

24 AĞUSTOS 2023

ADALAR
NAZIM İMAR PLANI
HAKKINDA KAMUOYU AÇIKLAMASI

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
Şehir Planlama Müdürlüğü

1. Planı Kim Hazırladı?

Askiya çıkan Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Başkanlığınca, Uygulama İmar Planı ise Adalar Belediye Başkanlığınca hazırlanmıştır¹.

Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi, İstanbul İli, Adalar 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Büyükada, Sedefadası, Burgazada, Heybeliada, Kınalıada, Tavşan Adası ve Kaşık Adası kapsamında teklif plan hazırlanmış; söz konusu teklif plandan Tavşan Adası, Kaşık Adası ve tüm Adalardaki kıyı kenar çizgisinden deniz yönüne doğru kalan kıyı alanları planlardan çıkarılarak, 12.05.2023 tarihinde Bakanlıkça hem 1/5000 ölçekli nazım imar planı hem de 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.

2. Planın Amacı Nedir?

Çeşitli basın organlarında ve sosyal medyada planın amacına yönelik yanlış bilgiler yer almaktadır.

Planın amacı, plan raporunda *“Tarihi, kültürel ve doğal çeşitliliklerin izinde, dengeli ve dayanıklı birlikte yaşam alanı Adalar” Vizyonu kapsamında Adalar Ekosistemini Yaşatmak mottosuyla, Adalar’ın özgün ekolojik ve kültürel değerlerini bütüncül ve katılımcı bir yaklaşımla koruyarak tüm canlılar için birlikte yaşam olanaklarını iyileştirmek; kendine yeterliliği arttırarak dengeli ve dayanıklı bir çevre oluşturmak ve yenilikçi tasarım ve planlama yaklaşımlarıyla birlikte üretim ve yönetim kapasitesini geliştirmek amaçlanmıştır ve bu amaçlara yönelik ana ilkeler belirlenmiştir.*” şeklinde tarif edilmiştir.

3. Adalar’ın Planları Nasıl Hazırlandı?

Adalar İlçesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında Katılımcı Planlama çalışmaları Ekim 2019’da başlamıştır. Bu çerçevede, İBB içi birimler ve Adalar Belediyesi ile görüşmeler yapılmış, katılımcı planlama süreçlerinin planın başlangıcından sonuna kadar her aşamada belirlenecek ilkeler, halkın talep ve beklentileri doğrultusunda şekillenmesi, plan kararlarının ortaklaşa oluşturulması amaçlanmıştır. Bilimsel çalışmaların yanı sıra 41 koordinasyon toplantısı, 77 katılım etkinliği; halk toplantıları, anket çalışmaları, forumlar, tematik buluşmalar gibi birçok farklı yöntemlerle yaşayanların, sivil toplumun talep, görüş ve önerileri alınmıştır.

Tüm süreç boyunca, üretilen her türlü mekânsal, sosyo ekonomik veriler, yapılan çalışmalar, katılım etkinlikleri sonuçları, raporlar web sitemizden yayınlanmıştır:

<https://sehirplanlama.ibb.istanbul/adalarkanip/>

Katılımcı planlama çalışmalarının, Türkiye’de ilk olacak biçimde Strateji Belgesini içerecek şekilde genişletilmesi ve Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarının da Strateji Belgesinin vizyon ve ilkeleri ile önerilen strateji ve eylemler doğrultusunda hazırlanması öngörülmüş, çıktılarının Ada sakinleri, uzmanlar ve kurumlar tarafından ortaklaşa üretilen, tüm taraflarca sahiplenilen, kolay anlaşılır, kurumlar arası eşgüdüm sağlayan, başta İBB birimleri olmak üzere tüm kurumların plan, uygulama ve yatırımlarına yön verecek bir mutabakat metni ve ortaklaşa yönetim ve planlama için bir «Yol Haritası» niteliğinde olması amaçlanmıştır.

¹ Bu açıklama; Nazım İmar Planlarına yönelik, kamuoyunu doğru bir şekilde bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır.

Adalar Strateji Belgesi:

https://iqelafn0f0xw.merlincdn.net/wp-content/uploads/2021/10/ADALAR_SB_final.pdf

4. Plan Nüfusu Nedir?

Adaların nüfusu plan kararlarıyla artırılmamış aksine düşürülmüştür.

Mevcut Konut Yapı Sayısı: 5479

Konut Olarak Kullanılan Mevcut Bağımsız Birim Sayısı: 16978

Ortalama Hane Büyüklüğü (TÜİK): 2.5

Mevcut Nüfus*: 42445

*Mevcut nüfus; konut olarak kullanılan mevcut bağımsız birim sayısının ortalama hane büyüklüğü ile çarpılması sonucu ortaya çıkan nüfus.

