

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı İçin Görüş ve Öneriler

Beyoğlu Semt Dernekleri Çalışma
Raporu

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Davaya Konu Olan İtirazlar ve nedenleri aşağıda özetlenmektedir:

- Planda düzenlenen ön ve arka imar hatlarının mevcut yapıların önemli bir kısmının konturlarını değiştirmesi, mevcut yapıları, ada ve parsel dokusunu korumaması ve bu şekliyle koruma amaçlı imar planı hazırlama ilkelerine aykırı olması
- Konut yapı adalarının ortalarında arka bahçelerden alınarak düzenlenen park işlevlerinin gerçekleşme süreci ve gerçekleştiği taktirde yaratacağı sorunlar nedeniyle kamu yararına aykırı olması
- Mevcut yeşil alanların yapılaşmaya konu edilmesi ve kamunun ortak olarak yararlandığı alanı azaltıcı bu işlemin planlama ilkelerine uygun olmaması
- Yerinde olmayan binaların yeniden inşa edilmesinin plan kararlarıyla getirilmesinin koruma ilkelerine ve koruma amaçlı plan hazırlama tekniklerine aykırı olması
- Tescilli parsellerde veya bitişik parsellerde bu eserlerin özelliklerini dikkate almadan önerilen yeni yapılaşmaların koruma amaçlı imar planı hazırlama ilkelerine aykırı olması

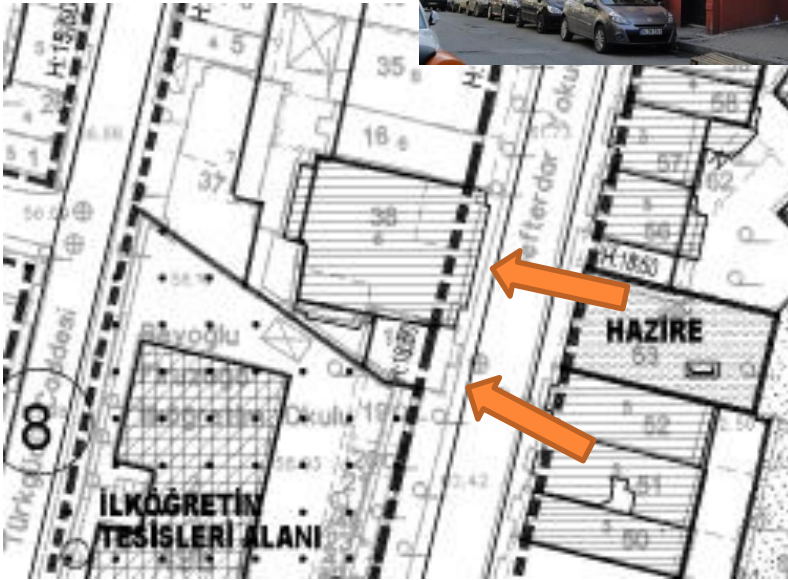
- Plan kararlarıyla Beyoğlu bölgesindeki konut işlevinin azaltılarak ticaret ve turizm işlevlerinin teşvik edilmesinin bölgenin yerel kullanıcısının kaybolmasına, tamamen turistikleşmesine sebep olması, bunun ise şehircilik ilkelerine uygun olmaması
- Planda getirilen tevhit ve ifraz uygulamalarının koruma amaçlı imar planlarının temel ilkelerinden biri olan parsel büyüklüklerinin bozulmaması ilkesine tamamen aykırı olması
- Ulaşım kararları ile mevcut topoğrafyanın zedelenmemesi koruma amaçlı planların temel ilkelerinden biri olduğu halde buna aykırı kararların getirilmesi, sit alanları içinde trafik yükünü arttıracak şekilde KOP-katlı otopark alanları oluşturulması.
- Bölgenin turizm bölgeleri, yenileme alanları, özelleştirmeye tabi alanlar ve farklı sit alanı ilanlarıyla parçalı bir planlamaya mahkum edilmesinin korumayı gerçekleştirmenin önünde engel oluşturması.

**Planda derneklerimiz tarafından
sakıncalı bulunan karar ve
uygulamalara örnekler**

İMAR HATLARI (YAPILAŞMA ÇİZGİLERİ)

Plandaki ön ve arka sınır çizgileri mevcut yapıların önemli bir kısmının konturlarını değiştirerek, **korunması gerekli yapılara**, ada ve parsel dokusuna ve imar haklarına önemli bir müdahalede bulunuyor.

CİHANGİR, DEFTERDAR YOKUŞUNDAKİ TESCİLLİ YAPI (SARI APARTMAN) YENİ İMAR ÇİZGİLERİNE GÖRE **YIKILARAK** YENİLENMİŞ(!) PLANDA TESCİLLİ GÖRÜNMEYEN ANCAK, ORJİNALLİĞİNİ KORUYAN PEMBE YAPIYA İSE YENİ İMAR ÇİZGİLERİNE ÇEKİLEREK 18.50 YÜKSEKLİK VERİLİYOR.



TOPHANE, BOĞAZKESEN CADDESİ
SONUNDAKİ GÜL BABA SOKAKTAN , YENİ
İMAR ÇİZGİLERİ İLE KORUNMAYAN TESCİLLİ
YAPILAR



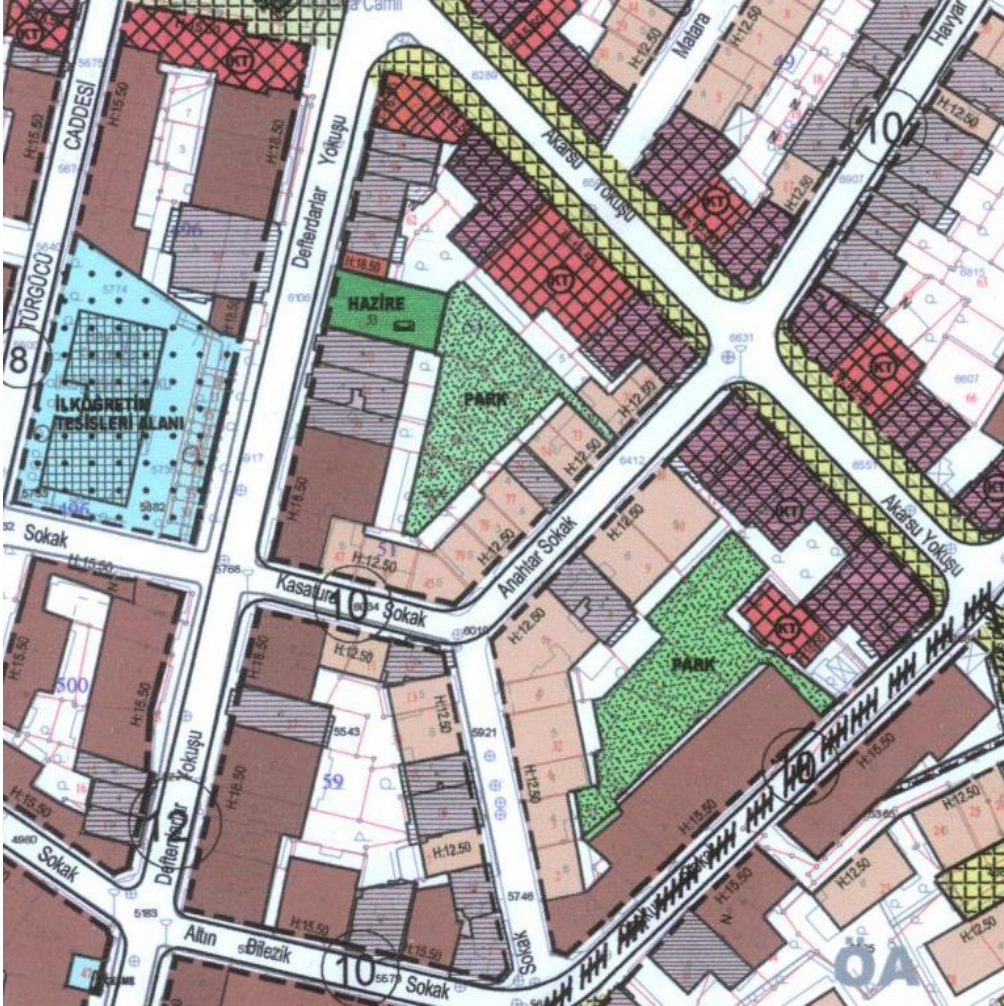
İTALYAN KONSOLOSLUĞUNUN BULUNDUĞU TOMTOM KAPTAN SOKAKTAN İMAR ÇİZGİLERİ
İLE KONTURLARI DEĞİŞTİRİLEREK KORUNMAYAN TESCİLLİ YAPI ÖRNEKLERİ



ORTA AVLULAR KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANA DÖNÜŞTÜRÜLÜYOR

Çok sayıda konut yapı adasının ortasındaki alanlar, apartmanların özel mülkiyetteki arka bahçelerinden alınarak Park olarak işlevlendirilmiştir. Gerçekleşme maliyetinin yüksekliğinin yanısıra kamuya açık olarak kullanıldığında doğuracağı problemler dikkate alındığında bu kararın uygulama olanağı çok zayıftır.

ORTA AVLULARI KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANA DÖNÜŞTÜRÜLEN KONUT ADALARINDAN ÖRNEKLER
(PLANDA YAKLAŞIK 20 ADET ADA AVLUSU PARK OLARAK GÖSTERİLMEKTEDİR)



ÇİHANGİR SEMTİ
F21-c-25-b-4-c PAFTA
51-52 ADA

AYAZPAŞA F21-c-25-b-3-a PAFTA 730 ADA



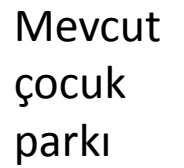
AYAZPAŞA F21-c-25-**b-3-a** PAFTA 730 ADA
PLANDA PARK OLARAK GÖSTERİLEN ORTA AVLU



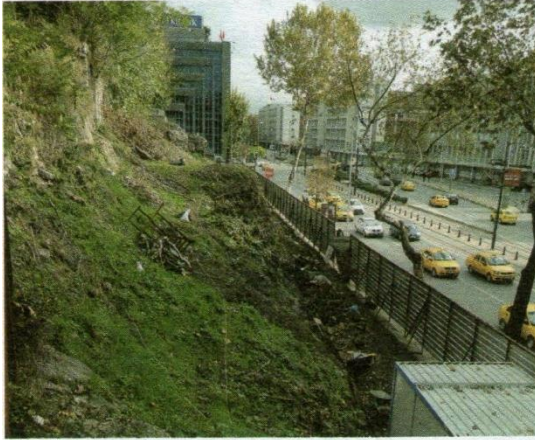
MEVCUT YEŞİL ALANLAR / AÇIK ALANLAR YAPILAŞMAYA AÇILIYOR

Yeşil alanların yetersizliğine rağmen kısmen eski eser ihya kararları ile kısmen de Kültürel Sosyal Tesis adı altında mevcut park ya da açık alanlarda yapılaşmalar önerilmektedir.

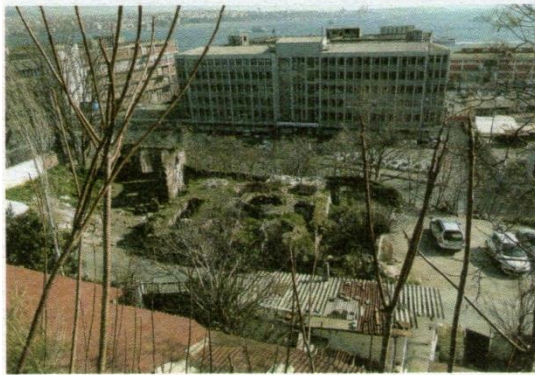
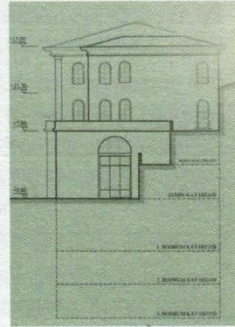
P: B4B – B4C



SANATKARLAR MEKTEBİ, TOPHANE



Nusretiye Camii ve
çevresine yukarıdan bakış.



