

BAKIRKÖY MERKEZ DEMİR YOLU KUZEYİ VE GÜNEYİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN YAKLAŞIM ALTERNATİFLERİNİ DEĞERLENDİRME TOPLANTISI

Tarih: 25 Nisan 2021

Konu: 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları kapsamında gerçekleştirilen ikinci çevrimiçi halk toplantısında, oluşturulan plan yaklaşım alternatiflerinin sunulması ve bu doğrultuda plan kararlarının oluşturulması.

Katılanlar:

Bakırköy Belediyesi Başkan Yardımcısı: Cavit Ganiç

İBB, Şehir Planlama Müdürü: Fatih Doğan

İBB, Şehir Planlama Müdür Yardımcıları: Filiz Deveci, Gökçe Dede

İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, Plan Grubu: Ahmet Asım Küçük, Gülnur Güneş Ağaoğlu, Şahadet Kahraman, Seray Aytaç

İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, Katılım Ekibi: Miray Özkan, Sibel Dünder Doğan, Gözde Ağartan Ünal, Seyhan Özçelik, Elif Kandeniz, Burcu Yanar Cüzdan, Bengi Çakmak

İBB, BİMTAŞ İletişim Kooperasyonu: Cansu Yapıcı, Esra Turgut, Nagihan Kavaklı, Gökhan Yılmaz

Toplantıda Söz Alanlar: *Bakırköy Kentsel Dönüşüm Dayanışma Meclisi:* Asuman Yarkın Yeşilirmak, Ümit Bayrak, Oya Erakıncı, Yavuz Kaya; *Bakırköy Kentsel Dönüşüm Dayanışma Platformu:* Feyza Özbir, Mehmet Deniz, Turhan Tuna Şen, Yüksel Hoş, Tevfik Yıldırım; *İnşaat Mühendisleri Odası:* Elif Ersoy; *CHP İlçe Temsilcisi:* Caner Kılıç; Halil İbrahim Yurt, Devrim Sarıbal, Gürcan Sarak, Kerem Koramaz, Ruşen Faydalı, Mehmet Deniz, Gülşen Balkan, Sevil Şener, Uğur Ferhan Karagöz, Tülay Günay, Adil Tetik, Şemsettin Yılmaz, Engin Aktürk

Düzenlenen ikinci çevrimiçi halk toplantısında öncelikle bugüne kadarki süreç aktarılmış, sonrasında plan grubu tarafından plan yaklaşım alternatiflerine ilişkin sunum yapılmıştır. Sunumda plan hedefleri, düzenlenen çevrimiçi anket sonuçları ve yapı stokunun yenilenmesine yönelik uygulama yöntemleri paylaşılmıştır. Plan sınırları içerisinde kalan farklı nizam yapısına sahip bölgeler için farklı modeller önerilmiştir.

Sunum sonrasında katılımcılar fikir ve önerilerini beyan etmişlerdir.

Toplantıda Öne Çıkan Başlıklar:

- Sunumda “Bakırköy İlçesi Plan Etapları” paylaşılmış, program dahilinde Yeşilyurt, Yeşilköy, Şenlikköy, Basıncıköy mahalleleri için de plan çalışmaları yürütüleceği belirtilmiştir.
- Katılımcılar en öncelikli konunun bina stokunun yenilenmesi olduğunu dile getirmiştir. Kentsel donatı alanı yeterliliğinin değerlendirilmesi önemli olarak görülse de deprem riski sebebiyle öncelikli olarak nitelendirilmemiştir.
- Katılımcıların en sık dile getirdiği talep plan çalışmalarının hızlı bir şekilde sonuçlanması ve uygulama aşamasına geçilmesi olmuştur. 1/5000 ölçekli NİP sürecinin en kısa zamanda tamamlanması ve bu çalışmalara paralel olarak 1/1000 ölçekli uygulama nazım imar planlarının Bakırköy Belediyesince İBB ile eşgüdümlü şekilde hazırlanması önerilmiştir.