ADNKS Nüfusu*: 16033

*İkametgâhı Adalar ilçesinde bulunan nüfusu göstermektedir. Planın hazırlandığı 2020 yılı nüfusedir.

Planla Oluşabilecek Bağımsız Birim Sayısı: 12584

Plan Nüfusu*: 31462

*İmar planı yapılanma koşullarına göre oluşabilecek konut bağımsız birim sayısının ortalama hane büyüklüğü ile çarpılması sonucu ortaya çıkan nüfus.

Adalar'da mevcutta konut olarak kullanılan 16978 bağımsız birim bulunmaktadır. Adalar ilçesinde ikametgâhı bulunan kişi sayısı 16033 olmakla birlikte (TÜİK' göre ortalama hane büyüklüğü 2.5 olarak hesaplanmış ve plan hesapları bu büyüklüğe göre yapılmıştır.), mevcut yapılar üzerinden nüfus hesaplandığında nüfusunun 42445 kişi olabileceği ortaya çıkmaktadır. Yaz aylarında bu nüfusu da aşabilen ikamet sayılarına ulaşmaktadır.

İmar planlarında ise sosyal ve teknik altyapı alanları nüfusa bağlı olarak belirlendiğinden oluşabilecek en fazla nüfus, plan nüfusu olarak kullanılmaktadır. Böylece nüfusun ihtiyacı olan kamu hizmetleri sağlanabilmektedir. Bu nedenle nüfus hesaplanırken adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde gözükten nüfus değil, mevcut yapılar üzerinden oluşabilecek en fazla nüfus değerlendirilir.

Başkanlığımızca hazırlanarak onaylanmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilen ve 12.05.2023 tarihinde Bakanlıkça onaylanan koruma amaçlı nazım imar planı bu veriler doğrultusunda değerlendirildiğinde; bağımsız birim sayısının 16978'den 12584'e dolayısıyla **oluşabilecek en fazla nüfusun da 42445 kişiden yaklaşık 31000 kişiye düşürüldüğü görülmektedir.**

Adalar'da daha önceki planlarda yapılaşma tanımlanmamış, imar hakkı kazanmamış hiçbir alan yapılaşmaya açılmamıştır.

5. Plan ve Sit Derecelendirme İlişkisi Nedir?

Plan kararları ile sit niteliği değiştirilmez, sit sınırları daraltılamaz ya da büyütme yapılamaz.

Plan, Adalar'ın gelecekteki mekânsal kullanımlarını ifade eden bir kararlar bütünüdür. Sit İlanları ilgili Bakanlık tarafından yapılmaktadır. Planla sit derecelendirmesi yapmak, düşürmek ya da yükseltmek mümkün değildir. İmar planları da mevcut, resmi sit kararlarına göre yapılır.

Sit alanları ile ilgili yapılan derecelendirme ya da şimdiki anlamı ile nitelendirme çalışmaları ise doğal alanların ekolojik, biyolojik, flora, fauna vs. gibi özelliklerinin bir arada değerlendirildiği bir yasal koruma statüsüdür. Bu koruma statüsü içinde yapılabilecekleri tarifleyen ve çerçevesini çizen koruma kurul ve komisyonlarınca alınmış ilke kararları bulunmaktadır. Bu kapsamda, sit alanları içerisinde plan kararı üretilirken, sit alanının derecesi veya niteliğine göre ilke kararlarında belirlenen çerçeveye göre kararlar üretilmiştir.

Plan Kararları ile birlikte getirilen herhangi bir sit değişikliği olmamıştır.

6. Sedef Adası Sit Derecesi Değişikliği ve Yapılaşma

Sedef Adası sit derecesi değişikliği Bakanlık Kararı ile gerçekleşmiştir. Fakat sit kararlarının değiştirilmesi, şu an itibarıyla onaylanmış plan kararlarını doğrudan değiştirmez. Bu nedenle sit derecesinin düşürülmesi, söz konusu alanın konut alanlarına açılması anlamına gelmemektedir.

Diğer taraftan Sedef Adasında 21.03.2023 tarihli Bakanlık tarafından "Nitelikli Doğal Koruma Alanı"ndan "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" revize tescil kararına tarafımızca itiraz edilmiş ve nihayetinde dava açma hazırlıklarına başlanılmıştır.

Kaşık Adası'nda da sit değişikliğine dair Başkanlığımızca açılan dava da sit değişikliği kararı iptal edilmiştir.

7. Turizm Alanları

Planda yeni turizm çekim alanları oluşturulmamıştır.

