

# SARIYER ISLAH İMAR PLANLARI ÇALIŞTAY RAPORU



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ  
5 MART 2020, İSTANBUL

## RAPOR İÇERİĞİ

<b>RAPOR İÇERİĞİ</b> .....	<b>1</b>
<b>1. GİRİŞ</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ÇALIŞTAY PROGRAMI</b> .....	<b>3</b>
<b>3. AÇILIŞ KONUŞMALARİ</b> .....	<b>4</b>
<i>İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanı Tayfun Kahraman</i> <i>Sarıyer Belediye Başkanı Şükrü Genç</i>	
<b>4. SUNUM</b> .....	<b>4</b>
<i>İBB Şehir Planlama Müdürü Fatih Doğan</i>	
<b>4.1. ÇALIŞTAYIN AMACI</b> .....	<b>4</b>
<b>4.2. PLANLAMA ALANI</b> .....	<b>4</b>
<b>4.3. PLANLAMA GEÇMİŞİ</b> .....	<b>5</b>
<b>4.4. GENEL BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
<b>4.5. ÇALIŞTAY MASALARI</b> .....	<b>6</b>
<b>5. ÇALIŞTAY MASALARI</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1. HUKUKİ ÇERÇEVE MASASI</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2. UYGULAMA BOYUTLARI MASALARI</b> .....	<b>10</b>
<b>5.3. MEKÂNSAL PLANLAMA MASASI</b> .....	<b>17</b>
<b>5.4. KATILIM SÜRECİ MASASI</b> .....	<b>20</b>
<b>5.5. SERBEST MASALAR</b> .....	<b>23</b>

## 1. GİRİŞ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü, İstanbul'un sorunlarının çözümü ve geleceğinin tasarlanması sürecinde halkın ve uzmanların katılımının sağlanmasını ana ilke olarak benimsemiştir. Sarıyer İlçesinde imar ve mülkiyet sorunu bulunan mahalleler için yapılan İslah İmar Planları, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi gündemindedir. Söz konusu mahalleler için çözüm üretilmesine yönelik olarak katılımcı ve sürdürülebilir planlama anlayışı doğrultusunda konuyu her yönüyle değerlendirebilmek amacıyla ilgili tarafları bir araya getirmek için Başkanlığımızca 5 Mart 2020 Perşembe günü, 09:30- 13:00 saatleri arasında, Sarıyer Yaşar Kemal Kültür Merkezinde Sarıyer İslah İmar Planı Çalıştayı düzenlenmiştir. Çalıştaya, Sarıyer Mahallelerindeki İslah İmar Planları ile ilgili olarak "hukuki çerçeve", "uygulama boyutları", "mekânsal planlama" ve "katılım süreçleri" konularını tartışmaya açmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili müdürlükleri ve ilgili meclis komisyonu üyeleri, Sarıyer Belediyesi ve Sarıyer Belediye meclis üyeleri, Çevre Şehircilik Bakanlığı ilgili birimleri, plan bölgelerinde yer alan birlik, dernek ve kooperatif temsilcileri, muhtarlıklar, mahalle sakinleri ve akademisyenler davet edilmiştir.

Açılış konuşmaları ve sunumdan sonra bölgeye ilişkin konu başlıklarına göre masalar oluşturulmuştur. Masalarda konuşulan konular aynı anda tutanak altına alınmış ve vurgulanması istenen hususlar ve ortaya çıkan sonuçlar ayrıca tahta üzerine not edilmiştir. Çalıştayı sonunda her masadan bir temsilci seçilerek masalarda varılan sonuçlar katılımcılara aktarılmıştır.

Yönetici konuşmaları ve sunumlar görüntülü kayıt altına alınmıştır. Ayrıca çalıştayda verilen aralarda katılımcılar ve yetkililerle İBB TV ve Sarıyer TV tarafından röportajlar gerçekleştirilmiştir.

## 2. ÇALIŞTAY PROGRAMI

### SARIYER ISLAH PLANLARI ÇALIŞTAY PROGRAMI

5 MART 2020

#### SARIYER YAŞAR KEMAL KÜLTÜR MERKEZİ

09.30 - 09.45 KAYIT

09.45 - 10.15 AÇILIŞ KONUŞMALARİ

- İBB, İmar ve Şehircilik Daire Başkanı **Sn. Gürkan AĞÜN**'ün Konuşması
- Sarıyer İlçe Belediye Başkanı **Sn. Şükrü GENÇ**'in Konuşması

10.15-10.30 Ara

10.30-12.00 GRUP ÇALIŞMALARİ

#### 1. Hukuki Çerçeve Masası

Hukuki Görüşler  
Bölgede Geçerli Yasalar  
Dava Süreçleri

#### 2. Uygulama Boyutları Masası - 1

İslah İmar Planları Uygulama Süreçleri  
Satış ve Tapu İşlemleri  
Finansman Modeli

#### 3. Uygulama Boyutları Masası - 2

İslah İmar Planları Uygulama Süreçleri  
Satış ve Tapu İşlemleri  
Finansman Modeli

#### 4. Mekânsal Planlama Masası

Koruma Amaçlı İmar Planları  
Riskli Alanlar  
Mahallelerin Sorunları ve İhtiyaçları

#### 5. Katılım Süreçleri Masası

Geçmiş Katılım Süreçleri  
Paydaşlar ve Kurumlar  
Koruma Planlarında Katılım

12.00-12.15 Ara

12.15-13.00 SUNUMLAR VE DEĞERLENDİRME

13.00 KAPANIŞ VE YEMEK

### 3. AÇILIŞ KONUŞMALARI

Çalıştay; İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanı Tayfun Kahraman (İmar ve Şehircilik Daire Başkanı yerine) ve Sarıyer Belediye Başkanı Şükrü Genç'in açılış konuşmalarıyla başlamıştır. Hemen ardından, İBB Şehir Planlama Müdürü Fatih Doğan, çalıştay konusu İslah İmar Planlarına ilişkin süreci, sorunları ve masalarda konuşulacak konu başlıklarını özetleyen bir sunum yapmıştır.

### 4. SUNUM

#### 4.1. ÇALIŞTAYIN AMACI

1950'li yıllarda gecekondular bölgesi olarak gelişmiş olan Sarıyer Mahallelerinde hak sahipliliği ve dönüşüme ilişkin sorunlar uzun yıllardan beri çözülememektedir. **Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgeleri** içindeki 11 bölge için yapılan İslah İmar Planları İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi gündemindedir. *İstanbul Büyükşehir Belediyesi planlama süreçlerinde katılım sağlanmasını ana ilke olarak benimsemiştir.* Bu çalıştayda, mahallelerin **mülkiyet ve planlama sorunlarına** çözüm üretilmesi ve **katılımcı, adil ve sürdürülebilir bir planlama anlayışı** ile konunun her yönüyle değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

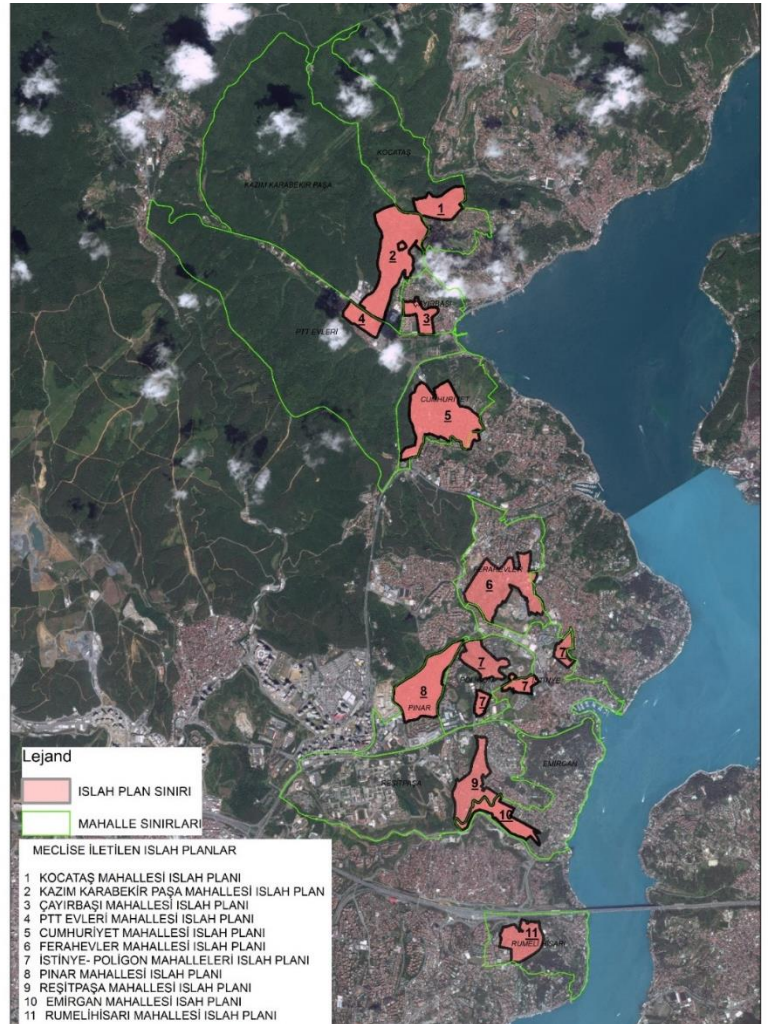
#### 4.2. PLANLAMA ALANI

Söz konusu mahalleler, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile sınırları belirlenen ve İstanbul Boğaz'ına paralel devam eden Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesinde 2003 yılında onaylanan Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları içinde yer almaktadır. Bu plan sınırları içerisinde toplam 22 mahalle mevcut olmakla birlikte, bu mahallelerden 15 mahallenin yer aldığı 13 bölge, Sarıyer Belediyesi tarafından İslah İmar Planlarına konu edilmiştir. Bu bölgeler aşağıdadır:

- Kocataş Mahallesi
- PTT Evleri Mahallesi
- Poligon ve İstinye Mahalleleri
- Çayırbaşı Mahallesi
- Rumelihisarı Mahallesi
- Emirgan Mahallesi
- Pınar Mahallesi
- Kazım Karabekir Paşa Mahallesi
- Cumhuriyet Mahallesi
- Ferahevler Mahallesi
- Reşitpaşa Mahallesi
- *Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi*
- *Fatih Sultan Mehmet ve Baltalimanı Mahallesi*

Çamlıtepe (Derbent) Mahallesi ve Fatih

Sultan Mehmet ve Balta Limanı Mahallesi planlama alanları "Riskli Alan" ilan edildiğinden Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetki alanında kalmaktadır. (Fatih Sultan Mehmet Riskli Alanına ilişkin İst.3. İdare



Mah.;16.11.2018 tarih ve E.2018/146 sayılı karar ile YÜRÜTMEYİ DURDURMA kararı almıştır). Geri kalan 11 bölge için hazırlanmış olan İslah İmar Planları Sarıyer Belediye Meclisinde oybirliği ile onaylanmış olup İBB Meclisi gündemindedir.

#### 4.3. PLANLAMA GEÇMİŞİ

2003

Bu bölgelerde 2003 yılı onaylı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesini içeren Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları geçerlidir.

2011

Bu mahallelerdeki mülkiyet sorunlarının çözülmesi için Sarıyer Belediyesi 2011 yılında Sarıyer İlçesi Boğaziçi Alanı Gerigörünüm ve etkilenme bölgelerindeki tapu tahsis belgelerinin geçerli olup olmadığı ve hukuki durumunun ne olduğu konusunda İBB Başkanlığından görüş talep etmiştir. Cevaben, İBB Hukuk Müşavirliği «**Boğaziçi Gerigörünüm ve etkilenme bölgelerinde düzenlenen ‘tapu tahsis belgeleri’ hakkındaki işlemlerin 2981 sayılı kanunun 3. maddesindeki istisnalara uyularak, 2960 sayılı kanun ve 2981 sayılı kanunda belirlenen esaslar çerçevesinde yapılması gerektiği düşünülmektedir.**» şeklinde mütalaa vermiştir.

