

28.08.2023

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

İSTANBUL İL MÜDÜRLÜĞÜNE

KONU: 28.07.2023 tarihinde ilan edilen Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi, İstanbul İli, Adalar 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na karşı ilan askı süresi içerisinde **itirazlarımızın** sunulması hakkındadır.

MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ, İSTANBUL İLİ, ADALAR 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI -İTİRAZLAR VE GEREKÇELER

- 1. Plan sınırları kıyı kenar çizgisinin deniz kısmını içermemektedir.** Bu karar ile Adaların kıyılarının denizle bulunduğu alanlar, ki bu alanların bir kısmı dolgu alanlardır, Adaların geri kalanından koparılmıştır. Bu kararın gerekçesi açıklanmamaktadır ve kıyıları ile adaları bir bütün olarak ele almayan planlama yaklaşımının yanlışlığı ortadadır. Kıyılara yüklenecek her türlü işlevlendirme Adalar'ın kimliğine doğrudan etki edecek kararlar olacaktır. Ayrıca, kıyıların denizle bulunduğu alanlar adalıların ve ziyaretçilerin ulaşmak istediği önemli destinasyonlardır. Bu destinasyonların nasıl planlanarak yönetileceği bu planların konusu olarak ele alınmalıdır.

Her ne kadar dava konusu olsa dahi Adalar İlçesi'nin hukuksal olarak halihazırda Özel Çevre Koruma Bölgesi olması nedeniyle askıdaki planlar, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik (KAYPDY) hükümlerine tabidir. İlgili yönetmeliğin 4. maddesinde,

“(1) Korunan alanlarda hazırlanacak her tür ve ölçekteki planlarda aşağıdaki ilkelere uyulur. a) Planlar, varsa bölge için hazırlanmış bilimsel çalışmalar da dikkate alınarak 3194 sayılı Kanun ve 14/6/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanır.

b) İmar planları, kadastral durum işlenmiş güncel onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarına rastlayan paftalarda; kıyı kenar çizgisinin onayına ilişkin bilginin olması zorunludur.” düzenlemesi yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine (MPYY) göre koruma amaçlı imar planı; daha geniş alanları kapsayan bir planın parçası olması halinde, plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu ve erişilebilirliği dikkate alınarak bütünleşik bir yaklaşım ile hazırlanmalıdır. Öte yandan “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümlerine göre, bazı istisnalar dışında kıyılarda yapılacak her türlü uygulamanın, uygulama imar planı kararına dayanması da zorunluluktur.

Bu çerçevede, Adalar İlçesi'nin kıyıları farklı idari sınırlar içinde kalmadığı gibi korunan alan statüsünde olan Adalar İlçesi'nin bütünlüklü olarak planlanması, kıyı ile yerleşme alanı ilişkisinin kurulması gerekmektedir. Plan açıklama raporunda ve plan notlarında, kıyı kenar çizgisi dışında kalan alanların plan onama sınırı dışında tutulmasına ilişkin tatmin edici bir gerekçeye rastlanmamıştır.

Kaldı ki plan açıklama raporunda, kıyıların kıyı kenar çizgisi dışında kalan alanlarının kentsel sit ya da doğal sit sınırları içinde kalmasına bağlı olarak plan hazırlama ve onama yetkisinin farklı genel müdürlüklere bağlı olduğu, ancak ÖÇKB kararı ile bütün alanlarda tek yetkili idarenin Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü (TVKGM) olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla ÖÇKB kararı ile sit statüsü ne olursa olsun kıyıların tamamı plan onama yetkisi açısından TVKGM'ne bağlı olup farklı idari sınırlarda kalmadığı, bu nedenle de plan onama sınırı dışında tutulmasının hukuken haklı bir gerekçesinin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Bu nedenle kıyı kenar çizgisi dışında kalan kıyı alanlarının mevcut KANİP plan sınırlarına dahil edilmesi gerekmektedir. Bu eksiklik, askıdaki imar planlarının bütüncüllüğünü bozmakta ve tüm planın iptali için haklı bir gerekçe oluşturmaktadır.

2. Adalar Ulaşım Planı İmar Planlarının en önemli alt planıdır fakat yapılmamıştır.

Askıdaki imar planında gösterilen yolların genel ulaşım şeması ve yaya öncelikli yollar olduğu belirtilmiş, toplu ulaşım güzergahlarının ise talep ve ihtiyaçlar dikkate alınarak plandan sonra hazırlanacağına dair plan notuna yer verilmiştir. Bu da koruma amaçlı imar planı hazırlama ilkelerine uygun değildir.

Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; **ulaşım-dolaşım sistemi** ve benzeri etütlerin kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılması ve taşınmaz kültür ve tabiat

varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, **yaya ve taşıt yolları genişlikleri** koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenmelidir.

Uzun devreli gelişme planı, **ulaşım ana planı ve diğer özel amaçlı plan ve projeler ise mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, planlara girdi sağlayan ve imar planı kararlarına veri oluşturan** çalışmalardır. Bu nedenle de ulaşım planlarının imar planı hazırlık aşamasında tamamlanması ve plana veri sağlaması gerekirken tam tersi bir yöntem benimsenmiştir.

2011 de 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının en önemli iptal gerekçelerinden biri Ulaşım Planının yoksunluğu. Bu eksiklik gene aynı hukuki sonucu doğuracaktır. Geçmişte olduğu gibi plan iptaline yol açacak bu eksikliğin biran önce giderilmesi gerekmektedir. Ulaşım Planının İmar Planları ile birlikte hazırlanmamış olmasına itiraz ediyoruz.