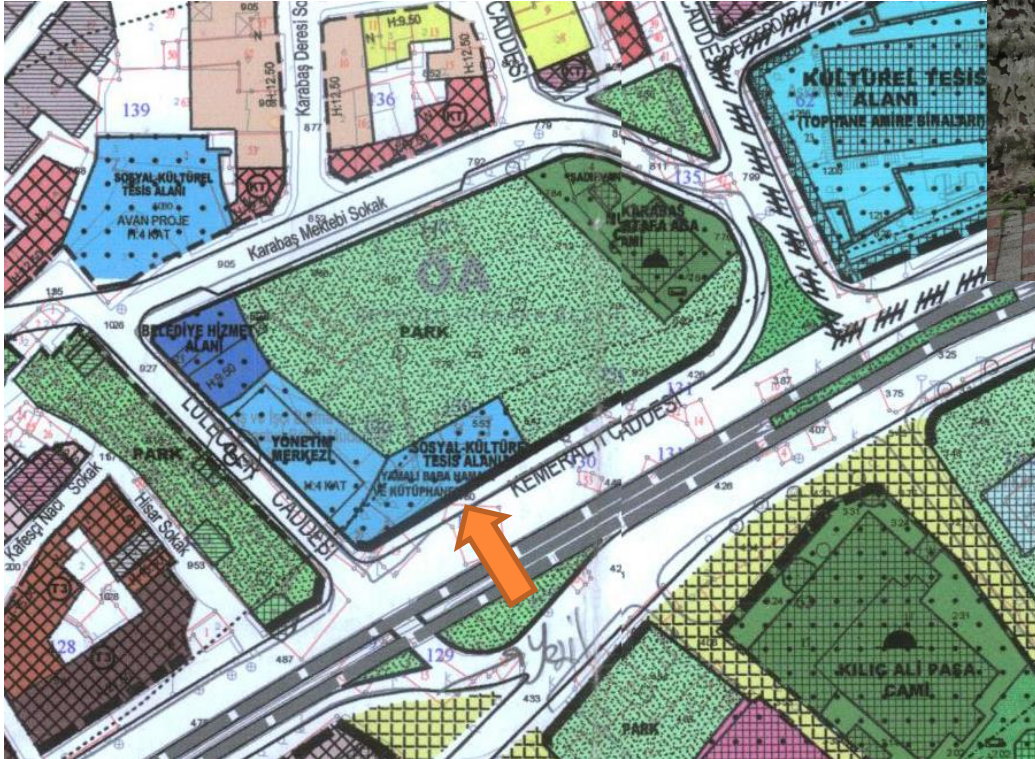
Yeniden yapılmak istenen
Sanatkarlar Mektebinin
arsası ve proje kesiti.

Yakup Ağa Hamamı ve
Rast Mehmet Ağa Camii
kalıntıları.

“Daha önce yeşil alan statüsünde olan bu alan son Beyoğlu Koruma İmar Planı’nda “arkeolojik alan ve sergi alanı” olarak gösterilmiştir. Bu ifadeden açıkta sergileme şeklinde bir kullanım akla gelmekteyken, yeni bir bina yapımı önerilmesi, ani bir karar değişikliği olmuş gibi görünmektedir. Mimarlık tarihi açısından vazgeçilmez bir değerde olmayan bir yapının, ölçeği, ilişkileri değiştirilerek, yeşil alana dönüşmüş bir yerde yapılması hatalı ve anlamsızdır. Yapılacak “sahte tarihi eserin çevreye katacağı bir artı değer yoktur. Aksine çevredeki mevcut tarihi değerleri yok edecek, açık alanı yok ederek ek yoğunluk getirecektir. Üç katlı bodrum üzerine rekonstrüksiyon ise, alandaki arkeolojik varlıkları korumak yerine, yok edici bir süreç olacaktır.” *

* Zeynep Ahunbay, Mimar.ist dergisi, 2012 sayı 46, s: 53

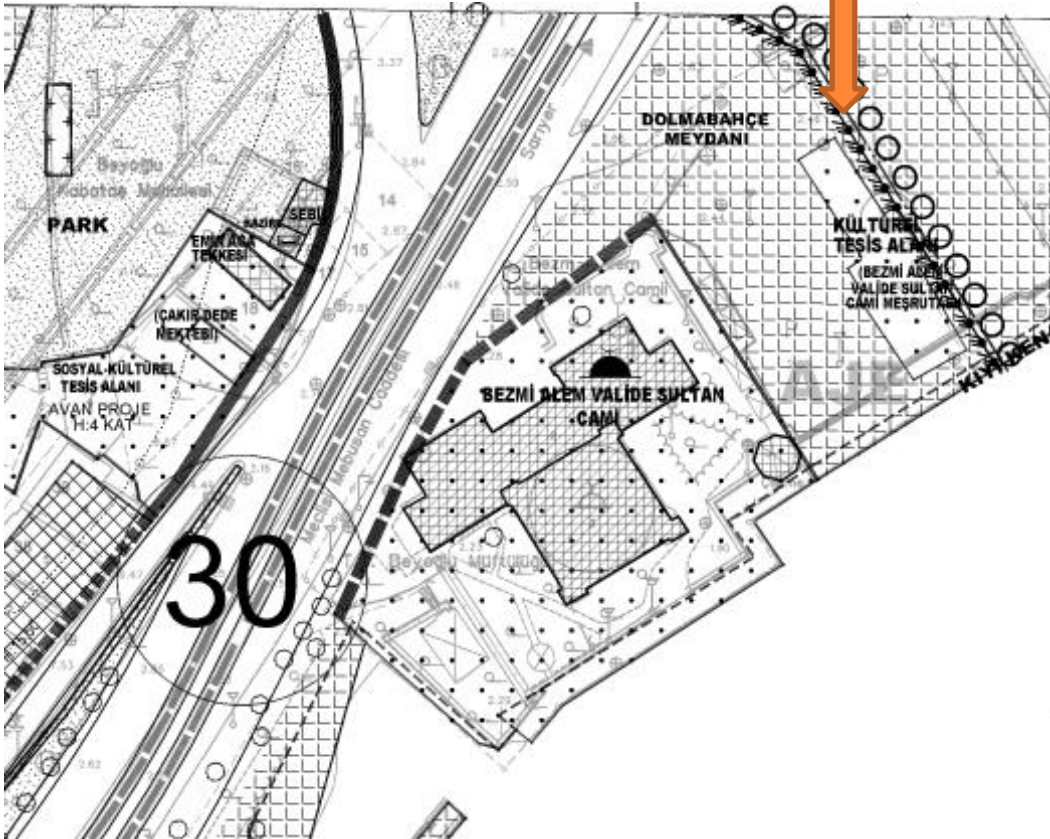
TOPHANE PARKINDA SOSYAL-KÜLTÜREL
TESİS ALANI OLARAK İHYASI ÖNERİLEN
YAMALI BABA HAMAMI VE KÜTÜPHANESİ
P: B4B



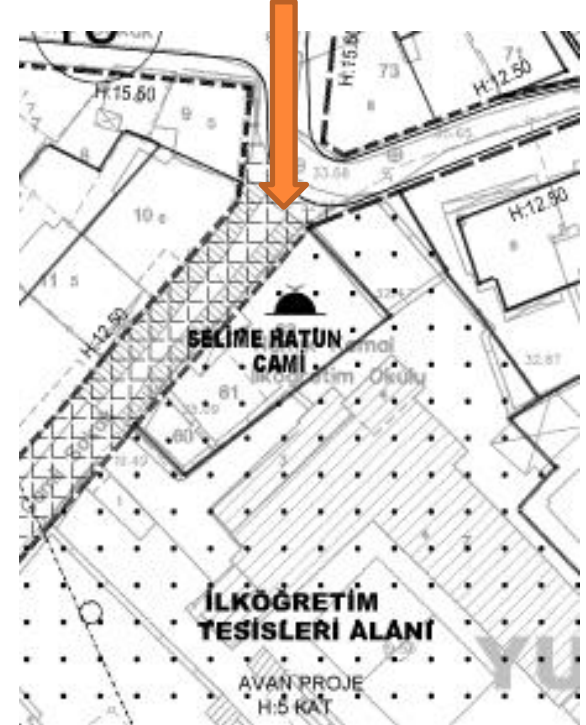
PLANDA ÇOK SAYIDA YER ALAN İHYA KARARI ÖRNEKLERİ

DOLMABAĞÇE KIYI ŞERİDİNDE YER ALAN AÇIK ALANDA ESKİ ESER İHYASI
(CAMİNİN MEŞRUTASI)

P: B3B



NAMIK KEMAL İLKOKULU
BAHÇESİNE CAMİ İHYASI



TAKSİM İLK YARDIM HASTANESİ

- Yenilenmek üzere yaklaşık bir yıldır kullanım dışı bırakılan Taksim İlk Yardım Hastanesi için Sağlık Bakanlığı tarafından hazırlanan ve kurul onaylı olan yeni proje ile ilgili derneklerimizin görüşü ve eleştirileri bir yazı ile Bakanlığa ve ilgili kurumlara bildirilmiştir(Ek: 1). Bu yazıda, tarihi çevrede yapılaşma ölçeğine uyum ve özgün kentsel dokuda yer alan sınırlı açık alanların korunması ilkeleri doğrultusunda hazırlanmış yeni bir hastane projesi talep edilmiştir.
- **Belediyenizce yeniden yapılacak olan Koruma Amaçlı İmar Planlarında, bu hastane alanındaki yapılaşma koşullarının, ilgili ek yazıda dile getirilen endişeleri dikkate alarak ve parselin Sıraselviler tarafındaki kentsel boşluk korunarak belirlenmesi gerektiği düşüncesindeyiz.**

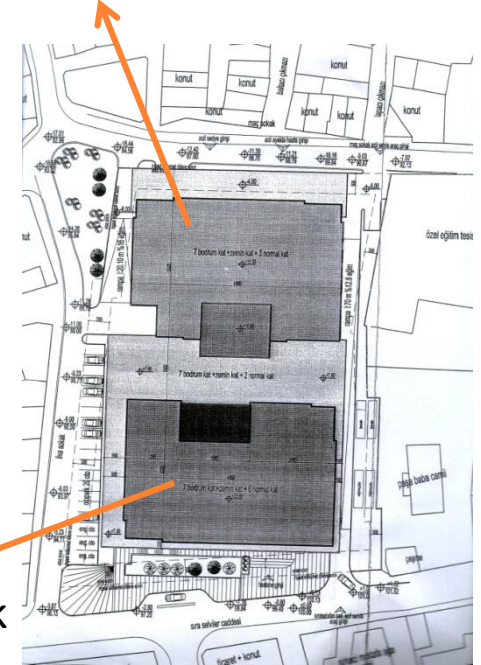
Taksim İlk Yardım Hastanesi - Mevcut yapı ve onaylı yeni proje