- Model alternatiflerinde sunulan ada bazlı dönüşüm önerisi üzerine, teknik olarak anlamlı görünse de uygulamada sorunlar yaşanabileceği belirtilmiştir. Bakırköy’de bazı siteler için benzer dönüşüm örnekleri olduğu ve uzlaşmanın sağlanmasının; kişilerin maddi durumları ve beklentilerinin farklı olması sebebiyle zor ve zaman alıcı olduğu dile getirilmiştir.
- Yapı üretim sürecinin müteahhit eliyle olması durumunda dönüşüm sürecinin uzayacağı, 6306 sayılı yasa kapsamında bazı teşviklerin olup olamayacağı sorulmuştur. Ada bazlı birleşmelerde teşvik sağlanırsa insanların daha kolay uzlaşabilecekleri dile getirilmiştir.
- Yoğunluk artışının çok önemli olmadığını dile getiren katılımcı olmuştur.
- Kat artışı sebebiyle gelecek yeni nüfusla semt profilinin değişebileceği konusunda, buradaki mülk sahiplerinin deprem riski nedeniyle evlerini satıp taşınması durumunda da benzer bir dönüşümün yaşanabileceği yorumu gelmiştir.
- Daha önceki plan süreçlerinin ne İBB ne de Bakırköy Belediyesince böyle platformlarda tartışılmadığı, bu halk toplantısını olumlu bulduklarını ifade edenler olmuştur.
- İBB’nin plan sürecine ilişkin duyuru ve bilgilendirme çalışmaları, afiş çalışması yapıp yapılmayacağı sorulmuştur. Katılımcılardan gönüllü olarak plan sürecini duyurmak için katkı sağlayabileceğini dile getirenler olmuştur.
- Şehir plancısı ve akademisyen olduğunu belirten katılımcı, plan hedeflerine ekolojik ve sosyal sürdürülebilirlik ilkelerinin de eklenmesi gerektiğini söylemiştir. Yeniden yapılaşmanın düzenlenebilmesi açısından yola terk kadar çekme mesafelerinin değerlendirilmesinin de önemli olduğunu belirtmiştir. Ayrıca, anket sonuçlarına göre sakinlerin çoğunun binaların yenilenmesi için inşaat hakkının arttırılmasını tercih ettiğini ancak yine büyük bir yoğunluğun da mahalle yoğunluğunun artmasını istemediklerini dile getirmiştir. Halkın çözüm isteyip bu konuda fedakârlık yapmak istemediğini ifade etmiştir.
- Katılımcıların en fazla soru yönelttiği konu yapı dönüşümünde nasıl bir finansman sağlanabileceği olmuştur.
- Kentsel dönüşüm için konut kredisi faizlerinin çok yüksek olduğu ve maliklerin bunu karşılayamayacağı dile getirilmiştir.
- Faiz indirimi, kira yardımı yapılması ya da geçici konut sağlanması gibi teklifler sunulmuştur. Özellikle yaşlıların desteklenmesi gerektiği vurgulanmıştır.
- Düşük faiz sağlanması durumunda maliklerin bunu karşılamasının mümkün olabileceği, mülklerinin yenileme ile değerinin artacağı gündeme gelmiştir.
- Bakırköy Kentsel Dönüşüm Dayanışma Meclisi üyesi; %20 oranında imar hakkı artışı, devlet tarafından sağlanacak 200.000 TL’ye kadar kredi desteği ve dairelerin bir miktar küçültülmesi ile finansman probleminin çözülebileceğini ifade etmiştir. Yeni modeller aramak yerine bir an evvel planların onaylanarak uygulamaya geçirilmesine odaklanmanın daha manalı olduğunu belirtmiştir.
- Dönüşüm sürecini kimin yöneteceği (İBB, Bakırköy Belediyesi) sorusu sorulmuştur. Uzlaşma sürecinin yönetilmesinde desteğe ihtiyaç olduğu dile getirilmiştir.
- Avcılar örneği gösterilerek kentsel dönüşümün hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesi talep edilmiştir. Halk için güvenin önemli olduğu, İlçe Belediyesinin iştirak şirketi ile Avcılar’da dönüşümün hızlıca sağlandığı, Bakırköy’de de benzer modellerin uygulanabileceği dile getirilmiştir. Bölgesel kentsel dönüşüm ofislerinin kurulması önerilmiştir.
- Kooperatiflerin kurulması çözüm önerisi olarak sunulmuştur.
- Sunumda yoğunluğun artması ile otopark ihtiyacının artacağı da belirtilmiştir. Katılımcılardan yeni otopark yönetmeliği ile bu durumun çözüleceği, bir sorun olarak değerlendirilmesine gerek olmadığına yönelik yorumlar gelmiştir.

