

T.C.
BOZCAADA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor No: 2026/8

Toplantı Tarihi: 28.08.2026

Toplantı Saati: 13.00

Toplantı Yeri: Bozcaada Belediyesi Meclis Salonu

KONU: TOKİ tarafından Cumhuriyet Mahallesi'nde belirlenen taslak çalışma alanına ilişkin belediye kurum görüşünün hazırlanması.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığının 21.07.2026 tarihli ve E-22448820-140.99[17.05.02]-1136546 sayılı yazısıyla; Cumhuriyet Mahallesi 188 ada 302 numaralı parselin, "Sosyal Konut" ve "İlk Evim Arsa" projeleri kapsamında taslak çalışma alanı olarak belirlendiği bildirilerek, söz konusu alan ve çevresine ilişkin Belediyemizin görüş, talep, proje, yatırım kararı, bilgi ve belgelerinin iletilmesi istenmiştir.

Konu, Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilmiş; Komisyonumuzca taşınmazın konumu, planlama geçmişi, çevresindeki mevcut konut dokusu, doğal ve kültürel özellikleri, ulaşım bağlantıları, teknik altyapı imkânları ve Bozcaada'nın konut ihtiyacı birlikte değerlendirilmiştir.

Komisyon çalışmaları kapsamında; Fen İşleri Müdürlüğünden Peyşaj Mimar Eda Özgül değerlendirmelerinden yararlanılmıştır. Fen Müdürlüğümüz alanın kanalizasyon, atıksu, içme suyu, ulaşım ve yol bağlantılarına ilişkin teknik görüş alınmıştır. Şehir planlama yönünden Şehir Plancısı Prof. Dr. Murat Yıldız ile Şehir Plancısı Seda Nur Taşçı'nın görüş ve değerlendirmelerinden yararlanılmıştır. Mimari tasarım, yerleşim düzeni, ada silüeti ve koruma ilkeleri yönünden ise Mimar Selçuk Erdoğan ile Belediyemiz personeli Mimar Zehra Karayiğen'den teknik destek alınmıştır.

Yapılan incelemede; 188 ada 302 numaralı parselin mevcut Emlak Bankası konutlarının devamında ve yerleşik konut dokusuyla ilişkilendirilebilecek bir konumda bulunduğu, Bozcaada'da artan konut ve barınma ihtiyacının karşılanması bakımından taslak çalışma alanı seçiminin uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte proje alanının Bozcaada'nın doğal, kültürel ve mimari özellikleri dikkate alınarak planlanması; standart ve yüksek yoğunluklu bir toplu konut uygulaması yerine az katlı, insan ölçeğinde, topoğrafyaya ve mevcut konut dokusuna uyumlu, Bozcaada'nın yerel mimari kimliğini koruyan bir yerleşim oluşturulması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Fen İşleri Müdürlüğünün teknik değerlendirmesinde;

- Proje alanı ile mevcut kanalizasyon bağlantı noktası arasındaki kot farkı nedeniyle proje kapsamında kanalizasyon terfi istasyonu planlanması,
- Proje alanında bulunan Belediyemize ait 1.000 m³ kapasiteli su deposu ile mevcut içme suyu hatlarının korunması ve Belediyemizin hak kaybına uğramamasının sağlanması,
- İçme suyu ihtiyacının karşılanmasında 188 ada 140 numaralı parselde bulunan 300 m³ kapasiteli belediye su deposunun değerlendirilmesi,
- Ulaşımın 188 ada 300 ve 281 numaralı parseller arasında kalan yol üzerinden sağlanması ve gerekli imar yollarının planlanması gerektiği belirtilmiştir.

