

## İSTANBUL 10. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA

### BİLİRKİŞİ RAPORU

**Dosya No** : 2015/1869  
**Davacı** : Cihangir Güzelleştirme Derneği  
**Vekili** : Av. Pervin Çelik  
**Davacı** : Galata Derneği  
**Vekili** : Av. Pervin Çelik  
**Müdahil** : Doğan Apartmanı Yönetimi adına Yönetici Engin Yenal  
**Vekili** : Av. Gülcan Kartal Bağat  
**Davalı** : Kültür ve Turizm Bakanlığı  
**Vekili** : Av. Ayten Sam (Şube Müdürü), Av. Aydan Kızıllarslan  
**Davalı** : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı  
**Vekili** : Av. Ebru Demiray, Av. Nuran Öktem  
**Davalı** : Beyoğlu Belediye Başkanlığı  
**Vekili** : Av. Gönül Tüfekçi  
**Konu** : İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve davalı Belediyelerin onayıyla askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın iptali ve yürütmenin durdurulması istemidir.

06.06.2016 günü mahkemeniz naib üyesi Hâkim Mustafa Bilici başkanlığında yerinde yapılan keşif ve incelemede dava konusu bölge ve etrafı ve ilgi taşınmazlar gezilip görüldü. Tarafların görüş ve iddiaları dinlendi.

Dava kapsamında bilirkişi heyetimizden;

- Dava konusu 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın üst ölçekli planlara uygun olup olmadığına,
- Dava konusu planlarının, bütünselliğinin olup olmadığı, yapılaşma sınırlarının planlama tekniğine ve ilgili yasal mevzuata uygun olup olmadığına,
- Dava konusu 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın, plan onama sınırında geçerli ve yürürlükte olan Koruma Kurulu kararlarına uygun olup olmadığına,
- Dava konusu 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili mevzuatına uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığına,
- Dava konusu, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın şehirleşme prensiplerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına,

kamu yararına, kentsel yerleşmenin mevcut ve gelecekteki durumuna uygun olup olmadığına,

Planların kapsadığı alanın ve çevresinin gezilip görülerek, taraf iddiaları, dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile resen tespit edilecek hususlar göz önünde bulundurulmak suretiyle, bilimsel, ayrıntılı, gerekçeli ve net bir biçimde sonucu belirtecek şekilde hazırlanacak raporun Mahkemeye iletilmesi istenmektedir.

## **BİLİRKİŞİ KEŞFİ VE YERİNDE YAPILAN İNCELEMELER:**

Dava konusu İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve davalı Belediyelerin onayıyla askıya çıkarılan 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile dayanağı 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın iptali istemiyle açılan dava kapsamında 06.06.2016 tarihinde gerçekleştirilen keşif esnasında, dava konusu alanın büyüklüğü ve dava dosyasının kapsamın dikkate alınarak, öncelikle plan onama sınırları ve dava konusu süreçte temel itirazları oluşturan plan onama sınırları dışında kalan alanlarda araçla gözlemlerde bulunulmuştur. Daha sonrasında ise, davacılar tarafından öne sürülen temel itirazlara ilişkin örnek alanlarda ve parsel bazında yapılan itiraz alanlarında detaylı keşif yapılmış, alanların çevresi gezilip görülerek fotoğrafla belgeleme yapılmıştır. Ayrıca, davacı tarafından ortaya koyulan iddialara ek olarak, davalı idareler tarafından keşif esnasında sunulan savunmalara ilişkin bilgi ve belge talep edilmiştir. Sonuç olarak, bu bölümde, bilirkişi keşif esnasında yerinde yapılan gözlemlerden tek tek bahsedilmeyecektir. Bilirkişi kurulumuzca, dava konusu işlemlere esas değerlendirmenin yapıldığı bölümlerde, parsel bazında yapılan tespitlere ilişkin bilgide verilecektir.

## **1. DAVA DOSYASININ İNCELEMESİ**

### **Dava konusu sürecin özeti;**

Davacı Dernekler ve davacılarla birlikte müdahil apartman yönetimi

- a. Bölgenin özelliğini yeterince gözetmediğini ve bütünsellikten uzak plan kararları içerdiğini,
- b. Planlar içinde korunmayı en çok gerektiren alanların özelleştirme, kentsel yenileme veya turizm alanı ilan edilerek koruma planı kapsamı dışına çıkartıldığını;
- c. Planın hazırlık aşamasında gerekli katılımın sağlanmadığı ve duyuru araçlarının kullanılmadığını;
- d. Önemli bir bölgenin tarihi ve kültürel mirasını korumak adına, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlarla daha etkin bir çalışma yapılması yönündeki beklentileri karşılamadığı;
- e. İstanbul'un kültürel merkezini oluşturan Beyoğlu ve İstiklal Caddesindeki yapıların kültürel kullanım olarak sınırlandırılmayarak, turizm, hizmet, ticaret, yenileme alanı olarak ilan edilmesi ve işlevlerinin kaybettirildiğini;
- f. Yayalaştırılan yolların hangi amaçla ve hangi ilkelere göre belirlendiğinin belirsiz olduğunu;
- g. Kamusal nitelikli olmadığını, ilçenin tarihsel kimliğinin zarar gördüğünü ve imar mevzuatına, şehircilik ve planlama ilkelerine aykırı olduğunu ileri sürmektedir.

Bu iddialara dayanarak, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Beyoğlu Belediye Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na karşı "İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve davalı Belediyelerin onayıyla askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın imar mevzuatına, şehircilik ve planlama ilkelerine ve hukuka aykırı olması nedeniyle iptali ve yürütmenin durdurulması" istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nde dava açılmıştır.

İstanbul 10. İdare Mahkemesi, 25.09.2013 tarih ve E:2011/1094 K.2013/1665 sayılı kararı ile davacı derneklerin iddiasını kabul etmiş, hazırlanan bilirkişi raporunu esas alarak dava konusu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Planı ile dayanağı 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın iptaline karar vermiştir.

Davalı idarelerin kararı temyize götürmesi sonucunda İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 25.09.2013 tarih ve E:2011/1094 K.2013/1665 sayılı kararı **Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 31.03.2015 tarih ve E:2014/1012 K:2015/1862 sayılı kararı ile bozulmuştur.** Söz konusu kararda;

*Dosyanın ve idare mahkemesi tarafından yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporun birlikte değerlendirilmesinden; uyumsuzluk konusu planlara ait plan raporlarında, tescil kararı bulunan ve bulunmayan kayıp eserlere yönelik ciddi miktarda ihya kararının bulunduğu, bu taşınmazların 15'inin camii, 2'sinin kreş, 3'ünün kültürel tesis alanı, 9'unun sosyo-kültürel tesis alanı, 1'inin de yönetim merkezi alanı olarak planda ayrıldığı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı raporundaki hükümlerle; ihyanın mümkün olmaması çerçevesinde birtakım ihya kararlarından vazgeçildiği, ancak 1/5.000 ölçekli planda ön görülen işlevlerin devam ettirildiği, bu sayede açıkça 1/5.000 ölçekli imar planında yer alan ihya kararına göre bir alanda yapılaşma izni verildiği, 1/1.000 ölçekli plan aşamasında ihyanın mümkün olmamasına rağmen planda verilen işlevin devam ettirildiği ve bu halde daha önce park, meydan gibi alanların yapılaşmaya açıldığının belirtildiği görülmekle birlikte, bilirkişi raporunda bu ihya kararlarına yönelik somut örneklerin verilmemesi, hangi ihya kararlarının mümkün olmaması nedeniyle alanların yapılaşmaya açıldığının belirtilmediği, ihyası mümkün olan ve olmayan taşınmazlara yönelik somut tespitlerin yapılmadığı,*

*Yine raporda; Beyoğlu'na özgü, onunla bütünleşmiş bir takım kültürel tesis alanlarının işlevsel olarak korunmasına ilişkin herhangi bir karar geliştirilmediği, bu alanların özel proje alanı, ticaret-hizmet-ticaret (T-H-T) işlevleri içinde bırakıldığı, alanın topyekun turistleştirildiği", yaşayanlara yönelik "yerinden edici" etkilerinin bulunduğu ve bu durumun koruma esaslarına, plan yapım yöntem ve tekniklerine, şehircilik ilkelerine uygun olmadığı belirtilmekle birlikte; söz konusu alandaki kültürel tesis yapılarında ve işlevlerinde bir değişiklik olup olmadığının, alanda T-H-T işlevinin öngörülmesinin kültürel yapıların kullanılmasına veya faaliyetlerin yapılmasına ne şekilde engel oluşturduğu, daha önce konut olarak kullanılan hangi bölgelerde konut kullanımlarının kaldırıldığı ve alanda yaşayanlara yönelik "yerinden edici" etkilerinin neler olduğunun anlaşılamadığı,*

*1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile getirilen katlı otopark (KOP) kullanımlarının, merkezi alanda herhangi bir toplu taşıma hattını besleyecek konumda olmadığı, sürekliliği olmayan kısmi yol genişletme çalışmalarının yapıldığı ve karayolu ağırlıklı bu çözümlerin toplu taşıma ve yaya kullanımını teşvik etmek yerine tarihi ve merkezi alanda özel araç kullanımını arttıracaklarının belirtilmesine karşın, herhangi bir toplu taşıma hattını besleyecek konumda olmaması dışında otopark alanlarına yönelik bir belirlemenin yapılmadığı, söz konusu bölgede mevcut otopark alanlarına ihtiyaç bulunup bulunmadığı ve toplam otopark alanlarının ihtiyacın üstünde olup olmadığının incelenmediği, 1/100.000 ölçekli planda tarihi ve merkezi alanın trafik yüküne ve sorununa ilişkin bazı çözümler önerilmekle birlikte, alanın tamamen trafikten arındırılması gerektiği yönünde ifadelere yer verilmemesi karşısında; tarihi ve merkezi alanda, özel araç kullanımını*

*arttıracağı düşünülmesine karşın, mevcut durum itibariyle otopark ve söz konusu yol genişletme çalışmalarına gerek bulunup bulunmadığının irdelenmediği görüldüğünden, dava konusu planların teknik ve bilimsel olarak gerektiği gibi değerlendirilmediği, soyut ve gene) değerlendirmelerin yer aldığı, netice itibariyle, bilirkişi raporunun hükme esas alınabilir teknik ve bilimsel verileri içermediği kanaatine varılmıştır.*

*Buna göre, İdare Mahkemesince, yukarıdaki hususların değerlendirildiği, tespitlerin bilimsel ve somut verilerle ortaya konulduğu yeni bir bilirkişi raporunun hazırlanması amacıyla aralarında şehir plancısı, mimar, ulaşım uzmanı ve sanat tarihçisinin bulunduğu, aynı zamanda üniversite öğretim üyesi olan, yurdun farklı üniversitelerinde görev yapan, alanında uzmanlığı bilimsel çevrelerce kabul görmüş kişilerden oluşan yeni bir heyetle mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmaması suretiyle yeniden karar verilmesi gerekmektedir.*

...denilmektedir.

**09.10.2015:** Ara Karar

Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 31.03.2015 tarih ve E:2014/1012 K:2015/1862 sayılı kararı ile bozulması üzerine bozma kararına uyularak dava dosyası yeniden incelenmek suretiyle;

- Uyuşmazlığın çözülebilmesi için taşınmaz mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiştir.

**18.12.2015 :** Davalı İdare Beyoğlu Belediye Başkanlığı'nın 09.10.2015 tarihli celse ara kararına ilişkin beyanı

Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 31.03.2015 tarih E:2014/1012 K: 2015/1862 sayılı kararı ile bozması üzerine 09.10.2015 tarihli celse ara kararda mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmesi üzerine gerek bilirkişilerce gerekse Mahkemece yapılacak tetkik ve değerlendirmelere katkısı olacağı düşünüldük; Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın,

- Bilirkişi raporundaki eksiklikleri belirterek, dava konusu planların teknik ve bilimsel olarak gereği gibi değerlendirilmediğini, soyut ve genel değerlendirmelere yer verildiğini, bu sebeple hükme esas alınabilir teknik ve bilimsel veri içermediği kanaatine vardığı;
- Oysa TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi'nin dava konusu planlar hakkında İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2011/1222E ve Asmalımesit Çevre ve Kültür Derneğinin yine İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2011/1982E numarasında kayıtlı olarak açtığı iptal davalarında düzenlenen bilirkişi raporlarının teknik ve bilimsel veriler ile düzenlendiği kanaatine vardığı belirtilmiştir.

Bu beyana ek olarak bahsi geçen davaların bilirkişi raporları sunulmuştur.

**06.06.2016:** Davacı derneklerin Danıştay 6. Daire Başkanlığının bozma kararına ilişkin olarak, bilirkişi incelemesi öncesi beyanları

Danıştay 6. Dairesi tarafından verilen bozma kararında özetle planın bütününe yönelik detaylı değerlendirme ve tespitleri içeren bilirkişi raporundaki 3 başlık halinde eleştirilerde bulularak, iptal kararına esas teşkil eden bilirkişi raporunun hükme esas alınabilir teknik ve bilimsel verileri içermediği kanaatine varıldığı ifade edilmiştir. Bozma kararında üzerinde durulan konuların;

- Planlanan alanda öngörülen ihya kararları,
- Öngörülen THT kullanımının konut kullanımına etkileri ile alanda yaşayanları terinden edici etkileri,
- KOP (katlı otopark) fonksiyonu ve yol genişletme çalışmalarının gerekliliği

konuları olduğu belirtilmiş; ancak bilirkişi raporunun bir bütün olarak dikkate alınmadığı, sadece bu üç konuda yapılan değerlendirmelerin eksikliği gerekçesiyle iptal kararının bozulduğu görülmektedir. Ancak, davacı dernekler Danıştay 6. Dairesi tarafından bilirkişi raporunun aşağıdaki nedenlerden ötürü iyi değerlendirilmemiş olduğunu belirterek, bilirkişi heyetinin bu hususları dikkate almasını talep etmiştir.

Davacı tarafın Danıştay 6. Dairesinin üç başlık altında yaptığı eleştirilere karşı yanıtları;

*Planın iptali için açılan davada ihya konulan ile ilgili olarak tek tek neden uygun olmadığı belirtilmiştir. Birçok ihya konusu yerin kentsel alan içinde başka bir işlemlerle değerlendirilmiş olması (örneğin halen kullanılmakta olan ve değerli bir 20. yüzyıl mimarlık örneği olan Namık Kemal İlkokulu) veya hakkında ihyayı olanaklı kılacak yeterli belge (rölöve, iç ve dış fotoğraf) bulunmaması olumsuz karar alınmasına temel oluşturmaktadır. Bilirkişi heyetinin vurguladığı gibi, yok olan eserlerin ihyası mevcut sınırlı yeşil alanların yapılaşmasını getirmektedir. Dolayısıyla; yeterli belgeye dayanmayan ihya kararları, aynı zamanda park ve açık alan fakiri Beyoğlu bölgesinin deprem ve benzeri felaketlerde kullanacağı yeşil alanların yok olmasına neden olacağından uygun bulunmamaktadır. İhya kararlarına ilişkin olarak 1/5000 ve 1/1000 planlarda birbiriyle çelişkili hükümlere yer verildiği de ifade edilen bu değerlendirmelere ve hatta bir kaç somut örneğe rağmen, ihyası mümkün olan ve olmayan taşınmazların somut olarak tespit edilmediği yönündeki bozma gerekçesi hukuka uygun değildir. Söz konusu dava, parsel ölçüğünde ihya kararlarına ilişkin olarak açılmış bir dava olmayıp, plan bütününe yönelik olarak açılmıştır ve Yüksek Mahkeme bozma kararında bu gerçeği göz ardı etmiştir. (bkz. Bilirkişi Raporu s.38)*

2. Özel proje alanları ve THT fonksiyonun yerinden edici etkilerine yönelik gerekçe: Yoksul halkın yaşadığı tarihi alanlarının sosyal bir hedefle değil, rant amaçlı yenilenmesi sonucu yörede yaşayanlar kentin çeperlerine itilmektedir (örn. Sulukule, Tarlabası). Yükselen kiralar ve taşınmaz değerleri sonucu orta gelir grubu da yaşadıkları değerli kent bölgelerini terk etmek zorunda kalmaktadırlar. Bilirkişi heyeti planın hedefleri ve uygulanmasına yönelik eleştiriler getirmiştir. Koruma imar planının önemli bir hedefi olan yörede oturanların yaşamlarının nasıl iyileştirileceği konusunda dava konusu planın bir şey söylemediği; koruma uygulamasının nasıl yapılacağı konusunun eksik kaldığı vurgulanmıştır. Kaldı ki, konut alanlarının içine doğru yayılan THT fonksiyonunun doğal sonucu olarak konut bölgelerinde yaşayanları yerinden edici etkilerinin olacağı kendiliğinden anlaşılabilir ve bugüne kadarki uygulamalardan dolayı tahmin edilebilir durumdadır. Planın bu yönüyle; koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren bir yaklaşımın uyumsuzluk konusu planlarda yer almadığı ve bu haliyle de mevzuata uygun olarak hazırlanmadığı açıkça ifade edilmiştir. THT fonksiyonunun, konut alanları içine sızan işyerleri ve oteller nedeniyle konut alanlarına yönelik bir çok kullanımı da beraberinde yok ettiği, yerine yenilerini koyduğu ve bu yeni oluşum nedeniyle de bölgeyi konut olarak kullanan nüfusun azaldığı daha şimdiden gözlenebilir durumdadır,

3. Otopark, yol genişletme çalışmaları: Tarihi kent alanlarında esas amaç mevcut tarihi dokuyu bozmadan sorunları çözmektir. Yol genişletilmesi tarihi dokuya fiziki bir müdahaledir ve korunması gereken kent mekanlarının ölçeğini, değer taşıyan mimari sınırlarını bozan/zedeleyen ciddi bir öneridir. Bu işlem sonrasında hızlanan trafik akışı, yöredeki yaya dolaşımını ve yaşam alışkanlıklarını da olumsuz etkileyecektir. Kentsel sit alanlarının korunmasındaki temel ilke; tarihi merkezlerde toplu taşımanın tercih edilmesi, trafik yükünü arttıran ve daha çok arabanın o bölgeye gelmesine neden olan düzenlemelerin yapılmamasıdır. Beyoğlu gibi tarihi kent dokularında, özel araç kullanımını teşvik edici otoparkları arttırmak yerine, toplu ulaşımı teşvik edici uygulamalar yapılması, yaya yollarının arttırılması v.d. birçok farklı çözümlerin geliştirilmesi, dünyanın benzer kentlerinde de uygulanmaktadır. Bölgede otopark ve yol genişletmeye ihtiyaç olup olmadığı sorusu, kentsel sit alanı olan planlama alanları için doğru bir soru değildir. Kent merkezlerinde otoparkların ihtiyaç olmadığı söylemek elbette ki mümkün değildir. Ancak kentsel sit alanı olan tarihi doku içinde ulaşım ve otopark sorunu, boş bir alan planlanıyormuş gibi düşünülerek çözümlenemez. Aksi taktirde bölgenin kentsel sit alanı olmasının bir ayrıcalığı ve özelliği kalmaz. Bilirkişi heyeti 1/100 000 ölçekli plan ilkelerinden hareketle ve koruma amacına yönelik olarak, Beyoğlu bölgesinde önerilen yol genişletme ve otopark önerilerini eleştirmiş ve koruma imar planının 1/100 000 ölçekli plan hedeflerinden saptığını belirtmiştir.

...şeklinde sunulmuştur.

### **Taraf İddiaları:**

#### **Davacı Cihangir Güzelleştirme Derneği ve Galata Derneği vekilinin dava dosyalarında yer alan farklı tarihli dilekçelerinde;**

- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının planlama bölgesinin özelliklerini gözetmediği, bütünsellikten uzak olduğu, alan içerisinde çeperinde yer alan Perşembe Pazarı Bölgesi, Karaköy Liman ve Rıhtım Turizm Alanı, Park Otel Turizm Alanı ve Galata Bölgesi'ne ilişkin dava konusu planlarda herhangi bir hüküm bulunmadığı, bu durumda alanda korunması gereken en önemli alanların farklı statüler kazandırılarak plan kapsamı dışına çıkarıldığı, bu alanları bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiği,
- Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanması sürecinde katılımcı bir yaklaşım izlenilmediği, askı sürecinde sunulan dilekçelerin dikkate alınmadığı ve ilgili mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilen katılımın gerçek anlamda sağlanmadığı,
- İzi ve kent dokusuna etkisi olmayan kaybolmuş tarihi eserlerin ihyası öngörülerek mevcut yeşil alanların azaltıldığı, belgesi bulunan cami ve hamam gibi yapılar yerine sosyal - kültürel tesisler öngörüldüğü,
- Bitişik nizam binaların ortasında kalan orta avlu veya arka bahçelerin kamuya açık park olarak ilan edildiği, bu alanların kamusal erişilebilirliğinin ve kullanımının mümkün olmadığı,
- Dava konusu planlarda yeşil alan standartlarının yakalanabilmesi için kıyı kenar çizgisinin deniz bölümünde olan alanların da hesaba katıldığı, Beyoğlu İlçesi'nin yerleşik nüfusunun göz ardı edildiği,
- Alanda daha fazla otopark alanı yaratılmaya çalışıldığı, ayrıca öngörülen Dolmabahçe-Dolapdere tüneli ile planlama alanı içerisinde araç trafiğinin arttırıldığı, bu nedenle bu trafiği azaltmak için bazı ara sokakların araç trafiğine açılmaya çalışıldığı, öngörülen bazı yolların topografik olarak mümkün olmadığı,
- Benzer şekilde, yayalaştırma öngörülerinin de neden önerildiğinin belirsiz olduğu, katlı otopark giriş-çıkışlarının bulunduğu Cihangir Caddesi gibi alanların yaya aksı olarak belirlendiği, diğer yandan araç trafiğine açılması mümkün olmayan merdivenli sokakların trafiğe açıldığı,
- Konut fonksiyonunda olan alanlara Turizm-Hizmet-Ticaret alanları öngörüldüğü,

...iddia edilmektedir.

#### **Davacı yanında Müdahil Doğan Apartmanı Yönetimi vekilinin dava dosyalarında yer alan farklı tarihli dilekçelerinde;**

- Doğan Apartmanı'nın GEEAYK kararı ile tescil edildiği ve yapının bulunduğu alanın Kentsel Sit Alanı sınırları içerisinde kaldığı,
- Dava konusu koruma amaçlı imar planlarında "Yeni Yapılaşmalara" ilişkin belirlenen hükümlerin yetersiz kaldığı, Koruma Kurulları tarafından bu tip alanlara ilişkin alınan kararlarda tutarsızlıklar bulunduğu, plan kapsamında bu tip boş alanların sınıflandırılmasının yapılmadığı ve bu tip alanların sadece arsa olarak değerlendirilmesinin koruma ilkelerine uygun olmadığı,

- Dava konusu Koruma Amaçlı İmar Planlarında boş alanların tümünün arsa niteliğinde değerlendirildiği, kesin yapılaşma yasağının hiçbir taşınmazla uygulanmadığı, tescilli taşınmazlara komşuluk durumunun göz önüne alınmadığı,
- Dava konusu Doğan Apartmanına komşu 107, 58 ve 37 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin düzenlemeler yapılmaması durumunda davacıların zarara uğrayacağı,
  - o Dava konusu imar planlarında 107 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yapılaşma öngörüldüğü, 107 parsel ile 58-37 parsel sayılı taşınmazlar ile Doğan Apartmanı C Blok önünün Park olarak öngörüldüğü, 107 parselin kalan bölümünde ise h:12,50 yapılaşma koşullu yeni bir yapı öngörüldüğü, aynı yerde mevcutta h:8,70 kotunda bir yapının bulunduğu ancak dava konusu imar planları ile bu yüksekliğin arttırılarak B Bloğun önünün kapatıldığı,
  - o Davacı Apartman yönetimi tarafından planlama süreci öncesinde 58 parsel sayılı taşınmazın yeşil alan olarak planlanması için başvuru yapıldığı, söz konusu taşınmazın kısmen park alanı olarak öngörüldüğü kısmen de h:15,50 koşullu olarak yapılaşmaya açıldığı, bahsi geçen 107 ve 58 parsel sayılı taşınmazların birleştirilerek büyük bir park alanına dönüştürülebileceği, 58 parselin olası bir arkeolojik alan olduğu ve kesin yapılaşma yasağı getirilmesi gerektiği,
  - o Dava konusu koruma amaçlı imar planları ile 90 parsel sayılı taşınmaz üzerinde h:15,50 yapılaşma koşulu öngörüldüğü, söz konusu taşınmaz üzerinde 5 katlı mevcut bir yapının bulunduğu, bu yapıda inşaat-restorasyon sürecinin devam ettiği, dava konusu imar planı kararları ile bu sürecin yasallaştırılmak istenildiği,

...iddia edilmektedir.

**Davalı Kültür ve Turizm Bakanlığı vekilinin dava dosyalarında yer alan farklı tarihli dilekçelerinde;**

- Dava konusu koruma amaçlı imar planlarını hazırlanmasında ilgili kurum, kuruluş ve STK temsilcilerinin katılım toplantılarına davet edildiği,
- Dava konusu imar planlarındaki yapılaşma sınırlarının halihazır ve kadastral paftalar dikkate alınarak mülkiyet durumu esas alınarak belirlendiği,
- Dava konusu imar planlarına ilişkin yapılan itirazların büyük oranda parsel bazında değerlendirilmesi gerektiği,
- Dava konusu imar planlarında ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak açık yeşil alan ve parkların kentsel bütünlük ve süreklilik esas alınarak öngörüldüğü,

...iddia edilmektedir.