2015

Sarıyer Belediyesi 2015 yılında aldığı meclis kararı ile 2981 sayılı kanuna göre ıslah imar planı yapılacak mahalleleri ve ıslah imar planlarının amacını belirlemiştir. Bu karar göre amaç mevcut yerleşimlerin üzerinde bulunduğu arazilerde 2981 sayılı kanuna göre mülkiyet sorunun halkın lehine çözüme kavuşturulması olarak tanımlanmıştır.

2016

2016 yılında Sarıyer Belediyesi meclis kararı ile ıslah imar planları ile tapu tahsis belgelerinin tapuya dönüştürülmesine, bu planlardan uygulama yapılmamasına ve tapular oluştuktan sonra koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına karar verilmiştir.

2017

13 bölgeye ilişkin İslah İmar Planları hazırlanmış, Sarıyer Belediye Meclisince onanmış ve İBB Başkanlığına iletilmiştir. İBB Hukuk Müşavirliğinden alınan hukuki mütalaa doğrultusunda **“Boğaziçi ‘Geri Görünüm’ ve ‘Etkilenme’ alanlarında ıslah imar planı yapılamayacağı...”** gerekçesiyle plan değişikliği teklifi dosyası İBB meclisine iletilmeden, İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından Sarıyer Belediyesine iade edilmiştir.

Sarıyer Belediyesi, planların meclise iletilmeden geri iadesinin hukuka uygun olmadığı gerekçesiyle İBB’ye dava açmış ve bu dava sonucunda geri iade işlemi iptal edilerek planlar yeniden İBB meclisine iletilmiştir. Bu kez İBB Meclisi planı Sarıyer Belediyesine iade etmiştir.

2020

Bölgedeki mahalle derneklerinin ve kooperatiflerinin yoğun itirazları ve hukuki mütalaa içeren dilekçeleri doğrultusunda Sarıyer Belediyesi ıslah planlarını yeniden İBB meclisine iletmıştır. Talep üzerine İBB Hukuk Müşavirliği yeniden mütalaa vermiş ve içtihatlar ve kanun hükümleri uyarınca Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesinde kalan alanlarda ıslah imar planı yapılabileceğini ortaya koymuştur.



#### 4.4. GENEL BİLGİLER

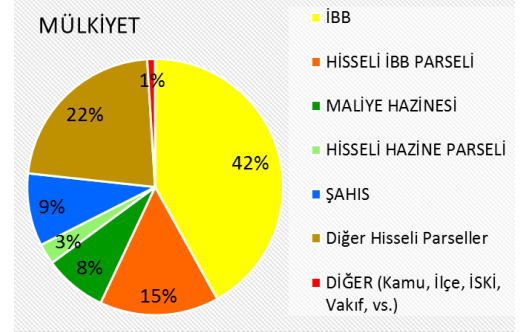
##### Mülkiyet:

Alanın %42'si yalnızca İBB, %15'i ise hisseli İBB parselidir. Diğer mülkiyet bilgileri yandaki gibidir.

##### Mevzuat Yapısı:

Sarıyer Geri görünüm bölgesindeki mahallelerde yapılan İslah İmar Planı alanlarında geçerli olan mevzuatlardan en önemlileri aşağıdadır:

- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu (1983)
- 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983)
- 2981 sayılı Af kanunu (1984)
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genelgesi (1993)
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu (2004)
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012)



**2981 sayılı Af Kanunu** ile gecekondü bölgelerinde Tapu Tahsis Belgeleri verilmiştir. (Tapu Tahsis Belgeleri, 2981 sayılı Kanununa göre İslah İmar Planı yapılırsa tapuya dönüştürülebilir)

Boğaziçi Alanının tamamı sit alanı ilan edilmiştir. **2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu(1983)** uyarınca sit alanlarında sadece Koruma Amaçlı İmar Planları yapılabilmektedir.

**6306 sayılı Kanunun** yürürlüğe girmesi ile 2981 sayılı kanun 2023 Mayıs ayında yürürlükten kalkacaktır.

#### 4.5. ÇALIŞTAY MASALARI

İslah İmar Planı süreçlerini ve sonrasını incelemek üzere 4 konu özelinde masalar kurulmasına karar verilmiştir. Ancak katılımın yüksek olması nedeniyle Uygulama Boyutları konusu önemli olduğundan bu konunun 2 ayrı masada tartışılmasına karar verilmiştir. Ayrıca masalarda yer alamayan, sonradan katılan misafirler izleyici olarak serbest konulu masalarda ve oturma alanlarında oturabilirler.

- **Hukuki Çerçeve Masası:** Hukuki Görüşler, Bölgede Geçerli Yasalar, Dava Süreçleri
- **Uygulama Boyutları Masası:** İslah İmar Planları Uygulama Süreçleri, Satış ve Tapu İşlemleri, Finansman Modeli
- **Mekânsal Planlama Masası:** Koruma Amaçlı İmar Planları, Riskli Alanlar, Mahallelerin Sorunları ve İhtiyaçları
- **Katılım Süreçleri Masası:** Geçmiş Katılım Süreçleri, Paydaşlar ve Kurumlar, Koruma Planlarında Katılım

## 5. ÇALIŞTAY MASALARI

### 5.1. HUKUKİ ÇERÇEVE MASASI

Sarıyer’de yer alan ve İslah İmar Planlarının söz konusu olduğu 11 bölge, pek çok yasanın geçerli olduğu bir alan olmakla birlikte yasalar arasında da uyumsuz noktalar bulunmaktadır. Bu bölgedeki mülkiyet sorunun çözülmesine yönelik doğrudan geçerli bir yasa olmadığından, çeşitli mütalaalar alınarak İslah İmar Planı yoluyla bu sorununun çözülmesi kararlaştırılmıştır. Bu nedenle, söz konusu karar dışında başka çözüm yolu olup olamayacağı, hukuki mütalaalar arasındaki farkların değerlendirilmesi, İçişleri Bakanlığı görüşü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı genelgesi vb. diğer kurum görüşlerinin irdelenmesi gerekmektedir. Diğer yandan bölgeye ilişkin İdare Mahkemeleri’nde devam eden davalar bulunmaktadır. Bu davaların gidişatı ve önümüzdeki süreçte oluşabilecek hukuki sorunların çözümü masaya yatırılmalıdır.

Moderatörün açılış konuşmasının ardından, katılımcılar kendilerini tanıtmış ve tartışma süreci başlamıştır. Tartışma sürecinin içeriğini; İslah İmar Planı kapsamında bulunan mahallelerin sorunları ve İslah Planlarının yapılması noktasında, kanunların belirlediği kısıtlarla konuya dair getirilen çözüm önerileri oluşturmuştur.

Bu doğrultuda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği’nin daha önce plan yapımı için olumsuz mütalaa vermesine rağmen 2020 yılında olumlu mütalaa vermiş olması konusunda tartışma süreci başlamıştır. Çalıştayda, yurttaşların yararına bir çalışma yapılması ve konunun nihayete erdirilmesinin amaçlandığı belirtilmiştir. Bu noktada, çalışma yöntemine dair sorular üzerinden tartışmalar yürütülmüştür. İslah İmar Planları için yapılan çalışmalarda 2981 sayılı Kanun, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve 2863 sayılı Kanunların etkileri ve genel Kanun ve özel Kanun olma durumunun hiyerarşik sıraya göre geçerliliği konuşulmuştur.

Konu başlangıcı, sürecin kısaca aktarılması üzerinden yapılmıştır. Planların hazırlandıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne gönderildiği ancak meclise sunulmadan reddedildiği belirtilmiştir. Bu nedenle iade işleminin iptali için dava açıldığı söylenmiştir. Emirgan ve Kazım Karabekir Mahallelerinin de müdahil oldukları davalarda, 2 davanın Danıştay kararıyla sonuçlandığı, ancak 11 davanın hala devam ettiği açıklanmıştır. İBB Meclisi’ne sunulmaksızın reddedilen bu planların, usulen sorunlu olduğu da vurgulanmıştır. Ayrıca; Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesi’nde İslah İmar Planı yapılmasına dair bir engel olup olmadığı da katılımcıların tartışma konuları arasında olmuştur.

Bu doğrultuda mahalleliler, süren davalardan yola çıkılarak yapılacak tartışmaların çalışmayı hedefinden uzaklaştıracağını söyleyerek, esas meselenin 2981 sayılı Kanunun Boğaziçi Bölgesi’ne uygulanıp uygulanmayacağı olduğunu belirtmiştir. Bu yasanın uygulanabileceğini ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’nun, 2981’e engel teşkil etmeyeceğini belirtmiştir. Konuyla ilgili olarak, uygulama yönünden çeşitli hukuki mütalaaların olduğu açıklanmış ve bu nedenle, mahalleliler sürecin peşini bırakmayacaklarını aktarmıştır. Burada çözülmesi gereken esas meselenin, talep eksikliğinin giderilmesi ve idari mercilerin gereken iradeyi ortaya koyması olduğu beyan edilmiştir. Aynı zamanda konunun, siyasi görüş ayrılığı gözetmeksizin herkesin mutabakatıyla sonuçlandırılması gerektiği de vurgulanmış, iletişimsizliğin bu şekilde ortadan kaldırılacağı belirtilmiştir.

Davalara yönelik bir başka meselenin de, dava konularının hep uygulamalara dönük sorunların çözümleri üzerine yapılmış olduğu yani, belediyenin yaptığı bir planın İdare Mahkemesi’ne gitmesine yönelik herhangi bir emsal kararın daha önce olmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle, süreç yürütülürken kanunlara bakılması gerektiğinden bahsedilmiş; bu bağlamda, 2960 ve 2981 sayılı Kanunların birbirleriyle olan ilişkisinin önemi bir kez daha vurgulanmıştır. Bu Kanunların hangi noktalarda karşı karşıya geldiğine bakılmasının yanı sıra konunun çözümüne nasıl yaklaşılacağına da önem arz ettiği; bununla birlikte, 2981 sayılı Kanunun, Mahalleler Birliği’nin sunduğu teklif sayesinde uzatıldığı da



aktarılmıştır. “Haklı beklenti” kavramının hukuksal açıdan bu noktada önem arz ettiği belirtilmiş, lakin 2981 sayılı kanunda böyle bir kavramın olmadığı da söylenmiştir. Bu kavramın olmamasına karşın kavramın yerine ikame edebilecek kanunların olduğu da beyan edilmiştir.

Tanımlı mülkiyet hakkı istediklerini belirten mahalle sakinleri, 2960 ve 2863 sayılı yasalarla birlikte kimseyi mağdur etmeyen bir çözüm bağlamında plan yapılabileceğini söylemişlerdir. Uygulama imar planındaki plan standartlarına uyulduğu takdirde, mahallelinin %40'ının mağdur edileceği aktarılmıştır. Bu nedenle öncelikle, mülkiyet meselesinin çözümlenmesi gerektiği ve ardından alanın ranta açılmaması için plan hükümleriyle plan notlarına eklemeler yapılarak konunun çözüme kavuşturulabileceği açıklanmış, bu noktada, öncelikle hukuksal ve toplumsal gerekçelerin güçlü bir şekilde oluşturulması gerektiği aktarılmıştır.

2960 ve 2981 sayılı kanunlar arasındaki karşıtlığın, vatandaşı mağdur etmesini engellemek adına öncelikle doğal sit alanı sınırlarının güncellenerek yeniden tanımlanması da, soruna dair getirilen önerilerden olmuştur. Sorunun anlaşılabilirliği açısından şu anda doğal sit alanı olarak belirlenen bölgede 150 tane bina olduğu vurgulanmıştır. Bunun yapılabilmesi için de geri görünüm alanında doğal sit alanı sınırının değiştirilmesi önerisi için güçlü gerekçeler üreterek rapor hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Yine; ıslah planları yapılırken esas gerekçenin, yapıların tespit edilmesi olduğu dile getirilmiştir. Hak sahipliği tarafında sit alanının ortaya çıkması durumunda yasaların kısıtlayıcılığından dolayı plan çizimi noktasında sıkıntılar yaşanabileceği ve bu nedenle, plana dayalı olmayan satışlar yapılarak, akabinde kentsel dönüşüm sürecinin başlatılabileceği de önerilerden bir diğeridir. Ayrıca 2981 sayılı yasanın 3. maddesinin değiştirilmesi hususunda meclise teklif sunulması da önerilmiştir.