Plan çalışması içerisinde turizm sektörüne yönelik kararlar mevcut altyapının kullanımına (Doluluk oranları vs.) zamansal kullanımı esas olacak şekilde tasarlanmış, Burgazada'da üzerinde konut yerleşimi olan tek bir vakıf arazisi haricinde yeni turizm alanları oluşturulmamıştır.

Söz konusu alan 21.09.2011 tasdik tarihli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda da Turizm Alanı olarak planlanmıştır.

Bazı basın organlarında geçen; "Yeni turizm çekim alanları" şeklinde belirtilen ifadeler ise plan çalışması sırasında yapılan katılım toplantılarında turizm sektör temsilcilerinin önerisi olarak plan raporuna aktarılmış ancak **planın vizyonu ve Adalar ekosistem yaklaşımına uygun olmadığından plan kararlarına yansımamıştır.**

Burgazada'da, sadece tek bir Vakıf arazisinin bir kısmında önerilen turizm alanı ise sorumlu turizm yaklaşımı geliştirilerek Adalar'daki turizm faaliyetlerine örnek olması ve yönlendirmesi ve nihayetinde de sınırlandırması amacıyla oluşturulmuştur.

Bu amaçla Turizm Alanlarını içeren plan notlarında;

"Konaklamalı ve Günübirlik Turizm Alanlarında Adalar'ın doğal, kültürel ve yerel değerlerini koruyan, yerel ekonomisini destekleyen ve ziyaretçi tutumlarına yön veren sorumlu turizm uygulamalarına ve iklim değişikliğine dirençliliği artıracak, Adalar'ın kırılğan ekosistemini gözetken sürdürülebilir mimari, enerji verimliliği, yağmur hasadı vb. uygulamalara yer verilmesi zorunludur." denilmiştir.

Burgazada'da önerilen "Sorumlu Turizm Tesis Alanı"nın; deprem sonrası tsunami baskın alanında kaldığı, afet sonrası tahliye imkanı bulunmadığı, alanın heyelan alanı olduğu yönündeki iddialar ise elimizdeki teknik raporlara göre mümkün gözükmemektedir.

Alana ilişkin hazırlanmış, onaylı Yerleşime Uygunluk haritalarında söz konusu turizm alanı, Burgazada da mevcut konut alanları ile aynı zemin koşullarında gözükmemektedir. Aynı alan, tsunami baskınına ilişkin hazırlanmış raporlara göre ise tsunami riski altında gözükmemektedir.



8. Konut Alanları İçerisindeki Konaklama Tesisleri Sınırlandırılmıştır

Basında ve sosyal medyada Sedef Adası dışındaki tüm konut alanlarında 500 m² üstü parsellerde konaklama tesisi yapılabileceğine yönelik haberler gerçeği yansıtmamaktadır.

Plan kararlarına göre Sedef Adası dışındaki tüm konut alanlarında 500 m² üstü parsellerin **%5'i kadar** konaklamalı turizm tesisi yapılabilmektedir. Öncesinde pansiyon alanları ile ilgili herhangi bir kısıtlaması olmadığı ve konut alanları içerisinde istenildiği kadar oluşturulabilirken **planlarla birlikte artık bu duruma bir sınır getirilmiştir.**

9. Orman Alanları ve Çevresi Tamamıyla Koruma Altına Alınmıştır

Orman Alanları tamamen korunmuştur. Tahsisi yapılmış alanlarda dahi, planda Orman Alanı gösterimi yapılmıştır.

Orman alanlarında yeni mesire alanları açılmayacağı plan hükmüne bağlanmış; ormana yakın ve çevresinde kalan doğal sit alanlarında yeni kullanımlar önerilmeyerek hem orman alanlarının hem de doğal sit alanlarının korunması sağlanmıştır.