**Davalı Beyoğlu Belediye Başkanlığı vekilinin dava dosyalarında yer alan farklı tarihli dilekçelerinde;**

- Davacılar tarafından plan askı süresinde yapılan itirazların Belediye Meclisi tarafından değerlendirilerek reddedildiği,
- Planlama alanı sınırları dışında bırakılan alanların ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda farklı kurumların yetki ve sorumluluklarında olduğu, bazı bölgelerde yürürlükte imar planlarının bulunduğu ve/veya plan hazırlama

- süreçlerinin devam ettiği, plan yapım yetki alanları gereği bazı alanların kapsamadığı,
- Planlama sürecinde Büyükşehir Belediyesi koordinatörlüğünde saha çalışmalarının gerçekleştirildiği, tüm verilerin tespit ve analizlerinin yapıldığı, 1993 yılında kentsel sit alanının ilan edilmesinden planın hazırlanmasına kadar geçen sürece ilişkin etüd çalışmalarının yapıldığı, envanterlerin güncellendiği, ilgili kurum görüş ve çalışmaları alınarak plan çalışmalarının tamamlandığı,
  - İhya kararlarına ilişkin yazılı kaynaklar ve eski haritalarda tespitlerin yapıldığı, tescilli olanların öncelikli olarak uygun fonksiyonlarla planlara aktarıldığı, ihya-iptal-tescil kararları doğrultusunda fonksiyon kararlarının devamlılığına karar verildiği,
  - Nazım imar planı doğrultusunda plan kararlarını uygulama imar planına aktarıldığı, bu kapsamda ada için yeşil alan düzenlemelerinin yapıldığı, ancak alanın %40'ünün korunması gerekli kültür varlığı olması nedeniyle sosyal-tekniik donatı alanları standartlarının yakalanmasının mümkün olmadığı,
  - Konut dokularının kimliğinin korunduğu ve donatılarla birlikte ele alındığı, cadde üzerlerinde turizme yönelik çekim noktalarının öngörüldüğü,
  - Yapılaşma koşullarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenen hükümleri dikkate alacağı, plan şartlarında ise yapı-parsel ölçeğinde hükümlerin yer aldığı,
  - Ulaşım öngörülerini içerisinde yer alan Ulaşım Transfer Merkezi'nin entegre ulaşım ağı oluşturmak için öngörüldüğü, ulaşım ağına ilişkin noktasal yeni düzenlemelerin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletileceği, Cihangir Caddesi'nin araç yolu kapsamına alınması içinde benzer bir sürecin işletildiği,
  - Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında oluşturulan "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı ve Yerüstü Envanteri" ve "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Kaynaklarla Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Paftaları ve Listeleri"nin dikkate alındığı, plan yapımı sonrasında tescil edilebilecek taşınmalara ilişkinse genel hükümlerinin belirlendiği,

...iddia edilmektedir.

**Davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekilinin dava dosyalarında yer alan farklı tarihli dilekçelerinde;**

- İlgili koruma bölge kurullarının kararları doğrultusunda planlama sürecinin başlatıldığı, alandaki verilerin güncel hale getirildiği, kurum ve kuruluşlardan görüş alındığı, detaylı arazi çalışmalarının tamamlandığı, envanter hazırlandığı, arşiv ve koruma bölge kurul kararlarının tarandığı, ilgili kurum ve kuruluşlardan katılımcı süreç ile görüş alınarak taslak planın değerlendirildiği,
- Dava konusu koruma amaçlı imar planlarının bütünsel olmadığı iddiasının gerçeği yansıtmadığı, Turizm Teşvik Yasası, özelleştirme programı, vb. nedenlerle plan onama sınırları dışında alanların bırakıldığı,
- Plan hazırlama sürecinde uzman bir ekiple birlikte kamu kurumları, meslek odaları, sivil toplum örgütleri, üniversiteler, muhtarlıklar ve Beyoğlu Belediye Başkanlığından görüş alındığı,
- Açık yeşil alan oluşturulabilmesi için ada içlerinin park alanı olarak düzenlemesine ilişkin bir yaklaşım işlendiği, davacıların itirazlarının soyut olduğu,
- Yapılaşma sınırlarına yönelik yapılan itirazların gerçeği yansıtmadığı,

- Parsel ölçeğinde hataların bulunmadığı,
- Transit ulaşım akselerinin önerilmediği, mevcut olanların korunduğu, yaya akselerinin oluşturulmasının amaçlandığı,
- Köhneleşme-Çöküntü bölgelerinde nitelikli konut yer seçiminin öngörüldüğü,
- İhya kararlarının Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda yönetileceği, yeterli ver bulunamaması durumunda işlevin sürdürüleceği,

...iddia edilmektedir.

## 2. DAVA KONUSU ALAN İNCELEMESİ

Beyoğlu İlçesi, konumu ve içerdiği faaliyetler itibari ile kültürel, sosyal ve ticari anlamda İstanbul'un en önemli merkezlerinden birisidir. "Semt, köprüler aracılığıyla Tarihi Yarımada'dan Taksim'e oradan da bir yandan Harbiye, Nişantaşı, Kurtuluş, Şişli gibi semtlere, diğer yandan Ayaspaşa, Gümüşsuyu, Dolmabahçe yoluyla Boğaz'a ya da Tophane'ye açılan çok merkezi bir konumda yer almaktadır." (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 1). Beyoğlu Kentsel Sit Alanını kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, güneyden Haliç'in karşısında Eminönü ve Fatih İlçeleri, batıdan da Eyüp İlçesi çevrelemektedir.

Davaya konu alanın bilinen tarihi 5. yüzyıla kadar gitmektedir. Birçok uygarlığın izlerini taşıyan Beyoğlu İlçesi, farklı dönemlerin izlerini günümüze taşıyan önemli arkeolojik, mimari, tarihi ve endüstri mirası öğelerini barındırmaktadır. Salt taşınmaz kültür varlıkları değil, aynı zamanda somut olmayan miras öğelerini de içeren, yakın geçmişimizdeki önemli olaylara tanıklık etmiş, gerek kent, gerekse ülke belleğinde yer etmiş önemli mekânları da içermektedir. İçerdiği tarihi, doğal ve kültürel değerleri, kent içindeki konumu, yerleşim dokusu, kent silüetinde yarattığı etki ile bir dünya kenti olan İstanbul'un simge yerleşme alanlardandır ve ayrılmaz bir parçasıdır.

"Yaklaşık olarak 320 hektarlık bir alana yayılmış olan Beyoğlu Kentsel Sit Alanı planlama alanı, yaklaşık 830 hektar olan ilçe alanının %39'unu kaplamaktadır." (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 2) (Şekil 2.1) Kent ölçeğinde Merkezi İş Alanı niteliği sergilediğinden bölgede istihdam edilen nüfus yerleşik nüfustan daha fazladır (Tablo 2.1). Yerleşik nüfusun ve istihdam edilen nüfusun yanı sıra kent ölçeğinde kültürel, sosyal, ticari ve turistik bir merkez niteliği sergilediği için gerek gündüz, gerek gece kullanıcı nüfusu da oldukça fazladır. Davaya konu koruma amaçlı imar planlarının hazırlama sürecinde de "Beyoğlu İlçesinde 2005 yılı Nüfus Tespitine göre 231.900 kişinin yaşadığı, fakat hareketli nüfusun çok olması nedeniyle mesai gününde bu nüfusun 500.000 ile 1.000.000 arası olduğu tespit edilmiştir." (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 249)

**Tablo 2.1:** Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Nüfus ve İstihdam Değerleri (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 344'den alınmıştır.)

	1996	2010
Nüfus	91.984	105.452
İstihdam	124.373	204.625



geçiş dönemi yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Sit kararı öncesi Beyoğlu bölgesi için hazırlanmış farklı ölçekte ve konuda hazırlanmış imar planları bulunmaktadır<sup>1</sup>. Ancak kentsel sit alanı ilan edilmesi ile tüm planlar yürürlükten kalkmıştır ve sit ilanından dava konusu planlama sürecine kadar herhangi bir plan hazırlanmadığından Beyoğlu bölgesi 1993 yılında bu yana İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından belirlenen geçiş dönemi yapılaşma koşulları uyarınca gelişmeye devam etmiştir.

Bölgeye ilişkin planlama çalışmaları İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2008 gün ve 1291 sayılı kararı ile İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna sunmak üzere uygun görülen 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile başlamaktadır. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07.01.2009 gün ve 2302 sayılı kararı ile 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının, plan paftalarında ve plan notlarında yapılan düzeltmelerle uygun olduğuna karar verilmiş ve yargı konusu planlar İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisininin 15.05.2009 günlü ve 286 sayılı kararı ile oy çokluğu ile kabul edilerek, 22.06.2009 günü askıya çıkartılmıştır.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının onayının ardından 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.11.2010 gün ve 2659 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. 21.12.2010 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan plan, 14.01.2011 tarihinde Beyoğlu Belediye Başkanlığı'na askıya çıkartılmıştır.

1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının (Şekil 2.2) ve dayanağı olan 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının (Şekil 2.3) ana amacı "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Plan çalışması ile mevcut olan olumsuzlukları ortadan kaldırmak; Tarihi Yarımada ile birlikte İstanbul ve bölgesel ölçekte tarih, kültür, bilim, sanat, ticaret, turizm yönlerinden özgün kimlik yapısını dikkate alan ve bu farklılıkları koruyarak öne çıkararak, bölgesel düzeyde taşıdığı tarihi, kültürel, mimari değerlerine sahip çıkan ve tarihi kültürel değerleri ile özdeş; geçmiş ile gelecek arasında kurulabilecek sürekliliğin niteliklerinin ortaya [koyulması]" olarak belirlenmiştir. Bu amaç doğrultusunda; Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı'nın kimliği ile uyuşmayan tüm işlevlerin bölgeden çıkarılarak, bu alanlara kendi kimliği ile özdeş işlevlerin yüklenmesi; yeşil alan sistemlerinin güçlendirilmesi; tarihi mekânlar üzerindeki taşıt baskısını her türlü önlemlerin alınarak sınırlandırmanın sağlanması; özellikle gece nüfusuna yönelik sosyal - kültürel donatıların güçlendirilmesi ve konut alanları üzerindeki Turizm-Hizmet-Ticaret kullanımının baskısının azaltılması koruma amaçlı imar planlarının ana hedefleri olarak belirlenmiştir. (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, s. 284-285; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu, s. 52-53)

<sup>1</sup> Dava konusu alanda planlama çalışmaları 1960lı yıllara kadar gitmektedir. Bu planlardan bazıları; 03.11.1964 onanlı Dolmabahçe-Tophane Planı, 09.09.1966 onanlı Dolapdere İmar Planı, 15.08.1969 onanlı Tophane-Karaköy Uygulama İmar Planı, 10.08.1970 onanlı Karaköy-Azapkapı Uygulama İmar Planı, 23.08.1972 onanlı Beyoğlu I.Etap Planı, 20.04.1973 onanlı Beyoğlu II. Etap Planı, 28.12.1977 onanlı Beyoğlu-Şişhane-Taksim III. Etap İmar Planı ve son olarak 18.09.1990 onanlı Tarlaabaşı-İstiklal Caddesi ve Ulaşım-Kullanım-Koruma Planıdır.





Şekil 2.3: 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Yaklaşık 320 ha. büyüklüğündeki dava konusu planlama alanı içerisinde ve çevresinde farklı tarihlerde Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilmiş Turizm Bölgeleri ve Yenileme Alanları bulunmaktadır. Bu alt bölgelerdeki planlama süreçleri, gerek tabii oldukları mevzuatların farklı olması, gerekse farklı idarelerin sorumluluk alanına girmelerinden ötürü birbirinden bağımsız süreçler şeklinde işletilmiş<sup>2</sup> ve davaya konu planın, plan sınırı dışında tutulmuşlardır.

Davaya konu planlama alanının yerleşik bir alan olması ve çoğunlukla korunması gereken kültür varlıklarını içermesi nedeniyle planlama hedef nüfusu “doymuş nüfus” (taşıma kapasitesi – *carrying capacity*) üzerinden hesaplanmıştır;

*1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı nüfusu 98.039 kişi, brüt yoğunluk dönüşümü ile 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı nüfusu 103.582 kişi olarak hesaplanmış olup, ortalama toplam nüfus 100.000 kişi olarak öngörülmüştür. (Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 304)*

Plan kapsamında yapılan nüfus ve istihdam hesaplarına göre (Tablo 2.1) planlama alanı içerisinde çok fazla bir nüfus ve istihdam artışı öngörülmediği belirtilmektedir.

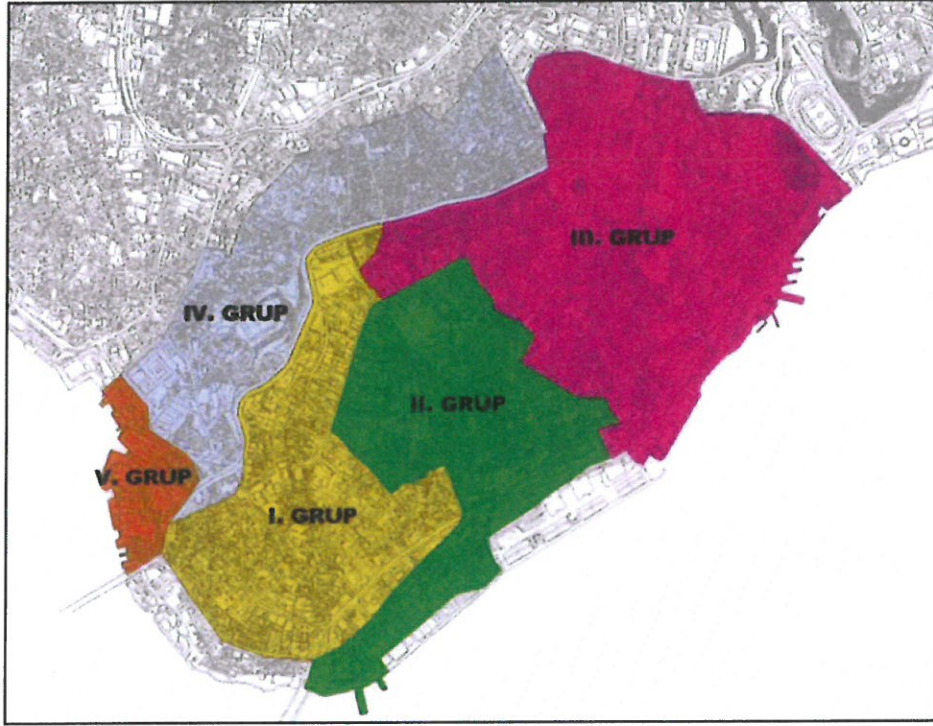
**Tablo 2.1:** Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Nüfus ve İstihdam Değerleri (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 344)

	1996	2010	PLAN
Nüfus	91.984	105.452	103.582
İstihdam	124.373	204.625	200.490

Davaya konu planlama süreci kapsamında “... [a]lansal analiz çalışmalarına başlanmadan önce Beyoğlu Kentsel Sit Alanı farklı doku özelliklerine sahip beş bölgeye ayrılmıştır. Bu bölgeler; Galata-Karaköy-Tünel ve çevresi, İstiklal Caddesi-Çukurcuma-Tophane ve çevresi, Cihangir-Gümüşsuyu-Taksim Meydanı ve çevresi, Talimhane-Tarlabası ve çevresi ve Haliç Tersanesi ve çevresi olarak belirlenmiştir. Bu bölgelerin belirlenmesinde mevcut envanter ve yapı yoğunluğu, mahallelerin alansal büyüklükleri, doku, fonksiyon ve sosyal yapı özellikleri dikkate alınmıştır.” (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 77) (Şekil 2.4)

Koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları kapsamında alt bölgeler özelinde arazi kullanım kararları belirlenmiştir. Kentsel Sit Alanı için önerilen en temel arazi kullanım biçimi Turizm - Hizmet - Ticaret (THT) olarak belirlenmiştir. Ayrıca 3. derece ticaret alanları ve Konut + Ticaret alanları da alt bölgelemeye bağlı olarak geliştirilen temel arazi kullanım biçimleridir. Plan kapsamında Talimhane bölgesi de Turizm Yerleşme Alanı olarak önerilmiştir. Belirlenen ana kullanım kararlarına istinaden koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında alt bölgelerin teknik ve sosyal alt yapı ve ulaşım ihtiyaçları doğrultusunda öneriler geliştirilmiştir. Konut alanlarında yoğunluk 1400 kişi / ha. kadar çıkmaktadır.

<sup>2</sup> Bilirkişi Heyetimiz bu alt bölge süreçlerini Bilirkişi Raporunun "3.2. Planlama Süreci ve Plan Yapım Tekniğine İlişkin Değerlendirme" bölümünde ele almıştır.



**Şekil 2.4:**  
Beyoğlu İlçesi  
Kentsel Sit  
Alanı Çalışma  
Bölgeleri  
(Koruma  
Amaçlı Nazım  
İmar Planı  
Raporu, s. 77)

### 3. DEĞERLENDİRME

Davacı Derneklerin ve davalı İdarelerin dilekçeleri, keşif esnasında elde edilen bulgular ve bilgiler ve ara karar ile talep edilen belgeler ışığında Sayın Naip Üyenin yönettiği soruların yanıtlanabilmesi amacıyla, davaya konu planların ve planlama sürecinin planlama ve koruma planlaması teknikleri, şehircilik ve koruma ilke ve esasları ile kamu yararı gözetilerek üç ana başlıklar altında değerlendirilmiştir:

1. Plan Kademelenmesi ve Ölçekler Arası Tutarlılık
2. Planlama Süreci ve Plan Yapım Tekniği
3. Şehircilik ve Koruma İlkeleri ile Kamu Yararı

#### 3.1. Plan Kademelenmesi ve Ölçekler Arası Tutarlılık Açısından Değerlendirme

Kentsel çevrenin biçimlendirilmesi ve mekânın üretilmesi süreci çok kapsamlı ve çok değişkenli bir süreçtir. Bu süreçte kent plancısından mimara, harita mühendisinden jeoloji mühendisine kadar pek çok meslek adamı, müteahhitler ve diğer yatırımcılar ile yerel ve merkezi yönetim temsilcileri olarak bürokratlar ve diğer teknik personel yer almaktadır. Böylesine kapsamlı ve çok aktörlü bir yapı içinde şehir planları, kentsel çevrenin biçimlendirilmesinde, kentlerin geleceğindeki eylemlerin yönlendirilmesinde ve mekânların üretilmesinde anahtar konumda bulunmaktadır. Planlarla ortaya konan kararlar ve hükümler kentin mekânsal gelişmesini yönlendiren ve yasal bağlayıcılıkları bulunan belgelerdir.

Bu çerçevede, şehir planlama eylemi, bir kentin gelişimine yönelik belirlenen ana hedef ve politikalara bağlı olarak seçeneklerin ortaya konması, bu seçenekler içinde gelişmeye en uygun olanının seçilmesi ve bu doğrultuda kentteki gelişmeyi ve yapılaşmayı yönlendirecek planların hazırlanmasını kapsayan çok yönlü bir süreçtir. Bu süreçte kentin fiziki biçimlendirilmesinin sağlıklı bir biçimde sağlanması için var olan ve ileride oluşabilecek sorunların tespiti ve bu sorunların çözümüne yönelik politikalar geliştirilmesi gerekmektedir.

Ulusal düzeyde bir planlama sistemine sahip olan pek çok ülke gibi ülkemizde de planlama süreci belirli bir kademelenme çerçevesinde gelişmektedir. Bu kapsamda, gerek 1/100.000 ya da 1/50.000 gibi üst ölçekli çevre düzeni planları ve gerekse 1/25.000 ya da 1/5.000 ölçekli nazım imar planları ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında, çeşitli projeksiyonlar doğrultusunda, mevcut durumu da olabildiğince göz önünde bulundurarak, kentin ihtiyaç duyduğu tüm sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı için gereken kamusal alan büyüklükleri, konut, sanayi, ticaret vb. kullanımlar için gerekli alanlar belirtilir ve bunların yerleri imar paftaları üzerinde, ölçeğine uygun gösterim teknikleri doğrultusunda görselleştirilir. Bu kademelenme içinde önemli olan üst ölçekte alınan planlama kararlarının alt ölçekteki planlarda da benimsenmesi ve sürdürülmesidir.

Plan kademelenmesi içinde en üst kademede mekânsal Stratejik Planlar bulunmaktadır. Çevre Düzeni Planları, Mekânsal Stratejik Planlara göre hazırlanmalı; diğer yandan planlama sisteminin önemli bir aşaması olan nazım imar planlarına ve uygulama imar planlarına da altlık sağlamalıdır. Çevre Düzeni Planından sonra gelen Nazım İmar Planında yapılaşma esasları, yoğunluklar, kullanımlar ile ulaşım sistemi bir bütün olarak tanımlanır ve tasarlanır. Nazım imar planı, içerik olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre daha genel kural, koşul ve ilkeler içerir. 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında konut, ticaret, sanayi ve kentsel çalışma alanlarına ilişkin düzenleme esasları ve yoğunluklar planlama ilkeleri çerçevesinde belirlenir. Bunların yanında kentte yaşayanların gereksinim duyduğu eğitim, sağlık, idari ve rekreasyon tesisleri ile bu kullanımların gereksinimlerini karşılayacak yol ve teknik altyapı sistemlerinin büyüklükleri ve tasarım ölçütleri belirlenir. Özü itibarıyla, nazım imar planı kente ilişkin tüm kullanımlarla ilgili perspektiflerin yansıtıldığı bir belge iken, uygulama imar planı nazım imar planında belirtilen plan kararlarının uygulama sürecini yönlendirecek kararların verilmesi beklenmektedir. Uygulamaya esas olacak uygulama imar planlarının, bir üst ölçek olan nazım imar planlarından daha fazla bilgi ve ayrıntı içermesi, yapılaşma koşullarına ve arazi kullanımına ilişkin detayları sunması, kendi ölçeğine uygun planlama dilini oluşturması ve üst ölçeklerin ana kararlarına uyumlu olması gerekmektedir.

Görüldüğü gibi planlama sürecinde üst ölçekten alt ölçeğe doğru tanımlanmış bir kademelenme bulunmaktadır ve plan kararlarının üretilmesinde bu kademelenme içindeki sürekliliğin korunması gerekmektedir. Planların kademeli birlikteliği ilkesi olarak tanımlanan bu ilkeye göre, "... bir alt ölçekte alınan plan kararlarının bir üst ölçek plan kararları ile çelişmemesi, üst ölçek plan kararlarının alt ölçekte uygulanmasının imkânsız ya da sorunlu olduğunun tespit edildiği durumlarda ise, üst ölçek plan kararının yeniden gözden geçirilmesi esastır" (Ersoy, 2009:216)<sup>3</sup>. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili

<sup>3</sup> Ersoy, Melih (2006), "İmar Mevzuatımızda Planlama Kademelenmeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu", Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu, TEPAV, s: 216 [http://www.tepav.org.tr/sempozyum/2006/bildiri/bolum3/3\\_2\\_ersoy.pdf](http://www.tepav.org.tr/sempozyum/2006/bildiri/bolum3/3_2_ersoy.pdf) [Erişim Tarihi: 11.11.2016]

yönetmeliklerinde yer alan imar planı ile ilgili tanım ve içerikler, planlama sürecinde “plan kademelenmesine” uygunluğun sağlanmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca bu durum Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinde de net bir şekilde ortaya koyulmaktadır.

*Madde 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.*

*(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.*

Planlamanın en temel unsurlarından birisi olan planların kademeli birlikteliği ilkesine göre, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının uygun olması gereken üst ölçekli plan kademeli olarak 1/5.000 ölçekli nazım imar planıdır. 1/5.000 ölçekli nazım imar planı da varsa üst ölçekli planlar olan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ve/veya nazım imar planı ile 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına uygunluk göstermelidir. Hiyerarşik planlama ilişkisine göre, bir plan bir üst ölçekli plan tarafından yönlendirilmeli ve ona uyumu noktasında denetlenmelidir. İmar mevzuatının öngördüğü planlama süreci doğrultusunda, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı uyarınca hazırlanacak, daha somut belirlemelere yer veren 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ve/veya nazım imar planı ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planı sonrasında, bu plana uygun olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması suretiyle uygulamaya geçilmesi gerekmektedir.

Dava, 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının iptali istemi ile açılmıştır. Dava ile iptali istenen planlara dayanak teşkil eden üst ölçekli plan 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planıdır<sup>4</sup>.

“İstanbul’un sağlıklı yapılaşmasına, ekolojik çevresi ile sürdürülebilir ilişkiler kurmasına ve vizyonuna ilişkin gereklerine yanıt verebilecek en uygun kentsel gelişme modelinin saptanması stratejik önem taşıdığı” 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporunda belirtilmektedir (s. 512). Bu doğrultuda planlama sürecinde temel ilkeler şöyle ifade edilmiştir:

- *Ekonomi-ekoloji çatışmasına toplumsal boyutun da katılarak, sürdürülebilirlik açısından dengenin kurulabilmesi için nüfus artış hızını düşürmek ve doğal eşikler göz önünde bulundurularak nüfusu sınırlı bir büyüklükte tutmak,*
- *Başta turizm olmak üzere tarihi değerlere ve sanatsal etkinliklere dayalı kültürel faaliyetleri; uluslararası diplomasiye, kongre ve turizme yönelik dış bağlantıları; finans hareketlerine açık ve nitelikli hizmet sunumuna yönelik girişimleri; eğitim ve ileri teknoloji atılımlarını İstanbul için öncelikli işlevler olarak öngörmek,*
- *Tanımlanan vizyon bileşenleri dışında kalan faaliyetlerden İstanbul’u olabildiğince arındırmak; başta sanayi olmak üzere diğer sektörlerde de ekonomik verimliliğini kaybeden, olumsuz dış ekonomiler oluşturan ve toplumsal maliyetleri arttıran, çevre kirliliğine neden olan ve kentsel hizmetler ile toplumsal yaşam üzerinde baskı oluşturan tesis ve faaliyetleri karşılaştırmalı avantajlar sağlayan alternatif düzenli yerleşimlere yönlendirmek.*

<sup>4</sup> Çevre Düzeni Planı ve Plan Raporu bütünü için bakınız <http://www.planlama.org/index.php/haberler/guncelhaberler/1180-1100000-olcekli-istanbul-cevre-duezeni-plan-ve-plan-raporu> [son erişim: 02.11.2016] Plan Yönetici Özeti için bakınız <http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/kurumsal/Birimler/SehirPlanlamaMd/Documents/100.000%20Olcekli%20Cevre%20Duzeni%20Planı%20Yönetici%20özeti%20raporu.pdf> [son erişim: 02.11.2016]

Bu ilkelere dayanarak, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının amacı şu şekilde belirtilmiştir:

*İstanbul'a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekâna yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak.*

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “Ana Strateji 1: İstanbul’a Sahip Olduğu Kimliği İle Özdeşleşen Dünya Ölçeğinde Kültür Odaklı Turizm Kenti Statüsü Kazandırmak” olarak belirtilmektedir. Bu strateji altında ise “Kentın turizm potansiyelini çevreye, topluma ve kültürel varlıklara zarar vermeden geliştirmek”, İstanbul’u dünya turizm sektöründe marka haline getirmek” ve “Turizmi İstanbul’u ile bütünleştirmek” politikaları tanımlanmıştır. Kültür-turizm kenti kimliği ile küresel merkez işlevini bütünleştirecek şekilde, kentin kültürel altyapısının geliştirmeye, bu kapsamda da tiyatro, sinema, müze, sanat galerisi, konser salonu ve kütüphanelerin hem nicelik hem nitelik olarak artırılması, kültürel etkinliklerin yaygınlaştırılması ve bu etkinliklere erişimin artırılmasına yönelik politikaların izlenmesi gerektiği belirtilmektedir. (İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, s. 640-642)

İstanbul Çevre Düzeni Planında “Meskun Alan”da kalan Beyoğlu İlçesi, MİA “Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi” olarak; Haliç ve Boğaz kıyıları da “Kentsel ve Bölgesel Spor ve Yeşil Alan” olarak tanımlanmaktadır (Şekil 3.1). 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümlerinde, söz konusu alan kullanımları şu şekilde açıklanmaktadır:

#### 8.4.2.1. Meskun Alanlar

*Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.*

*Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.*

*Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*

#### 8.4.3.1. Merkezi İş Alanı (MİA) ve Bütünleşme Bölgesi

*Ulusal ve uluslararası boyutta yönetim, kontrol, koordinasyon fonksiyonları, finans kuruluşları ile en üst düzeyde ihtisaslaşmış ticaret ve hizmet fonksiyonlarının ve MİA fonksiyonlarını destekleyecek kültür endüstrileri, donatı alanları, konaklama tesisleri ile konut kullanımlarının yer alacağı merkezi iş alanı (MİA) ile MİA üzerindeki baskıyı azaltacak, içerdiği fonksiyonlar açısından MİA ile bütüncül olarak ele alınması gereken bölgedir.*

#### 8.4.7.4. Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları

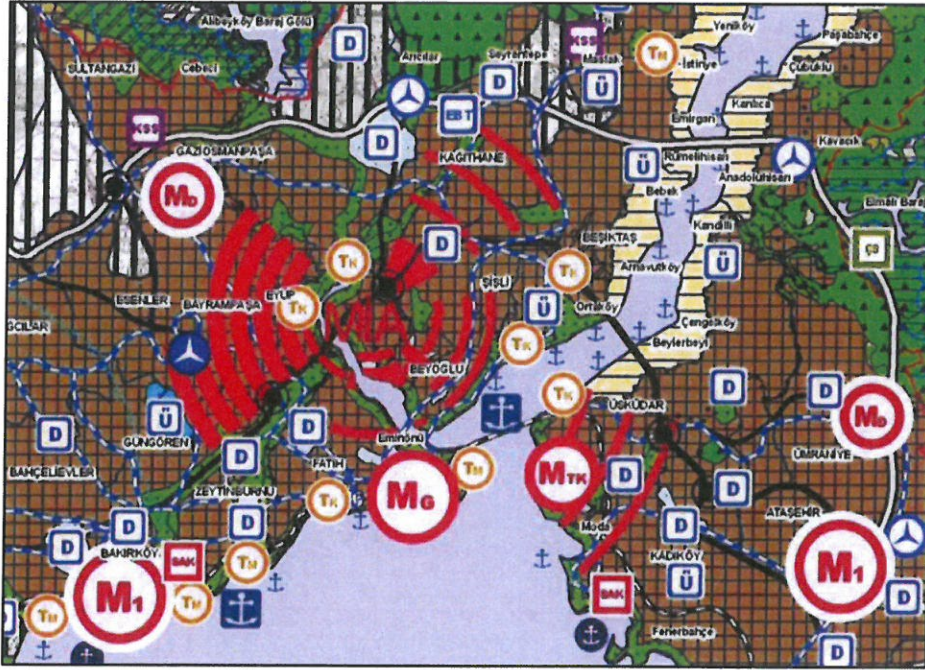
*Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır. Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.*

Beyoğlu İlçesinin kültür endüstrisinde etkin bir rolü olduğu, İstanbul için önemli bir kültürel – sosyal merkez olduğu belirtilmekte (İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, s 640-

645) ve buna bağlı olarak bölgenin TK “Kültür Odaklı Turizm Alanı” olarak belirlendiği görülmektedir (İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, s. 734).

