

Sarıyer İlçesi Güçlendirme ve Yapı Stoku Sorunları

Şükrü Genç

Sarıyer Belediye Başkanı

İlçemiz dahilindeki yapıların yaklaşık % 25'lik kısmının ruhsatlı yapılardan oluşması, bu yapılardan da sadece yapı kullanma izin belgesi (iskân) tanzim edilmiş olanları hakkında güçlendirme ruhsatının düzenlenebileceği ve yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olan yapılar hakkında güçlendirme izni verilememesi hususları birlikte değerlendirildiğinde; ilçemizde yer alan yapıların olası bir depreme karşı güçlendirme yapılarak hazırlanması imkânı bulunmamaktadır.

Giriş

Sarıyer ilçemiz 17.595 hektar alana sahip olup, toplam 38 mahalleden oluşmaktadır. Sınırları içerisinde yaklaşık 49.075 bina yer almakta olup bu yapıların 12.996 adedi Boğaziçi alanı öngörünüm bölgesinde İBB Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetki ve sorumluluğunda bulunmakta olup, kalan yaklaşık 36.079 yapı (141.452 adet bağımsız bölüm) başkanlığımız yetki ve sorumluluk alanında bulunmakla birlikte; anılan yapı stokunun yaklaşık % 75'i (27.000) adedi, ruhsat alınmadan kaçak olarak inşa edilmiş yapılardan ibarettir. Ayrıca ilçemiz yetki ve sorumluluk alanında kalan 36.079 adet yapının 24.926 adedi tapulu alanda, diğer 11.153 adet yapı ise tapusuz, mülkiyeti olmayan alanda kalmaktadır.

Aynı zamanda ilçemizde bulunan Maslak, Huzur ve Ayazağa mahalleleri hariç diğer toplam 35 mahallemiz, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında sit alanında kalmaktadır.

Ruhsatsız olarak inşa edilen yapılar ile yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi eki onaylı projeye aykırı olarak 31.12.2017 tarihinden önce yapılan yapılar hak-



kında, 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. maddeye istinaden, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olan yapılar için aynı kanunun geçici 21. maddesi uyarınca ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla güçlendirme yapılabilmesi mümkündür. Ancak, bahse konu 21. madde hükümleri 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma



Görsel kaynak: Sarıyer Belediyesi

Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanamamaktadır. Dolayısıyla Boğaziçi alanında kalmakta olan ilçemiz genelinde yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olan yapıların güçlendirilmesine yönelik olarak başkanlığımızca bir izin verilememektedir. Bu minvalde, ilçemiz dahilindeki yapıların yaklaşık % 25'lik kısmının ruhsatlı yapılardan oluşması, bu yapılardan da sadece yapı kullanma izin belgesi (iskân) tanzim edilmiş olanları hakkında güçlendirme ruhsatının düzenlenebileceği ve yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olan yapılar hakkında güçlendirme izni verilememesi hususları birlikte değerlendirildiğinde; ilçemizde yer alan yapıların olası bir depreme karşı güçlendirme yapılarak hazırlanması imkânı bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu Geçici 16. maddesinin uygulanmasına yönelik olarak yayımlanan 'Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar' gereği; yapı kayıt belgesi alınan yapıların Hazine'ye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca ve belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde ise belediyelerce satılabileceği hükme bağlanmıştır. Ancak, kamu mülkiyetindeki bahse konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapı kayıt belgeli yapıların ilgililerine satışı yapılmadığı ve bu sebeple mülkiyet sorunu çözülemediğinden, anılan yapılar hakkında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri de uygulanamamaktadır.

İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.11.1995 tarihli ve 7755 sayılı kararı ile 'İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz Kuşağı Doğal Sit Alanı' olarak tespit, tescil ve ilan edilen ve 20.6.1996 tarihli ve 8374 sayılı karar eki 1/25000 ölçekli doğal sit derecelendirmesi belirlenen alan sınırları içerisinde kalmakta olan ilçemiz Bahçeköy Mahallesi'ni kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmamakta olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 09.6.2020 tarihli ve 91442078-310.01.02/2020/S-BN:2166-İBB:78826 sayılı yazısı ile söz konusu bölgede 26.3.2018 tarih ve BN:1830 sayılı başkanlık oluru doğrultusunda 1/5000 ölçekli Bahçeköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmalarına başlandığı bildirilmiştir. Geline aşamada, onaylı imar planları bulunmadığından Bahçeköy Mahallesi genelinde imar uygulaması yapılamamaktadır. Hatta, Bahçeköy, Yeni Mahalle, 53 Ada 11 Parsel sayılı taşınmaz üzerindeki 9 katlı yapı tehlike arz etmesi sebebiyle başkanlığımızca nüfus ve eşyadan tahliye edilmiş, 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan değerlendirme sonucu riskli olduğu kesinleşen yapı için güçlendirme talebinde bulunulmuş, güçlendirme başvurusunun 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanamaması sebebiyle başkanlığımızca İstanbul III Numaralı TVK Bölge Komisyonu'ndan görüş istenmiş olup, kurum görüşü beklenirken kendiliğinden göçen yapıya ilişkin olarak halen yapı ruhsatı tesis edilememiştir.