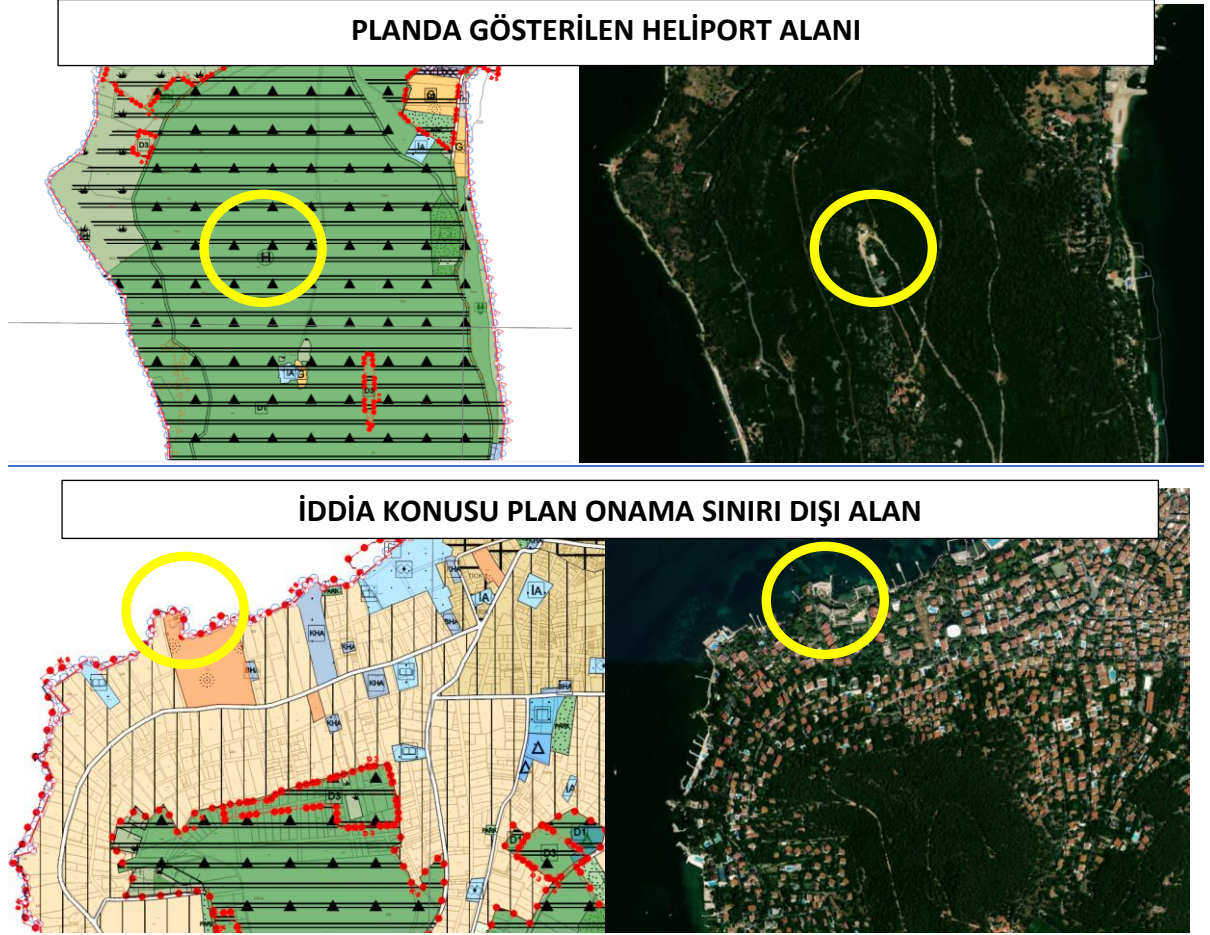
Orman alanları ile yapı içeren kullanımların kesiştiği noktalarda iddia edildiği üzere orman alanlarının 10 metrelik kısmı yok edilmeyecektir.

Ormana komşu parsellerde yapılaşma olması durumunda parselde inşa edilecek yapı, orman sınırına en fazla 10 metre yaklaşabilecektir. Eğer parselde 10 metrelik derinlik sağlanamıyorsa parselde imar izni verilmeyecektir. **Yani, tam tersine Orman Alanlarını koruma amaçlı, bitişik parsellerde yapılaşma sınırlandırılmasına gidilmiştir.**

10. Yeni Heliport Alanı Planlanmamıştır

Adalar 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planında gösterilen heliport alanı Büyükada'da mevcutta bulunan heliport alanıdır.

Mahkeme tarafından iptal edilen heliport alanı ise Büyükada 127 ada 1 parselin önünde dolgu olarak yapılması öngörülen alandır ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda gösterilmemiştir.



11. Park ve Diğer Kamusal Donatı-Sosyal Hizmet Alanları

İmar planında yeşil alanlar; aktif veya doğal yapısı aynen korunacak alanlar olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar biyoçeşitlilik durumu göz önünde bulundurularak belirlenecektir. Flora ve fauna açısından değerli alanların doğal yapısı aynen korunacak, ekolojik yapıyı tahrip edecek herhangi bir düzenleme yapılmayacaktır.

Plan Notlarında ise Park Alanları ile ilgili olarak "*Pasif yeşil alanlar **biyoçeşitlilik niteliği göz önünde bulundurularak belirlenecektir. Bu alanların doğal yapısı aynen korunacak olup ekolojik yapıyı tahrip edecek düzenlemeler yapılmayacaktır. Doğal sit içinde kalan Park ve Yeşil Alanlar, doğal yapısı aynen korunacak, sadece basit düzenlemeler yapılabilecek alanlar olup peyzaj çalışmaları **ekolojik restorasyon sağlayacak şekilde, biyoçeşitlilik niteliği göz önünde bulundurularak yapılacaktır.*****" Denilmektedir.

