıldığında, Osmanlı İmparatorluğu döneminde 19. Yüzyıl ortalarına kadar kendi haline terk edilmiş bir bölge olan Adalar'ın, 1839 yılında Tanzimat Fermanı ile yabancılara mülk edinme olan ağı tanıyan yasal düzenleme sayesinde hızlı bir gelişme gösterdiği görülmektedir. 1846 yılında düzenli vapur seferlerinin başlatılması, 1850'li yıllarda büyük köşk ve otellerin inşa edilmeye başlanması Adalar'ın gelişme sürecinde önemli bir yere sahip olup bu gelişmeler sonrasında Adalar İstanbul'un zenginleri, azınlıklar ve yabancı uyruklular tarafından rağbet gören bir sayfiye yeri haline gelmiştir. 1861 yılında İstanbul'da kurulan ilk üç belediye teşkilatından biri olan Adalar Belediyesi (Yedinci Daire) kurulmuştur.

Adalar, 1894 İstanbul Depremi'nde büyük hasar görmüş, Heybeliada'daki Ruhban Okulu başta olmak üzere birçok manastır ve bina yıkılmıştır. I. Dünya Savaşı sırasında da

¹⁷ A. Poridis, a.g.t., s. 79.

¹⁸ Poridis, 1999:79

¹⁹ R. Günay, a.g.m., s. 98.

²⁰ S. Akpınar, a.g.m., s. 16.

²¹ A. Poridis, a.g.t., s. 8.

²² P. Tuğlacı, a.g.e., s. 227.

işgal vb. gelişmelerin yaşandığı Adalar'da İstanbul'un kurtuluşu ile birlikte yeniden huzur ve sükûn dönemi başlamıştır.

Cumhuriyetin ilanından sonra, Atatürk ve Cumhuriyet Hükümeti'nin gösterdiği ilgi sonucunda Adalar yeniden canlanmaya başlamıştır. Atatürk 1928 yazından itibaren her yıl Büyükada'daki Yat Kulübü'ne gelmiş, burada çağa uygun balolar ve toplantılar düzenlenmiştir. 1906 yılında kurulmuş olan İngiliz "Prinkipo Yacht Clup", Cumhuriyet'ten sonra "Büyükada Yat Kulübü" adıyla işletilmeye başlanmış, 1937 yılında ise Atatürk'ün direktifi üzerine 1926'da kurulan ve önce Ankara'da faaliyete başlayan "Anadolu Kulübü" ne devredilerek bu kulübün şubesi olarak faaliyete başlamıştır. Büyükada Yat Kulübü, çağdaşlaşma süreci içerisinde siyasi, sosyal ve kültürel yönden büyük katkı sağlamıştır²³.

Adalar'ın günümüzdeki durumuna genel olarak bakıldığında; zengin doğal güzelliğiyle Marmara'nın incisi ve İstanbul'un bir sayfiye ve rekreasyon yeri olma özelliğini halen korumaktadır. Büyük bölümleri orman alanları ile kaplı Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalada ve görece daha az yerleşik alanın bulunduğu Sedefadası, Adalar İlçesi'nin yerleşime konu olan adaları olup orman alanları dışında kalan alanlarda konut kullanımı hakimdir.

Yerleşik alanların bulunduğu tüm Adalar'da konut alanlarının mekânsal gelişimi iskeleler ve çevresinde, İstanbul kentine bakan yönlerde olmuştur.

Adalar'daki konut alanları birbirleri ile kıyaslandığında, Büyükada'da parsel büyüklüklerinin ve köşk boyutlarının daha fazla olduğu görülmektedir. Büyükada'da küçük parseller içinde bulunan mütevazı konutlar ile Heybeliada çarşısı içinde yer alan konutlar benzerlik göstermektedir. Büyükada'nın iskele meydanından, Çankaya Caddesi'ne doğru gidildikçe parseller büyümeye başlamaktadır. Özellikle Çankaya ve Nizam caddeleri boyunca devam eden köşkler oldukça büyük parsellere sahip, yoğun süslemeli konutlardır. Ancak İskele Meydanı ve Maden bölgesinin arasında kalan bölüm Heybeliada'daki bitişik düzenli konutlarla benzerlik göstermektedir. Maden bölgesi de tıpkı Çankaya ve Nizam caddelerinde olduğu gibi büyük parsellere sahip evlerden oluşmaktadır. Kınalada ve Burgazada Heybeliada'yla mimari açıdan daha çok benzerliğe sahiptir.²⁴

Adalar'daki konut alanı gelişimi orman alanlarının büyüklükleri ve yayılımı ile ilişkilidir. Kınalada'da orman alanlarının az olması konut oranını yükseltirken, en yüksek oranda orman alanına sahip Heybeliada'nın aynı zamanda büyük bir askeri alana da sahip olması, konut alanlarının oranını oldukça düşürmüştür.

Konut alanlarının gelişimini etkileyen bir diğer faktör de Adalar'ın sahip olduğu koruma statüleridir. Adalar'ın tarihi dönemlerinden beri süregelen mimari ve kültürel birikimi ile birlikte doğal nitelikleri, Adalar'da arkeolojik, tarihi, doğal ve kentsel olmak üzere çeşitli sit alanlarının ilan edilmesine yol açmıştır.

²³ www.kenthaber.com/IlceDetay.aspx?ID=436 ve harika.istanbul.gov.tr/Default.aspx?pid=324

²⁴ Sevgi Gel, Heybeliada Konut Mimariği, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sanat Tarihi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006.

Toplam yüzölçümü içinde kentsel sit alanlarının en fazla yer kapladığı adalar sırasıyla Büyükada, Heybeliada, Kınalıada ve Burgazada olup bu adalarda çok sayıda da tescilli yapı mevcuttur. Kentsel sit statüsü ile birlikte doğal sit statüsüne de sahip bölgelerin olması bu adalarda yeni yapı ve imar uygulamalarını sınırlandırılarak kentsel gelişme eğilimlerini de durdurmaktadır.

Adalar'daki diğer kentsel fonksiyonların gelişimine bakıldığında ise ticaret ve hizmet alanlarının, vapur iskelesi çevresi ve buradan içerilere doğru uzanan sokaklar boyunca geliştiği görülmektedir.

Adalar'da turizmin çok önemli bir yeri bulunmaktadır. İlçede faaliyet gösteren 17 otel ve pansiyon ile 10 adet plaj tesisi bulunmaktadır. Turizm tesisleri dışında, Adalar'da orman içinde piknik alanları, doğal koylar ve plajlar bulunmaktadır.

Kınalıada'nın etrafı açık plaj olup, Manastır Koyu'nda, vapur iskelesi yanında, Kayaburnu civarında denize girilebilmektedir.

Burgazada'da Mezarlık Burnu, Molaki Burnu civarında denize girilen yerler bulunmaktadır. Her adada bulunan Yelken ve Su Sporları kulüplerinin ilki ve en rağbet göreni Burgazada'dadır. Sait Faik Abasıyanık'ın Burgazada'da yaşadığı ev müzeye çevrilmiştir.

Heybeliada'da turizm ve ticaret fonksiyonları gelişmiş olup çok sayıda lokanta ve çay bahçesi bulunmaktadır. Yerleşim alanlarının güney kesiminde doğal bir koy ile Kaşık Adasına bakan kesimde halk plajı ve Deniz kulübü tesisleri ve Değirmen Burnu piknik alanı bulunmaktadır. Ada okullar ve sanatoryum tesislerinden dolayı kış aylarında da diğer Adalar'a nispeten hareketlidir. Halki Palas Oteli yıl boyu hizmet vermektedir.

Büyükada turistik yönden Adalar'ın en meşhurdur. Heybeliada yönündeki Yörük Ali Plajı, Dil burnu mesire alanı, iskele civarındaki lokantaları, çay bahçeleri ve dükkanları ile turizm ve ticaret açısından önemli fonksiyonlardır. Adanın yerleşim bölgesi dışında kalan güney kesimlerindeki koylar ise yat ve teknelerin uğrak noktalarıdır.

Sedefadası'nda ise konut alanları dışında farklı tek kullanım plaj alanıdır.

Adalar genelinde hakim olan konut kullanımı dışında var olan diğer kullanımlar görüldüğü gibi turizm ve rekreasyona yönelik kullanımlardır. Bu kullanımlar da doğal kaynaklara bağlı olarak gelişme göstermektedir.

1.5. Nüfus Yapısı, Göçler ve Mekâna Etkileri

Türkiye Cumhuriyeti'nde ilk resmi nüfus sayımı olan 1927 yılı nüfus sayımı sonucuna göre Adalar'ın nüfusu 11.691 kişidir. Bu sayımda Adalar İlçe'sindeki nüfusun miktarı kadın erkek şeklinde ayrılmamıştır. Bir tek 1935 sayımında Adalar Kazası'nı oluşturan tüm mahallelerin nüfuslarının miktarları belirtilmiştir. 1935 yılı genel nüfus sonuçları Adalar verileri incelendiğinde Büyükada'daki kadın sayısının fazlalığı ve buna karşılık Heybeliada'daki erkek nüfusun fazlalığı göze çarpmaktadır. Bu sayımın sonuçlarına göre Büyükada'da 4033 kadın 3395 erkek, Heybeliada'da ise 2284 kadın 4494 erkek yaşamaktadır. Bu durumu Adalar'da imar, inşaat ve hizmet sektörlerinde çalışan emek yoğun erkek iş

gücünün Heybeliada'da toplanmış olmasıyla açıklanabilir. Cumhuriyet'in ilk yıllarında çeşitli imalat sektörlerinde çalışmak üzere Adalar'a gelen ve ekonomik nedenlerle Heybeliada'da yaşamayı tercih eden erkek nüfus burada bir nüfus fazlalığı yaratmıştır.²⁵

Adalar'da 1955 yılına kadar fazla iniş çıkışlar yaşanmadan normal seyrinde ilerleyen nüfus 6 – 7 Eylül olayları, Yunanistan – Türkiye İkamet Anlaşması'nın tek taraflı feshi, Kıbrıs olayları ve 12 Eylül Askeri Darbesi sonrasında büyük sosyo-ekonomik değişimler geçirmiştir.

1939 yılında yaşanan Erzincan Depremi sonrasında Erzincan'dan İstanbul'a ve Adalar'a göç yaşanmıştır. Bu göç ile gelen nüfus, Adalar'da inşaat ve hizmet sektöründe çalışmaya başlamıştır. Bu yıllarda gelip ailelerini geçindirecek iş bulabilenler sonradan esnaflık vb. işlere yönelerek adada kalmış, tutunamayan kesim ise İstanbul'un başka semtlerine göç etmiştir. Burgazada'da CemEvi'nin açılması bu göçten sonra gerçekleşmiştir. Bu dönemde Adalar'da Rum, Ermeni ve Musevi nüfus yoğun olarak yaşamaktadır.

Erzincan hemşerilik göçü, zincirleme göç süreci ile devam etmiştir. Bu süreçte inşaatlar yapılmış, göçle gelenler öncelikle en kolay iş bulunabilen bu sektöre yönelmiştir. Adalar'a gelen Karadenizliler de inşaat ve firmacılık işlerine yönelmiştir.

1955 yılında 16.564 olan Adalar nüfusu, 1960 yılında 19,834 kişiye yükselmiştir. Cumhuriyet Dönemi'nin bu yıllarında şehirlere ve özellikle İstanbul gibi büyük şehirlere ilk büyük göç dalgası başlamıştır. Ekonomik ve sosyal nedenlerle İstanbul'a ve oradan da Adalar'a doğru göç eden bu nüfus, çoğunlukla inşaat sektörü ve sezonluk işler için gelenlerin bir kısmı çalıştıkları işleri bittiginde adaları terk etmiş, bir kısmı ise Adalar'a yerleşmiştir.

Burgazada 1950'li yıllardaki bu değişim, Musevi asıllı işadamlarının adaya rağbet etmeleri ile şekillenmiştir. Ev sayısının sınırlı oluşu nedeniyle mesken fiyatları ve kiralar hızla yükselmiştir. Genellikle sahilde Gezinti Caddesi'nde, Gönüllü ve Mehtap sokaklarında bulunan köşkler, Varlık Vergisi zamanında ve 1955–1965 arasında Rumların Yunanistan'a göç etmesi sonucunda el değiştirmiştir.

6 – 7 Eylül olaylarını takip eden yıllarda Adalar'dan ayrılan gayrimüslim nüfusun yerine Anadolu'dan ve Karadeniz'den gelen nüfusun ikamesi söz konusudur. Karadeniz'den gelenlerin özellikle Ordu Mesudiye kökenli oldukları ve bu dönemde Heybeliada'ya gelerek yerleştikleri bilinmektedir. Ordu Mesudiyeliler Heybeliada'da hala önemli bir nüfusa sahiptir.

Adalar, 1984 yılına kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şube müdürlüğü iken, daha sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı, bağımsız bir statü kazanmıştır.

1984 yılında ilçe belediyesi statüsü kazandıktan sonra inşaat süreci de hızlanmıştır. Bu dönemde inşaatları yerli halk ve dışarıdan gelen inşaatla uğraşan kesimler sürdürmüştür. Daha önce Adalar'a göçle gelip yerleşmiş kesim ve Adalar'ın yerli halkından pek çok kişi inşaatçılık, komisyunculuk, emlakçılık işlerine yönelmiş, inşaat işinde çalışmak için inşaat

²⁵ Cumhuriyet Dönemi'nde Büyükkada'nın İktisadi ve Sosyal Tarihi, Kerem Yılmaz, Marmara Üniversitesi Yayınları, 2008

i Yayınlanmamış

işçisine duyulan ihtiyaç, Adalar'a yeni bir göç dalgasına neden olmuştur. 1990'ların başında Van'ın özellikle Erçiş'ten inşaatlarda işçi olarak çalışmak için önemli bir işçi nüfusu gelmiştir. Hemşerilik ilişkileri ile Adalar'daki inşaat işlerinde işçilikle Adalar'daki nüfusun çeşitlenmesini devam ettiren bu göçle gelenler, inşaatların hız kesmesi ile faytonculuk, işportacılık, hizmet sektörü içinde enformel sektör işlerine yönelmiş, ekonomik durumu daha iyi olanlar esnaflığa geçmiştir.²⁶

Adalar İlçesindeki sosyal ve ekonomik hayat 1970'li yıllardan sonra, özellikle 1974 Kıbrıs Çıkartmasından sonra büyük bir değişim geçirmiştir. 1975-1976 döneminde Kıbrıs Harekâtıyla Rum ve Ermeni kesinin adayı terk etme süreci başlamıştır. Bu dönemden sonra başlayan gerginlikler Rum nüfusun göçüne neden olmuş ve geride kalan mülklerinin bir kısmı işgale işletilip kiralanırken büyük çoğunluğu el değiştirmiştir.

1990'lı yıllarda hızlanan inşaat sektöründe çalışmak için göçle gelen nüfus hizmet sektörü ve inşaat sektöründe çalışarak adaya yerleşmeye başlamıştır. Çoğunlukla yazlık-sezonluk gelen yüksek gelirli kesim ve hizmet sektöründe çalışanların yanında bu göç dalgası adanın kentleşme sürecini de etkilemiş ve göçle gelen nüfusun kültürünün de adaya taşınması nüfusun sosyal ve kültürel yapısını karmaşıklıştırıp, kültürel çatışma sürecini de ortaya çıkarmıştır. Bu süreçten sonra Adalar'da nüfusun sirkülasyonu da hızlanmaya başlamıştır. Eski Adalı nüfus yerini daha karmaşık sosyo-ekonomik ve kültürel yapıya sahip bu yeni nüfusa bırakmıştır.

İstanbul nüfusu sürekli artış içinde gelişmiştir. Adalar nüfusunun gelişimi değerlendirildiğinde İstanbul'da olduğundan daha farklı bir gelişim çizgisi olduğu göze çarpmaktadır.

Adalar'ın 1960 yılına kadar düşüşe geçen nüfusunun 1960 yılında en düşük rakama ulaştığı ve 1960 sonrasında yeniden yükselmeye başladığı görülmektedir. İstanbul'da nüfusun değişiminin ortaya çıkardığı sorunlar ve sonuçların Adalar'ın nüfusunda da önemli derecede sosyal, kültürel ve demografik değişime yol açtığı söylenebilir. Adalar'ın nüfus değişimleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

1960 yılından 1990 yılına kadar artış gösteren Adalar nüfusunun 1990 yılından günümüze kadar olan süreçte düşüşe geçmiş olduğu görülmektedir.

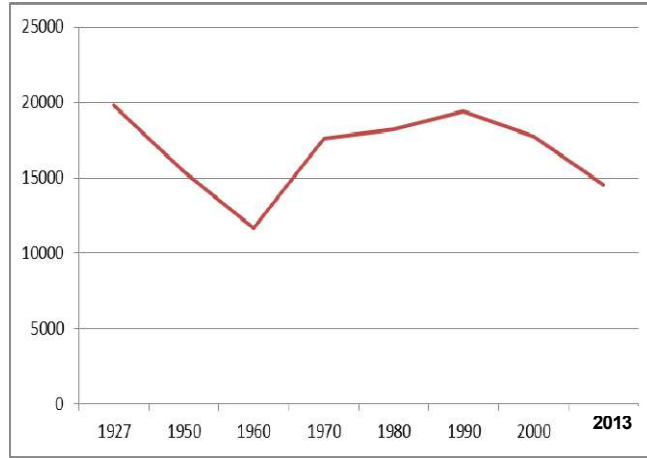
Cumhuriyet tarihinde Adalar nüfusunun gelişimine bakıldığında, 1927 yılında 19.834 olan nüfusun 1960 yılında 11.691 kişiye gerilediği görülmektedir.

1960 yılından 1990 yılına kadar artış gösteren nüfus, 1970 yılında 17.600, 1980 yılında 18.232, 1990 yılında 19.413 kişi olmuştur. Son 20 yıldaki nüfusa bakıldığında 2011 yılında nüfusun 13.883 kişiye gerilediği görülmektedir. 2012 yılından sonra nüfusun tekrar artmış olduğu, 2012 yılı Adalar nüfusunun 14.552 kişi ve 2013 yılı nüfusunun 16.166 kişi olduğu görülmektedir.

²⁶ 2012-2013 Adalar saha araştırmasında elde edilen sözlü tarih ve mülakat verilerinden derlenmiştir.

Tablo 1.2: Adalar Nüfusunun Gelişimi

Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2013	16.166	8.808	7.358
2012	14.552	7.941	6.611
2011	13.883	7.304	6.579
2000	17.760	10.016	7.744
1990	19.413	10.74	8.673
1980	18.232	10.025	8.207
1970	17.600	10.841	6.759
1965	15.219	9.084	6.135
1960	11.691	-	-
1950	15.405	-	-
1927	19.834	-	-

Grafik 1.1: Adalar Nüfusunun Gelişimi

Kaynak: DİE Genel Nüfus Sayımı ve TÜİK ADNKS Verileri

Adalar nüfusunun son yıllardaki gelişimi daha detaylı olarak aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

1997 yılında 6418 kişi olan Büyükada nüfusu, 2000 yılında 7335 kişiye yükselmiş, 2008 yılında 6812 kişiye gerilemiştir. Büyükada'nın 2010 yılı nüfusu 7127 kişi olarak görülmektedir.

Heybeliada'nın nüfus gelişimine bakıldığında 1997 yılında 5623 kişi olan nüfus, Büyükada'nın aksine 2000 yılına kadar artış göstermemiş ve 5529 kişi olarak bulunmuştur. 2000 yılından 2008 yılına gelindiğinde Heybeliada nüfusunun önemli ölçüde azaldığı ve 3763 kişiye düştüğü görülmektedir. Heybeliada'nın 2009 nüfusu 3890 ve 2010 nüfusu 3921 kişi olarak bulunmuştur.

