

T.C.

BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Sayı : 2026-2

Konu : 1. Etap 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Kapsamında Yapılan Başvuruların Değerlendirilmesi

BOZCAADA BELEDİYE MECLİSİ'NE,

İmar Komisyonumuz tarafından yürütülen çalışmalar kapsamında, vatandaşlarımızdan gelen toplam 88 adet başvuru ayrıntılı olarak incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Başvurulara ilişkin başvuru listesi (başvuru numarası, başvuru sahibi ve ada/parsel bilgileri) rapor ekinde sunulmuştur.

Yapılan incelemelerde başvuruların büyük çoğunluğunun taşınmazların kullanım kararları (lejant), tarımsal alan statüsü, yapılaşma koşulları, derinlik-cephe sorunları, yol ve ulaşım problemleri ile ifraz ve tevhit taleplerine ilişkin olduğu görülmüştür.

Başvuruların önemli bir kısmında 1. etap planlama sınırının belediye tarafından belirlendiği yönünde yanlış bir değerlendirme yapıldığı anlaşılmıştır. Ancak söz konusu 1. etap planlama alanı; yürürlükteki mevzuat, planlama teknikleri, koruma kurulu kararları ve mevcut veri altyapısı dikkate alınarak belirlenmiş olup, kentsel sit alanı ile kentsel gelişim alanı arasındaki geçiş bölgesini kapsamaktadır. Bu alan belediye tarafından belirlenmemiş olup, ilgili üst kurumların ve planlama süreçlerinin ortak sonucudur. Nihai onay yetkisi Koruma Kurulu ve ilgili üst kurumlara aittir.



Vatandaşlarımızdan gelen başvurularda en yoğun taleplerden biri tarımsal alanların yapılaşmaya açılmasıdır. Ancak hazırlanmakta olan plan bir alt ölçekli plan olup, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olmak zorundadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği alt ölçekli planların üst ölçekli planlara aykırı karar üretmesi mümkün değildir. Bu nedenle tarımsal alanların farklı kullanımlara açılmasına yönelik talepler, belediyemiz ve komisyonumuz yetki alanı dışında olup, üst ölçekli plan değişikliği gerektirmektedir.

1993 yılı planlarından kaynaklanan ve vatandaşlarımız tarafından “derinlik-cephe” olarak ifade edilen yapılaşma sorunları komisyonumuz tarafından detaylı olarak incelenmiş, plan müellifi ile birlikte çözüm önerileri geliştirilmiştir. Ancak bu öneriler koruma amaçlı revizyon plan kapsamında olup, ilgili kurulların görüşleri doğrultusunda kesinleşecektir.

Yol, ulaşım ve kadastro kaynaklı sorunlar da başvurular kapsamında değerlendirilmiş olup, uzun yıllardır planlama yapılmaması nedeniyle oluşan sorunların giderilmesine yönelik ada bütününde çözümler üretilmeye çalışılmıştır. Bu süreçte mülkiyet haklarının korunması ve en az müdahale ilkesi esas alınmıştır.

Hazırlanan plan, koruma amaçlı imar planı olup temel amacı mevcut kentsel dokunun korunmasıdır. Bu nedenle planlama yaklaşımı mevcut yapılaşma düzeninin korunmasına yönelik olup, yeni müdahaleler yerine mevcut dokunun devamlılığı esas alınmıştır. Adada bulunan tescilli yapıların mimari özellikleri plan kararlarına esas alınmıştır.

Vatandaşlarımızdan gelen parsel bazlı kullanım (lejant) talepleri plan bütünlüğü gereği doğrudan karşılanamamaktadır. Kullanım kararları plan bütünlüğü içerisinde ve ada bazında belirlenmektedir.

İfraz, tevhit ve benzeri işlemler plan onaylandıktan sonra plan notları doğrultusunda gerçekleştirilecektir.



Sonuç olarak; komisyonumuz tarafından yapılan tüm değerlendirmeler mevzuat, planlama ilkeleri, koruma esasları ve kamu yararı gözetilerek gerçekleştirilmiştir. Hazırlanan plan revizyon niteliğinde olup, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile Koruma Kurulu kararları doğrultusunda kesinleşecektir. Planın askıya çıkarılması ile birlikte vatandaşlarımızın yasal itiraz hakları bulunmaktadır. Meclisimizin yapacağı değerlendirmeden sonra uygun görülmesi halinde belediyemizin başkanlık tarafından uygun görülen birimi tarafından cevapların vatandaşlarımıza iletilmesi oy birliği ile Kabul edilmiştir.

Ekler:

Ek-1: Başvuru Listesi (1-88)

EK-2: 88 Adet başvuru cevabı

EK 3- 1. Etap dışı 12 adet Başvuru listesi ve yazısı.

Bilgiye Ergi Gülay Elbir Uslu Fikriye Koculu
Başkan Kostantini Saito Jm
Bilgiye Ergi

Hüseyin Durmuş
B. Y. L.
V. M.