Sosyal ve Kültürel Donatı Alanları ise yapılan halk toplantıları, ihtiyaç haritaları, sivil toplum kuruluşlarının talepleri ile birlikte kamu kurumlarının ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir. Her Adada

yapılan toplantılarda özellikle kamusal olan olarak kullanabilecekleri kültürel tesis, sosyal tesis, kreş alanları, çocuk veya genç yaş gruplarına hitap edecek alanların olmayışı konusunda sıkça talepler dile getirilmiştir. Tüm bu taleplere cevap verecek bir kamusal alan dokusu oluşturulmuştur.

Bununla birlikte tüm kamu alanlarındaki uygulamalar adanın yapısına uygun nitelikte, **kentsel tasarım rehberi** kapsamında şekillenecek ve yapılacaktır.

Adalarda önerilen tüm eğitim sağlık, kültürel ve sosyal tesis alanları vs. alanlar kamuya ait alanları ifade etmektedir. Adalar da özel donatı alanı planlanmamıştır.

12. Kıyı Alanları

Kıyı Alanları şu an onaylanan planda yer almamaktadır; Bakanlıkça plan dışına çıkarılmıştır. Bu durum plan bütünlüğünü olumsuz etkilemektedir. Başkanlığımız tarafından hazırlanan ve Bakanlığa iletilen planlarda Kıyı Alanları kamusal kullanıma açılmış, hiçbir yeni dolgu alanı üretilmemiştir.

Plan hükümlerinde *“Planlama alanında, teknik altyapı ihtiyacı ile afet ve acil durum amacı dışında yeni dolgu yapılamaz; mevcut dolgu alanlarında ilgili koruma kurulu/komisyonu uygun görüşü alınmadan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.”* Hükümü ile kıyı alanlarında yeni dolgu alanlarının oluşturulması engellenmiştir.

13. Cennet Koyu ve Martha Koyu

Cennet koyunun gerisindeki alan, yerleşim yerleri içerisinde Burgazada da yaşayan özellikle genç ve yaşlı nüfus için ortak alanlar oluşturulmak amacıyla kamusal alanlar olarak önerilerek; fiziksel mekan düzenlemeleri, Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi ve Biyoçeşitlilik Koruma Eylem Planı doğrultusunda yapılacaktır.

Madam Martha Koyu gerisinde yer alan, doğal sit alanı olmayıp kentsel sit alanı içerisinde yer almaktadır. Yaklaşık 8500 m2 büyüklüğündeki alanda, Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uygun olarak 300 m2'yi geçmeyen demonte nitelikte, sökülüp takılabilir, temelsiz yapılar yapılabilecektir. Böylelikle getirilen fonksiyon kararı ile nüfus barındırabilecek, kalıcı yapılaşmanın önüne geçilmiştir.

Madam Martha Koyu ve arkasında doğal sit alanında kalan alanlar ise mevcut hali ile korunmuş ve “Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alan” lejantına alınmıştır.

Koyların kendisinin imara açılması asla söz konusu değildir!

14. Atık Su Arıtma Sistemi

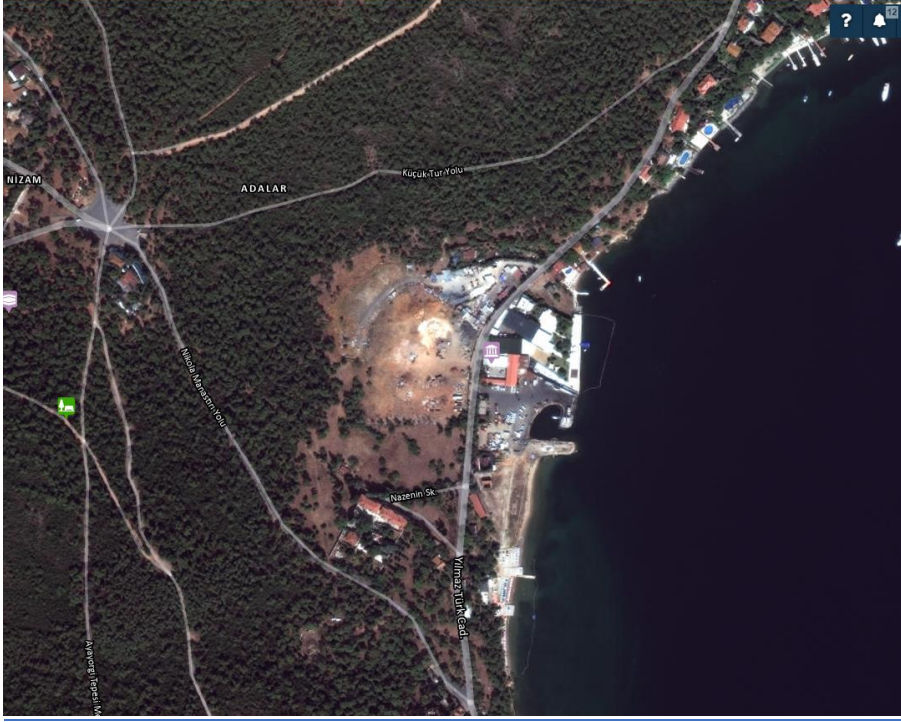
Katılımcı planlama yaklaşımı çerçevesinde yapılan toplantılarda kamu kurumları ve halkla birçok toplantı yapılmış, Adalar halkının atıksu arıtma ile ilgili görüşleri alınmış, kurum içi toplantılarda Adaların sit alanı olması nedeni ile özel bir çözüm üretmek gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Adalar planında ilgili kurumların da uygun gördüğü alanlarda küçük çaplı arıtma alanları gösterilmiştir.