- Yeni yapılacak binaların alt katına otopark yapılsa bile parsel bazında yapılan otoparklardan çok verim alınmadığı, ada bazındaki otopark çözümlerinin daha başarılı olduğu belirtilmiştir. Ayrıca artan araç sayısının yalnızca otopark sorununa değil trafik sıkışıklığına da yol açacağı ifade edilmiştir.
- Daha çok yol ve otopark yapımındansa yaya ve bisiklet odaklı çözümler üretilmesinin trafik sorunu için daha verimli bir çözüm olabileceği tartışılmıştır.
- Kendi imkanlarıyla tekil olarak yenilenen binalar olduğu dile getirilmiş, bu binalar sebebiyle artık yol genişletme çalışması yapmanın ya da mahalle bazında çözüm üretmenin mümkün olmadığı ifade edilmiştir. Kapsamlı bir çalışma yürütülmesi hedefleniyorsa söz konusu binaların dönüşümüne neden izin verildiği sorulmuştur.
- Bazı sokaklarda binaların çoğunun zaten yenilenmiş olduğu, buralarda yapılacak yeni binalardan yol genişletilmesi için yola terk istenmesinin manasız olduğu belirtilmiş, plan notunda değişiklik talep edilmiştir.
- Beyazevler Sitesi adına konuşan katılımcı, beş senedir ada bazında dönüşmeye çalıştıklarını belirtmiş, kendi aralarında da anlaşmazlıklar yaşandığını ifade etmiştir. 11 blok olarak İmar A.Ş. ye başvurduklarını ve projenin şu an Kiptaş'ta olduğunu söylemiştir. Kiptaş'a başvuru yaptıklarında evlerinin küçülmesini kabul ettiklerini dile getirmiştir.
- Sakızağacı Mahallesi sakini model alternatiflerinde de dile getirilen kat artışı ile yaşanabilecek güneşlenme problemiyle, mahallede yeni yapılan altı katlı binalar nedeniyle şimdiden karşılaştığını belirtmiştir.
- Hukukçu olduğu belirten bir katılımcı insanların haklarını bilmediklerini, maddi destek olmadan da dönüşebilecek yapılarda bürokratik problemler sebebiyle insanların çıkmaza girdiğini söylemiştir. Binalara masraflarını maliklerin ödeyeceği bir kamu personeli atanmasıyla çözüm üretilmesini önermiştir.
- Bakırköy Kentsel Dönüşüm Dayanışma Platformu sözcüsü, kat artışına yönelik modeller üretilmesinden memnun olduklarını dile getirmiştir. Halk çadırında imza toplama çalışmaları yaptıklarını ifade etmiş, 7 günde 1170 imza toplandığını belirtmiştir. İmza kampanyalarının hala sürdüğünü ancak pandemi sebebiyle çadır etkinliğinin şu an devam etmediğini belirtmiştir. Mahalle temsilcileri ve yerinde dönüşüm, hukuk ve finans komisyonlarıyla çalışmalarını yürüttüklerini söylemiştir. Planların hızlı bir şekilde uygulamaya geçirilmesini ve bu süreçte KİPTAŞ'ın garantörlüğünü talep ettiklerini belirtmiştir.
- İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Bakırköy temsilcisi her türlü desteğe açık olduklarını belirtmiştir.
- Bakırköy Kentsel Dönüşüm Dayanışma Meclisi üyesi, yağmur sularının toprakla buluşmasını engelleyen bir plan çalışması gördüğünü belirtmiş, özellikle iklim krizinin olduğu bu günlerde konunun önemini vurgulamıştır. Asbest konusunda tedbirli olunması gerektiğini ifade etmiş, Bakırköy'de daha önce yapılan bina yıkım çalışmalarında önlem alınmadığını belirtmiştir.
- Şehir Planlama Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, finansman konusundan önce kimlik, kültür, eğitim gibi konuları gündeme getirdiklerini çünkü bunların semtin ekonomik değerine doğrudan etki eden faktörler olduğunu belirtmiştir. Bakırköy İlçesinin birinci derece merkez kimliğini vurgulamış sadece kendi nüfusuna değil çevre ilçelere de hizmet verdiğini ifade etmiştir. Semtte soylulaşma riski olduğundan, bazı sakinlerin taşınmak durumunda kalabileceğinden söz etmiştir. Yeni binalar için otoparkların ayrık nizamda çözülebildiğini ancak bitişik nizamda parsel bazında zorluklar yaşandığını söylemiştir. 1/5000 ölçekli planda ana arterlerin planlandığını, ara yolların 1/1000 ölçekli uygulama imar planının konusu olduğunu söylemiştir. Yalnızca geçmişten gelen