Arkadaki 9 katlı blok



Öndeki tek katlı Giriş ve Bahçe

Arkada 7 katlı blok

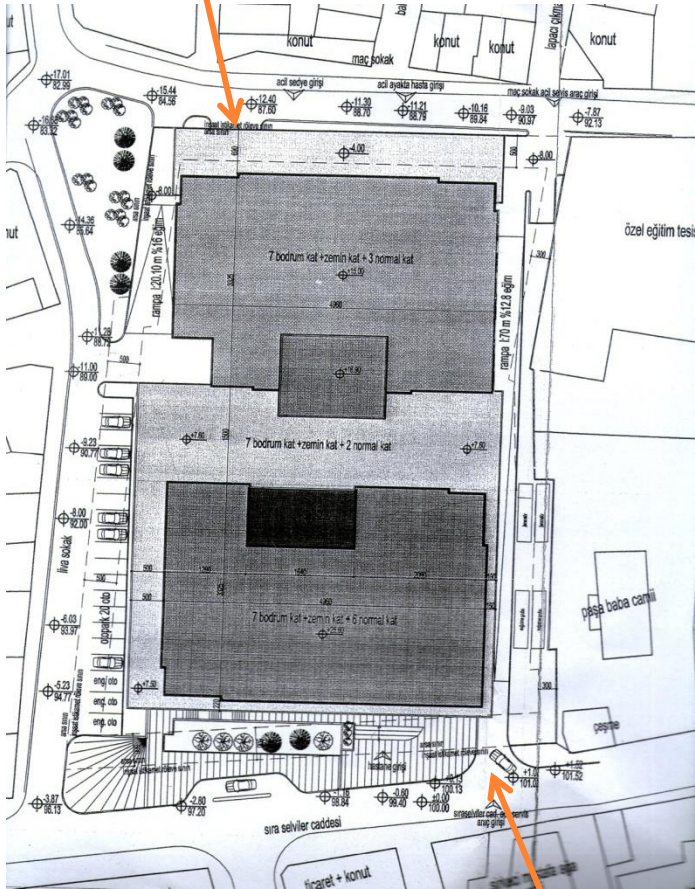


Önde 7 katlı blok

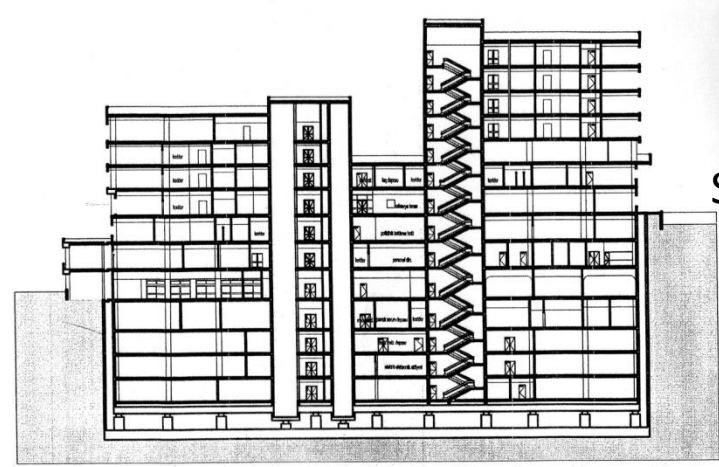


Taksim İlk Yardım Hastanesi - Yeni Proje

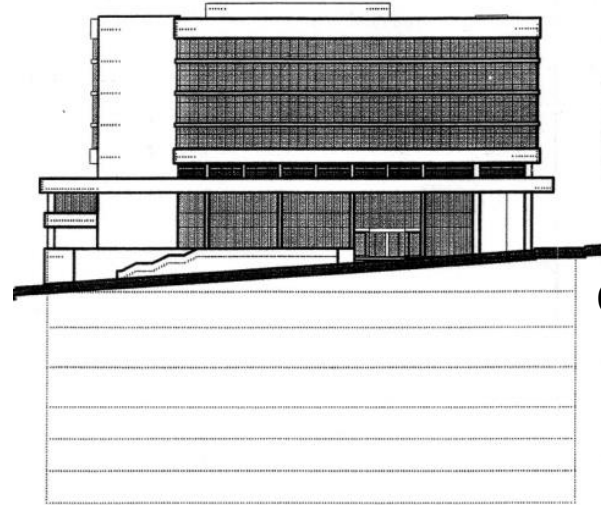
Acil Girişi



Sıraselviler Ambulans Girişi

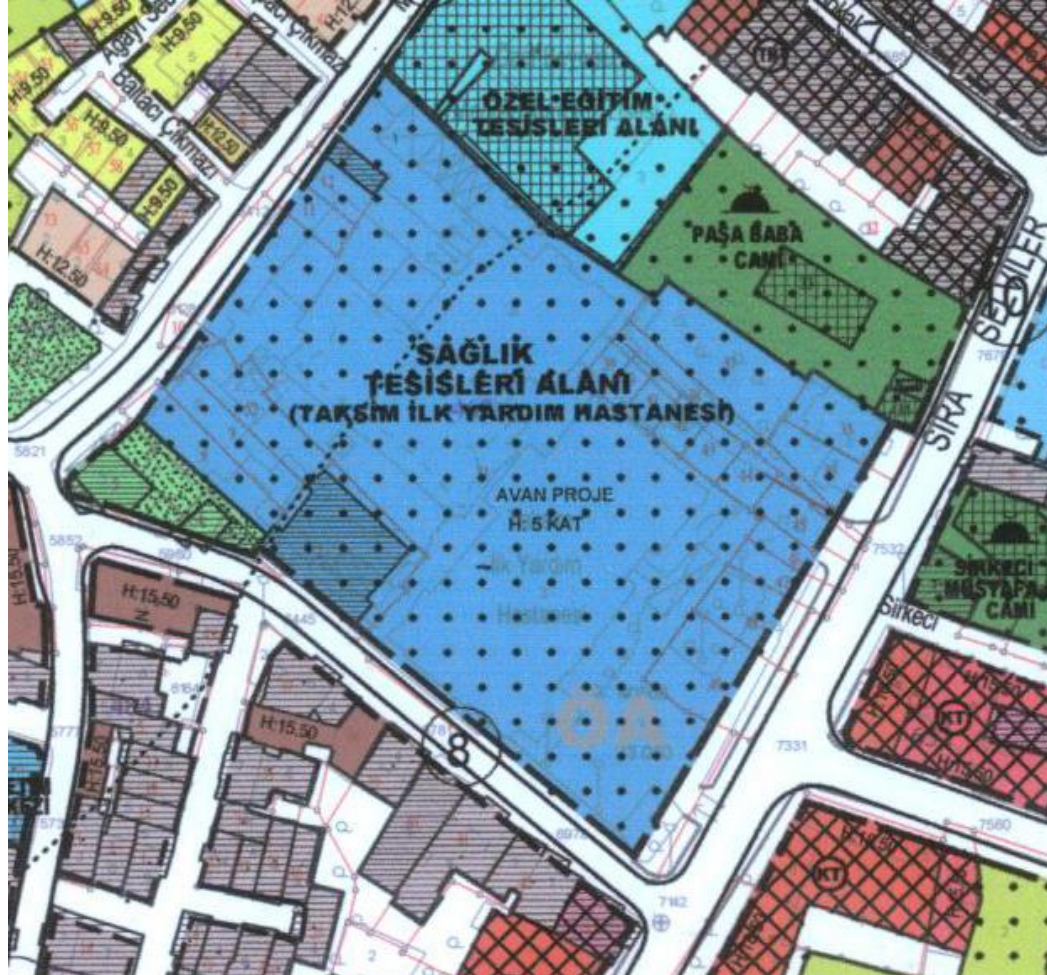


Sıraselviler



Ön Görünüş

Planda hastane alanının yapılaşma sınırları



TESCİLLİ PARSELLER İMARA AÇILIYOR

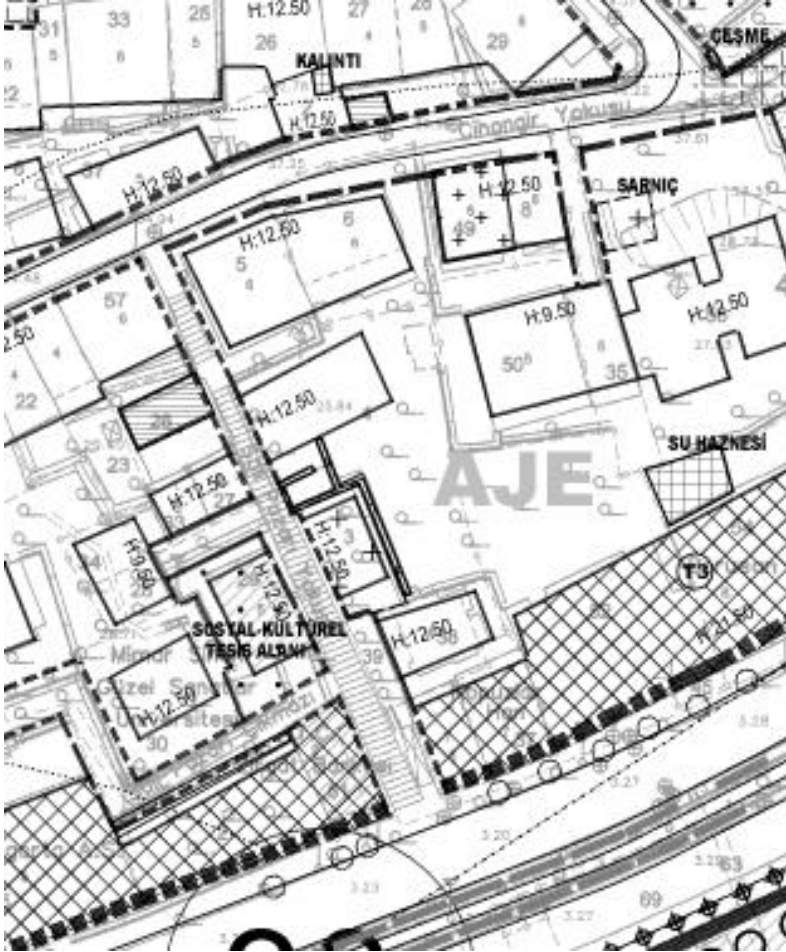
Tescilli parsellerde veya bitişik parsellerde getirilen yeni yapılaşmalar tarihi dokunun özgünlüğünü zayıflatmaktadır



CİHANGİR EGE BAHÇESİ GİRİŞİNDEKİ PARSEL İMARA AÇILMIŞTIR. DAHA ÖNCE MAHKEME KARARI İLE “YEŞİL ALAN” OLARAK TESCİLLENMİŞ EGE BAHÇESİNDE ARKEOLOJİK KALINTILAR BULUNUYOR **P:B4C**



CİHANGİR, SALI PAZARI YOKUŞU ÜZERİNDEKİ 18YY KALINTILARININ BULUNDUĞU ARSAYA İMAR VERİLMİŞTİR. PARSELE AÇILAN DAVA DEVAM EDİYOR. **P:B4C**



Tescilli olmayan yapılar yenilenirken, mimari doku ve karakterin bütün içinde yaşatılabilmesini sağlamak amacıyla **sokak silüetlerinin** plan çalışması kapsamında hazırlanması gerekmektedir. Böylece yeni yapılar için verilen proje onaylarında, semt ve sokak dokusu ile uyumsuz, taklitçi ve kimliksiz mimari uygulamaların önüne geçilebilir.



Tescilli Kadife Palas

Dokuyla uyumsuz
mimari cephesi ve
çıkması ile yeni yapı

Cihangir, Susam sokak

KONUT ORANI DÜŞÜRÜLEREK TİCARET ve TURİZM TEŞVİK EDİLİYOR

Mevcut durumda konut ağırlıklı ya da karma işlevli olarak kullanılan çok sayıda apartman yapısı ve sokak, planlarda (THT) turizm-hizmet-ticaret olarak işlevlendirilmekte ve konut alanı olmaktan tamamen çıkarılmaktadır. Mevcutta tamamı konut olarak kullanılan yapıların önemli bir kısmı da konut + ticarete (K+T) dönüşmektedir.