Burgazada'nın 1997 yılında 1541 kişi olan nüfusunun 2000 yılından sonra azaldığı ve 2008 yılında 1203 kişiye indiği görülmektedir. 2010 yılında Burgazada nüfusu 1405; 2011 yılında 1383 kişidir.

Kınalıada'nın 1997 yılında 2539 kişi olan nüfusu 2000 yılında 3338; 2008 yılında 2294 kişi; 2011 yılında 1708 kişi, 2012 yılında 1784 kişi olmuştur.

Son beş yıldaki Adalar'ın nüfusu genel olarak değerlendirildiğinde, 1997 yılından 2000 yılına kadar artan nüfusun 2000 yılından sonra düşüşe geçtiği görülmektedir. 2010 yılında Kınalıada nüfusunun azaldığı bunun karşısında Büyükada, Heybeliada ve Burgazada'nın nüfusunun arttığı verilerde ortaya konulmuştur.

Tablo 1.3: Adalar Nüfusunun Gelişimi

Adalar	1997	2000	2008	2009	2010	2011	2012
Büyükada	6.418	7.335	6.812	6.978	7.127	6.957	7.329
Heybeliada	5.623	5.529	3.763	3.890	3.921	3.835	3.983
Burgazadası	1.541	1.578	1.203	1.392	1.405	1.383	1.456
Kınalıada	2.539	3.338	2.294	2.081	1.868	1.708	1.784
Toplam (Kişi)	16.171	17.760	14.072	14.341	14.221	13.883	14.552

Kaynak: TÜİK

1.6. Ekonomik Yapı ve Ekonomik Verilerin Mekâna Yansıması

Adalar'ın turizm potansiyeli göz önüne alındığında ve Adalar'daki en önemli ekonomik faaliyetlerin turizm ve turizme yönelik ticaret faaliyetleri olduğu söylenebilir. Adalar İlçesi genelinde çalışanların sektörlere dağılımı verilere bakıldığında da “Hizmetler” sektörü öne çıkmaktadır. “Toptan ve Perakende Ticaret, Lokanta ve Oteller” ağırlıklı iş koludur.

Tablo 1.4: Adalar İlçesi'nde Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Göre Dağılımı

Mahalle	Ziraat, avcılık, ormancılık ve balıkçılık	Madencilik ve taş ocaklığı	İmalat sanayi	Elektrik, gaz ve su	İnşaat	Toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller	Ulaştırma, haberleşme ve depolama	Mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve kurumları, yardımcı iş hizmetleri	Toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler
Burgazada	13	0	81	4	37	159	43	67	133
Büyükada Maden	14	0	173	14	127	356	156	154	379
Büyükada Nizam	9	0	167	0	79	331	130	162	422
Heybeliada	18	0	159	7	127	351	123	194	997
Kınalıada	0	4	301	0	64	471	83	109	251
Sedefada Maden	0	0	13	0	11	13	3	13	21
Toplam	54	4	894	25	445	1681	538	699	2203

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı

İstanbul'un sayfiye yeri olarak bilinen Adalar'ın hemen hemen tümünde en yoğun faaliyet gösteren işletmeler olarak yeme-içmeye yönelik (gastronomi) birimler öne çıkmaktadır. Büyükada, Kınalı, Heybeli ve Burgaz Adalar'ında benzer şekilde sahilde çay bahçeleri, balık lokantaları, meyhaneler, midye tavacılar, kafelerden oluşan yeme-içme yerleri sıralanmaktadır. Sahilde yoğunlaşan bu birimlerde Adalar'a özgü ürün olarak balık ve diğer deniz ürünleri dikkati çekerken, adalar içindeki bazı işletmelerde ise rum mezeleri, papaz şarapları gibi yöreye özgü ürünler öne çıkmaktadır.

Özellikle turizm sezonunda günübirlik ziyaretçilerin çok yüksek olması, dinlenme ve yeme içme alanındaki işyerlerinin sayısını arttırmaktadır. Konaklama hizmeti veren otel ve pansiyonlar yanında gıda-yeme içme, bisikletçi, hediyelik eşya, eskici-antikacı gibi ticaret birimleri de turizme yönelik hizmet vermektedir. Adalar'da emlakçılık da en faal olarak yürütülen işlerden biridir. Bu iş kollarının dışında işyerlerinin çoğunlukla Adalar'ın gündelik yaşama yönelik işyerleri olduğu görülmektedir.

Adalar'da bisikletçilik ve faytonculuk da turizm ve rekreasyon alanında yoğun olarak yapılan öncelikli iş kollarıdır. Ada içi ulaşımında bisiklet ve fayton, genellikle yazlıkçı nüfus ve günübirlik gelen nüfus tarafından gezi amaçlı olarak kullanılmaktadır.

Adalar'ın sayfiye yeri olarak kullanılması doğrultusunda yazın ve tatil günlerinde ağırlıklı olarak kullanılan diğer dönemlerde ise boş bırakılan ikinci konutların alandaki

yoğunluğu Adalar'da bazı mesleklerin öne çıkmasına neden olmuştur. Bahçıvanlık, ev bakımı-temizliği, bekçilik gibi iş kolları Adalar'ın kendi özgün koşullarından ortaya çıkmıştır.

Büyükada ve Heybeliada'da iş kollarının çeşitlendiği, bunun yanında Burgazada ve Kınalıada'da daha az iş kolunda yoğunlaşıldığı görülmektedir.

Adalar'da aktif çalışanlar yanında emekli nüfusun sayısı da fazladır. Emekli olduktan sonra esnaflıkla ek gelir elde edenler de bulunmaktadır.

İstanbul'un turizm ve rekreasyon merkezi olarak kullanılan Adalar'da yer seçen yatırımcılar da genelde turizm ve turizme yönelik ticaret sektörlerine eğilim göstermektedir. Adalar'ın bir sayfiye yeri durumunda olmasına bağlı olarak ortaya çıkan yaz ve kış nüfusundaki farklılaşma alandaki ekonomik sektörlerle de yansımaktadır. Mayıs ayından Eylül sonuna kadar süren sezonda yaz nüfusuna yönelik hizmet veren turizm, rekreasyon, gıda, eğlence ve yeme-içme sektörlerindeki faaliyetler yoğunlaşırken, sezon dışında kış nüfusuna yönelik hizmet veren gıda, giyim, ev eşyaları, demir doğrama, tesisat ve tamir sektörlerindeki faaliyetler yoğunlaşmaktadır.

2011 yılında Adalar Belediyesi tarafından verilen işletme ruhsatlarına bakıldığında toplamda yeme-içme, konaklama ve bakkal, market gibi perakende ticaret işletmelerine verilen ruhsatların çoğunluğu oluşturduğu görülmektedir.

Turizm faaliyetlerinin en yoğun şekilde sürdürüldüğü Büyükada, işletme ruhsatlarının dağılımında gerek gastronomi gerekse konaklama birimleri açısından olsun ilk sırayı almaktadır. Adalar'da, gününbirlik turizm faaliyetlerinde önemli bir yeri olan bisiklet turlarına yönelik hizmet veren bisiklet kiralama işletmeleri de bulunmaktadır. Turizm faaliyetlerinin yoğunluğu ve nüfusun fazlalığı nedeniyle Büyükada, yeme-içme ve konaklamaya yönelik işletmeler yanında bakkal-market gibi perakende ticaret birimlerinin de en fazla yer seçtiği adadır.

Adalar'ın hemen hemen hepsinde bulunan denizcilik kulüpleri de turizm ve rekreasyona yönelik önemli yatırımlardır. Bu kulüpler; Büyükada Su Sporları Kulübü, Heybeliada Su Sporları Kulübü, Burgazada Su Sporları Kulübü, Burgazada Deniz Kulübü ve Kınalıada Su Sporları Kulübü'dür. Ayrıca Adalar'daki koylar ve plajlar sezon boyunca özel yatlar, motorlar, yelkenli tekneler için önemli çekim noktaları haline gelmektedir.

Adalar'da bulunan plaj ve piknik alanları da turizm, rekreasyon ve ticaret alanındaki işletmeleri çeken önemli noktalardır. Adalar'da bulunan plaj alanları; Büyükada'daki Yörükali Plajı, Nakibey Plajı, Kumsal Plajı ve Prens (Değirmen) Plajı, Heybeliada'daki Değirmen Plajı, Çam Limanı ve Sadıkbey Plajı, Kınalıada'daki Ayazma Plajı, Halk Plajı ve Kınalıada Plajı ve Burgazada'daki Kalpazankaya Plajı'dır. Piknik alanları ise Büyükada'daki Dilburnu Piknik Alanı ile Heybeliada'daki Çam Limanı Piknik Alanı ve Değirmenburnu Piknik Alanı'dır.

Planlama alanı genelinde başta kentsel sit alanları olmak üzere sit alanları, orman alanları ve alanın eğim vb. topografik özelliklerinin yerleşik alanların gelişmesi önünde engel oluşturmaktadır. Yeni gelişmeye inkân sağlayacak boş alanların bulunmadığı planlama alanında farklı bir sektörel yatırım olanağı bulunmamaktadır.

2. MEVCUT KORUMA VE PLAN KARARLARININ OLUŞUMU

2.1. Korumaya İlişkin Veriler, Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından, 09.10.1976 tarih ve 9461 sayılı karar ile; Adalar'ın zengin tarih hatıralarına sahip olduğuna, 8. asırdan beri meskun olan Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'nın koruma kurulunun daha önce tespit etmiş olduğu dini, askeri, resmi ve sivil mimari örneklerinin korunması gerekli kentsel siti oluşturduğuna karar verilmiştir (1710 sayılı Eski Eserler Yasası'nın 1. ve 5. maddelerine göre).

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'na 2891 sayılı kanunun 6.maddesine göre Adalar yeniden incelenerek, Marmara Takım Adaları (Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada, Sedefadası), 31.03.1984 tarih ve 234 karar numarası ile sit alanları bütünü ilan edilmiştir.

29.08.1991 onaylı Marmara Takım Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda doğal ve kentsel sit ayrımı ve doğal sit derecelendirmesi yapılmıştır. Plan sadece Büyükada, Heybeliada, Burgazadası, Kınalıada ve Kaşıkadası'nı kapsadığı için diğer adalarda sit ayrımı ve sit derecelendirmesi yapılmamıştır.

İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.12.2009 gün ve 2201 sayılı kararı ile Sedefadası, Tavşanadası, Sivriada'nın sit türü ve derecelendirmesi yapılmış, ayrıca Kaşıkadası'nın sit derecesi revize edilmiştir.

Adalar İlçesinde günümüze kadar ilgili koruma kurulları tarafından alınmış kararlar tescil kararları ve imar uygulama kararlarından oluşmaktadır. Tescil kararlarının büyük bir bölümü grup belirleme ile ilgilidir. Bu durum tescil kararlarının toplu olarak verilmesinden ve tescil kararı alınırken koruma grubunun belirlenmemesinden kaynaklanmaktadır. 1972 yılında Büyükada'da, 1973 yılında Heybeliada ve Burgazada'da, 1975 yılında Kınalıada'da, 1991 yılında ilçe genelinde toplam 5 adet toplu tescil kararı alınmıştır.

Toplu ve tek tek alınmış olan tescil kararlarının incelenmesi sonucunda Adalar ilçesinde bulunan tescilli parsellerin %45'inin Büyükada'da, %31'inin Heybeliada'da, %12'sinin Burgazada'da ve %10'unun Kınalıada'da bulunduğu tespit edilmiştir. Ancak adalar kendi içlerinde değerlendirildiğinde tescilli parsellerin en yoğun olduğu adanın %27'lik oranı ile Heybeliada olduğu görülmektedir. Heybeliada'yı %23 ile Burgazada, %21 ile Büyükada ve %11 ile Kınalıada izlemektedir. İlçe genelinde tescilli parseller %20 oranında bulunmaktadır.

2.2. Mevcut Plan Kararlarının Oluşumu

Planlama alanını oluşturan Adalar İlçesi'ni kapsayan üst ölçekli planlara bakıldığında; bunlardan ilki 15.06.2009 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, diğeri ise Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'dır. 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda; Adalar İlçesi'nde var olan orta yoğunluklu (51-150 kişi/ha) meskûn konut alanları ile orman alanları

korunmuş, gelişme konut alanı önerilmemiştir. Söz konusu plan mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup şuan yürürlükte değildir.

Üst ölçekli planların yanı sıra planlama alanına ilişkin yapılan planlama çalışmalarından bir diğeri de her ada için ayrı yapılan imar planlarıdır. Bu kapsamda; Adalar ilçesine bağlı 9 adadan 6'sının (*Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada, Kaşıkadası ve Sedefadası*), birbirlerinden bağımsız olarak, farklı zamanlarda ve farklı ölçeklerde imar planları yapılmıştır. Bu planlardan; Sedefadası'nın 06.07.1956 tarihinde 1/1000 ölçekli, Büyükada'nın 22.06.1957 tarihinde 1/5000 ölçekli, Kınalıada'nın 23.07.1966 tarihinde 1/2000 ölçekli, Heybeliada'nın 16.11.1966 tarihinde 1/2000 ölçekli, Burgazada'nın 10.08.1970 tarihinde 1/2000 ölçekli, Kaşıkadası'nın 15.06.1988 tarihinde 1/5000 ölçekli imar planları onaylanmıştır.

Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada ve Kaşıkadası'nın bir bütün olarak planlandığı Marmara Takım Adaları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ise, 16.10.1989 tarihinde Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından uygun bulunmuş ve 29 Ağustos 1991 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Daha sonra bazı bölümleri revize edilen plan, 25 Haziran 1992 tarihinde Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından uygun bulunmuş, 30 Haziran 1994 tarihinde ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanına ilişkin son imar planı çalışması 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı olmuştur.

1991 yılında onaylanan ve Adalar İlçesi kapsamında gerçekleştirilen ilk koruma amaçlı imar planı çalışması olan Marmara Takım Adaları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın 1994 yılındaki revizyonun ardından güncel bir imar planına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın olmayışı ve uygulamaların “Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları”na göre yapılmış olması birçok soruna yol açmakla birlikte, tamamı sit alanı olan Adalar İlçesi'nin, tüm planlama çalışmalarının amaçlarında belirtildiği gibi korunması mümkün olmamıştır. Bu gerekçelere bağlı olarak, “1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” çalışmaları, 08.03.2007 gün ve 2007-S37 sayılı İBB Başkanlık oluru ve 5216 sayılı Belediye Kanunu'nun 7'nci maddesinin (b) bendi gereği İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılmıştır.

1/5000 Ölçekli Adalar İlçesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; mevcut olan olumsuzlukların ortadan kaldırılması, doğal sit alanlarının korunması, mevcut bilgi ve belgeler uyarınca kentsel dokunun korunması, koruma stratejilerinin belirlenmesi, Adalar'ın geleneksel kullanım şeklinin korunup aynı zamanda potansiyelleri doğrultusunda çeşitli mekânlarla zenginleştirilmesi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesini hedefleyen bir planlama anlayışı doğrultusunda hazırlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İBB Meclisi'nin 16.04.2010 tarih ve 1042 sayılı kararı ile onaylanmış; İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 07.03.2011 tarih ve 3125 sayılı kararı ile düzeltmelerle uygun bulunarak İBB'ye

meclis kararı alınmak üzere gönderilmiştir. İBB Meclisi'nce Haziran ayında onaylanan plan, 21.11.2011 tarihinde askı sürecini de tamamlayarak yürürlüğe girmiştir (Adalar Belediyesi Faaliyet Raporu, 2011).

2.1.1. 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kararları

1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda, değişen yaşam koşulları ile birlikte doğal ve kültürel varlıkların korunması ve kullanılarak yaşatılması temel amaç olarak benimsenmiştir. Planın "koruma ve yaşatma" amaçlı olması nedeniyle, plan nüfusu hesaplamasında "hedef nüfus" kabulü yerine "doyurulmuş nüfus" kabulü benimsenmiştir.

Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmasında "doymuş nüfus" ve yoğunluklar belirlenirken; korunması gerekli eski eser yapıların barındıracağı nüfus aynen kullanılmış, korunması gerekli eski eser komşuluğundaki parsellerde, eski eser yapılarının ölçülerini aşmamasına dikkat edilmiş, diğer parsellerde plan ilke ve kararlarına uygun olarak yapılacak yeni yapıların barındıracağı nüfus hesaplanmıştır. Konut+Ticaret alanlarında ise aynı yöntemlerle hesaplanan nüfusun yarısı hesaba katılmıştır. Böylece planlama alanının barındıracağı "doymuş nüfus" belirlenmiştir.

Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda verilen arazi kullanım kararları ve doymuş nüfus, meri plan, mevcut yoğunluk, yoğunluk kademelenmesi gibi kriterler göz önünde bulundurularak verilen yoğunluk kararları ile plan nüfusu **52.664 kişi** olarak belirlenmiştir. Yaklaşık %52 oranında olduğu belirlenen ikinci konut kullanımı dikkate alındığında kalıcı nüfusun ise en fazla 25.279 kişi olacağı kabul edilmiştir.

Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışması ile belirlenen arazi kullanım kararlarına bakıldığında ise; planlama alanındaki orman alanları, I. ve II. derece doğal sit alanları, kentsel sit alanları, 6831 sayılı Orman Kanunu'nuna göre 2-b kapsamında kalan alanlar, mevcut donatı alanları, deniz ve kıyı alanları gibi eşiklerin plan kararlarını yönlendirdiği görülmektedir.

Plandaki genel kullanım kararlarına bakıldığında; ilçenin yüzölçümünün yarısından fazlasını oluşturan orman alanlarının korunmasının yanı sıra, daha önce orman vasfını yitirdiği için 2-b arazisi olarak orman alanından çıkarılan alanların yeniden orman niteliği kazandığı belirlenen bölümleri "Ağaçlandırılacak Alan" olarak ayrılmış ve bu alanların yeniden ormana kazandırılması amaçlanmıştır. II. ve III. Derece Doğal Sit Alanlarındaki 2-b alanlarında ise "Rekreasyon Amaçlı Günübirlik Tesisler" yapılmasına izin verilmiştir. Kentsel Sit içinde kalan 2-b alanlarının da, Eğitim, Sağlık, Sosyal-Kültürel Tesis, Yeşil Alan, Yönetim vb. donatı alanları olarak değerlendirilebileceği kararı alınmıştır.

Planda, sit alanı olan bölgenin doğal yapısının korunabilmesi amacıyla doğal sitler, yapılaşmaya açılmamış; halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması-geliştirilmesine yönelik faaliyetlere izin verilmiştir.

Kıyı alanları kamu yararı ilkesi esas alınarak değerlendirilmiş ve kullanım olanaklarının artırılması sağlanmıştır. Kıyı alanları kapsamında açık hava müzesi, açık hava sinema, tiyatro, konser alanları, gezi ve dinlenme alanları, seyir terasları, çocuk oyun alanları gibi kullanımların yer alması önerilmiştir.

