



T.C.
ADALAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E.99330125-115.02.12-15037

23.12.2025

Konu : Büyükada 110 ada 5 parsel hk.

Sayın Canan METE
(Sarıcapaşa Mahallesi, Kadirhane Caddesi, Erol Apt: No: 41/4
Merkez/Edirne)

İlgi : 17.12.2025 tarihli 9357 sayılı yazı

Büyükada 110 ada 5 parsel sayılı yerde bulunan tescilli taşınmaza ilişkin olarak Belediyemize iletilen başvuru ve şikayetlerde; yapının çökme ve yıkılma tehlikesi taşıdığı, çocuklar ve çevredeki vatandaşlar için can ve mal güvenliği ile yangın riski oluşturduğu, son birkaç aydır binadan sesler gelerek çökmeye devam ettiği, çevre kirliliği ve sağlık açısından olumsuz koşullara sebep olduğu ve tedirgin olduklarından bahisle sözkonusu yapının yıkılması veya gerekli tedbirlerin alınması talep edilmiştir.

İlgi başvuruya istinaden Büyükada 110 ada 5 parsel sayılı yerde inceleme yapılarak 02.10.2025 tarihli tespit tutanağı düzenlenmiştir. İncelemede; 110 ada 5 parselde yer alan tescilli yapının çatısının çöktüğü, yapının ayakta kalan duvarlarının yıkılma tehlikesi bulunduğu, metruk olan yapının ön tarafının trapez sac ile kapatılarak güvenlik önlemi alındığı ancak yapının yıkılması durumunda tedbirlerin yetersiz kalacağı tespit edilmiş olup mevcut güvenlik tedbirlerinin arttırılması gerekmektedir. Yukarıda bahsi geçen talep ve şikayete istinaden İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilen 10.10.2025 tarih ve 10882 sayılı yazımız ile; Büyükada 110 ada 5 parsel sayılı yerdeki tescilli taşınmazın yıkımına ilişkin uygulamaya esas görüş ya da Kurul kararının gönderilmesi istenmiştir. Yıkım talebine ilişkin Koruma Kurulu tarafından alınan 12.11.2025 tarih ve 14589 sayılı kararda; *".. tescilli ve II. grup taşınmazda gerekli can ve mal güvenlik önlemleri alınarak KUDEB denetiminde yapının itinalı bir şekilde sökülmesinde 2863 sayılı Yasa açısından sakınca bulunmadığına, şablon olarak kullanılabilir mimari elemanların parselde uygun bir yerde muhafaza edilmesine..."* denilmektedir.

Bahsi geçen Koruma Kurulu kararına istinaden Büyükada 110 ada 5 parsel sayılı taşınmazın sökülme işleminin İBB Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB) denetiminde tarafınızca yapılması gerekmektedir. Tescilli yapının sökülme/yıkım işlemi için iş takviminin belirlenerek KUDEB'e bildirilmesi ve belirlenen günde sökülme/yıkıma başlanması can ve mal güvenliği açısından önem arz etmektedir.

3194 sayılı Kanunun 39. maddesi ve yazımız ekinde yer alan 12.11.2025 tarih ve 14589 sayılı Kurul Kararı gereğince yapı çevresinde gerekli güvenlik önlemlerinin alınması ve yapının sökülme/yıkımı mülk sahibi sorumluluğunda olup, can ve mal güvenliği açısından kapsamlı emniyet

Bu belge Adalar Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Altınordu Cad. No: 21 Büyükada/İSTANBUL

Bilgi İçin :

Tuncay KÜÇÜK

Tel:02163823382 Fax:02163823424

Elektronik Ağ: <http://www.adalar.bel.tr/>

Arkeolog

Kep Adresi : adalarbelediyesi@hs01.kep.tr

imar@adalar.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebl.adalar.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek vAwpJqYD kodu ile doğrulatabilirsiniz.