Konut dokusunu tamamen yok eden turistikleşme eğilimi, dünyadaki yeni turizm anlayışında benimsenen bir durum değildir. İstanbul'da turistlerin giderek Sultanahmet'ten çok Beyoğluna ilgi göstermelerinin önemli bir nedeni de konut alanı olarak yaşamaya devam etmesidir.

ÖNCESİNDE KONUT ALANI
OLUP, PLANDA K+T OLARAK
İŞLEVLENDİRİLEN
ALANLARDAN ÖRNEKLER

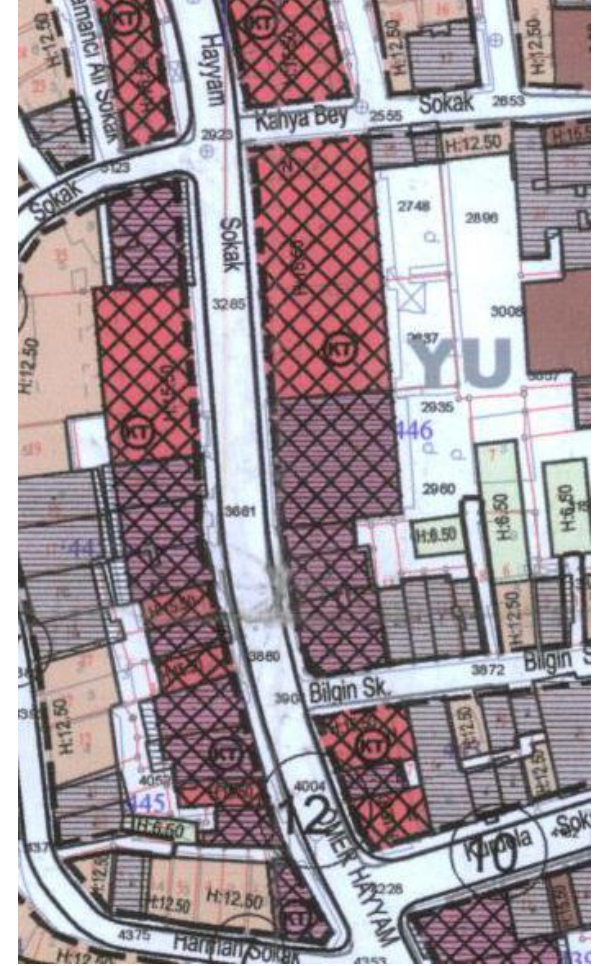
F21-c-25-b-1-d

F21-c-25-a-3-b

Kumbaracı Yokuşu,
Tophane



Sakızağacı cad.
Tarlabaşı



Ömer Hayyam, Tarlabaşı

K+T SOKAK ÖRNEKLERİ

Tarihi boyunca konut alanı olarak gelişmiş bu sokaklarda farklı dönemlere ait apartman yapıları yer almaktadır

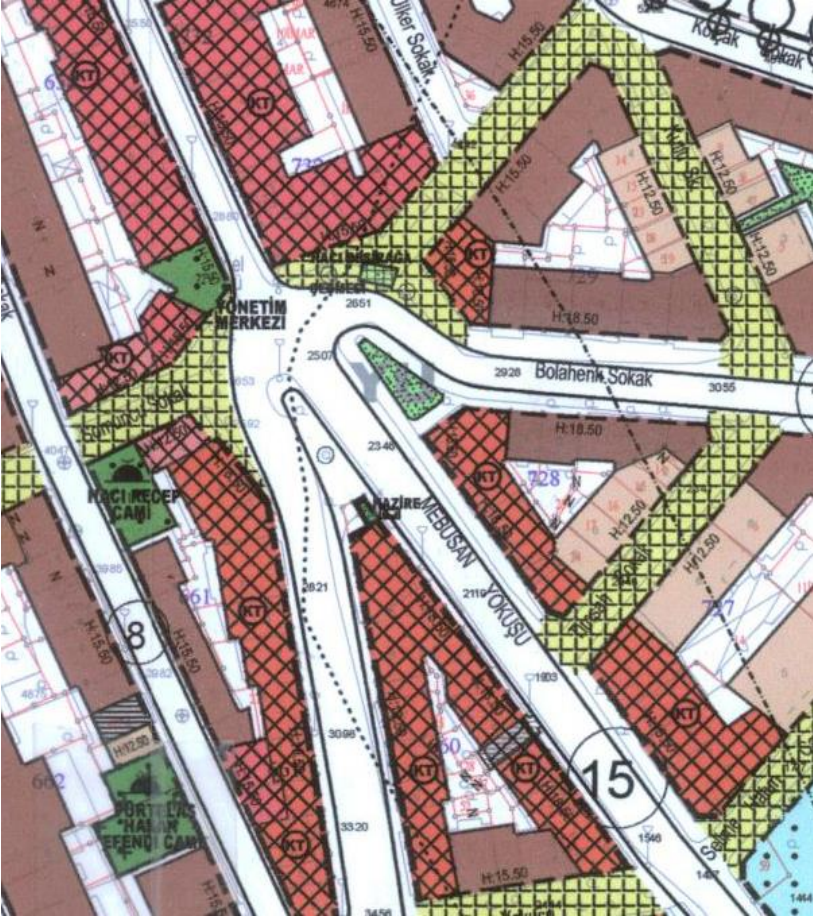
Kumbaracı Yokuşu, Tophane



Ömer Hayyam Caddesi, Tarlabası



K+T OLARAK İŞLEVLENDİRİLEN YAPILARDAN ÖRNEKLER



Kazancı Yokuşu, **P:B4B**



Sıraselviler, Akarsu Yokuşu, **P: B4C**

KONUT ORANININ DÜŞÜRÜLMESİ

- Konut oranı düşürülerek, turizm ve ticaretin teşvik edilmesi anlamına gelen bu kararlar gerek bilirkişi raporu gerekse mahkeme kararında, emlak değerleri ve kiralari arttıran, bölgenin asli unsurlarını yerinden edici etkileri olan kararlar olarak tespit edilmiştir.
- **Planların yürürlüğe girdiği tarihten itibaren mevcut konut yapılarının hızla el değiştirerek, otel-apart otel ve rezidans olarak yenilendiği görülmektedir. Bu sürecin hızlı nüfus değişimi, komşuluk ilişkileri, mahalle ortamı üzerindeki olumsuz etkileri açıkça gözlenebilmektedir.**