Masada ifade edilen bir diğer öneri de, tapu tahsis belgesi olan kişilerin hak sahipliğinin olabilmesi için satış gerçekleştirilmeden anlaşma yapılması olmuştur (KİPTAŞ örneğinde olduğu gibi). Bu önerinin aktarıma gerekçesi de kentsel dönüşüm sürecinin, sorunun çözümünde 5 - 7 yıl kadar uzun bir süre gerektirecek olması şeklinde açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm konusunun açılmasıyla birlikte, Sarıyer'in, jeoloji haritalarına göre dönüşüm bölgesinde olmadığı ve şayet bir kentsel dönüşüm gerçekleştirilecekse de bunun kamu eliyle adaletli ve güvenceli bir şekilde yapılması gerektiği aktarılmıştır. Aksi takdirde dönüşümün burada yaşayanların tasfiyesine evrilmesinden endişe edildiği söylenmiştir.

Yasal kısıtlamalara yönelik olarak sunulan bu önerilerin ardından plan sürecinin kurullarla görüşülerek yürütülmesi de öneri olarak sunulmuştur. Bunun üzerine, yasal kısıtlar ve plan işleyişine dair yapılan bu tartışmaların vatandaş tarafından anlaşılmadığı bir mahalle sakini tarafından dile getirilmiştir. Mahallelilerin 1960 – 1970'li yıllarda kurulmuş olan bir mahallenin sit alanında kalmasını algılayamadıkları ve uzun süredir devam eden bu sorunun artık çözümlenmesini istedikleri belirtilmiştir. Bu konunun tüm tarafların mutabakatıyla çözülmesinden yana oldukları belirtilmiştir.

Masadaki tartışmalar sırasında öne çıkan konular tahta üzerine not edilmiştir. Tartışmalar bittikten sonra Mahalleler Birliği'nden Avukat Erbay Yucak masa temsilci seçilerek, aşağıda belirtilen söz konusu notları tüm çalıştay katılımcılarına aktarmıştır.

- Mülkiyet sorununun bugüne kadar sürmesinin temel sebebi halkın talebini ortaya koymaması ve idarenin kararlı olmamasıdır.
- Lehte ve aleyhte pek çok hukuk kararı mevcuttur.
- Konu şu anda imar komisyonunda olduğu için hukuk komisyonunun planla ilgili detaylı bilgisi bulunmamaktadır.
- Hukuki mütalaalarla yapılmış pek çok uygulama mevcuttur.
- Bu konu ortak mutabakat ile çözümlenecek bir meseledir.
- Bu ıslah planı ilçe belediyesinin geliştirdiği pratik bir çözümdür.

- 2960 ve 2981 sayılı kanunlar arasında kavram karmaşası bulunmaktadır.
- 2960 sayılı yasa özeldir ve 2981 sayılı yasanın üstündedir. Buna ilişkin içtihatlar vardır.
- Eksiklikler idareden kaynaklanıyorsa idare bu eksiklikleri gidermelidir.
- İslah imar planı uygulamaya dönük bir plan değildir.
- Mahalleler birliği %40'ın mağdur edildiği bir çözüm istememektedir.
- Benzeri bir uygulama olmadığından hukuksal ve toplumsal gerekçeler güçlü bir şekilde ortaya konmalıdır.
- İlçe Meclis Kararı, İBB Meclis Kararı ve Koruma Kurulu Kararının alınacağı bir süreçten bahsedilmiştir. 1. Derece Doğal Sit Alanında yer alan 150 adet binanın kurul kararını ne şekilde etkileyeceği konusu açıklanmalıdır.
- Mütalaada 99 tarihli sit kararından bahsedilmemiş olması bir eksikliktir.
- Sit alanlarında mevcut binaları korumak ancak yıkıldığında yeniden yapmamak esastır.
- Koruma kurulu planı reddederse ne yapılacağı konuşulmalıdır.
- Kurulda İslah imar planının bir uygulama planı olmadığına iyi anlatılması planın onaylanmasını sağlayabilir.
- Plan nedeniyle mağduriyet yaşanmaması için doğal sit alanlarında korumaya değer bir şey yoksa olmadığına dair raporlar hazırlanmalı ve kurula sunulmalıdır.
- İslah imar planı mevcut yapıların tespitine dayanır.
- İslah imar planı yapmadan önce 2981 sayılı yasanın 3. maddesinde değişiklik yapılabilir ve değişiklik yapılan maddeye göre satış yapılabilir.
- İmar Kanununda donatı alanlarının satışını engelleyen madde değiştirilebilir.
- Plan süreci başından itibaren kurulla görüşülerek yürütülebilir.
- Vatandaş 1960-70li yıllarda kurulmuş bir mahallenin nasıl 1. Derece Doğal Sit Alanında kalabildiğini anlamamaktadır.
- Tapu satışı kentsel dönüşümü zorlaştırabilir. Satış sonrası plan süresi 6-7 yıla uzayabilir ve bu süreyi bekleyemeyiz.
- Tapu tahsis belgesi olanlara kat karşılığı hak verilmesine ilişkin düzenlemeler yapılarak tapu satışı yapılmadan KIPTAŞ eliyle da dönüşüm gerçekleştirilebilir.
- Meselenin kamu eliyle yapılması tercih edilmelidir.
- Uzun ve meşakkatli çözüm önerilerinden kaçınılmalı ve 40 yıldır çözüm bekleyen bu sorun çözülmelidir.
- Yeni bir hukuk oluşturuyoruz ve bunun emsali yok.
- Çözüm Sariyer halkının lehine olmalıdır.

HUKUKİ ÇERÇEVE MASASI KATILIMCILARI	
AD-SOYAD	GÖREV/TEMSİLİYET
EREN SÖNMEZ (MODERATÖR)	İBB 1. HUKUK MÜŞAVİRİ
SİBEL DÜNDAR DOĞAN (RAPORTÖR)	ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
BENGİ ÇAKMAK (RAPORTÖR)	ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
BAŞAK YAVUZ	SARIYER BELEDİYESİ HUKUK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
HAFSA YILDIRIM	SARIYER BELEDİYESİ HUKUK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
ERBAY YUCAK	MAHALLELER BİRLİĞİ
RIZA COŞKUN	MAHALLELER BİRLİĞİ (ÇAMLITEPE DERBENT DER. BŞK)
VELADDİN KILIÇ	MAHALLELER BİRLİĞİ (REŞİTPAŞA DER. BŞK)
HACI DEMİR	MAHALLELER BİRLİĞİ (PINAR DER. BŞK)
HARUN BAYRAKTAROĞLU	EMİRGAN KOOP.

ALİ GÜNDÜZ	KAZIM KARABEKİR PAŞA MAH. MUHTARI
ÜLKÜ SAKALAR	İBB MECLİS ÜYESİ
SAİM KADIOĞLU	İBB MECLİS ÜYESİ
MELENDİZ DALYAN İZGİ	İBB MECLİS ÜYESİ
FATMA İPEK GÜRSES	İBB KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ

## 5.2. UYGULAMA BOYUTLARI MASALARI

Planların araziye uygulanma aşaması kent planlamanın önemli boyutlarından biri olup söz konusu aşamanın planlamanın etik ve eşitlik ilkesiyle işlemesi, mağduriyet yaşanmaması ve uygulama ölçeğinde yaşanabilecek sorunların en aza indirilebilmesi gerekmektedir. Bu konuyu Sarıyer özelinde İslah İmar Planları yapılan alanlarda tartışmaya açmak, sorunları ortaya koymak ve çözüm önerileri geliştirmek amacıyla “uygulama boyutları” adı altında 2 adet masa oluşturulmuştur. Bu masalarda; İslah İmar Planları uygulama süreçlerinin kapsayıcılığı (örneğin tapu tahsis belgesi olmayanların plandan yararlanıp yararlanamayacağı, mevcut İBB, Vakıf, Hazine ve Şahıs mülkiyetlerinde uygulamanın nasıl farklılaşacağı), hak sahiplerinin hisselilik durumu, vatandaşların beklentileri ve İslah İmar Planı uygulama sürecinde ve sonrasındaki Koruma Amaçlı İmar Planı sürecinde yapılacak kamuya terklerden vatandaşın bilgisi olup olmadığı konuları tartışılmıştır. Ayrıca, arazi uygulamasından sonra satış ve tapu işlemlerinin nasıl gerçekleşeceği ve vatandaşların öz kaynaklarının yeterli olup olmayacağı da tartışma konusu olarak belirlenmiştir. Ferahevler’de yapılan uygulamanın nasıl gerçekleştirildiği ortaya konarak bir finansman modeline ihtiyaç olup olmadığının değerlendirilmesi öngörülmüştür.

### MASA 1:

Moderatör İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürü Fatih Doğan “Uygulama Boyutları” masasının konularını açıklayarak oturumu başlatmıştır.

Konuşma, Büyükşehir Belediyesi olarak mağduriyetin önlenmek istendiği, tapu tahsis durumuna göre imar planı çıktıktan sonra her türlü satış olabileceği, satışlarda genelde meclisten yetki alındığı, mülkiyetin yaklaşık %50’sinin de İstanbul Büyükşehir Belediyesinde olduğu, ancak şahıs mülkiyetinin de olduğu bilgisi verilerek başlamıştır. Ancak Şehir Planlama Müdürlüğü’nün yapacağı imar planındaki kararların önemli olduğu şahıs mülkiyetlerinde hak kaybının olup olmayacağını belirlemek gerektiği konuşulmuştur.

AK Parti Sarıyer İlçe Başkanı tarafından, Sarıyer Belediyesinin daha evvelki imar ıslah planlarını muhtarlara anlattığı, bu planlarda çözüme yönlendirecek hiçbir verinin olmadığı belirtilmiştir. İBB Hukuk Müşavirliği’nin “olabilir” şeklindeki görüşünün kendileri tarafından kabul edilemeyeceği, bu çalıştay da kabul etmedikleri söylenmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Sarıyer Mahalle Birliği ve Sarıyer Belediyesinin birlikte belirli kararları verdikten sonra ona yönelik çalıştay yapılması gerektiği söylenmiştir. Bu bölgenin kanunların sınırladığı bir bölge olduğu, tapu verildiği takdirde suç teşkil edeceği belirtilmiştir. Buradaki sorunun çözümünün Belediye ve CHP tarafından oluşturulması gerektiği belirtilmiştir. Şişli Belediye Başkanı Yardımcısı ise benzer konuların Şişli’de de olduğunu, geçmişte yapılan ama tamamlanamayan çalışmalar olduğunu bildirmiştir. Vatandaşın Şişli’de de beklenti içinde olduğunu, Sarıyer’de ne yapıldığını görmek için çalıştaya katıldığını belirtmiştir.

Sarıyer Mahalleler Birliği temsilcisi bölgenin 1974 tarihinde sit alanı ilan edildiğini, 1999’da derecelendirme yapıldığını belirterek 2960 sayılı yasaya tabi olduğunu söylemiştir. 2960 sayılı yasaya tabi yerlerde ıslah imar planı yapılabileceği şeklinde İBB Hukuk Müşavirliğinin görüş verdiğini ifade etmiştir. Başlangıçta ıslah imar planlarını 2981 sayılı yasa kapsamında olacağını ancak vatandaşa donatı tahsis etmediklerini, bu planlarla sadece tapulama işleminin çözülebileceğini belirtmiştir. Bu

bölgelerde 6306 sayılı yasanın kullanılmayacağını, bunun güvencesiz bir süreç getireceğini, Derbent Mahallesi'nin bu yasanın kötü bir uygulaması olduğunu belirtmiştir. Eğer 2981 sayılı yasa uygulama yönetmeliğine göre müstakil tapu verilirse Boğaziçi Kanununun devreye gireceği ve minimum parsel büyüklüğünün işleyeceğinden bahsedilmiştir. Plandan sonraki süreci sağlıklı sürdürmek açısından bütüncül bir yaklaşım geliştirmek gerektiği, mahallelinin organize olmasının süreci kolaylaştıracağını belirtmiştir. Tapu tahsisi olmayanların 4706 sayılı yasaya göre satış yaptığını, 2014'ten önce yapılmış bütün yapılarda satışların bu yasaya göre yapıldığını, bölgede 2014'ten sonra yapılan yapı olmadığını söylemiştir. Yaşayanlar tapularını alarak güvenceye kavuştuktan sonra sosyal donatı alanlarının oluşturulacağı anlatılırsa sorun olmayacağını, sadece tapu sorununun çözülmesinin ve hemen arkasından planın yapılması ile sorunun çözülebileceğini bildirmiştir. Burada ıslah planı diye bahsedilen düzenlemenin esasının tapu oluşturmak olduğunu söylemiştir. Kimseyi dışarıda bırakmadan vatandaşları ikna ederek finansman ve organizasyon sürecinin hep birlikte yapılmasını talep etmiş ve bu konuda 2981 sayılı yasanın en işlevli yasa olduğunu yeniden belirtmiştir.