#### 8.4.6.2. Kültür Odaklı Turizm Alanları

*Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve turizm potansiyelinin yüksek olduğu kültür odaklı turizm alanlarında; içerisinde yer aldığı dokuya uyumlu olacak şekilde turizm sektörüne hizmet edecek yeme-içme, eğlence, kültürel faaliyetler, alışveriş birimleri, turizme yönelik küçük ölçekli üretim atölyeleri, el sanatları gibi ticaret ve hizmet fonksiyonları ile kültür endüstrileri yer alabilecektir. Kültür turizminden doğacak konaklama talebini karşılayacak turizm tesisleri, alt ölçekli planlarda ilgili mevzuat doğrultusunda planlanması esastır.*



Şekil 3.1:  
15.06.2009  
onay tarihli  
1/100.000  
ölçekli İstanbul  
Çevre Düzeni  
Planı  
kapsamında  
Beyoğlu İlçesi  
ve çevre  
ilçelerdeki  
bölgesel  
kullanımlar ve  
bölge planı  
kararları

İstanbul Çevre Düzeni Planının ulaşımına ilişkin ana strateji ve hedeflerin arasında “[k]entin merkez bölgelerindeki araç trafiği sınırlandırılarak, yaya ve bisiklet ulaşımının desteklenmesi ilkesi...” (İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, s. 667) bulunmaktadır. İstanbul Çevre Düzeni Planında davaya konu Beyoğlu bölgesinden kent bütünü ölçeğinde önemli bir taşıt bağlantısı geçmedi görülmektedir. Üst ölçekli planın bölgeye ilişkin iki temel ulaşım stratejisinin 1-) kıyı kesiminde liman ve iskele ulaşımı ile 2-) alandan geçen raylı sisteme dayalı bir toplu taşıma ulaşımı şeması ile kentin diğer bölgeleri ile ilişkilendirilmesi şeklinde olduğu anlaşılmaktadır. Buna bağlı olarak da deniz yolu ulaşımına ilişkin temel yaklaşım “[k]ent içi denizyolu ulaşımının tüm yolculuklar içerisindeki payının artırılmasına yönelik olarak; deniz kıyısında transfer merkezleri ve raylı sistemlerin denize ulaştığı her noktada o bölgenin yoğunluğuna göre iskeleler [önerilmesidir].” (İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, s. 679)

Ayrıca, dava konusu taşınmazların da içinde yer aldığı "Sit ve Koruma Alanları" ile ilgili olarak İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporunda;

#### 8.4.1.3.4. Sit ve Koruma Alanları

*Koruma mevzuatı doğrultusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca tescil ve ilan edilmiş kentsel, doğal, arkeolojik, tarihi, karma sit ve koruma alanları için alınmış bölge*

*koruma kurul kararları ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'na alınmış/alınacak ilke kararlarına uyulacaktır.*

ibaresi yer almaktadır. Bu durumda, dava konusu Beyoğlu bölgesinin meskun alan ve MİA sınırları içerisinde olmasının yanı sıra, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı kararı ile kentsel sit ilan edilmiş olmasından ötürü alt ölçekli planlarda sit ve koruma alanı niteliği de dikkate alınarak planlanması beklenmektedir.

2009 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında yürütülen analiz çalışmalarında Tarihi Yarımada ve Beyoğlu ile birlikte Galata bölgesindeki kültürel ve tarihi varlıkların turizm potansiyeli öne çıkartılmıştır. Davaya konu planlar incelendiğinde üst ölçekli çevre düzeni planı ile alınan temel kararların alt ölçekli planlarda devam ettirildiği ve plan kademelenmesi gereğince detaylandırıldığı görülmektedir. MİA “Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi” kararına bağlı olarak ve Çevre Düzeni Planı - Ana Strateji 1 ile uyumlu bir şekilde 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Beyoğlu bölgesinde bulunan ve özellikle yaya hareketliliğinin yoğun olduğu ana güzergâhlar THT “Turizm, Hizmet, Ticaret” olarak belirlenmiş; MİA faaliyetleri farklı kademelerde önerilen ticaret alanları ile desteklenmiş ve ayrıca mevcutta da devam etmekte olan konut + ticaret (konut yapılarının zemin katında sürdürülen ticari faaliyetler) dikkate alınarak bu kullanım biçimine plan hükümlerinde yer verilmiştir.

Diğer yandan Çevre Düzeni Planı ile bölgeye ilişkin getirilen karardan birisi olan TK “Kültür Odaklı Turizm” ana kullanımına bağlı olarak Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında (s. 286);

- *Korumaya ve fonksiyonlarına uygun uluslararası kültür turizmüne yönelik düzeyde konferans, kongre, sanat, kültür merkezleri ve sergi mekanlarına yönelik kentsel projeler geliştirilmesi, eski eserlerin restore ve kayıp eserlerin ihya edilmesi; müzeler, araştırma ve kültür merkezleri oluşturulması,*
- *Sosyal ve teknik donatı standartlarının niteliklerinin tarihi yarımada ile birlikte bugüne kadar taşınmış olduğu tarihi kimlik ve kültürel değerler çerçevesinde günümüze uygun özgünlük ve geçerliliğe kavuşturulması,*

yönünde plan politikaları belirlenerek; bu politikalar doğrultusunda alt ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı ile planlama alanı içerisinde kent bütünü, bölgede yaşayan nüfusun ve ziyaretçilerin kullanabileceği sosyal ve kültürel tesis alanlar önerilmiştir.

Bu değerlendirme kapsamında, uyumsuzluk konusu 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının genel arazi kullanım kararları açısından değerlendirildiğinde 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli **İstanbul Çevre Düzeni Planı ile uyumlu hazırlandığı, plan kademelenmesine ve ölçekler arası tutarlılığa aykırı bir durum olmadığı tespit edilmiştir.**

Plan kademelenmesi ilkeleri açısından değerlendirilmesi gereken diğer önemli bir husus ise, dava konusu 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın arazi kullanım kararları, ulaşım öngörülleri ve yapılaşma koşulları gibi hususlar açısından 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uygun olup olmadığıdır.

Bu noktada öncelikle belirtilmesi gereken, bir planlama sürecinin salt planlama kademelenmesi ilkesi gereğince irdelenmesinin kuşkusuz sürece ilişkin bir değerlendirmeden öteye gidemeyeceği ve özü itibarıyla teknik bir değerlendirme olduğudur. Bununla birlikte alan özelinde öngörülen plan kararlarının plan bütünlüğü içinde irdelenmesi planlamanın özüne yönelik bir değerlendirme olacaktır ki bu değerlendirme üretilen kararların dava konusu alanın niteliklerine, çevresindeki diğer kullanımlarla ilişkisine bağlı olarak yapılaşma ve kullanım kararlarının yere uygun olup olmadığı tartışması yapılmalıdır.

Bu bağlamda, dava konusu 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının kapsadığı alanın büyüklüğü-niteliği ve plan kararlarının çeşitliliği dikkate alındığında, plan bütününde ölçekler arası tutarlılık açısından kapsamlı bir değerlendirme yapılması sağlıklı bir değerlendirme olmayacaktır. Bu nedenle, bilirkişi kurulumuzca, 3.2 Planlama Süreci Ve Plan Yapım Tekniğine İlişkin Değerlendirme ve 3.3.Şehircilik ve Koruma İlkeleri ile Kamu Yararı Açısından Değerlendirme bölümlerinde gerekli görülen noktalarda plan kademelenmesi ilkeleri açısından da değerlendirme yapılmıştır.

### 3.2. Planlama Süreci ve Plan Yapım Tekniğine İlişkin Değerlendirme

Planlama pratiği, belirli bir sorun ya da sorunlar demetini çözmek amacıyla yürütülen bir süreci temsil eder. Bu amaca ulaşmak için, bir yandan bu sorunların hangi yapısal ilişkiler bağlamında, neden ve nasıl ortaya çıktığını anlamak gerekirken, diğer yandan da bu bulguları sentezleyerek, sorunların hangi müdahale araçları ile nasıl çözümleneceğinin kararlaştırılması gerekir. Bu bağlamda, planlama sürecinin başlangıç noktasını somut gerçeklik oluşturmaktadır. Ancak, sorunla ilişkili görülen somut veri ve gözlemler sistematik hale getirilmediği sürece sentez yapabilmek mümkün olmayacaktır. Planlama alanına ilişkin tüm "...veri tabanının soyut düzeyde/kuramsal olarak yeniden düzenlenmesi, tüm ilişkilerin ayrıntı ve edimselliklerden arındırılarak yeniden kurgulanması gerekir" (Ersoy, 2006: 215)<sup>5</sup>.

Planlama süreci, en temelde verilerin toplanması ve analizi, verilerin sentezlenmesi ve karar verme süreçlerinden oluşur. Koruma amaçlı imar planı süreçlerinde ise özellikle veri toplama ve bu verilerin analiz edilmesi aşaması oldukça önemlidir. "Koruma ve kullanımın mekândaki tanımını ve düzenlemesini yapan bir disiplin olması bağlamında, her türlü kaynağın/varlığın nasıl kullanılacağını veya aksini belirleyici bir öneme sahip olan planlamada, söz konusu doğal ve kültürel varlıkların korunması olunca, diğer planlardan daha karmaşık ve dinamik bir ele alış biçiminin gerekliliği ortaya çıkmaktadır." (Aktan, 2012:75)<sup>6</sup>. Koruma amaçlı imar planının temel vurgusu taşınmaz kültür varlıklarının koruma – gelişme dengesi içerisinde en iyi şekilde gelecek nesillere aktarılmasını sağlamaktır ve bu nedenle korumaya konu taşınmaz kültür varlıklarının kendisinin ve

<sup>5</sup> Ersoy, Melih (2006), "İmar Mevzuatımızda Planlama Kademelenmeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu", Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu, TEPAV, [http://www.tepav.org.tr/sempozyum/2006/bildiri/bolum3/3\\_2\\_ersoy.pdf](http://www.tepav.org.tr/sempozyum/2006/bildiri/bolum3/3_2_ersoy.pdf) [Erişim Tarihi: 11.11.2016]

<sup>6</sup> Aktan, Ali Şahin (2012) *Kentsel Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planlarında Ölçek ve Dil Sorunu*, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Uzmanlık Tezi, Ankara, <http://aregem.kulturturizm.gov.tr/Eklenti/31266,alisahinaktanuzmtezpdf.pdf?0> [Erişim Tarihi:11.11.2016]

çevresinin ve aynı zamanda içinde barındırdığı sosyal ve kültürel dokunun detaylı bir şekilde incelenmesi ve analiz edilmesi gerekmektedir.

26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 4. maddesinde Koruma Amaçlı İmar Planı tanımı şu şekilde yapılmaktadır:

*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nâzım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.*

Tanımdan da anlaşılacağı üzere koruma amaçlı imar planları var olan dokuyu koruyan ve sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda hazırlanması gereken, koruma – gelişme dengesini gözetilen planlardır. Uluslararası antlaşmalar ve koruma yazınında da özellikle belirtildiği gibi; koruma amaçlı imar planları ile salt anıt eserlerin değil, sivil mimarlık eserlerinin, tarihsel bir süreç içerisinde oluşan yerleşim dokusunun, bu doku içerisinde yapıların birbirleri ile kurduğu ilişkilerin ve ortaya çıkan sokak örüntülerinin de korunması esastır.

Koruma imar planı gerekliliği özel bir koşul ile oraya çıkar: Sit alanı ilanı. Bir bölgenin ilgili Koruma Bölge Kurulunca sit alanı ilan edilmesi ile hukuki statüsü değişir. Öncelikle, sit alanı ilan edilen bölgedeki her ölçekteki plan uygulaması durdurulur. Uygulanması durdurulan planlara göre mevcutta yapılmış/yapılmakta olan işlemler hukuki geçerliliklerini korumakla birlikte, sit ilanından sonra bu planın uygulanması ve bu plan çerçevesinde imar uygulamaları yapılması mümkün değildir. Bu nedenle ilgili Koruma Bölge Kurulunca üç ay içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir ve koruma amaçlı imar planı hazırlanıp onaylanan kadar süreç geçiş dönemi şartları yürürlükte kalır.

3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bir bölgenin sit alanı ilanını takiben üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Bu üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde ilgili Koruma Bölge Kurulu gerekçelendirerek bu süreyi uzatılabilir. Uzatılan sürede de geçiş dönemi şartları uygulanmaya devam eder. Koruma amaçlı imar planının onaylanması ile geçiş dönemi şartları ortadan kalkar. Bu sürecin uzaması ve koruma amaçlı planların yapıl(ma)maması durumunda, imar uygulamaları açısından sıkıntılar yaşanabilmektedir. Geçiş dönemi yapılaşma şartları genel ilkeler belirlerken, planın yerine alabilecek detayda ve incelikte hükümler içermemektedirler. Bu hükümlerin plan hükmüymüş gibi kullanılması ilgili Koruma Bölge Kurullarının iş yükünü ve sorumluluğunu arttıracak gibi, gündelik yaşamın da olumsuz etkilenmesine neden olacaktır – örneğin yapılaşmada, altyapı hizmetlerinin yürütülmesinde aksamalar

oluşabilecek; kültür varlığı niteliğindeki yapıların onarım ve bakımında gecikme ve ihmaller meydana gelebilecektir.

Bu nedenle 07.07.1993 tarihli karar ile başlayan ve dava konusu koruma amaçlı nazım imar planının onandığı 21.05.2009 tarihine dek plansız kalan ve planın onayı ile geçiş dönemi şartları sona eren Beyoğlu Kentsel Sit Alanına ilişkin planların iptal talebinin;

- Bölgenin imar faaliyetlerini durduracağı,
- Altyapısı yıpranmış çöküntü bölgelerini artıracacağı,
- Korunması gerekli yapılar dışında yasal yapılaşmaları durduracağı,
- Kaçak yapılaşma ve korunması gerekli kültür varlıkları envanterinin yok olması ve bozulmasına yol açacağı,
- Deprem riski göz önüne alındığında, can ve mal kaybının artacağı,

gereğesiyle yapılan plan değişikliklerinin hukuka uygun olduğu belirtilerek davalı idarelerce davanın reddi talep edilmiştir.

Beyoğlu sadece İstanbul'un değil, ülkenin en önemli, köklü ve özgün merkezlerinden birisi olarak planlama esnasında koruma ve kullanma dengesinin çok dikkatli bir şekilde gözetilmesi gereken bölgelerden birisidir. Bir yandan kültürel varlıklar korunurken, bir yandan da kentin en önemli merkezlerinden birisi olarak her gün artarak devam eden önemini ve fonksiyonunu sürdürebilmesi için kentin ve kentlinin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde değişmesi ve gelişmesi gerekmektedir. Koruma – gelişme dengesinin yanı sıra, Beyoğlu Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlık sürecindeki en önemli konulardan birisi de koruma olgusunun çok boyutlu ve çok ölçekli olmasıdır. Koruma, sadece yapı / parsel ölçeğinde değil, ada ve hatta ada bütünleri gözetilerek uygulanmalı; diğer yandan her bir parça detaylı bir şekilde ve kendine özgü yapısı değerlendirilerek planlama süreçlerinde ele alınmalıdır. Beyoğlu gibi yerleşmelerde yapılacak olan koruma amaçlı imar planlarının hazırlık süreci oldukça detaylı ve uzun bir zaman alacak, parsel ve yapı bazında tespitlerin ve analizlerin yürütülmesi ve normal planlama süreçlerinin aksine alt ölçekten – tasarımdan üst ölçeğe – plana giden bir yöntem izlenmesi gerekmektedir - ki bu oldukça detaylı ve uzun mesai gerektiren bir süreçtir.

Kentsel sit alanı ilan edildiği 1993 yılından bu yana geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile imar düzenlemelerinin devam ettiği Beyoğlu Kentsel Sit Alanında bu kadar uzun süre içinde plan yapılmamış olması ciddi bir problemdir. Bu açıdan davaya konu 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının geç de olsa hazırlanmış olması Beyoğlu gibi sadece İstanbul'un değil, dünyanın en önemli kültürel miras alanlarından birisinin korunması açısından kayda değerdir. Ancak, salt yasal süreçlerin tamamlanmış olması ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının yerini plan kararlarının alması amacıyla koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması şüphesiz şehircilik ve koruma ilkeleri örtüşmeyecektir. 2863 sayılı Kanun ile getirilen tanımdan da anlaşılacağı üzere karmaşık ve çok boyutlu bir süreç olan koruma amaçlı imar planının hazırlanma sürecinin planlama ve koruma planlaması teknikleri, şehircilik ve koruma ilkeleri ve mevcut planlama ve koruma mevzuatlarına uygun yürütülmesi gerekmektedir.

Bu nedenle Bilirkişi Raporunun bu bölümünde Heyetimiz, planlama sürecinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı yapım tekniklerine uygun bir yöntem izlenip izlenmediğini planlama ve koruma planlaması teknikleri ve mevcut mevzuat doğrultusunda

değerlendirecektir. Davacı Dernekler ve davalı İdarelerin dilekçelerine istinaden Bilirkişi Heyetimiz bu değerlendirmeyi dört temel konu üzerinden yapacaktır:

- Veri Toplama ve Tespit Çalışmaları,
- Katılım Süreçlerinin İşletilmesi,
- Planlama Alanı Sınırlarının Belirlenmesi,
- Plan Çizim ve Gösterim Teknikleri.

### 3.2.1. Veri Toplama ve Tespit Çalışmaları

Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre, kültürel ve doğal miras, sosyal, kültürel ve ekonomik yapı, teknik altyapı, sosyal donatı, yapı ve sokak dokusu, mülkiyet yapısı, ulaşım, dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzerlerine ilişkin gerekli etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılır. Tespit edilen sorunların çözümü ve tarihi, kültürel, doğal çevrenin yaşanabilir ve sürdürülebilir biçimde korunabilmesi için alana özgü stratejiler belirlenir. Asıl amacının kültürel mirasın korunmasına yönelik stratejilerin belirlenmesi olan ve koruma – gelişme dengesi gözetilerek hazırlanması beklenen koruma amaçlı imar planı yapım sürecinin en önemli aşamalarından birisi Veri Toplama ve Tespit Çalışmaları olarak görülebilir.

Davalı İdare dilekçelerinden ve davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı raporlarında da ifade edildiği üzere;

- İlgili kurum ve kuruluşlardan görüş alındığı,
- Alanda plana veri teşkil edecek arazi tespit ve analitik çalışmaların tamamlandığı,
- Planlama alanına ilişkin Beyoğlu Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı-Yerüstü ve Kaynaklarla Mevcut Kayıp Eser Envanteri hazırlandığı,
- Çalışma sırasında Türkiye ve bölge geneline ait kurul kararlarının tarandığı,
- Taramalar sonucu Kentsel Sit Alanına ait verilerin sınıflandırılarak envanterlere eklendiği,
- 1/1.000 ölçekli plana altlık teşkil edecek arazi tespit ve imar uygulamalarını detaylandıran çalışmaların yapılarak, eski haritalar ve yazılı kaynaklardan yararlandırıldığı ve Beyoğlu Kayıp Eser Envanteri hazırlandığı,

anlaşılmaktadır. Bu çalışmalara bağlı olarak da davaya konu planların hazırlık aşamasında yapı bazında detaylı tespit ve analizlerin yapıldığı, tescilli yapılara ilişkin envanter çalışmalarının güncellendiği görülmüştür. Bu çalışmalar kültürel mirasın korunması için oldukça önemli ve kayda değer çalışmalardır.

Ancak çağdaş koruma anlayışına göre salt yapı ölçeğinde değil, aynı zamanda yapıların bir araya gelerek oluşturdukları kentsel dokunun, fiziksel dokunun ayrılmaz parçası olan sosyal ve kültürel dokunun da analiz edilmesi ve planlama sürecinde gözetilmesi koruma planlamasının en temel ilkelerindedir. Sentez çalışmasının planlama tekniklerine uygun bir şekilde yapılabilmesi için farklı analizler ile elde edilen somut verilerin bir araya getirilmesi gerekmektedir. Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesinin 5.1-Araştırma/Veri Toplama/Saptama bölümünde koruma amaçlı uygulama imar planı hazırlanırken yapılması gereken tespit ve analizler maddeler halinde sıralanmıştır. Davaya konu planlama sürecinin veri toplama ve analiz / sentez aşamaları incelendiğinde; yürütülen çalışmaların büyük ölçüde tespit düzeyinde kaldığı, toplanması gereken bazı temel verilerin toplanmadığı, dolayısıyla analiz ve sentez çalışmalarının da yeterince

detaylandırılmadığı ve bu nedenle de yüzeysel kaldığı ve yer yer sübjektif ifadeler içerdiği tespit edilmiştir. Şöyle ki;

Korunması gereken kültürel varlıklara ve planlama alanı içinde bulunan fiziksel öğelere (binalar ve bu binaların mülkiyet ve kullanım durumları gibi) ilişkin çok detaylı veriler toplanabilmişken, bu fiziksel çevrede yaşayan ve çalışan nüfusa ilişkin verilerin - Teknik Şartnamede Nüfus-Demografik Yapı, Ekonomik Yapı ve Sosyal Yapı başlıklarının altında sıralanan verilerin toplanması yöntemine ilişkin sorunların olduğu tespit edilmiştir. Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Raporları incelendiğinde nüfus-demografik yapıya ilişkin olarak nüfus büyüklükleri mahalle düzeyinde verilmiş; ancak hanehalkı büyüklüğü, yaşayan nüfusun eğitim durumu, ekonomik yapısı ve iş gücü durumuna ilişkin bilgiler ilçe ölçeğinde ve geçmiş tarihli olarak verilmiştir – planlama sürecinde 1990 yılında DİE tarafından hazırlanan ekonomik yapı ve işgücü verileri temel alınmıştır (Beyoğlu kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 255-256). Oysa davaya konu plan, analizlerde kullanılan 1990 tarihli verilerin toplanmasından 18-20 yıl sonra hazırlanmıştır ve bu süre nüfusun genel yapısının, ekonomik durumunun ve işgücü verilerinin aynı kalamayacağı kadar uzun bir süredir. Planlama sürecinde nüfusun demografik ve sosyo-ekonomik verilerine ilişkin herhangi bir güncellemenin de yapılmadığı görülmektedir. Diğer yandan planlamaya altlık teşkil eden hanehalkı büyüklüğü, eğitim durumu gibi verilerin ilçe bazında analize dahil edilmesi, İlçenin sadece 1/3'ünü oluşturan planlama alanının kavranmasında hatalara ve yanlış yorumlara neden olabilecektir.