15. Depolama Alanı

Ada lojistiği ile ilgili olarak katılımcı planlama çalışmaları kapsamında sıkça dile getirilen Adalar'da lojistik faaliyetleri ve bununla birlikte “Afet Lojistiği” gibi konuların Adalarda çözüm bekleyen konular

olduğu belirtilmiştir. Adalar'da özellikle kıyı alanlarında, bahçe ve diğer boş alanlarda günlerce bekletilebilen malzemeler ciddi şekilde şikayet konusu olmaktadır.

Bu kapsamda Belediyemizin ilgili birimleri ile yapılan toplantılar sonucunda; hem mevcut sorunları çözümlenebilmek, hem de özellikle depremin getireceği afetin etkilerini azaltmak, afet anında ve sonrasında ihtiyaç duyulacak gereçlerin depolanacağı bir alanın Adalar içerisinde yer alması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte özellikle Büyükada'daki günlük lojistik ihtiyacının yüksek olması, **adanın merkezinde** yarattığı sıkıntılar nedeni ile Büyükada'da "Depolama Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" alanları birlikte değerlendirilmiştir.



Bu alan, uzun yıllar hafriyat döküm alanı olarak kullanılmış, mevcutta ise büyük bir kısmı İlçe Belediyesinin hizmet alanı olarak kullanılmaktadır.

Planda Depolama Alanı olarak gösterilen yaklaşık 3550 m² büyüklüğündeki alanda Emsal 0.15, yapı yüksekliği 5.50 m ve tek kat olarak belirlenmiştir. Bu koşullar üzerinden bu alanda en fazla 530 m²'lik kapalı alana sahip bir tesis yapılabilecektir. İhtiyaca göre kapalı alanın küçültülmesi mümkündür.

16. İmar Planları ile Kaçak Yapılara Af Gelmiyor!

Adalar Nazım İmar Planı ile yeni imar alanları oluşturulmamış, geçmişten günümüze Adaların kimliğini yapılanma şartları korunmuştur. Plan kaçak yapılara af getirmemekte bundan sonra yapılacak binaların yapılaşma şartlarını tanımlanmaktadır.

Alanın kentsel sit dokusunun İstanbul'un en özel alanlarından biri olması sebebi ile özellikle kentsel sit dokusunun bozulmaması için hem ifraz hem de tevhit uygulamalarının alanda yapılmaması; tescilli parsellerde tescilli yapı dışında yapılaşmaya izin verilmemesi; tescilli eserlerin bitişiğindeki parsellerin tescilli saçak kotunu geçmesinin engellenmesine yönelik kararlar alınmıştır.

17. Mevcut Durum ve Geçici Yapılanma Koşulları Nedir?

Adalar ilçesi 1976'dan beri sit alanı olan bir alan olmasına rağmen günümüze kadar yapılaşmayı yönlendirecek ve denetleyecek bir uygulama planına hiç sahip olmamıştır. 1976'dan beri Adalar'ın yapılaşmasının en önemli unsuru "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"dır. Söz konusu şartlarla bütüncül bir planlama yaklaşımı olmaksızın parçalı ve Adaların kimliği ile örtüşmeyen birçok uygulama ile karşılaşmış; uygulamaların Adaların mekânsal kimliği ile ilişkisi ise hep yetersiz kalmıştır. Ayrıca planın olmayışı kamu yatırımlarının uygulanmasını da hep geciktirmiş ya da engellemiştir. Planla birlikte bütüncül bir bakış açısı ve perspektifle yapılaşmış çevre geliştirilecektir.