İBB Mesken Müdürü, öncelikle İBB'nin vatandaşlara tapuları satması gerektiğini bildirmiştir. Emlak Yönetimi Daire Başkanı ise tam mutabakatın gerekli olduğunu dile getirmiştir.

Daha sonra moderatör satışların ne kadar süreceği sorusunu yöneltmiştir. Bunun üzerine Şişli Belediye Başkan Yardımcısı Şişli'de bir mahallede 4 yıl, 12 ay taksitle yapıldığına dair örnek vermiştir.

İBB Mesken Müdürü, 2981 sayılı yasa gibi bir yasa varken imar barışı sürecinin yanlış olduğunu, burada akılcı imar planı yapılırsa sorunun çözülebileceğini, ancak mevcut kat sayılarının sorun olabileceğini söylemiştir.

Kağıthane Belediye Meclis Üyesi bu mahallelerin yeni mahalleler olmadığını, sorunların 1960'lardan beri olan sorunlar olduğunu, artık çözülmesi gerektiğini, oradaki rantın halka verilmesi gerektiğini söylemiştir.

Sarıyer AK Parti İlçe Başkanı ise sorunun ıslah imar planlarıyla çözülemeyeceğini, imar barışı ve yerinde kentsel dönüşüm ile çözülmesi gerektiğini, Sarıyer Belediyesinin kendi savunmasının olduğunu ancak Sarıyer'in Sit Alanı olması nedeniyle 2981 sayılı yasanın uygulanamayacağına dair bir mahkeme kararı olduğunu ileri sürmüştür. Ayazağa'nın hem sit alanı olmadığını hem de Boğaziçi Kanunu kapsamında bulunmadığını belirterek öncelikle burada bir ıslah imar planı yapılarak deneme yapılabileceğini söylemiştir.

İBB Emlak Yönetimi Daire Başkanı, tapu sorunu ile dönüşümün birlikte ele alınmasının maliyeti çok arttırdığını ifade etmiştir. Tapu konusu aşılırsa vatandaşın kendi kendine dönüşümü gerçekleştirebileceğini eklemiştir.

Sarıyer Mahalleler Birliği Temsilcisi önce tapuların verilmesi gerektiğini daha sonra planla beraber dönüşümün öngörülebileceğini yinelemiştir. Ama Sarıyer'in özel bir yer olduğunu İslah İmar Planına göre imar verilemeyeceğini yeni bir plan yapılarak imar verilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Çelişkili mahkeme kararlarının süreci zora soktuğunu, 2981 sayılı yasa ile çözüm istediklerini, 4706 sayılı kanun ve 6306 sayılı kanunun sorunu çözemeyeceğini, zaman kaybetmek istemediklerini söylemiştir. Ayrıca Zekeriyaköy gibi olmak istemediklerini, komşuluk ilişkilerini devam ettirmek istediklerini ifade etmiştir.

Kağıthane Belediyesi Meclis Üyesi Kağıthane'de Yahya Kemal Mahallesi'nin kentsel dönüşümle yenilendiğini, bölgenin önce afet alanı ilan edildiğini, bölgede yıkımın olduğunu ve yetkilerin TOKİ'ye devredildiğini, TOKİ'nin projeleri hazırladığını ve konuyu takip ettiklerini belirtmiştir. Mahalleler Birliği temsilcisi ise Sarıyer'de zorla kimsenin dönüşüm yapamayacağını ifade etmiştir.

İBB Mesken Müdürü mahallelerin incelenip incelenmediğini sorarak Sarıyer Cumhuriyet Mahallesi bağımsız bölümleri çözme imkânının olmadığını ve deprem riskinin olduğunu söylemiştir. Bunun üzerine Mahalleler Birliği temsilcisi Sarıyer'deki 1,5 mahalle dışında mevcut Boğaziçi Kanunu ile buradaki insanları yerinden etmeden dönüşümün sağlanabileceğini belirtmiştir. İBB Mesken Müdürü ise mevcut yapılaşmanın Boğaziçi Kanunu ile burada çözümü engelleyeceğini ifade etmiştir.

Moderatör burada yapılacak yeni plana mahallelinin ne kadar hazır olduğunu, uygulama maliyetlerine hazır olup olmadığını sormuştur. Sarıyer AK Parti İlçe Başkanı plan yapıldıktan sonra kamuya terk edilecek alanlardan mahallelinin haberi olmadığını, uzun süredir mahalleliyle anlaşamadığını, konuyla ilgili Sarıyer Belediyesindeki kişilerle muhatap olmak istediklerini ifade etmiştir. Konunun çözümünde CHP İstanbul Milletvekili Gökhan Zeybek'in çok etkili olacağını söyleyerek kendisinin de destek olabileceğini belirtmiştir. Yaşayanların bir tek tapu istediğini ancak tapuyla sorunun bitmediğini sorunların ikinci ve üçüncü ayağının olduğunu bu sorunların Sarıyer Belediyesine sorulması gerektiğini ifade etmiştir.

Mahalleler Birliği temsilcisi ise sorunun çözülmesinde bir engel olmadığını sadece yöntemin belirlenmesi gerektiğini dile getirmiştir. Diğer Mahalleler Birliği temsilcisi ise İslah İmar Planları meclisten geçerse hazır olduklarını aksi durumda 13641 dilekçe olduğunu, bu dilekçelerin de sadece emlak vergisi ödeyenler olduğunu, aslında bunun 4 katı kişi olduğunu, bu kadar kişinin görmezden gelinemeyeceğini ifade etmiştir. Bütün donatı alanlarının kendilerine sorulması gerektiğini, sorunları çözmek için kooperatif oluşturdıklarını anlatmıştır.

Moderatör finansman konusunu ve mevcut Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı üzerinden tapu verilip verilemeyeceğini sormuştur. İBB Mesken Müdürü verilemeyeceğini, kesinlikle başka bir plan yapılması gerektiğini, İBB mülkiyetindeki parsellerin satılması gerektiğini mahallelinin bunu istediğini ifade etmiştir. Mahalleler Birliği temsilcisi kooperatifleşmeye başladıklarını, birlik olduklarını ve tapuları aldıktan ve güvence kazandıktan sonra sürecin nasıl işleyebileceğine ilişkin çalışmalar yaptıklarını belirtmiştir.

Moderatör hane başına ne kadar maliyet düşeceği sorusunu yöneltmesi üzerine Mahalleler Birliği temsilcisi, Kazım Karabekir Mahallesi üzerinden örnek vererek inşaat maliyetinin çıkartılabileceğini, kaba bir hesaba sadece 1,5 senelik finansman gerektiğini söylemiştir.

Moderatörün başka bir görüş eklemek isteyen olup olmadığını sorması üzerine Sancaktepe Belediye Meclis Üyesi hissedar olmayla ilgili sorunların masada konuşulmadığını tamamen hukuksal boyutun konuşulduğunu ifade etmiştir. Bu ifade üzerine Sarıyer AK Parti İlçe Başkanı önce hukuk konusunun netleşmesi gerektiğini hukuksal boyut olur verdiği takdirde uygulama sorunlarının çözülebileceğini söylemiştir. Moderatör çözüm üretebilmek adına her yasanın uygulama modelinin konuşulabileceğini dile getirmiştir.

Masadaki tartışmalar sırasında öne çıkan konular tahta üzerine not edilmiştir. Tartışmalar bittikten sonra Mahalleler Birliği'nden Şehir Plancısı Özgür Temiz masa temsilci seçilerek, aşağıda belirtilen söz konusu notları tüm çalıştay katılımcılarına aktarmıştır.

- Bölgedeki en temel konu "Konut Hakkı"dır.
- Uygulama için yerinden çözümler üretilmelidir.
- Öncelikli olarak dışarıda kimsenin kalmadığı tapu meselesinin çözülmesi gereklidir. Daha sonrasında koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları yapılmalıdır.
- Halk, mahalle kültürünün yok olmasını istememektedir. Kentsel doku ve mahallelilik bozulmamalıdır. Sarıyer diğer ilçelerdeki mahallelere benzememelidir.
- Kurumların hukuk görüşlerinin netleştirilmesi gereklidir.

- 2981 sayılı yasa uygulama süreçleri için en önemli kanundur.
- Bölge 2960 sayılı yasaya tabidir.
- Arazi devrinden sonra çeşitli yasalar (İmar Barışı, 6306, 4706 sayılı yasalar vb.) uygulanabilir.
- Tüm bu uygulama süreçlerine siyasi rant aracı olarak bakılmamalıdır.
- Vatandaşlar haklarını güvenceye almak ve kendilerini güvende hissetmeye ihtiyaç duymaktadır ve ancak bu güven oluşturulduktan sonra uygulama süreçlerinde başarı sağlanabileceğini düşünmektedirler.
- Mahallelerde bağımsız birimlerin hesaplanması ve imar artışı olmadan yerinde dönüşüm ile çözümlerin üretilmesi gerekmektedir.
- Tapuların dağıtılması ve dönüşüm süreçleri aynı anda düşünülmektedir ancak öncelikli olarak tapu meselesinin çözüme kavuşturulması ve sonrasında dönüşüm modelleri geliştirilmesi gereklidir.
- Mahalleliyi bölmek, ortak hareket edebilmek için kooperatifler kurulmuştur. Tapu süreçlerinden sonra uygulama çalışmaları kooperatiflerle birlikte yürütülmelidir.
- Planların katılımcı bir şekilde etaplar ve projeler halinde yürütülmesi önemlidir.
- Mevcut Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar planları ile bölge halkının sorunları çözülememektedir. Yeni bir plan yapılması şarttır.
- Bölgede Pınar Mahallesi ve Ayazağa Mahallesi sit alanlarının dışında yer alması sebebiyle dönüşüm süreçlerinin daha kolay olabileceği belirtilerek öncelikle uygulamanın bu mahallelerde başlatılarak bir model oluşturabileceği düşüncesi konuşulmuştur.

<b>UYGULAMA BOYUTLARI MASASI- 1 KATILIMCILARI</b>	
<b>AD-SOYAD</b>	<b>GÖREV/TEMSİLİYET</b>
FATİH DOĞAN (MODERATÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRÜ
GÖZDE ÜNALDI (RAPORTÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
YURDANUR YILDIZ (RAPORTÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
İRŞADİ AKBAŞ	İBB EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ DAİ. BŞK.
ABDULKADİR YILMAZ	İBB MESKEN MÜDÜRÜ
HÜSEYİN CEVAHİROĞLU	SARIYER AK PARTİ İLÇE BAŞKANI
ÖZLEM TUT	ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKAN YRD.
ERCAN EŞSİZÖĞLU	KAĞITHANE BELEDİYE MECLİS ÜYESİ
NERİMAN DÜLGER	SARIYER MAHALLELER BİRLİĞİ TEMSİLCİSİ
FATİH ÇELİK	KAĞITHANE BELEDİYE MECLİS ÜYESİ
ÖZGÜR TEMİZ	MAHALLELER BİRLİĞİ TEMSİLCİSİ
AKIN GÜRKAN	İBB MECLİS ÜYESİ
HALİL GÜLYAZ	SANCAKTEPE BELEDİYE MECLİS ÜYESİ

## MASA 2:

Uygulama Boyutları 2 masasının moderatörü konunun kapsamından bahsederek oturumu başlatmıştır.