Yerleşim alanlarındaki kullanım kararlarına bakıldığında ise;

- Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada ve Sedefadası'nda konut alanları önerilirken, tamamı doğal sit olan Kaşıkadası ile hem doğal sit hem de askeri alan statüsüne sahip olan Sivriada, Yassıada ve Tavşanadası'nda ise konut alanları önerilmediği görülmektedir. Konut alanları düşük, orta ve yüksek olmak üzere üç farklı yoğunlukta tanımlanmış olup yüksek yoğunluklu konut alanlarını genel olarak iskele çevresindeki merkezi bölgelerde oluştururken, düşük yoğunluklu konut alanları daha çok ormana ve denize komşu alanlarda bulunmaktadır.
- Konut+Ticaret alanlarının iskele çevresindeki merkezi alanlarda önerildiği görülmekte olup bu alanlarda konut ve ticaret fonksiyonlarının yanı sıra otel, motel ve pansiyon türü konaklamalı turizm fonksiyonlarının yer almasına da izin verilmektedir.
- Kentsel sit alanları içindeki konut alanları içerisinde konaklamaya imkân tanıyan kararlarının verilmiş olduğu ve kentsel sit alanlarında konaklamalı turizm kullanımlarının önerildiği görülmektedir.
- Planlama alanındaki kıyı kullanım alanları, orman içinde kalan mesire alanları ile rekreasyon ve eğlence parkı alanı günübirlik kullanıma hizmet eden alanlar olup plan kararları kapsamında günübirlik turizm alanlarında doğal yapıyı bozmayacak ve geçici yapı niteliğinde tek katlı yapılaşma önerilmektedir.
- Planlama alanı genelinde sosyal donatı alanlarına bakıldığında, her adada o ada nüfusunun ihtiyaçlarını karşılayacak kapasitede eğitim tesisi, sağlık tesisi, idari tesis, kültürel tesis ve sosyal tesis alanları ayrılmıştır. Mevcut tesislere ilave olarak; Büyükada'da 1 adet ilköğretim tesisi, 1 adet yükseköğretim tesisi, Burgazada'da ve Kınalıada'da 1'er adet ilköğretim tesisi; Burgazada ve Kınalıada'da birer sağlık tesisi alanı; Büyükada'da 8 adet, Heybeliada'da 4 adet, Burgazada'da 3 adet ve Kınalıada'da 2 adet olmak üzere toplam 17 adet kültürel tesis alanı önerildiği görülmektedir.
- Sosyal Donatılar kapsamında yer alan diğer kullanımlar ise Kentsel Hizmet Alanı (PTT, Türk Telekom vb. kurumlar), Belediye Hizmet Alanı (İSKİ, İGDAŞ, İtfaiye, belediye vb.) ve İdari Tesis Alanları'dır.
- Açık ve Yeşil Alanlar kapsamında, mevcut ve önerilen Spor Alanları, Park ve Dinlenme Alanları ile Mesire Alanları bulunmaktadır.
- Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'da birer adet yeni mezarlık alanı ayrıldığı ve Büyükada'da mevcut mezarlık alanının genişletildiği görülmektedir.
- Ayrıca önceki planlarda da Burgazada'da bostan alanı olarak belirtilmiş alan Kentsel Tarım Alanı olarak ayrılmıştır.

- Yassıada, Sivriada ve Tavşanadası'nın tamamı ile Heybeliada ve Büyükada'da bulunan askeri kullanıma sahip alanlar "Askeri Yasak Bölgeler" olarak plana aktarılmıştır.
- Büyükada Rum Yetimhanesi ile Heybeliada Sanatoryum alanı "Özel Koşullu Alanlar" olarak belirlenmiştir.

Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda getirilen arazi kullanım kararlarından biri de Tematik Alanlar'dır. Tematik Alanlar; ekoloji ve ekonomi dengesi gözetilerek ekonomide yeniden yapılanmanın sağlanması ve Adanın sınırlayıcıları ve potansiyelleri doğrultusunda ekonomiyi canlandıracak sektörlerin desteklenmesi ilkesi ve her adaya nitelikleri doğrultusunda kendine özgü bir kimlik kazandırılması hedefi ile önerilmiş alanlar olarak tanımlanmaktadır. Tematik Alanlar'ın içerdiği kullanımlara bakıldığında;

- Spor tesisleri yoğunluğunun diğer adalara göre daha yüksek olması ve uygun boş alanlarında bulunması sebebi ile Kınalıda'da; turistik tesisler, spor oyunlarının gerçekleştireceği alanlar, yaz ve kış spor okulları, spor ve izci kampları ile düşük yoğunlukta konaklamaya imkân tanıyan alanların düzenlenebileceği "Doğa ve Spor Parkı" temasının önerildiği görülmektedir.
- Kültürel tesislerin diğer adalara oranla daha yoğun olması nedeniyle Burgazada'da; sergi alanları, tarihi ve doğal çevreyi tanıtıcı ve canlandırıcı etkinlik alanları, kültür evleri, konser, fuar, festival gibi açık hava organizasyonları, açık hava müzeleri yanı sıra rekreasyon alanları ile düşük yoğunlukta konaklamaya imkân tanıyan alanların düzenlenebileceği "Kültür Parkı" temasının önerildiği görülmektedir.
- Doğal ve iklimsel özelliklerinin sağlık hizmetleri açısından potansiyel taşımasına bağlı olarak açılmış ve uzun yıllar faaliyet göstermiş sanatoryumun bulunduğu Heybeliada'da; atıl durumda bulunan sanatoryum yapısının kullanılarak, kentsel, bölgesel, ulusal ve uluslararası ölçekte hizmet verecek uzmanlık hastanelerinin, tedavi sonrası hizmet verecek konaklama tesisleri ile sağlık parkının ihtiyaç duyacağı sosyal-teknik donatılar ve yeşil alanların düzenlenebileceği "Sağlık Park" temasının önerildiği görülmektedir.
- Doğal ve kültürel özellikleri açısından diğer adalara göre en fazla çeşitliliğe ve buna paralel olarak mevcut tesisler ve ziyaretçi açısından en yüksek potansiyeline sahip Büyükada'da, kır lokantası, büfe, çay bahçesi gibi günübirlik tesisler, kır düğünü gibi organizasyonlara hizmet verecek mekânlar, çocuk oyun alanları, eğitim amaçlı açık spor alanları ve yürüyüş-gezi alanları düzenlenebilecek "Rekreasyon ve Eğlence Parkı" temasının önerildiği görülmektedir.

Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın ulaşım konusundaki kararlarına bakıldığında ise Adalar'daki geleneksel ulaşım şeklinin korunması anlayışının benimsendiği ve ulaşım sisteminde bir değişiklik önerilmediği görülmektedir. Adalar'daki en önemli

fonksiyonlardan biri olan denizcilik faaliyetlerine hizmet vermek amacı ile de planda, Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada’da birer tane “Balıkçı Barınağı” önerilmiştir.

Tablo 1.5: Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Fonksiyon			Alan (ha)				
Konut Alanları	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	K1 (100 k/ha)	13.56	NÜFUS	1356	52664	
		K2 (150 k/ha)	68.26		10239		
	Orta Yoğunluklu Konut Alanı	K3 (200 k/ha)	68.10		13620		
		K4 (250 k/ha)	29.95		7488		
		K5 (300 k/ha)	41.41		12423		
		K6 (350 k/ha)	10.73		3756		
	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı	K7 (400 k/ha)	0.18		72		
		K8 (450 k/ha)	2.79		1256		
			K+T1 (350 k/ha)		6.89		1206
			K+T2 (400 k/ha)		2.75		550
K+T3 (450 k/ha)			3.11	700			
Turizm Alanları		Konaklamalı Turizm Alanları		5.25			
		Günübirlik Turizm Alanı		21.56			
Kentsel Sosyal Donatı Alanları		Temel Eğitim Tesisleri Alanı		4.04			
		Ortaöğretim Tesisleri Alanı		1.17			
		Yükseköğretim Tesisleri Alanı		0.29			
		Sağlık Tesisi Alanı		2.3			
		Dini Tesis Alanı		5.64			
		Kültürel Tesis Alanı		3.45			
		Sosyal Tesis Alanı		3.83			
		Kentsel Hizmet Alanı		0.14			
		Belediye Hizmet Alanı		6.47			
		İdari Tesis Alanı		1.36			
Açık ve Yeşil Alanlar		Spor Alanı		3.77			
		Park ve Dinlenme Alanları		22.56			
		Mezarlık		8.17			
		Kıyı Kullanım Alanı		30.47			
		Orman Alanı		615.14			
		Mesire Alanı		22.01			
		Ağaçlandırılacak Alan		27.97			
		Kentsel Tarım Alanı		1.86			
Tematik Alanlar		Rekreasyon ve Eğlence Parkı		28.83			
		Sağlık Parkı		1.87			
		Kültür Parkı		9.62			
		Doğa ve Spor Parkı		8.11			
Aynen Korunacak Alan			4.27				
Özel Koşullu Alan			2.87				
Askeri Alan			44.74				
Balıkçı Barınağı			0.68				
Yol Alanı			25.49				
Toplam Alan			1161.66				

Kaynak: Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, 2010

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN SORUN VE OLANAKLAR

3.1. Sorunlar

3.1.1. Fiziksel Mekan, Çevre ve Dokuya İlişkin Sorunlar

Adalar İlçesi, İstanbul İli'nin en az nüfus yoğunluğuna sahip yerleşimi olup, özellikle yaz aylarında hızlı nüfus artışlarının maruz kalmaktadır. Bunun en önemli nedeni yaz aylarında bölgeye gelen günübirlik ziyaretçilerdir. Buna bağlı olarak bölgede nüfus artışı ile ortaya çıkan sorunlar yaşanmaktadır. Söz konusu sorunlar genellikle fiziksel mekan ve çevreye yönelik olup; sokağa atılan çöplerden kaynaklanan çevre kirliliği, gürültü kirliliği ve deniz kirliliği bunlardan bazılarıdır.

Adalar'ın özgün niteliklerinden biri de motorlu taşıt kullanımının bölgede yasak olmasıdır. Adalar İlçesi'nde motorlu araçlar sadece hizmet amaçlı (*polis, sağlık ocağı, itfaiye vb.*) kullanılmaktadır. Bu nedenle motorlu taşıt kullanımından kaynaklanan sorunlar (*hava kirliliği, gürültü kirliliği, trafik yoğunluğu, otopark sorunu vb.*) İstanbul iline kıyasla yok denecek düzeydedir. Ancak Adalar'da motorlu taşıt kullanımı alışkın olunan bir durum olmadığından, hizmet amaçlı kullanılan araçların neden olduğu hava ve gürültü kirliliği gibi çevre sorunları ada halkını olumsuz etkilemektedir.

Adalar'da yaşanan önemli sorunlardan bir diğeri de fayton ve yük arabalarından kaynaklanmaktadır. İlçede 1000'in üzerinde at bulunmakta olup, atlar genel sağlık koşullarına uymayan yapılarda kalmaktadır. Adalar'da bulunan fayton sayısı yaklaşık 500, bu arabaları kullanan ve atların bakımını üstlenen kişi sayısı ise yaklaşık 600'dür (*Adalar Koruma Amaçlı İmar Planı Raporu, 2010*). Adalar'da hem ulaşım biçimi olarak hem de turistik amaçlı kullanılan faytonların yarattığı kirlilik, ada halkını ve Adalar'a gelen ziyaretçileri rahatsız etmektedir. Bu durum özellikle yaz aylarında artan fayton kullanımı ile birlikte artış göstermektedir.

Adalar'ın iç ulaşımının yanı sıra İstanbul'dan Adalar'a ulaşım da bir takım sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunlar özellikle kış aylarında artmakta olup vapur, deniz otobüsü ve motor seferleri azaltılmaktadır. Ayrıca hava koşullarının olumsuzluğu nedeniyle Adalar'a yapılan seferlerin iptal olması da ulaşım da aksaklıklar yaşanmasına yol açmaktadır.

İlçede çevreye dair sorunlardan bir diğeri ise yazlıkçılar tarafından yaz sezonu sonunda Ada'da bırakılan hayvanlardır. Bu nedenle Adalar ilçesinde sayıları gittikçe artan sokak hayvanları, kimi ada sakinlerini ve günübirlik ziyaretçileri tedirgin etmektedir.

3.1.2. Sosyal / Ekonomik Sorunlar

Adalar'ın ekonomik yapısı incelendiğinde bölgede hakim sektörün hizmetler olduğu görülmektedir. Ancak bölgede sürekli yaşamını sürdüren ada sakinleri, Adalar bölgesinde her türlü ihtiyaçlarını karşılayamamaktadır. Bölgede yoğun bir ticari aktivite olmamakla birlikte; ekonomik yönden diğer Adalar'a göre en gelişmiş bölgenin, Adalar İlçesi'nin merkezi niteliğindeki Büyükada olduğu görülmektedir. Büyükada, gerek ticari faaliyetler gerekse turizm yönünden Adalar arasında en gelişmiş yerleşimdir. Büyükada'dan sonra ekonomik ve sosyal yönden en gelişmiş adanın Heybeliada olduğu söylenebilir. Ancak Büyükada ve Heybeliada'ya kıyasla diğer adalar, hem ekonomik hem de sosyal açıdan daha az gelişmiştir.

Adalar İlçesi'nin kentsel, doğal ve arkeolojik olmak üzere üç farklı sit statüsüne sahip olup, tarihten günümüze gelen yerleşim dokusu büyük ölçüde korunmuştur. Planlama alanının tamamı sit alanı olarak tescilli olmasına rağmen; zamanla yaşanan nüfus artışı ile birlikte özellikle kıyıya uzak kesimlerde artan gecekondulaşma ve düzensiz gelişmenin mekâna yansımaları dikkat çekmektedir. Ancak bu durum yalnızca mekâna yansıyan fiziksel bir sorun değil, planlama alanındaki sosyal yapıyı da olumsuz etkileyen bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sayfiye yeri olarak kullanılan Adalar İlçesi'nin sahip olduğu doğal değerlere (ormanlar, kıyılar, plajlar, koylar vb.) bakıldığında, bölgede açık ve yeşil alan yönünden ihtiyaç olmadığı söylenebilir. Ancak bu doğal değerler haricinde Adalar; spor alanı, park, bahçe vb. aktif yeşil alan kullanımı açısından incelendiğinde yetersiz kalmaktadır. Halk plajları yönünden İstanbul ili sınırları içinde yer alan en avantajlı bölgelerden biri olan Adalar'da, var olan plajların yetersiz ve donanımsız olması da donatı yetersizliklerinden biridir. Bunun yanı sıra bölgede var olan sosyo-kültürel tesisler ile sağlık ve ticaret gibi hizmet alanlarının da yetersiz kaldığı söylenebilir.

Adalar'da özellikle turizm sezonunda günübirlik ziyaretçi sayısı çok yüksek olmasına rağmen alanda konaklayan ziyaretçi sayısı oldukça azdır. Başta Büyükdada olmak üzere Adalar'da konaklamaya yönelik işletmeler bulunmasına rağmen günübirlik turizm faaliyetleri ağır basmaktadır. Günübirlik şekilde Adalar'a gelen ziyaretçiler yoğun olarak plaj ve piknik alanlarını kullanmaktadır. Bu ziyaretçilerin bir kısmı plaj ve piknik faaliyetlerinin yanında bisiklet, fayton turlarına da katılmakta ve yeme-içme birimlerini de kullanmaktadır. Ancak günübirlik olarak gerçekleştirilen bu faaliyetlerden elde edilen gelir ilçe ekonomisine yeterli katkıyı sağlayamamaktadır.

3.1.3. Yönetmel Sorunlar

Koruma amaçlı imar planına konu olan alan, yerel yönetim yetkileri açısından *İstanbul Büyükşehir Belediyesi* ile *Adalar Belediyesi* sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanına konu olan Adalar İlçesi'nin tamamen sit statüsünde bulunması nedeniyle, planlama sınırları içinde yönetmel açıdan yetki sahibi olarak nitelendirilebilecek bir başka kurumsal yapı, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı olan *İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu*'dur. Diğer yandan bölgede arkeolojik sit niteliğine sahip alanların bulunması nedeniyle, alandaki yetkili kurumlar arasında *Müze Müdürlüğü* de dahil olmaktadır. Bu durum, korumaya ilişkin kararların bir bütün olarak uygulamaya geçirilmesini zorlaştıracak yönetmel sorunlar yaşanması olasılığını artırmaktadır. Ayrıca Adalar'da doğal sit statüsüne sahip büyük alanları kapsayan koruma bölgelerinin bulunması nedeniyle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile İstanbul 1. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu da alanda yetki sahibi kurumlar arasında bulunmaktadır.

Diğer yandan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde oluşturulan KUDEB'in (Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu) varlığı, yönetmel açıdan ortaya çıkabilecek sorunları engellemiştir. KUDEB'in görevleri arasında; koruma bölge kurulu tarafından uygun görülen koruma amaçlı imar planlarının plan hükümleri çerçevesinde uygulanmasını denetlemek yer almaktadır. Bu birimin mevzuatta tanımlanmış görevlerini tam olarak üstlenmesi, yönetmel açıdan işlemin kolaylaştırılmasını sağlayacaktır.

3.1.4. Korumaya İlişkin Sorunlar

Korumaya yönelik sorunlar, başta yapıların el değıştirmesi, yapıların yatayda ve/veya düşeyde bölünerek birden fazla aile tarafından kullanılmasından ve bilinçsiz yapılan müdahalelerden kaynaklanmaktadır. Bu nedenlerle, mekan kullanımları olumsuz müdahaleler görmüş, yapılara balkon, teras, kütle ve kat ekleri yapılmıştır. Bu eklerin dışında bazı yapılarda çıkmanın tamamı ya da bir bölümü balkona dönüştürülmüş, pencere açıklıkları genişletilmiştir. Bu durum, geleneksel yapıların, plan, iç mekan ve cephelerinde değışiklik yapılmasına neden olmuştur.

Bu eklerin yanı sıra mimari öğelerde ve cephe kaplamalarında malzeme değışiklikleri yapılmıştır. Özgün ahşap doğramaların bazıları ile özgün ahşap cephe kaplamaları PVC esaslı malzeme ile değıştirilmiştir. Bu müdahaleler yapıların özgün malzemelerinin kaybolmasına neden olmaktadır.

Yapılan ekler, malzeme değışiklikleri ve bölünmüşlükler nedeniyle özgün niteliklerini yitirmiş 134 adet tescilli sivil mimarlık örneğı tespit edilmiştir. Bu yapıların 45 adedi Büyüka'da, 35 adedi Heybeliada'da, 30 adedi Burgazada'da, 24 adedi de Kınalıada'da bulunmaktadır.

Resim1: Özgün Niteliklerini Kaybetmiş Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri (Büyüka)



Resim 2: Özgün Niteliklerini Kaybetmiş Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri (Heybeliada)



Resim.3: Özgün Niteliklerini Kaybetmiş Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri (Burgazada)



Resim.4: Özgün Niteliklerini Kaybetmiş Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri (Kınalıada)



Bir diğer koruma sorunu da bir dönem onarımlarda, cephelerin korunarak yapının betonarme olarak yeniden yapılmış olmasıdır. Bu müdahale biçimi geleneksel yapılarda özgün yapımların teknikleri ve malzemelerinin kaybolmasına neden olmuştur.

Bazı büyük parselli yapıların bahçelerine yeni yapı yapılarak yapı yoğunluğunun artırılması ve bozulan silüetler de başka bir koruma sorunudur.

Resim.5: Planlama Alanındaki Yeni Yapılaşmalara Örnekler



Adalar'daki bir diğer sorundakullanılmadıklarından dolayı harabe haline gelen tescilli sivil mimarlık örnekleridir. Bu yapılar çevre için de tehlike yaratmaktadır.