Bu bağlamda, planlamaya altlık teşkil eden demografik ve sosyo-ekonomik veriler gerek İlçe bazında olmaları, gerekse güncelliğini kaybetmiş olmaları nedeniyle planlama alanında yaşayan ve çalışan nüfusu tam olarak yansıtmamakta; özellikli bir alan olan Beyoğlu bölgesinde geliştirilecek olan plan kararları için de oldukça yetersiz kalmaktadır. Diğer yandan, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının kentnin merkezi – MİA olması nedeniyle sadece bu bölgede yaşayan nüfusun değil, burada çalışanlara ilişkin verilerin ve sürdürülen iş kollarının mevcut durumunun yönelik tespitlerin sentezlenmesi de planlama süreci için oldukça önemlidir. Ancak davaya konu planlama süreçlerinde fiziki çevre kadar sosyal ve kültürel çevreye dikkat edilmediği ve bu nedenle de sentez aşaması – ki bu aşama fiziksel, sosyal ve kültürel verilerin bir arada etkileşim içinde değerlendirildiği aşamadır, yetersiz kalmaktadır. Sentez aşamasında genellikle fiziksel çevreye ilişkin değerlendirmelere yer verilmiş, fiziki mekânın oluşumunu etkileyen doğal ve topografik yapı ile yapılaşma düzenine ilişkin detaylı analizler yapılmış; ancak, sosyo-ekonomik ve kültürel verilere ilişkin değerlendirmeler daha çok *sübjektif* – yani, somut verilere değil de, kanılara ve gözlemlere dayalı değerlendirmeler olarak kalmıştır. Bu durumu örnekendirerek açıklamak gerekirse;

Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunun 4.3.1. Mevcut ve Muhtemel Sorunların Belirlenmesi (s. 281-282) bölümünde

*Daha çok eski eser envanterinin yoğunlaştığı bölgeler olan Galata, Tarlabası, Karaköy, Şişhane, İstiklal – Tarlabası Caddeleri arasındaki bölge, Tünel çevresi gibi alanlar fiziki ve sosyal köhneme bölgeleri olarak dikkat çekmektedir. Söz konusu alanlardaki köhnemenin sebepleri, genelde düşük gelir seviyesine sahip kullanıcıların ve çevreyi tahrip eden fonksiyonların bu alanlarda yer alması ve koruma bilincinin yerleşmemesi gibi sosyal ve fiziksel yıpranmayı körüklemesi şeklinde açıklanabilir.*

şeklinde ifade edilen sentezdeki “...genelde düşük gelir seviyesine sahip kullanıcıların...” bu bölgede oturduğuna ve “...koruma bilincinin yerleşmemiş ...” olmasına dair veriye dayalı bir tespit olmadan “...sosyal köhneme ...” şeklinde bir yargıya varılmakta ve buna istinaden planlama sürecinin ilerleyen aşamalarında “Fiziksel ve sosyal köhneme

bölgelerinin analitik araştırmalar doğrultusunda belirlenen sebeplerinin ortadan kaldırılması, fiziksel ve fonksiyonel dönüşümün sağlanması” (s. 285) bir plan politikası olarak belirlenmekte ve bu amaçla da “... son yıllarda izlenen ve talep edilen kültür varlığı eserlerin restorasyon ve rekonstrüksiyonu ile sosyal statü amaçlı, nitelikli konut kullanımının ...” plan kapsamında korunduğu ve teşvik edildiği ve ayrıca yenileme alanı ilanları yönünde plan kararı geliştirildiği görülmektedir. Bu plan politikaları, hedefleri ve kararları oluşturulurken dayanak “sosyal köhneme” üzerine kurulmaktadır; ancak ilgili alt bölgede “sosyal köhneme” olduğuna dair somut verilerin toplanmadığı ve analizlerin yapılamadığı görülmektedir. Planlama ekibinin alana hâkim olması nedeniyle, plan raporlarında bahsedilen alt bölgelerdeki sosyal köhnemeye ilişkin genel bir bilgisi olsa bile, planlar genel bilgilere göre değil, somut veriler ve bu verilerin analizi ve sentezi üzerine inşa edilmelidir.

Planlama sürecinde fiziki çevreye ilişkin veri toplama ve envanter oluşturma süreçlerinin detaylı bir şekilde işletildiği, ancak planlama alanında yaşayan nüfusun demografik ve sosyo-ekonomik durumuna ilişkin veri toplama ve analiz aşamalarında eksiklikler olduğu tespit edilmiş; buna bağlı olarak da plana altlık teşkil edecek analiz ve sentez aşamalarının yetersiz kaldığı ve etkin bir şekilde kullanılmadığı görülmüştür. Bilirkişi Heyetimiz, korunması gerekli kültür varlıklarına ve yapı bazında detaylı bir envanter ve tespit çalışması yürütülmüş olmasına karşın, planlama alanı içerisinde yaşayan nüfusun demografik ve sosyo-ekonomik durumuna ilişkin temel verilerin yetersiz olmasının ve planlama sürecine yansıtılmamış olmasının şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından uygun olmadığı kanaatine varmıştır.

### 3.2.2. Katılım Toplantıları

Planlama, en temelde özel mülkiyet üzerinde kararlar geliştiren ve mülkiyet üzerindeki temel kısıtların belirlendiği bir eylemdir. Koruma imar planları ise bu kısıtlamaların, koruma eyleminin gerçekleştirilebilmesi adına daha fazla olduğu bir plan türüdür. Bireysel ekonomik çıkarlar ile korumanın sağlayacağı toplumsal çıkarların çatışmasının sıklıkla görüldüğü koruma amaçlı imar planlarında katılım yolu ile uzlaşının sağlanması, yerel halktan planlama alanına ilişkin gizil bilgilerin toplanması planların uygulanabilirliği arttırmakta ve planın başarı şansını yükseltmektedir. Planlama son yıllarda katılımcı bir yöntem izlediği gibi, özellikle koruma amaçlı imar planı hazırlanması süreçlerinde katılımcılık, tam da bu nedenle daha da önem kazanmaktadır. Planlama, salt teknik olarak karar verilen değil, içinde yaşayan insanlarla birlikte belirlenen bir süreç olarak ele alınmaktadır. Güncel koruma yaklaşımında yerel halk ile birlikte planlama ve koruma çalışmalarının yürütülmesi gerekliliği özellikle uluslararası toplantılar ve metinler ile sabittir. Koruma, sadece teknik değil, aynı zamanda yerel halk tarafından benimsenmesi gereken ve kullanma dengesini de gözetmesi gereken bir olgudur. Bu bağlamda, koruma imar planlarının hazırlanma süreçlerinde salt kurum ve kuruluşların görüşlerine değil, aynı zamanda halk katılımına da yer verilmesi önemlidir.

Katılım, sadece uygulanabilirliği arttırmak açısından değil, aynı zamanda koruma bilincinin gelişmesi ve yaygınlaşması açısından da önemlidir. Yerel düzeyde koruma bilincinin yaygınlaştırılması ve korumanın içselleştirilmesi koruma eylemlerinin başarıya ulaşmasını sağlamak ve koruma amaçlı imar planlarının uygulanabilirliğini de

arttırmaktadır. Bu bilincin oluşmasında katılımcı planlama sürecinin işletilmesi ön koşullardan birisidir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, koruma imar planlarının hazırlanması sürecine farklı grupların katılımına olanak tanıyan düzenlemelere yer vermektedir. Katılıma ilişkin koşul, Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 6/f maddesinde hükme bağlanmıştır:

*Plan hazırlama süreci içerisinde idarelerce plan yapılacak alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümleri, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren işyeri sahipleri ve etkilenen hemşerilerin katılımı ile plan kararlarının oluşturulmasından önce sorunlar, olanaklar, vizyon, hedefler, araçlar, stratejilerin oluşturulması üzerine ve taslak planın oluşturulmasından sonra taslak planın görüşülerek koruma bölge kuruluna sunulacak son şeklini alması için asgari iki toplantı düzenlenir.*

Bu hükme istinaden; belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar, plan hazırlama süreci içerisinde plan yapılacak alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümleri, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren işyeri sahipleri ve etkilenen hemşerilerin katılımı ile plan kararlarının oluşturulmasından önce sorunlar, olanaklar, vizyon, hedefler, araçlar, stratejilerin oluşturulması üzerine ve taslak planın oluşturulmasından sonra taslak planın görüşülerek koruma bölge kuruluna sunulacak son şeklini alması için asgari iki toplantı düzenlenmesi gerekmektedir. Bu toplantılarda dile getirilen görüşlerin toplantıya katılan ilgili kurum, kuruluş ve kişilerce ayrıca yazılı olarak idarelere sunulması beklenmektedir. Koruma mevzuatına aykırı bir şekilde katılımı sağlamadan planlama yapılması, işlemi şekil yönünden hukuka aykırı hale getirecektir.

Koruma planlaması sürecinde katılıma ilişkin ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen katılım toplantılarına ek olarak, katılım sürecinin nasıl işletileceği ve katılımın sürece dahil olmak şeklinde nasıl daha verimli hale getirilebileceği de önemli bir planlama problemidir. En temel göstergeler açısından bir değerlendirme yaptığımızda, katılım süreci farklı düzeylerde gerçekleşebilmektedir. Başka bir ifadeyle, aktör ve ilgi gruplarının planlama sürecinde aldığı rol ve sorumluluk katılım düzeylerini belirlemektedir. Katılım düzeylerine göre sıralamanın en altında, planlama sürecini işleten kurumun herhangi bir katılım sağlamadan planı hazırlayıp onaylaması olarak tanımlanabilecek katılımsız bir süreç bulunmaktadır. Bu düzeyin bir üstünde ise, planlama sürecini işleten kurumun diğer aktör ve ilgi gruplarını planın farklı aşamalarında bilgilendirmesi bulunmaktadır. Bu düzeyde kurumdan diğer aktörlere olacak şekilde tek yönlü bir bilgi aktarımı bulunmaktadır. Bu düzeyin üzerinde ise, kurumun bilgi aktarmasına ek olarak, diğer aktör ve ilgi gruplarından görüş ve öneri alınması düzeyidir. Bu düzeyde alınacak görüş ve öneri, Ülkemizde plan askı süreçlerinde yapılan itirazlar şeklinde çok basit bir düzeyde kalabileceği gibi katılım toplantılarında görüş ve önerilerin alınması şeklinde iki yönlü bilgi akışına dayanabilir. Ancak, bu noktada en temel soruyu aktör ve ilgi grupları tarafından sunulan görüş, öneri veya itirazların planlama sürecine ne kadar yansıtılabildiğidir. Bu nedenle, sadece katılım toplantılarında görüş ve itirazların sunulması yerine, atölye çalışmaları, odak grup çalışmaları veya problem odaklı aktör toplantıları gibi daha gelişmiş ve enteraktif katılımcı süreçler katılımcı planlamanın en üst düzeyinde yer almaktadır. Bu düzeyde gerçekleşecek

planlama süreçlerine sorumluluk paylaşımı da önemli olanaklar sağlayabilmektedir<sup>7</sup>. Davaya ilişkin bilgi ve belgeler ile taraf iddiaları incelendiğinde plan hazırlık aşamalarında katılım toplantıları şeklinde işletilen sürecin "göstermelik" olduğu ve yapılan itirazların plan dokümanlarına yansıtılmadığı yönünde itirazlar bulunmaktadır. Ancak, katılım toplantılarında sunulan görüşlerin ne kadarının planlama sürecine yansıtıldığına tespit edilmesi veya karşılaştırmalı değerlendirmesi sadece toplantı tutanakları esas alınarak olanaklı değildir. Bu nedenle, planlama sürecinde ilgili mevzuat hükümlerinde belirtildiği şekilde katılımcı bir süreç işletildiği kanaatine varmıştır.

### 3.2.3. Planlama Alanı Sınırının Belirlenmesi (Bütüncül ve Bütünlüklü Planlama Süreci İşletilmesi)

Davacı Derneklerin planlama sürecine ilişkin itirazlarından birisi de davaya konu planların "...Perşembe Pazarı Bölgesi ve Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alan, fakat dava konusu plan sınırları dışında bırakılan Karaköy Liman ve Rihtım Turizm Alanı, Park Otel Turizm Alanı ve Galata Bölgesi ile ilgili herhangi bir plan hükmü ..." içermemesi ve bu nedenle de "...bölgenin özelliğini yeterince gözetmeyen ve bütünsellikten uzak plan kararları içerdiği..." ve "...planın ilkesel bütünlüğünün bozulduğu..." şeklindedir.

Koruma amaçlı imar planı hazırlama sürecindeki en tartışmalı ve zor konulardan birisi planlama alanı sınırlarının belirlenmesine yöneliktir. Çünkü belirlenecek planlama sınırı, birbirine komşu ve mekânsal, işlevsel ve/veya tarihsel olarak bütünlük arz eden alanları birbirinden ayıran sınır haline gelmektedir. Bu sorunun varlığı gözetilerek Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 6/e. Maddesinde;

*Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütünlüğünü kapsayacak şekilde içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır.*

hükmü bulunmaktadır. Buna hükmeye istinaden de planlama alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

3.17- "Planlama Alanı"; Koruma Amaçlı İmar Planının yapılacağı sit alanı ve etkileme geçiş alanının bütünüdür.

Planlama alanı sınırlarının belirlenmesindeki temel zorluk detaylandırılacak olursa;

Bir bölgenin sit alanı ilan edilmesi ile o bölgedeki her türlü ve ölçekteki planın uygulanması durdurulur; yeni bir plan yapılması ve üst ölçekli planların da sit alanı ilanına istinaden güncellenmesi beklenir. Bu süreç, mevcutta yapılaşmış bir alanın içindeki bölgenin sit alanı ilan edilmesi durumunda sıkıntılı ve tartışmalı bir süreçtir. Çünkü sit alanı ilanı ile çizilen sınır, birbirine komşu iki alanda farklı imar hakları, farklı mevzuatlar, farklı yetkili kurumlar ve farklı plan müellifleri anlamına gelmektedir. Bu tartışmaların temelinde yatan neden, koruma amaçlı planların planlama alanı sınırlarının belirlenmesi esnasında planlama alanı dışında kalan bölgelerle yeni hazırlanacak planın bütünlleştirilmesi konusunun genellikle göz ardı edilmesidir. Plan sınırı – ki bu genellikle sit sınırı ile örtüşür, sıklıkla iki farklı kentsel sistemi birbirinden ayıran bir çizgi haline gelmeye başlar. Oysa şehircilik ve koruma ilkelerine göre plan sınırının iki bölgeyi bütünlleştirilen, birleştiren bir çizgi olması gerekmektedir. Aksi halde eklektik bir şekilde

<sup>7</sup> Belge, Burak (2013), Tarihi Kent Merkezlerinin Korunmasında "Yerel Koruma Kapasitesi" Kavramı. KBAM 4.Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı Sempozyumu, Mersin, Türkiye

yan yana duran, gerek mekânsal gerek işlevsel olarak uyumsuz ve bütünleşmeyen planlar ile karşı karşıya kalınmaktadır. Mevcut imar ve koruma planlaması sistemlerimiz bu türden bir hataya düşmek adına aslında oldukça açıktır. Korumaya ve koruma planlamasına ilişkin farklı mevzuatlar ve dağılmış yetkiler çoğu zaman yetki karmaşasına ya da yetki boşluğuna neden olmakta, sonuçta korunması gereken kültür varlıkları bu karmaşa ya da boşlukta zarar görmektedir. Son 5-10 yıldır yürürlüğe giren yeni yasal düzenlemeler ile - 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve özellikle 645 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kültürel ve doğal değerlerin korunması konusundaki yetki dağılımının yeniden düzenlenmesi ve Koruma Kurullarına ilişkin düzenlemeler ile bu durum daha da karmaşık hale gelmiştir.

Bütün bu yetki ve mevzuat karmaşasına rağmen, koruma amaçlı imar planının mevzuattaki tanımında da belirtildiği üzere, sit alanlarında “Bütüncül ve Bütünlüklü Planlama Süreci” işletilmesi şehircilik ve koruma ilkeleri ile planlama ve koruma planlaması esaslarına uygunluk açısından gereklidir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 440 sayılı İlke Kararında<sup>8</sup> da belirtildiği gibi;

*Ülkemizde bulunan korunması gerekli kültür varlıklarının ve sit alanlarının korunması ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesi, tespit, tecil ve koruma olgularının planlama disiplini altında bütünleştirilmesiyle gerçekleştirilebilir.*

*Ancak sit alanlarının korunabilmesi için salt bu alanların değil bu alanları doğrudan etkileyen geçiş bölgelerinin de sit alanı ile birlikte uyumlu ve sağlıklı bir planlama anlayışı içinde ele alınması zorunludur.*

Hele ki Beyoğlu gibi içerisinde önemli, özgün ve çeşitli birçok değeri barındıran özellikli yerleşmelerde bu bütünlüğün sağlanması kültür varlıklarının sürdürülebilir bir şekilde korunması ve gelecek nesillere en iyi şekilde aktarılabilmesi için daha da önem arz etmektedir. Ayrıca bu bütüncül ele alış salt koruma uygulamalarında değil, aynı zamanda bölgenin gelişmesi ve kentin tamamı ile bütünleşmesi ve kent içinde kendisine biçilen rolü tam anlamı ile üstlenebilmesi adına da gerekmektedir. Bütüncül ve bütünlüklü bir planlama süreci işletilmesi marifetiyle mevcut mevzuat gereği birbirinden ayrı bir şekilde ele alınan farklı statüdeki alanların mekânsal ve işlevsel bütünselliği sağlanabilecektir.

Bilirkişi Heyetimiz uyuşmazlık konusu planlama sürecini bu çerçeveden incelediğinde;

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde “Kentsel Sit Alanı” ilan edilmiş üst bölge Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde 2 farklı yasal düzenleme ile belirlenmiş alt bölgeler bulunmaktadır: 1-) 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında çeşitli tarihlerde Bakanlar Kurulu Kararı ile “Yenileme Alanı” olarak ilan edilmiş alt bölgeler ve 2-) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında çeşitli tarihlerde Bakanlar Kurulu Kararı ile “Turizm Bölgesi” ilan edilmiş olan alt bölgeler. Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde olup da planlama sınırı dışında tutulan turizm bölgeleri ve yenileme alanları dışında iki alt bölge daha bulunmaktadır: Tarihsel olarak Galata ve Haliç bölgesi ile bütünsellik sergileyen Perşembe Pazarı alt bölgesi ve yine tarihsel olarak Beyoğlu bölgesi ile bütünsellik sergileyen İstanbul Tarihi Yarımada davaya konu planlama alanı ile etkileşim içerisindeki önemli alt bölgelerdir. (Tablo 3.1)

<sup>8</sup> <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR,14326/420-nolu-ilke-karari-planlama-sirasinda-etkileme-gecis-.html>  
[Erişim Tarihi: 22.11.2016]

**Tablo 3.1:** Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde ve çevresinde farklı mevzuatlar çerçevesinde belirlenen alt planlama bölgeleri

Yasal Dayanak	Yetkili Kurum	(Alt) Bölge	Tarih
5366 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı	İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulu	Perşembe Pazarı ve Arap Cami Çevresi	06.12.2010 tarih ve 2010/1167 sayılı Bakanlar Kurul Kararı
		Bedrettin Mahallesi	20.02.2006 tarih ve 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurul Kararı
		Tarlabaşı Bölgesi	
		Cezayir Çıkmazı (Fransız Sokağı) ve Çevresi	
		Tophane Bölgesi	
		Galata Kulesi ve Çevresi	
Beyoğlu Belediye Başkanlığı Binası ve Çevresi			
2634 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı	Kültür ve Turizm Bakanlığı / Yatırımlar Dairesi	Galata Kulesi ve Çevresi	13.09.1989
		Turizm Merkezi	
		Park Otel Turizm Alanı	31.07.1984
2863 sayılı Kanun	İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları	Tophane – Salıpazarı Turizm Bölgesi	15.12.1994
		Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı	05.02.1992
2863 sayılı Kanun	Alan Yönetim Başkanlığı	Beyoğlu Kentsel Sit Alanı	07.07.1993
		İstanbul Tarihi Yarımada	

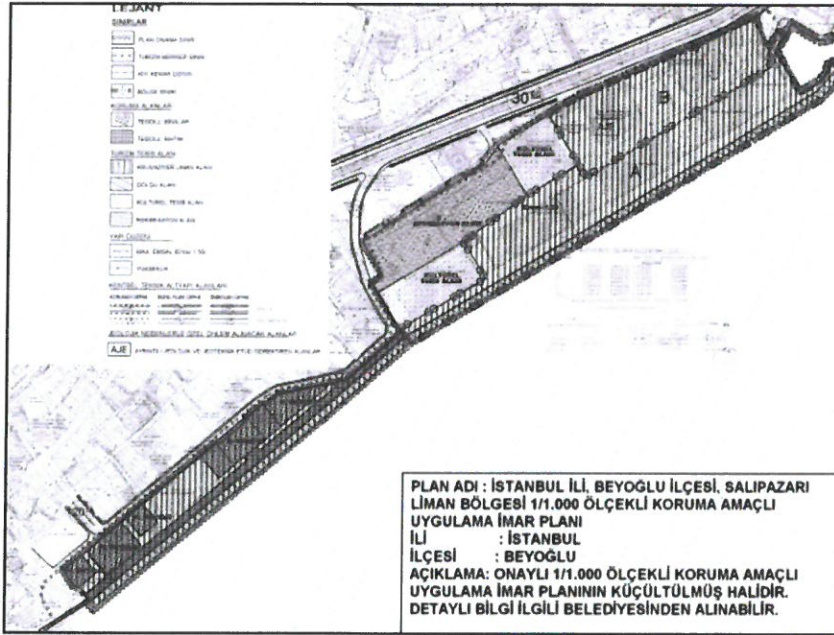
Bilirkişi Heyetimiz öncelikli olarak alt bölgelerin özelliklerini ve planlama süreçlerini anlamak adına bir inceleme yapmış ve davaya konu planların bu bölgeler için öngörülmüş olan plan kararları ile mekânsal ve işlevsel bütünsellik sergileyip sergilemediğini her alt bölge özelinde ayrı ayrı değerlendirmiştir.

**Karaköy Liman ve Rıhtım Turizm Alanı (İstanbul Salıpazarı Limanı Alanı) – 1895** yılında inşa edilen Karaköy Rıhtımı ilk zamanlar yük ve yolcu gemilerinin yavaştağı bir rıhtımdır. Zamanla önemi artan rıhtım civarında 19. yüzyılın ilk yarısından itibaren İstanbul kent tarihi ve planlaması açısından önemli kamu hizmet binaları, hanlar, depolar, denizcilikle ilgili iş yerleri inşa edilirken, rıhtım üzerinde bilinçsizce yer seçen kamu yapıları sonucunda ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı alan ile denizin ilişkisi kesilir. Günümüzde alt bölgenin Kemankeş Caddesi boyunca denizle ilişkisi mekânsal ve görsel olarak hiç kalmamış durumdadır. 1984 yılında Türkiye Denizcilik İşletmelerine devredilen Karaköy Limanı 01.04.1986 tarihinde deniz yük trafiğine, 1988 yılında da kara yük trafiğine kapatılmış; bunun sonucunda da uzun yıllar değerlendirilmemiş ve atıl hale gelmiştir. Turizm Bakanlığının talebi üzerine, 15.12.1994 tarih ve 94/6345 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Tophane – Salıpazarı Turizm Bölgesi olarak ilan edilmiş; dolayısıyla bölgede plan yapma ve onaylama yetkisi Belediyelerden, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Turizm Bakanlığına geçmiştir. Türkiye Denizcilik İşletmeleri tarafından hazırlanan ve alt bölgenin kurvaziye liman ve otel alanı olmasını öngören 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Kültür ve Turizm Bakanlığınca 30.09.2004 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş ve yap-işlet-devret modeli çerçevesinde uygulanması planlanan proje için ihaleye çıkılmış; ancak açılan davalar sonrası planların

yürütmesi durdurulunca ihale süreçleri de iptal edilmiştir. Alana ilişkin yapılan koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları değiştirilerek Özelleştirme Yüksek Kurulunun 22.10.2012 tarih ve 2012/160 sayılı kararı ile onaylanmış, onaylanan planlarının 24.10.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmasını müteakip, bilgi ve gereği için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Beyoğlu Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir. Türkiye Denizcilik İşletmeleri özelleştirmesi kapsamında Özelleştirme Yüksek Kurulunun 04.10.2013 tarih ve 2013/157 sayılı kararı uyarınca İstanbul Salıpaazarı Liman Sahası'nın işletme hakkı 30 yıl süre ile özel bir firmaya devredilmiştir. *Galataport*<sup>9</sup> olarak bilinen proje şu anda uygulaması süren bir projedir. (Şekil 3.2)

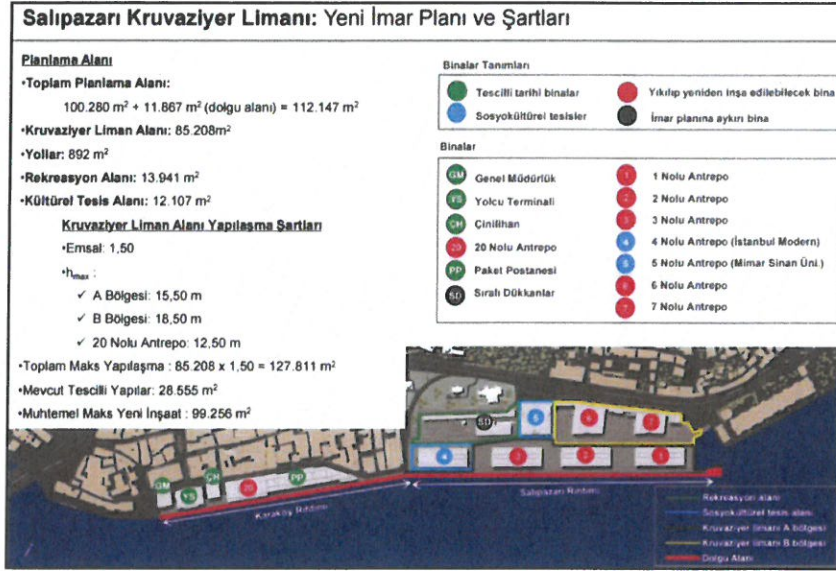
Davaya konu planlama süreci kapsamında Salıpaazarı Liman alanı bilinçli bir şekilde planlama alanı dışında tutulmuş (Şekil 3.3); bunun gerekçesi Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda (s.313) şu şekilde ifade edilmiştir;

*... Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı ise daha çok ticari ve kültürel anlamda ihtisaslaşmış, yönetim fonksiyonları olarak yakın çevresine hitap edecek yapılaşmalardan oluşmuştur. Bu anlayışa aykırı olarak kabul edilebilecek Karaköy Salıpaazarı (Galataport) liman alanı, içinde bulunan büyük yönetim merkezi yapıları, gerek alanın uluslararası liman olması gerekse Turizm Alanı içinde kalması nedeniyle farklılık gösterebilmektedir.*



**Şekil 3.2:**  
Salıpaazarı Liman  
Bölgesi Koruma  
Amaçlı Uygulama  
İmar Planı –  
<http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx> 24.10.2012 tarihli Resmi Gazete karar eki [Erişim Tarihi: 24.11.2016]

<sup>9</sup> Galataport Projesini detayları için bakınız; Çayır, Alper Sami (2008) Kurvaziyer Turizmi: İstanbul Galataport Örneği, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Uzmanlık tezi. <http://aregem.kulturturizm.gov.tr/Eklenti/32343,alisamicayir.pdf?0> [Erişim Tarihi: 11.11.2016]



**Şekil 3.3:**  
Salıpazarı Limanına ilişkin temel plan kararları [http://www.turizmdebusabah.com/imag01642013\\_istanbul\\_sali\\_pazari\\_Tanitim\\_Dokumani.pdf](http://www.turizmdebusabah.com/imag01642013_istanbul_sali_pazari_Tanitim_Dokumani.pdf) [Erişim Tarihi: 23.11.2016]

Salıpazarı Limanı İstanbul'un Avrupa yakasındaki tek gümrük olma özelliğine sahiptir ve uluslararası büyük yolcu gemilerin, *kurvaziyerlerin* yavaştağı bir limandır – kurvaziyer limanı. Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda belirtildiğine göre (s. 248) “Salıpazarı Liman Alanı’na 2004 yılında gelen Kurvaziyer Gemi adedi 184 ve yolcu adedi ise 150.525 olmuştur... Bağımsız Devletler Topluluğu’na ait gemi adedi 2004 yılında 652 olmuştur. Yolcu sayısı ise 52.598’dir.” İstanbul’a senede gelen yabancı turist sayısı düşünüldüğünde toplamda yaklaşık 200.000 turist bu limandan kente giriş yapmaktadır. Bu rakam genel rakam düşünüldüğünde çok olmamakla birlikte aynı anda giriş yapan turist sayısı (kurvaziyer başına düşen yolcu sayısı ortalama 815, gemi başına düşen yolcu sayısı 80 kişi) ve limana yanaşan günlük yolcu gemisi sayısı (İki güne bir kurvaziyer gemi, günde yaklaşık 2 gemi) kayda değer rakamlardır. Bu gemilerin birden çok gün limanda kaldığı düşünülecek olursa uzun süreli deniz üzerinde konaklayan büyük ölçekli gemilerin, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının deniz ile görsel ilişkisini olumsuz yönde etkileyeceği kaçınılmazdır.