Sariyer Emirgan Mahallesi Derneği Başkanı; öncelikle hukuki altyapının önem arz ettiğini ancak hukuki sorunlar ve sosyal sorunların iç içe olduğunu, sadece hukuki açıdan bakılırsa çözümün mekanize olacağını, insani ve sosyal yanını kaybedeceğini ifade ederek sözlerine başlamıştır. Tartışmaya



buraların neden göç aldığı ve neden gecekondu bölgesi olduğu sorusuna verilecek yanıtla başlamanın öneminden bahsetmiştir. İstinye ve Çayırbaşı'nda 1950-60lı yıllarda 5-6 fabrika olduğunu bu fabrikalarda işçi barındırmak için gecekonduya göz yumulmuş olmasının sorunun kaynağını oluşturduğunu ifade etmiştir. Sarıyer'deki bu mahallelerin, kuş uçmaz kervan geçmez çamur deryasıyken, şimdi üst gelir grubuna komşu mahalleler olduklarını, buraları ihya ettiklerini ve buralara ait olduklarını belirtmiştir. Bugün yaşanan hak sahipliliği, dönüşüm ve imar planı sorunlarının kaynağında 2981 sayılı yasanın sınırlarının olmamasının da etkisi olduğunu, söz konusu yasanın çözüm üreteceğine sorun ürettiğini söylemiştir. Bu şehrin güncel koşullarında ve bu arazi bedelleri gerçeğinde, yıllardır yaşanan bu mahallelerde, kendi yerlerini rayiç bedellerle alabilmelerinin mümkün olmadığını dile getirmiştir.

Çayırbaşı Mahallesi Muhtarı; yaşanan sorunun temelinde tapu tahsis belgesine ilişkin yasal düzenlemelerde tahsisin tapuya dönüşmesindeki şartların ve mekanizmaların belirsizliğinin yattığını, ıslah imar planının yapılmasını tapu kazanımlarını sağladığından mevzuat içerisinde anahtar olduğunu söylemiştir.

İBB Meclis Üyesi, Sarıyer'deki sorunlara benzer sorunların İstanbul'un her yerinde olduğunu, konunun ilgilileri, uzmanları ve yetkilileriyle yıllardır yan yana çalışıldığını ifade ederek şu an birinci konunun İslah İmar Planlarının geçmesi ve tapuların alınması olduğunu söylemiştir. Söz konusu planları meclislerden geçirmenin sorun olduğunu, süreci hukukun değil siyasetin şekillendirdiğini belirtmiştir. Sayısız mahkeme kararlarıyla sonuç alınmamasının altında bu gerçek yattığını ifade etmiştir. Konuyla ilgili başka bir gerçeğin ise yıllar içinde tapu almak için vatandaşın yatırdığı paralar ve harçlar olduğundan bahsetmiştir.

Sarıyer Belediyesi Başkan Yardımcısı, Boğaziçi'nin imarının on adet yasa ve yedi tane yönetmelikle idare edildiğini, 1983 yılından bu yana imar kısıtlılığından ötürü 18. Madde uygulaması yapılamadığını ifade etmiştir. 2960 sayılı yasanın 5. ve 8. Maddelerinin plana olanak vermekte olduğunu, fakat uygulamada zorluk çıkardığını, parçalı mülkiyet desenine uygun tek aracın 2981 sayılı yasa olduğunu, bunun ise yine uzun ve zorlu bir süreç olduğunu dile getirmiştir. Boğaziçi Öngörünüm Alanında yapılaşma olamadığını; ön görünümün arkasında olabildiğini, ön görünümün arkası için ise yapılaşma sürecini ve niteliğini yönlendirecek bir ilke ve yöntem bulunmadığını ifade etmiş ve bunu 2960 sayılı Boğaziçi Yasası ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler ...Yasası arasında bir kademeli birliktelik bulunmadığı için uygulamayı yönlendirecek bir yasal arka plan ve araç bulunmadığı şeklinde açıklamıştır.

2981 sayılı yasanın Belediyelerimize borçlandırma ve hisselendirme gibi işlemleri yapma imkânı veren tek somut uygulama aracı olduğunu, 2981 sayılı yasa dışında bir yasal uygulama aracına başvurulduğunda kaos oluştuğunu ifade etmiştir.

Sarıyer Belediyesi Meclis Üyesi; çözümsüzlüğün kimseye yaramadığını ama sorunun çözümüne de inanç bulunmadığını belirterek, mevcut yasa maddelerinin yetersiz kalmasından dolayı yeni yasa maddelerine ihtiyaç duyulduğunu dile getirmiştir. Danıştay kararlarının ise yetersiz olduğundan ve yön vermediğinden bahsetmiştir. Günümüze dek hukuki mütalaalarının meseleyi tekil içerikle ve tek yönden incelemesi nedeniyle sorunun çözülmediğini, bununla birlikte 2004 yılında Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunundaki (KTVKK), sit alanlarının derecesinde değişiklik yapılmasına olanak veren, değişiklik nedeniyle imar uygulamasının durdurulması sonucunda Sarıyer Mahallelerinde yaşanan sorunun açmaza dönüştüğünü anlatmıştır. KTVK Kanunu'nda yapılabilecek bir değişikliğin bu tıkanmayı açabileceği yönünde çözüm sunmuştur. Türkiye'de genel ve özel ayırımı olmayan imar mevzuatı değişikliklerinin de sorunun kaynağı olduğunu söylemiştir.

Sarıyer Belediyesi Emlak Dairesi Müdürü, oturumda genel olarak yasalar ve mevzuatın konuşulmakta olduğunu, uygulamacıların deneyimleri ve uygulama araçlarının konuşulmadığından bahsederek bir arsa üzerinde bir-iki katlı yapının yanında sekiz katlı başka bir yapı varken bu yasanın artık geçerli olamayacağını söylemiştir. Önümüzdeki süreçte tapu tahsis belgesi olmayan binaların konu olup olmayacağını açığa kavuşturulması gerektiğini, tapu tahsis belgesi olmayanlar yerlerde 4706 sayılı Yasa üzerinden rayiç bedel işlemlerinin yapılması konusunda mekanizmanın açık olabilmesi için hazine parsellerinin ilçe belediyelerine verilmesi ve paylaşımın yerel yönetimin marifetiyle yapılması gerektiğini öne sürmüştür. Planlamaya başlarken plan üretme mekanizmasının hukuki altyapısının düzgün oluşturulmasının önemli olduğunu, iptale konu olan ve iptal edilen planların konunun çözümüne katkı değil zarar getirdiğini ifade etmiştir. Sarıyer özelinde bazı tapu tahsis belgelerinin iptal edilmiş olması ve buna itiraz edilmemiş ve dava açılmamış olmasının gözden kaçırılmaması gerektiğini belirtti.

İBB Genel Sekreter Yardımcısı, sorunun çözümünde yasal dayanağa ve etkin uygulama olanaklarına ihtiyaç olduğunu, kullanıcılara mülkiyetlerinin verilmesi gerektiğini, bunun için gereken siyasi inisiyatifin alınarak yaşayanlara haklarını verebilmenin önünün açılması gerektiğini ifade etmiştir.

İBB Harita Müdür Yardımcısı vatandaşların tapu tahsisi için yıllar içinde bankalara yatırmış oldukları ücretlerin sonrasında tapu verilememesi gibi bir durumda idarenin tazminat ödemesi gerekeceğini, bunun da hukuki süreçlerde yaşanan sıkıntıyı kat ve kat ağırlaştıracağını ifade etmiştir. Aynı sorunun sadece Sarıyer’de değil Üsküdar, Beykoz ve diğer ilçelerde de yaşandığını ve çözüm için atılacak adımlar sonrasında İstanbul genelinde olumlu gelişmeler söz konusu olabileceğini belirtmiştir. Boğaziçi Geri Görünüm alanlarında 1986 yılından sonra müracaat formlarının verilmemiş olduğundan, 2981 sayılı yasanın amaç itibarıyla 1985 ile 1987 arasında çözüm aracı olarak kullanılmış olması gerektiğinden bahsetmiştir. Mevzuatın tapu vermeye yönelik maddelerinin sıkıntılı olduğunu, planlama ve uygulamada farklı birimlerce bu yasal maddelerin farklı yorumlanıp, kullanılıp, işletilmesi sonrasında sorunların ağırlaştığını ve çeşitlendiğini ifade etmiştir. Örnek olarak, tapu kadastronun farklı bir uygulama yaptığını ve İBB’nin de süresinin bitiyor olması gerekçesiyle kanunu uygulamadığını belirtmiştir. Ancak, kanunun artık 2023’e kadar geçerli olacağını, bunun nedeninin de bu yasadaki fayda sağlayacak olanların, kentsel dönüşüm uygulamalarına konu olmak yerine, bu yasaı kullanarak tapu sahibi olmalarının sağlanması olduğunu belirtmiştir. İBB Harita Müdür Yardımcısı, uygulama sürecinde yönetmeliğin belirttiği imar planı esaslarına ve öngörülerine uygun ilerlenmesi gerektiğini, hukuki altyapı açısından sağlam yola çıkılması gerektiğini, süreç içinde imar planlarının iptale konu olmamasının önemli olduğunu söylemiştir. İmar planları iptale konuya başladığında bu tür sorunlu alanlardaki durumların toparlanamadığını ve çözümsüz hale geldiğini eklemiştir. Uygulama sürecinde tapu tahsisi olmayanlar için Danıştay kararının belirleyici olduğunu, bu karara göre islaha konu alanlarda Nazım İmar Planı yapıldığında İslah İmar Planlarının geçerli olamayacağını belirtmiştir. İslah İmar Planları yapıldığında ise üst ölçekli planın ortadan kalktığını, ancak İslah İmar Planı’na uygun Nazım İmar Planı yapılabildiğini ifade etmiştir. İslah İmar Planı yapılmasına öncelik verilmesinin nedenlerinin başında uygulama imar planlarının bir türlü yapılamıyor olduğunu söylemiştir. İBB Harita Müdür Yardımcısı’na göre uygulamayı tıkayan gerçek şudur: 2981 sayılı yasaya göre verilen tahsisler, 1987 yılından itibaren verilen tahsisler ve Danıştay kararları sadece var olan yapıları korumak amacıyla olmasına rağmen, örneklere bakıldığında zaman içinde bu alanlarda yüksek katlı yapıların yapılmasının yolunun açılmış ve bambaşka kentsel çevreler oluştuğu görülmüştür.

Boğaziçi İmar Müdürü, Boğaziçi Geri Görünüm Alanlarında yönlendirici planlama yapılması gerektiğini, 2981 sayılı yasa ve uygulamalarından ders alınarak, bugüne dek olagelen hataların tekrarlanmadan, yeni bir yasal düzenleme ile çözüm üretilebilmesinin önemli olduğunu; mülkiyet sorunlarının çözümünde planların kapsayıcılığı ve bütünlüğünün gözetilmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Masadaki tartışmalar sırasında öne çıkan konular tahta üzerine not edilmiştir. Tartışmalar bittikten sonra Sariyer Belediyesi Başkan Yardımcısı Sevgi Atalay masa temsilci seçilerek, aşağıda belirtilen söz konusu notları tüm çalıştay katılımcılarına aktarmıştır.

- Bölgedeki fabrikalara işçi sağlanması neticesinde gecekondu bölgeleri oluşmuştur.
- Mahalle sakinleri hukuksal süreçlerin dışında vicdani bir beklenti içindedir.
- Tapu tahsis belgelerinin ıslah planlarıyla tapuya dönüştürülmesi beklenmektedir.
- Mevcut yasalar yetersizdir ve sorunlara çözüm sunmamaktadır.
- Mevzuat değişikliği gereklidir.
- 1985 yılında yapılan yapıları kapsayan ıslah planı mevzuatının 2020 yılında nasıl uygulanacağı ortaya konmalıdır.
- 2960 sayılı kanunun kısıtlayıcılığının yanında 2981 sayılı yasanın önünü açan maddeleri bulunmaktadır.
- Mahkeme iptallerinin önüne geçebilmek için ıslah planlarının yönetmeliğe titizlikle uyularak yapılması gerekmektedir.
- İslah İmar Planlarının geçerliliği için meri nazım imar planlarının yürürlükten kaldırılmasının yolları belirlenmelidir.
- Yenilenen (yıkılıp yeniden inşa edilmiş) yapıların kanun kapsamında hak sahipliğinde sorunlar ortaya çıkmaktadır.
- Uygulama aşamasına gelmesi için tüm hukuki sürecin çözüme kavuşturulması gerekmektedir.
- Hazine parsellerinin 2981 sayılı kanuna göre hak sahiplerine satışı, arsaların ilgili belediyeye devriyle mümkündür.
- 3194 sayılı yasanın geçici 16. maddesine göre yapı kayıt belgesi almış yapıların hukuki edinimi sağlanacaktır.
- Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı öncesindeki süreçte tapu satış işlemleri son bulmalıdır.