18. Tescile Değer Eserlerin Tespiti

Planlama çalışmaları kapsamında ilgili Koruma Kuruluna iletilen, daha öncesinde Belediyemizce tespit edilen 350 tane esere ilişkin plan onama süreci sonrasına bırakılmış, planla birlikte onaylanmamıştır. Fakat ilgili koruma bölge kurulu tarafından arazi çalışmaları devam etmekte sırayla eserlere ilişkin değerlendirmeler yapılmakta ve kurulun gündemine alınmaktadır. Tescil işlemleri gerçekleştirildikçe, bu alanlar da, ilgili plan hükümlerine tabi olacaktır.

19. Mevcut Cemevi Korunmuştur

Mevcut Yasal Mevzuat gereği Cem Evleri imar planlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak gösterilmektedir. Plan notlarında "*Sosyal tesis alanlarında; belediyeler ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, öğretilenevi, mahalle evi, toplum merkezi, şefkat evleri, cem evi, gençlik kampı gibi fonksiyonlar yer alabilir.*" Denilerek bu alanda Cem Evleri yer alabilmektedir.

20. PLANIN KORUMAYA İLİŞKİN KAZANIMLARI NELERDİR?

- Doğal Sit Alanlarında mevcut tahsisli alanlar, mevcut ruhsatlı tesisler ve manastırlar dışında yapılaşma öngörüsü olabilecek tanımlamalar yapılmamıştır.
- Nüfus ve yapılaşma arttırılmamış aksine düşürülmüştür.
- Adalar'da daha önceki planlarda yapılaşma tanımlanmamış, daha önce imar hakkı bulunmayan hiçbir alan yapılaşmaya açılmamıştır.
- İnşaat alanları kısıtlanmıştır; Uygulama İmar Planında kat yükseklikleri max.6.50 m olarak belirlenmiştir; parselde yapılabilecek bina sayısı, bina tabanı büyüklükleri de sınırlandırılmıştır. 1991, 1994 ve 2011 yılı planlarında Adalar genelinde kat yüksekliği 6.50 olarak verilmiştir. Adanın genel kimlik öğeleri açısından bu yükseklik bir eşittir. Afet riski gözetilerek bina güçlendirmesine ilişkin plan notu konulmuştur.
- Kentsel tasarım ve estetik konularında hem belediyelerin hem de diğer kamu uygulamalarının yetersiz kalması nedeniyle yapılacak uygulamalarda kullanılmak üzere "kentsel tasarım rehberinin" hazırlanmasına yönelik plan notu düzenlemeleri yapılmıştır.
- Planlama alanında yapılacak peyzaj projeleri, kentsel öğe ve elemanların seçimi, mimari projeler, cephe düzenlemeleri, meydan, yol ve cadde düzenlemeleri vb. uygulamaların Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uygun olarak yapılacağı plan hükmüne bağlanmıştır.
- Devlet orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla yapılarla 10 metre yaklaşma sınırı getirilmiştir.