3. **Konut Ticaret Alanlarının Genişletilmesi:** Yapılan nüfus projeksiyonuna göre Adalar'da donatı alanları düzenlenmiştir. Gene aynı projeksiyonda, Büyükada'da yüzde yüz, Heybeliada'da yüzde elli , Burgazada'da aynı kalacak ve Kınalıada'da ise yüzde yirmibeş oranında Konut Ticaret alanı genişletilmiştir. Adalar hemen hemen yüzyıldır küçük farklarla aynı nüfusa sahiptir. Buna rağmen ticaret alanı ve dükkanların sayısı gündelik turizmin artışı ile artmıştır. Plan olmaması nedeni ile bu alanların büyümesine herhangi bir sınırlama getirilememiştir. Bu artışın tek nedeni Adalar'ın özellikle de Büyükanın gününbirlik turizm yükünün artmasıdır. Bu planda önerilen yeni ticaret alanları da Adalar'ın en büyük sorunlarından biri olan gününbirlik turizm yoğunluğunu arttıracaktır. Bunun için mevcut ticari alanlar dışında yeni alan açılmamalıdır.

MPYY'ne göre koruma amaçlı imar planlarında; sit alanının bütünü olumsuz etkileyecek, mevcut korunması gerekli değerleri bozacak ya da yok edecek, geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz ve uygulama imar planlarında mevcut tarihi yapıların, sokak dokularının korunması ve yenilenmesini sağlayacak kararlar alınır. Bu ilkelere uygun olmayan plana bu yanıyla da itiraz ediyoruz.

4. **Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi,** Kentsel tasarım rehberi ile ilgili yönetmeliğe 2022 yılında girmiş bir kavramdır. İdare gerekli gördüğü alanlarda mekânın imge, anlam ve

kimlik kazanmasını, estetik ve sanat değerinin yükseltilmesini, yapıların bir uyum içerisinde ve bütünlük oluşturacak şekilde düzenlenmesini amaçlayan ve mekânsal planlama sistematığı içerisinde uygulamaya yönelik kılavuz ve tavsiye niteliğinde kararları içerecek şekilde kentsel tasarım rehberi hazırlayabilir.

Adalar için de hazırlandığı belirtilen bu rehberin bir an önce paylaşılması planın uygulanmasına çok önemli bir destek olacaktır. Rehberin planla birlikte askıya çıkması doğru olurdu. Çok kısa bir süre içinde İstanbul 5. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanıp askıya çıkması gerekir. Bu rehberin planlarla birlikte sunulmamış olmasına itiraz ediyoruz.

5. **Biyoçeşitlilik Koruma Eylem Planı, Turizm Taşıma Kapasitesi Çalışması, Adalar Ziyaretçi Yönetim Planı, Lojistik Planı ve Ulaşım Planı çalışmalarının itiraz sürecinin sonuna kadar hazırlanması ve yürürlüğe girmesi gerekmektedir.**

6. **Tescillenmemiş kültür mirası ve eksik kalmış envanter çalışması:** Adalar'daki kültürel mirasın tescil süreci ilçe sit alanı ilan edildiğinden bu yana yaklaşık 45 yıldır sürmektedir. Bu tescilli yapıların yarattığı peysaj ile her adanın kentsel mekanları, sokakları, meydanları değer kazanmakta ve yapılacak olan yeni tasarımlara ve binalara bu peysaj yön vermektedir. Eğer bu tescil ve envanter çalışması eksik kalırsa telafisi mümkün olmayacak şekilde bu kültürel mekanların kaybı sözkonusu olacaktır. 2011 1/5000 KANİP raporlarında önerilen ve daha sonra Adalar Kent Konseyi Mimarlık ve Şehircilik Çalışma Grubu ve çeşitli sivil toplum kuruluşları tarafından tescili önerilen 350 civarında yeni tescil önerisi vardır. Bu plan askıya çıktığında bu parsellerin tescilleri bölge koruma kurulunca belirlenmemiştir. Oysa MPYY'nin 27.Maddesinin "g" paragrafında "*g) Planlama aşamasında sit alanı sınırları içerisinde tescilli olmayan ancak tescile konu olabilecek kültür ve tabiat varlıkları hakkında envanter çalışması yapılarak ilgili kurul veya komisyonların onayına sunulur.*" denilmektedir.

Bu bir koruma imar planı olduğu için çok önemli bir veri eksikliği söz konusudur. Çok hızlı bir şekilde bu tescil kararlarının verilerek bu açığın kapatılması gerekmektedir. Planın bu eksikle askıya çıkmış olmasına itiraz ediyoruz.

7. **Tescilsiz yapıların yıkımlarının koruma bölge kurulu kararı ile yapılması gerekmektedir.** Yıkılıp yeniden yapılacak binaların yıkım kararlarının koruma kurulu tarafından verilmesi ve sanat tarihi raporu hazırlanmadan hiç bir yapının yıkım önerisinin koruma kuruluna sunulmaması gerekmektedir. Bu konuda 1/1000 Koruma

Amaçlı Uygulama imar planı hükümlerinde herhangi bir ifadeye rastlanılmamıştır. Bu konuda bir hükmün bulunması gerekir. Bu eksikliğin tamamlanmasını talep ediyor ve bu anlamda bir hükmün eksikliğine itiraz ediyoruz.

8. Orman Bakanlığı tarafından Adalar'ın orman alanlarında verilmiş tahsisler ve kiralama sözleşmelerinin yasal süreleri içinde sonlandırılması ve yeni tahsislerin verilmemesi.

Adalar'ın coğrafyasının en büyük alanını orman alanları oluşturmaktadır. Ormanlar adalar ekosisteminin denizi ile birlikte en önemli yaşam kaynağı ve en ciddi risk odağıdır. Herhangi bir önlem eksikliği veya ihmal Adalar'ın felaketi olur ve yaşayacağı maddi, doğal ve kültürel kayıpları ile birlikte Adalar vasıfsızlaşır. Radikal bir önlem olarak büfe, kafeterya, mesire yeri işletmeciliği, plaj işletmeciliği ve benzeri tahsislerin tasfiye edilmesi ve kesinlikle bu tür kiralamaların yapılmaması gerekir. İmar planlarında bu konuda hiçbir hüküm olmamasına itiraz ediyor ve bu koşulları sağlayan hükümlerin 1/5000 plan hükümlerinde bulunmasını talep ediyoruz.

9. 1/5000 KANİP'de yer alan lejandların 1/1000 planlardan çıkarıldığı gözükmektedir.