<b>UYGULAMA BOYUTLARI MASASI-2 KATILIMCILARI</b>	
<b>AD-SOYAD</b>	<b>GÖREV/TEMSİLİYET</b>
ARİFE ŞAFAK ERZENE (MODERATÖR)	ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
GÜVEN ERTAN (RAPORTÖR)	ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
ELİF KANDENİZ (RAPORTÖR)	ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
ÜLKÜ ÖZER	İBB İMAR KOMİSYONU
FAHRUNİSA ESENTEPE	SARIYER BEL. KENTSEL TASARIM MD.
NİZAMETTİN GÜNEL	İBB MECLİS ÜYESİ
SUAT SARI	İBB ULAŞIM KOMİSYONU
FARUK ÖZDEMİR	ÇAYIRBAŞI MUHTARI
YILMAZ ÇOBAN	EMİRGAN DERNEK BAŞKANI
TEMEL ÖNDER	İBB HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ
OSMAN AYDIN	İBB HARİTA MÜDÜRÜ
AHMET KARAKOÇ	SARIYER BEL. EMLAK İSTİMLAK MD.
SEVGİ ATALAY	SARIYER BEL. BŞK. YRD.
TÜLÜN İNAL	BOĞAZIÇI İMAR MD.

### 5.3. MEKÂNSAL PLANLAMA MASASI

2981 sayılı yasa hükümlerine göre düzenlenen İslah İmar Planlarına göre uygulama yapılamayacağı plan hükümlerinde belirtilmiş ve planda donatı alanları gösterilmemiştir. Bu nedenle İslah İmar Planları onaylandıktan sonra yeni bir planlama süreci başlayacaktır. Bu planların yapılma sürecinde önceden düşünülmesi gereken konular bulunmaktadır. İslah İmar Planları uygulandıktan sonra Koruma Amaçlı İmar Planları ile bu mahallelerde ihtiyaç duyulan sosyal donatıların elde edilmesi ve yapı stokunun yenilenmesi ile ilgili nasıl bir plan kurgusu oluşturulabileceğinin tartışılarak, imar hakları ve plan projeksiyon nüfusunun irdelenmesi gerekmektedir. Mahallelerin sorunları, ihtiyaçları ve afetlere karşı dayanıklılık durumu değerlendirilmelidir. Bununla birlikte 6306 sayılı yasa kapsamında çalıştay kapsamındaki 3 mahallede de riskli alan ilan edilmiştir. Riskli alanların diğer planlarla eşgüdüm ve entegrasyonunun nasıl sağlanacağı ve Riskli Alanlarda mahkeme süreçlerinin nasıl devam edeceği de tartışılması gereken konular arasındadır.

Moderatörün açılış konuşmasının ardından, katılımcılar kendilerini tanıtmış ve tartışma süreci başlamıştır.

MSGSÜ öğretim görevlisi (MCY) üç sene önce Sarıyer'de üniversite hocalarıyla birlikte toplantılar yaptıklarını ve o dönemde ıslah imar planı yöntemini uygun bulmadıklarını belirtmiştir. Ancak yılların getirdiği mülkiyet sorunu ve hukuki güvencenin sağlanması istendiğinden, ıslah imar planlarıyla koruma planlarının beraber çalışılması koşuluyla ve parsel bazında değil de ada bazında önerilerle çözüm üretilebileceğini eklemiştir. İslah İmar Planlarına teslim olup imar planının bırakılamayacağını, Sarıyer için mekânsal planların sağlıklı yürütülmesinin çok önemli olduğunu belirtmiştir. Katılımcı bir planlama çalışması ile güzel bir plan yapılabileceğini, her mahallenin sorunlarını tek tek belirlediğini, mevzuatı ve sorunlarını bildiklerini ifade etmiştir. Hukuki sorunların bir şekilde çözülebileceğini, mekânsal planlamaya odaklanması gerektiğini beyan etmiştir.

Moderatör ise katılımcı planlamaya önem verdiklerini, katılım konusunda bir birim kurulduğunu bu çalıştayın da söz konusu birim tarafından düzenlendiğini belirterek orada yaşayan, alanı bilen, sorunları yaşayan katılımcıların olmasına önem verdiklerini ifade etmiştir.

MSGSÜ öğretim görevlisi (TT), Anayasa mahkemesinden gelen bir mütalaa olduğunu, bu mütalaanın kıyılarda ve Ön Görünüm Bölgesindeki af olanağını ortadan kaldırdığını ama Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesinde sorun olmadığını belirtmiştir. Boğaziçi Kanunuyla yetki dağılımı belirlendiğini bu kanun üzerinden hareket etmek gerektiğini vurgulamıştır. İslah İmar Planlarının tartışılan bir konu olduğunu, daha önceki önerilerinde tüm imar haklarının verilmesinin arkasında duramayacaklarını, ıslah imar planının yapılmasının nedeninin hukuki güvence ve mülkiyet sorununun çözümlenmesi olduğunu ifade etmiştir. İslah imar planı ile koruma amaçlı imar planının birlikte yapılmasını istediklerini ancak İslah İmar Planlarının tek başına meclise iletildiğini söylemiştir. Söz konusu bölgenin Boğaziçi Alanı ve sit alanı olduğunu, gelişmeyi değil korumayı öne çıkarmak gerektiğini beyan etmiştir.

İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü katılımcıları, mülkiyet hakkı olarak toprağa sahip çıkılım deniliyorsa, planda yaşayan herkes olduğu yerde kalsın deniliyorsa, donatılar standartlarına uygun bir şekilde sağlandığında yaşayan kişilerin bir kısmının yerinde muhafaza edilemeyeceğini, güvensizlik duygusu oluşturacağını ifade etmiş ve planın yapılsa bile uygulanamayacağı yönündeki endişelerini dile getirmiştir. Bunun üzerine MSGSÜ öğretim görevlisi (MCY) çabuk önyargıda bulunulduğunu, söz konusu mahallelerin hak sahipliliği açısından yoğun mahalleler olmadığını, derneğin yanında kooperatif oluşturulmasının sebebinin müteahhit payının olmaması ya da düşük tutulması olduğunu belirtmiş, Sarıyer'in dönüşüm modellerine örnek olabilecek bir alan olduğunu belirtmiştir.

Derbent Mahallesi Muhtarı, mahallerinin 284 dönüm olduğunu, 103 dönümünün İBB arazisi, kalanının Atatürk Oto Sanayisinin olduğunu, bu alanda 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bir plan dayatıldığını, 2850 işyeri ve 5 katlı konut imar hakkı verildiğini, nüfus yoğunluğunu artırdıklarını, o zamandan bu yana birçok dava açtıklarını, hepsini kazandıklarını ancak Derbent Mahallesi'nin daha sonra riskli alan edildiğini ifade etmiştir. Ayrıca Derbent Mahallesi olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile değil İBB ile birlikte plan yapmak istediklerini belirtmiştir.

Sarıyer Cumhuriyet Mahallesi Derneği Başkanı, Sarıyer'in dikey değil yatay yapılaşma olarak gelişmiş bir alan olduğunu, 400 dönümlük Cumhuriyet Mahallesi'nin, 95 sokaktan ibaret olduğunu ve 3 okul, 3 cami, 1 cemevi, 8 park, hastane gibi sosyal dolantı alanlarının olduğunu, müteahhit hakkı çıkarıldıktan sonra da çok rahat yerleştirilebilecek bir mahalle olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca Riskli Alan ilan edilen yerlerin hangi gerekçeyle ilan edildiğini merak ettiklerini dile getirmiştir.

MSGSÜ öğretim görevlisi (MCY) parsel bütünlüğü bozulmadan yapılırsa hiçbir vatandaşın dışarıda kalmayacağını düşündüğünü ifade etmesi üzerine Moderatör hisseli tapu mu verileceği sorusunu yöneltmiştir.

İBB Meclis Üyesi (SS) %50si İBB mülkiyetinde olan bir yerde kesinlikle rant düşünülmeden plan yapılması gerektiğini belirtmiştir.

İBB Meclis Üyesi (SÖ) buradaki inşaat maliyetleri ile ilgili olarak mahallelerde kurulmuş kooperatifler ve TOKİ'nin sorunu çözebileceğini belirtmiştir. Mahallede yaşayanlara verilebilecek emsal ve donatı alanlarının açıkça anlatılması gerektiğini, İslah İmar Planlarıyla birlikte koruma planlarının da meclise gelmesi gerektiğini ifade etmiştir.

İstanbul Şehir Plancılar Odası temsilcisi İslah İmar Planlarını savunmak ve desteklemek gibi bir amaçlarının olmadığını, burada koruma planlarının bir araç olarak kullanılması gerektiğini, burada barınma hakkını hedef alan bir çalışma yapılması gerektiğini belirtmiştir. Sosyal konut mantığı ilkesi ya da halkın gelir durumuna göre eşitlik ve adalet ilkesiyle tartışarak eş zamanlı bir planlama üretmek gerektiğini söylemiştir. Buradaki farklı yetki ve kanun çeşitliliğinde nasıl bir çözüm üretilmesi gerektiği konusunun konuşulmasını talep etmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı temsilcisi İslah İmar Planının temel gerekçesinin ne olduğu, imar planına altlık olarak ne verdiği, 3 mahallenin zemini çok kötü olduğundan dolayı mı Riskli Alan ilan edildiği şeklindeki soruları masaya yöneltmiştir. Bu sorular üzerine Derbent Mahallesi Muhtarı Riskli Alan ilan edilmesinin tek nedeninin rant olduğu şeklinde cevap vermiştir.

İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü temsilcisi "Siz bu plan geçtiğinde üzerine ne istiyorsunuz, dönüşüm ama kaç katlı dönüşüm" şeklindeki sorularını masaya yöneltmiştir. Söz konusu sorular üzerine Cumhuriyet Mahallesi Muhtarı, burada yaşayanların yeterli alana sahip olduklarını, eğer rantla ilgili endişeler varsa 10-15 sene satış yasağı getirilebileceğini dile getirmiştir. Bunun üzerine İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü temsilcisi belki plan onaylandıktan sonra uygulamaya geçildiğinde donatı alanı için İBB kamulaştırma bedeli verir şeklindeki düşüncesini Cumhuriyet Mahallesi Muhtarına yöneltmiştir.

Moderatör, İBB donatı alanlarını sağlamak için verdiği alanları kamulaştırarak geri alabilir şeklinde açıklama yapmıştır. Cumhuriyet Mahallesi Muhtarı tapu tahsis ücretini verdiklerini ve tapu tahsis belgelerini aldıklarını, ama tapularının verilmediğini ifade ederek emlak rayiç bedelden mülkiyet devrinin kendilerine ya da kooperatife yapılarak 5-7 yıl şerh koyulabileceğini, imar planına göre de iyileştirme yapılabileceği şeklindeki görüşlerini iletmiştir.

İBB Meclis Üyesi (SÖ) asıl problemin 1983'den beri İslah İmar planlarının uygulanmaması olduğunu söylemiştir. Planların mahalle mahalle olarak değil bütüncül olarak yapılması gerektiğini, çalıştayın planlar yapılmadan yapılmış olması gerektiğini, böylelikle mahalleli ile birlikte koruma-kullanma dengesi içinde olunabileceğini, vatandaş ve kamu güveninin sağlandığında iyi planlar çıkabileceğini belirtmiştir.