Salıpazarı Liman alanı üst ölçekli plan kararları ile uluslararası bir liman olarak öngörölmüş; bu karar davaya konu planlama sürecinde bir girdi olarak alınmıştır. Bu aşamada değerlendirilmesi gereken konu, üst ölçekli plan ile gelen bu kararın davaya konu planlama sürecine etkilerinin planlama sürecinde ne kadar değerlendirildiği ve bu etkilere karşı planın ne türde mekânsal ve işlevsel düzenlemeler yaptığıdır. Davaya konu koruma amaçlı uygulama imar planının konuya ilişkin bölümü incelendiğinde (Şekil 3.4) Salıpazarı Limanından Beyoğlu Kentsel Sit Alanına giriş yapan çok sayıda ziyaretçinin kent içine dağılımını örgütleyecek taşıt ve yaya ulaşım ve dolaşımına ilişkin sistemin kurgulanmadığı; sadece İstanbul Modern ve Mimar Sinan Üniversitesi İstanbul Resim-Heykel Müzesi binalarının olduğu bölgede önerilen rekreasyon alanı gözetilerek Nusretiye Cami ve Kılıç Ali Paşa Cami ile çevrelerinin bölgesel ölçekte bir yeşil alan olarak kurgulandığı görölmektedir. Beyoğlu Kentsel Sit Alanının deniz ile bağını kurması beklenen bu alanda kamusal kullanıma ilişkin ya da kamu yararını gözetecek herhangi bir karar geliştirmeyerek alanın farklı bir işleve sahip olduğu gerekçesi / kabulü ile planlama sınırı dışına çıkartılması bütünsellikten uzak bir yaklaşımdır. Kaldı ki Beyoğlu Kentsel Sit Alanının bir turizm merkezi olması hedeflenirken, turistlerin bu alana giriş yaptığı kapının

planlama sınırı dışında tutulmaması gerektiği düşünülmektedir. Tarihsel olarak planlama alanı ile güçlü bağları olan, günümüzde de işlevsel olarak planlama alanı ile bağları kurulabilecek Salıpazarı Liman Alanına ilişkin plan kararları üretilmemiş olması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile örtüşmemektedir.

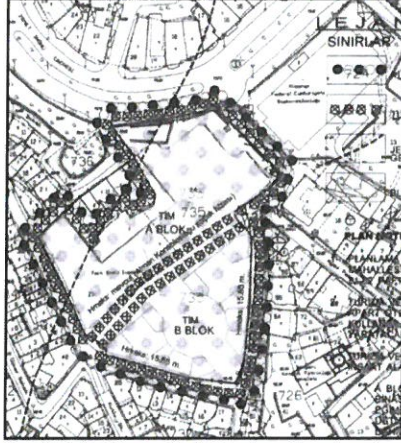


Şekil 3.4: Davaya konu Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Salıpazarı Limanı Alanı

**Park Otel Turizm Alanı** - Beyoğlu İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi 735 ada 25 no.lu parsel, 31.07.1984 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile Turizm Bölgesi ilan edilmiştir. Park Otel arası 1986 yılında satılmış ve "... 1986-1989 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 32 katlı otel ve iş merkezi projesi onaylayarak ruhsatı alınmıştır. 1989 yılında yapımına başlanan Park Otel inşaatının, 24 katı yapılmış iken yeni dönemin belediye başkanı tarafından kent estetiğine uygun olmadığı gerekçesiyle imar planının iptaline ilişkin dava açılmış ve mahkeme kararı ile otel inşaatı durdurulmuştur" (Park Otel Turizm Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planı Açıklama Raporu, s. 3). 22.06.1993 tarihinde Park Otel Taksim Turizm Merkezleri Uygulama İmar Planı onaylanmış, ancak 07.07.1993 yılında kentsel Sit Alanı olarak ilan edilince plan yürürlükten kalkmıştır. 1994 yılında kazanılan mahkemeler sonucunda mahkemece "Alman Konsolosluğunun saçak kotunu aşmayacak hükmü gereğince bu kotu aşan kısımların yıkımına ilişkin karar alınış ve Alman Konsolosluğunun hizasına kadar olan kısımlar yıkılmıştır. 2006 yılında planlama sürecinin yeniden başlatılmış; bu kapsamda 2011 yılında plan revizyonu yapılmış ve Park Otel Turizm Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planı 12.01.2011 tarihinde onaylanmıştır. Bölgenin gece-gündüz aktivitelerini desteklemek amacıyla yapılan plan ile konaklama fonksiyonu yanı sıra ticaret ve konut kullanımları ile bir turizm kompleksi ve sosyo-kültürel bir yaşam merkezi önerilmiş; kullanım plan lejantında TİM - Turizm ve İş Merkezi olarak ifade edilmiştir. (Şekil 3.5)

Park Otel planlama ve uygulama süreci ada bazında yürütülen bir süreç olmakla beraber, yıllar içerisinde bu tür ada bazında planlama çalışmalarına ilişkin uygulamaların yaratabileceği olumsuz durumlar farklı mecralarda gerek akademik makaleler gerekse mülakatlar şeklinde farklı uzmanlarca dile getirilmiştir. Bilirkişi heyetimiz, Park Otel planlama ve uygulama sürecinin değerlendirmesine girmeden; davaya konu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı İmar Planı ve dayanağı olan 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının bu taşınmaz özelinde yürütülmüş olan planlama çalışması ile bütünlük sergileyip sergilemediğini değerlendirecek olursa;

Davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarında Park Otel Turizm Bölgesinin kuzey doğu kısmında Atatürk Kültür Merkezi, Taksim Meydanı bulunmaktadır ve alanın kuzeyinde turizm ve turizme dayalı ticaret ve hizmet sektörlerin yoğunlaştığı alt bölge önerilmektedir (Şekil 3.6). Planlama alanına dahil edilmeye turizm bölgesinin mevcut kullanımı ile davaya konu planların önerileri arasında bir mekansal ve işlevsel olarak tutarlılık ve bütünsellik olduğu düşünülmektedir.



Şekil 3.5: Park Otel Turizm Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planı



Şekil 3.6: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Park Otel Turizm Merkezinin konumu

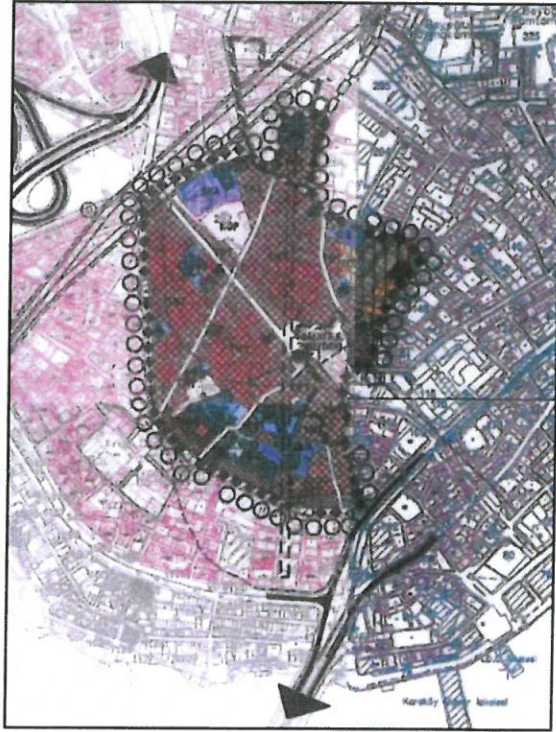
**Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi:** Galata Kulesi ve Çevresi 13.09.1989 tarih ve 20281 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararı ile Turizm Alanı ilan edilmiştir. 07.07.1993 tarihli ve 4720 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde kalmıştır. 2009 yılında Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu incelendiğinde bu planın temel aldığı veri toplama ve analizler, davaya konu planların veri toplama ve analiz süreçleri ile ortak yürütülmüştür.

Davaya konu 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (Şekil 3.7) ve plan belgeleri ile 1/5.000 ölçekli Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (Şekil 3.8) ve plan belgeleri birlikte incelendiğinde;

Plan Amaçları, Plan Hedefleri, Plan Politikaları ve planla öngörülen arazi kullanım biçimleri incelendiğinde davaya konu 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile bütünlük sergilediği, mekânsal ve işlevsel anlamda her iki planın birbirini bütünler bir şekilde kararlar ürettiği tespit edilmiştir.



Şekil 3.7: 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında Galata bölgesine ilişkin plan kararları



Şekil 3.8: 1/5.000 ölçekli Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

**Yenileme Alanları** – Planlama süreci dışında bırakılan bu üç temel Turizm Bölgesi dışında bir kısım alt bölgeler avan projesine göre uygulama yapılacak alanlar olarak plan üzerine işlenmiştir (Şekil 3.9, Şekil 3.10 ve 3.11). Bu alanlar, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca 20.02.2006 tarihli 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurul Kararı ile Yenileme Alanı ilan edilmiş alalardır ve bu alanlarda plan onama yetkisi İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulundadır. (Tablo 3.1) Yenileme alanı ilan edilen alt bölgeler “... üst ölçekli planda, bu alanlarda yer alacak kentsel mekan fonksiyonları belirtilerek ve sınırları belirlenerek planlara aktarılmıştır.” (Beyoğlu Koruma Amaçlı İmar Planı Açıklama Raporu, s.223) Bu alanlar için davaya konu 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde alınan karara göre;

II-C-4. Yenileme Alanları:

II-C-4-1. 20/02/2006 tarihli 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurul Kararı ile belirlenen Tarlabası Bölgesi, Cezayir Çıkmazı (Fransız Sokağı) ve Çevresi, Tophane Bölgesi, Galata Kulesi ve Çevresi, Beyoğlu Belediye Başkanlığı Binası ve Çevresi, Bedrettin Mahallesi Yenileme Alanlarında; 5366 sayılı kanun çerçevesinde İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır.

~~II-C-4-2. Yenileme alanlarında hazırlanacak avan projelerde Büyükşehir Belediye Başkanlığı ilgili birimleri görüşü alınacaktır. (Koruma Kurulu kararı ile iptal edilmiştir.)~~

II-C-4-3. Yenileme Alanlarında, öncelikle Koruma Amaçlı İmar Planlarında öngörülen fonksiyonlar ve plan bütünlüğüne uyulması esas olup, koruma kriterlerine aykırı olmamak şartı ile, konut-ticaret-turizm-konaklama gibi fonksiyonlar ve sağlık-egitim-sosyal-kültürel alan, Belediye Hizmet Alanı, yönetim alanı, park ve çocuk oyun alanları gibi donatılar yer alabilir.

**II-C-4-4.** Plan onanması sonrasında, 5366 sayılı kanun çerçevesinde yeni belirlenecek Yenileme Alanlarında bu planın ilgili hükümleri geçerlidir.

**5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun** uygulama Yönetmeliğinin 4/f maddesine göre; *Yenileme alanı, sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'na kabul edilerek belirlenen alanları*

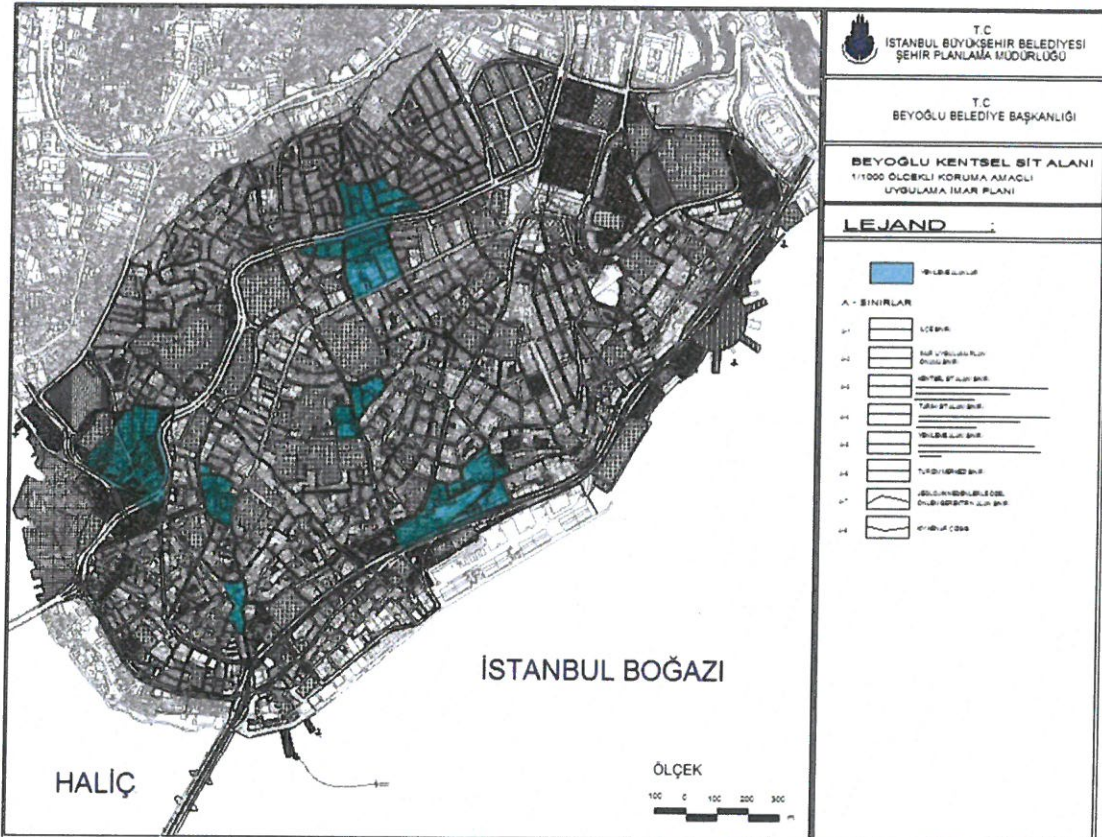
ifade etmektedir. 5366 sayılı Kanun 1. maddesinde kanunun amacı;

*... kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması...*

olarak tanımlanmıştır. 5366 sayılı Kanun, sit alanlarında uygulanmakta ve yenileme alanlarında koruma amaçlı imar planı var ise planla gelen hükümler doğrultusunda, plan yok ise yenileme alanının projelendirilerek korunmasını ve yaşatılmasını ön görmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin,

*(11) İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir.*

ifadesini içeren 21. maddesine göre, avan projeye göre yapılaşacak olan bu alt bölgelere ilişkin koruma amaçlı imar planının yoğunluk, kullanım ve yapılaşmaya ilişkin temel kararları içermesi gerekmektedir.

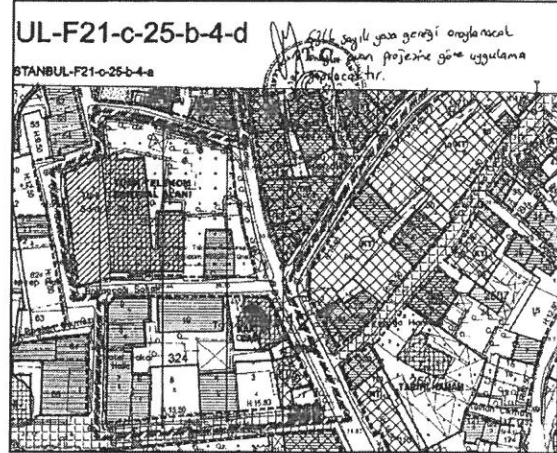
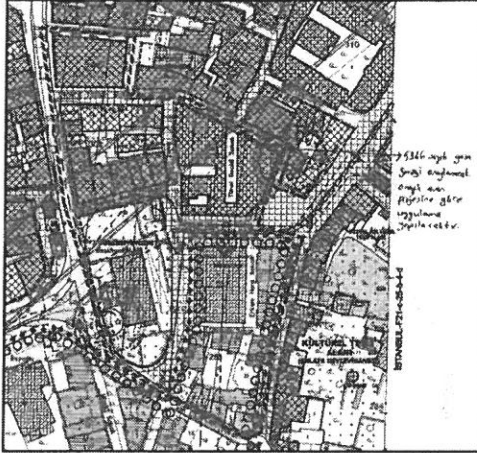


**Şekil 3.9:** Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı içerisinde ve çevresinde kalan ve davaya konu planlama sürecinde planlama alanı dışında tutulan yenileme alanları (Beyoğlu Koruma Amaçlı İmar Planı Açıklama Raporu, s.224)

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Açıklama Raporunda (s. 223), davaya konu 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planında kapsamında;

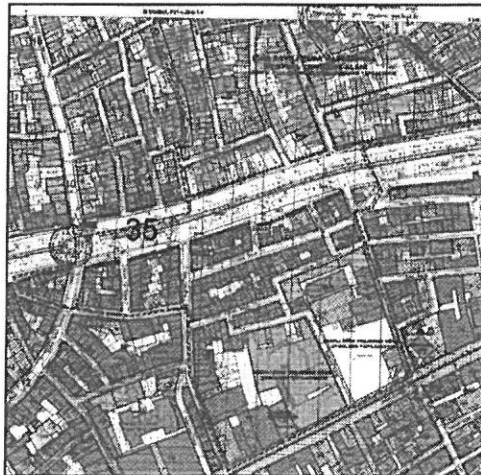
*Yenileme Alanlarında; 5366 sayılı yasa ve yönetmelikleri geçerli olup, ilgili mevzuat çerçevesinde Yenileme Kurulunca onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacağı, bu alanlarda öncelikle Koruma Amaçlı İmar Planlarında öngörülen fonksiyonlar ve plan bütünlüğüne uyulması esas olup, koruma kriterlerine aykırı olmamak şartı ile, konut-ticaret-turizm-konaklama gibi fonksiyonlar ve sağlık-egitim-sosyal-kültürel alan, Belediye Hizmet Alanı, yönetim alanı, park ve çocuk oyun alanları gibi donatılar yer alabileceği ve plan onanması sonrasında, 5366 sayılı kanun çerçevesinde yeni belirlenecek Yenileme Alanlarında bu planın ilgili hükümleri geçerli olacağı hususlarında plan hükümleri*

getirildiği belirtilmektedir. Bu açıklamaya istinaden getirilen plan hükümleri doğrultusunda yenileme alanlarında plan ile öngörülen kullanımların yanı sıra, plan bütünlüğüne uyulması koşulu ile konaklama, turizm, sağlık-egitim-sosyal kültürel tesis, BHA, park gibi çok çeşitli ve birbirinden farklı nitelikte fonksiyon getirilebileceği ifade edilmektedir. Yenileme alanlarına ilişkin bu denli esnek ve avan projeye dayalı karar verme süreci işletmek plan bütünlüğünü zedeleyecek nitelikte olup; şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri ile örtüşmemektedir.



Şekil 3.10: Yenileme Alanlarına İlişkin örnekler - 1

Sol: Beyoğlu Belediye Başkanlığı Binası ve Çevresi Pafta: F21C-25a-3c, Sağ: Cezayir Çıkmazı (Fransız Sokağı) ve Çevresi Pafta: F21C-25b-4d



Şekil 3.11: Yenileme Alanlarına İlişkin örnekler - 2  
Tarla başı bölgesi ve Emek Sineması Alanı Pafta:  
F21C-25b-4a

Davaya konu planlar kapsamında plan sınırı içerisinde olup da plan kararları üretilen ve fakat alan ilişkin fonksiyonlar plan hükümleri doğrultusunda esnek bir şekilde tanımlanan yenileme alanları Beyoğlu'nun ve kentin merkezinde olup, kent bütününden bağımsız, Beyoğlu'nun ve kentin diğer kesimleri ile ilişkilendirilmeden ve bu alt bölgeler için temel plan kararı üretilmeden uygulamaların avan proje üzerinden yapılacak olması şehircilik ve koruma ilkeleri ile planlama tekniklerine aykırı olduğu düşünülmektedir.

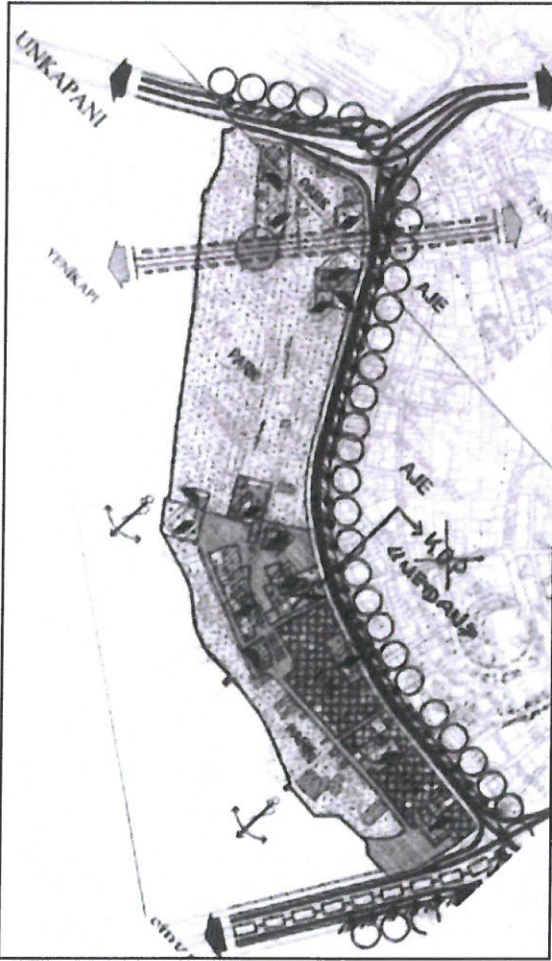
**Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı** – Perşembe Pazarı alt bölgesi Galata ve Atatürk köprülerinin Beyoğlu'na bakan tarafına verilen isimdir. İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 04.12.1991 gün ve 3227 sayılı kararında Galata Surları ve Perşembe Pazarına ilişkin koruma hükümlerine yer verilmiştir. 05.02.1992 gün ve 3418 sayılı kararda ise Galata tarihsel araştırma büyük bölge sınırları tanımlanarak “Beyoğlu Galata Tersane Caddesi güneyindeki Karaköy ve Unkapanı köprüleri arasındaki sınırlar içinde kalan alanın” sit alanı ilan edilmesine karar verilmiştir. Beyoğlu Kentsel Sit kararından önce sit ilan edilen alt bölgede planlama çalışmaları da Beyoğlu Kentsel Sit Alanı planlama çalışmalarından bağımsız yürütülmüştür. Sit alanı ilanının ardından planlama çalışmaları başlamış olsa da açılan davalar nedeniyle 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planının hazırlık ve onayı 2009 yılında gerçekleşmiştir. Planın askı süreci esnasında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'a göre Bakanlar Kurulu'nun 06.12.2010 tarih ve 2010/1167 sayılı kararı ile Perşembe Pazarı ve Arapcami Çevresi “Yenileme Alanı” olarak ilan edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve Büyükşehir Meclisinin 18.07.2008 gün ve 1722 sayılı kararı ile Koruma Bölge Kuruluna iletilen Beyoğlu Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Plan Raporu İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.10.2009 gün 2977 sayılı kararı ile yapılan düzenlemelerle uygun bulunmuş; plan ve ilgili plan raporu 14.01.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır (Şekil 3.12).

Perşembe Pazarı Yenileme Alanındaki planlama ve uygulama süreçleri 1980'lerin ortasından beri hak sahipleri, sivil toplum kuruluşları ve yerel yönetimler arasında bir uzlaşmazlık konusu olagelmıştır<sup>10</sup>. Bilirkişi Heyetimiz, Perşembe Pazarı Yenileme Alanı planlama ve uygulama sürecinin değerlendirmesine girmeden, davaya konu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ve dayanağı olan 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yürütülmüş olan planlama çalışmalarının bu alt bölge ile mekânsal ve işlevsel bütünlük sergileyip sergilemediğini değerlendirecek olursa;

Davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarında Perşembe Pazarı alt bölgesinin bulunduğu bölge, THT kullanımının önerildiği, turizm ve turizme dayalı ticaret ve hizmet sektörlerin yoğunlaştığı bir bölge olarak önerilmektedir (Şekil 3.13). Perşembe Pazarında önerilen Ticaret-Hizmet-Kültür Alanları (THK) kullanımları ile davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları ile önerilen arazi kullanım

<sup>10</sup> Perşembe Pazarı tarihsel gelişimi, planlama ve uygulama süreci ile ilgili detaylı bilgi için bakınız: Demircioğlu, Nadin (2012) İstanbul Kent Merkezinde Ticaret Merkezlerinin Yeniden Canlandırılması: Karaköy – Perşembe Pazarı Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans tezi, İTÜ, <https://polen.itu.edu.tr/handle/11527/4556> [Erişim Tarihi: 12.11.2016]; Balcan, Ceren (2015) Tarihi Kent Merkezinde Bitmeyen Bir Film; Perşembe Pazarından Kim Gidecek? Planlama 2015;25(2):81-84 [http://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN\\_25\\_2\\_81\\_84.pdf](http://www.journalagent.com/planlama/pdfs/PLAN_25_2_81_84.pdf) [Erişim Tarihi: 12.11.2016]

biçimleri işlevsel olarak birbirleri ile uyumludur. Her iki planın mekânsal organizasyonu birlikte değerlendirildiğinde yaya ve taşıt yolu izlerinin ve meydanların sürekliliğinin sağlandığı, yapı yükseklikleri, ada formları gibi morfolojik özelliklerde bütünlüğün sağlandığı tespit edilmiş olup; farklı zamanlarda sit alanı ilan edilmiş olmalarından ötürü planlama süreçlerinin farklı zamanlarda işletilmiş olmalarına karşın her iki planın da işlevsel ve fiziksel bütünlük arz ettiği düşünülmektedir. Ancak, bağlı oldukları mevzuat ve yetkili kurumların bir olması ve plan hazırlık ve onay aşamalarının yakın tarihli olması ve bunlardan da önemlisi Perşembe Pazarı bölgesinin Beyoğlu Kentsel Sit Alanının etkileşim bölgesi niteliğinde olması nedeni ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanı planlama süreci başlatıldığında Perşembe Pazarı koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının da bu sürece eklenmesi bütüncül bir planlama süreci işletmek adına gerekse de, davalı İdareler bu süreci bağımsız işletmişlerdir. Tarihsel olarak da birbiri ile içi içe geçmiş bu iki kentsel sit alanının planlama süreçlerinin eş zamanlı ve eş güdümlü yürütülebilme olasılığı var iken bunun gerçekleştirilmemiş olması şehircilik ve koruma ilkeleri ile planlama ve koruma planlaması teknikleri ile örtüşmemektedir.



