



Adalar 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Bilgi Notları

• İstanbul Adaları'nda Cumhuriyet dönemi boyunca ve özellikle 1950'li yıllardan itibaren çeşitli ölçeklerde ve temalarda planlama çalışmaları yapılmış, ancak yakın geçmişe kadar herhangi bir bütünsel ve uygulanabilir plan üretilmemiştir. Bu nedenle Adalar kaçak ve denetimsiz yapılar, olumsuz imar uygulamaları, gelişigüzel projeler, orman ve kıyı alanlarının tahrip edilmesi ve çıkar ilişkilerinin ürünü yapılaşma koşullarının gelişmesi gibi önemli sorunlar yaşamış, sahip olduğu doğal ve kültürel niteliklerin önemli bir bölümünü kaybetmiştir. Adalar'ın yeniden bir ilçe belediyesi olduğu 1984 yılından sonra da bu alandaki kaos devam etmiştir. İstanbul Belediyesi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı arasında 1980'li yıllarda başlayan Adalar'ın imar planı yetkisinin kimde olduğu yönündeki tartışmalar halen hatırlanmaktadır. 1991 yılında yapılan 1/5000 ölçekli Marmara Takımadaları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1994'te yapılan 1/5000'lik Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı girişimlerinin ardından da 1/1000'lik uygulama planları hazırlanamamıştır. Tüm bu dönem boyunca 1980'lerden başlayarak çeşitli belediye yönetimlerinin girişimleriyle gündeme gelen çeşitli imar afları ve Adalar'a büyük zararlar veren Geçiş Dönemi Yapılandırma Koşulları 26.07.2007 yılına kadar uygulanmıştır. Bu süreçte 3 Mart 2007 tarihinde yeniden 1/5000'lik plan hazırlıkları başlatılmış ve İBB tarafından hazırlanan sözkonusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 2011 yılında kabul edilmiştir.

• Adalar'da 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın hazırlanması yönündeki çalışmalar ise Aralık 2012 tarihinden bu yana devam etmektedir. Planların yetkili kurum ve kurullar tarafından görüşüme ve onaylanma prosedürlerinin 2017 yılı içinde tamamlanarak, onaylanmış 1/1000 ölçekli planların bu sene içinde askıya çıkması beklenmektedir.

• Adalar'ın değişik ölçekli planlama süreçlerini etkileyen en önemli unsur, ilçenin çeşitli resmi kurumlar tarafından değişik dönemlerde onaylanmış "korunması gereken doğal, tarihi ve arkeolojik SİT Alanı" niteliğidir. Adalar İlçesi 1976 yılında dönemin Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından "koruma alanı" ve 1984 yılında da Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından "sit alanı bütünü" ilan edilmiştir. Bu nedenle Adalar için üretilen her ölçekli plan öncelikli olarak Adalar'ın doğal, tarihi, kültürel ve arkeolojik niteliklerinin korunmasını temel amaç olarak belirlemek zorundadır.

• Adalar 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 21.10.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca askıya çıkarılan Adalar İlçesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın kararları ve önerileri ışığında hazırlanmaktadır. Bu nedenle 1/1000'lik planları değerlendirmeden önce

Adalar'da 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlıkları Aralık 2012 tarihinden bu yana devam ediyor. Planların 2017 yılı sonunda onaylanarak askıya çıkması bekleniyor.

1/5000 ölçekli plan hakkında bazı bilgileri aktarmak gerekmektedir.

• Halihazırda yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı gerek Şehir Plancıları Odası, Mimarlar Odası gibi meslek örgütleri gerekse de Adalar'daki çeşitli kişi, kurum ve dernekler vb. tarafından iptali için dava konusu edilmiştir.

• 1/5000'lik planın henüz 1/25.000'lik planlar onaylanmadan hazırlanması, Adalar'da yapılaşmaya, doğal ve ormanlık alanların tahribine yol açabilecek plan karar ve notları içermesi, büyük bölümü 1980'li ve 1990'lı yıllarda yapılan kaçak yapıları kentsel sit alanları içine alması, Adalar'ın kıyılarını kamusal kullanımdan uzaklaştırması ve ticarileştirmesi, kaçak iskele ve kıyı yapılarını yasallaştırması, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olarak 5000'lik planlarda olmaması gereken detaylı ve ayrıntılı çizim, analiz ve tasnifler içermesi, Adalar'ı motorlu araç trafiğine açabilecek plan notlarıyla sakatlanması gibi nedenlerle dava konusu edilmiştir. Ancak bugüne kadar 5000'lik planlar hakkında açılan tüm davalar idare mahkemeleri tarafından reddedilmiştir. Açılan davalar içinde yalnızca Şehir Plancıları Odası'nın "Adalar motorlu araç trafiğine açılmaz" şeklindeki uyarısı kabul görmüş ve 5000'lik planlara not olarak eklenmiştir.