MSGSÜ öğretim görevlisi (MCY) bu çalıştaydan sonra yüksek emsal değerlerinin istenemeyeceğini ifade etmiştir. Ayrıca mekânsal planlamaya dönük 3 öneride bulunmuştur. Öneriler aşağıda belirtilmiştir:

1. Devrimci planlama anlayış benimsenmeli, kullanım değeri üzerinden bir dönüşüm iyileştirme süreci geliştirilmeli. Örneğin, yapıların iyileştirilmesi için kredi verilerek, satışları engellemek üzere tapulara şerh konulabilir.
2. Bu konu yalnızca konut politikası olarak görülmemeli, iş alanları da düşünülmeli. Yeni iş alanları da yaratılmalı.
3. Her mahallenin doku ve karakterine göre müdahale biçimi ve planlama sınırları belirlenmeli.

MSGSÜ öğretim görevlisi (TT) de 3 başlıkta yapılacakları özet olarak geçmek istediğini ifade etmiştir:

1. "Barınma hakkı" değil, "konut hakkı" kavramı kullanılmalı.
2. "İmar hakkı" değil 2863 sayıya da uygun bir şekilde "hak sahipliliği" tanımı kullanılmalı.
3. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planları, kentsel tasarım projesiyle bütünlük içinde değerlendirilmeli.

Moderatör, Sarıyer'de böyle bir örgütlü bir toplumun olmasının demokrasi adına çok güzel bir gelişme olduğunu buradaki örgütlü yapının güzel bir dönüşüme örnek olacağını düşündüğünü ifade etmiştir. Masadaki tartışmalar sırasında öne çıkan konular tahta üzerine not edilmiştir. Tartışmalar bittikten sonra MSGSÜ öğretim görevlisi Murat Cemal Yalçınan masa temsilci seçilerek, aşağıda belirtilen söz konusu notları tüm çalıştay katılımcılarına aktarmıştır.

- Meclise sunulan İslah İmar planlarında "uygulama yapılamaz" hükmü çelişki oluşturmaktadır.
- Plandan ziyade hukuki güvence talep edilmektedir.
- İslah İmar planları ve koruma amaçlı İmar planlarının eşgüdümlü yapılması gerekmektedir.
- Mahalle birliklerinin örgütlü yapısı plan süreçlerine fırsat sunmaktadır.
- İstanbul Üniversitesi'nin hukuk mütalaası ve ayrıntıları önemlidir.
- Bu alanların Boğaziçi'nde bulunmasından ötürü koruma öncelikli planların yapılması gerekmektedir.
- İslah İmar Planları meclisten geçse dahi sorunlar çözülemeyecektir.
- Hak sahipliliğinden sonra plan yapılırsa herkes orada kalamayabilir.
- Mevcut hak sahiplerinin tespitinin yapılması gerekmektedir.
- Donatıların olduğu planlar yapıldıktan sonra herkesin burada kalması istenmektedir.
- Derbent mahallesinin 2012 yılında Bakanlık tarafından Riskli Alan ilanı ve plan dayatılması sonucunda bu mahallede yaşayanların hukuki mücadelesi ile riskli alan kararı iptal edilmiştir.

<b>MEKÂNSAL PLANLAMA MASASI KATILIMCILARI</b>	
<b>AD-SOYAD</b>	<b>GÖREV/TEMSİLİYET</b>
URAL AKIN (MODERATÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
ESİN YILMAZ (RAPORTÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ



ŞEYHMUS BORA (RAPORTÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
MURAT CEMAL YALÇINTAN	MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNV. ÖĞR. GÖR.
M. TEOMAN TEKKÖKOĞLU	MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNV. ÖĞR. GÖR.
AYDEMİR GÖRMEZ	DERBENT MAH. MUHTARI
AYŞE GÖKBAYRAK	İBB KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ
ESRA BOZAN	İBB KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ
DEMET ERDEM ERSOY	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAK. ANADOLU TAB. VAR. KOR. ŞB.
MÜBECCEL ÖZEL NEVRUZ	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MAHİR ŞİMŞEK	CUMHURİYET MAHALLESİ MUH
CEMALETTİN BALTACIOĞLU	KOCATAŞ MAH. KOOP. BŞK
SÜLEYMAN SOLMAZ	İBB MECLİS ÜYESİ
SEBAHATTİN ÖZTÜRK	İBB MECLİS ÜYESİ
PELİN PINAR GİRİTLİOĞLU	ŞEHİR PLANCILARI ODASI

#### 5.4. KATILIM SÜRECİ MASASI

Çalıştay konusu mahallelerde yaşayanların büyük bir kısmı uzun yıllardır örgütlü bir şekilde plan süreçlerine etki etmektedir. Dernekler, kooperatifler ve birlikler olarak örgütlenmiş durumda bulunmaktadır. Öyle ki, söz konusu Islah İmar Planlarının oluşumunda da çok etkili oldukları bilinmektedir. Daha önce de belirtildiği gibi Islah İmar Planları onaylanırsa, önümüzdeki süreçte de yeni bir planlama/dönüşüm sürecine girilecektir. Bu masada mevcut örgütlenme ile geçmiş süreçten neler öğrenilebilir, hangi paydaşlar etkin olmuştur, kurumlar ve mahalle dernekleri arasında nasıl bir iletişim sağlanmış ve nasıl sorunlar yaşanmıştır konuları irdelenmelidir. Ayrıca, önümüzdeki planlama süreçlerinde nasıl bir katılım gerçekleştirilmeli soruları kapsamında, mülk sahibi ve yetki sahibi kurumlarla işbirliği nasıl sağlanmalı, geleceğe yönelik nasıl bir model geliştirilmeli konuları da değerlendirilmelidir.

Moderatörün açılış konuşmasının ardından, katılımcılar kendilerini tanıtmışlar ve tartışma süreci başlamıştır.

İBB Meclis Üyesi (HC); sorun odaklı ilerlemek gerektiğini, siyasete girmeden, sadece şu an ne yapılması gerektiğini ve mülkiyeti düşünerek; mecliste, mahallelerde ve komisyonlarda bunun konuşulması gerektiğini ifade etmiştir. Çalıştayın İBB'de olması gerektiğini ve mahallelinin daha geniş katılım sağlamak istediğini ifade etmiştir. Mevcut katılımı alakalı bir sıkıntı olmadığını süreçle ilgili sorun olduğunu dile getirmiştir.

Rumeli Hisarı Kooperatifi Başkanı; konunun 2007 yılından beri her dönem bürokrasiye takıldığını ifade etmiştir ve Çalıştayın düzenli bir şekilde yapılmasını ve daha iyi iletişim kurulmasını talep etmiştir. Pınar Mahallesi Kooperatifi Başkanı Mecliste bu konuları bire bir dile getirmiş olduklarını iletişimde bir sorun yaşadıklarını düşünmediklerini ifade etmiştir.

İBB Meclis Üyesi (ÖS), tapu tahsisi olmayan parsellerin satışında kendilerine nasıl yardımcı olabileceklerini ve satış oranını neye göre yapılacağını sormuştur. İBB Meclis Üyesi (VY), tüm masaların katılımcı olması gerektiğini ve tüm birimlerin tek masada toplanmasının çözüm olduğunu ifade etmiştir.

İBB Meclis Üyesi (HC), diğer parti gruplarının katılımıyla alakalı bir sorun olmadığını, komisyonların halka açılımı olmadığını belirtmiştir. Katılım ve katılım yeri sorunu olduğunu, iradenin yok sayıldığını belirterek İBB'nin Meclise gönderdiği olumsuz görüşün çalıştayın sürecini olumsuz etkilediğini vurgulamıştır. Masanın en büyük sorununun çözümünün İBB Emlak Müdüründe olduğunu dile getirmiştir. Sarıyer Belediyesi'nin üzerine düşeni yaptığını, kendilerinin A ve B planları olduğunu, onun da sunumunu yapacaklarını anlatmıştır. Acilen tapulama bedeli için çözüm bulunması gerektiğini, halka tapulama hakkında bir yardım edilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Ayrıca masanın uygulama sorunları masasına çevrilmesini talep etmiştir. Bunun üzerine Pınar Mahallesi Muhtarı katılımı ilgili sorunları olmadığını tekrarlamıştır.

Rumeli Hisarı Kooperatifi Başkanı Sarıyer Belediyesinin planlama bölümünde tapuları ve diğer belgeleri arşivlediklerini ifade etmiştir. Pınar Mahallesi Muhtarı ise Pınar Mahallesinde büyük bir kısımda tapu tahsisinin olmadığını yapı kayıtlarının alınmasının nasıl bir avantaj sağladığını sormuştur.

Rumeli Hisarı Kooperatifi Başkanı katılım sürecinde bu bilgilerin mahallelerde toplantı yapıp halka anlatılması gerektiğini ve belediyenin de devreye girmesi gerektiğini bildirmiştir. Bunun üzerine İBB Meclis üyeleri belediyenin zaten halkı bilgilendirdiğini ifade etmiştir.

İBB Meclis Üyesi (HC), tapulanmanın aslında bir katılım süreci olduğunu ancak İBB satın alma bedelini fazla istediği için yaşayanların bunu kabul etmeyebileceğini, kendisini mahalle sakini yerine koyduğunda imar planı istemeyeceğini belirtmiştir. 2981 sayılı kanunun Pınar Mahallesinin %30'unu kapsadığını ifade etmiştir. Bunun üzerine İBB Emlak Müdürü 2981 sayılı kanunun Sarıyer'in yüzde kaçını kapsadığını sormuştur. İBB Meclis Üyesi (HC) ise %50 olarak cevaplandırmış ve bu %50'nin meclis kararı alınarak İBB tarafından satıldığı durumda ücretinin ne olacağı sorusunu yöneltmiştir. Yaşayanların sokak üzerinden ücretlendirileceğini bildiğini ifade etmiştir.

Rumeli Hisarı Kooperatifi Başkanı daha önceden tapu tahsisi için ödenen 2000 liranın söz konusu ücretten düşülmesini talep etmiştir. Bunun üzerine İBB Emlak Müdürü imar barışından yararlanamadıklarını ifade etmiştir.

İBB Meclis Üyesi (HC), tüm İBB parsellerinin açık ihaleyle satılması gerektiğini söylemiştir. Açık ihale sırasında orada kim olursa olsun halka engel olamayacağını ifade etmiştir. Bunun üzerine İBB Emlak Müdürü açık ihale olacak diye fiyatın artacağına düşünülmemesi gerektiğini belirtmiştir. İBB Meclis Üyesi (HC) ise Ferahevler mahallesinde daha önce benzer şekilde 8000 adet yer satıldığını beyan etmiştir.

Rumeli Hisarı Kooperatifi Başkanı, İBB Başkanı Ekrem İmamoğlu'nun tapusunu bekleyen milyonlarca vatandaşa bir açıklama yapması gerektiği konusunda bir öneride bulunmuştur. Ayrıca masada mahalle ölçeğinde daha sık toplantı yapılması gerektiği konuşulmuştur.

İBB Meclis Üyesi (HC)'nin sit alanlarını kullanabilecek miyiz sorusunu yöneltmesi üzerine sit alanlarıyla ilgili İBB'den sonra Koruma Kuruluna gidilecek ve kuruldan onay alınacak şeklinde cevap verilmiştir.

İBB Emlak Müdürü, imar planları geldikten sonra tapu işlemlerinin yapılmasının daha doğru olduğunu söylemesi üzerine İBB Meclis Üyesi (HC) şu ana kadar kimseye parselin donatıya alınacağını söylenilmediğini ifade etmiştir. İBB Emlak Müdürü ise "bu kadar çok sayıda parselin halka nasıl dağıtılmasını düşünüyorsunuz" şeklinde soru yöneltmesi üzerine, İBB Meclis Üyesi (HC) mahallenin birliğinin korunması ile ilgili endişelerini dile getirmiştir. Rumeli Hisarı Kooperatifi Başkanı ise mahallelerin bölünüp parçalanmasının kendilerinin istemeyeceği bir şey olduğunu, bu sebeple kooperatif kurulduğunu, çeşitli arazilerin ilçe belediyesine bedelsiz devrini istediklerini beyan etmiştir.

Pınar Mahallesi Muhtarının Poligon mahallesinde de böyle bir satış yapıldığını, fiyattan yana çelişkileri olduğunu beyan etmesi üzerine, İBB Emlak Müdürü başvurulara yapılan satışın fiyatlarının çeşitli etkenlere göre değiştiğini, buradaki fiyatın net halini meclis ve belediyenin belirlediğini söylemiştir.