T.C.
ADALAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

tedbirlerinin alınarak söz konusu yapının sökülme işlerinin KUDEB denetiminde tarafınızca yapılması gerekmektedir. Aksi durumda İmar Kanununun 39. maddesi gereğince sökülme/yıkım işlerinin Belediyemizce KUDEB denetiminde yapılacağı ve masrafların %20 fazlası ile tarafınızdan tahsil edileceği hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır
Seda BAKIR

İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek : İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulu'nun 12.11.2025 tarih ve 14589
sayılı kararı

Bu belge Adalar Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Altınordu Cad. No: 21 Büyükdada/İSTANBUL

Tel:02163823382 Fax:02163823424

Elektronik Ağ: <http://www.adalar.bel.tr/>

Kep Adresi : adalarbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :

Tuncay KÜÇÜK

Arkeolog

imar@adalar.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebl.adalar.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek vAwpJqYD kodu ile doğrulatabilirsiniz.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 12.11.2025/727
Karar Tarihi ve No : 12.11.2025/14589

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul ili, Adalar ilçesi, Büyükkada, 110 ada, 5 parsel sayılı, ikisi de özel mülkiyete ait, 276.15 m2 yüz ölçümlü olan, “bahçeli ahşap iki hane” vasıflı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun 15.12.1973 tarih ve 7621 sayılı kararı ile sit alanı ilan edilen, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 25.06.1992 tarih ve 4832 sayılı kararı ile sınırları belirlenen ve Kurulumuzun 27.05.2021 tarih ve 8326 sayılı kararı ile sınırları revize edilen kentsel sit alanında,07.09.2024 tarih ve 32655 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 8948 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı eki krokide sınırları gösterilen Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer alan, Kurulumuzun 05.05.2023 tarih ve 10783 sayılı kararıyla düzeltmelerle uygun olduğu görüşü verilen1/5000 ölçekli KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUİP Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 12.05.2023 tarihli Olur’u ile onaylanan ve kısmen kesinleşen, ancak İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 15/01/2025 tarihli ve E.2023/2413, K.2025/61sayılı kararıyla iptal edilen alanda kalan, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 25.12.1991 tarih ve 4047 sayılı kararı ile tescillenen, Kurulumuzun 27.10.2011 tarih ve 103 sayılı Kararı ile koruma grubu II (iki) olarak belirlenen, aynı kararla tescilli eserin zarar görmemesi için ilgilisi ve belediyesince gerekli güvenlik önlemlerinin alınmasına karar verilen,04.12.2014 tarih ve 2319 sayılı Kararı ile 110 ada, 5 parsel ile ilişkin sunulan rölövenin uygun olduğuna karar verilen, 21.01.2016 tarih ve 3339 sayılı Kararı ile 110 ada, 5 parsel ile ilişkin sunulan kalem işi rölövesinin uygun olduğuna karar verilen, 07.09.2017 tarih ve 4801 sayılı Kararı ile kalem işi restitüsyonu ve restitüsyonun uygun olduğuna karar verilen, 27.10.2017 tarih ve 4927 sayılı Kararı ile yapı bakımsız durumda olduğundan yapının ihyasının sağlanabilmesi için restorasyon projesinin ivedilikle Kurulumuza sunulmasına, can ve mal emniyeti açısından gerekli güvenlik tedbirlerinin ilgilisi ve belediyesince alınmasına karar verilen, 21.11.2019 tarih ve 6780 sayılı Kararı ile tescilli taşınmaza ait restitüsyon tadilat projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna, bodrum kat kagir duvara ilişkin malzeme analiz raporu ve üniversiteden alınacak statik raporun Kurulumuza iletilmesine, rekonstrüksiyon-restorasyon projesinin bu aşamadan sonra değerlendirilebileceğine karar verilen, 24.08.2022 tarih ve 9797 sayılı kararıyla taşınmaza ilişkin rekonstrüksiyon ve restorasyon projesinin; bodrum katı malzemesinin ve yapım sisteminin onaylı restitüsyon tadilat projesi esas alınarak düzeltildiği şekli ile uygun olduğuna, uygulamanın proje müellifi sorumluluğunda ve ilgili KUDEB denetiminde yapılmasına karar verilen yapının çökme ve yıkılma tehlikesi taşıdıkları, can ve mal güvenliği ile yangın riski oluşturduğu, yapının çökmeye devam ettiği ve olumsuz koşullar sebep olduğundan yıkılması ve gerekli tedbirlerin alınmasının talep edildiğine, ilgi başvuruya istinaden inceleme yapılarak 02.10.2025 tarihli tespit tutanağı düzenlendiğine, şikayet dilekçesi ve yapıya ilişkin tespit tutanaklarının yazı ekinde olduğuna, 110 ada 5 parsel sayılı yerdeki taşınmazın yıkımına ilişkin uygulamaya esas görüş ya da Kurul kararının gönderilmesine ilişkin Adalar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 10.10.2025 tarih ve 10882 sayılı yazısı, 03.11.2025 tarih ve 3805072 sayılı Uzman Raporu okundu, 34.01.1480 sayılı İşlem Dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 12.11.2025/727
Karar Tarihi ve No : 12.11.2025/14589