organik parselasyon dokusu sebebiyle karşılaşılan sorunlara imar hakkı transferinin çözüm olarak önerildiğini belirtmiştir.

- Bakırköy Belediyesi Başkan Yardımcısı, planın mayıs ayında meclise iletilmesinin planlandığını ifade etmiştir. İlçe belediyesi, büyükşehir belediyesi ya da merkezi hükümetin kentsel yenileme sürecinde kredi ya da kira yardımı dışında bir ekonomik destek sağlamayacağını belirtmiştir.
- Şehir Planlama Müdürü, plan ile hedeflenen Bakırköy'ün merkez niteliğinin korunması, sosyal ve fiziksel altyapı alanlarını artırarak yapı stokunu dönüştürülmesi ve ulaşım ağının güçlendirilmesi olduğunu söylemiştir. Yapı stoku dönüşümü için 1/5000 ölçekli nazım imar planında bir üst limit koyulup, model önerilebileceğini dile getirmiştir. Uygulama nazım imar planına esneklik sağlayacak şekilde bir plan hazırlandığını ifade etmiştir. Uygulama nazım imar planında, parsel parsel etüt yapılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının nasıl yansıtılacağını hesaplandığını, çekme mesafesi, yapı nizamı gibi konuların belirlendiğini ifade etmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planında yalnızca yolların genişlemesi değil, fonksiyon dönüşümlerine ilişkin de kararlar alınacağını belirtmiştir.

Otopark sorunu konusunda parsel bazında ya da iki parselin birleşmesiyle çok verimli sonuçlar alınmadığını belirtmiş, yapı bazlı kentsel yenileme ile otopark sorununun tümünden ortadan kalkmasını beklemenin mümkün olmadığını söylemiştir.

Kentsel dönüşüm için finansman oluşturulmasının 1/5000 ölçekli nazım imar planın konusu olmadığını belirtmiştir. Planda kat artışı verilse bile, hayata geçirilebilmesi için konut yapacak ve sonrasında satın alacak birilerinin olması yani piyasa oluşması gerektiğini söylemiştir. İBB'nin farklı birimlerinin bu konu üzerine çalıştığını dile getirmiştir.

Toplantı sonunda ikinci çevrimiçi anket çalışmasının yapılacağı, ayrıntıların Şehir Planlama Müdürlüğü internet sitesi üzerinden duyurulacağı aktarılmıştır.