K+T SOKAK ÖRNEKLERİ



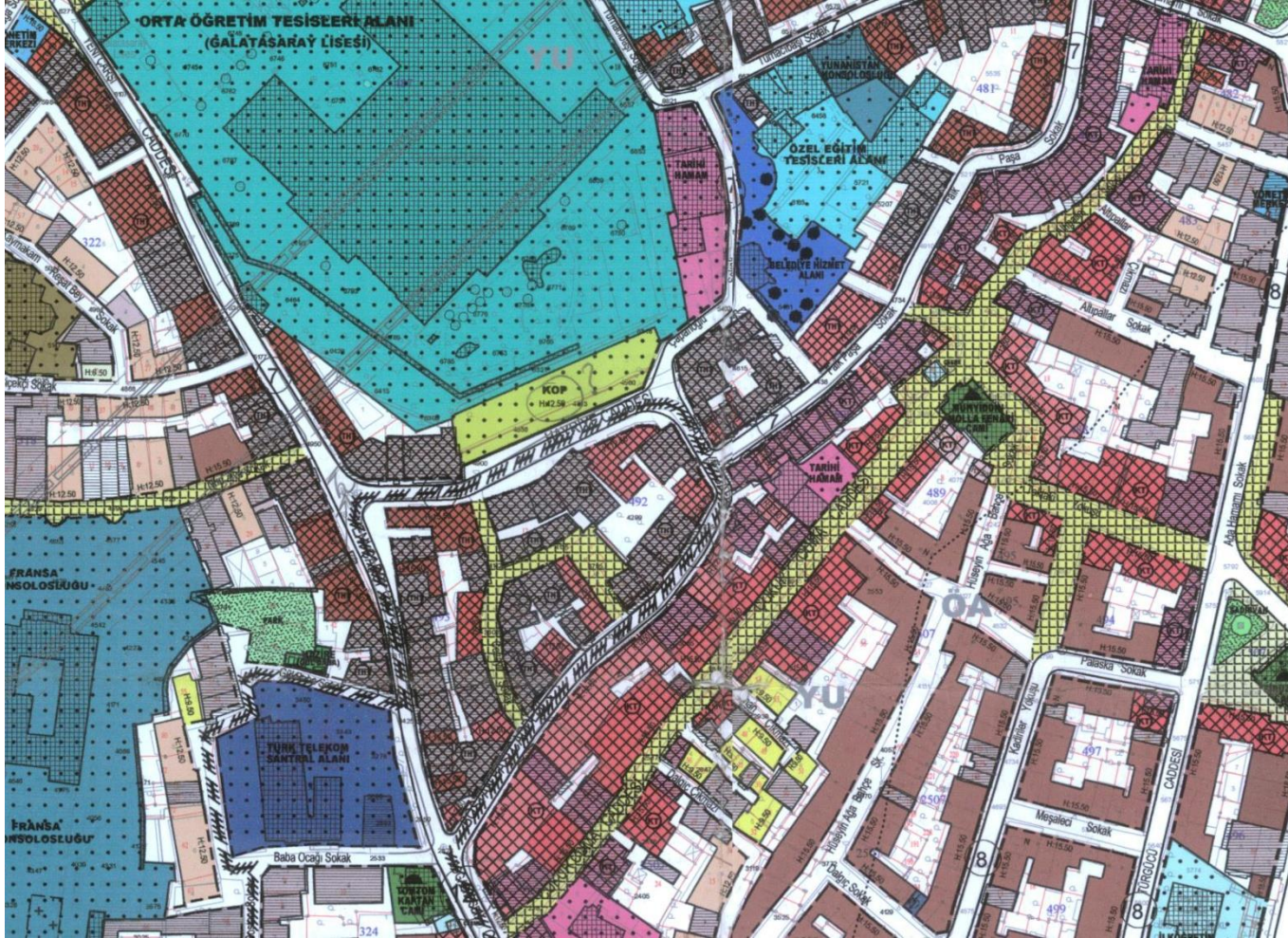
Kazancı Yokuşu, Gümüşsuyu-Cihangir

Akarsu Yokuşu, Cihangir

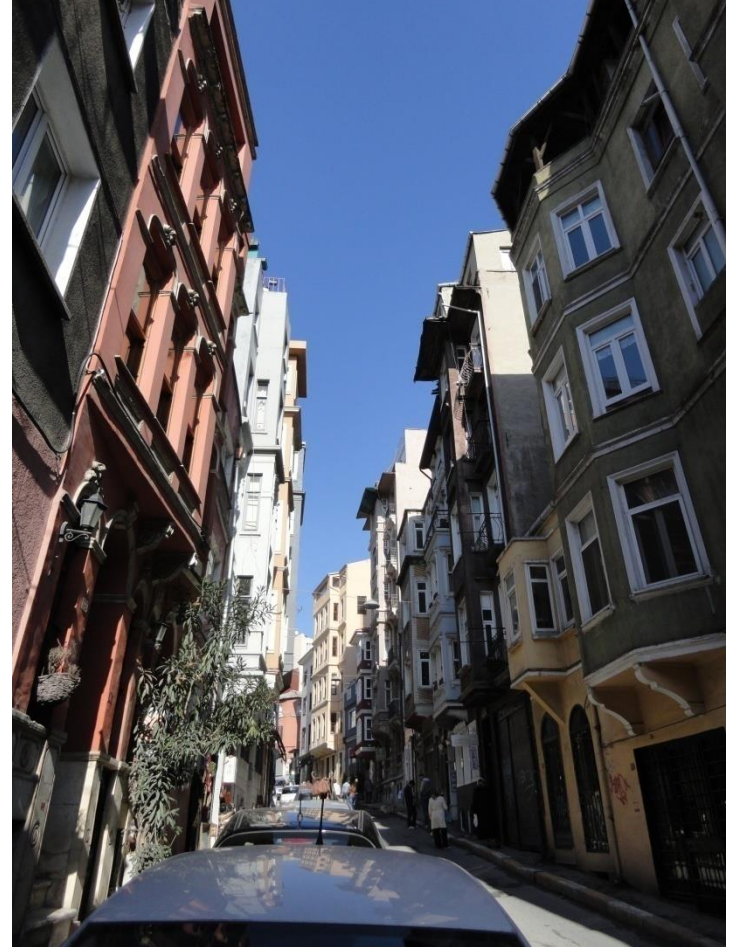


- Örneğin Cihangir, Akarsu yokuşunda zemin katlarda yer alan işletmelerin tüm sokağa yayılması ile gerek kaldırım işgalleri gerekse sabah saatlerine kadar süren gürültü sorunu, çevrede çok yoğun şikayetlere neden olmaktadır ve hatta farklı kesimler arasında sokak çatışmasına yol açmıştır.
- Eğer bu sokak planda (KT) olarak yer almaya devam ederse işletmelerin kontrolü daha da zorlaşacak ve üst katlarda yaşayanlar için bu sokak yaşanabilir olmaktan çıkacaktır.
- **Burada sadece konut işlevi korunmalı**, zemin katlardaki işletmeler ancak üst katlarda yaşayanların izniyle ve çevrede yaşayanlarla uzlaşacakları ortak kurallar çerçevesinde faaliyet göstermelidirler.

EN YOĞUN THT ve K+T BÖLGELERİNDEN ÇUKURCUMA P: B4A – B4B – B4D

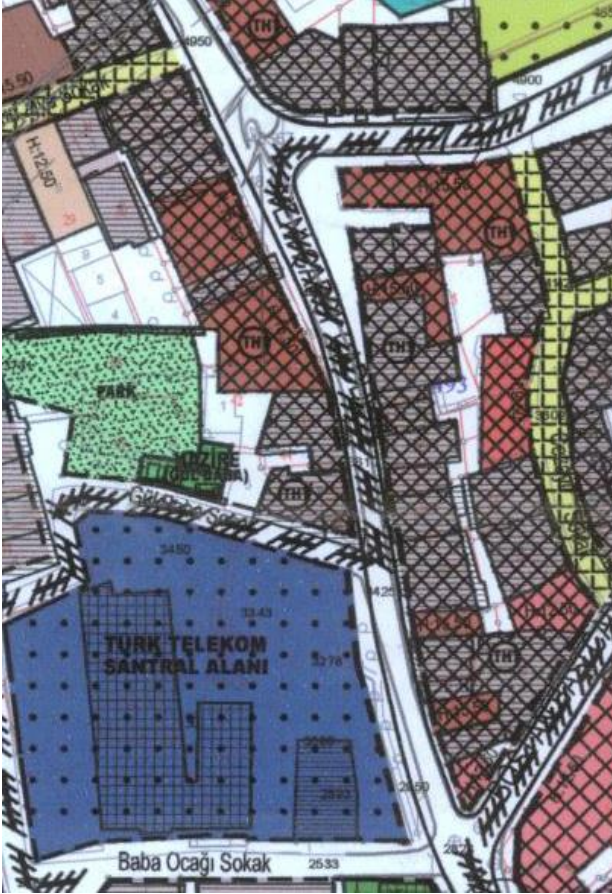


OTEL-APART OTEL SAYISININ HIZLA ARTTIĐI
ÇUKURCUMA- FAİK PAŞA CADDESİ



- Mevcut konut alanlarının tamamen THT olarak işlevlendirilmesi ise, örneğin Çukurcuma Faik Paşa sokakta olduğu gibi, tescilli apartman yapılarının hızla otelleşmesi ve fiyatların artması ile yerleşik nüfusun buradan ayrılmak zorunda kalmasına neden olmaktadır.
- Bölgenin, Sultanahmet gibi sadece otel ve işyerlerinden oluşan bir alana dönüşmesi ve bu nedenle zamanla turistler tarafından bile tercih edilmeyen bir alana dönüşmesi kaçınılmaz bir sonuç olacaktır.
- **Sit Alanı içinde, tarihi boyunca konut alanı olarak gelişmiş ve halen yaşanan alanlarda konut işlevi korunmalıdır.**
- **Bölgenin mimari karakterini oluşturan apartman yapıları orijinal işlevleri ile birlikte korunarak yaşatılmalıdır.**

KONUT ALANI OLMAKTAN TAMAMEN ÇIKARILIP
TURİZM-HİZMET-TİCARET OLARAK İŞLEVLENDİRİLEN
VE ÇOK SAYIDA TESCİLLİ APARTMAN YAPISININ YER ALDIĞI SOKAK ÖRNEKLERİ



Yeniçarşı Caddesi P: B4D



Hayriye Caddesi P: B4A



Turnacıbaşı Sokak P: B4B

KONUT ALANI OLMAKTAN TAMAMEN ÇIKARILIP
TURİZM-HİZMET-TİCARET OLARAK İŞLEVLENDİRİLEN
VE ÇOK SAYIDA TESCİLLİ APARTMAN YAPISININ YER
ALDIĞI SOKAK ÖRNEKLERİ.

Turnacıbaşı Sokak

Yeniçarşı Caddesi



Hayriye Caddesi



TEVHİT YOLU İLE ORJİNAL PARSEL DOKUSU ve MÜLKİYET TEKSTÜRÜ DEĞİŞTİRİLİYOR

Tevhit ve ifraz koruma planlarında olmaması
gereken değişikliklerdir

PLANDAN TEVHİT ÖRNEĞİ: MAJİK SİNEMASI VE MAKSİM GAZİNOSU, SIRASELVİLER, TAKSİM P: B4B

- Taksim'de 97 yıllık Majik Sineması ile komşusu Maksim Gazinosu'nun yıkılıp yerlerine 17 katlı otel yapılmasına dair proje onaylandı. (hürriyet, 28.12.2011)
- Sinema eleştirmeni Atilla Dorsay: Türkiye'de inşa edilen ilk sinema salonu. Burada 'Vurun Kahpeye' filmi için uzun kuyruklar oluştuğunu biliyoruz. Şehrin belleği bu yapılar. Maksim de öyle. Gazino geçmişimizin izleri var o yapıda. Gazino kültürünün en büyük mimarisi.
- Sinema tarihçisi Burçak Evren: Bu sinema salonu, sinema tarihi açısından çok önemli İstanbul'un sinema salonu olarak yapılan ilk binası. Türkiye'nin düş şatoları bunlar. Alkazar, Elhamra, Saray, Emek derken son sinema da elden gidiyor. Beyoğlu'nun çehresi değiştiriliyor.



KOT ve İMAR ARTIŞLARI

- İptal edilmiş olan Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, “koruma” işlevini yerine getirmede yetersiz olup, imar artışlarına neden olmuştur. Örneğin, Cihangir Camii çevresinde mevcut yapılaşmanın 9.50 (3 katlı) olduğu bazı parsellere 12.50 kot verilmiştir. Bu parsellerde, arsanın yüksek eğimi de imar hakkına katılarak, 6 kata kadar inşaat ruhsatı verilebilmektedir. Yakın tarihlerde bu bölgede verilen bir ruhsata açılan davada mahkeme bu ruhsatı hukuka aykırı bularak yürütmeyi durdurma kararı vermiştir(Ek:2).
- Ayrıca, küçük parsellerin tevhit yoluyla birleşmesi ile oluşan büyük arsalar, formu ve ölçeği itibarıyla da mevcut doku ile uyumsuz yapılaşmaya neden olmaktadır. Kentsel sit alanlarındaki parsellerde tevhit yoluyla yapılaşma ölçeğinin büyütülmesi “koruma” amacıyla bağdaşmaz.
- İmar konusundaki bu yaklaşım, sadece manzaraya dönük eğimli arsalar için değil, Sit Alanı'nın bütünü için önemli bir risk taşımaktadır. Bölgenin özgün yapılaşma dokusu ve ölçeğinin gerektirdiği sınırlar ve yükseklikler esas alınmalıdır.

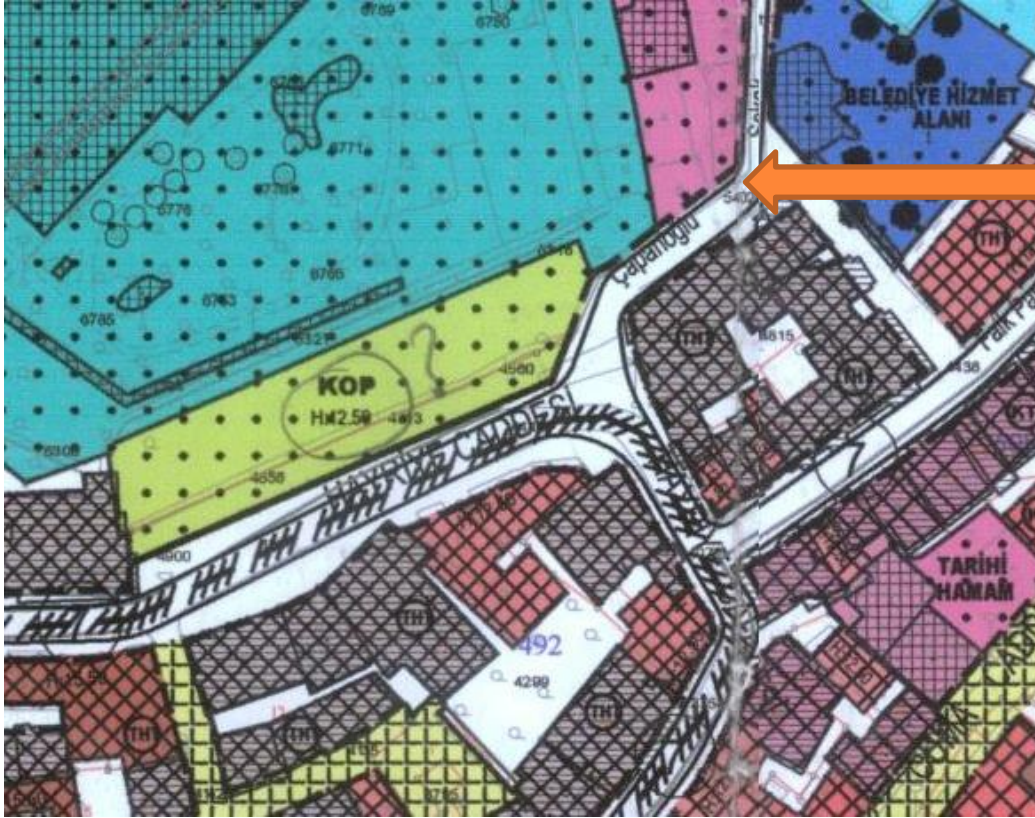
Planda kot ve imar artışına Fındıklı yamacından bir örnek: Bu parsellerde, arsanın yüksek eğimi de imar hakkına katılarak, mevcut 3 katlı yapıların yerine 6 kata kadar inşaat ruhsatı verilebilmektedir.



BİR KISIM YOLLARDA GEREKÇESİZ YAYALAŞTIRMALAR YAPILIRKEN, BAZI MERDİVENLİ SOKAKLAR ARAÇ TRAFİĞİNE AÇILIYOR

Yayalaştırma kararları konusunda bir ilke takip edilemezken, eğimleri araç trafiği için uygun olmayan merdivenli dar yollar araç yoluna dönüştürülerek orijinal kentsel doku tahrip edilmektedir. Sit alanı içine yerleştirilen çok sayıdaki katlı otopark ile araç trafiği yükü arttırılmaktadır.