Resim.6: Planlama Alanındaki Harabe Yapılara Örnekler



Bu sorunlar haricinde korumayla ilgili bazı çevresel sorunlar da mevcuttur. Örneğin yapıcephelerine gelişigüzel yerleştirilen klima üniteleri, uydu antenleri ile reklam panoları ve tanıtıcı tabelalar görüntü kirliliği yaratmaktadır.

Resim.7: Görüntü Kirliliği Yaratan Uygulamalara Örnekler



Resim.8: Tescilli Sivil Mimarlık Örneklerine Zarar Veren Yeni Yapı Uygulamalarına Örnekler



3.2. Olanaklar

3.2.1. Yasal Olanaklar

Planlama alanını oluşturan Adalar İlçesi, *kentsel*, *doğal* ve *arkeolojik* olmak üzere 3 farklı statüde sit alanına sahiptir. Bu kapsamda; Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan 720 sayılı Kentsel Sit, 728 sayılı Doğal Sit ve 658 sayılı Arkeolojik Sit ilişkin İlke Kararları, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında ve 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Karamame ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Karamamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Karamameler planlama alanındaki başlıca yasal olanakları oluşturmaktadır.

Planlama alanı kapsamında yer alan sit alanlarında var olan kültür varlıklarına (anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik yasal düzenlemelerde son yıllarda önemli değişiklikler yaşanmıştır. Bu değişimlerin bir bölümü koruma kararlarının sürdürülebilirliği ve kültür varlıklarının korunması açısından önemli olanaklar yaratmıştır.

Bu düzenlemeler arasında; koruma amaçlı imar planı çalışmalarının içeriğinin zenginleşmesini ve alanın özelliklerine bağlı olarak farklı meslek gruplarından oluşan bir ekip çalışmasını zorunlu hale getiren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu ile bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklerde yapılan düzenlemeler büyük öneme sahiptir.

Bunun yanında, alanda denetimi ve uygulamayı kolaylaştıran KUDEB birimlerinin kurulmasına yönelik, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 10'uncu maddesi ile gerçekleştirilen yasal düzenlemeler ve bu düzenlemelere bağlı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde KUDEB biriminin kurulmuş ve çalışmaya başlamış olması önemli bir olanaktır.

İstanbul ile Adalar arasındaki mesafenin fazla olması gibi nedenler doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki KUDEB'in Adalar için yetersiz kalmasından dolayı Adalar Belediyesi bünyesinde bir KUDEB kurulması hususunda Kültür ve Turizm Bakanlığı'na başvuruda bulunulmuştur. Ancak Adalar Belediyesi bünyesinde KUDEB oluşturmak üzere başlatılan çalışmalar ilgili Bakanlık tarafında izin verilmemesi nedeniyle sonuçlandırılmamıştır.

Koruma açısından önemli olanaklar yaratan yasal düzenlemeler arasında, yerel yönetimlerin bu alandaki görev ve yetki tanımlamalarının güçlendirilmesi gelmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda yapılan düzenlemeler bu tür alanlar için önemli olanaklar yaratmaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14'üncü maddesinde "Belediyenin görev ve sorumlulukları" belirlenmiştir. Bu maddenin b bendinde açıkça "... *kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin*

korunmasını sağlayabilir; bu amaçla bakım ve onarımını yapabilir, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa edebilir” denilmiştir.

Bu düzenlemenin yanı sıra 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda yapılan düzenlemelerle de belediyelerin yasal olanakları arttırılmıştır. Örneğin; ilgili yasanın “Kamulaştırma” başlıklı 15’inci maddesinde; *“Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyondaki kullanılmak kaydıyla kamulaştırabilirler”* denilerek korunması gereken yapıların kamulaştırılmasına ilişkin yetki genişletilmiştir.

Bir başka önemli yasal düzenleme ise korumaya kaynak aktarımını sağlayan yasal düzenlemelerdir. Başta 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 12’nci maddesinde düzenlenen “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı” düzenlemesi olmak üzere, farklı tarihlerde yapılan düzenlemeler ile koruma kararlarının yaşama geçirilmesinde, planlama, projelendirme, kamulaştırma ve restorasyon çalışmalarında kullanılmak üzere kaynak yaratılmasının önü açılmıştır. Bu konu, detaylı olarak Adalar Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu’nun “Finansal Olanaklar” bölümünde ele alınmıştır.

Korunması gereken alanlara yönelik bir başka önemli yasal düzenleme ise alan yönetimi konusunda yapılmış olan düzenlemelerdir. 2863 sayılı yasa ve bu yasa gereği çıkarılmış olan “Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” ile kentsel sit sınırları içinde kalan alanlar ile çevresinde, bu alanı doğrudan etkileyen alanlara yönelik “sürdürülebilir bir yönetimi planı” hazırlanması ve uygulanmasının yasal altyapısı oluşturulmuştur.

3.2.2. Yönetmelik Olanaklar

3.2.2.1. KUDEB

Yukarıda yasal olanaklar bölümünde de kısaca yer verilen, bu tür alanlarda yerel yönetimlerin görev ve yetkilerinin güçlendirilmesine ilişkin yasal düzenlemeler sonucunda ortaya çıkan durumun yanı sıra, İstanbul Büyükşehir Belediye bünyesinde yer alan KUDEB biriminin olması alana yönelik yaratılmış olan önemli yönetsel olanakların başında gelmektedir. Ancak Adalar Belediyesi bünyesinde KUDEB oluşturmak üzere başlatılan çalışmalar ilgili Bakanlık tarafında izin verilmemesi nedeniyle sonuçlandırılmamıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer alan KUDEB birimi alan genelinde önemli bir yönetsel olanak anlamına gelse de Adalar Belediyesi bünyesinde KUDEB biriminin

kurulamamış olması alanda yapılacak uygulamaların sağlıklı bir şekilde yürütülmesinin önündeki en büyük engeldir. 2863 sayılı Yasanın “Yetki ve Yöntem” başlıklı 10’uncu maddesinde KUDEB kuruluşuna ilişkin tanımlamaya aşağıda yer verilmiştir.

“Madde 10. Büyükşehir belediyeleri, valilikler, Bakanlıkça izin verilen belediyeler bünyesindeki kültür varlıkları ile ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek üzere sanat tarihi, mimarlık, şehir plânlama, mühendislik, arkeoloji gibi meslek alanlarından uzmanların görev alacağı koruma, uygulama ve denetim büroları kurulur. Ayrıca, il özel idareleri bünyesinde, kültür varlıklarının korunmasına yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerini hazırlayacak ve uygulayacak proje büroları ve sertifikalı yapı ustalarını yetiştirecek eğitim birimleri kurulur.

Belediyeler belediye sınırları ve mücavir alanları içerisinde, valilikler ise bu sınırlar dışında yetkilidir.

Bu bürolar koruma bölge kurulları tarafından uygun görülen koruma amaçlı imar plânı, proje ve malzeme değişiklikleri ile inşaat denetimi de dahil olmak üzere uygulamayı denetlemekle yükümlüdürler...”

2863/5226 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 10, 11 ve 57’nci maddeleri uyarınca hazırlanarak, 11.06.2005’te yürürlüğe giren “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” hükümleri gereğince; 13.07.2006 tarih ve 1323 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde kurulan ve çalışmaya başlayan KUDEB biriminin varlığı, planlama alanını oluşturan Adalar İlçesi’nde yer alan geleneksel kent dokusunda koruma kararlarının yaşama geçirilmesi açısından önemli bir olanaktır.

3.2.2.2. Yönetim Alanı ve Yönetim Planı

Günümüzde koruma kararlarının geliştirilmesini ve sürdürülebilirliğini sağlamaya yönelik geliştirilmiş olan bir başka yönetsel olanak, yukarıda yasal olanaklar bölümünde kısaca değinilmiş olan “yönetim alanı” belirlemesi ve bu alan için “yönetim planı” hazırlanması, alan yönetiminin bu plan çerçevesinde sürdürülmesidir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca yayımlanan “Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”in amacı;

*“Ören yerleri, sit alanları ve etkileşim sahaları ile bağlantı noktalarının kamu kurum ve kuruluşları ile sivil toplum örgütlerinin koordinasyonunda **sürdürülebilir bir yönetim planı çerçevesinde korunması ve değerlendirilmesini sağlamak**, yönetim alanlarının belirlenmesi, geliştirilmesi, yönetim planlarının hazırlanması, onaylanması, uygulanması ve denetlenmesi ile alan yönetimini gerçekleştirmek üzere görev alacak danışma kurulu, alan başkanı, eşgüdüm ve denetleme kurulu, denetim birimi ve anıt eser kurulunun görev, yetki ve sorumluluklarının belirlenmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemek”*

olarak belirlenmiştir.

UNESCO'nun Dünya Miras Listesi'ne kabul şartlarından biri haline gelmiş olan alan yönetiminin hedefleri söz konusu yönetmelikte aşağıdaki biçimde tanımlanmıştır.

Alan yönetiminin hedefleri;

a) Alan sınırlarının tarihi, sosyal, kültürel, coğrafi, doğal, sanatsal bir bütünlük içerisinde etkileşim sahaları ve tarihi, kültürel, sosyal, coğrafi ve sanatsal nedenlerle ilişkili bulunduğu bağlantı noktalarının alanın korunması, geliştirilmesi ve değerlendirilmesi bakımından doğru tespit edilmesinin,

b) Koruma, erişim, sürdürülebilir ekonomik kalkınma ihtiyaçları ile yerel toplumun ilgisi arasında uygun bir denge oluşturmanın yollarının yönetim planı ile gösterilmesinin,

c) Alanın değerini arttırarak uluslararası bir seviyeye çıkarmak için genel stratejiler, yöntemler ve araçların geliştirilmesi, mali kaynakların belirlenmesi ve yaratılmasının,

d) Kültür turizmini geliştirmek amacıyla uluslararası işbirliği ve paylaşımı yaratacak etkinlik ağının kurulmasının,

e) Belirli bir bölge içinde birbirleriyle ilişkilendirilerek sektör oluşturma potansiyeli bulunan sit alanlarında bölgesel kültür sistemlerinin gelişimi için uygulama planlarının yaratılmasının,

f) Yönetim alanlarının korunması ve değerlendirilmesinde kamu kurum ve kuruluşları, sivil toplum örgütleri, alanda mülkiyet hakkı bulunanlar, gönüllü kişi ve kuruluşlar ile yerel halkın işbirliğinin,

g) Sit alanları ve ören yerleri ile etkileşim sahalarının bakım, onarım, restorasyon, restitüsyon, teşhir, tanzim ve çevre düzenlemesi ile birlikte alan yönetim amaçları doğrultusunda uluslararası koruma prensipleri ve sözleşme hükümleri çerçevesinde korunarak yaşatılmasının yanı sıra kullanım ve gelişim ilkelerinin ve sınırlarının belirlenmesinin,

h) Kültür varlıklarının yönetiminde, konservasyon alanında, tasarım ve uygulamada, uzmanlık ve ekipmanda yüksek standartların kullanılmasının sağlanmasıdır.

Anılan yönetmelikte, kentsel sit alanlarında alan yönetimini belirleme ve yönetim planını oluşturma görevi belediye sınırları içinde belediyelere verilmiştir.

3.2.3. Finansal Olanaklar

Koruma kararlarının başarıya ulaşmasında finansal olanakların gelişmişliği büyük öneme sahiptir. Koruma konusunda kullanılmak üzere ekonomik kaynak yaratılması, oluşturulan kaynakların koruma konusunda gerek kamusal yatırımlar için gerekse özel mülklere yönelik onarım çalışmalarında kullanılmasının olanaklı kılınması zorunluluktur.

Yakın döneme kadar son derece yetersiz olan ve koruma konusunda gözlemlenen en önemli sorunların başında gelen bu durum, son yıllarda yapılmış olan bazı yeni düzenlemeler ile kısmen değişime uğramıştır. Bu düzenlemelerin en önemlisi hiç kuşkusuz 2863 sayılı Yasanın 5226 sayılı Yasa ile değiştirildiği aşamada 2004 yılında gerçekleştirilmiştir.

Yasanın “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanması ve Katkı Payı” başlıklı 12’nci maddesinde yapılan düzenleme ile belediyeler tarafından toplanan emlak

vergilerine ek olarak % 10'luk bir katkı payının toplanması düzenlenmiştir. Söz konusu madde aşağıda bütün olarak verilmiştir.

“Madde 12 – Özel hukuka tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının; korunması, bakım ve onarımı için Kültür ve Turizm Bakanlığınca ayni, nakdi ve teknik yardım yapılır.

Bu amaçla, Bakanlık bütçesine yeterli ödenek konulur. Bakanlıkça yapılacak yardımlara ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

Belediyelerin ve il özel idarelerinin görev alanlarında kalan kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla kullanılmak üzere 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci ve 18 inci maddeleri uyarınca mükellef hakkında tahakkuk eden emlak vergisinin % 10'u nispetinde Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı tahakkuk ettirilir ve ilgili belediyesince emlak vergisi ile birlikte tahsil edilir.

Tahsil edilen miktar, il özel idaresi tarafından açılacak özel hesapta toplanır. Bu miktar; il özel idaresince ve belediyelerce kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla hazırlanan projeler kapsamında kamulaştırma, projelendirme, plânlama ve uygulama konularında kullanılmak üzere il özel idaresine ve il sınırları içindeki belediyelere vali tarafından aktarılır ve bu pay valinin denetiminde kullanılır. İl özel idarelerince yapılan projeler için kullanılan miktar özel hesabın % 30'unu geçemez.

Bu madde uyarınca tahakkuk eden katkı payları hakkında 1319 sayılı Kanunun üçüncü kısmı hükümleri uygulanır. Katkı paylarına ilişkin usul ve esaslar İçişleri Bakanlığı ile Bakanlık tarafından belirlenir... .”

Yukarıda yer verilen düzenleme uyarınca toplanan katkı payları, korumaya yeterli bütçe kaynağının ayrılmadığı ülkemizde önemli bir etki yaratmış ve pek çok alan ve yapının kurtarılmasına yönelik adımların atılmasını sağlamıştır. Bu düzenleme yanında, aynı maddenin sonunda yer alan ve aşağıda verilen son paragraftaki düzenleme ile de Toplu Konut kredilerinin % 10'luk bölümü de koruma konusunda kullanılmak üzere ayrılmıştır.

“... 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az % 10'u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullanılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca müştereken belirlenir.”

Bu düzenlemelerin yanı sıra yukarıda yönetsel olanaklar arasında yer verilen düzenleme ile “kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahalli idare birliklerine” tescilli taşınmaz kültür varlıklarını kamulaştırma yetkisinin açıkça tanımlanmış olması, koruma alanında finansal olanakların artmasını ve uygulama alanının genişlemesini sağlamıştır.

4. AMAÇ VE HEDEFLER

Adalar Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasında; Adalar ilçesinde tanımlanmış sit alanları içerisindeki mevcut geleneksel dokunun, koruma/kullanım dengesi

gözetilerek yaşatılması, sürdürülebilirliğin sağlanması ile bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesi amaçlanmaktadır.

Adalar İlçesi'nin sahip olduğu kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, yapılan çalışmaların temel hedefidir.

Planlama çalışmaları sonrasında hayata geçecek,

- Sosyo-kültürel/demografik
- Ekonomik
- Fiziki mekâna yönelik

hedefler 3 ana başlık altında toplanmıştır.

4.1. Sosyal, Kültürel ve Demografik Hedefler

Planlama alanını oluşturan Adalar İlçesi'nde yerleşik alanların bulunduğu adalar olan Büyükada, Heybeliada, Kınalıada, Burgazada ve Sedefadası'nda yaşayan nüfusun yapıma bakıldığında Adalar'ın sayfiye yeri özelliği taşımasına dayalı olarak farklı nüfus gruplarını içerdiği görülmektedir.

Adalar'da yaşayan nüfus; yazın veya tatil zamanlarında Adalar'a gelen, yüksek gelirli ve "yazlıkçı" olarak nitelendirilen nüfus; bu nüfusa hizmet eden sektörlerde çalışan, düşük gelir grubundan, yaz-kış yaşayan nüfus; bunların yanında Adalar'ın yerlisi olan veya çoğunlukla İstanbul'dan gelip yerleşmiş olan emekli veya çalışan orta gelir grubuna mensup nüfustan oluşmaktadır.

Adalar'daki nüfusun sosyal farklılıkları beraberinde nüfusun sosyo-ekonomik özelliklerine göre belli yerlerde kümelenmesini veya Adalar'daki mekânsal ayrışmayı da doğurmuştur. Yazın veya tatil zamanlarında Adalar'a gelen, üst gelirli ve "yazlıkçı" olarak nitelendirilen nüfusun yaşadığı, nitelikli konutların yanında; bu konutların müstemilatlarında veya bu konutların bulunduğu sokak-caddelerin dışındaki alanlarda yer alan düşük nitelikli konutlarda yaz-kış yaşayan nüfus Adalar'ın yerleşik nüfusunu oluşturur. Bunun dışında Adalar'ın yerlisi olan veya çoğunlukla İstanbul'dan gelip yerleşmiş olan emekli veya çalışan orta sınıf ise, orta nitelikli konutların bulunduğu alanlarda oturmayı tercih etmektedir.

1980 sonrasında hızlanan göç sürecinden etkilenen Adalar'da, özellikle hizmet sektöründe çalışmak için göçle gelen nüfusun Adalı kültürünün dışında kalması çeşitli sosyal ve kültürel problemleri de ortaya çıkarmıştır. Daha eski adalılar ile yeni gelen nüfusun yaşadığı kültürel ve sosyal çatışma, mekânsal ve kültürel ayrışmayla devam ederken; bu çatışma ortamı, eski nüfusun Ada'dan taşınma nedenleri arasında önemli bir etken olarak da yerini almıştır.

Ayrıca Adalar'da yaz sezonunda çeşitli dernek vb. sivil toplum kuruluşları, belediye ve işletmelerce düzenlenen konser, festival vb. sosyo-kültürel etkinlikler kış sezonunda çok sınırlı düzeyde yapılmaktadır. Kış sezonunda, tüm Adalar'da ticari merkez işlevi gören; sahil şeridi ve çarşı caddeleri çevresindeki çay bahçeleri ve kafelerde dinlenme-vakit geçirme

olanağı dışında sosyal ve kültürel aktivite imkân bulunmamaktadır. Benzer şekilde kış sezonunda faaliyet gösteren bakkal, market vb. perakende ticaret birimleri de yetersiz kalabilmektedir.

Bu tür sorunların çözülmesi için hem turizm faaliyetlerine yönelik hem de Ada halkının ihtiyaç duyduğu sosyal ve kültürel faaliyetlerin Adalar'da yaz-kış canlılığı sağlayacak şekilde geliştirilmesi ile alan kullanıcılarının Adalar'ı terk ederek sosyal ve kültürel imkânları daha yüksek kentlere kayması engellenmelidir.

Koruma amaçlı imar planı ve bu plan kararlarının uygulanmasına yönelik projelerde başlıca demografik hedef, bölgenin konut alanı olarak sürekli yaşanabilir duruma getirilmesi, altyapı servislerin kolaylaştırılması, sosyal ve kültürel donatı alanlarının artırılması ve bu kapsamda yaz sezonu dışındaki dönemlerde zorunlu olarak kalınan bir alan olmamasının sağlanmasıdır.

