

## ŞİŞLİ İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI TMMOB BİLEŞENLERİ TOPLANTISI

**Tarih:** 5 Mayıs 2021

**Konu:** Plan çalışmalarına ilişkin bilgilendirme yapılması, sürece ilişkin görüş ve önerilerin alınması

### **Katılanlar:**

*Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası:* Yaşar Belen; *İnşaat Mühendisleri Odası:* Nusret Suna; *Mimarlar Odası:* Mücella Yapıcı; *Şehir Plancıları Odası:* Pelin Pınar Giritlioğlu, Necati Caner Altay, İdil Akyol, Göktuğ Yeni; Ömer Melikoğlu

Şişli Belediyesi: İlker Çelebi, Özge Gürbüz, Berfin Ezgi Demirbaş, Bahar Yıldırım, Esra Saral

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

İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, Plan Grubu: Rahşan Özçelik, Burcu Munyar

İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, Katılım Koordinatörlüğü: Sibel Dünder Doğan, Gözde Ağartan Ünalı, Seyhan Özçelik

**Toplantıda Söz Alanlar:** İlker Çelebi, Yaşar Belen, Nusret Suna, Mücella Yapıcı, İdil Akyol, Pelin Pınar Giritlioğlu, Necati Caner Altay, Özge Gürbüz

Toplantıda öncelikle nazım imar planı sürecine ilişkin bilgilendirme amaçlı bir sunum yapılmış; tespit ve analizler, belirlenen risk ve potansiyeller oda temsilcileri/üyeleri ile paylaşılmıştır. Uzmanlardan alınan görüş ve önerilerin plan çalışmalarında girdi olarak kullanılması hedeflenmiştir.

### **Toplantıda öne çıkan konular:**

#### ***Afete duyarlı planlama:***

- Afete duyarlı bir nazım imar planının hazırlanması; afet sonrası acil toplanma ve geçici barınma alanlarının belirlenmesi, erişilebilirlik açısından değerlendirilerek afet kaçış yollarının saptanması gerektiği belirtilmiştir.
- Afet sonrasında yolların durumunun nasıl olacağına ilişkin öngörülerde bulunulmasının önemli olduğu ifade edilmiştir.
- Şişli Nazım İmar Planı çalışmalarında AFAD tarafından belirlenen toplanma alanlarının, arazi kullanımı ile kesişimine ve mülkiyet durumuna bakılarak acil hizmet alanı olarak belirlendiği aktarılmıştır. Bu alanlara erişim aksları oluşturulduğu dile getirilmiştir. İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün de afet durumunda bu alanlara yiyecek tedariki vb. konularla ilgilenen birim olduğu belirtilmiştir.
- Yalnızca depremin değil, aynı anda birden fazla afet türünün görülebileceği çoklu afetlerin de göz önüne alınması gerektiği dile getirilmiş; su baskını, heyelan, pandemi vb. afetlere dirençli bir kent inşa edilmesinin önemi vurgulanmıştır.

- Kuştepe Bölgesinde jeolojik sorunlar olduğu, nazım imar planı hazırlanmadan önce bir jeolojik bir çalışma yapıp yapılmadığı sorulmuştur.

### ***Planlama alanı karakteristikleri | yetki alanları | büyük proje alanları***

- Plan alanında konut ve nüfus yoğunluğunun çok yüksek olması ve bu durumun alınabilecek plan kararları ve uygulamalar açısından kısıtlar getirdiği gündeme gelmiştir.
- Gelir düzeyi çok farklı mahallelerin aynı plan içerisinde ele alınıyor olmasının getirdiği sorunlar olduğu belirtilmiştir (Nişantaşı ve günlük işlerle geçimini sağlayan kişilerin de yaşadığı Mahmutşevketpaşa mahalleleri gibi).
- Mahmutşevketpaşa, Yayla Mahalleleri gibi bölgelerde gecekonduların bulunduğu, 2 kat imarlı alanlarda 7 katlı kaçak yapıların olduğu dile getirilmiştir. Gelir düzeyi düşük mahalleler için ekonomik model oluşturulması önerilmiştir.
- Şişli İlçesinde rezerv alanın olmaması, yeşil alan ve otopark sıkıntısı
- Yeşil alan miktarının standartların altında olduğu ilçede, kişi başına düşen yeşil alan bir m<sup>2</sup> bile artırılabilmek istense 200.000 m<sup>2</sup>lik boş arazi bulunup kamulaştırılması gerektiği örneği verilmiştir. Kamulaştırma için büyük mali kaynak gerekmesinin yanı sıra ilçede bunun için uygun bir alan bulunmasının da zor olduğu ifade edilmiştir.
- Belediyenin yetki ve mali gücünün kısıtlı olması
- Plan sınırları içerisinde farklı yetki alanları olması (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı vb.), tarihi ve kentsel sit alanlarının bulunması (Harbiye, Pangaltı ve Maçka mevkiileri)
- Farklı yetki alanları, özel proje alanları sebebiyle planlama bölgesinde bir bölünmüşlük olsa da bütüncül bir plan hazırlanması gerektiği ifade edilmiştir. Belediyenin yetkisi olmasa da bu alanların nazım imar planıyla nasıl bütünleştirileceğinin, halkın kullanımına nasıl açılacağına düşünülmesi gerektiği yorumları gelmiştir.
- Bu yorumlara cevaben, farklı yetki alanları nazım imar planına dahil değil gibi görünse de planlama aşamasında bunların birlikte değerlendirilip öyle karar alındığı aktarılmıştır.
- Plan sınırları içerisinde büyük proje alanlarının bulunması (Ali Sami Yen Stadı, Bomonti Bira Fabrikası, Nuro Tower vb.)
- Nazım imar planı çalışmalarında, ilçedeki büyük proje alanlarının önemli bir sorun olarak değerlendirildiği ve bunlara ilişkin dava süreçlerinin araştırıldığı belirtilmiştir. Kamu yararı doğrultusunda karar oluşturulmaya çalışıldığı aktarılmıştır.