Şekil 3.12: 14.01.2011 onanlı 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Şekil 3.13: Davaya konu Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Perşembe Pazarı Bölgesi

**İstanbul Tarihi Yarımada** – Beyoğlu bölgesi, özellikle Haliç ve Galata alt bölgeleri Dünya Miras Listesinde bulunan İstanbul Tarihi Alanları (İstanbul Tarihi Yarımada) ile tarihsel, fiziksel ve işlevsel olarak bütünlük arz etmektedir.<sup>11,12</sup> Buna istinaden, Nisan 2006'da İstanbul'a gelen UNESCO-ICOMOS uzmanlarından oluşan heyet tarafından hazırlanan kapsamlı raporda “Tarihi Yarımada'nın her iki yakasında sahil şeridiyle tanımlanan mevcut sınırlar tarihi yarımada'yı korumak için yeterli olmadığı...” belirtilerek “...dünya mirası alanının görsel bütünlüğünü korumalı ve yüksek yapılaşma da dahil olmak üzere, yeni imar girişimlerinin denetlenmesine yönelik araç olarak bir etkileme bölgesi ...” tanımının getirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.<sup>13</sup> Bu kapsamda tavsiye edilen; Haliç'in kuzey ucuyla Boğaziçi'nin Asya kıyılarındaki alanlarını da içine alacak yeni bir tampon bölge oluşturulması; bu bağlamda da kuruluşu Antik döneme dek uzanan İstanbul'un önemli tarihi semtlerinden Galata-Beyoğlu'nun da mevcut Dünya Miras Alanı etkileme bölgesi içine alınmasının doğru olacağı belirtilmektedir<sup>14</sup>. Her ne kadar İstanbul Tarihi Yarımada Danışma Kurulu Beyoğlu'nun tampon bölge olması kararını benimsememiş olsa da, Beyoğlu bölgesi Tarihi Yarımada ile tarihsel bir bütünlük arz etmektedir. Tarihsel olduğu kadar günümüzde de fiziksel ve işlevsel anlamda birbiri ile etkileşim içinde olan bu iki bölgenin planlama süreci içerisinde birlikte düşünülerek ele alınması beklenmektedir.

İstanbul Tarihi Yarımada ile kurulan ilişki açısından davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları değerlendirilecek olursa;

Davaya konu 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporunun yapılaşmaya ilişkin stratejileri tanımladığı bölümünde (s. 72) “...Tarihi Yarımada silüetinin korunması için silüeti oluşturan anıtların görünümünü olumsuz yönde etkileyecek, doku karakterini bozacak, iri kütleli ve yüksek gabarili yapılanmalara izin verilmemelidir.” denilmektedir. Nazım Plan Raporunda (s. 284) Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının “... Tarihi Yarımada ile birlikte İstanbul ve bölgesel ölçekte tarih, kültür, bilim, sanat, ticaret, turizm yönlerinden özgün kimlik yapısını dikkate alan ve bu farklılıkları koruyarak öne çıkaran, bölgesel düzeyde taşıdığı tarihi, kültürel, mimari değerlerine sahip çıkan...” bir plan olmasının amaçlandığı ifade edilmektedir. Diğer yandan davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları ile Tarihi Yarımada

<sup>11</sup> “Türk hükümeti 1983'te UNESCO'ya başvurarak, İstanbul'un Dünya Kültür Mirası Listesi'ne alınmasını istedi. O başvuru neredeyse İstanbul'un tamamını içeriyordu. Tarihi yarımada'nın yanı sıra, Beyoğlu, Üsküdar, Sarıyer ve Boğazlar'ı kapsıyordu. UNESCO, korumayla baş edilebilmesi ve işlerlik kazanması için tarihi yarımada'yı sınırlayarak İstanbul'u Dünya Kültür Mirası Listesi'ne aldı. Tarihi Yarımada Surlar, Zeyrek, Sultanahmet ve Sultanahmet'teki eserlerden oluşan dört tampon bölgeye ayrılarak planlandı.” Minja Yang, UNESCO Özel Projeler Eski Direktörü, 26.08.2004 tarihli röportaj, orijinal haber linki: <http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=126038>, erişim linki: [http://eminonuplatformu.blogspot.com.tr/2004\\_08\\_01\\_archive.html](http://eminonuplatformu.blogspot.com.tr/2004_08_01_archive.html) [Erişim Tarihi: 15.11.2016]

<sup>12</sup> Detaylı bilgi için bakınız <http://www.alanbaskanligi.gov.tr>

<sup>13</sup> “Danışma kurulu, ayrıca İstanbul Tarihi Yarımada çevresindeki Beyoğlu, Eyüp, Boğaziçi, Üsküdar, Kadıköy bölgelerinin her birinin sahip oldukları kültür mirası ve doğal özellikleriyle özgün olduklarını ve bu nedenle farklı tarihlerde sit alanı olarak ilan edildiklerine dikkat çekmiştir. Bu kapsamda Danışma Kurulu Dünya Miras Alanı olmasalar bile bu alanlar için ulusal mevzuat gereği yönetim planlarının hazırlanacağını göz önünde tutarak bu miras alanlarının UNESCO Raporlarında tavsiye edildiği şekli ile İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı Alanı'nın tampon bölgesi olarak tanımlanmasının doğru olmayacağı kararını oluşturmuştur.” İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı, s. 4 [http://www.alanbaskanligi.gov.tr/files/Yönetim%20Planı\\_24şubat2012\\_k.pdf](http://www.alanbaskanligi.gov.tr/files/Yönetim%20Planı_24şubat2012_k.pdf) [Erişim Tarihi: 21.11.2016]

<sup>14</sup> Prof. Dr. Nur Akın'ın 2008 yılında sunduğu “Dünya Miras Listesi ve İstanbul'un Korunması” başlıklı konferanstan notlar, [http://www.mimarizm.com/haberler/dunya-miras-listesi-ve-istanbul-un-korunmasi\\_116172](http://www.mimarizm.com/haberler/dunya-miras-listesi-ve-istanbul-un-korunmasi_116172) [Erişim Tarihi: 15.11.2016]

gözetilerek ulaşımına ilişkin bazı planlama ilkeleri geliştirilmeye çalışılmıştır; “Ulaşım yönünden tarihi yarımada içinde transit trafiğin azaltılması, lastik taşıt trafiği talebini arttırıcı, özendirici yol şemasından kaçınılarak kısıtlayıcı caydırıcı yol kurgusu oluşturulmalıdır.” (Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 287)

**Genel Değerlendirme** - Davaya konu planların, planlama sınırı dışında bırakılmış farklı statülerdeki alanlar ve çevre doku ile olan ilişkileri şehircilik ve koruma ilkeleri, planlama esasları ve mevzuat çevresinde **genel anlamda** değerlendirildiğinde;

Mevcut mevzuatın kısıtları çerçevesinde kent dokusu içinde farklı statüde alanlar yaratılmış, daha baştan koruma planının bu alanlarda hükmü olmayacağı kabul ve ilan edilmiştir. Tarihsel olduğu kadar, mekânsal ve işlevsel olarak da Beyoğlu Kentsel Sit Alanının devamı niteliğinde bulunan ve 05.02.1992 tarihinde İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından sit alanı ilan edilen Perşembe Pazarı Bölgesi ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanı bütünü içerisinde yer alan Karaköy Liman ve Rıhtım Turizm Alanı, Park Otel Turizm Alanı ve Galata Bölgesi Turizm Alanları planlama alanı dışına çıkartılmış; farklı tarihlerde yenileme bölgesi ilan edilen alt bölgeler için ise plan kararı üretilmeden avan projesine göre yapılaşacaktır hükmü getirildiği tespit edilmiş olup;

Bu alanlar tek tek incelendiğinde her birinin Beyoğlu Kentsel Sit Alanını oluşturan, sit alanı ile sıkı tarihsel bağları olan önemli elemanlar oldukları görülmektedir. Ancak, mevcut mevzuat sistemimiz gereğince her bir alanın tabii olduğu yasa ve yönetmelikler birbirinden farklı olduğu gibi, bu alt bölgelerdeki plan yapma yetki ve sorumlulukları da farklı kurumlara aittir. Yine mevcut mevzuat sistemine göre bu alt bölgelerde farklı planlama süreçleri işletilmektedir. Davalı idare Beyoğlu Belediyesinin 05.08.2011 tarihinde sunduğu savunma dilekçesinde de bu durumu belirtilerek “Planın, plan yapım yetki alanları gereği bazı bölgeleri kapsamadığı, ancak birbiri ile koordineli olacak şekilde kararlar alınarak planın bütüncül yapısının korunduğu” ifade edilmektedir.

Bu açıdan yaklaşıldığında ve 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı incelendiğinde sit alanının mümkün olduğunca bir bütün olarak ele alındığı, dokuya ve fiziksel duruma ilişkin analizlerin ve sentezlerin kısmen bütüncül bir şekilde yürütüldüğü; alt ölçekli planlama sürecinde ise müdahale biçimlerine, planlama araçlarına ve yasal durumlarına göre alanın parçacıl bir şekilde ele alındığı ve fakat plan kararları üretilirken planlama sınırı dışında bırakılan alt bölgeleri kısmen gözetildiği; bu çerçeveden yaklaşıldığında planlama sınırının belirlenmesine ilişkin sürecin mevcut mevzuata uygun bir şekilde, yetki alanları gözetilerek işletildiği düşünülmektedir.

Ancak, planlama alanı sınırlarının mevcut mevzuat çerçevesinde belirlenmiş olması, planlama sürecinin bütüncül ve bütünlüklü bir şekilde ele alındığı ve planlama alanı sınırının planlama tekniklerine uygun bir şekilde belirlendiği anlamına gelmemektedir. Davacı İdareler her ne kadar planlama sürecini bütüncül bir şekilde işletme ve kent bütününe ve planlama alanını çevreleyen parçaları sürece dâhil etme niyetini göstermiş olsalar da, mevcut mevzuattan kaynaklı kısıtlar ve parçacıl yaklaşımlar planlama sürecine birebir yansıtılmış; bu kısıtların aşılmasına ilişkin ise sınırlı bir çalışma yürütülmüştür – Galata Bölgesinin fiziksel tespit ve analizlerinin Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile ortak yürütülmesi gibi. .

Her ne kadar mevcut mevzuat farklı statülerdeki alt bölgelerin sit alanı içinde bütüncül bir planlama süreci ile ele alınmasını mümkün kılmıyorsa da, uygulamada bu bütünlüğü iki

farklı planlama / koruma aracını kullanarak sağlamak mümkündür. İlki, üst ölçekli planlar ve plan belgeleri marifeti ile planlama alanı üst sınırı daha geniş tutularak bütüncül bir çerçeve sunulabilir. Bu amaçla yetkili kurumların bir araya gelerek oluşturacakları koordinasyon ekibi tarafından hazırlanacak üst ölçekli - mesela 1/25.000 ölçekte hazırlanacak bir nazım imar planında farklı yasal süreçlere tabi alanlar arasındaki fiziksel ve fonksiyonel ilişkiler tarihsel bağlamda ele alınarak analiz edilip, bütüncül bir yaklaşımla planlama süreci yönlendirilebilecekken, bu durum İdarelerin kendi içlerindeki çalışma yöntemine ve kişilere bağlı kalmış ve stratejileri içeren yol gösterici, resmi bir belge niteliği kazanmamıştır. Bütüncül bir planlama süreci işletmeye ilişkin bir diğer yöntem ise Yönetim Planı hazırlanmasıdır. Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ile bu tür çok yetkili ve çok parçalı alanlarda koordinasyonun sağlanması için etkin bir araç olan Yönetim Planı koruma amaçlı imar planlaması sürecinde eksik kalan koordinasyon sorununu çözebilecek ve bütüncül bir planlama süreci yürütülebilmesi için sunulan bir yöntemdir. Ancak davaya konu planlama sürecinde bu yöntem de kullanılmamıştır.

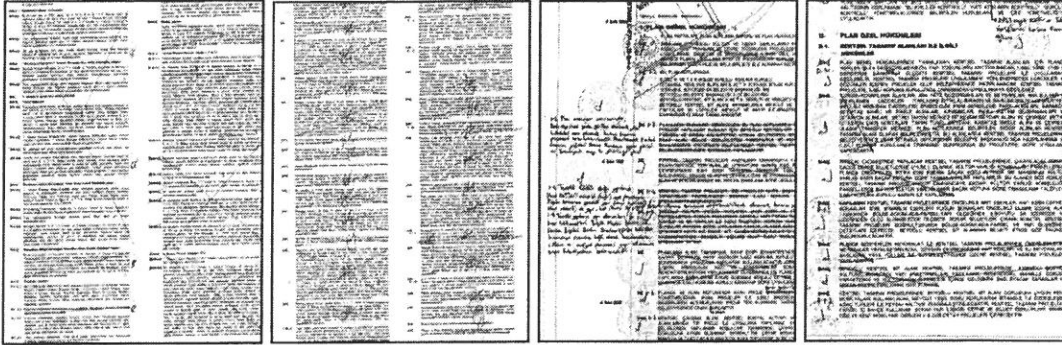
Şehircilik ve koruma ilkeleri ve planlama teknikleri açısından planlama sürecini değerlendirecek olursak, Bilirkişi Heyetimiz mevcut mevzuat çerçevesinde işletilmiş olsa ve mevcut mevzuatın kısıtlarının aşılması yönünde kısıtlı da olsa (analiz ve sentez aşamalarında bütüncül yaklaşım gibi) çalışmalar yürütülse ve plan kararları üretilirken farklı statüdeki alanların fiziksel durumları gözetilse dahi, bütüncül ve bütünlüklü bir planlama süreci işletilemediği kanaatine varmıştır. Bu açıdan, davaya konu planlama sürecinin şehircilik ve koruma ilkelerine ve planlama tekniklerine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

### 3.2.4. Plan Çizim ve Gösterim Teknikleri

**Planın Okunabilirliği** - Koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları ayrıntılı raporu ile birlikte hazırlanan ve raporu ile bir bütün olarak ele alınması gereken teknik belgelerdir. Teknik bir belge olmasının yanı sıra, planlar herkese açık belgelerdir ve bu nedenle anlaşılabilir olmaları gerekir. Anlaşılabilirlik ve okunabilirlik özellikle askı süreci için önemlidir: İlgili mevzuat gereğince planlar kesinleşmeden önce askı sürecinde incelenerek itirazlar toplanır. Bu aşamada planı inceleyecek olan vatandaşların ve ilgili kurum ve kuruluşların planı anlayabilmesi önemlidir. Özellikle birçok onama ve denetim aşamasından geçen koruma amaçlı imar planları, süreç içerisinde değişikliklere ve düzeltmelere tabi olmaktadır. Bu düzeltmelerin plan üzerine işlenmesi ve nihai olarak düzeltmelerin yapıldığı, karışıklığa neden olmayacak planın askıya çıkartılması ve plan dağıtımının da varsa diğer düzeltmelerin işlendiği en son kopya üzerinden yapılması önemlidir.

Koruma amaçlı imar planı sürecinde farklı denetleme ve onama süreçleri bulunmaktadır. Kurul görüşleri burada en önemli aşamadır. Kurulların düzeltmeleri plan üzerine işlenerek onaylanmak üzere ilgili Belediyesine gönderilir. Bu aşamada izlenen iki teamül vardır: Kurul düzeltmelerinin bulunduğu planların dağıtımının yapılması, düzeltmelerin işlenerek planın dağıtımının yapılması. Düzeltme miktarının az, planın anlaşılabilirliğini etkileyecek düzeyde olmadığı durumlarda dağıtım hemen yapılabilir. Ancak düzeltmelerin fazla olduğu, planın okunabilirliğini etkilediği aşamada düzeltmelerin plan üzerine işlenerek

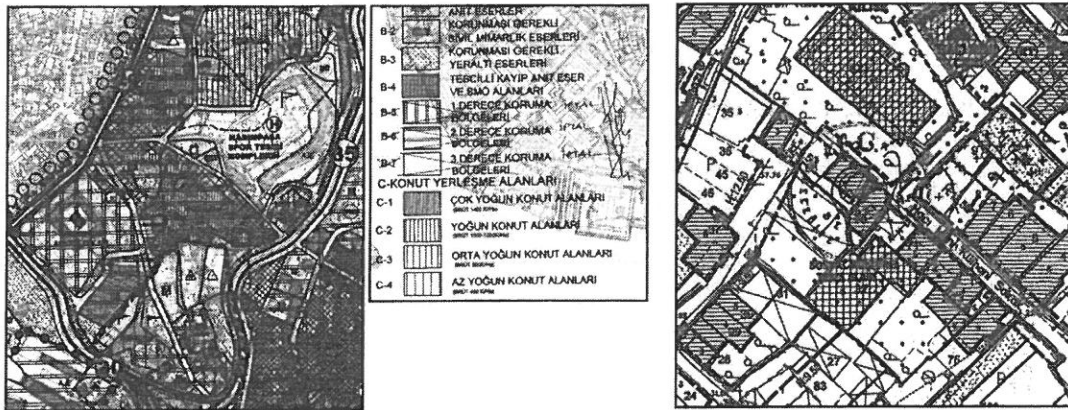
dağıtımının yapılması yönünde teamüller de işletilebilmektedir. İlgili Koruma Bölge Kurulu planı düzeltmelerle onaylamıştır. Özellikle 1/5.000 planda plan hükümlerinde ciddi ölçüde düzeltme yapıldığı tespit edilmiştir (Şekil 3.14).



Şekil 3.14: Plan hükümlerinde yapılan değişikliklere ilişkin örnekler

Sol iki: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hükümleri, F22-d-21-d ve F22-d-21-a paftaları; Sağ iki: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri, F21C-25b-3d paftası

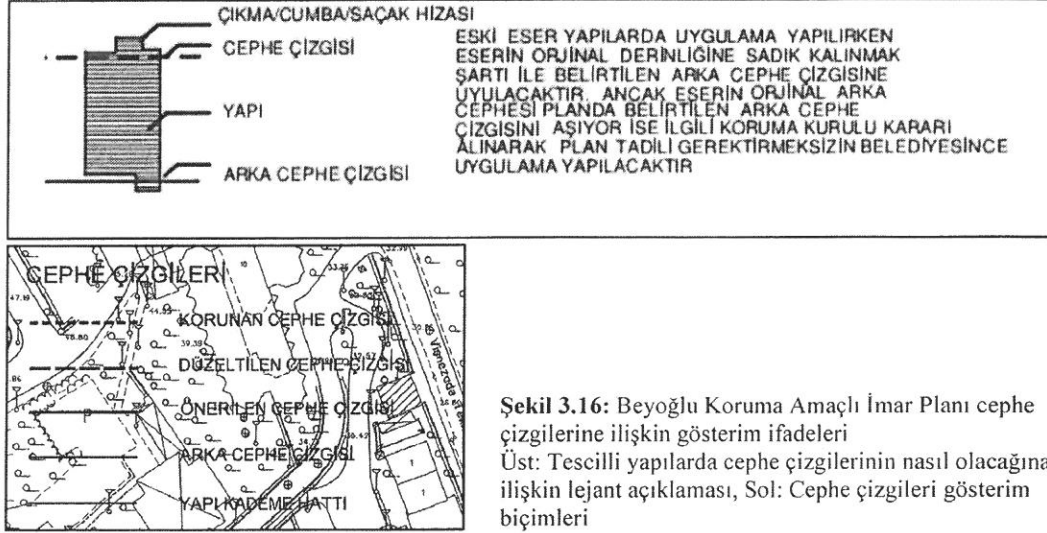
Bu düzeltmelerle onaylanmak üzere Meclise gönderilen plan paftaları ve ilgili plan belgeleri üzerinde düzeltmeler yapılmadan Meclis'e sunulduğu ve askıya çıkartıldığı görülmektedir. Planın, plan raporu ile bir bütün olması gerekirken, Koruma Bölge Kurulunun belirttiği düzeltmelerin 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporuna işlenmediği görülmüştür. Diğer yandan plan üzerinde yapılan düzeltmeler de nihai şekilde plana işlenmemiş ve dağıtım, düzeltme imza ve mühürlerini, düzeltmeye ilişkin karalamaları içeren plan belgeleri üzerinden yapılmıştır (Şekil 3.15). Bu durum, plan belgeleri arasında uyumsuzluk ve çelişki yarattığı gibi, planların açık, anlaşılabilir olması gerektiğine dair planlama tekniğine de aykırılık teşkil etmektedir.



Şekil 3.15: Plan üzerinde yapılan değişikliklere ilişkin örnekler.

Sol ve orta: 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve lejantı, Lejantta iptal edilen koruma bölgeleri plan üzerinde halen görülmektedir. Sağ: 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yapılan ve tam olarak anlaşılmayan düzeltme.

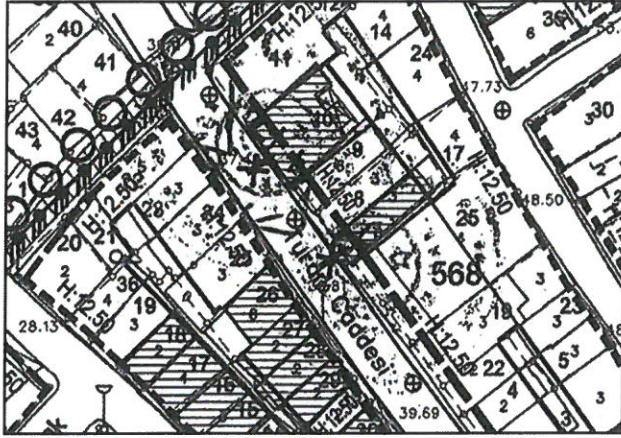
**Plan Çizim Tekniği** - Koruma amaçlı imar planları salt tescilli yapıların değil, aynı zamanda tarihsel süreç içerisinde oluşmuş olan cephelerin ve ada-parcel-sokak dokusunun da korunması yönünde kararlar geliştiren planlardır. Davaya konu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı incelendiğinde, ada-parcel düzenine ve cephelere ilişkin açıklamalı plan gösterim maddesi geliştirildiği görülmektedir (Şekil 3.16).



**Şekil 3.16:** Beyoğlu Koruma Amaçlı İmar Planı cephe çizgilerine ilişkin gösterim ifadeleri  
 Üst: Tescilli yapılarda cephe çizgilerinin nasıl olacağına ilişkin lejant açıklaması, Sol: Cephe çizgileri gösterim biçimleri

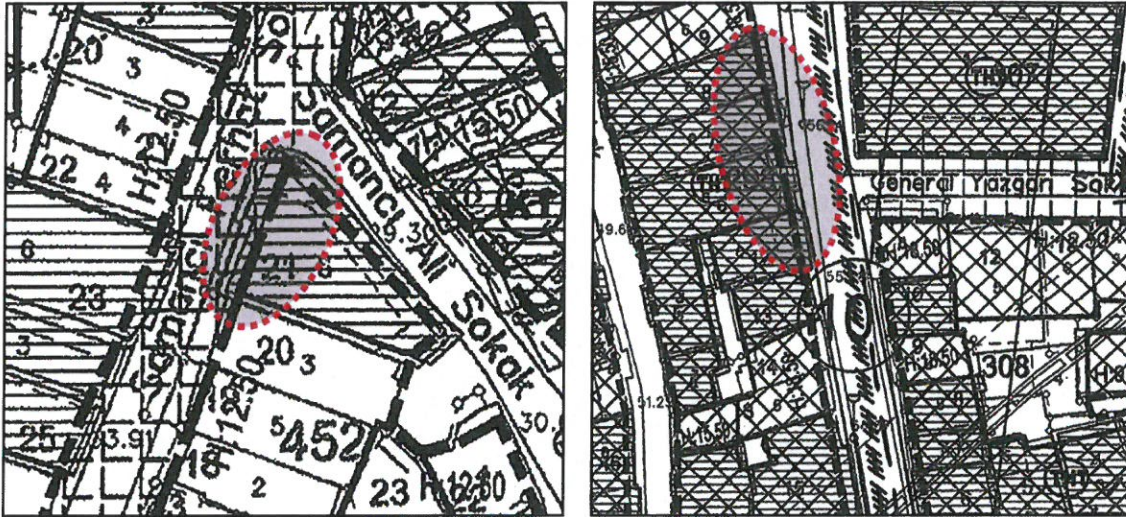
Günümüz koşullarında bazı yapı adalarında yapı ön cephe hizalarının geriye çekilmesi ihtiyacı olsa bile (araçların dönüşü için yarıçapın sağlanması gibi nedenlerle) mümkün olduğunca bu tür uygulamaların en az seviyede tutulması esastır. Güncel ihtiyaçlar doğrultusunda, mevcut ada-parcel-sokak ilişkisini zedelemeyecek ve çok bozmayacak şekilde düzenlemeler yapılması; buna bağlı olarak da tescilli olmayan yapıların ekonomik ömrünü tamamlayarak yeniden inşa edileceği zaman yeni çekme seviyesine uyarak inşa edilmesinin hükme bağlanması mümkündür. Ancak bu durum tescilli yapılar için geçerli değildir. Tescilli yapıların cephesi korunacak cephe olarak belirlenmeli; bu yapıların bulunduğu cephelerde yapılacak yeni yapıların ise (*in-fill development*<sup>15</sup>) bu cepheyi esas alarak ve uyumlu bir şekilde inşa edilmesi gerekmektedir. Davaya konu uygulama imar planı kapsamında cephelere ilişkin bazı maddi hataların olduğu ve bu hataların plan onamasından önce düzeltildiği tespit edilmiştir (Şekil 3.17). Ancak planın detaylı incelemesinde halen bazı maddi hataların olduğu görülmektedir (Şekil 3.18). Planda Şekil 3.7'deki lejant maddesine göre temsil edilen cephe çizgisinin dışında kalan Çıkma/Cumba/Saçak hizasının gerçekte planda temsil edilenle aynı olmadığı; fazlalıkların ve eksikliklerin olduğu tespit edilmiştir.