Üst plan kararının alt planda uygulanmaması planlama ilkelerine aykırıdır. Heybeliada Sanatoryum Yapısı, Heybeliada Ruhban Okulu Binası, Büyükada Yetimhane Binası, Hüseyin Rahmi Gürpınar Evi için 1/5000 planlarda verilen fonksiyon kararlarının 1/1000 paftalara da aynı şekilde işlenmesi gerekir. Plan hiyerarşisine aykırı olan bu duruma itiraz ediyoruz.

10. Adalar Müzesine "Kültürel Tesis" lejandı verilmemiştir.

Adalar Müzesi 13 yıldır Aya Nikola mevkiinde faaliyet göstermektedir. Türkiye'nin ilk kent müzelerinden biridir. Müze, Adalar'ın hafızasını korumak ve ortaya çıkarmak için yayınlar yapmakta ve çok değerli bir arşivi bünyesinde barındırmaktadır. İstanbul'un önemli bir kültür kurumudur. Burada yıllardır onlarca sergi düzenlenmekte, ada temalı etkinlikler hazırlanmakta, muhtelif seri konferanslar ve panellerle yıllar içinde elde edilen hafıza ürünleri işlenmektedir. Bu kurumun Adalar hayatındaki yeri ve ağırlığı her gün artmaktadır. Bu, imar planların hazırlanmasında plancılara kaynak olmuştur. Bu müze adalılarının müzesidir.

Adalar'ın önemli bir kurumunun bulunduğu bu alana imar planlarında kültürel tesis alanı lejandının verilmediği gözükmektedir.

Müze tesisi ve parseli hem 3.Derece Doğal Sit alanında hem de kıyı dolgu alanında yer almaktadır. 3.Derece doğal sit alanlarında kültür faaliyeti yapılabilir. Müzenin 3. Derece doğal sit alanında bulunan yapıları için kültürel tesis alanı lejandı alması gerekir. Dolgu alanında müzenin sergi üniteleri vardır ve bunlar temeli olmayan, toplam emsali alanın %5'ini ve yüksekliği 6,5 metreyi geçmeyen yapılardır.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13. Maddesi "e) **(Ek:RG-24/10/2020-31284)** Yaya, yürüyüş ve bisiklet yolları, park, çocuk bahçesi, oyun alanları, açık spor alanları, meydan, tematik bahçeler gibi açık alan kullanımları ile toplam emsali alanın %5'ini ve yüksekliği cami hariç 6,50m.yi aşmayan; yeme içme yeri, büfe, çay bahçesi, **sergi üniteleri**, millet kıraathanesi, cami, mescit, tuvalet, duş, sağlık üniteleri (acil yardım ve benzeri) ve idare binalarını içeren millet bahçesi." Yapılabileceği hükmü bu konuda açıktır..

Bu gerekçelerden dolayı Adalar Müzesi'ne kültür tesisi lejandı verilmemesine itiraz ediyoruz.

- 11. Adaların deprem ve tsunami riskine hazırlanması ve olabilecek afetler sonrasında toplanma, geçici yerleşim alanları gibi kararların planda yer almaması önemli bir eksikliktir.**

Madde 2.26 Afet Yönetim Merkezi" hakkında

Bu madde ile Adalar'da deprem, tsunami ve orman yangını vb tehlikelerinin gerçekleşmesi durumunda olası kayıpları en aza indirmek ve etkin bir acil durum yönetimi yapmak için "Afet Yönetim Merkezi" kurma girişimi olumludur. Ancak, bu merkez ile ilgili açıklamanın

"Adalar'da deprem, sel, tsunami gibi afetler ile orman yangını, salgın hastalık ve iklim krizi gibi yaşamı tehdit eden afet risklerini azaltmaya ve acil durum faaliyetlerine yönelik afet yönetimi ve lojistiğinin sağlandığı alt yapı ve tesislerin bulunduğu alandır" şeklinde bir ifade daha kapsamlı bir afet yönetiminin tesisini sağlayacaktır.

Plan hükümlerinden anlaşıldığı kadar "Afet Yönetim Merkezi" için oluşturulacak birim İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin kurduğu "Afet Koordinasyon Merkezi" (AKOM) benzeri, ancak Adalar İlçe Belediyesi bazında kurulacak bir birim olacaktır. Eğer bu birim AKOM'un tabi olduğu yönetmelik veya yönergeye benzer bir idari mekanizmayla yönetilecekse, o takdirde deprem, tsunami ve orman yangını gibi afet tehlikeleri ve

dolayısıyla kayıp riskleri yüksek Adalar için uygun bir yapılanma olacaktır. Afet Yönetim Merkezi Adalar İlçesi planlarında deprem, tsunami ve orman yangını risklerinin yüksek olduğu alanlar için alınacak önlemlere yönelik risk azaltma planı (sakinim planı) geliştirme işlevini de üstlenmesi gerekecektir. Adalar ilçesinin kendine özgü coğrafyası, doğal yapısı, orman vasfı, deprem ve tsunami özellikleri nedeniyle “1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümlerinde yer alan 5. bölümdeki belirtilen Önlemler Alanları (ÖA) ve Uygun Olmayan Alanlar (UOA) sınıfındaki alanlar öncelikli olmak üzere imar planı üzerinde bulunan mevcut parseller ve yapılar için, ve ayrıca tahliye ve müdahalede önemli alt yapılardan olan tahliye yolları, hidrantlar, su depoları ve iskeleler için özel çalışmalar yapılması gerekecektir. Bu çalışmalarda katkı sağlayabilecek STK’ları ve Mahalle Meclisleri’nin de katılım sağlayacağı bir süreçte Afet Yönetim Merkezi uzmanları tespit edecekleri afet risklerini azaltma yönünde alacağı kararları Belediye Meclisi’ne sunmalı ve afet risklerinin azaltılması için gereken plan değişikliklerinin yapılması sağlanmalıdır. Ayrıca, Afet Yönetim Merkezi, Geçici ve Sürekli Barınma Alanları’nın oluşturulması, Afet Eğitimleri ve Toplumsal Farkındalık ve Destek Yaratmak amaçlı bir misyon belirlemelidir. Bu yönde oluşturulacak bir Afet Yönetim Merkezi İstanbul’un kalabalık ve çok yönlü risklere açık diğer ilçeleri için bir pilot örnek oluşturabilir.