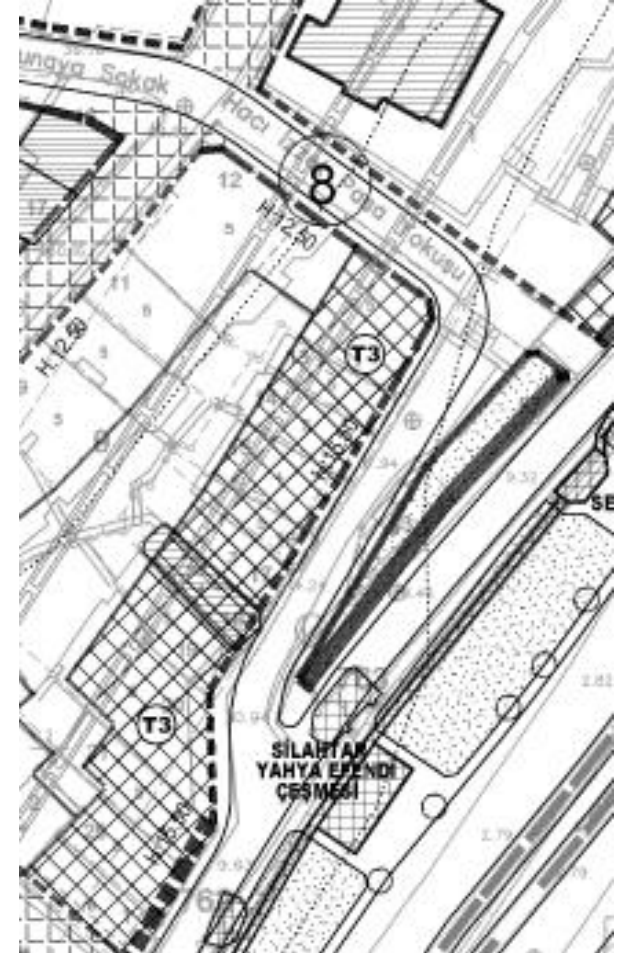
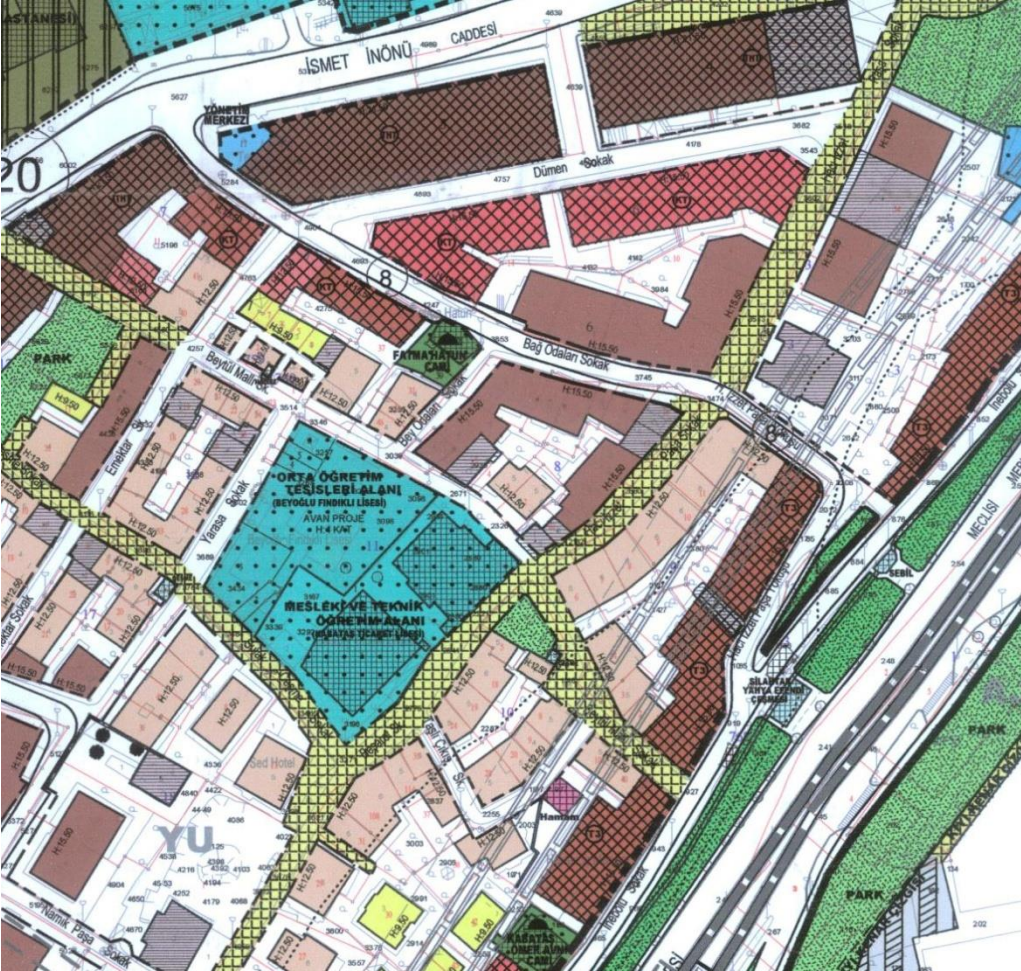
GALATASARAY HAMAMININ YANINDAN İNEN MERDİVENLİ SOKAK TRAFİĞE AÇILIYOR P: B4A



Çukurcumanın ara sokakları önemli ölçüde yayalaştırılırken, Galatasaray Hamamının yanından inen merdivenli dar sokak araç trafiğine açılıyor. Böylece Galatasaray Lisesinin **tescilli** (plan yürürlüğe girdikten sonra tescil edilmiştir) İstinat duvarı üzerine yerleştirilen katlı Otoparka, Tarlabası caddesinden kestirme ulaşım sağlanıyor

İNÖNÜ CADDASINDEN KABATAŞA BY-PASS YOL AÇMAK ÜZERE MERDİVENLİ İZZET PAŞA
YOKUŞU ARAÇ TRAFİĞİNE AÇILIYOR.

P: B3A



CİHANGİR ÇOCUK PARKI: Parkın bulunduğu arsa, 1936'da Nuri Demirağ adlı bir hayırsever tarafından belediyeye çocuk parkı olması şartıyla bağışlandı. Tapu kayıtlarında yeşil alan olarak tanımlanan parkın altı 1980 yılında otoparka dönüştürüldü. Böylece bir çatı bahçesine dönüşen park 1995 ve 2005 yıllarında çevre sakinlerince iki kez yenilendi. Geçtiğimiz yıllarda İSPARK'a devredilen park, yıkılarak katlı otopark olarak yeniden inşa edildi ve üzeri halen yeşil alan görünmesine rağmen kullanılamaz durumdadır.



1950

Park, altında toprak olan gerçek bir yeşil alan ve oyun parkıdır.



2012



1995



2005



Planda yer altı otoparkı (YOP) olarak görünen Cihangir Otoparkı, Cihangir Caddesinden bakıldığında 2 katlı geniş cephesi ile bir **katlı otopark (KOP)** yapısıdır. Üzeri ise “park” olmaktan çok dolaşılabilir bir teras çatıdır.



Lenger Sokak görünüşü



Cihangir Caddesi görünüşü

CİHANGİR PARKI

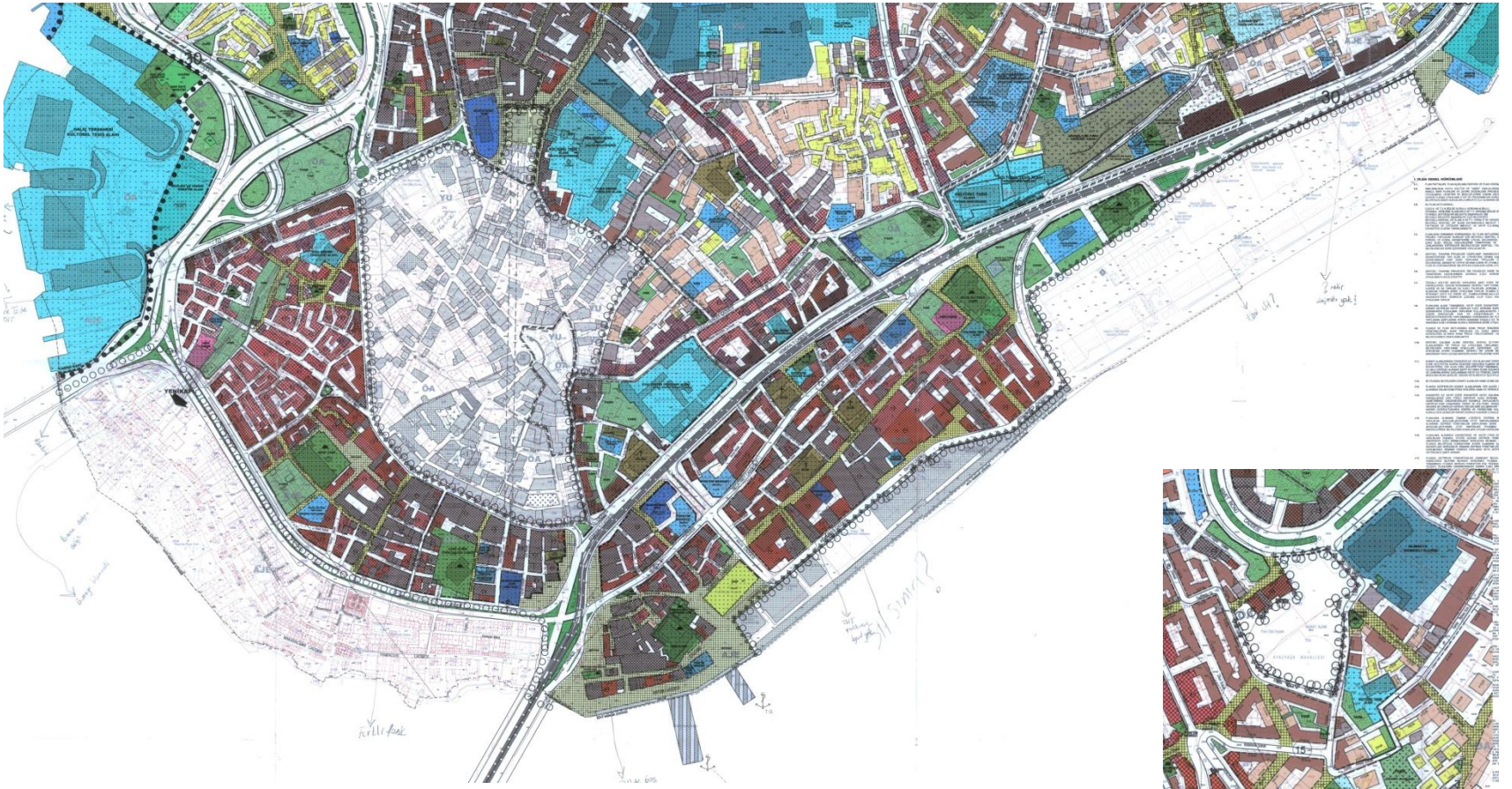
- Cihangir Parkı'nın özgün kullanım biçimi ve doğal topoğrafyası, katlı otopark müdahalesiyle 80'li yıllardan itibaren bozulmuştur. Otoparkın 2008 yılında yıkılarak yeniden yapılması sonrasında, üzerinin bir park olarak kullanılabilmesi tamamen olanaksız hale gelmiş daha çok üzerinde yürünebilen bir teras çatıya dönüşmüştür.
- **Bu alanın "koruma amaçlı" imar planlarında otopark alanı olarak tescil edilmesi yanlış bir uygulamanın yasallaştırılması anlamına gelmektedir. Yeni planlarda bu yanlışın düzeltilmesi ve tapu kayıtlarında da yeşil alan olarak görünen bu alanın, yeniden sadece park ve çocuk parkı olarak işlevlendirilmesi gerekmektedir.**
- Çevre sakinlerince, parkın son durumuna neden olan avan projeye karşı açılan davada mahkeme iptal kararı vermiştir. Bu kararda projenin katlı otopark kullanımına öncelik tanıyarak hazırlandığını ve üzerinin park ve özellikle de çocuk parkı olarak kullanılmaya elverişli olmadığını tespit etmiştir (Ek:3)