İstanbul'da yaşanan büyük yapılaşma, mega proje ve kentsel dönüşüm dalgası sonucunda kaybedilen yeşil alanlar, orman arazileri, kıyı ve rekreasyon/donatı alanlarının yükü Adalar'a taşınıyor. Adalar İBB'nin hazırladığı 5000'lik planlara paralel şekilde yerel belediyenin 1000'lik planlarında da koruma değil kullanma alanı haline getirilerek eğlence ve rekreasyon alanı olarak kurgulanıyor.

• 5000'lik planlar Adalar'ı **tematik adalar** (Büyükada- Eğlence, Heybeliada-Sağlık, Kınalıada-Spor, Burgazada-Kültür) olarak detaylı çizim ve kararlarla planlamaya çalışmıştır. Buna göre Adalar'ın çeşitli doğal sit derecelerine sahip geniş parsellerini rekreasyon ve günübirlik tesis alanları olarak kurgulayan 5000'lik plan, bu amaçla Adalar'da 2 hektardan 30 hektara uzanan kimi parseller belirlemiştir. Buna göre **ikinci ve üçüncü derece doğal sit alanlarındaki 2B orman arazilerinin rekreasyon ve günübirlik tesisler için kullanıma açılması** (Büyükada'da adanın doğusundaki 28,4 hektarlık alan, Heybeliada'da Çamlıman, Kınalıada ve Burgazada'da bu adaların çok geniş bölümlerini kapsayan 2B orman alanları) öngörülmektedir. Günübirlik tesis ve proje uygulamalarının İBB, Orman Bakanlığı ve Adalar Belediyesi arasında parsel/imar/izin karmaşası içinde büyük bir hızla yaşama geçtiği akılda tutulduğunda, büyük bir hızla ticarileşen ve piyasa aktörlerine açılan Adaların doğal mirası, günümüzde Adalar halkının ücret ödemediği denize girme ve yürüyüş yapma hakkını elinden almaya varacak kadar trajik sonuçlar doğurmaktadır.

• İstanbul'da yaşanan büyük yapılaşma, mega proje ve kentsel dönüşüm dalgası sonucunda kaybedilen yeşil alanlar, orman arazileri, kıyı bölgeleri ve rekreasyon/kentsel donatı alanları İBB'yi 5000'lik planlarda Adalar'ı bir bütün olarak eğlence ve rekreasyon alanı olarak kurgulamaya itmiştir. İstanbul'un yaşadığı kentsel ve ekolojik krizin yükü 5000'lik planlarla birlikte Adalar'a yıkılmakta, bugün İstanbul'da halkın piknik, orman, deniz, günübirlik dinlenme amacıyla kullanabileceği son bir kaç bölgeden biri Adalar olarak öngörülmektedir. 5000'lik plan sürecinde Adalar'ın bu yükü taşıyamayacağına, Adalar'ın rekreasyon ve eğlence

amaçlı kullanımını arttırmanın tarihsel-kültürel mirası ve doğal yaşamı tahrip edeceği yönündeki eleştirilerimiz dikkate alınmamıştır. Adalar'a kullanım odaklı değil koruma amaçlı bir yaklaşım üretilmesi gerektiği yönündeki görüşler İBB tarafından gözardı edilmiştir.

• Adalar'ın konut stoğunu ve nüfusunu arttırmayı hedefleyen (bodrum katlara iskan, ev pansiyonculuğuna izin vb.) çeşitli kararları, eğlence ve günübirlik kullanım esaslı kitle turizmini geliştirmeyi hedefleyen 1/5000'lik plan bir bütün olarak Adaları doğal, kültürel ve tarihi nitelikleriyle korumayı değil, eğlence ve rekreasyon amaçlı kullanım vizyonu ile şekillendirmeyi ve ticarileşmeye açmayı hedeflemektedir. Aynı yaklaşım Adalar Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/1000'lik planda da izlenmektedir.