12. Marmara denizinin adalarla birlikte ÖÇKB ilan edilmesi akabinde 15.06. 2022 tarihinde Çevre Kanunu’na yapılan ekleme ile Marmara bölgesinde ve İstanbul’da (Boğazlar ve Susurluk Havzası dâhil Marmara Denizi Hidrolojik Havzası’nda ve bu Havza’da yer alan illerden İstanbul, Bursa ve Kocaeli illerinin tamamında), tüm atıksu arıtma tesislerinin büyükşehir, il ve ilçe belediyeleri tarafından 3 sene içinde ileri arıtma atık suyu tesislerine dönüştürülmesi zorunluluğu getirilmiş olup, Adaların kentsel atık suyunun derin deşarj yöntemi ile bertarafı sonlandırılmıştır. Planlarda ileri atıksu tesislerinin her bir adada nasıl ve nerede gerçekleşeceğine dair kararlar bulunmamaktadır. Planın bu kararlar çerçevesinde nasıl önlemler getirdiği anlaşılammamaktadır. Bu eksikliğe itiraz ediyoruz.
13. **Aya Nikola bostanı ve koyu için verilen yapılaşma kararları hatalıdır.** Aya Nikola (Karacabey Bölgesi) Büyükada tarihinde ilk yerleşimin merkezidir. Büyükada’nın Karye köyünün kurulduğu yerdir. Adalar tarihinde ilklerin yaşandığı tarihi bir alan ve ayrıca

zaman içinde bozulmuş bir doğa parçasıdır. Bizansın Büyükada'daki ilk yerleşimidir ve Osmanlıların fethettiği Bizans kalesinin olduğu yerdir.

Burası 20.yy 'ın ortalarına kadar bostan yeri ve dalyan balıkçılığının yapıldığı yeri. Tescilli Dalyan evi burada yer almaktadır. Bu koyun değerli bir kumsalı vardır. Bugün ise Adalar Müzesi'nin yani Adalar için çok değerli bir kültür tesisinin bulunduğu yerdir. Ayrıca koya ve bostana adını veren Bizansın önemli bir dini merkezi Aya Nikola Manastırı da burada yer almaktadır. 1930 yılında burada çok değerli bir hazine bulunmuştur ve bir Bizans dükünün sarayı ve eski kale surlarının olduğu alandır. Aya Nikola koyu ve bostanı arkeolojik değeri tartışılmayacak kadar önemli bir Büyükada coğrafyasıdır.

Arkasındaki orman parçasına patikalar ve yaya yolları vasıtasıyla ulaşarak Lunapark meydanı ile buluşması mümkün olan bu alan 1/5000 plan hükümlerinde tanımlanan Mahalle bostanı¹, çiçek üretim yeri olacak bir yerdir.

1980 'lerin adaların fiziksel yapısını bozan vahşi imar hareketinden kötü bir şekilde nasibini alan bu doğa parçası bostan olarak gözden düştükten bu yana, at mezarlığı, moloz dolgu alanı, belediye inşaat malzemesi depo alanı vb. gibi doğasına aykırı fonksiyonlarla tahrip edilmiştir. Gene 1/5000 plan hükümlerinde tanımlandığı gibi Ekolojik Restorasyona² tabi tutulması gereken bir yer olduğu aşikardır. Bölgenin doğal varlığının rehabilite edilerek Adalar'ın hayatına yeniden kazandırılması gerekirken imar planlarında depolama ve belediye hizmet alanı olarak yer almasına itiraz ediyoruz. Bu karar ayrıca trafik yoğunluğu açısından çekilmez hale gelmiş olan Yılmaztürk caddesi trafiğine çok ciddi bir yük daha eklemektedir. Bu yapılan planlama ile sadece bu güzel alan kaybolmayacak ayrıca adanın en güzel bölgesi de trafik ve yük taşımacılığı yoğunluğundan yaşanmaz hale gelecektir. Belediye hizmet tesislerinin eski at ahırlarının olduğu bölgede düzenlenmesi mümkündür. Bu alanın Adalıların hayatına ekolojik ve tarihi değerine yakışan bir planlama ile dahil edilmesi gerekir.

¹ **Mahalle Bostanı:** Kentsel sit alanı içinde yer alan park ve yeşil alanlarda, Adalıların ihtiyaçlarına yönelik ürünlerin ekolojik yöntemlerle üretildiği, ekolojik farkındalık yaratma, sağlıklı gıda üretimini desteklemek işlevi gören, içlerinde yağmur hasadı, kompost, malçlama gibi ekolojik uygulamaların teşvik edildiği alanlardır.

² **Ekolojik Restorasyon:** Bir ekosistemin insan faaliyetlerinin doğrudan veya dolaylı sonucu olarak bozulmuş, zarar görmüş, başka bir şekle dönüştürülmüş veya tamamen tahrip olduğu durumlarda sağlığını, bütünlüğünü ve devamlılığını dikkate alarak o ekosistemin geri kazanılmasını başlatmayı veya hızlandırmayı amaçlayan faaliyettir.