Adaların sosyal yapısının bir diğer özelliği de farklı dini cemaatlere mensup alan kullanıcılarının bulunmasıdır. Farklı dini cemaatlere mensup ada halkının ve ziyaretçilerinin çeşitli etkinliklerle kendi kimliklerini yaşatması ve böylece Adalar'da kültürel zenginliğin artırılması, planlama alanına yönelik sosyal ve kültürel hedeflerden biridir. Bu kapsamda, yerele özgü kültürel değerlere sahip çıkılması amacıyla Adalar'da yaşayan çeşitli dini cemaatler ve bu cemaatlerin ritüellerine katılmak amacıyla adaya gelen ziyaretçiler için gerekli organizasyonların ve tanıtımların gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Yerele özgü kültürel değerlerin yaşatılmasına yönelik olarak belirlenen hedeflerden biri de Adalar'da yaşayanların, yaşadıkları yere ilişkin farkındalıklarını ve koruma bilincini artırmaya yönelik bilinçlendirme ve eğitim çalışmalarının yapılmasıdır. Bu eğitim ve bilinçlendirme çalışmaları sonucunda Adalar sakinlerinin koruma bilinci yüksek bireyler haline gelmesiyle çevresel, kültürel ve arkeolojik değerlere tam anlamıyla sahip çıkmaları ve korunmaya katılımlarının artırılması da sağlanacaktır.

4.2. Ekonomik Hedefler

Planlama alanını oluşturan Adalar İlçesi'nde turizmin desteklenmesi, turizmin talep ettiği işlevlerin alan içinde yer seçiminin sağlanması ve alanda ticaret yaşamının canlılığının korunması bir bütün olarak çalışmanın ekonomik hedefleri arasındadır.

Adalar'da iş olanaklarının hizmet sektörü ile sınırlı olması ve bunun yanında hizmet sektörünün yaz sezonuna yönelik olması Ada nüfusunun iş ve kazanç sağlama konusundaki problemidir.

Adalar'daki turizm faaliyetlerinin hem daha fazla istihdam olanağı yaratması, hem de sunulan hizmetin daha kaliteli hale getirilmesi amacıyla turizm sektörüne vasıflı eleman yetiştirecek eğitim programlarının düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu tür çalışmalar sonucunda istihdam artışının yanında, eğitilmiş bireylerin katkısıyla Adalar'daki turizm sektörüne yönelik çalışmaların hız ve nitelik kazanması hedeflenmektedir.

Alandaki canlılığı sürekli kılmak amacıyla alana gelen ziyaretçi sayısının artırılması, alanın sahip olduğu kültürel niteliklerin turizm amaçlı kullanılması, restore gerektiren yapıların tekrar alana kazandırılarak ziyaretçileri alana çekecek düzenlemelerin yapılması da çalışmanın ekonomik hedefleri arasında yer almaktadır.

Ziyaretçilerin alanda daha fazla vakit geçirmelerini sağlayacak aktivite çeşitliliğinin sağlanması hedeflenmekte, bu hedefe yönelik olarak öncelikle Adalar'ın taşıma kapasitesinin belirlenmesi ve bu doğrultuda konaklama imkânlarının artırılarak, Adalar'ı günübirlik aktiviteler için kullanan turist profilinin konaklamayı tercih eden bir yapıya dönüştürülmesi gerekmektedir. Böylece ziyaretçi başına elde edilen birim gelirin arttırılacak ve Ada halkının ekonomik kalkınmasına katkı sağlanacaktır.

Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları ile önerilen Tematik Alanlar'dan olan "Doğa ve Spor Parkı" ve "Kültür Parkı" kullanımları; adaların sahip oldukları potansiyellere uygun olarak ekonomiyi canlandıracak sektörlerin geliştirilmesi ilkesiyle, konaklamaya da imkân tanıyan düzenlemeleri içerecek şekilde önerilmiştir. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kararları kapsamında da, Adalar'daki turizm çeşitliliğini arttırmaya ve konaklamalı turizmin geliştirilmesine yönelik bu kullanımlar desteklenmiştir.

Turizmden sağlanacak gelirin artırılması ile ilçenin ekonomisinin canlandırılmasına yönelik sayılan hedefler dışında, Adalar'da sürdürülen ekonomik faaliyetlerden olan balıkçılığın geliştirilmesi de hedeflenmektedir. Kooperatif kurma, pazar oluşturma vb. desteklerle Ada halkının üretim gücünün artması, balıkçılıkla beraber ticari faaliyetleri de canlandırarak ilçe ekonomisine katkı sağlayacaktır.

4.3. Fiziki Mekâna Yönelik Hedefler

Nitelikli bir kentsel çevre ile birlikte doğal, tarihi ve kültürel dokunun ulusal ve uluslararası turizm açısından canlandırılması fiziksel mekâna yönelik genel hedeftir. Bu kapsamda, fiziki mekâna yönelik hedeflerin başında; alanda var olan tescilli anıtsal kültür varlıkları ve sivil mimarlık örnekleri gibi özgün mimari dokuyu oluşturan unsurların bir bütün olarak korunması gelmektedir.

Alan içinde var olan çok sayıda anıtsal kültür varlığının korunması, kullanıcısı var olan yapıların orijinal işlevleri ile değerlendirilmesi, özgün işlevi devam ettirilemeyecek yapıların ise özgün işlevleriyle çelişki yaratarak bozulmaya neden olmayacak yeni bir işleve kavuşturulması, yapıların bu çerçevede içinde toplumsal gereksinimler de dikkate alınarak işlevlendirilmesi, çalışmanın fiziksel mekâna yönelik hedeflerindendir.

Konut dokusunda ise konutlarda var olan yerleşim tipolojisinin korunarak geliştirilmesi temel hedeftir. Özgün mimari özelliklerini bugüne kadar korumuş olan konutların, cephelerindeki bozulma, eklenti gibi sorunlardan arındırılarak korunması da fiziki mekâna yönelik önemli hedeflerdendir. Gerçekleştirilecek envanter çalışması ile acil müdahale gerektiren yapıların tespit edilmesi ve bu yapıların rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanması, geleneksel dokuyu oluşturan yapıların özgün tasarım ve işlevlerine uygun biçimde korunması hedefine yönelik atılması gereken ilk adımdır. Özgün dokuda bozulmaya neden olan son dönem yapılaşmalarının önlenmesi amacıyla, dokuya

uyumlu yeni yapılaşma koşullarının belirlenmesi de alanın bütünlüklü korunması ilkesi açısından önemli mekânsal hedefler arasında yer almaktadır.

Ticaret birimlerinin bulunduğu bölgelerde ise görsel kirlilik önemli boyutlara varmıştır. Özellikle tabelalardan kaynaklanan çeşitliliğin kontrol altına alınması fiziki mekândaki görsel kirliliğin önlenmesine yönelik öncelikli hedeflerdir. Ayrıca alan içinde yapıların algılanmasını bozacak türden görsel kirliliğe neden olan her türlü unsurun ayıklanması da fiziksel mekâna yönelik hedefler arasındadır.

Adalar'da gerek ada içinde, gerek adalar arasında gerekse İstanbul'dan Adalar'a ulaşımında çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Bu kapsamda Adalar genelinde ulaşım düzeni, motorlu taşıt kullanımı olmadan devam ettirilmeli, adalar içinde ulaşımın geliştirilmesine yönelik yaya, bisiklet, fayton güzergâhları düzenlenmeli, fayton sayıları azaltılmalıdır. Bisiklet ve fayton park alanlarına ilişkin düzenlemeler yapılmalı, düzenlenecek bisiklet kiralama noktalarının yaya trafiğine engel olmayacak şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Ada halkı ve ziyaretçileri tarafından yoğun olarak kullanılan ticaret bölgeleri ve sahil bantlarında bisiklet kullanımı azaltılmalı, bisiklet kiralama ve tamir fonksiyonları bu alanlarda yer almamalıdır. Ayrıca adalar arası vapur güzergâhlarının da düzenlenmesine gerek duyulmaktadır. Adalar'da yaşanan ulaşım sorunlarının çözülmesi amacıyla, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2013 tarihli ve 1310 sayılı kararı uyarınca Ulaşım Master Planının üretilmesine yönelik çalışmaların da gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Alan içinde var olan sosyal ve teknik altyapı tesisleri, çağdaş, sağlıklı bir konut alanı yaratılması açısından yetersizdir. Adalar'da özellikle genç nüfusun sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak imkânların olmaması, mevcut imkânların yazlık-sezonluk nüfusun talebine göre belirleniyor olması, turizm altyapısına yönelik olarak konaklama tesislerinin sezonluk olarak hizmet vermesi ve vapur seferlerinin düzensizliği, teknik altyapıya yönelik olarak temizlik vb. belediye hizmetlerinin yerli halk tarafından yetersiz bulunması gibi sorunlar Adalar'da öne çıkan altyapı sorunlarıdır.

Sosyal donatı alanlarına ilişkin toplumsal gereksinimlerin, dokuya olumsuz müdahalede bulunmadan tamamlanması amacıyla, mevcut tesislerin büyütülerek kapasitelerinin artırılması ya da özgün dokudaki mevcut yapıların yeniden işlevlendirilmesiyle karşılanması hedeflenmektedir.

Adalar'da katı atıkların usulüne uygun olarak düzenli şekilde toplanıp bertaraf edilmesine ve alanın diğer altyapı eksikliklerinin giderilmesine yönelik altyapı projelerinin hazırlanması ve uygulanması da fiziksel mekâna yönelik hedefler arasındadır.

Planlama alanındaki mekânsal yetersizliklerin giderilmesi amacıyla, alanda fiziksel müdahalelerin gerçekleştirilmesi kaçınılmazdır. Bu kapsamda, dokuda bozulmaya neden olmayacak kararların geliştirilmesi gerekmektedir. Hazırlanacak imar planı çalışmasının onaylanmasının ardından uygulamaya geçilmesi ile alanda yaşayanlar ve alana gelen ziyaretçiler için sağlıklı, temiz ve yaşanabilir bir çevrenin oluşturulması en önemli hedeflerdendir.

Adalar'da çevreye dair sorunlardan biri de başıboş dolaşan sokak hayvanlarıdır. Sokak hayvanlarına ilişkin sorunların çözülmesi amacıyla, yazlıkçılardan yaz sonunda evcil

hayvanlarını Adalar'da bırakmasını önlemek amacıyla gerekli çalışmaların gerçekleştirilmesi, Adalar'daki hayvanların barınma, beslenme, sağlık vb. sorunlarının giderilmesi gerekmektedir.

4.4. Yönetisel Hedefler

Koruma amaçlı imar planı çalışması kapsamında bulunan alana bakıldığında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Adalar Belediyesi'nin yetkili olması, yönetsel açıdan bir karmaşaya neden olsa da, alanda denetimi sağlamak amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB) kuruluşunun gerçekleştirilmiş olması yönetsel açıdan önemli bir potansiyeldir.

Belediyelerin yanı sıra, alandaki sit statüleri nedeniyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Turizm Bakanlığı'na bağlı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Müze Müdürlüğü'nün alanda görev ve yetki sahibi olması da yönetsel açıdan, uygulamaya ilişkin sürecin vatandaşlar tarafından karmaşık algılamasına neden olmaktadır.

Bu nedenle, koruma amaçlı imar planı sonrasında ilgili mevzuat doğrultusunda, alanda korumanın sürdürülebilirliğini sağlayacak ve kolaylaştıracak Yönetim Planının hazırlanması, alan yönetiminin oluşturulması ve belirlenen yönetim stratejisi çerçevesinde Adalar'ın tarihi ve kültürel dokusunun korunması planlama çalışmasının yönetsel hedefleri arasında yer almaktadır.

4. PLAN KARARLARI

Adalar (İstanbul) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bir bütün olarak düzenlenmiş olup Adalar'da bulunan farklı sit statülerinden dolayı planın onama süreçleri ve makamlarının farklı olması nedeniyle kentsel sit, doğal ve arkeolojik sit ve dolgu alanlarına ilişkin olmak üç farklı plan olarak hazırlanmıştır.

Adalar İlçesi Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada, Sedefadası, Kaşıkadası, Yassıada, Sivriada ve Tavşanadası'ndan oluşmaktadır. Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada sahip oldukları kentsel sit alanları nedeniyle hazırlanan plan kapsamında değerlendirilmiştir. Sedefadası'nda bulunan doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının çakışması, bu adanın doğal ve çakışan sit alanlarını konu alan plan kapsamında değerlendirilmesini gerektirmiştir. Bu nedenle Uygulama İmar Planı kararlarına konu olan adalar; Büyükada, Heybeliada, Kınalıada ve Burgazada olmuştur.

Kaşıkadası'na ilişkin jeolojik etüt çalışmaları tamamlanmamış olduğundan Uygulama İmar Planı çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.

Yassıada, Sivriada ve Tavşanadası Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanarak onaylanan Adalar 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda askeri alan statüsüne sahip alanlardır. Yassıada ve Sivriada'nın sit ve askeri alan statülerine ilişkin olarak yakın dönemde bazı düzenlemeler yapılmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu iki ada için imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. 29.05.2013 tarih ve 5446 sayılı Bakanlık

Makamı Oluru ile Yassıada 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri onaylanmıştır.17.06.2013 tarih ve 6088 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile de Sivriada 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri onaylanmıştır.

Adalar'dan; Büyükada, Heybeliada, Kınalıada, Burgazada ve Sedefadası'nda yerleşim bulunmakta olup, Kaşıkadası, Yassıada, Sivriada ve Tavşanadası günümüzde yerleşime açık değildir.

Planlama alanını oluşturan Adalar İlçesi, kentsel, doğal ve arkeolojik olmak üzere 3 farklı statüde sit alanına sahiptir.

İlçenin en büyük yüzölçümüne sahip adası olan Büyükada, en büyük kentsel sit alanına sahip yerleşimdir. Kentsel sit alanları açısından bakıldığında ikinci sırada Heybeliada, üçüncü sırada Kınalıada, dördüncü sırada ise Burgazada yer alır.

Yerleşik alanların bulunduğu adalar olan Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada ve Sedefadası'nda orman alanlarının bulunduğu bölgeler dışında, adanın İstanbul yönüne bakan kesimlerinde konut alanları yer almakta, iskele çevresinde de kümelenen ticari birimler bulunmaktadır. Adalar arasında bir karşılaştırma yapıldığında ise; Büyükada'da turizm tesisleri, Heybeliada'da askeri alan ve sağlık tesisleri, Burgazada'da sosyal-kültürel tesisler (müze, kütüphane, kültür merkezi vb.), Kınalıada'da spor tesisleri öne çıkmaktadır.

Planlama alanını oluşturan Adalar İlçesi'nde bulunan kültürel ve tarihi değerlerin çoğu korunarak günümüze kadar ulaşmış, yapıların özgün kullanımları büyük ölçüde devam ettirilmiş, yapıların zamanla aşınan bölümleri ise onarılmıştır. Bu durum, koruma yönünden olumlu bir husus olarak değerlendirilebilir. Koruma amaçlı uygulama imar planına konu olan Adalar İlçesi'nde yapılan koruma çalışmalarına bakıldığında; genellikle tek yapı ölçeğinde restorasyon, restitüsyon ve rekonstrüksiyon çalışmalarının yapıldığı, bu çalışmaların Büyükada'da yoğunlaştığı görülmektedir. Bunun yanı sıra Adalar'ın bazı bölgelerinde yapılan sokak sağıklaştırma çalışmaları, görüntü kirliliğine neden olan unsurların ortadan kaldırılmasına yönelik alınan kararlar ve çevre düzenlemeleri de korumaya yönelik olumlu çalışmalar olarak değerlendirilebilir.

1/1000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışması kapsamında, Adalar İlçesi'nde tanımlanmış sit alanları içerisindeki doğal, arkeolojik ve kültürel değerlerin koruma-kullanma dengesini gözeterek, bu çerçevede mekânsal gelişmeyi sağlayacak plan kararları üretilmiştir. Mevcut yerleşim dokusunun sahip olduğu kültürel birikimin sürdürülebilirliğinin sağlanmasına ve alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesine yönelik olarak yapılaşma kuralları oluşturulmuştur.

1/1000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile getirilen kararlar, 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda belirlenmiştir.

5.1. Mülkiyet ve Kadastral Dokuya İlişkin Kararlar

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına konu olan alanlarda var olan mülkiyet yapısı incelendiğinde alanda özel mülkiyetin büyük ağırlığa sahip olduğu görülmektedir. Kentsel dokunun önemli unsurları arasında cami, kilise vb. yapıların mülkiyetlerinin genelde vakıflara ait olduğu, dokunun diğer önemli unsurları olan sivil mimarlık örneği yapıların ise büyük çoğunluğunun özel mülkiyette olduğu görülmektedir.

Korunması gerekli geleneksel sivil mimarlık yapılarda, zaman içerisinde oluşan mülkiyet bölünmesi ve yapıların yatay ve/veya düşeyde bölünerek çoklu kullanımdan kaynaklanan, plan, kütle ve cephe düzeninde değişmişlikler meydana gelmiştir.

Günümüzde mülkiyette yaşanan değişimlerin ana sebebi kullanıcıların konutlarından (küçük olması, bakımsız olması, kirasının yüksek olması ve nem gibi nedenlerle) memnun olmamasıdır. Ayrıca Adalar'ın kültürel özelliğini yitirmesi, iş olanaklarının sezonluk olması, sosyal olanakların yetersizliği gibi nedenlerle Adalar'dan ayrılmak isteyenler de mevcuttur. Planlama alanındaki boş yapı sayısının artıyor olması da mülkiyet değişimi sonucunda ortaya çıkan ve korumayı zorlaştıran bir diğer sorundur.

Getirilen plan kararlarıyla özel mülkiyetteki parsellerde zorunlu durumlar dışında bölünmeler ve mülkiyet dokusundaki ortalama büyüklüklerin değişmemesi için plan hükümleri oluşturulmuştur.

Sınır düzenlemesi ve koruma planıyla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) dışında, kadastral dokunun değiştirilmeden korunması ilkesel olarak benimsenirken, plan kararlarında yer verilen zorunlu tevhitler dışında, uygulamada ortaya çıkacak ifraz ve tevhit zorunluluğunda ise Belediye önerisi, KUDEB görüşü, Koruma Bölge Kurulu'nun alacağı karar ile bu işlemlerin yapılabilmesi için plan hükmü oluşturulmuştur.

5.2. Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı uygulama imar planı çalışmasına konu olan Adalar İlçesi'nde alan kullanımına ilişkin kararlar, mevcut eğilim göz önünde bulundurularak ve Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda getirilmiştir.

Planlama alanı bütünündeki kullanımlar; konut alanları, konut+ticaret alanları, turizm alanları, kentsel sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar, tematik alanlar ve askeri alanlar ana başlıkları altında toplanmıştır.