### ***Büyükdere Caddesi | Halaskargazi Caddesi***

- Büyükdere Caddesi'nde iyi ve kötü nitelikli yapıların bir arada bulunması
- Büyükdere Caddesi aksında, bitirilemeyen inşaatların, boş iş merkezlerinin olduğu Özellikle pandemi nedeniyle birçok şirketin ofislerini kapatması ile 10 senedir süren kan kaybının bugün daha belirgin hale gelmiş olması.
- Pandemi sonrasında değişen koşullarla bu ofislerin zaten kullanılmayacağı, bu yapılara ilişkin ne karar verileceği sorusu sorulmuştur?
- Büyükdere aksında gündüz ve gece nüfusunun en büyük problemlerden biri olduğu belirtilmiştir. Aks üzerindeki gelişim eğiliminin nasıl olacağını tespit edilmesi gerektiği

aksi takdirde ilçede 10-15 yıllık periyotlarla dolup boşalacak alanların görülebileceği yorumu gelmiştir.

- Büyükdere Caddesi için Beşiktaş İlçesinden örnek verilmiş ve burada plan notuyla ticaret alanlarının kısıtlandığı, böylelikle semtteki konut yapısının korunduğu belirtilmiştir. Şişli İlçesinde de benzer bir uygulamanın yapılıp yapılamayacağı sorulmuştur.
- Halaskargazi Caddesi için buradaki kamusal yaşantının nasıl olacağına dair bir sistem yaklaşımının benimsenmesi gerektiği yorumu gelmiştir. Mekânın kalitesini artırıcı koruma düzenleme politikalarının geliştirilmesi, mekânın özgün niteliği göz önünde bulundurarak planlama yapılması önerilmiştir.

### ***Plan yaklaşımı | Kentsel yenileme finansman ve yapı modelleri***

- Afete yönelik planlamada olduğu gibi kamusal ve yeşil alanlar için de sistemsal bir yaklaşım benimsenmesi.
- Zaten yoğun olan nüfusu artırmadan yeşil alan ve donatı alanlarının artırılmasının hedeflenmesi, inşaat alanının artırılmaması.
- Yoğunluğun azaltılmaya çalışılmasına ilişkin öneriler gelmiştir. Yoğunluk azaltmanın zor bir süreç olduğu, Fulya ve Merkez Mahallelerinde 2006'dan sonra bu konuda sıkıntılı ve tepki alan bir süreç yaşandığı aktarılmıştır.
- Plan 1/5000 ölçeğinde olduğu için prensipler ortaya konabileceği, uygulanabilirliği mevcut durumda çok olanaklı görülmesi de (kamulaştırma bedeli vb. nedenlerle) nazım imar planında radikal kararlar alınması gerektiği yorumu gelmiştir. Plan kararları bu şekilde oluşturulduktan sonra gerisinin karar vericilerin inisiyatifinde olduğu ifade edilmiştir.
- Radikal kararların kamuoyu yaratarak alınabileceği, güçlerin birleşmesi ile böyle kararların hayata geçirilmesinin olanaklı olduğu dile getirilmiştir.
- Piyasa dinamiklerine ve müteahhitlere bağlı olmayan bir dönüşüm gerçekleştirilmesi, yerinde dönüşümün ilke olarak belirlenmesi önerisi gelmiştir.
- Kooperatif ve belediye imkanlarının kullanıldığı, müteahhitlerin aradan çıkarıldığı modeller üretilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Belediye bünyesinde şirket kurulması ve malzeme desteği vermesi önerilmiştir.
- Farklı yapı üretim modellerinin gündeme getirilmesi, yalnızca yerinde dönüşüm ile sınırlı kalınmaması; özellikle gecekondu önleme bölgelerini plan dışında bırakmaktansa buralarda sosyal belediyeçilik adına sosyal konutlar yapılması önerilmiştir.
- Dönüşüm için farklı modeller geliştirilebileceği ancak bunların plan notuna işlenmesinin mevzuat açısından soruna sebebiyet verebileceği yorumu gelmiştir.
- En büyük önceliğin afet olması nedeniyle +1 kat artışı gibi yöntemlerle kısıtlı kalındığı, elbette toplanma alanları ve tahliye koridorlarının önemli olduğu ancak planın bunlardan ibaret olmadığı, toplumsal yapıyı güçlendirecek stratejilerin de konuşulması gerektiği dile getirilmiştir.
- Mevcut durumda konut olan bodrum katlarının otoparka dönüştürülmesi ve artı bir kat imar hakkı artışı verilerek insanların sağlıklı yapılara kavuşturulması önerilmiştir.
- Avcılarda, İlçe Belediyesi bünyesinde kurulan Avbel şirketi örnek gösterilmiş, mevcut imar haklarıyla halka güven vererek, idare garantörlüğünde sorunların çözüldüğü aktarılmıştır.