• Bu çapta yıkıcı yönler içeren 5000'lik planlar hakkındaki davalar devam ederken hazırlıkları başlayan 1/1000'lik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Adalar Belediyesi'nin bütçe ve personel yetersizliği gerekçesiyle İller Bankası'na yaptığı başvuru sonucunda başlamıştır. Planın yüzde 75'i hibe, yüzde 25 ise İller Bankası kredisiyle 2012 yılı Aralık ayında hazırlanmaya başlanmıştır. Planın hazırlık süreci, yapılan ihale sonucunda Ankara kaynaklı Ege Plan adlı bir özel şirkete verilmiş, plan hazırlıkları 2016 yılı sonunda tamamlanarak onay işlemleri başlamıştır.

• 2000'li yıllarda değişen planlama mevzuatı, Adalar İlçesi'ne her adanın kentsel, doğal, arkeolojik, çakışan sit ve kıyı kullanım alanı için 1/1000'lik planları üretilmesini ve ayrı kurullarda onaylanmasını zorunlu kılmaktadır. Bu çerçevede 1/1000'lik planların Adalar'ın yerleşim, konut ve ticaret alanlarını düzenleyen Kentsel Sit Alanları'na dair bölümleri Adalar Belediye Meclisi tarafından onaylandıktan sonra İBB Büyükşehir Belediye Meclisi, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, tekrar İBB Belediye Meclisi ve askı süreci aşamalarından geçmektedir. 1/1000'lik planların Kentsel Sit Alanları bölümleri şu anda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (KVKBK) onayı aşamasında tartışma gündemindedir.

Aynı planın Doğal Sit, Çakışan Sit ve Dolgu ve Kıyı alanlarına ilişkin bölümleri ise sırasıyla Adalar Belediyesi, Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü onaylarından geçmektedir. Bu bölümler ÇŞB-TVKBK incelemesi aşamasındadır.

• Hazırlanan 1/1000'lik planlar dönemin AKP hükümeti tarafından 2013 yılında hazırlanan bir torba yasayla Adalar bütününden koparılan ve 1/1000'lik planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan Yassıada ve Sivriada'yı, ayrıca jeolojik etüdü olmayan Kaşık Adası'nı ve planları geçmiş dönemde yapılan Sedef Adası'nı içermemektedir. Adalar Belediyesi'nin kendi adalarına sahip çıkması ve bu adaları Adalar bütünlüğünden kopararak imara açan hükümet kararlarına rağmen Sivriada ve Yassıada için

Adalar Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000'lik plan Adalar'da konut stoğunu ve nüfus yoğunluğunu arttırmaya, imar rantı yaratma odaklı parsel çözümlerine, kıyı dolgu alanlarındaki yasadışı uygulamaları meşrulaştırmaya, ev pansiyonculuğu ve otelciliğini yaygınlaştırmaya imkan tanıyor.

de 1000'lik plan üretmesi yönündeki öneriler dikkate alınmamıştır.

• 1/1000'lik plan süreci özetle şu şekilde gelişmiştir. Plan hazırlık sürecinin birinci aşamasında yapılan analitik etüdlere ardından İller Bankası'nın sözkonusu etüdlere ve ilk raporu onaylamasının ardından ikinci aşamaya geçilmiş ve şirket tarafından 2014 Kasım ayında ilk taslak plan Adalar Belediyesi'ne gönderilmiştir. Yerel yönetimlerin plan yapım süreçlerinde, halkın katılımı ve bilgilendirilmesi amacıyla yapılması yasal zorunluluk olan halk toplantılarının ilki bu süreçte yapılmıştır. Bu toplantıda kent, doğa ve yaşam savunucularının ilk plan taslağının Adalar halkına açılması, tartışılması, halkın görüş ve taleplerinin planlara işlen-

mesi yönündeki önerileri belediye yönetimi tarafından reddedilmiş, plan sürecinin teknik bir süreç olduğu, uzmanlık gerektirdiği, uzman olmayanların sürece katılamayacağı ve endişeye gerek olmadığı açıklanmıştır.

1/1000'lik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın tüm hazırlık aşamalarında yaşam savunucularının ve çeşitli sivil örgütlerin katılım ve denetim talepleri yerel yönetim tarafından reddedildi. Adalar Belediyesi plan hazırlık sürecinde Adalar halkının bilgilendirme, tartışma, denetim ve katılım çağrılarına olumsuz yanıt vererek, İBB, ÇŞB ve çeşitli piyasa aktörleriyle çalışmayı tercih etti.