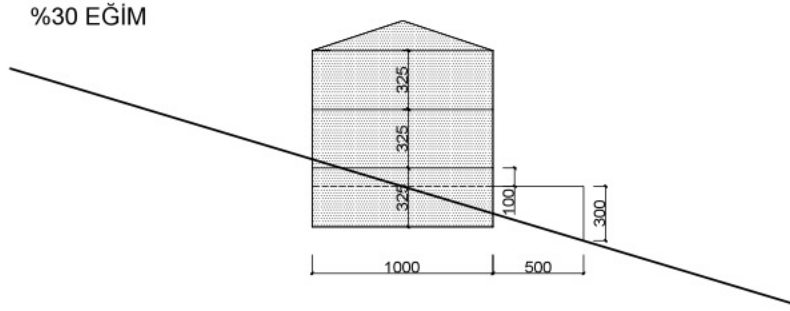
Aya Nikola bostanına Depolama ve Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun verilmesi ciddi bir hatadır. Adalar'ın lojistik sorunu önemli bir sorundur fakat Adalar'a depo yapmakla bu sorun çözülmez daha da büyür. Karşıda, ana karada olması gereken depolama Adalar'a taşınırsa ada kimliği yok olur ve Adalar sıradan bir şehir parçası haline gelir. Bu kararın hatalı olmasının nedeni Ulaşım- Dolaşım ve Lojistik Planının yapılmamış olmasıdır. Lojistik sorununu dar ada sokaklarını ezmeyen, değerli tabiat parçalarını tahrip etmeyen bir yöntem ile çözmek gerekir. Adanın çarşısına deniz yolu ile ulaşan tüketim malları trafiğinin nasıl daha düzgün ve disiplinli bir şekilde dağıtılacağı iyi bir lojistik yönetimle mümkün olmalıdır. Günlük mal ihtiyacını doğru şekilde tespit edip doğrudan çarşıya en yakın lojistik iskelesine taşımak ve günün belli saatlerinde bunu yapmak bir yönetim işidir. Adalar'da depolamanın minimum olması gerekir. Bunu konuyu çalışmak ve çözmek yerine Adalar'a yeni depo alanları getirmek ve yolları işgal etmek yanlıştır. Planın bu eksikliğine ve yanlış kararına itiraz ediyoruz.

14. Burgazada'da Cennet Bahçesi'nin bulunduğu yaklaşık 17 dönüm sahası olan Vakıflar Müdürlüğü'ne ait olan parsele Konaklamalı Turizm – Otel fonksiyonu verilmesi,

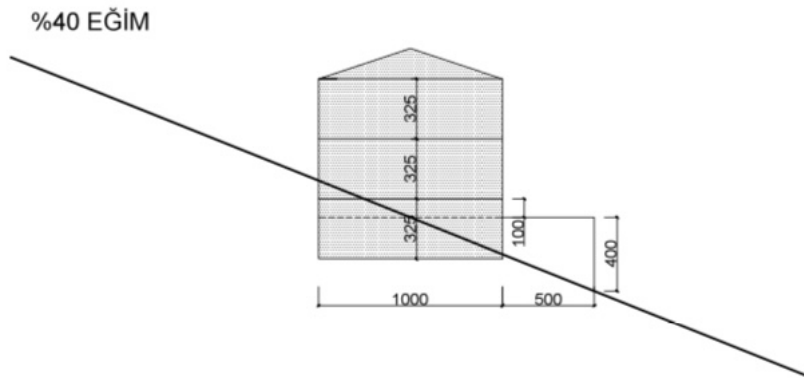
Bir önceki mülkiyeti Aya Yogi Karipi Manastırı Vakfına ait olan ve Vakıflar Müdürlüğü ile yerel ve uluslararası mahkemelerde tapu ihtilafı sürmekte olan bu arazinin Gönüllü caddesine bakan cephesinde Cennet Bahçesi olarak adlandırılan ,Burgazadalıların sosyal mekanlarından tarihi gazino alanı yer almaktadır. Bu alanın adalılarının hafızasında kültürel bir değeri vardır. Bu kararla bu gözardı edilmiştir. Parsele getirilen yapılaşma 1000 m2 taban alanı üzerine yerleşen toplamı 2000 m2 inşaat alanına sahip 40-50 odalı bir otel yapısıdır. Büyük bir kütlenin burada yer alması söz konusudur. Bu alanda izin verilen bu yapılaşma kararı ada için bir kültürel travma olacaktır.

Bu karara itiraz ediyoruz ve bu kararın iptalini istiyoruz.

15. Adalarda eğimin ve bina derinliğinin arttığı durumlarda, planda yer alan binalara kot verilmesine ilişkin hükümler doğrultusunda aplikasyon yapılması durumunda ortaya çıkabilecek durumların analizinin nasıl yapılması gerektiği eksiktir.



- c. Arazi eğiminin %40 olması durumunda:
arka cephe ile ön cephe arasında seviye farkı 4m'dir
zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına aplike edilmesi durumunda bodrum
katının açığa çıkan cephesi 2m, zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına 1m



subasman eklenerek aplike edilmesi durumunda bodrum katının açığa çıkan

cephesi 3m olup, cephe önüne eklenebilecek 5m derinliğindeki bir terasın 4m yüksekliğinde bir istinat duvarı olmaktadır.

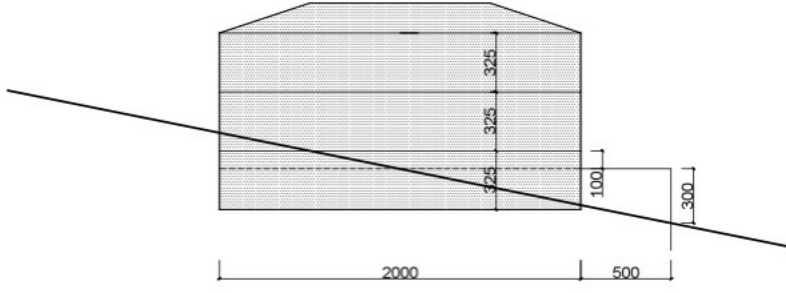
Bina derinliğinin eğim doğrultusunda 10m'yi geçmemesi ve arazi eğiminin %20'den fazla olmaması durumunda binalara kot verilmesine ilişkin planda yer verilen kurallara uygun olarak aplikasyon yapıldığında bodrum katının cephesi en fazla 2m kadar açığa çıkmaktadır ki, planda ön görüldüğü şekilde bu yüksekliğin 1m'lik bölümünün teraslama yapılarak gizlenmesi mümkündür.

Arazi eğiminin %20'den fazla olması durumunda açığa çıkacak olan bodrum katı cephesinin sadece 1m'lik bölümünü açığa bırakmak üzere yapılacak olan teraslama yüksekliği orantısal olarak artmakta bina yüksekliklerini bulmaktadır.