<sup>15</sup> Boş alanda yapılaşma ilkeleri olarak çevrilebilecek "*in-fill development*"a ilişkin genel koruma planlaması ilkelerini incelediğimizde, ritim, kütle, yapı-parcel-sokak ilişkisi, çekme mesafeleri, silüet, malzeme kullanımı, cephe özellikleri ve işçilik-uygulama kalitesi gibi ölçütler yönünden bütünlük sağlanılmasının altı çizilmektedir. Detaylı bilgi için Feilden, B.-Jokiletho J. (1993), *Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites*, ICCROM, Rome.



Şekil 3.17: 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde tescilli yapıların cephelerine ilişkin yapılmış olan düzeltmelerden örnek

Plan tarafından "Düzeltilen Cephe" şeklinde gösterilen tescilli yapı cepheleri hakkındaki iptal kararı



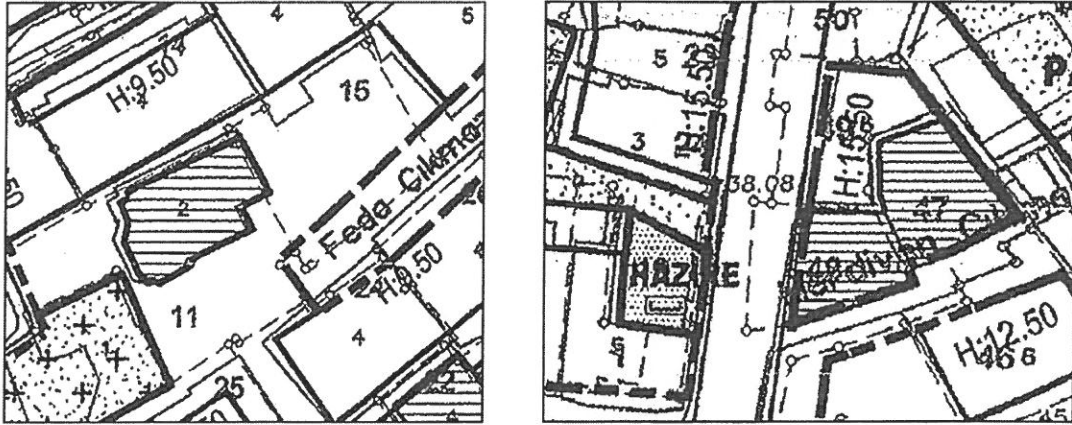
Şekil 3.18: 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde tescilli yapıların cephelerinde hatalı gösterimlere ilişkin örnekler

Sol: F21C-25a-2c paftası, Tescilli yapı cephesi "Düzeltilen Cephe" olarak gösterilmiştir.

Sağ: F21C-25a-3c paftası, Tescilli yapı cephesi "Düzeltilen Cephe" olarak gösterilmiştir.

Koruma amaçlı imar planlarında korunması gerekli kültür varlıklarına önerilen müdahale ve düzenlemelerde yapının mevcut gabarisi ve cephe özelliklerinin korunması esastır. Planın bu yönde incelenmesi; tescilli yapıların cephelerinin korunacak cephe olarak belirlenmesi, cephe çizgisinin gerçeğe uygun bir şekilde geçirilmesi, gerekiyorsa trafik düzenlemeleri bu yapıların özgün durumları gözetilerek yeniden ele alınması gerekmektedir. Bu bağlamda, davaya konu koruma amaçlı uygulama imar planı ile önerilen ve Şekil 3.18'de örnekleri verilen yapı ön cephe hizaları koruma ilkeleri ve planlama tekniği ile örtüşmemektedir.

Ada-parcel düzenine ilişkin bu problem ise teknik nedenlerden kaynaklanmaktadır. Davaya konu 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planı incelendiğinde plan çizim tekniğinden kaynaklı bir kaymanın olduğu tespit edilmiştir (Şekil 3.19).



Şekil 3.19: Çizim tekniğinden kaynaklı olduğu düşünülen 1-1,5 mm.lik kayma - Tescilli yapı ve hazire halihazır ve plan sınırları mukayese edilmiştir. Pafta: F21C-25b-3a

Hâlihazır çizgileri ve öneri plan çizgileri arasında görülen yaklaşık 1 – 1,5 mm.lik bu kayma gerçek ölçülerde 1-1,5 m.ye tekabül etmektedir. Uygulama imar planları, üzerinden ölçü alınarak aplikasyona gidilecek planlardır ve bu nedenle çizim aşamasında oldukça hassas olunması gerekmektedir, çünkü Plan Hükümlerinde de belirtildiği gibi (s. 245) konut yerleşme alanlarında;

*III-A-1. Planda kitle çizilen konut alanlarında plandan ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.*

Özellikle koruma amaçlı imar planlarında bu hassasiyet daha da önem arz etmektedir. Çünkü uygulamaya esas olan korunması gereken kültür varlıklarıdır ve tescilli yapıların bütünlüğünün plan kararları ile bozulması koruma ilkelerine aykırıdır.

### 3.3. Şehircilik ve Koruma İlkeleri ile Kamu Yararı Açısından Değerlendirme

Bir planlama sürecinin salt planlama kademelenmesi, ölçekler arası tutarlılık ve planlama sürecinin planlama ve koruma planlaması teknikleri ile mevcut mevzuat çerçevesinde irdelenmesi kuşkusuz sürece ilişkin bir değerlendirmeden öteye gidemeyecektir ve özü itibariyle teknik bir değerlendirmedir. Bununla birlikte alan özelinde öngörülen plan kararlarının plan bütünlüğü içinde ve alanın özgün koşulları gözetilerek irdelenmesi planlamanın özüne yönelik bir değerlendirme olacaktır – ki bu değerlendirme üretilen kararların dava konusu alanın niteliklerine, çevresindeki diğer kullanımlar ve kent bütünü ile ilişkisine bağlı olarak kullanım-yapılaşma-koruma kararlarının yere uygun olup olmadığı tartışması yapılmalıdır. Bu nedenle, dava konusu planda itiraz konusu olan plan kararının şehircilik ve koruma ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ve ilgili mevzuat yönünden değerlendirilmesi gerekir.

Bu nedenle Bilirkişi Raporunun bu bölümünde davaya konu işlemlerin özelinde değerlendirme yapılacak ve davaya konu bölgede önerilen plan ve koruma kararının yere uygunluğu alanın özgün koşulları gözetilerek tartışılacaktır. Davacı Derneklerin ve müdahil apartman yönetiminin dilekçelerinin incelenmesine bağlı olarak şehircilik ve koruma ilkelerine, planlama esasları ve kamu yararı çerçevesinde değerlendirme yapılacak konular şu başlıklar altında ele alınmıştır:

- Arazi Kullanım Kararlarına İlişkin Değerlendirme
- Ulaşım Kararlarına İlişkin Değerlendirme
- Tescilli Parsellerdeki Yapılaşma Koşullarına İlişkin Değerlendirme
- Yeşil Alan Kullanımına İlişkin Değerlendirme
- İhya Kararlarına İlişkin Değerlendirme

### 3.3.1. Arazi Kullanım Kararlarına İlişkin Değerlendirme

Beyoğlu bölgesi gerek ulusal anlamda, gerekse uluslararası anlamda bilinirliği yüksek, farklı kentsel fonksiyonları barındıran, kentin tüm kozmopolitliğini ve sosyo-kültürel çeşitliliğini yansıtan bir bölgedir. Üstlendiği bu rol nedeni ile 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında MİA “Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi” olarak öngörülmektedir.

Mevcut planlama kurumunun, dinamik bir süreç olan kentleşmeyi, statik bir biçimde yönlendirme yaklaşımı, planların kentsel gelişmeyi yönlendirmede etkin birer araç olmasını engellemekte, kentsel mekanın üretiminde niteliksel değerlendirmeler göz ardı edilmekte ve kentlerimiz çoğunlukla niceliksel yaklaşımlar sonucu şekillenmeye başlamaktadırlar. Bunun sonucunda planlama çoğunlukla kentsel gelişmeyi arkadan takip etmekte, planlama kararlarının alınması gecikmektedir. Bu ise planlarda ne kadar teknik özelliklere ve şartlara uyulsa da yere uygun kararların ve nitelikli mekanların üretilememesine, kentlerin yoğunluklu olarak bir yık-yap sürecine girmesine neden olmaktadır.

Bu eğilim, yoğun olarak öncelikle kent merkezlerinde gözlemlenmektedir, çünkü kent merkezi bir kentin beyni olarak yorumlanmaktadır. Bu alanlarda karar verme, denetleme ve koordinasyon işlevleri yoğunlaşmıştır. Dolayısıyla, bir kentin yaşamsal faaliyetleri kent merkezinden yönlendirilmektedir. Sanayileşmeye paralel olarak kentte en uzmanlaşmış, en yüksek ulaşılabilirlik düzeyi olan ve arsa/arazi değerlerinin en yüksek olduğu alan kent merkezleridir. Bu özelliklerinden dolayı kent merkezlerinde en üst düzey karar organlarıyla birlikte üretim, ticari fonksiyonlar, sosyal ve kültürel faaliyetler, ulaşım ve iletişime yönelik pek çok hizmet yer almaktadır. Bunun yanında, son yıllarda, hizmet sektörüne bağlı olarak çalışan çeşitli faaliyetler de kent merkezinde yer seçmeye başlamışlardır. Kent merkezlerinin giderek daha çok önem kazanmasıyla bu alanlar mekânda en hızlı ve en yoğun insan, para, mal ve bilgi akımının olduğu alanlar olmuşlardır.

Şehir planlama literatürü içinde de özellikle Batı kaynaklı olmak üzere kent merkezlerinin tanımlanmasına ve kentsel gelişmenin kent merkezi odaklı olarak açıklandığı birçok kuram (Ortak Merkezli Bölgeler Kuramı, Sektör Kuramı, Çok Çekirdekli Kent Kuramı vb) geliştirilmiştir. Batı kentinin yapısını açıklamak üzere üretilen bu kuramlar, ülkedeki kentlerin gelişmesinin incelenmesine yönelik de önemli girdiler sağlamaktadır. Ancak, dava konusu konu açısından önemli olan, bu kuramların ortaklaştığı konunun kent merkezinin kentin en kolay ulaşılabilir, erişilebilirliği en yüksek noktasında yer aldığı kabul edilmesidir. Diğer bir deyişle, kentin odağını oluşturmaktadır. Bundan dolayı, kent merkezi kent bütünü içinde en değerli ve önemli alanları oluşturmaktadır.

Yukarıda çizilen genel değerlendirme içerisinde, “Merkezi İş Alanı” tanımının sadece ticaret kullanımı ile sınırlandırılmayacağı ve birçok işlevi bir arada bulunduran genel bir çerçeve karar olduğu görülmektedir. Merkezi İş Alanı kullanımının bu çok-işlevli yapısı ülke imar mevzuatında önemli yer edinmiş olan imar yönetmeliklerinde de vurgulanmaktadır.

Özet olarak, ticaret ve hizmet faaliyetlerinin yoğun olarak yer seçtiği bölgelere Merkezi İş Alanı (MİA) denilmektedir. Merkezi iş alanlarının genel özellikleri; kent merkezinde yer alması, idari yapıları içermesi, birbirine yakın fonksiyonların bir arada yer seçmesi – kümelenme, yaya hareketliliğinin ve sirkülasyonun ve ayrıca araç trafiğinin yoğun olması, farklı ulaşım biçimlerinin kesişimi olması, hizmet sektörünün yoğun olarak bulunması, yapılaşma yoğunluğunun ve arazi fiyatlarının yüksek olmasıdır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 13/1 maddesi Merkezi İş Alanını şu şekilde tanımlamaktadır;

*a) Merkezi iş alanı: Nazım imar planlarında yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ayrılır.*

Dünyada MİA konusunda değişik yaklaşımlar bulunmaktadır. Önceleri MİA'nın salt hizmet ve ticaret sektörlerinin yoğunlaştığı alanlar olarak görünürken, son dönemlerde özellikle gece – gündüz nüfusunun dengelenmesi adına karma kullanım (*mix use*) ile kent merkezlerinin desteklendiği ve merkez yapılanmasının bu yönde değişmesi için çalışmalar yürütüldüğü görülmektedir. Merkeze ilişkin yürütülen çalışmaların bir kısmı da ulaşım sistemine ilişkindir. Özellikle tarihi kent merkezlerinde özel araçtan kaynaklı taşıt trafiğinin yaratacağı problemlerin çözümüne ilişkin toplu taşıma sistemlerinin yaygınlaştırılması ve özendirilmesi, merkeze özel araçla gelişlerin kısıtlanması, yaya dolaşımının ve erişiminin güçlendirilmesi gibi planlama stratejileri oluşturulmaktadır.

Bu genel ele alışı göre üst ölçekli planlarda Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi olarak önerilen Beyoğlu Kentsel Sit Alanında ticaret ve hizmet sektörünün ön plana çıktığı ve ilgili faaliyetlerin yoğunlaştığı bir alan olması kaçınılmazdır. Bu faaliyetlerin yanı sıra turistik bir merkez olması nedeniyle Beyoğlu'nun kendine özgü tarihsel kimliği ve bunun beraberinde gelen bir turizm merkezi olma özelliği de vardır. Ayrıca, tarihsel olarak sosyal ve kültürel faaliyetlerin merkezi konumunda olan Beyoğlu'nun bu işlevini sürdürmesi de beklenmektedir. Gerek MİA işlevi, gerek turizm merkezi olma özelliği, gerekse idari, sosyal ve kültürel bir odak noktası konumunda olması Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içerisinde farklı nitelikli kullanımların yer seçeceği, Beyoğlu'nun karma kullanımlı, çok işlevli bir merkez olma özelliğinin sürdürüleceği anlamına gelmektedir.

Bu durumda bölge için hazırlanacak planlardan temel beklenti: Esneklik sağlayan plan hükümler barındırmak, içerdiği ender kültürel miras öğelerini korumak ve gelecek nesillere en iyi şekilde aktarmak, ama aynı zamanda bir dünya kenti olan İstanbul'un kalbi olarak gelişme potansiyellerini kullanmaktır. Bu beklentiye istinaden davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının farklı arazi kullanım biçimlerine imkân sağlayacak esnek lejant maddeleri içermesi plan yapım teknikleri açısından uygundur. Ayrıca, esnek lejant maddeleri binalarda işlev değişikliği / işlevler arası geçiş durumunda plan değişikliği ve Koruma Bölge Kurulu onayı gerektirmeyeceği için işlevsel bir araç olarak görülebilir. Ancak esnek lejant maddeleri, yani farklı kullanımların bir arada tek bir başlık altında

toplandığı arazi kullanım biçimlerinin belirsizlik içermesi, bazı durumlarda plan yapım teknikleri ile örtüşmeyebilir.

Mevcut mevzuatta da hükme bağlandığı üzere, koruma amaçlı imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekinde tanımlanan lejant maddelerinin yanı sıra, planlama alanının özelliğine göre kendilerine özgü gösterim maddeleri geliştirebilirler. Bu doğrultuda davaya konu imar planlarında THT (Turizm – Hizmet – Ticaret) ve Sosyal - Kültürel Tesis Alanı lejant maddeleri geliştirilmiştir.

Arazi kullanım kararlarına ilişkin iki temel itiraz konusu bulunmaktadır: İlk itiraz, planlama alanı içerisinde konaklama ve ticaret faaliyetlerinin ön plana çıkartılarak konut alanlarının yüzdesinin azaltıldığı ve bazı bölgelerden soylulaştırmaya yönelik arazi kullanım kararları öngörüldüğü yönündedir. Diğer itiraz konusu ise esnek lejant tanımlarının yeterli açıklama getirmediği şeklindedir.

1. Turizm – Hizmet – Ticaret (THT) ve Konut + Ticaret arazi kullanım kararları ile konut kullanım oranının azaltılıyor / kısıtlanıyor olması,
2. Sosyal – Kültürel Tesis Alanı arazi kullanım kararlarının birbirinden farklı kullanımları içermeleri nedeniyle yeterince açıklayıcı kararlar olmaması.

**THT (Turizm – Hizmet – Ticaret) ve Konut + Ticaret Kullanımları** – Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporunda (s. 83) belirtildiği üzere uyumsuzluk konusu plan “Ticaret alanları planlanırken geçmişten günümüze kadar gelen yapıyı düzenli ve dengeli gelişimini sağlamak, bölgeye zarar veren faaliyetlerin desantralize edilerek [yani mekansal olarak dağıtarak] ticaret yapısını geleceğe daha etkin taşımak, plan çalışmasının ana hedeflerinden biri olarak öngörülmüştür.”

Bu hedef doğrultusunda planda ticarete yönelik üç temel kullanım önerilmiştir (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu, s. 83-84): 1. Derece Ticaret Alanları THT (Ticaret + Hizmet + Turizm) olarak adlandırılan bölgedir ve alanın ana fonksiyonunu yansıtacak çeşitli faaliyetleri içeren esnek bir lejant maddesi olarak tanımlanmıştır. 3. Derece Ticaret Alanları “...genel olarak prestijli konut işlevi gelişimine açık bölgeler...” olarak öngörülmüştür. Asmalımescit – Galata Bölgelerinde “...metropoliten ve ulusal ölçekte hizmet veren ofis birimleri ile bu birimlere hizmet veren ticaret türlerinin lineer gelişim gösterdiği, turizm – konaklama işlevini içermeyen konut işlevi gelişimine olanak kılan...” alanları içermektedir<sup>16</sup>. Üçüncü kullanım biçimi olarak da “[g]enel ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticaret fonksiyonlarını ihtiva eden ve ana arter aksları boyunca konut fonksiyonu altında zemin kat ticaret fonksiyonu işlevini görecektir bölgeler...” için Konut + Ticaret Alanları önerilmiştir.

Bu dağılımda en belirleyici arazi kullanım biçimi THT’dir. Davalı İdareler tarafından İstiklal Caddesi boyunca önerilen “Turizm-Hizmet-Ticaret” (THT) fonksiyonu ile geniş

<sup>16</sup> Plan ile “... 1. Derece Ticaret Alanlarındaki fonksiyonlardan daha az kapsamlı olan ve genel olarak prestijli konut işlevi gelişimine açık bölgeler olarak...” 2. Derece Ticaret Alanı da önerilmiş, ancak “...İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 07.01.2009 gün, 2302 sayılı kararı ile düzeltmeler ile uygun bulunan 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, söz konusu koruma kurulu kararı ile 2.Derece Ticaret Alanları plan lejantları ve plan notları bütünü ile kaldırılmış, söz konusu lejantta tanımlanan alanlar...” 1. Derece Ticaret Alanına - THT alanına katılmıştır.

kapsamlı esnek kullanımların planlandığı ifade edilmektedir. THT arazi kullanım biçimi Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporunda şöyle açıklanmaktadır:

*Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Ticaret-Hizmet-Turizm alanlarında perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri-konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, konaklama alanları, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dershaneler, kurslar, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı-telkari ve ev eşyaları, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı-lületaşı vb. her tür değerli doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyeelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile-pipo imalatı vb. gibi kirletici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezat salonları ve nitelikli konut yer alabileceği plan hükümleri getirilmiştir. (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu, sf. 96-97)*

Bu açıklamaya göre THT kapsamında en belirleyici genel kullanım biçimleri; perakende ticaret, aynı zamanda kirletici olmayan geleneksel el sanatlarının üretimi ve satışı, turizme yönelik konaklama tesisleri, kültür – sanat faaliyetleri için özelleşmiş mekânlar, yeme-içme mekânları, iş hanları ve ofisler, bankalar ve finans kurumları ile resmi kurumlardır. Özellikle turizme yönelik ticaret ve hizmet sektörlerinin tanımlandığı ve detaylandırıldığı THT arazi kullanım biçimi, planlama sürecinde gelen itirazlar gözetilerek, aynı zamanda “nitelikli konut” da içerecek şekilde genişletilmiştir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 14/3 maddesinde tanımlandığı şekli ile nitelikli konut;

*ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. İmar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.*

Ancak Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu incelendiğinde THT kullanımının önerildiği bölgede bir “sosyal köhneme” olduğu ifade edilmekte; sosyal köhnemenin çözümü olarak bu bölgelerde “nitelikli konut” önerilerek köhnemeye neden olan nüfusun değişimi ön görülmektedir. Bu planlama yaklaşımından anlaşıldığı üzere “nitelikten” kast edilen yapısal ve işlevsel bir nitelik artışıdır – ki böylelikle konutların değeri artacak, sosyal köhnemeye neden olan, ekonomik alım gücü düşük nüfus grubunun bu bedeli karşılayamayıp bölgeden çıkması sağlanacaktır. Daha yüksek ekonomik grubunun daha düşük ekonomik gelir grubunun kullandığı konut alanlarını alarak rehabilite etmeleri ve bir bakıma alt gelir grubunun kent merkezinden ya da kentin değerli noktalarından çıkartılma durumu<sup>17</sup> kent yazınında soylulaştırma (*gentrification*) olarak geçmektedir. Davaya konu plan kapsamında sosyal olarak niteliğin arttırılması, ekonomik olarak bir nitelik artışı ile

<sup>17</sup> Sönmez, Beril (2014) “Soylulaştırmanın Yeni Biçimleriyle Yerinden Edilmeyi Yeniden Düşünmek” Planlama, 24(1):42-53; Neil Smith (2002) “Yeni Küresellik, Yeni Şehircilik: Küresel Kentsel Strateji Olarak Soylulaştırma”, Planlama, 2006/2:20-21; .N. Smith (1986) “Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space”, *Gentrification of the City* içinde, Smith N. ve Williams P. (der.), Allen & Unwin: London

örtüşürülmektedir. Bu da ekonomik olarak bunu karşılayamayacak nüfusun bu bölgeden çıkmasını beraberinde getirecektir. Nitekim Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporunda (s. 33) bulunan

*Bu alanlarda son yıllarda izlenen ve talep edilen kültür varlığı eserlerin restorasyon ve rekonstrüksiyonu ile sosyal statü amaçlı, nitelikli konut kullanımının artacağı açıktır.*

ifadesi de niteliğin *sosyal statü* ile eşleştiğini belirtmektedir.

Ayrıca plan hükümlerinde belirtildiği şekli ile THT kullanımı bölgedeki nüfus yoğunluğunun kısıtlanmasını öngörülmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin

*İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanabileceği varsayılır.*

ifadesi içeren 21/10. maddesine göre konut kullanımı, niteliğinden bağımsız bir şekilde, azalacaktır; çünkü davaya konu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı hükümlerinde THT kullanımında konut kullanım oranı belirtilmemiştir – ki bu durumda oran en fazla %30 olabilecektir.

Davaya konu planlarda Konut + Ticaret kullanımı ise THT kullanımından farklı bir duruma işaret etmektedir ve "[g]enel ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticaret fonksiyonlarını ihtiva eden ve ana arter aksları boyunca konut fonksiyonu altında zemin kat ticaret fonksiyonu işlevini görecek bölgeler, Konut + Ticaret Alanları olarak planlanmıştır." Denilmektedir. (Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan raporu, s. 83)

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporunda (s. 98-100) ve Plan Hükümlerinde (s. 246) Konut + Ticaret kullanımı zemin kat ticaret ve üst katlar konut olarak öngörülen bölgelerdir.

*III-B-6-1. Planda gösterilen Konut+Ticaret Alanlarında; zemin katlar perakende ticaret ve hizmet, üst katlar konuttur. (K+T) Fonksiyon Alanlarında depolama-imalat işlevleri ve konaklama fonksiyonu yer alamaz.*

Bu alanlarda, mevcuttaki konut altı ticaret kullanımı durumunun devamının öngörüldüğüne ve konut kullanımında bir soylulaştırma, yerinden etme ya da işlev değişikliği öngörülmediğine kanaat getirilmiştir. Konut kullanımının korunması için "[z]emin Kat Ticaret (Konut+Ticaret) alanlarında konaklama tesislerinin uygun olmayacağı düşünülmüş ve plan notunda konut altı ticaret alanlarında otel–motel–konaklama tesisleri ile depolama, imalat işletmelerinin yer almaması planlanmıştır." (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu, s. 100) Ancak bu tanımlama Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin karma kullanım tanımı ile tam örtüşmemekte ve bazı muğlaklıklar içermektedir. Yönetmeliğin 14/3/c maddesine göre;

*Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için*

*konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.*

İlgili Yönetmelik hükümlerine göre Konut + Ticaret gibi karma kullanımlarda konutun kullanımı sınırlandırılmakta, aksi belirtilmediği müddetçe belirli bir yüzdenin üzerinde olması mümkün olmamakta ve böylelikle ağırlıklı olarak ticaret - hizmet faaliyetlerinin yer alması öngörülmektedir. Oysaki Plan Raporundan anlaşıldığı üzere Konut + Ticaret alanları konut ağırlıklı bölgeler olarak öngörülmektedir ve sadece zemin katların, mevcut durumda olduğu gibi ticaret amaçlı kullanımına izin verilmektedir. Bu ifade de kendi içinde bir kısıtlama içeriyor olsa da, ilgili Yönetmelik hükümleri ile çelişki yaratmaması adına davaya konu planlarda Konut + Ticaret kullanımının sadece zemin katlarının ticaret amaçlı kullanılabilmesi ifadesinin daha açık bir şekilde belirtilmesi daha uygun olacaktır.

Dava konusu koruma amaçlı imar planları ile önerilen Turizm-Hizmet-Ticaret kullanımı ile planlama bölgesinde mevcut konut kullanımını kısıtlayan ve mevcut kullanıcı gruplarını gözetmeyen bir yaklaşım sergilendiği, Konut + Ticaret olarak öngörülen bölgelerde ise konut kullanımının devamlılığının sağlandığı tespit edilmiştir. Bu değerlendirmeye istinaden THT (Turizm-Hizmet-Ticaret) arazi kullanımı kapsamında önerilen "nitelikli konut" kullanımının şehircilik ilkeleri, sosyal dokunun korunmasına ilişkin koruma planlaması ilkeleri ve kamu yararı ile uyuşmadığı kanaatine varılmıştır.