İBB Meclis Üyesi (HC) Büyükşehir'in tek gelir kaynağının elindeki araziler olduğunu, parsellerin satışında nasıl bir süreç izleneceğini sormuştur? Pınar Mahallesi Kooperatifi Başkanı da daha önce hiç yaşamadıkları için süreç hakkında bir fikirleri olmadığını dile getirmiştir. İBB Meclis Üyesi (HC) ise plan onaylanmadığı için böyle bir sorun olduğunu belirtmiştir.

Sarıyer Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürü Boğaz Bölgesi hariç bütün ıslah imar planlarının yapılmış olduğunu Boğaz Bölgesinin bu plandan muaf tutulduğunu bu nedenle bu günlere geldiğini ifade etmiş ve bu çalıştayın sonucunda karar verileceğini söylemiştir. 2981 sayılı kanunun uygulanmasında bir sakınca olmadığını beyan etmiştir.

Masadaki tartışmalar sırasında öne çıkan konular tahta üzerine not edilmiştir. Tartışmalar bittikten sonra Sarıyer Belediyesi Meclis Üyesi Hüseyin Coşgun masa temsilci seçilerek, aşağıda belirtilen söz konusu notları tüm çalıştay katılımcılarına aktarmıştır.

#### TAHTA NOTLARI

- Şimdiye kadar etkin katılım sağlanmıştır.
- Çalıştay, meclis kararından önce düzenlenmelidir.
- Katılımla ilgili bir sorun bulunmamaktadır, mahalleliler partilere ve kurumlara ulaşabilmektedir.
- 1/5.000 plan süreciyle ilgili herkes bilgi sahibi olmuştur.
- Sarıyer Belediyesi mahallelerde toplantılar düzenlemektedir.
- Kurumsal olarak bilgilendirme yapılmamaktadır.
- Vatandaş hangi alanın sit alanında kaldığını bilmemektedir.
- Tapulandırma da aslında bir katılım sürecidir.
- Tapu tahsis süreciyle ilgili bilgi sahibi olunmalıdır.
- Tapu tahsis bedelleri hesaba katılmalıdır.
- 2981 ile satılmayan parseller açık ihaleyle satılıp satılmayacağı belirlenmelidir.
- Halk süreçle ilgili bilgi sahibidir.
- Geçmişte kurumsal iletişim konusunda sorun yaşanmamıştır.
- Süreçle ilgili olarak partilere bilgi verilmelidir.
- Sit alanında plan süreci bilinmemektedir.
- Tüm mahallelinin hakkı bir planda korunamaz.
- Arazilerin devir sürecinde alternatif olarak mahallelerde kooperatifler kurulmuştur.
- Parsellerin satışına ilişkin sürecin nasıl işleyeceği ile ilgili (hangi mevzuatla vb.) bilgi eksikliği mevcuttur.
- Uygulamaya ve çözümlere ilişkin süreç mahallerde direkt olarak katılımcılarla birlikte yürütülmelidir.
- İslah İmar Planları onaylandıktan sonra sit alanlarında koruma amaçlı imar planının nasıl yapılacağı ve izale-i şüyu davalarıyla ilgili sorunların nasıl çözüleceği bilinmemektedir.

KATILIM SÜRECİ MASASI KATILIMCILARI	
AD-SOYAD	GÖREV/TEMSİLİYET
SEMA REYHAN (MODERATÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
ECE TURNA (RAPORTÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
TAHA ÇALIŞKAN (RAPORTÖR)	İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ
VERDA YİĞİT	İBB MECLİS ÜYESİ
ŞENAY ŞİMŞEK	İBB EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ
VOLKAN YILDIZ	MİLLETVEKİLİ DANIŞMANI
ÖZKAN SUCU	İBB MECLİS ÜYESİ
HALİL BOZKURT	İBB MECLİS ÜYESİ
TOLGA SARI	İBB MECLİS ÜYESİ
HALİM SERDAR SARIOĞLU	İBB MECLİS ÜYESİ
HÜSEYİN COŞGUN	İBB MECLİS ÜYESİ
SEMRA ÇAĞLAR	PINAR MAH. KOOPERATİF BAŞKANI
AYHAN YILMAZ	PINAR MAH. MUHTARI
MUHARREM YAVUZ	EMİRGAN MAH. MUHTARI
HİKMET KAYA	RUMELİ HİSARI MAH. KOOPERATİF BAŞKANI

#### 5.5. SERBEST MASALAR

Katılım sayısının yüksek olması nedeniyle, gelen misafirler için iki ayrı serbest masa oluşturulmuş, masalarda yer bulamayanlar ise izleyici olarak çalıştay dinlemişlerdir. Bu masalarda görüşülenler de raportörler tarafından not edilerek rapora eklenmiştir.

#### SERBEST MASA 1:

Bu masa kapsamında aşağıdaki sorular tartışılmıştır.

- İslah İmar Planı sonrası tapulama hisseli olmak zorunda mı?
- Mülkiyetler kaydırılacak mı?
- İnşaat öncesi uzlaşma nasıl sağlanacak?
- Maliklerine ulaşılamayan araziler nasıl çözümlenecek?
- Arsalar satılırken rayiç bedel nasıl belirlenecek?

Masadan aşağıdaki sonuçlar çıkmıştır:

- Vatandaş her aşamada bilgilendirilmelidir.
- İslah İmar Planının hukuksal dayanakları hak sahiplerine anlatılmalıdır.
- Bilgilendirme toplantıları Teknik Ekip + Mahalle Dernekleri + Siyasi Parti İlçe Başkanları katılımı ile yapılmalıdır.
- İBB ve Sarıyer Belediyesi birleşip inşaatlar tamamlanana kadar vatandaşın yanında olmalıdır.
- Yerini satın alamayan hak sahiplerine ilişkin çözüm üretilmelidir.
- Rayiç bedel belirlenirken aynı sokakta deniz gören ile görmeyen yapılar konumuna göre değerlendirilmelidir.

SERBEST MASA- 1 KATILIMCILARI	
AD-SOYAD	GÖREV/TEMSİLİYET

RECEP ALKAN	İSTİNYE MAHALLESİ MUHTARI
ALİ YAZICI	BÜYÜKDERE MAHALLESİ MUHTARI
OSMAN KARAÇAM	FATİH SULTAN MEHMET MAHALLESİ MUHTARI
ALİ HAYDAR ARSLAN	BALTALİMANI MAHALLESİ MUHTARI
ALİ BİRER	FATİH SULTAN MEHMET MAHALLESİ DERNEK BŞK.
HASAN KILIÇÖZ	POLİGON MAHALLESİ MUHTARI
BİNNUR HATTAT	AK PARTİ SARIYER Y.K.
AYLA YILDIRIM	MAHALLELER BİRLİĞİ TEMSİLCİSİ
ERGİN DURDU	SARIYER BEL. MECLİS ÜYESİ
ALİ YAMAN	SARIYER BEL. MECLİS ÜYESİ
YAVUZ YİĞİT	SARIDAĞ GÜZELLEŞTİRME EĞT. KÜLT. VE YRD. DER. BŞK
NEVZAT AKTAN	CUMHURİYET MAH MUHTARI

#### SERBEST MASA 2:

Riskli Alan ilan bulunan yerlerde 2010 yılından bu yana artan icra ve ecrimisil dava kâğıtlarının artışındaki sebep tartışılmıştır. Masadan aşağıdaki sonuçlar çıkmıştır:

- Yerinde dönüşüm yapılmalıdır.
- Tapu öncesi ve tapu alındıktan sonraki süreç hakkında vatandaş bilgilendirilmelidir.
- İBB mülkiyetindeki araziler Sarıyer Belediyesine devredilip Sarıyer'deki mülkiyet sorunu çözülmelidir.
- İBB mülkiyetinde kalan yerlerin Hazine ve İTÜ mülkiyetine geçişi vatandaşa bilgilendirilmemiştir, mülkiyet aktarımları hak sahiplerine bildirilmeli ve açıklanmalıdır.
- Vakıf arazilerinin takaslarının yapılması gereklidir.
- 2016 da oy birliği ile Sarıyer Belediye Meclisinden geçen 3 mahalle pilot olarak seçilip ıslah imar planlarına örnek olarak yapılmalıdır. Sürecin eksikleri, sonucu, hukuki boyutu çözümlenip daha sonra diğer mahalleler meclise gitmeliydi.
- Dönüşümü hak sahipleri öncülük etmelidir.
- Sürecin siyasete alet edilmeden çözülmesi gerekmektedir.
- Afet anında toplanılacak ve barınılacak yerler planda ayrılmalıdır.
- İslah imar planları masa basında yapılmamalı, teknik elemanlar araziye görerek planlamalıdır.
- İmar planı ile birlikte donatıda kalan yapılara da yapılaşabileceği konut adasında yer verilmelidir.
- Hazinesinin yaptığı uygulama gibi İBB de kendi mülkiyetindeki arazileri hak sahiplerine başvuru ile satmalıdır.
- İslah İmar Planlarının neden çözülemediği vatandaşa anlatılmalıdır. (vatandaş sürecin; siyasete alet olduğu, samimiyetsiz olduğu ve vatandaşın oyalandığını düşünüyor)

<b>SERBEST MASA- 2 KATILIMCILARI</b>	
<b>AD-SOYAD</b>	<b>GÖREV/TEMSİLİYET</b>
ABDULLAH GÜNAYLI	SARIYER MECLİS ÜYESİ
ŞEREF ÖZALP	SARIYER MECLİS ÜYESİ
METİN AŞÇI	CUMHURİYET MAHALLESİ

ALİ KAYA	HİSAR ÜSTÜ MAHALLESİ
ÇETİN KILIÇ	AK PARTİ RUMELİ HİSARI MAH. BŞK.
KANİ DURSUN	TARABYA MAHALLESİ
ELMAS AKÇAY	KİREÇBURNU MAHALLESİ
METİN ATEŞ	FERAHEVLER MAHALLESİ
BURHAN UZAN	YENİKÖY MAHALLESİ
HASAN DEMİRALP	MADEN MAHALLESİ
MELTEM OKUTAN	RUMELİ KAVAĞI MAHALLESİ
B. TÜLİN HATTAT	YENİKÖY MAHALLESİ

İZLEYİCİLER:

İZLEYİCİLER	
AD-SOYAD	GÖREV/TEMSİLİYET
NEVZAT AKTAN	CUMHURİYET MAH. MUHTARI
ENGİN MANAV	REŞİTPAŞA MH. MUHTARI
SERDAL DOĞAN	KOCATAŞ MAHALLESİ
KADİR DERAN	MAHMUT ŞEVKET PAŞA MAHALLESİ ŞİŞLİ
METİN YIKIN	MAHMUT ŞEVKET PAŞA MAHALLESİ ŞİŞLİ
ALİ ÖZÇELİK	RUMELİ HİSARÜSTÜ MAHALLESİ
İSMAİL EREN	YAVUZTÜRK MAHALLESİ ÜSKÜDAR
SADIK BOSTANCI	YAVUZTÜRK MAHALLESİ ÜSKÜDAR
SÜLEYMAN KAYA	AYAZAĞA MAHALLESİ
İLHAMİ CIVAK	MİMAR SİNAN KOOP.
HASAN ŞAHİN	FERAHEVLER MAHALLESİ
İRFAN KAYMAK	FERAHEVLER MAHALLESİ
ŞENEL EKCAN	POLİGON MAHALLESİ
MEHMET KILINÇ	POLİGON MAHALLESİ
RAGIP ARSLAN	ÇAYIRBAŞI MAHALLESİ
İSMET YALÇINKAYA	REŞİTPAŞA MAHALLESİ
MURAT EMANET	ÇİĞDEM MAHALLESİ BEYKOZ
AYNUR MAKUK	KOCATAŞ MAHALLESİ
YILDIRAY AKRAP	ÇAYIRBAŞI MAHALLESİ
EZGİ SU GÜL	ARUP
BAHRİYE TUTANÇ	ARUP
NİLAY SOYSALDI	İBB