• Plan sürecinin standart prosedürü kapsamında yapılması zorunlu olan Halk Toplantıları'nın ikincisi ise plan hazırlık sürecinin tamamlandığı 2015 yılında yapılmıştır. Bu toplantıda da 26 Kasım 2015 Perşembe günü düzenlenen ve yaklaşık 15 dakika süren çok kısa bir plan sunumu yeterli görülmüştür. Büyükada Anadolu Kulübü'nde yapılan toplantıda planların oluşum sürecine katılım talep eden Adalar halkı, belediye yönetimi tarafından dışarıda bırakılmış, plan üretim süreci Belediye yönetimi, plan ihalesini kazanan ve plan sürecini yürüten şirket, İBB, İller Bankası, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve kimi yerel aktörler arasındaki bir pazarlık ve tartışma konusu haline getirilmiştir. Belediye yönetimi "1/5000'lik planların fazla korumacı olduğu ve bu nedenle parsel bazında 1000'lik planlarda yeterli inisiyatif kullanamadıkları" yönündeki açıklamalarının damgasını vurduğu toplantı, plan sürecine yönelik endişeleri derinleştirmiş, yerel, kentsel, bölgesel yöneticiler ve piyasa aktörleri arasındaki pazarlık süreci kent ve yaşam savunucularının tüm uyarılarına rağmen izleyen dönemde son aşamaya getirilmiştir. Bu süreçte yerel yönetimin uzmanlarının dahi devre dışı bırakıldığı bir süreç gelişmiş, planlama ekibinde restorasyon uzmanı, konusunda yüksek lisans yapmış mimar, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi ve sosyologların da bulunmadığı İBB Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından saptanmıştır. Aynı komisyon yapılan halk toplantılarında neden katılımcılardan, uzmanlardan, meslek odalarından ve Adalar halkından görüş ve önerilerin alınarak rapor haline getirilmediğini sormaktadır. Halihazırdaki

İBB uygulamalarının bile gerisine düşen bu demokratik katılım yoksunluğu ve şeffaflık yitimi, planlama sürecini ve sonuçlarını kent ve yaşam savunucuları olarak endişeyle değerlendirmemize neden olmuştur.

• Halk katılımına ve demokratik denetime kapalı bir süreç içinde tasarlanan, Adalar'daki hiç bir kurumun bilgisi olmadan yürütülen 1/1000'lik yeni imar planı hazırlıkları, günümüzde büyük bir tehdit altında bulunan

ve gün geçtikçe yapılaşma, kitlesel-kontrolsüz turizm, motorlu araç trafiği, piyasalaşma, yoksunlaşma ve doğal yaşam kırımını tehditleri altında yaşayan İstanbul Adaları'nın geleceğine yönelik endişelerimizin büyümesine neden olmaktadır. Adalar'da yapılaşmanın artmasına, doğal yaşamın yok edilmesine, tarihi ve kültürel değerlerin tasfiyesine, Adalıların ve İstanbul halkının kent hakkından yoksun bırakılmasına yol açma riski bulunan 1/1000'lik plan kararları ve notlarından ulaabildiklerimizden bir bölümü şu şekildedir:

• **Adalar 1/1000'lik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, 5000'lik planlarda öngörülenin de üzerinde bir konut stoğu ve nüfus artışı öngörüsü taşımaktadır.**

- Bu amaçla 5000'lik yaklaşık 52.500 kişiye çıkarılması öngörülen Adalar nüfusunun, 1000'lik planda 76.800 kişiye çıkacağı öngörülmektedir.

Ada	1/5000	1/1000
Büyükada	28.000	44.000
Heybeli	10.200	14.000
Burgazada	6.100	8.600
Kınalıada	9.200	12.400

(Adalar Nüfus Öngörülürü)

. Bu çerçevede Adalar'daki konut kullanımını arttırmak amacıyla Adalar'daki konut alanlarında bodrum katlar 5000'lik planda öngörülene benzer şekilde emsal değerler dışında bırakılarak iskana açılmaktadır. Zemin katlar dublex ev yapımına uygun hale getirilmektedir.

. Adalar'daki konutların üzerinde kurulu olduğu parsellerin 2000 m²'nin üzerinde olması durumunda toplam TAKS değerinin yüzde 10'u oranında ikinci bir yapı yapılmasına, 2000-4000 m² arası parsellerde iki yapı yapılmasına, 4000 m² üzerindeki parsellerde ise ikiden fazla yapıya izin verilmektedir. Adalar'da halihazırda 2000m² büyüklüğünü aşan 100 civarı parsel, 4000m²'yi aşan 50 civarı parsel olduğu bilinmektedir. Son yıllarda sayıları hızla artan ve devir işlemleri yapılan vakıf arazileriyle birlikte bu sayının daha büyük oranlara ulaştığı gözönüne alınırsa Adalar önemli bir yapılaşma tehditiyle karşı karşıyadır.