Hazırlanan koruma amaçlı imar planına ilişkin arazi kullanım dağılımları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo 1.6: Sedefadası Koruma Amaçlı İmar Planı arazi kullanım dağılımları

SEDEF ADASI ALAN DAĞILIMLARI/SİT ALANI		
KULLANIM ADI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ağaçlandırılacak Alan	18120,57	7,45
BHA	1409,18	0,6
Doğal Karakteri Korunacak Alan	10818,74	4,45
Günübirlik Turizm Tesis Alanı	64060,65	26,36
Konut	99350,59	40,81
Park	45933,28	19
Sağlık Tesis	341,77	0,14
Spor Alanı	2696,81	1,1
Teknik Altyapı	229,12	0,09
Toplam	242960,7	100

Tablo 1.7:Büyükada Koruma Amaçlı İmar Planı arazi kullanım dağılımları

BÜYÜKADA ALAN DAĞILIMLARI/KENT SEL SİT ALANI		
KULLANIM ADI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ağaçlandırılacak Alan	40258,51	2,65
Balıkçı Barınağı	3932,39	0,25
Dini Tesis	14264,05	0,94
Doğal Karakteri Korunacak Alan	36953,27	2,43
Fayton Parkı	4309,84	0,28
Günübirlik Turizm Tesis Alanı	2797,1	0,18
İlkokul Alanı	11423,8	0,75
İskele	4756,02	0,31
Kentsel Hizmet	10209,49	0,67
Konut	1142845,48	75,4
Kültürel Tesis	21401,9	1,41
Meslek Lisesi	715,5	0,04
Mezarlık	7119,65	0,46
Park	61013,14	4,02
Rekreasyon	17213,59	1,13
Sağlık Tesis	11335,17	0,7
Sosyal Tesis	24887,04	1,64
Spor Alanı	13434,61	1,03
Teknik Altyapı	359,28	0,02
Ticaret	53493,1	3,52
Turizm Tesis Alanı	32909,91	2,17
Toplam	1515632,84	100

Tablo 1.8:Kınalıada Koruma Amaçlı İmar Planı arazi kullanım dağılımları

KINALIADA ALAN DAĞILIMLARI/KENT SEL SİT ALANI		
KULLANIM ADI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ağaçlandırılacak Alan	830,26	0,23
BHA	7806,56	2,2
Doğal Karakteri Korunacak Alan	539,57	0,15
İlköğretim Alan	2087,34	0,58
Kentsel Hizmet	561,05	0,15
Konut	267112,22	75,28
Kültürel Tesis	2843,05	0,8
Kumsal	742,37	0,2
Mezarlık	10580,48	3
Orman Alanı	1104,97	0,31
Ortaöğretim	6409,87	1,8
Park	15475,74	4,36
Resmi Kurum	470,55	0,13
Sağlık Tesis	3337,37	0,94
Sosyal Tesis	2993,77	0,84
Spor alanı	9824,39	2,76
Ticaret	22102,78	6,27
Toplam	354822,34	100

Tablo 1.9:Heybeliada Koruma Amaçlı İmar Planı arazi kullanım dağılımları

HEYBELİADA ALAN DAĞILIMLARI/KENTSEL SİT ALANI		
KULLANIM ADI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ağaçlandırılacak Alan	4973,8	1
Askeri Alan	124094,8	22,02
Balıkçı Barınağı	2626,07	0,46
BHA	3614,27	0,64
Dini Tesis	10263,16	1,82
Doğal Karakteri Korunacak Alan	1572,33	0,27
Fayton parkı	795,81	0,14
Günübirlik Turizm Tesis Alanı	13095,12	2,32
İlkokul Alanı	9022,59	1,6
Kentsel Hizmet Alanı	643,27	0,11
Konut	330990,8	59
Kültürel Tesis	3217,17	0,58
Orman Alanı	1818,28	0,32
Ortaokul Alanı	8409,29	1,4
Park	19970,98	3,54
Resmi Kurum	745,74	0,13
Sağlık Tesis	268,14	0,04
Spor Alanı	967,95	0,17
Ticaret	19209,39	3,2
Turizm Tesis Alanı	6881,28	1,22
Ust Örtü	158,85	0,02
Toplam	563339,1	100

Tablo 1.10:Burgazada Koruma Amaçlı İmar Planı arazi kullanım dağılımları

BURGAZADA KENTSEL SİT ALANI		
KULLANIM ADI	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Ağaçlandırılacak Alan	5306,36	1,48
BHA	2350,65	0,65
Dini Tesis	14913,73	4,16
Doğal Karakteri Korunacak Alan	2160,72	0,6
İlkokul Alanı	6408,12	1,78
Iskele	2522,52	0,7
Kentsel Tarım	17421,25	5
Kentsel Hizmet	1332,95	0,37
Konut	213329,22	59,52
Kültürel Tesis	9867,19	2,75
Kumsal	578,17	0,16
Kültür Parkı	18968,1	5,29
Mezarlık	4901,15	1,32
Park	25803,16	7,19
Rekreasyon Alanı	8348,3	2,39
Resmi Kurum	122,76	0,03
Sağlık Tesis Alanı	5639,21	1,57
Spor Alanı	4295,66	1,17
Ticaret	4875,23	1,36
Turizm	9237,82	2,51
Toplam	358382,27	100

5.2.1. Konut Alanları

Planlama alanındaki konut alanları Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'da planlanmıştır. Konut alanlarında üst ölçekli plan kararlarından gelen yapılaşma yoğunlukları aynen korunarak plana aktarılmıştır.

Bu alanlardaki yapılaşma koşullarına Plan Uygulama Hükümleri içinde yer verilmiş olup, bu alanlarda konut kullanımının sürdürülmesi esastır. Konut alanlarında; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, butik otel, kafeterya, lokanta, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uymak koşulu ile yer alabilir.

Ev pansiyonculuğu ve butik otel yapılabilmesi için, parselin minimum 1.000 m² büyüklüğe sahip olması ayrıca yapının da 12.03.1982 tarihli Resmi gazetede yayımlanan “*turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik*” de yer alan pansiyonlarla ve butik otellerle ilgili bölümdeki nitelikleri karşılaması gereklidir.

-5.2.2. Konut+Ticaret Alanları

Konut+Ticaret alanları Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'da iskelelerin çevresindeki mevcut ticaret dokunun bulunduğu alanlarda önerilmiştir.

Bu alanlarda tamamen konut ya da tamamen ticaret kullanımı yer alabileceği gibi konut ve ticaret kullanımlar bir arada da yer alabilir.

Bu alanlarda perakende ticaret alanları, otel, motel ve pansiyon türü konaklama tesisleri, lokanta kafeterya vb. yeme-içme birimleri, hizmet birimleri, depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları ile kültürel tesisler yer alabilir.

Bu alanlardaki yapılaşma koşullarına Plan Uygulama Hükümleri içinde yer verilmiştir.

5.2.3. Turizm Alanları

5.2.3.1. Konaklamalı Turizm Alanları

Konaklamalı turizm kullanımlarının, Büyükada, Heybeliada ve Burgazada'da konut alanları içinde yer alması öngörülmüştür.

Bu alanlarda emsal E:0,40 olarak belirlenmiş olup yapı yükseklikleri 6,50 metreyi aşamaz.

5.2.3.2. Günübirlik Kullanım Alanları

Günübirlik kullanım alanları Büyükada ve Heybeliada'da önerilmiştir.

Bu alanlarda lokanta, çay bahçesi, büfe, tuvalet vb. günübirlik turizm faaliyetlerine yönelik kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla bir katlı birden fazla yapı yapılabilir, yapılar takılıp sökülebilir (demonte) nitelikte yapılabilir.

Kentsel sit sınırları içinde kalan günübirlik kullanım alanlarında, E:0,10 olarak belirlenmiş olup toplam inşaat alanı 300 m²'yi geçemez.

5.2.4. Kentsel Sosyal Donatı Alanları

5.2.4.1. Eğitim Tesis Alanları

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında mevcut tesislere ilave edilen tesisler eğitim tesisi alanlarında yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nda belirlenecektir.

5.2.4.2. Sağlık Tesis Alanları

Adalar İlçesi'nde 1 adet Toplum Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Adalar ilçesinde yataklı hastane bulunmamaktadır. Büyükada'da bulunan sağlık merkezi, yalnızca acil müdahalelerde kullanılmak üzere ayrılan toplam 7 yatak kapasitesine sahiptir.

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında mevcut tesislere ilave edilen tesisler Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak planlanmış olup sağlık tesisi alanlarında yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nda belirlenecektir.

Sağlık tesisi alanlarında; hastane, dispanser, doğumevi, ana ve  ocuk sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

5.2.4.3. Dini Tesis Alanları

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda ve planlama alanındaki mevcut dini tesislerin yeterli olması nedeniyle koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında yeni dini tesis önerilmemiştir.

5.2.4.4. Kültürel Tesis Alanları

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında mevcut tesislere ilave edilen tesisler Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak planlanmış olup kültürel tesis alanlarında yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nda belirlenecektir.

Kültürel tesis alanlarında; halk eğitim merkezi, kültür merkezi, belediye meslek edindirme merkezi, kütüphane, müze, araştırma merkezi, sinema, tiyatro, sergi, konferans salonu vb. tesisler yer alabilir.

5.2.4.5. Sosyal Tesis Alanları

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında mevcut tesislere ilave edilen tesisler Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak planlanmıştır. Sosyal tesis alanlarında yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nda belirlenecektir.

Sosyal tesis alanlarında; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi, kamu kurum ve kuruluşlara ait tesisler ( ğretmenevi, huzurevi vb.),  ğrenci yurtları ile kulüp ve demekler yer alabilir.

5.2.4.6. Kentsel Hizmet Alanları

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında kentsel hizmet alanları için ayrılan alanlar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak planlanmış olup kentsel hizmet alanlarında yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'na belirlenecektir.

Kentsel hizmet alanlarında; PTT, Türk Telekom vb. kurumlara ait tesisler yer alabilir.

5.2.4.7. Belediye Hizmet Alanları

Belediye hizmet alanlarında; İSKİ, İGDAŞ, itfaiye, belediye vb. kurumlara ait tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'na belirlenecektir.

5.2.4.8. İdari Tesis Alanları

İdari tesis alanlarında; kaymakamlık, karakol, muhtarlık vb. kurumlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'na belirlenecektir.

5.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar

5.2.5.1. Spor Alanları

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında spor tesisleri için ayrılan alanlar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak planlanmış olup açık ve kapalı spor tesislerinin yer alabileceği bu alanlarda yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'na belirlenecektir.

5.2.5.2. Park ve Dinlenme Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, çocuk oyun alanları gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

5.2.5.3. Mezarlık Alanları

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında mevcut mezarlıklar ve ilave edilen alanlar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak planlanmıştır.

Bu alanlarda mevcut yeşil doku korunacak, yeşil dokusu yok olmuş mezarlık alanları ağaçlandırılacaktır.

5.2.5.4. Orman Alanları

Planlama alanındaki orman alanları mevcut durumu ile korunmuş olup bu alanlar 6831 sayılı Orman Yasası hükümlerine tabidir.

5.2.5.5. Ağaçlandırılacak Alanlar

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak ağaçlandırılacak alanlar planlanmıştır.

Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmeyecek ve belediyesince ağaçlandırılacaktır.

5.2.5.6. Kentsel Tarım Alanları

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak kentsel tarım alanları planlanmıştır.

Bu alanlarda Tarım İl Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre tarımsal faaliyet, seracılık, hobi bahçeciliği ve fidan üretimi yapılabilir. Sabit olmamak koşulu ile toplam inşaat alanı 100 m²'yi, yükseklik 2,40 metreyi geçmemek üzere bekçi kulübesi, tarım sera ve fidan üretimine yönelik prefabrik müştemilat yapılabilir.

Bu alanlarda suni gübre, kalıcı ve zehirli zirai mücadele ilaçları kullanılan zirai faaliyetlere müsaade edilemez.

Bu alanlar içindeki eski eserler aynen korunacak olup mevcut kullanımı dışında sadece kentsel tarıma yönelik eğitim amaçlı olarak kullanılabilir.

5.2.5.7. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararlarında orman alanı veya kıyı kullanım alanı olarak tanımlı olan alanlar yenilenen orman sınırları ile sınır dışında kalan alanlar arazide yapılan tespitlere göre "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Bu alanların doğal topoğrafyası, mevcut bitki örtüsü korunacaktır.

5.2.6. Tematik Alanlar

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak tematik alanlar planlanmıştır. Kentsel sit sınırları içinde kalan Tematik Alanlar; "Kültür Parkı" ile "Doğa ve Spor Parkı"dır. Bu alanlarda uygulama kentsel tasarım projelerine göre yapılacaktır.

5.2.6.1. Kültür Parkı

Burgazada'da planlanan kültür parkı alanında; açık ve kapalı sergi alanları, geleneksel el sanatları imalatına yönelik sembolik birimler, tarihi ve doğal çevreyi tanıtıcı ve canlandırıcı etkinlik alanları, kültür evleri, resim-heykel-minyatür-hat-tezhip-ebri vb. atölyeler, rekreasyon alanları, plaj alanları, ses ve ışıklı görsel etkinliklere dönük açık alanlar yer alabilir. Alanın kentsel sit sınırları içinde kalan kesiminde konaklama amaçlı yapılar yer alabilir. Kültür Parkı alanında mevcut yeşil doku ve ağaçlar korunacaktır.

Kültür parkı alanında uygulamanın kentsel tasarım projesine göre bir bütün olarak yapılması durumunda; E: 0,05'i geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir. Yapı yüksekliği, alanın kentsel sit sınırları içinde kalan kesiminde 6,50 metreyi geçemez.

Kültür parkı alanında uygulamanın parsel bazında yapılması durumunda; alanın kentsel sit sınırları içinde kalan kesiminde E: 0,15 ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi, taban inşaat alanı 500 m²'yi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

5.2.6.2. Doğa ve Spor Parkı

Kınalıada'da planlanan doğa ve spor parkı alanının kentsel sit sınırları içinde kalan kesiminde konaklama amaçlı yapılar yer alabilir.

Doğa ve spor parkı alanında uygulamanın kentsel tasarım projesine göre bir bütün olarak yapılması durumunda; E: 0,06'yi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir. Yapı yüksekliği, alanın kentsel sit sınırları içinde kalan kesiminde 6,50 metreyi geçemez.

Doğa ve spor parkı alanında uygulamanın parsel bazında yapılması durumunda; alanın kentsel sit sınırları içinde kalan kesiminde E:0,20'yi, yapı yüksekliği 6,50 metreyi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

5.2.7. Askeri Alanlar

Planlama alanındaki askeri alanlar 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve yönetmelikleri ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

5.3. Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Kültürel Değerlere İlişkin Kararlar

Adalar'ın sahip olduğu kent dokusu alandaki en önemli kültürel değerlerdendir. Tarihi ve kültürel açıdan geniş bir potansiyele sahip olan Adalar'daki çok kültürlü yapı mekana da yansımış çeşitli dönemlerin ve çeşitli kültürlerin etkisiyle farklı mimari özelliklere sahip yapılar inşa edilmiştir. Adalar, batı etkisindeki mimarlığın yoğun olarak uygulandığı ve nadir bir mimari doku meydana getirdiği nispeten korunmuş bir mekânı temsil etmektedir.

Kentsel doku özellikleri tek yapı ölçeğinde aranan çözümlerin doğru yaklaşımlarla bütünleşerek mekân oluşumuna katkı sağlamasından ortaya çıkmıştır. Yerleşim dokusunun genel karakterini; 2-3 katlı ve ahşap, süsleme yönünden oldukça zengin sivil mimarlık örneği yapılar oluşturmaktadır. Adalar'ın organik gelişen yerleşimi doğa ve topografya ile bütünleşen yapılarla dengeli bir silüet oluşturmuş, yapılar kentsel mekânın ayrılmaz parçaları olarak tarihi doku içindeki yerlerini almışlardır.

Adalar'da yollar eğime uygun bir biçimde şekillenmiş olup, genellikle dağınık bir gelişim ve organik sokak dokusu hakimdir. Büyük çoğunluğu asfalt kaplama olan yollar içinde, Adalar'ın yüksek ve eğimin fazla olduğu kesimlerinde merdivenli sokaklar da bulunmaktadır. Adalar'da birer toplanma ve buluşma mekânı olarak sıkça kullanılan meydanlar, genelde tarihi açıdan da önem taşıyan mekânlardır. Büyükada'nın tarihi meydanlarını oluşturan Saat Meydanı, Emniyet Önü Meydanı, Çankaya Meydanı ve Çınar Meydanı gibi birer röper noktası niteliğindedir.

Koruma amaçlı uygulama imar planı kararları kapsamında yerleşim dokusunun özgün niteliğinin korunması amacıyla yapı adası ölçeğinde doluluk-boşluk oranlarının korunmasını sağlayacak kararlar getirilmiştir. Büyük parseli yapıların bahçelerine yeni yapı yapılarak yapı yoğunluğunun artırılması gibi sorunların çözümüne yönelik olarak yerleşim dokusunda var olan yoğunluk değerlerinin korunmasına ve zeminde yapı yoğunlaşmasının engellenmesine yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Üzerinde yapı bulunmayan boş parsellerde uygulamanın yönlendirilmesi amacıyla, ayrı ayrı her boş parsel için yapılacak yeni yapının konumunu yazılı olarak tarifleyen bir çalışma yapılmıştır.

Özgün yerleşim dokusunun önemli bir parçası olan açık alan ve sokak özelliklerinin korunması yönünde kararlar geliştirilmiştir. Plan kapsamında ulaşım sistemi taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, merdivenli yollar ve meydanlar olarak ele alınmıştır. Yol genişlikleri ve imar istikametleri özgün sokak dokusu ve sokağa cepheli kültür varlığı yapıların konumu dikkate alınarak belirlenmiştir. Sokaklarda var olan özgün döşemelerin korunması, eksik kısımların ve yeni yapılacak yol döşemelerinin ise mevcut döşeme boyut, form, malzeme ve tekniğine uygun olarak yapılması kararları getirilmiştir. Ada sakinleri ve ziyaretçiler tarafından bir toplanma ve buluşma mekânı olarak sıkça kullanılan meydanların, Adalar'ın tarihsel kimliğine sağladığı katkı ve kamusal açık mekânlar olmaları nedeniyle korunmasına ve işlevlerinin pekiştirilmesine yönelik düzenlemeleri destekleyen kararlar geliştirilmiştir.

5.4. Yapılaşma Düzenine ve Yapılara İlişkin Kararlar

Adalar'ın özgün yerleşim dokusundaki yapılaşma düzenine ve var olan tipolojilere bağlı kalınarak dokunun sürdürülebilirliğini sağlayacak kararlar getirilmiştir.

Özgün yapılarda, zaman içerisinde oluşan mülkiyet bölünmesi ve yapıların yatay ve/veya düşeyde bölünerek çoklu kullanılmasından kaynaklanan, plan, kütle ve cephe düzeninde değişmişlikler meydana gelmiştir. Geçmiş yıllarda kaçak yapılaşmalarla, eklemelerle vb. müdahalelerle bozulmaya uğramış yapılarda sağlıklılaştırmaya yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Zaman içinde gerçekleşmiş olan yeni yapılaşmalar ise dokunun sahip olduğu özgün niteliklerin bozulmasına neden olmuştur. Geleneksel yapılarla uyumsuz, çok katlı, yoğun zemin kullanımlı, ağır kütleli, niteliksiz yapılar, tarihi yapıların bitişğinde görsel kirliliğe dönüşmüştür. Planlama alanındaki yeni yapılara Adalar'ın hemen hepsinde rastlanmakla birlikte özellikle Sedefadası ve Kınalıada'da yeni dönem yapılar yoğunluk göstermektedir. Planlama alanı içindeki yeni yapılaşmalar genel olarak konut yapılarından oluşmaktadır. Adalar'ın özgün yerleşim dokusunun, uyumsuz şekilde ortaya çıkan yeni yapılaşmalardan arındırılması hedeflenmiştir. Parsel üzerinde kapladığı alan, kat sayısı vb. yapılaşma özellikleri açısından farklı nitelikte, dokuya aykırı yapılaşmış bölümlerde, dokunun geri kazanılmasına yönelik müdahale kararları geliştirilmiştir.

5.4.1. Korunacak Yapılar

Plan kararı üretilen alanlarda, ilgili mevzuat doğrultusunda koruma altına alınmış olan tescilli anıtsal kültür varlığı yapıları ile sivil mimarlık örneği yapıların yanı sıra, gerek çevreye uyumlu olmaları ve gerekse dokuyu bütünlenmeleri nedeniyle, sahip oldukları konum özellikleriyle öne çıkan özgün nitelikli yapıların korunmasını sağlayacak kararlar geliştirilmiştir.