20m uzunluğunda bina derinliğine göre:

%20 eğim durumunda:

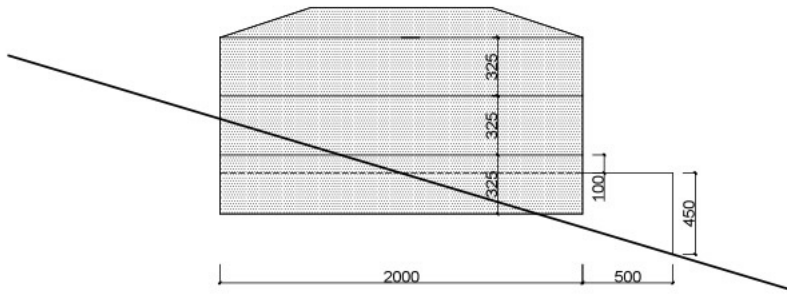
- a. %20 eğim durumunda:arka cephe ile ön cephe arasında seviye farkı 4m'dir. zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına applike edilmesi durumunda bodrum katının açığa çıkan cephesi 2m, zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına 1m subasman eklenerek applike edilmesi durumunda bodrum katının açığa çıkan cephesi 3m olup, cephe önüne eklenebilecek 5m derinliğindeki bir terasın 3m yüksekliğinde bir istinat duvarı olmaktadır.



b. %30 eğim durumunda:

arka cephe ile ön cephe arasında seviye farkı 6m'dir.

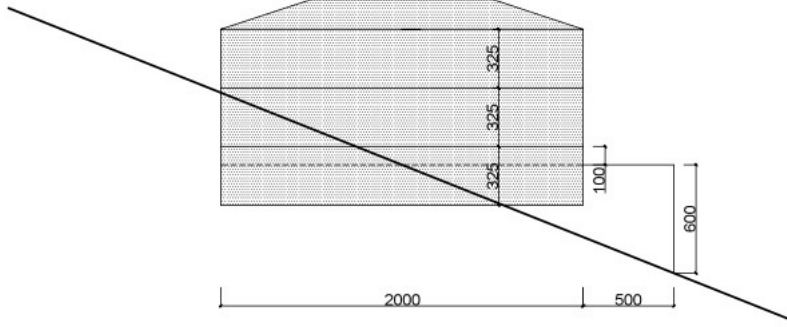
zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına aplike edilmesi durumunda bodrum katının açığa çıkan cephesi 3m zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına 1m subasman eklenerek aplike edilmesi durumunda bodrum katının açığa çıkan cephesi 4m olup, cephe önüne eklenebilecek 5m derinliğindeki bir terasın 4.5m yüksekliğinde bir istinat duvarı olmaktadır.



c. %40 eğim durumunda:

arka cephe ile ön cephe arasında seviye farkı 8m'dir

zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına aplike edilmesi durumunda bodrum katının açığa çıkan cephesi 4m, zemin katının 4 köşe kotunun ortalamasına 1m subasman eklenerek aplike edilmesi durumunda bodrum katının açığa çıkan cephesi 5m olup, cephe önüne eklenebilecek 5m derinliğindeki bir terasın 6m yüksekliğinde bir istinat duvarı olmaktadır.



Bina derinliğinin eğim doğrultusunda 10m'yi geçmesi ve arazi eğiminin %20 veya daha fazlası olması durumunda binalara kot verilmesine ilişkin planda yer verilen kurallara uygun olarak aplikasyon yapıldığı takdirde bodrum katının temel kotu mevcut zeminin en düşük noktasının üzerinde kalmaktadır ve ikinci bir bodrumun yapılması gerekliliğini ortaya çıkabilmektedir.

Sonuç olarak planda en fazla iki kata izin verilmesine rağmen adaların eğimli topoğrafyası nedeniyle eğimin ve bina derinliklerinin artması ile birlikte ortaya çıkabilecek bina topoğrafya ilişkisinin doğru şekilde yönetilebilmesi için plan notlarının yeterli olmayacağı anlaşılmakta, konunun daha detaylı çalışılması gerektiği görülmektedir.

Bu eksikliğin planda olduğu görüyoruz. Buna itiraz ediyoruz.

1/5000 Ölçekli Adalar Kentsel Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hükümleri

İçinde yer alan tanım ve hükümlere itirazlarımız:

- 1. Ekolojik Restorasyon:** Bir ekosistemin insan faaliyetlerinin doğrudan veya dolaylı sonucu olarak bozulmuş, zarar görmüş, başka bir şekle dönüştürülmüş veya tamamen tahrip olduğu durumlarda sağlığını, bütünlüğünü ve devamlılığını dikkate alarak o ekosistemin geri kazanılmasını başlatmayı veya hızlandırmayı amaçlayan faaliyettir. Bu tanımı eksik buluyor ve paragrafın sonuna **"Ekolojik Restorasyona ihtiyaç duyulan ekosistemlerinin envanterinin İBB tarafından yapılması gerekir"** ibaresinin eklenmesi gerekir. Bu paragrafın bu eksikliğine itiraz ediyoruz
- 2. Sorumlu Turizm:** Yerel halka maksimum faydayı sağlamak, turizmin olumsuz sosyal ve çevresel etkilerini minimize etmek ve yerel halkların kırılgan kültürlerinin, biyolojik çeşitliliğin ve yaşam alanlarının korunmasına yardım etmek amaçlarıyla ziyaretçi tutumlarına yön veren, diğer paydaşlarla birlikte ziyaretçilerin geldikleri yerin kültürel ve doğal değerlerine ilişkin sorumlu tutum ve davranışlarıyla ilgili teşvikler ve düzenlemeler getiren turizm anlayışıdır.