. Konut alanlarındaki diğer yapılaşma koşulları ve yapılar hakkındaki kararlar Koruma Bölge Kurulu'nun alanında uzman olmayabilecek herhangi bir temsilcisinin inisiyatifine terkedilmektedir.

• **Öte yandan Adalar 1/1000'lik planlarda. 1/5000'lik Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda alınan yıkıcı kararları önleyici bir tavır gözlenmemekte, Adalar için büyük bir tehdit oluşturan 2B orman alanları ve kıyı kullanımlarına ilişkin eğlence ve rekreasyon amaçlı yapılaşma süreci devam etmektedir.**

• Adalar 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yasal zorunluluk açısından her ne kadar "koru-

Adalar'da 2000 m²'yi aşan parsellerde yeni yapılaşma izinleri veremeyi öngören, bodrum katları iskana açan, konut yapılaşma koşullarını bir kaç yetkilinin insafına terkeden 1/1000 ölçekli plan Adalar'ı yapılaşma ve kültürel/mimari mirasın kaybedilmesi riskiyle yüzyüze bırakıyor...

ma” adını taşısa da Adalar’ın geleceğini korumaya değil kullanmaya, imar rantı yaratmaya, rekreasyon ve kitle turizmi geliri odaklı ekonomik bir anlayışa terketmektedir. Bu amaçla ev pansiyonculuğuna izin verilmekte, 5000’lik planlarda öngörülen “yeni yapılar pansiyon olabilir” notuna ilaveten herhangi bir yapı tanımı ve denetim ölçüsü getirmeksizin konut+ticaret alanlarında 1000 m2 alana sahip konut alanlarında (İBB Komisyonu tarafından bu sınırın 500 m2’ye düşürülmesi önerilmektedir.) ev pansiyonculuğu ve butik otelciliğe izin veren bir plan notu eklenmektedir.

• **Adalar 1/1000’lik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Adalar’ın korunması gereken doğal, kültürel, mimari özelliklerine dair nasıl bir koruma süreci planlandığına dair herhangi bir plan notu içermemektedir.**

• Adalar 1/1000’lik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, günümüzde Adalar’ın doğal ve kültürel ortamını yok eden sorunlara, eğitim, sağlık, ulaşım gibi alanlardaki yoksunluğu giderecek önerilere, ekonomik çeşitlilik ve üretim planlarına yer vermemektedir. Ticarileşme, imar rantı ve günübirlik kitle turizmi dışında herhangi bir ekonomik çözüm öngörüsü taşımayan, Adalar’da bostancılık, hayvancılık, balıkçılık, arıcılık, seracılık, kayıkçılık gibi geçmişte varolan üretim alanlarının canlandırılacağı ve teşvik edileceğine dair kurgu da içermeyen plan kamu çıkarı adına hiç bir anlamlı karar üretememiştir. Planda halihazırda bir kangren haline gelmiş bulunan ulaşım, eğitim ve sağlık alanlarındaki yoksunluk ve ticarileşmenin kamu yararına engellenmesini öngören hiç bir görüş ve yaklaşım izlenmemektedir.

• **Adalar Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/1000’lik plan tıpkı İBB tarafından hazırlanan 1/5000’lik plan gibi İstanbul’un yaşadığı kentsel ve ekolojik krizin Adalar’a taşınmasına, Adalar’ın günübirlik rekreasyon ve eğlence turizmine daha fazla açılarak kültürel, tarihi ve ekolojik yapısıyla kaldıramayacağı bir yükün altına sokulmasına, Adalar’ın doğal alanlarının insan müdahalesiyle ehlileştirilerek ticarileştirilmesine, Adalar’ın kara ve deniz yaşamının ve kıyı ekosisteminin tahrip edilmesine, konut ve yapı stoğunun imar rantı yaratacak tarzda arttırılmasına yönelik nitelikleriyle Adalar’ın geleceği için önemli tehlikeler içermektedir. Tüm Adalar halkını, kamuoyunu, doğa ve yaşam savunucularını Adalar’ın ve İstanbul’n geleceği için büyük önem taşıyan bu gelişmeler karşısında duyarlı olmaya çağırıyoruz...**

1/1000’lik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İBB tarafından üst ölçekli planda olduğu gibi 2B orman arazilerinin büyük bölümünü eğlence amaçlı kullarıma ve tesisleşmeye açıyor, kıyı bölgelerini ve orman alanlarını ticarileştiriyor. Doğal ve kültürel çevrenin korunması için herhangi bir önlem perspektifi içermiyor. Adalar gündelik kitlesel rekreasyon turizmine mahkum ediliyor.

AĞUSTOS 2017