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında geleneksel yapıların korunmasına yönelik kararlar geliştirilmiş, tescil edilerek koruma altına alınmış anıtsal kültür varlığı yapılar ile sivil mimarlık örneği yapılar için tadilat, restorasyon ve rekonstrüksiyon konularına ilişkin getirilen kararlara Plan Uygulama Hükümleri içinde yer verilmiştir.

I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara (Cami, Kilise, Han, Hamam vb.) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

II. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

Planlama alanında yer alan sivil mimarlık örneği yapılarda konut kullanımı yaygın olmakla birlikte, ticaret+konut işlevlerinin birlikte bulunduğu yapılar da mevcuttur. Adalar'ın özgün mimari dokusunun parçası olan ticaret yapılarında rastlanan en önemli sorun yapılar üzerinde bulunan abartılı ve özensiz tabelalar nedeniyle özgün cephelerin bozulmaya uğramasıdır. Bu sorunun çözümüne yönelik olarak Adalar Belediyesince tabelalar ve cephelerdeki müdahalelerin kontrol altına alınması amacıyla hazırlanan “Cephe-Tabela Rehberi ve Uygulama Yönetmeliği” ne uyulacaktır.

Yapılan tespitlerde, alanın özgün dokusunu oluşturan ve bozulmaya uğramamış tescilsiz yapıların yapı malzemesi, cephe, gabari, konum ve büyüklük gibi mevcut özellikleriyle korunmasına yönelik kararlar getirilmiştir.

Planlama alanında yapılan çalışmalar sonucunda, döneminin mimari özelliklerini, yapım tekniğini ve malzemesini koruyarak günümüze kadar ulaşmış yapıların tescile önerilmesine karar verilmiş olup bu yapılar Büyükkada, Heybeliada, Kınalıada ve Burgazada'da yer almaktadır.

5.4.2. Yeni Yapılar

Planlama alanı içinde yeni yapılaşmaya konu olacak tüm boş parseller teker teker incelenerek, yapılacak yapının konumu tariflenmiştir. Bu işlem yapılırken mevcut dokunun korunması hedeflenmiş ve “parselin içinde yer aldığı adanın yapı düzeni”, “parselin içinde yer aldığı ada ve komşu adalar yapı düzeni”, “parsele komşu yapıların tescil durumları”, “parsele komşu yapıların konumları”, “parselin yer aldığı adadaki yapıların büyüklükleri, parsellerine ve yola göre konumları” değerlendirilmiştir.

Plan kararları ile dokunun zaman içinde bozulmasını değil, uyumlu biçimde yapılaşmasını sağlayacak düzenlemeler için plan ve plan hükümlerinde öneriler getirilmiştir. Geleneksel doku içinde yapılaşacak yeni (öneri) yapılarda; her boş parsel için plan ve plan koşulları ile getirilen yapılaşma yoğunlukları, yapının parseldeki konumu, taban alanı, yapı yüksekliği, bahçe mesafeleri, bahçe elemanları, bahçe duvarları, müştemilatlar, bahçe kapıları, bina giriş kapıları, kapalı çıkmalar, balkonlar, cephe düzeni, pencereler, kepenk-kapak-parmaklıklar, çatılar ve bacalara ilişkin yeni yapılaşma hükümleri verilmiştir.

Planlama alanında yeni yapılaşmayakonu olacak diğer parseller ise dokuya uyumsuz inşa edilmiş olması nedeniyle yıkılarak yeniden yapılması öngörülen yapıların bulunduğu parsellerdir. Alandaki yeni yapılar, Adalar’ın özgün mimari dokusuna uygunluk açısından değerlendirildiğinde, yeni inşa edilen bazı yapıların dokuda bozulmaya neden olduğu görülmektedir. Yeni yapılarda rastlanan uyumsuzluklar; zeminde kapladıkları alan ve gabari açısından özgün yapılara kıyasla daha büyük boyutlu ve yüksek olmaları, özgün yapılar ve bulundukları parsellerde gözlenen doluluk boşluk oranlarının yeni yapılarda değişmesi, özgün dokuya uyumsuz yapı malzemelerinin kullanılması şeklindedir.

Üzerinde bu tür aykırı yapı bulunan parsellerde yapı yıkılıp, mevcut yapı izi değişerek, koruma amaçlı uygulama imar planı ile belirlenen TAKS değerlerine uygun olarak yeniden inşa edilmesine ilişkin plan hükümleri getirilmiştir.

5.5. Ulaşım İlişkin Kararlar

Adalar’a özgün sokak dokusu, sadece geleneksel olarak motorsuz kara taşıtları olan faytonlar ve yük arabaları ile ulaşım imkân vermektedir. Kentsel alanlarda motorlu araç kullanımına imkân olmaması sorun olarak nitelendirilebilecekken bu durum Adalar’da bir potansiyele dönüşmüş Adalar’da ulaşım sağlayan geleneksel faytonlar gezi/tur amaçlı olarak turizm aktiviteleri kapsamında da değerlendirilmiştir.

Ticari merkezler dışında, bisiklet ve fayton park alanlarına ilişkin düzenlemeler yapılmış, düzenlenecek bisiklet kiralama noktalarının yaya trafiğine engel olmayacak şekilde belirlenmiştir. Ada halkı ve ziyaretçileri tarafından yoğun olarak kullanılan ticaret bölgeleri ve sahil bantlarında bisiklet kullanımına izin verilmemiş, bisiklet kiralama ve tamir fonksiyonlarına bu alanlarda yer ayrılmamıştır. Adalar’da yaşanan ulaşım sorunlarının çözülmesi amacıyla, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 25.06.2013 tarihli ve 1310 sayılı kararı uyarınca Ulaşım Master Planının üretilmesine yönelik çalışmalar başlamıştır.

Koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında, Adalar’daki geleneksel ulaşım şeklinin korunması benimsenmiş ve ulaşım sisteminde bir değişiklik önerilmemiştir.

Planlama sınırları içinde alınan ulaşım kararlarında, mevcut sokak dokularının korunmasına belirleyicilerdendir. Bu kapsamda; alan içinde yer alan dar yollar, merdivenli yollar ve çıkmaz sokaklar olanaklar elverdiğince korunmuştur.

Planlama alanında ulaşım faytonlarla ve motorsuz araçlarla sağlanmaktadır. Faytonlar geleneksel bir yapıya sahip olmasından dolayı, bir ulaşım biçimi olarak kullanılmasının yanı sıra, gerek adada yaşayan nüfus gerekse ziyarete gelen turistler tarafından tur ve gezinti amaçlı da kullanılmaktadır.

Plan kararlarıyla, alan içinde motorsuz araçların kullanımını ve adaların kimliğine katkıda bulunan faytonların kullanımını destekleyen düzenlemelere gidilmiştir.

5.6. Teknik Altyapıya İlişkin Kararlar

Planlama alanında bulunan elektrik, telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Teknik altyapı proje çalışmalarının hazırlanmasının ardından Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama gerçekleştirilecektir. Arkeolojik Sit alanlarında uygulama ilgili müze denetiminde yapılacaktır.

Teknik altyapının yer üstünde konumlandırılacak elemanlarına ait (elektrik, aydınlatma, telefon, doğalgaz vb.) dağıtım kutuları ve benzeri donanımlar için uygun detay ve malzeme kullanılarak üretilcek çözümler ve yer seçimi için Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

Özgün sokak dokusunun korunması amacıyla, tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek uygulama yapılacaktır.

Elektrik ve doğalgaz sayaçları, telefon kutuları, kablo ları bahçe/avlu duvarına ve yapı duvarlarına asılmasına izin verilmemekte olup bu durumlarda uygun detay ve malzeme ile gizlenerek çözüm üretilcektir. Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatlarının da bulunmasına izin verilmemekte olup bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır. Yapılan çözüm kapsamında bu tür aparatların görünmesini engelleyici tedbirler ayrıca alınacak olup denetimi belediye tarafından gerçekleştirilecektir.

Altyapı olanaklarının yeterli düzeye getirilmesi ve iyileştirilmesi belediye hizmetleri kapsamında sağlanacaktır.

YÖNETSEL PLAN

ADALAR (İSTANBUL) KENTSEL SİT ALANLARI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
YÖNETSEL PLAN

1. YÖNETSEL PLAN

Adalar (İstanbul) Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Adalar’da bulunan kentsel, doğal ve arkeolojik sit statülerinden dolayı onay süreçleri ve makamları farklıdır. Ayrıca 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında da alanlar bulunmaktadır. Bu nedenle bir bütün olarak düzenlenen plan üç farklı makam tarafından onaylanacağı gözetilerek bölgenmiştir.

Yönetmel plan ise Adalar İlçesi’nde yer alan koruma statülerinin tamamını kapsamaktadır.

Koruma amaçlı imar planında belirlenen fiziki mekân organizasyonu ile sosyo-kültürel, ekonomik ve yönetmel konularda gerçekleştirilmesi planlanan eylemlerin uygulamaya geçirilme sürecini, bu süreçte görev alan kurum ve kuruluşları ve finans kaynaklarını belirlemek amacıyla bir Yönetmel Plan hazırlanmıştır.

Öncelikle sosyo-kültürel değere “Bilinç Arttırmaya, Farkındalık Yaratmaya, Yerele Özgü Kültürel ve Arkeolojik Değere, Sosyo-Kültürel Etkinliklere İlişkin” , ekonomik faktörlere “Hizmetler Sektörüne, Yerel Üretim Biçimlerinin Desteklenmesine İlişkin”, yönetmel yapıya “Alan Yönetimine, Alanın Tanıtımına ve Ziyaretçi Sayısının Artırılmasına İlişkin” ve fiziki mekâna “İmar Planının Uygulanmasına, Anıtsal Kültür Varlıkları ve Sivil Mimarlık Örneği Yapılara, Ulaşım, Teknik Altyapı Geliştirilmesine İlişkin” hedeflerin gerçekleştirilmesine yönelik eylemler belirlenmiştir. Bu eylemlerin gerçekleştirileceği süreçler kısa erimli, orta erimli ve uzun erimli olmak üzere etaplanmıştır. Adalar Belediyesi bütün bu planlama sürecinde merkezi yönetim ve yerel arasında bağlayıcı olduğundan en etkin aktör olacaktır.

Yönetmel plan doğrultusunda ele alınan hedefler genel olarak Adalar’ın sosyal ve fiziksel dokusunu ön plana çıkarıp korumak yönünde olmuştur. Bu kapsamda yerele özgü kültürel değere yaşatılmasına yönelik, tüm ada halkının, yaşadıkları yere ilişkin farkındalıklarını, koruma bilincini ve çevre duyarlılığını arttırmaya yönelik bilinçlendirme ve eğitim çalışmalarının yapılması; Adalar ekonomisine katkı sağlayacak özellikle kültür turizminin geliştirilmesine yönelik çalışmaların yapılması; fiziki mekâna yönelik imar uygulama programlarının hazırlanması, alanın fiziki dokusuna aykırı olan yapıları dokuya uyumlu hale getirmeye yönelik çalışmaların yapılması, kamusal tesisler için ayrılan alanlarda kamulaştırma çalışmalarına başlanması, rölöve, restitüsyon ve envanter çalışmaları yapıların bu çalışmaların uygulanmaya başlanması, alan genelindeki ulaşım sorunlarına yönelik bir ulaşım master planı hazırlanarak uygulamaya başlanması, alandaki teknik alt yapı sorunlarına çözüm üretilmesi ve en etkin şekilde sonuca varılması için çalışmaların yapılması yönünde hedefler belirlenmiştir. Sosyo-kültürel, ekonomik, yönetmel ve fiziki mekâna ilişkin olmak

üzere gruplandırılan eylemlerin her birinin gerçekleştirilmesinde hangi aktörlerin görev alacağı, finansmanın kimler tarafından sağlanacağı ve uygulamanın hangi birimler tarafından izlenip denetleneceği belirlenmiştir.

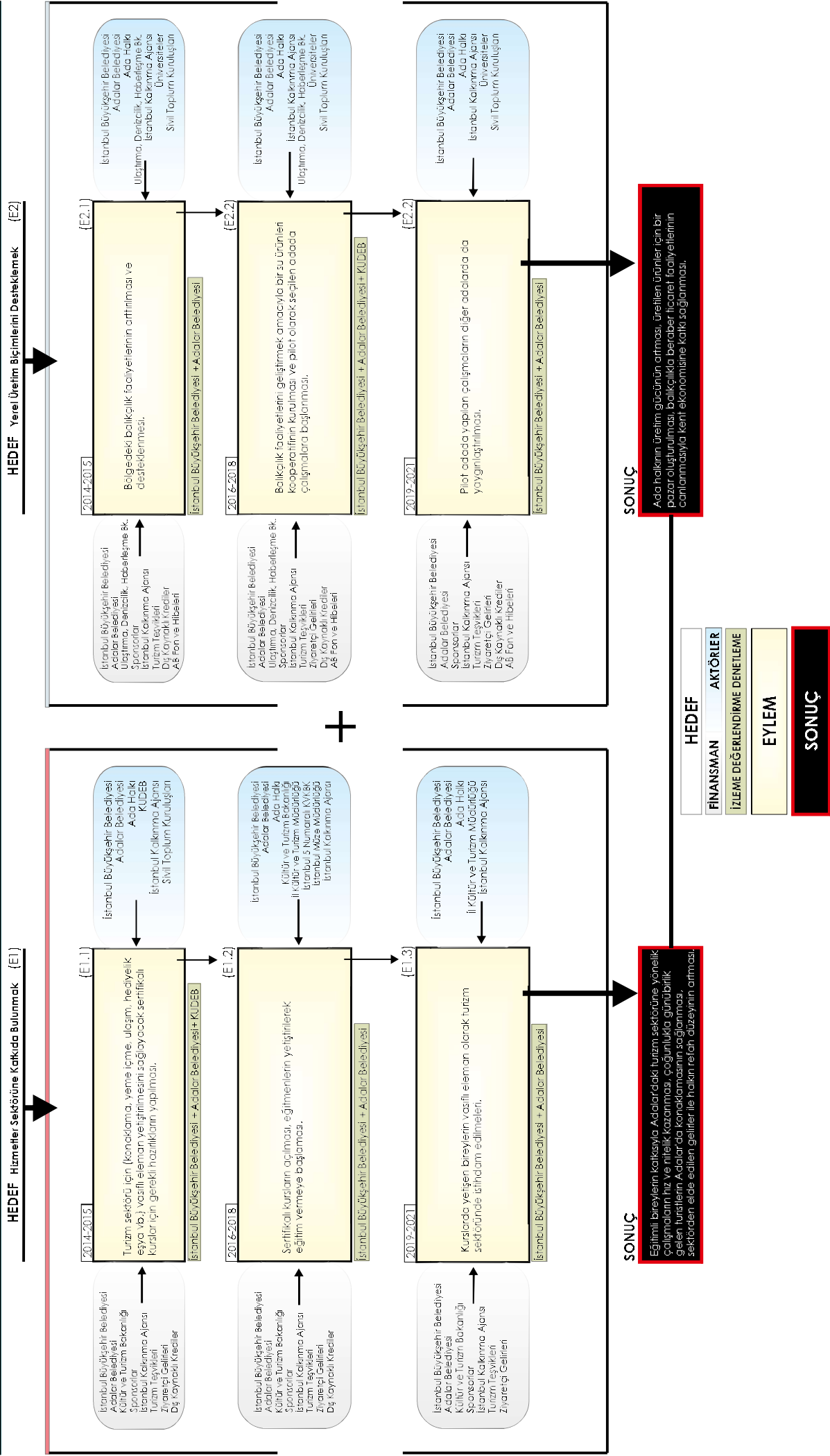
Koruma çalışmalarının örgütlenmesi için geliştirilen strateji; Kültür ve Turizm Bakanlığı başta olmak üzere ada halkının da dahil olduğu ve alanla ilgili tüm kuruluşların katıldığı bir sistem oluşturulmasıdır. Bu konuda getirilen kararlarda genel kontrol Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne ait olup, korumaya yönelik faaliyetlerde Adalar Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, KUDEB, ada halkı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İstanbul Müze Müdürlüğü, İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü, İstanbul 1. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul Kalkınma Ajansı, üniversiteler, sponsorlar ve sivil toplum kuruluşlarına da görev verilmiştir.

Alanın korunması ve değerlendirilmesinde görev alan tüm aktörler arasındaki işbirliğinin ve yürütülecek faaliyetlerin koordinasyonunun sağlanması amacıyla belediye bünyesinde bir denetleme birimi oluşturulmalıdır. Denetleme birimi; alanın genel kontrolüne sahip olan Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile birlikte yerel ölçekte çalışmaların organizasyonu ve kontrolünden sorumlu olacaktır ve gerekli konularda kamu kurum ve kuruluşları, sivil toplum örgütleri, alanda mülkiyet hakkı bulunanlar, gönüllü kişi ve kuruluşlar ile ada halkının temsilcileri ile eşgüdüm içinde çalışacaktır. Alan yönetiminin izleme, değerlendirme ve denetlemesinde Adalar Belediyesi bünyesinde oluşturulacak denetleme birimi dışında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, KUDED, İstanbul 1. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, İstanbul 5 Numaralı KVKBK ve İstanbul Müze Müdürlüğü de ilgili her tür proje ve uygulamanın izlenmesi ve koruma ilkelerine aykırı durumların ortaya çıkmaması için gerekli önlemlerin alınmasından sorumlu olacaktır.

Plan ile belirlenen faaliyetlerin gerçekleştirilmesi için gereken finansman; Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Adalar Belediyesi ve sponsorlar tarafından, ayrıca ziyaretçi gelirleri, dış kaynaklı krediler, turizm teşvikleri, UNESCO, AB fonları ve İller Bankası yardımı gibi kaynaklardan sağlanacaktır. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Adalar Belediyesi ve İstanbul Kalkınma Ajansı finansmanda öncelikli birimler olacak ve tüm mekânsal düzenlemeler için finansal kaynak yaratımı ve sonrasında uygulamalardan sorumlu olacaktır. Finansman yer alan kurum ve kuruluşlar, kendi bütçelerinden sağlayacakları mali kaynakların miktarlarını çalışma programları kapsamında belirlemeli, aynı zamanda dış kaynaklı kredilere (UNESCO, AB Fon ve Hibeleri vb.), Dünya Anıtlar Vakfı Fonu'na gerekli müracaatların yapılması ve protokollerin imzalanması çalışmalarından da sorumlu olacaklardır.

Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanmasının ardından uygulama aşamasında gerçekleştirilmesi hedeflenen; eylemler, dönemleri, görev alacak aktörler, finansman kaynakları ile eylemlerin izleme, değerlendirme ve denetlemesinde görev alacak kurumlar hazırlanan şemada sunulmuştur.