- İlçe Belediyesince Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi hazırlandığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulduğu belirtilmiştir. Bu belgeden elde edilen sonuçların 1/5000 nazım imar plana yansıtılmasının planlandığı aktarılmıştır.
- Kentsel dönüşüm strateji belgesinde bazı mahallelerin riskli olarak öne çıktığı ve buralara yönelik modeller geliştirildiği aktarılmıştır. Kuştepe'nin de bu mahallelerden biri olduğu belirtilmiş, belgede önerilen modellerden uygulanabilir olanların değerlendirilebileceği ifade edilmiştir.

### ***Kuştepe Gecekondu Önleme Bölgesi***

- Mevcut durumda Kuştepe'de İBB'nin Kiptaş aracılığı ile çalışma yürüttüğü aktarılmıştır.
- Kooperatifin Kuştepe için çözüm olabileceği ancak burada yaşayanların aylık 300-500 TL'lik aidatı bile ödeyemeyecek durumda olduğu yorumu gelmiştir.
- Kuştepe'deki gecekondu alanlarının kamu mülkiyetinde olduğu belirtilmiş, bunun farklı modeller uygulanabilmesi için bir fırsat olarak görülebileceği ifade edilmiştir. Burada sosyal konut üretilebilmesi önerilmiştir.
- Kuştepe'de gerçekleştirilecek dönüşüme inşaattan elde edilecek kar olarak bakılmaması gerektiği, burada yaşayan insanların topluma ve ekonomiye kazandırılmasının da bir kazanım olduğu ifade edilmiştir.
- Kuştepe de katılımcılardan para alınmaması, sosyal kazanımların önceliklendirilmesi önerilmiştir. Bunun örnek bir proje olabileceği dile getirilmiştir. Sulukule'de eğer belediye destek sağlasaydı, mahallede yaşayanların kendi yapılarını üretmelerine izin verilseydi, farklı bir dönüşümün yaşanabileceği, Avrupa Birliği fonları ile desteklenen bir alan olabileceği dile getirilmiştir.
- Buna cevaben sermayeyi dışlayan bir finansman modelinin çok başarılı olamayacağı yorumu gelmiştir.

### ***Katılımcılardan gelen diğer öneriler***

- Katılımcı sürecin plan kararları alınırken de devam ettirilmesinin önemli olduğu belirtilmiş. Plan kararları şekillendikçe bu kararlar üzerine yine tartışmaların yürütülmesi talep edilmiştir.
- Mevcut durumda boş olan İETT garaj alanını, planda deprem toplanma alanı olarak işlevlendirilmesi
- Şişli Etfal Hastanesi'nin eskiden bulunduğu alanın 1/5000 bin ölçekli planda yine hastane olarak işlevlendirilmesi.
- Taşkılla Turizm Merkezi'ne planda farklı işlev verilmesi, inisiyatifin meclis kararına bırakılması.
- Ali Sami Yen Stadında yaşandığı gibi kamusal arazilerin el değiştirmesinin önüne geçilmeye çalışılması.
- İnönü Mahallesinde, üzerinde yapı bulunmayan ya da az sayıda gecekondu olan alanların planda yeşil alan olarak işlevlendirilmesi

Plan yapılan bölgenin özelliğine göre İBB'nin diğer birimleri ile koordinasyon sağlandığı, sürecin ilçe belediyesiyle eşgüdümlü yürütüldüğü belirtilmiştir. Plan yapılan alanlarda bir ihtiyaç, sorun varsa (kadın güvenliği, halk ekmek büfesi vb.) plan sürecinin tamamlanması

beklenmeden bunların ilgili İBB birimlerine aktarıldığı ifade edilmiştir. Plan çalışmalarının açık ve şeffaf bir şekilde yürütüldüğü, katılım sürecinin devam edeceği dile getirilmiştir.