"Yerel halka maksimum faydayı sağlamak" ifadesinin çok sakıncalı ve ucu açık bir yaklaşım olduğunu görüyoruz. Evet bir fayda vardır, o fayda adaya gelenlere ulaşım, yeme, içme ve denize girme olanağı sağlayan ticaret erbabıdır. Bu ticaret erbabının Adalar'da ikamet ettiğine, elde edilen cironun ne olduğuna ve bu cironun Adalar'ın koruma, iyileştirme, sağlıklaştırma ve çevre düzenlemesi için ne faydası olduğuna dair elimizde bir sayısal bilgi yoktur. Yerelin artan ekonomik kapasitesinin doğal, arkeolojik ve tarihi sit alanı olan Adalar'ın çok yönlü korunmasına ve geleceğe miras bırakılmasına yönelik projelere faydası beklenir. Ancak, giderek artan, Adalar'ın istiap haddini aşan, çevre ve sit özelliklerine çok yönlü olumsuz etkiler yapan kalabalıkların birilerine önemli ekonomik yarar sağladığı bilinmektedir ancak bu ekonomik kaynakların Adalar'ın çevre ve tarihi mirasının korunmasına bir faydasının olduğu şüphelidir. Son yıllarda Adalar'da ikamet eden kişilerin oluşturduğu STK, Mahalle Meclisleri ve Platformların bildirgelerinde ulaşım, çevre, kıyılardaki durum konularında rahatsızlıklar ve yazılı ve sözlü şikayetler artmaktadır.

Bu nedenle, bu maddede bahsedilen “ziyaretçi tutumlarına yön veren, diğer paydaşlarla birlikte ziyaretçilerin geldikleri yerin kültürel ve doğal değerlerine ilişkin sorumlu tutum ve davranışlarıyla ilgili teşvikler ve düzenlemeler getiren turizm anlayışı”nın nasıl ve kimin tarafından düzenleneceği muammadır. Bu belirsizliğin giderilmesi için bir düzenleme yapılmalıdır ve bu düzenlemede yerel ve mülki amirlerin görevleri belirlenmelidir. Bu bağlamda Adalar’a gelen yolcuların vapurlarda ve yolcu teknelerindeki anons sistemleriyle bilgilendirilmesi ve “geldikleri yerin kültürel ve doğal değerlerine ilişkin sorumlu tutum ve davranışlarına düzenlemeler” getirecek uygulamalar yapılmalıdır.

Bu tanımı hatalı buluyor ve itiraz ediyoruz. Bu tanımın yerine aşağıdaki paragrafı öneriyoruz:

“Sorumlu Turizm Politikası: Yerel halka ekonomik olarak katkı vermek amacıyla, turizmin yöreye özgü değerleri tahrip etmemesini sağlayan, turizm sektörünün yerel aktörlerinin de katılımını içeren, beldenin yerli halkının haklarına saygılı, ziyaretçilerin tutum ve davranışlarına bu yönde yön veren ve korunması gereken kültürel, tarihi ve doğal değerlerinin korunmasının sorumluluğunu ziyaretçilerin de paylaşabilmesini sağlayacak teşvik ve düzenlemeleri getiren turizm politikasıdır”

3. Genel Hükümler 11. Madde “Plan onama sınırları içinde akaryakıt depoları, sanayi tesisleri kurulamaz, maden arama ve madencilik faaliyetleri yapılamaz, izni olanların süreleri bittiğinde işletme izni uzatılmayacak ve faaliyetleri sona erdirilecektir. Ancak, ekmek, simit, kurabiye vb. imalat yapan fırınlar ile küçük imalathaneler yapılabilir. Gürültü, toz, duman çıkaran fonksiyonlar ve baz istasyonları konut alanları içinde yer alamaz. “ denilmektedir.

Bu ifadeden plan onama sınırları için yapılamayacak bu faaliyetlerin plan onama sınırları dışında yapılabileceği anlaşılmaktadır. Bundan dolayı itiraz ediyoruz.

Bu ifadenin aşağıdaki şekilde düzeltilmesi gerekir:

“Plan onama sınırları içinde ve onama sınırı ile kıyı arasında kalan kıyı ve dolgu alanlarında da akaryakıt depoları, sanayi tesisleri kurulamaz, maden arama ve madencilik faaliyetleri yapılamaz,” şeklinde bu ifadenin netleştirilmesi gerekir.

Adalar 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümlerinde yer alan 5. Bölüm ile ilgili görüş ve itirazlarımız :

Aşağıdaki metinde bold – kalın olarak belirtilmiş yazı karakteri ile gösterilen düzeltmelerin dikkate alınmasını ve bu maddenin yayınlandığı şekline itiraz ettiğimizi belirtiriz.

5. JEOLJİK NEDENLERLE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan ve Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan **Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Raporunda** Sonuç ve Öneriler kısmında belirtilen ve aşağıda verilen hükümlere uyulması zorunludur.

5.1 Yerleşime Uygunluk değerlendirmesine ilişkin sonuç ve öneriler aşağıdaki gibidir.

Uygun Alanlar (UA)

Yerleşime uygunluk haritasında “UA” ile gösterilen alanlar yerleşime uygunluk açısından herhangi bir doğal afet potansiyeli ve mühendislik problemi bulunmayan alanlardır. Fakat bu alanlar için, aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.

- **Lokal olarak zemin durumları (jeolojik, jeofizik ve jeoteknik özellikler, yumuşak birim kalınlığı, dağılımı ve yer altı su seviyesi) değişebileceğinden, yapı temelleri ve planlarını etkileyebilecektir. Bu sebepten dolayı yerleşime uygunluk için, mevcut verilerin incelenmesi veya zemin etütlerinde Jeolojik, Jeofizik ve Jeoteknik etütleri birlikte uygulanması uygun olacaktır.**

- Yerleşime uygunluk açısından kazı sırasında, kazı şevlerinde duraysızlıklara dikkat edilmelidir. Mevcut veri veya yapılacak **ayrıntılı zemin etütleri (Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik)** ile stabilite sorunlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Önlemler (ÖA)

Yerleşime uygunluk için çeşitli önlemler gerektiren alanlardır. Önlem derecesine göre (a: ağır önlemler, b: hafif önlemler) 2 sınıfa ayrılıp, 6 çeşit (ÖA) Önlemler Alan belirlenmiştir.