- Adalar'daki tüm uygulamalarda yetkili kişi veya kurumlara yaptırılacak olan ağaç revizyon/rölöve planı yapılarak korunması gerekli ağaçlar tespit edilmeden hiçbir uygulama yapılmayacağına yönelik plan hükmü yazılmıştır.
- Planlama alanında, teknik altyapı ihtiyacı ile afet ve acil durum amacı dışında yeni dolgu yapılamayacağı plan hükmüne bağlanmıştır.
- Plan onama sınırları içinde akaryakıt depolarının, sanayi tesislerinin kurulamayacağı; maden arama ve madencilik faaliyetlerinin yapılamayacağı; gürültü, toz, duman çıkaran fonksiyonların ve baz istasyonlarının konut alanları içinde yer alamayacağı plan hükmüne bağlanmıştır.
- Planlama alanındaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamayacağı plan hükmüne bağlanarak kentsel dokusunun korunması sağlanmıştır.
- Tescilli kültür varlığı (duvar, çeşme, kalıntı, kuyu vb. hariç) bulunan parsellerde yeni yapı ilavesi yapılamayacağı plan hükümlerinde yer almaktadır.
- Planlama sınırları içerisinde yer alan kültür varlıklarının orijinal biçimleri korunacak, tescilli eserlerin komşuluğundaki kültür varlığı bulunmayan parsellere verilecek olan irtifalarda ise komşuluğundaki tescilli kültür varlıklarının saçak kotundan yüksek olmamak koşulu ile ilgili koruma kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Orijinal sokak dokusu ve kaplaması halen mevcut olan sokaklarda, bu unsurlar korunacak, özgün yol kaplaması kaybolmuş sokaklarda ise eski dokuyla (merdivenli sokaklar vb.) uyumlu uygulamalara izin verilecektir.
- Adalar'da, doğal hayat ve insan hayatı açısından tehlike yaratabilecek, afet anında müdahaleleri zorlaştırabilecek ve can kayıplarına yol açabilecek kafesli, dikenli, jiletli tel vb. sınırlayıcı elemanların kullanımına izin verilmeyecektir.
- Ada içindeki tüm yolların yaya öncelikli olduğunu vurgulayan plan notu ilavesi yapılmıştır. Bütün yollar ekolojik kentsel tasarım rehberi kriterleri doğrultusunda yaya güvenliği ve engelsiz tasarım kriterlerine uygun olarak projelendirilmesi hemzemin ve geçirimli olacak şekilde karbon ayak izi düşük malzeme kullanılarak yapılması ve yol kenarlarında yoldan yüksek kaldırım düzenlemesi yapılmaması sağlanmıştır.
- Adalar'a özel turizm yönetim ve politikaların oluşturulması kapsamında "Ziyaretçi Yönetim Planı" hazırlanacak, turizm taşıma kapasitesi belirlenecektir.
- Adalar da yapılabilecek pansiyon gibi konaklamalı alanlara her ada için bir üst sınır tanımlanarak sınırlama getirilmiştir.
- Adalar'da lojistik faaliyetlerin düzenlenmesi amacıyla İBB tarafından "Adalar Lojistik Yönetim Planı" hazırlanacaktır.
- Kesin Korunacak Hassas Alanlarda yapı yapılamaz; flora, fauna ve bunlara ait habitatlar ile topografya ve silüet etkisini bozabilecek hiçbir eylemde bulunulmaz.
- Planlama alanında özel ekolojik yapının korunması ve geliştirilmesi amacıyla "Biyçeşitlilik Koruma Eylem Planı" hazırlanacaktır.
- Orman dışında kalan doğal sit alanlarının büyük bir bölümü doğal karakteri korunacak alan olarak planlanmıştır. Bir önceki plandan belirtilen günöbirlik, rekreasyon, kültür parkı, doğa ve spor parkı kullanımları yerine DOKA (Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alan)'da lejantına alınmış, mevcut tescilli eserlerin dışında yapılaşmaya izin verilmemiştir.
- Simgesel yapıların orijinal fonksiyonları korunmuştur. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Heybeliada Sanatoryumu Sağlık Alanı, Taş Mektep Kültür Tesisi, Rum Yetimhanesi Eğitim Alanı, Heybeliada Ruhban Okulu Eğitim Alanı, Troçki Evi Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

21. Planlama Süreci Ne Şekilde İşleyecektir?

İtiraz süreci, planlamanın doğal ve yasal aşamalarıdır. Planın, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri açısından geliştirilmesi amacıyla doğru bilgilendirme ile sonrasında gelen talep ve öneriler doğrultusunda doğru kararlar geliştirilmesi açısından çok önemli bir süreçtir. Bütüncül olarak yapılan tüm itirazlar bilimsel veriler doğrultusunda irdelenip, sonrasında plan kararları nihai halini alacaktır.

Yıllardır onaylı imar planları bulunmayan Adalar'da Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları ile belirsiz/kontrolsüz bir süreç yaşanmaktadır. Bununla birlikte, kamusal hizmetler için oluşturulması gereken alanlar, arazi düzenlemeleri yapılamadığı için gerçekleştirilememektedir. Adalar'ın korunmasına ilişkin kural ve kaideler yıllardır yasal bir hüviyet kazanamamıştır.

Plan hiyerarşisi doğrultusunda, imar planlarının onaylanması birlikte; Adalar'a özgü birçok konunun mevcut imar mevzuatında olmaması rağmen ayrıntılı bir şekilde eylem planları ile düzenlenmesi, Nazım İmar Planı ile karar altına alınmıştır. Yeni Nazım İmar Planında tariflenen "Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi", "Biy çeşitlilik Koruma Eylem Planı" ve "Ziyaretçi Yönetim Planı" gibi birçok hususla birlikte uygulamalar şekillenecektir.

SONUÇ olarak, Adalar Strateji Belgesi ve Plan Raporunda belirtildiği üzere;

"Tarihi, kültürel ve doğal çeşitliliklerin izinde, dengeli ve dayanıklı birlikte yaşam alanı Adalar"

Vizyonu kapsamında Adalar Ekosistemini Yaşatmak mottosuyla, Adalar'ın özgün ekolojik ve kültürel değerlerini bütüncül ve katılımcı bir yaklaşımla koruyarak tüm canlılar için birlikte yaşam olanaklarını iyileştirmek; kendine yeterliliği arttırarak dengeli ve dayanıklı bir çevre oluşturmak ve yenilikçi tasarım ve planlama yaklaşımlarıyla birlikte üretim ve yönetim kapasitesini geliştirmek yegane amacımızdır.