Toplantı Yeri
İSTANBUL

İstanbul İli, Adalar İlçesi, Büyükkada, 110 ada, 5 parsel sayılı, özel mülkiyete ait, Kentsel Sit ve Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi alanında kalan tescilli ve II.grup taşınmazda gerekli can ve mal güvenlik önlemleri alınarak KUDEB denetimde yapının itinalı bir şekilde sökülmesinde 2863 sayılı Yasa açısından sakınca bulunmadığına, şablon olarak kullanılabilen mimari elemanların parselde uygun bir yerde muhafaza edilmesine, 24.08.2022 tarih ve 9797 sayılı kararla onaylı rekonstrüksiyon projesi uygulamasının proje müellifi sorumluluğunda ve KUDEB denetiminde yapılmasına karar verildi.

BAŞKAN
CebraİL ÇETİNKAYA
İMZA



BAŞKAN YARDIMCISI
Mehmet COŞKUN
İMZA

ÜYE
Ahmet ŞEN
İMZA

ÜYE
Murat TAŞKIRAN
BULUNMADI

ÜYE
Yasemin KURT
İMZA

ÜYE
Melike GÜL
İMZA

ÜYE
Ahmet GÖKCE
İMZA

ÜYE
Cemal Can ANSEN
İst. B.Şehir Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Fatma ALTIN
Adalar Bld. Tems.
İMZA

ÜYE
Pelin YILDIRIM
İst.Çev.Şeh. ve İkl.Değ.
İl Md. Tems.
İMZA

12.11.2025-OR



T.C.
ADALAR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
TESPİT TUTANAĞI

BELGE NO:

TARİH: 02.10.2025

YAPI BİLGİLERİ

İlçe:	ADALAR	Koruma Tescil Tarih ve Sayı:	25/12/1991-4047
Mahalle:	Nizam Mahallesi	Koruma Grubu/Tarih ve Sayı:	II - 27/10/2011-103
Sokak:	Kadıyoran Caddesi	Proje Onay Tarih ve No'su:	-----
Ada:	110	Yapının Yasal Durumu:	
Parsel:	5 Parsel		
Sokak Kapı No:	78		