- **Bu alanın katlı otopark için doğru bir yer seçimi olmadığı düşüncesindeyiz. Mevcut otopark buradan kaldırılmalı ve yeniden doğal zemin üzerinde, bol ağaçlı bir park ve çocuk parkı olarak düzenlenmelidir.**
- Planda bölgenin en önemli eksiği; açık alanlar, yeşil alanlar ve parklardır. Çevrede yaşayanların otopark ihtiyacı, yakındaki diğer mevcut otoparklarda çevre sakinlerine öncelik tanıyarak ve indirimler sağlanarak karşılanabilir. Beyoğlu'na dışarıdan günlük gelişler için otopark kullanımı ise, Sit Alanı dışına yönlendirilmeli ve toplu taşıma teşvik edilmelidir..
- Bu konuya bilirkişi raporunda, İstanbul Çevre Düzeni Planı'na atıfla şöyle yer verilmiştir: *"... toplu taşımayı avantajlı hale getiren politikalar, özel araç kullanımını özellikle yoğun koridorlarda ve kentin merkezi alanlarına yapılan yolculuklarda "zorlaştırıcı/caydırıcı politikalarla beraber uygulanmalıdır. Bu bağlamda, kentin merkezi alanlarında ve iş yerlerinin yoğunlaştığı bölgelerde otopark sunumunun kısıtlanması/sınırlandırılması etkili bir politikadır. Aynı gerekçeyle, kentin diğer alanlarından farklı olarak, otopark ücretlendirme politikaları uygulanarak bu alanlarda otopark ücretlerinin caydırıcı düzeyde yüksek tutulması gerekir."*(s:44)

PLAN BÜTÜNSELLİK TAŞIMİYOR

Turizm Alanı ya da Yenileme Alanı ilan edilen bazı geniş bölgeler plan dışı bırakılmaktadır.

**PLANI BÜTÜNSELLİKTEN UZAKLAŞTIRAN “TURİZM ALANI” KARARLARI:
KARAKÖY LİMAN ve RIHTIMI, GALATA BÖLGESİ, PERŞEMBE PAZARI, PARK OTEL**



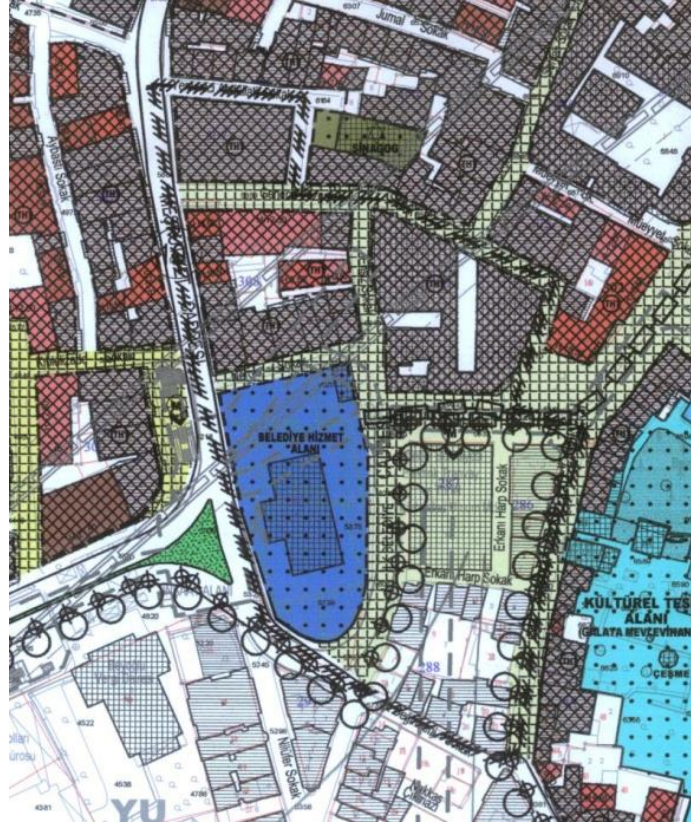
TURİZM ALANI VE YENİLEME ALANI BÖLGELERİNİN ÇEVRE ETKİLEŞİMİ

- Turizm Alanı ya da Yenileme Alanı ilan edilen bazı geniş bölgeler plan dışı bırakılarak, planın bütünsellikten uzaklaşması, özellikle çevresindeki konut alanlarına yönelik tehditler yaratmaktadır. Bilirkişi raporunda bu konu şu şekilde yer almaktadır:
- *"....konum olarak planlama alanı içinde yer alan, bu yönüyle de etkilenme bölgesi olarak ele alınması gereken, Perşembe Pazarı ve Galata Rıhtımı liman bölgelerine ait plan kararlarının dava konusu plan kararlarında göz önüne alınmadığı anlaşılmaktadır. **Beyoğlu'nun temel işlevlerini yaratan liman işlevinin Galata Perşembe Pazarı gibi alanlarda gerçekleştirilecek imar planlarına bağlı kentsel projeler sonucunda bölgenin büyük miktarda etkileneceği, bu hususların ise kentsel işlevlerde önemli değişimler yaratacağı görülmektedir.** Kentsel arazi kullanım rekabetinde başta Meclis-i Mebusan Caddesi'ndeki sigorta, banka vb. şirket merkezlerinin yerini otel kullanımları alamaya başlamakta, bu kullanımların ise Galata yolcu limanı ve ona bağlı kullanımlardan kaynaklandığı görülmektedir."*

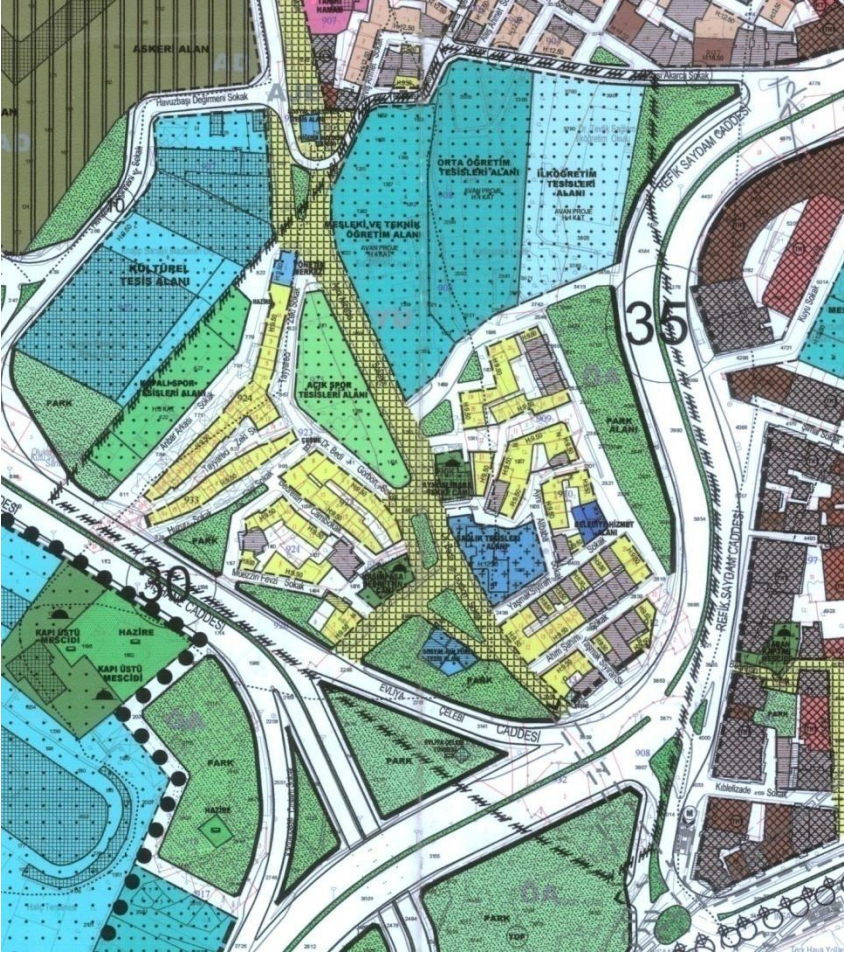
- Otelleşme konusundaki bu tespitin, zamanla çevre semtlerin iç kısımlarına doğru yayıldığı gözlenmektedir. Ancak sözü edilen etkileşim sorunu sadece bununla sınırlı değildir.
- Örneğin, Galataport olarak adlandırılan turizm alanı ile Taksim ve İstiklal caddesi arasında nasıl bir ulaşım bağlantısı kurulacağı planda belirsizdir. Bu amaçla ortaya atılan, Firuzağa'dan başlayarak, Sıraselviler Caddesinin altından Taksime ulaşacak bir tünel projesine dair söylentiler bölgede büyük endişe yaratmıştır.
- Resmi makamlarca yazılı olarak yalanlanan bu proje için iki ayrı ekip farklı zamanlarda bölgeye gelerek keşif yapmışlardır.
- **Koruma Amaçlı İmar Planları'nın, böylesi girişimlere meydan vermeyecek şekilde, Turizm Alanı ve Yenileme Alanı olarak boş bırakılan bölgelere ait plan kararlarına ve çevre etkileşimine de yer vermesi gerekmektedir.**

5366 SAYILI YASA İLE BELİRLENEN ve “AVAN PROJELERE” GÖRE UYGULAMA YAPILACAK
“YENİLEME ALANLARI”, PLANI BÜTÜNSEL KORUMA ANLAYIŞINDAN UZAKLAŞTIRIYOR