- ÖA-1a, ÖA-1b :Sıvılaşma
- ÖA-2a, ÖA-2b: Heyelan, Kaya kayması, Şev stabilitesi, Kaya Düşmesi, Kaya Devrilmesi
- ÖA-3a, ÖA-3b : Sel ve Su Baskını (Aşırı Yağışlar, Tsunami)
- ÖA-4a, ÖA-4b : Mühendislik Problemler (Dolgu, Alüvyon, Kuşdili)
- ÖA-5a, ÖA-5b :Diğer Mühendislik Problemler Karstlaşma, Ayrışmış Kaya, Diğer Yumuşak Zeminler)
- ÖA-6a, ÖA-6b : Karmaşık Sorunlu Alanlar

Bu tip alanlarda, zemin probleminin büyüklük ve derecesini netleştirmek için ek zemin çalışmaları (Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik) yapılması veya bu alana ilişkin daha önce zemin etüt çalışmaları yapılmış ise (Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik) bu çalışmalara ait bilgilerin derlenip değerlendirilmesi gerekmektedir. Yapılan çalışma ve değerlendirmeler neticesinde, elde edilen sonuçlara göre ayrıntılı önlemler belirlenir.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA)

Yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA) aşağıda belirtilen 5 sınıfa ayrılmıştır.

- UOA-1 : Sıvılaşma
- UOA-2 : Kütle Hareketleri
- UOA-3 : Sel ve Su Baskını
- UOA-4 : Mühendislik Problemler (Dolgu vb.)
- UOA-5 : Diğer Mühendislik Problemler (Taş ocakları vb.)

Bu alanlar çeşitli problemlerden dolayı, yapılaşma için önlem alınması güç ve mümkün olmayan alanlardır. Bu sebepten dolayı bu alanların yapılaşmaya (özellikle yerleşime) açılmaması gerekmektedir.

- UOA-1 alanı sadece, Beykoz'un kıyı bölgelerinin küçük bir bölümünde yer almaktadır.
- UOA-2 alanı Kınalıada'nın batı ve güney sahil kesiminde ve Burgazada'nın güney sahil kesiminde yer almaktadır.
- UOA-3 alanı, sadece Kartal Bölgesi'ndeki kıyı alanının küçük bir bölümünde yer almaktadır.
- UOA-4 alanı iç kısımlardaki alanların birkaç bölümünde yer almaktadır.
- UOA-5 alanı, proje alanının özellikle iç kesimlerinde fazla görülmektedir.
- Bu tür UOA alanlar, proje alanının % 0.6' sını kaplamaktadır. (UA; alanın % 39.4, ÖA-a; % 11.7 ve ÖA-b; % 48.3'lük bir alanı kaplamaktadır.)

- Daha önce ilçe belediyeler tarafından yapılan, yerleşime uygunluk çalışmaları sonucu belirlenen sınıflamalar ve bu proje kapsamında yapılan çalışmalar sonucu belirlenen sınıflama çeşitlerinin ilişkileri aşağıdaki gibidir;
 - **İlçe belediyeler tarafından yapılan yerleşime uygunluk haritalarında AJ (Ayrıntılı Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik Etüt) olarak belirlenen alanların büyük bir kısmı bu projede yapılan çalışmalar sonucu Önlemlili Alan (ÖA-a ve ÖA-b) olarak belirlenmiştir.**
 - İlçe belediyelerinin haritalarında yamaçlardaki stabilite sorunları nedeni ile AJ olan alanlar; yapılan analiz sonuçlarına göre yarısı ÖA, diğer yarısı ise UA olarak belirlenmiştir.
 - İlçe belediyelerin haritalarında UOA olarak belirlenen alanlar; bu çalışma kapsamında yapılan analizler sonucu çoğunlukla UOA olarak belirlenmiştir.
 - **İlçe belediyelerin çalışmalarında sahil dolgularının büyük bir kısmı UOA olarak işaretlenmiştir; fakat yapılan ayrıntılı çalışmalar sonucu, bu alanların büyük bir kısmı önlemlili alan (ÖA-a ve ÖA-b olarak belirlenmiştir.**
- 5.2 Yeni yapılacak tüm yapılar için, uygulama öncesinde parsel ölçeğinde Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik zemin etüt çalışmalarının yapılması zorunludur.**

Bu çalışma, her türlü nitelikte (Nazım, Uygulama, Mevzi) ve her türlü ölçekte (1/5000, 1/2000, 1/1000) imar planlarına esas "Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Çalışması" olup, kesinlikle parsel bazında zemin etüt çalışması olarak kullanılamaz.

5.3 Proje alanı, 2018 tarihli yeni Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre maksimum yatay ivme (PGA) değeri 0.5g ve 0.6g arasında değişen yüksek değerlerde olan Deprem Kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle, planlama ve proje alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.

5.4 Parsel bazında ayrıntılı Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik etütler (AJ) ile hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik tespit ve önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

5.5 Planlama yapılacak alanda yeni bir imar planına esas ayrıntılı Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik etütler (AJ) etüt raporu onaylanmadan inşaa müdahalede bulunulamaz ve yapı ruhsatı düzenlenemez.

5.1 nolu "Yerleşime Uygunluk değerlendirmesine ilişkin sonuç ve öneriler aşağıdaki gibidir" başlığı altında yer alan "Uygun Alanlar (UA), Önlemlenilen Alanlar (ÖA) ve Uygun Olmayan Alanlar" başlığı altındaki zemin durumları açıklamasına aşağıdaki referanslar başlığı altında listesi verilen resmi kararlar doğrultusunda birlikte yapılması öngörülen jeofizik+jeoloji+jeoteknik araştırmalar ibareleri eklenmiştir. Benzer şekilde aynı başlık altında ayrıntılı zemin etütleri ifadelerini takiben (Jeolojik+Jeofizik+Jeoteknik) açıklamasının yer alması zemin durumunun sağlıklı bilinmesi için bu üç araştırma tekniğinin bir arada yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

- **5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.7 no'lu** maddelerde yeni düzenlemeler yapılmış ve madde sayısı 5.1, 5.2,, 5.3, 5.4, 5.5 ve 5.6 olarak yeniden düzenlenmiştir.

Yukarda saydığımız hususlarda itirazlarımızı sunar, KAYPDY'in 8. Maddesi uyarınca itirazlarımıza ilişkin İl Müdürlüğünüzce hazırlanacak teknik görüş ile birlikte Genel Müdürlüğe ve Bakanlık onayına sunulması için gereğinin yapılmasını talep ederiz.

Saygılarımızla,

Adalar Vakfı