Fotoğraf/Görünüş

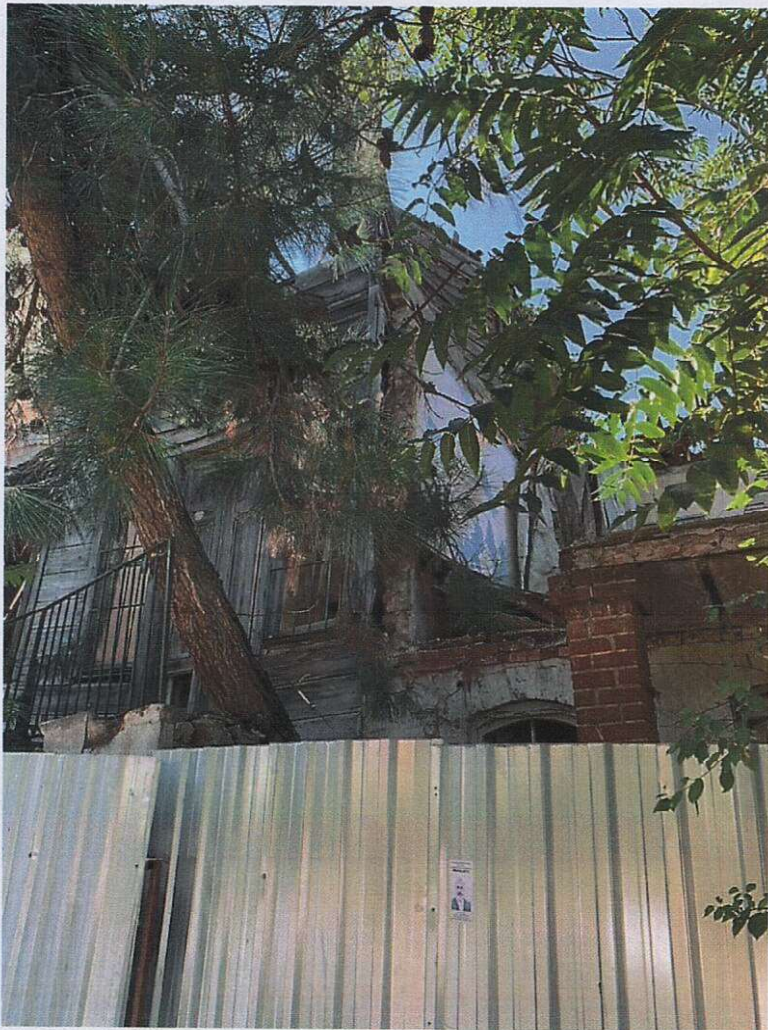
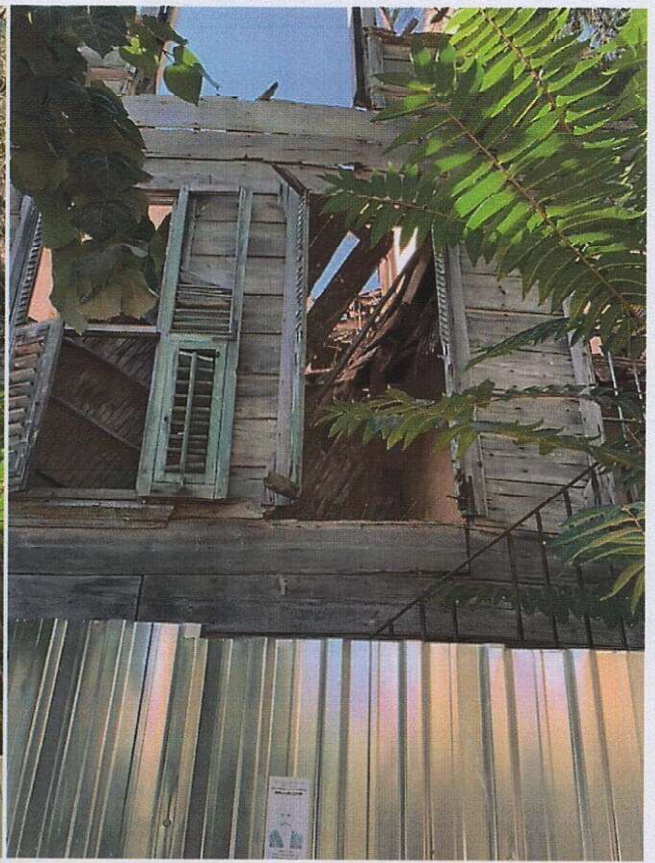