Şehir planlama ve mimari görüşlerde ise özetle;

- Yapılaşmanın en fazla iki katlı ve düşük yoğunluklu olması,
- Emsal, yapı yüksekliği, yapı derinliği, yol genişliği ve bahçe mesafelerinin Bozcaada'nın yürürlükteki ve ilgili koruma amaçlı imar planı hükümlerine uygun düzenlenmesi,
- Mevcut Emlak Bankası konutlarıyla mimari ve kentsel bütünlük kurulması,
- Standart TOKİ blokları yerine Bozcaada'ya özgü mimari çözümler geliştirilmesi,
- Doğal topoğrafyanın ve mevcut ağaç dokusunun mümkün olan en yüksek ölçüde korunması,
- Proje alanındaki su aktarma istasyonu ile altyapı tesislerinin korunması ve bakım erişimlerinin açık tutulması,
- Yerel malzeme, renk, cephe, pencere, kapı, çatı ve yapı oranlarının dikkate alınması,
- Yaya öncelikli, erişilebilir ve peyzajla bütünleşen bir yerleşim oluşturulması gerektiği ifade edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirme sonucunda;

1. Cumhuriyet Mahallesi 188 ada 302 numaralı parselin sosyal konut projesi amacıyla taslak çalışma alanı olarak değerlendirilmesine, raporda belirtilen teknik, planlama ve mimari koşullara uyulması kaydıyla Belediyemizce olumlu görüş verilmesine,
2. Projenin hazırlanması ve uygulanması sürecinde; Fen İşleri Müdürlüğü görüşü ile Şehir Plancısı Prof. Dr. Murat Yıldız, Şehir Plancısı Seda Nur Sitirür, Yüksek Mimar Selçuk Erdoğan ve Mimar Zehra Karayiğen'in teknik değerlendirme, tasarım kriteri ve önerilerinin dikkate alınmasına,
3. Yapılaşmanın Bozcaada'nın doğal, kültürel ve mimari kimliğine uygun; az katlı, düşük yoğunluklu, insan ölçeğinde, mevcut konut dokusu ve topoğrafyayla uyumlu şekilde planlanmasının TOKİ'ye belediye kurum görüşü olarak bildirilmesine,
4. Belediyemize ait su deposu, su aktarma istasyonu, içme suyu hatları ve diğer teknik altyapı tesislerinin mevcut konumları, mülkiyet hakları, güvenlik mesafeleri, bakım ve servis erişimleri korunarak planlara işlenmesine; Belediyemizin herhangi bir hak kaybına uğramamasının sağlanmasına,
5. Kanalizasyon sistemindeki kot farkı nedeniyle gerekli terfi istasyonu ve bağlantı altyapısının proje kapsamında TOKİ tarafından planlanması ve gerçekleştirilmesine,
6. Komisyonumuzca oluşturulan işbu rapor ile Fen İşleri Müdürlüğü görüşü, şehir planlama görüşü ve mimari tasarım kriterleri ve önerileri dosyasının belediye kurum görüşünün ekleri olarak kabul edilmesine,
7. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce, Komisyonumuzun olumlu görüşü ile rapor ekindeki bütün teknik ve mesleki görüşlerin bir araya getirilerek belediyenin nihai kurum görüşünün hazırlanmasına,
8. Hazırlanacak kurum görüşünün, işbu Komisyon raporu ve ekleriyle birlikte Belediye Başkanının imzasına sunularak üst yazı ekinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gönderilmesine

10

toplantıya katılan Komisyon üyelerinin oy birliğiyle karar verilmiştir.

İşbu komisyon raporu tarafımızca düzenlenerek imza altına alınmıştır. **25.08.2026**

Ekler:

1. Fen İşleri Müdürlüğü teknik görüşü
2. Şehir planlama görüşü
3. Mimar müdürlüğü görüşü

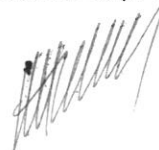
Bilgütay ERGÜL(Başkan)



Hüseyin DURMUŞ(başkan yardımcısı)



Fatma Hülya KOLOĞLU



Gülay ELBİR USLU



Kostanti SALTO