Galata bölgesi Yenileme Alanları P: A3C



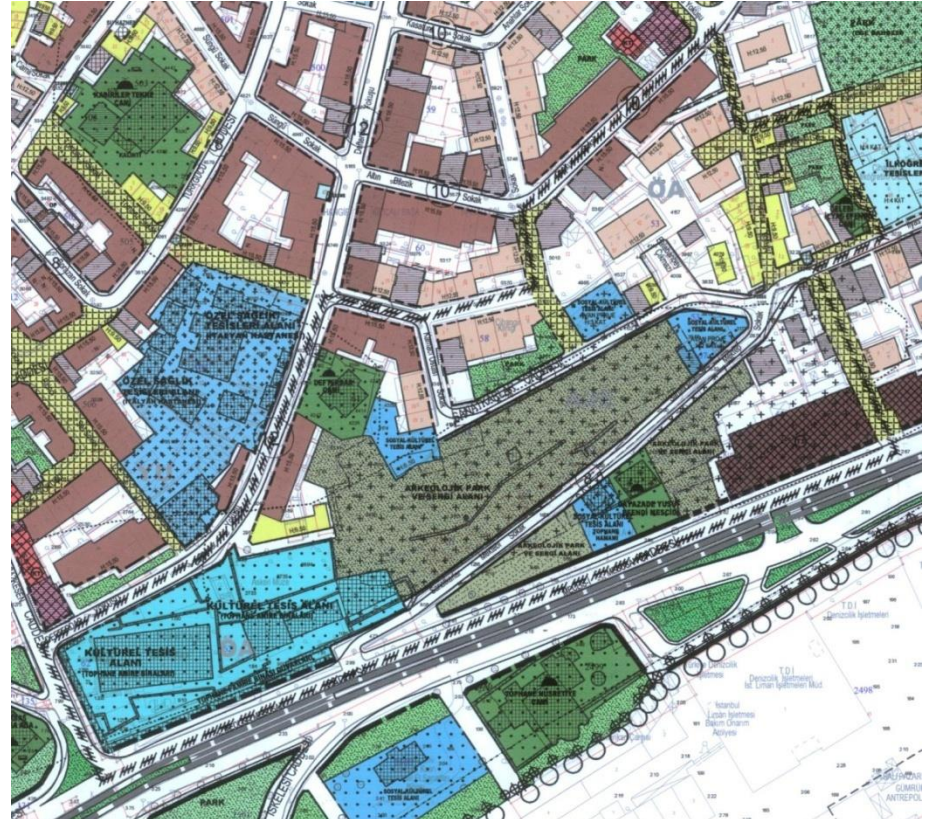
BEDRETTİN MAHALLESİ YENİLEME ALANI P: A3C Beyoğlu'nun en eski yerleşim alanlarındanr. Planların yürürlüğe girmesinden sonra bazı ahşap yapılar yangınlarla kaybedilmiştir



Tophane Yenileme Alanı **P:B4A – B4D**



Cihangir Sanatkarlar Parkı Yenileme Alanı **P: B4C**



TARLABAŞI YENİLEME ALANI P: B4A



Kentsel koruma amaçlı planlama ilkelerine, kamu yararına ve bireysel mülkiyet haklarına aykırı kararlar içermesi nedeniyle Beyoğlu Semt Dernekleri tarafından başlatılan hukuksal süreç sonucunda iptal edilen söz konusu planların yeniden hazırlanırken mahkemece tespit edilmiş olan sakıncalarının giderilmiş olması öncelikli beklentimizdir.

Mahkeme kararında, dava konusu koruma amaçlı imar planlarının üst plana uygun olarak hazırlanmadığı;

- turizm gelişiminin ticaret ve hizmete bağlandığı, kültür endüstrilerine ilişkin yeterli açıklama ve önerilerde bulunulmadığı,
- turizm kararlarının tarihi bölgenin topyekün "turistikleşmesi" ve kentlinin yaşamına yabancılaşıma tehdidi ve bölgenin kimliğini oluşturan asli unsurlarını yerinden edici etkilerine karşılık tedbirler alınmadığı,
- çevre düzeni planında " Beyoğlu, Tarlabası, ... gibi mahalle ve semt yenileşmeleri için, STK ların etkin katılımıyla sosyal proje uygulamalarının yaygınlaştırılması" hükmü bulunmasına rağmen, sosyal proje uygulamalarının yaygınlaştırılmasına ilişkin hükümlerin yer almadığı,

- merkezi alanda herhangi bir toplu taşıma hattını besleyecek konumda olmayan KOP-katlı otopark alanları oluşturulması, yol genişletme çalışmalarını içermesi gibi karayolu ağırlıklı çözümlerin kentin tarihi dokusunda ve kent merkezi niteliğindeki bir alanda toplu taşıma ve yaya kullanımını teşvik etmek yerine özel araç kullanımını arttıracak olması,
- korumanın ekonomik, toplumsal ve fiziksel boyutlarının birlikte düşünüldüğü güncel "bütüncül koruma" anlayışı yerine, ağırlıklı olarak fiziki mekana ilişkin yapı ölçeğinde koruma anlayışı bulunduğu, bu nedenle koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasına yönelik yönetmelik hükümlerince belirtilen uygulama etap ve programlarını, uygulamanın finansmanı ilkelerini, katılımcı alan yönetimi modellerini içermediği,

- konum olarak planlama alanı içinde kalan Perşembe Pazarı ve Galata Rıhtımı liman bölgelerine ait plan kararları ile gerçekleştirilecek kentsel projeler sonucunda bölgenin çok büyük miktarda etkileneceği, ancak dava konusu imar planlarında göz önüne alınmadığı, bu yönüyle de bütünselliğinin olmadığı,
- bölgenin tarihi yapısına ve güncel plan sorunlarına ilişkin çözümleri içeren ve plan raporunda ilgili yönetmelik gereği bulunması zorunlu bilgilerin plan raporunda yer almadığı,
- ilgili yönetmeliğe uygun olarak hazırlanmadığından bölgenin kentsel dokusunu ve özgün kullanım biçimini (parsel/yapı adası karakteristikleri, özellikli istinat duvarları, özgün yapıların oluşturduğu mevcut cephe hatları, yapı adalarının içindeki özel mülkiyetteki iç bahçeler, vb.) koruyacak hükümler içermediği, yapılaşma sınırları ve koşullarının belirlenmesinde şehircilik ilkelerine ve plan yapım yöntem ve tekniklerine uygun olmadığı,

tespit edilmiştir.

...SONUÇ OLARAK; GÖRÜŞ ve TALEPLERİMİZ

1. Koruma amaçlı imar planı hazırlama ilkelerine uygun olarak, planda düzenlenen ön ve arka imar çizgilerinin, mevcut yapı hatlarını koruma, ada ve parsel dokusunu koruma esasına göre şekillendirilmesi.
2. Konut yapı adalarının ortalarında arka bahçelerden alınarak düzenlenen park işlevlerinin gerçekleşme süreci ve gerçekleştiği takdirde yaratacağı sorunlar nedeniyle plandan kaldırılması.
3. Mevcut yeşil ve açık alanların korunması, yapılaşmaya açılmaması. Örneğin, Sanatkarlar Parkı (ya da Roma Bahçesi) olan yeşil alan içinde ve çevresinde, Beyoğlu'nun denize açılan önemli manzara teraslarından biri niteliğinde olan arkeolojik kalıntıların yer aldığı bu parkta sosyal-kültürel tesis adı altında ya da hiç bir şekilde yapılaşma öngörülmemesi. Bu alanın yeşil alan olarak korunması ve arkeolojik düzenlemelerle birlikte kullanılabilir hale getirilmesi.

4. Özgün kullanım biçimi ve doğal topoğrafyası, katlı otopark müdahalesiyle 80'li yıllardan itibaren bozulmuş olan Cihangir Parkı'nın, "koruma amaçlı" imar planlarında otopark alanı olarak tescil edilmesi yanlış bir uygulamanın yasallaştırılması anlamına geleceğinden, yeni planlarda bu yanlışın düzeltilmesi ve tapu kayıtlarında da yeşil alan olarak görünen bu park alanının, yeniden sadece park ve çocuk parkı olarak işlevlendirilmesi.
5. Yerinde olmayan binaların yeniden inşa edilmesinin plan kararlarıyla getirilmesinin koruma ilkelerine ve koruma amaçlı plan hazırlama tekniklerine aykırı olması nedeniyle, yıkılmış, yok olmuş ve farklı bir kentsel biçimlenmeye /yapılanmaya gidilmiş yerlerde cami vb anıtların ihyasından vazgeçilmeli. İptal edilen planda Namık Kemal İlkokulu bahçesinde , Karaköy Meydanında ve Perşembe Pazarında ihyası öngörülen camiler bu kapsamdadır.
6. Tam ve doğru koruma yapabilmek için iyi bir envanter araştırması yapılması; tescillerdeki eksiklerin tamamlanması. Sit Alanı içinde mimari ve kentsel karakterin korunması için henüz tescil edilmemiş ancak edilmesi gereken çok sayıda yapı mevcuttur. Örneğin Cihangir için bu konuda tamamlanmış bir yüksek lisans tezi bulunmaktadır.

7. Tescilli parsellerde veya bitişik parsellerde bu eserlerin özelliklerini dikkate almadan önerilen yeni yapılaşmaların koruma amaçlı imar planı hazırlama ilkelerine aykırı olması nedeniyle, bu parsellerin yapılaşmaya açılmaması. Galata Doğan Apartmanı bitişigindeki parsel, Cihangir Ege Bahçesi vb. parseller bu kapsamdadır.
8. Tescilli olmayan yapılar yenilenirken, mimari doku ve karakterin bütün içinde yaşatılabilmesini sağlamak amacıyla sokak silüetlerinin plan çalışması kapsamında hazırlanması gerekmektedir. Böylece yeni yapılar için verilen proje onaylarında, semt ve sokak dokusu ile uyumsuz, taklitçi ve kimliksiz mimari uygulamaların önüne geçilebilir
9. Plan kararlarıyla Beyoğlu bölgesindeki konut işlevi azaltılmamalı. Ticaret ve turizmin mahalle aralarına, dar sokaklara kadar yayılarak değer artışı, gürültü gibi etkenlerle oradaki yerel yaşamı rahatsız etmemesi; insanları yerlerinden uzaklaştırmaması.

- 10.** Planda getirilen tevhit ve ifraz uygulamalarının koruma amaçlı imar planlarının temel ilkelerinden biri olan parsel büyüklüklerinin bozulmaması ilkesine tamamen aykırı olması nedeniyle, Beyoğlu'nun kentsel karakterinin korunması için dokunun özelliklerine dikkat edilmesi, yoğunluğu arttıracak parsel birleştirmelerine, yeni-yüksek yapılaşmalara gidilmemesi. Örneğin, Maksim gazinosunun arkasında başlayan ve durdurulan alanın deprem vb afet durumlarında, ilk yardım tesisleri gibi amaçlarla kullanılabilecek bir boşluk olarak tutulması
- 11.** Toplu taşıma sistemlerinin geliştirilmesi, özel araç kullanımını zorlaştırıcı/caydırıcı önlemler alınması. Bu bağlamda, kentin diğer bölgelerinden. Beyoğlu Sit Alanı'na yapılacak yolculuklarda toplu taşımayı avantajlı hale getirecek şekilde, otopark sunumunun kısıtlanması/sınırlandırılması ve otopark ücretlerinin caydırıcı düzeyde yüksek tutulması.
- 12.** Sit alanı merkezinde trafik yükünü arttıracak olan KOP-katlı otopark alanları oluşturulmaması. Buna karşılık bölgede yaşayanlar için mevcut otoparklarda öncelik ve indirimler uygulanması.

- 13.** Beyoğlu içinde mevcut merdivenli sokakların trafik yollarına dönüştürülmemesi; yeni trafik yolları açılmaması. Ulaşım kararları ile mevcut topoğrafyanın zedelenmemesi.
- 14.** Bölgenin turizm bölgeleri, yenileme alanları, özelleştirmeye tabi alanlar ve farklı sit alanı ilanlarıyla parçalı bir planlamaya mahkum edilmemesi, korumayı gerçekleştirebilmek için planda bütünselliğin sağlanmasına yönelik olarak, tüm bu alanlara yönelik plan kararlarının hazırlanarak, koruma amaçlı imar planına entegre edilmesi.
- 15.** Planın bölgede yaşayan insanların yaşam koşullarını geliştirecek, daha iyi sağlık, eğitim, rekreasyon, vd. gereksinimlerini sağlayacak şekilde hazırlanması. Özellikle Taksim İlk Yardım Hastanesinin hizmet dışı kalması ile, sağlık donanımı açısından çok büyük boşluklar oluşan bölgenin bu ihtiyacının karşılanması. Koruma Amaçlı İmar Planlarında, bu hastane alanındaki yapılaşma koşullarının, çevresel ölçek ve dokuya uygun ve parselin Sıraselviler tarafındaki kentsel boşluk korunarak belirlenmesi.

Saygılarımızla arz ederiz.

Beyoğlu Dernekleri