Mahalde Tespit Edilenler:

19.09.2025 tarih ve 10882 sayılı başvuru üzerine, Büyükada Nizam Mahallesi Kadıyoran Caddesi 78 kapı No, tapuda 110 ada 5 parsel sayılı yerde mahallen gerçekleştirilen incelemede; bodrum+giriş+1 normal katlı tescilli yapının çatısının bütünüyle tahrip olduğu, tavan ve taban döşemesinin kendi içine yıkıldığı, özellikle 1 normal kat bağdadi duvarlarda kısmen açıklıklar olduğu, yapının ön cephe kaplamaları ile ahşaplar doğramalarda yoğun bozulma, çürüme ve kayıplar bulunduğu, bu haliyle ahşap malzemenin zaman içinde özelliğini yitirdiği, yapının ayakta kalan kısımlarının yıkılma tehlikesi bulunduğu tespit edilmiştir. Metruk olan yapının ön tarafının trapez sac ile kapatılarak güvenlik önlemi alındığı ancak yapının yıkılması durumunda tedbirlerin yetersiz kalacağı, bundan dolayı kapsamlı emniyet tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

DÜZENLEYEN TEKNİK ELEMANLAR

Adı Soyadı:	Ünvan	İmza
Tuncay KÜÇÜK	Arkeolog	
Furkan GÜÇLÜER	Mimar	



Handwritten signature or initials in blue ink.





T.C.
ADALAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
METRUK YAPI TEBLİGAT TUTANAĞI

İstanbul İli, Adalar İlçesi, Nizam Mahallesi, Büyükada, Kadıyoran Caddesi, No: 78 adresli, tapununun 110 ada 5 parsel sayılı yerinde bulunan metruk yapı kapsamındaki tescilli taşınmazın büyük bir bölümünün yıkıldığı, yapı çevresinde güvenlik önlemleri alınmasına rağmen söz konusu önlemlerin yetersiz kaldığı, yapının bu haliyle can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturduğu tespit edilmiştir.

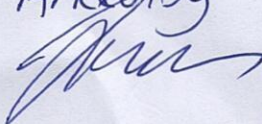
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.11.2025 tarih ve 14589 sayılı kararı gereğince tescilli yapının KUDEB denetiminde söküm/yıkımına karar verilmiş olup, mülk sahibi sorumluluğunda olan yıkım işleminin KUDEB denetiminde yapılması gerekmektedir.

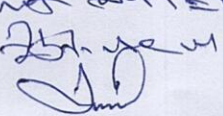
Bahse konu ile ilgili, **3194 Sayılı İmar Kanununun Yıkılacak derecede tehlikeli yapılar başlıklı 39. Maddesinde - (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/12 md.)** "Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması halinde bu durum tebligat yapan idarenin İnternet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir.

Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır. (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/12 md.) Tebligatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması halinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı % 20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir. Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltılmasını icabettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda bahsi geçen 3194. Sayılı İmar Kanununun 39. Maddesi ve Koruma Kurulu'nun 12.11.2025 tarih ve 14589 sayılı kararına istinaden can ve mal güvenliği açısından tehlikeli olan yapının 30 gün içerisinde yıkılması gerekmekte olup, yıkılmadığı takdirde Belediyemiz ekiplerince yıkımı yapılacaktır.

İşbu tutanak yapı sahiplerine ulaşılamadığından 3194 sayılı İmar Kanunu 39. maddesine istinaden yıkılma tehlikesi arz eden bina mahalline asılarak ilan edilmiştir.17.04.2026

Tuncay Küçük
Arkeolog


Mehmet DAVRAN
Zabıtçı


Osman Milli
Mintika Sorumlusu