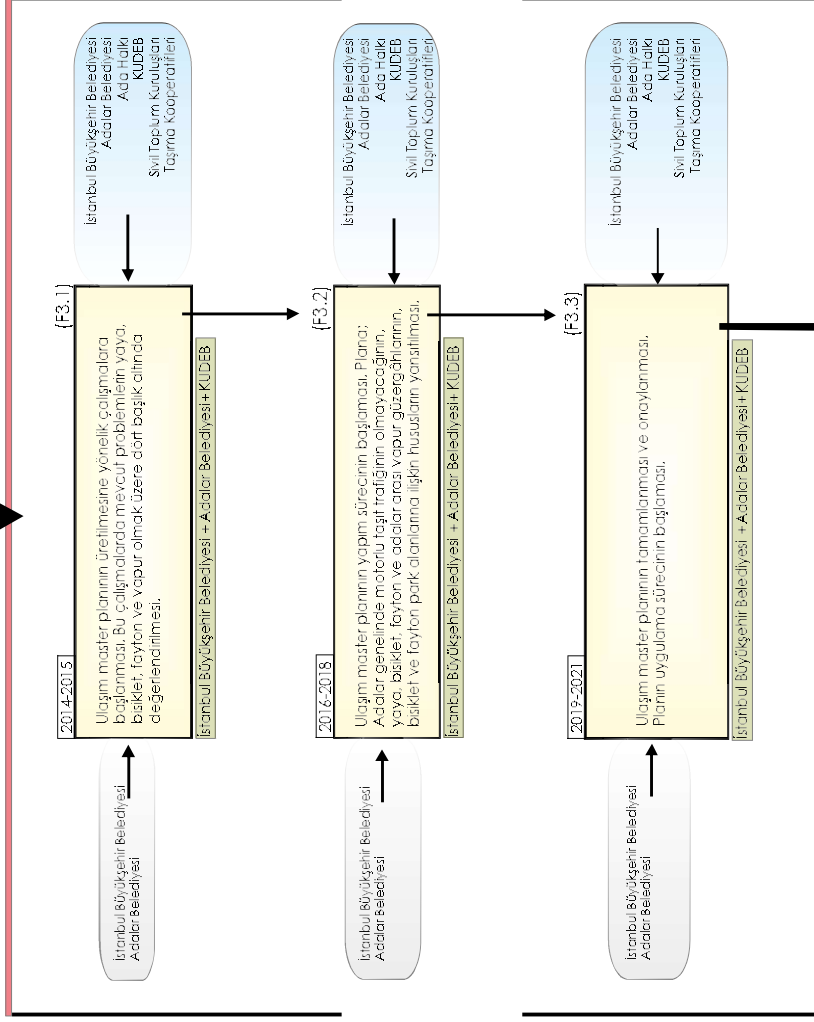
EKONOMİK



FİZİKİ MEKANA YÖNELİK

-2-

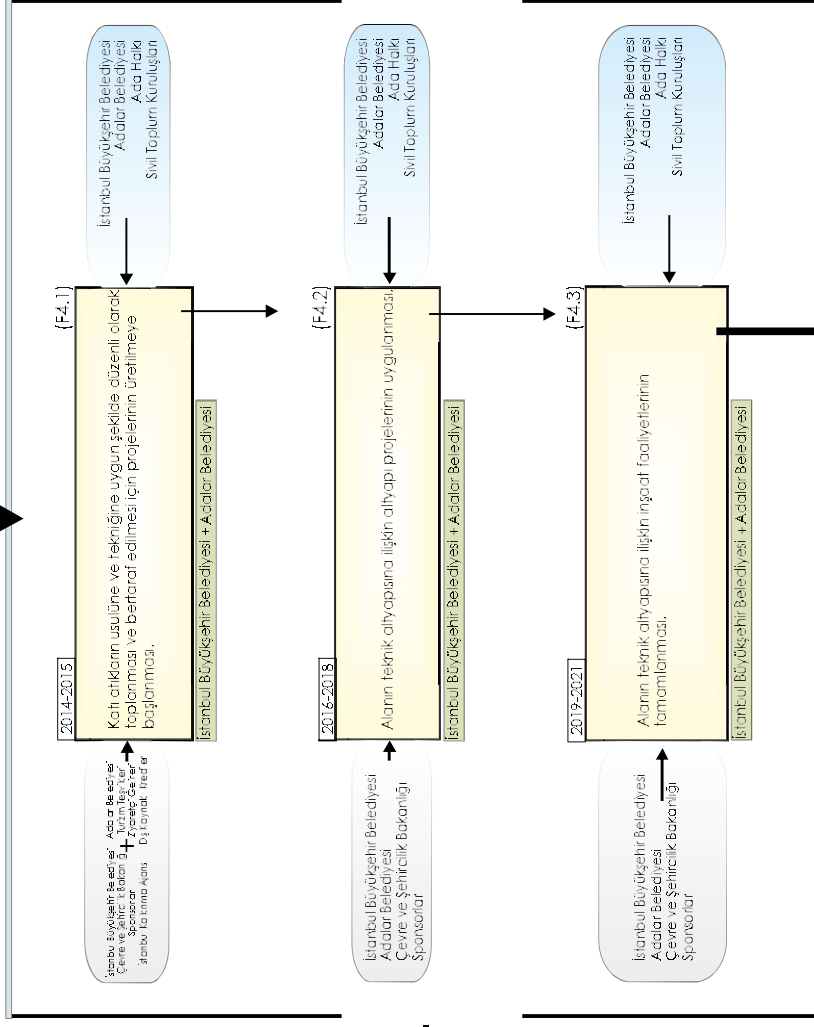
HEDEF Ulaştırma İlişkin Kararları Uygulamak (F3)



SONUÇ

Plan kararları doğrultusunda, bisiklet kiralama noktalarının yaya trafiğine engel olmayacak belli merkezlerde sınırlı sayılarda yapılması, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı uyarınca Adalarda fayton sayısının azaltılması, fayton park alanlarının merkez dışına taşınması, adalar arası vapur seferlerinin düzenlenmesi.

HEDEF Teknik Altyapı Hizmetlerini Geliştirmek (F4)



SONUÇ

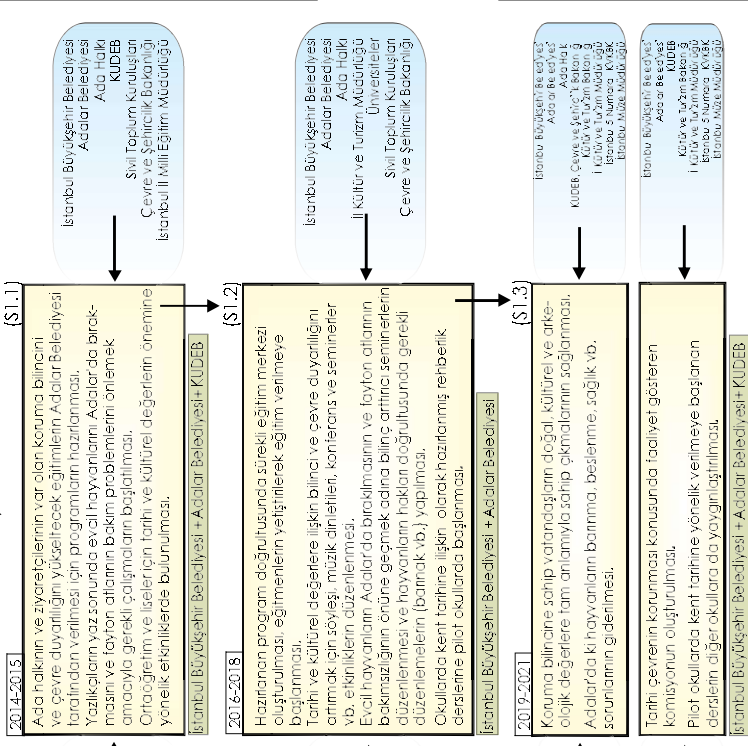
Alanda yaşam alanı ve ziyaretçilerin temiz, sağlıklı, yaşanabilir bir çevreye kavuşturulması.

HEDEF	AKTÖRLER
FINANSMAN	İZLEME DEĞERLENDİRME DENETLEME
EYLEM	
SONUÇ	

SOSYO-KÜLTÜREL

- 1 -

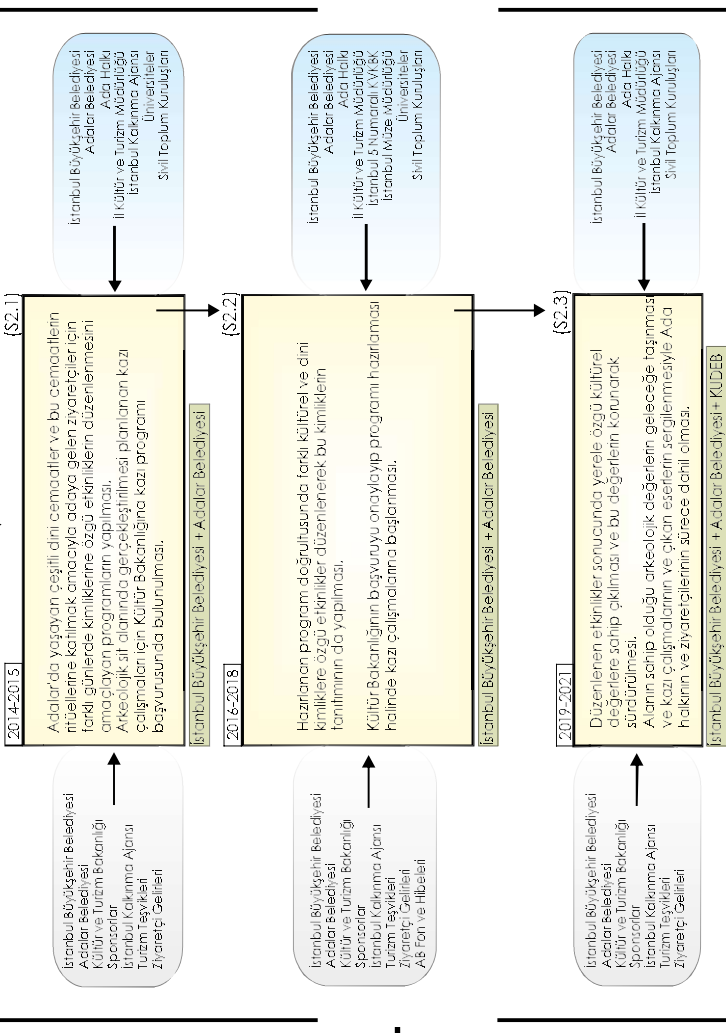
HEDEF Bilinç Artırmak, Farkındalık Yaratmak (S1)



SONUÇ

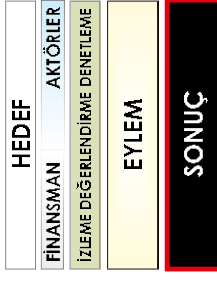
Adalar'da yaşayanlar bulundukları çevre ile barışık, hayvan haklarına saygılı, koruma bilinci yüksek bireyler haline gelmesiyle korumaya katılmalarını sağlamak ve bu bilinci nesilden nesile aktarması.

HEDEF Yerele Özgü Kültürel & Arkeolojik Değerleri Korumak (S2)



SONUÇ

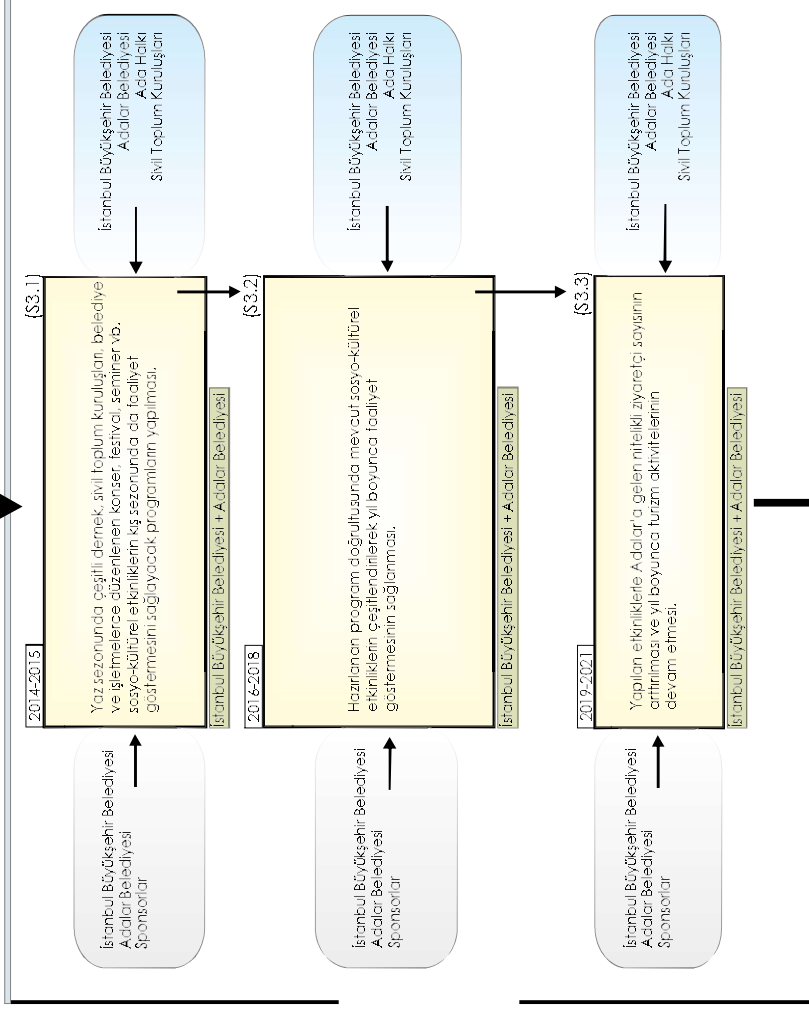
Farklı dini cemaatlere mensup ada halkının ve ziyaretçilerinin çeşitli etkinliklere katılmalarıyla Adalar'da kültürel zenginliğin artması ve arkeolojik değerlere sahip çıkılması.



SOSYO-KÜLTÜREL

-2-

HEDEF Sosyo-Kültürel Etkinlikleri Arttırmak {S3}



SONUÇ

Hem turizm faaliyetlerine yönelik hem de ada halkının ihtiyaç duyduğu sosyal ve kültürel faaliyetlerin Adalarda yaz-kış canlılığı sağlayacak şekilde geliştirilmesi ile yaz-kış nüfus dengesinin sağlanması.

HEDEF

FINANSMAN AKTÖRLER

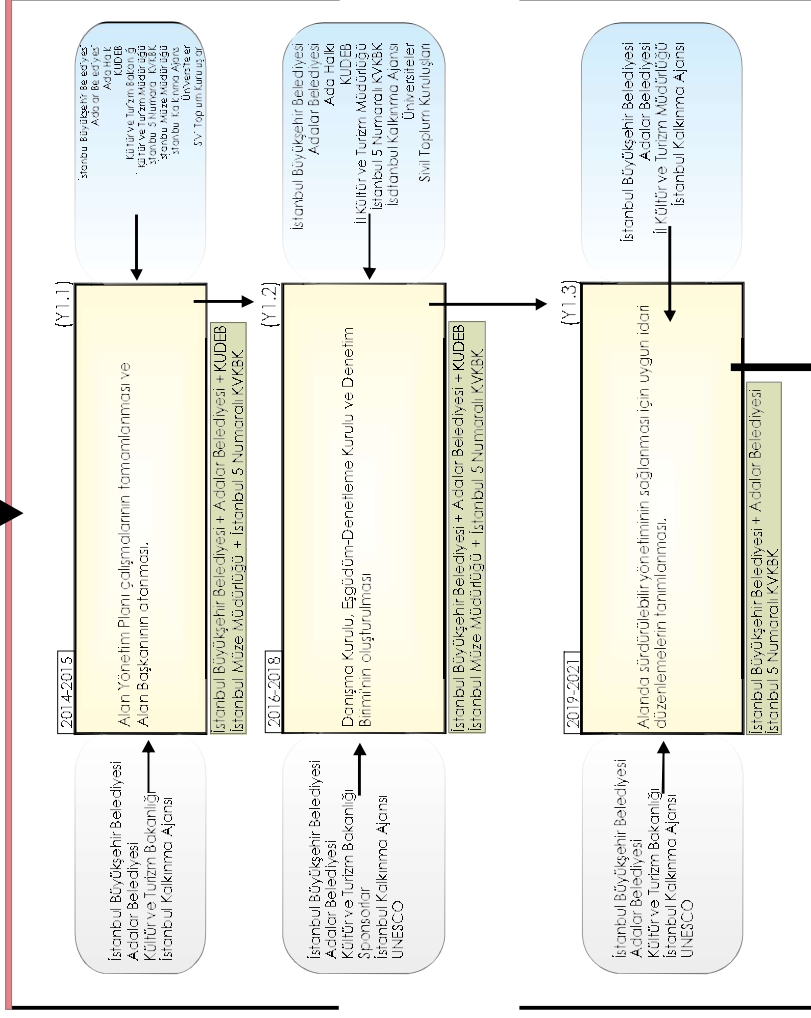
İZLEME DEĞERLENDİRME DENETLEME

EYLEM

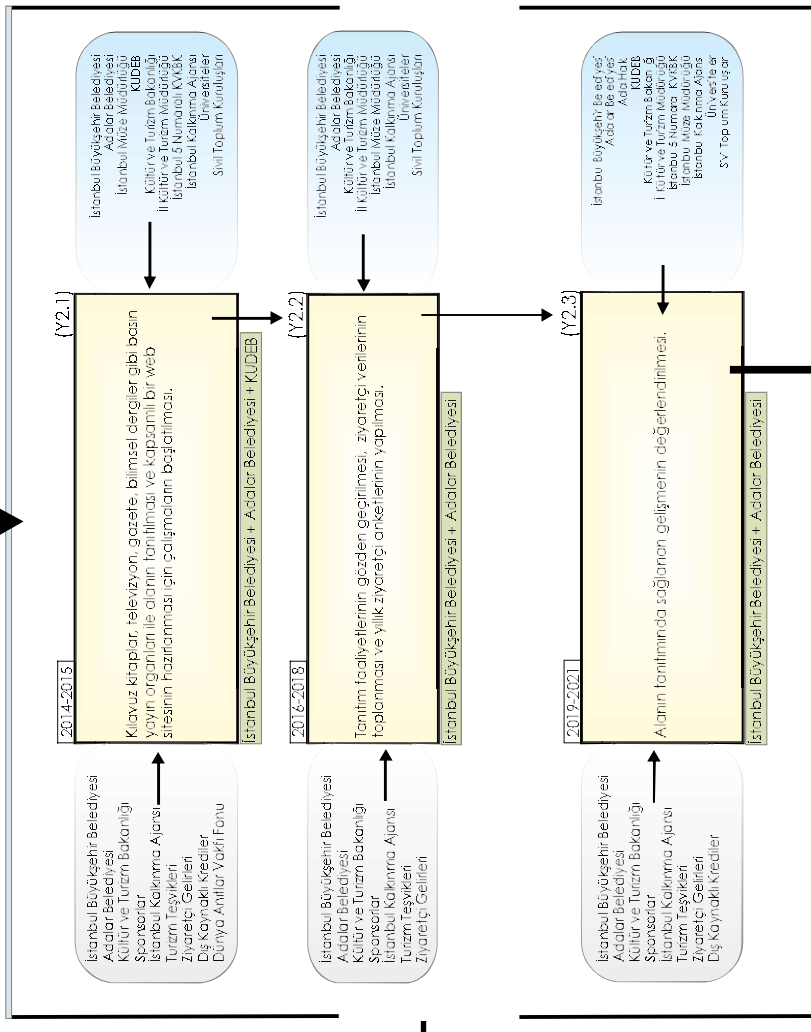
SONUÇ

YÖNETSEL

HEDEF Alan Yönelimini Sağlamak (Y1)



HEDEF Alanın Tanıtımına ve Ziyaretçi Sayısının Artırılmasına Sağlamak (Y2)



HEDEF	AKTÖRLER
FINANSMAN	İZLEME DEĞERLENDİRME DENETLEME
EYLEM	
SONUÇ	