**Sosyal-Kültürel Tesis Alanı –** Planlama yazınında sosyal-kültürel tesisler ve donatı türleri aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

#### *Sosyal-Kültürel Donatılar*

*Bir ülkenin gelişmesinde kültürel donatıların önemli yeri vardır. Köklü kültürel değerlere sahip olan toplumlar, hem sosyal dayanışma, hem de ekonomik gelişme alanlarında başarı şanslarını arttırmaktadır. Kültürel değerler aynı zamanda ulusların "kimlik" değerleridir. Bu nedenle tarihten miras kalan değerleri korumak, geliştirmek, çağdaş gelişmenin getirdiği yeni değerleri topluma kazandırmak ulusal düzeydeki başarılar için gereklidir.*

*Kültürel donatılarla sosyal donatılar iç içe ve birbirini tamamlayan öğelerdir. Dayanışmayı ve yardımlaşmayı toplum içinde yaygınlaştırarak, kişilerin ve kurumların topluma etkin katılımlarını ve sağlıklı bir toplum kurulmasını sağlarlar. Sosyal ve kültürel gelişme, kalkınmanın da en önemli itici güçleri arasında sayılmaktadır.*

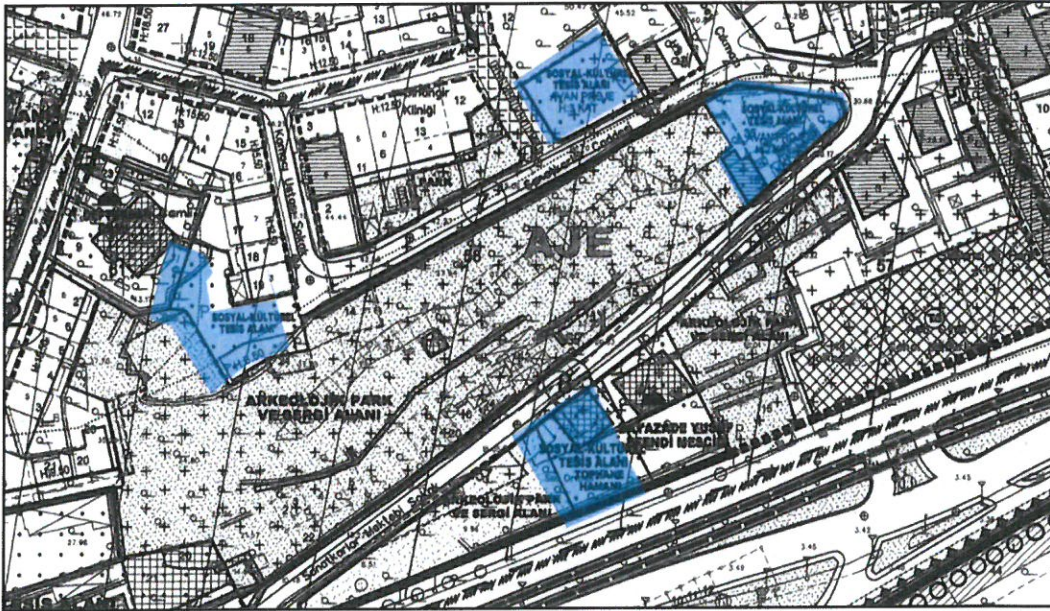
#### *Sosyal Kültürel Donatıların Türleri*

*Halk eğitim merkezleri, kültür merkezleri, folklor, sanat galerileri (Resim, heykel ve güzel sanatlar), kütüphane, müzik, tiyatro, sinema gibi kültür ve sanat etkinliklerini içeren kuruluşları kapsar. Buna koşut olarak farklı inançlara yönelik kuruluşlar kültürel etkinlikler içinde sayılabilir. Kültürel işlevi temsil etmek üzere inşa edilen binalar içinde yer aldıkları kültürü yansıtan kitlelere sahip olmaktadır.*

*Sosyal etkinlikler ise daha çok toplumsal dayanışmayı ve kurumlaşmayı içeren etkinliklerdir. Dernekler, okul aile birlikleri, sosyal yardım birlikleri, kulüpler, camiler, ruh ve beden sağlık kurumları, sakat ve düşünme özürhülere yönelik yardım dernekleri, gençlik sorunlarına yönelik dernek, yurt, sosyal yardım merkezleri, spor kulüpleri, kentlerdeki 'sosyal donatılar' kapsamı içinde alınabilecek etkinliklerdir.*

*Nüfus Büyüklüklerine bağlı olarak, değişen büyüklükte kültür binaları değişik kültür etkinliklerini bir arada barındıran yapılardır. Büyüklüğüne bağlı olarak, Kültür evi, Kültür Merkezi, Halk Eğitim Merkezleri adını almaktadırlar. Kültür merkezlerinde, sinema, tiyatro, konser etkinlikleri, kütüphaneler, folklor, sanat ve el sanatlarına ilişkin etkinlikler bir arada toplanmakta, faaliyet göstermektedir. (Ersoy, 2015, 207-208)<sup>18</sup>*

Ülkemizde imar planlama sisteminin çok katı olduğu ve esneklikten uzak olduğu pek çok defa dile getirilmiş bir eleştiridir. Bu bağlamda Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı gibi kullanımlar bir yandan imar planlarının uygulanmasında yerel yönetimlere büyük bir esneklik kazandırırken, diğer yandan planlarda bir belirsizlik durumu oluşturmaktadır. Esneklik durumu Sosyal-Kültürel Tesis Alanlarının çeşitli şekillerde kullanılabilmesini, bu yönde farklı alternatifler ve seçenekler sunmasını ifade etmektedir – ki bu durum çoğu zaman belirsizliği beraberinde getirmekte ve uyumsuzluk konusu olarak karşımıza çıkmaktadır. Belirsizlik durumu, imar planları kapsamında çoğunlukla bu alanların hangi kategori çerçevesinde kullanılacağı belirtilmemesinden dolayı oluşmaktadır. Farklı bir ifade ile planlama teknikleri açısından geçerli ve yeterli bir ifade biçimi olmayan "Sosyal- Kültürel Tesis Alanı" kesin kullanım türünün belirlenmemesi nedeniyle, planlama ilkeleri yönünden önerildikleri konumlara uygun olup olmadıklarının denetimini engellediği gibi eksik ve yetersiz bir anlatım getirdiğinden planlama esaslarına aykırı bir düzenleme olmaktadır. Farklı nitelikteki sosyal ve kültürel tesis alanları farklı mekânsal ihtiyaçlar gerektirmekte ve farklı bağlamsal ilişkiler kurmaktadır. Diğer yandan sosyal-kültürel tesis alanlarının niteliği ile ilişkili olarak servis sağladıkları nüfus büyüklükleri ve hizmet alanlarının değiştiği bilinmektedir. Oysaki bu gibi kentsel alan kullanımlarının yer seçiminin ve mekânsal büyüklüklerinin belirlenmesinde planlama yöntem ve ilkelerinin gözetilmesi gerekmektedir.



Şekil 3.20: 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Arkeolojik Park ve Sergi Alanı kapsamında önerilen Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Pafta: F21C-25b-4c

<sup>18</sup> Ersoy, Melih, (2015), Kentsel Planlamada Standartlar, NİNOVA Yayıncılık, İstanbul.

Özellikle, taraf iddialarında da özellikle vurgulanan ve Roma Bahçesi olarak bilinen, kısmen açık yeşil alan kısmen de "Arkeolojik Park ve Sergi Alanı" olarak düzenlenmesi öngörülen alana ilişkin koruma amaçlı uygulama imar planı kararları dikkatli bir şekilde ele alındığında, park alanı içerisinde ve yakın çevresinde 4 adet Sosyal-Kültürel Tesis alanı öngörüldüğü (Şekil 3.20), ancak bu tesislerin hangi amaç ya da amaçlarla kullanılacağı net olmaması nedeniyle öngörü kullanımının alana uygunluğu veya uygunsuzluğu açısından bir değerlendirme yapılabilmesi olası değildir.

Davaya konu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümlerinde belirtildiği üzere sosyal-kültürel tesis alanları şu şekilde tanımlanmaktadır;

*III-D-7-1. İBB ve İlçe Belediyesinde; kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları belediye idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetimsel yapılar, huzurevleri, bakımevleri, kreş, öğrenci yurdu, nikah dairesi, kadın sığınma evleri, özürhaneler eğitim merkezleri, aşevleri gibi sosyal yardım birimleri vb. gibi işlevler ile sem. ölçeğinde sağlık birimleri, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evleri, yetiştirme yurdu...vb.) yer alabilir. Bu alanlarda Vakıflar Genel Müdürlüğü, Üniversiteler ve Kamu Kurum ve Kuruluşları ile özel mülk sahipleri de kendi mülkiyetlerindeki taşınmazlarda planda verilen bu işlevi kullanabilir.*

Bu tanıma göre davaya konu koruma amaçlı uygulama imar planında sosyal – kültürel tesis olarak belirtilen bir parselde teknik eğitim merkezi, huzur evi, aşevi, sağlık tesisi ya da kültür merkezi gibi birbirinden farklı nitelikte ve farklı teknik altyapı gerektiren işlevler gelebilecektir. Bu bağlamda, davaya konu koruma amaçlı uygulama imar planında öngörülen Sosyal-Kültürel Tesis Alanının hangi işlev ile kullanılacağı net olmaması nedeniyle, planla önerilen konumların söz konusu işleve uygun olup olmadığına dair kesin bir değerlendirme yapılması mümkün olamamaktadır. Bu durum, plan kararının eksik ve yetersiz bir ifade içermesi nedeniyle planlama esaslarına aykırı bir durum teşkil etmektedir.

### 3.3.2. Ulaşım Kararlarına İlişkin Değerlendirme

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile taraf iddiaları dikkate alındığında, dava konusu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarında öngörülen ulaşım kararlarının temel itiraz konularından bir tanesi olduğu görülmektedir. Özellikle, Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 31.03.2015 tarih ve E:2014/1012 K:2015/1862 sayılı kararında ulaşım kararlarına ilişkin belirtilen;

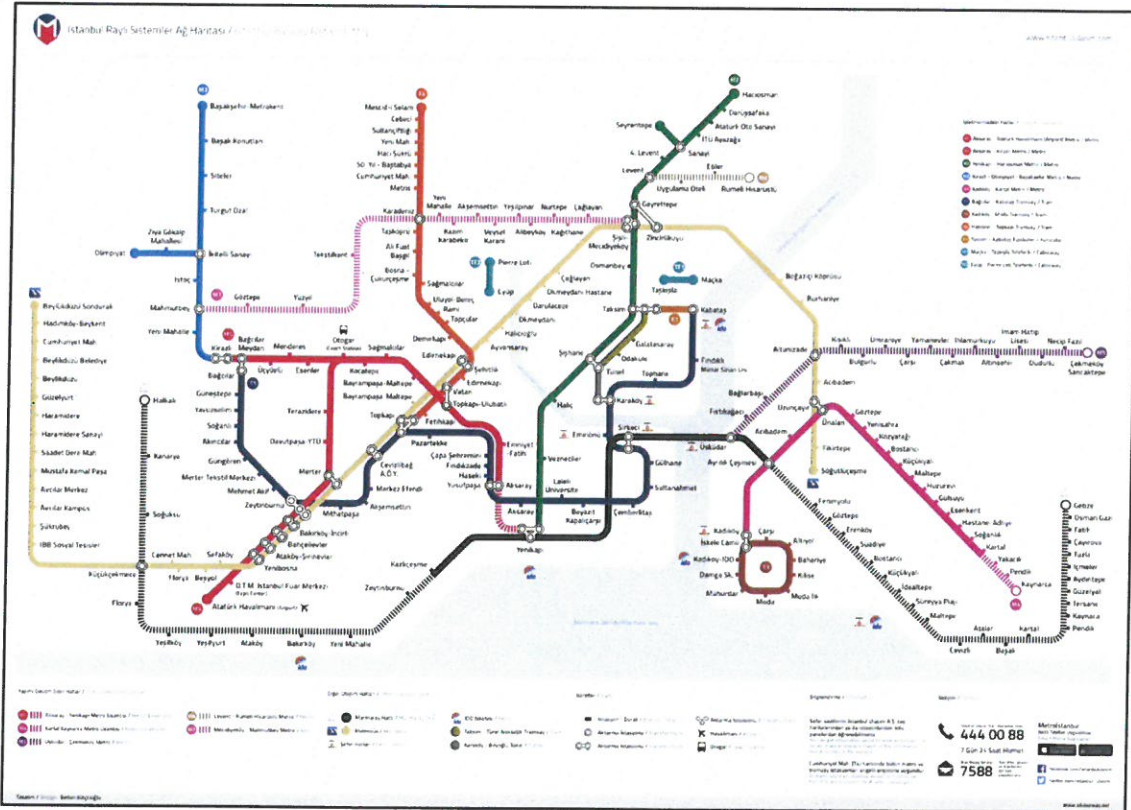
*... 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile getirilen katlı otopark (KOP) kullanımının, merkezi alanda herhangi bir toplu taşıma hattını besleyecek konumda olmadığı, sürekliliği olmayan kısmi yol genişletme çalışmalarının yapıldığı ve karayolu ağırlıklı bu çözümlerin toplu taşıma ve yaya kullanımını teşvik etmek yerine tarihi ve merkezi alanda özel araç kullanımını arttıracağı belirtilmesine karşın, herhangi bir toplu taşıma hattını besleyecek konumda olmaması dışında otopark alanlarına yönelik bir belirlemenin yapılmadığı, söz konusu bölgede mevcut otopark alanlarına ihtiyaç bulunup bulunmadığı ve toplam otopark alanlarının ihtiyacın üstünde olup olmadığının incelenmediği, 1/100.000 ölçekli planda tarihi ve merkezi alanın trafik yüküne ve sorununa ilişkin bazı çözümler önerilmekle birlikte, alanın tamamen trafikten arındırılması gerektiği yönünde ifadelere yer verilmemesi karşısında; tarihi ve merkezi alanda, özel araç kullanımını arttıracağı düşünülmeye karşın, mevcut durum itibarıyla otopark ve söz konusu yol genişletme çalışmalarına gerek bulunup bulunmadığının irdelenmediği görüldüğünden...*

ibareleri de dikkate alındığında, koruma amaçlı nazım imar planının genel ulaşım stratejileri, yayalaştırma kararları ile araç trafiğine ilişkin noktasal hususlar (merdivenli

yolların araç trafiğine açılması) ve farklı nitelikteki otopark öngörülmesi açısından kapsamlı değerlendirme yapılması yerinde olacaktır.

### 3.3.2.a. Ulaşım Stratejilerine İlişkin Genel Değerlendirme

İstanbul, iki yakadan oluşan coğrafi yapısı gereği farklı ulaşım biçimlerine ihtiyaç duyan bir kenttir. İstanbul kent içi ulaşımı Anadolu ve Avrupa yakaları arasında yakın zamana kadar denizyoluna ek olarak karayolu köprüleri ile sağlanırken, Marmaray ve Avrasya Tünellerinin tamamlanması ile raylı ve tüp geçitlerle de bağlantı sağlanmış durumdadır. Her iki yakada kendi içlerinde karayolu, deniz yolu, farklı ölçek ve kapasitelerde raylı sistemler ve yaya bağlantıları ile yapılmaktadır. İstanbul kent içi ulaşımına ilişkin raporlar incelendiğinde yaya yolculukları da dahil 21 milyon üzerinde yolculuk yapıldığı ve bunun yarısının araç içerisinde yapılan yolculuklar olduğu ifade edilmektedir. İstanbul'da kent içi ulaşımında toplu taşımanın payı %47'dir. Toplu taşımaya ilişkin istatistiklere göre günlük yolculuklarda karayolu ulaşımı (lastik tekerlekli) %78,3 gibi büyük bir orana sahiptir. Oran yüksek olsa da geçmiş yıllara göre azaldığı; buna karşı deniz ulaşımı ve raylı sistem payının arttığı belirtilmektedir. Bu durum toplu taşıma tercihinde bir artış olduğunu da ifade etmektedir. Özellikle ek deniz ulaşım seferleri ve yeni raylı hat güzergâhlarının eklenmesi bu artışta önemli bir role sahiptir.

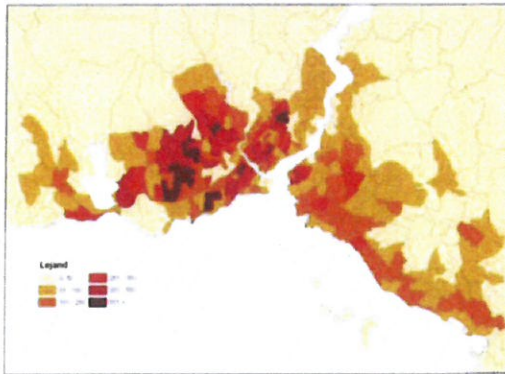


Şekil 3.21: İstanbul kent içi raylı sistemler ağ haritası (www.istanbululasim.com)

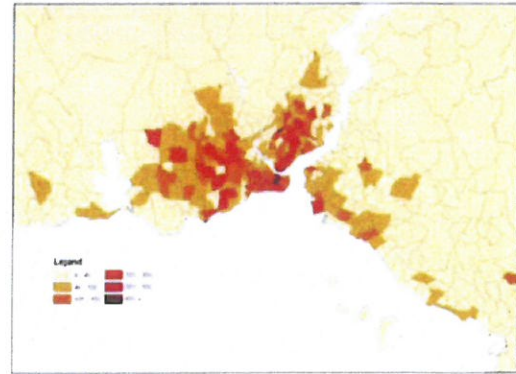


Şekil 3.22: İstanbul Denizyolu Hatları ve Vapur İskeleleri, 2007 (İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı Final Rapor, 2011:97)

Dava konusu Beyoğlu tarihi koruma bölgesi özelinde bir değerlendirme yaptığımızda karayolu ve raylı sistemlere ek olarak denizyolu hatları ile İstanbul toplu taşıma sistemine dahil olduğu görülmektedir. Karaköy İskelesi Beyoğlu İlçesinde davaya konu plan sınırı dışında kalan ama planlama alanına komşu alanda yenileme ve inşa çalışmaları devam eden Karaköy İskelesi (Martı Projesi olarak da adlandırılmaktadır) davaya konu alanın toplu taşıma anlamında denizle bağlantısını sağlayan iskeledir. Bu durum, davaya konu alanın denizyolu ulaşımı ile ilgili önemli bir toplu taşıma düğüm noktası olmaya devam edeceğini göstermektedir. Ayrıca ulaşım öngörülerinde, özellikle bölgenin çekiciliği göz önüne alındığında, yaya hareketlerinin de ulaşım öngörülerinde mutlaka değerlendirilmesi gerekmektedir.



Nüfus Yoğunluğu



İstihdam Yoğunluğu

Şekil 3.23: İstanbul alt bölgelere göre nüfus ve istihdam yoğunlukları dağılımı, 2006 - Koyu renkler yoğunluktaki artışı ifade etmektedir. (İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı Final Rapor, 2011:16)

Dava konusu koruma amaçlı imar planlarında ve açıklama raporlarında doğrudan yolculuk üretimi ve çekimi (*Origin-Destination*) araştırmalarına ilişkin veriler ve bulgulara erişilememiş olsa da, İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı Final Raporunun "2.4. Yolculuk Üretimi ve Çekimi" bölümündeki verilere istinaden genel değerlendirmeler yapılabilmektedir. Ulaşım Ana Planı çalışmaları kapsamında tüm ilçelerin yolculuk üretim ve çekimleri, yapılan hanehalkı anketi sonuçlarına göre belirlenmiştir<sup>19</sup>.

...[Y]olculuk amaçları ev-iş yeri, ev - okul, ev - diğer ve diğer olarak sınıflandırılmaktadır. Yolculuk üretim ve çekimleri bir trafik analiz bölgesine tüm trafik analiz bölgelerinden çekilen ve bu bölgede üretilen yolculukları ifade etmektedir. (İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı Final Raporu, 2011:24)

Bölgelere göre nüfus ve istihdam yoğunlukları incelendiğinde (Şekil 3.23) Beyoğlu İlçesinin nüfusun yoğun olduğu bölgelerden günlük yolculuk yapan nüfus aldığı anlaşılmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı Final Raporu incelendiğinde, 2006 yılında yapılan tespitler esas alındığında, özellikle Ev-Okul kaynaklı yolculuk üretim ve çekimlerinde 2023 projeksiyon yılında oldukça yüksek bir artış olacağı anlaşılmaktadır. Bu nedenle, özellikle okul kaynaklı yolculuklar dikkate alındığında, alanın toplu taşıma ile erişilebilir olması önem kazanmaktadır

**Tablo3.2:** Beyoğlu İlçesine ilişkin yolculuk üretim ve çekimleri (Kaynak: İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı Final Raporu, Bölüm-9, Tablo 9.3.11 ve 9.3.12'de)

	Ev-İş		Ev-Okul		Ev-Diğer		Diğer	
	Üretim	Çekim	Üretim	Çekim	Üretim	Çekim	Üretim	Çekim
2006	119.205	218.580	86.503	80.630	205.051	215.397	96.872	71.395
2023	156.692	270.950	112.001	128.551	238.327	210.564	87.597	85.678

Bu bağlamda genel bir değerlendirme yaptığımızda, İstanbul kenti ölçeğinde, ulaşım planlamasının noktasal çözümlerden daha çok iki kıta arasındaki ilişkileri mutlaka göz önünde bulundurması gereken üst ölçekli bir planlama problemi olduğu ortadadır. İstanbul kenti ölçeğinde, ulaşım planlamasına ilişkin yürütülen farklı nitelikteki plan ve projelerin yanı sıra, en temel verileri 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve 2011 yılı içerisinde tamamlanan İstanbul Kentsel Ulaşım Ana Planı oluşturmaktadır.

Öncelikle, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ilişkin bir değerlendirme yaptığımızda, Ulaşım kararlarına ilişkin oluşturulan "Sentez" değerlendirme esas alınarak Plan Kararları ve Uygulama Hükümlerinin geliştirildiği görülmektedir. Plan açıklama raporunda, dava konusu alanın niteliği dikkate alınarak bir inceleme yapıldığında, kent ölçeğinde ulaşım ile ilgili olarak

#### 5.2.5.1. Ulaşım

*Bu bulgular, trafik sorununun çözümünde toplu taşıma sistemlerinin geliştirilmesi, yaygınlaştırılması, hizmet düzeyinin iyileştirilmesi politikalarıyla beraber özel araç kullanımını "zorlaştırıcı" ulaşım politikalarının İstanbul kentinde hızla uygulanması gerektiğini göstermektedir.*

<sup>19</sup> Detaylı bilgi için bakınız İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı Final Raporu, 2011:24-30, [http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/kurumsal/Birimler/ulasimPlanlama/Documents/IUAP\\_Ana\\_Raporu.pdf](http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/kurumsal/Birimler/ulasimPlanlama/Documents/IUAP_Ana_Raporu.pdf) [Son Erişim: 11.01.2017]

*Dolayısıyla, toplu taşıma 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 işyerlerinin yoğunlaştığı bölgelerde otopark sunumunun kısıtlanması/sınırlandırılması etkili bir politikadır. Aynı gerekçeyle, kentin merkezi alanlarında ve işyerlerinin yoğunlaştığı bölgelerde kentin diğer alanlarından farklı otopark ücretlendirme politikaları uygulanarak bu alanlarda otopark ücretlerinin caydırıcı düzeyde yüksek tutulması gerekir. Özel otobüs yolları ve raylı sistemlerin konut alanlarındaki son durak ve istasyonlarında otopark sunumu sağlanarak, özel araç kullanıcılarının bu durak ve istasyonlarda araçlarını bırakıp toplu taşıma sistemiyle kentin merkezi alanlarına ve işyerlerine gelmelerini destekleyen "park & ride" sistemlerine yönelik uygulamalar yapılmalıdır.*

*Bu çerçevede, özel araçla yapılan yolculukları avantajlı hale getirme etkisi olan köprülütü kavşak türü yatırımlardan kaçınılması gerektiği açıktır. Yüksek maliyetli bu yatırımlar yerine, trafik yoğunluğunun yaşandığı koridorlarda özel otobüs güzergahlarının düzenlenmesi ve sinyalizasyonda bu otobüs sistemlerine öncelik vererek özel araç kullanımını değil toplu taşıma avantajlı hale getiren uygulamalar çağdaş ulaşım planlama yaklaşımları açısından daha doğru ulaşım politikalarıdır. Son olarak yaya ulaşımına yönelik olarak yaya alanlarının ve yaya yollarının artırılması ve iyileştirilmesi İstanbul kenti için son derece önemli görülmektedir. İstanbul gibi kentlerin ölçeği nedeniyle ulaşım ve trafik planlamasında çoğu zaman göz ardı edilen yaya yolculuklarının, İstanbul kentinde konut –işyeri ilişkilerinde önemli bir ulaşım türü olduğu açıkça görülmektedir. Özellikle hizmet sektörünün yoğunlaştığı alanlarda yürünebilir mekanlar oluşturmaya yönelik tasarım ilkeleri hayata geçirilmeli, yaya alanları, yaya yolları ve kaldırımları içeren ve sürekliliği olan bir yaya ulaşım ağı oluşturulmasına yönelik düzenlemeler yapılmalıdır.*

hususlarının yer aldığı görülmektedir. Özet olarak, toplu taşıma ilişkin olanak ve teşviklerin artırılması, toplu taşıma destekleyecek şekilde yaya dolaşımının sağlanması ve özel araç kullanımının azaltılması öngörülmektedir. Sonuç olarak ta üst ölçekli planlarda Karayolu, Demiryolu, Denizyolu ve Havayolu Ulaşım Sistemleri altında yer alan plan kararları, gerekçeleri ve uygulama hükümleri mekânsal uygulama araçlarına dönüştürülmüştür. Plan açıklama raporunda, mekânsal uygulama araçları, Yasal/Yönetmelik, Teknik /Fiziki Araçlar ve Ekonomik Araçlar başlıkları altında toplanmıştır. Aşağıda görüleceği üzere, mekânsal uygulama araçlarında, üst ölçekli plan öngörülerine uygun olarak;

- *Toplu taşımayı teşvik etmek için intermodal taşımacılık sisteminin kurulması ve etkin bir biçimde çalışmasının sağlanması.*
- *Toplu taşımayı teşvik etmek üzere, toplu taşıma açısından stratejik odaklarda otopark alanlarının tasarlanması.*
- *Özel otomobillerin kentin merkez bölgelerine girişlerinin azaltılması ve kent merkezlerinde yaya akışlarının oluşturulması.*
- *Merkez bölgelerin dışında ve özellikle raylı sistem istasyonları yakınında "park and ride" sistemi ile otomobil kullanıcılarının raylı sisteme aktarma yapmalarının kolaylaştırılması.*

stratejileri önerilmektedir. Bu çerçevede, dava konusu 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarını incelediğimizde, Beyoğlu İlçesi'nin niteliği dikkate alınarak, Kara-Deniz-Raylı-Yaya Sistemleri üzerinden ulaşım öngörülerinin geliştirildiği görülmektedir. Plan Açıklama Raporu'nda yer alan "Ulaşım Planlama Yaklaşımı" bölümünde, Koruma Amaçlı İmar Planının genel tespit ve stratejilerinin;

- *Planlama alanı olan Kentsel Sit Alanı, konumu itibarıyla ulaşım sistemlerinin odak noktasında bulunmaktadır. Aynı zamanda içinde barındırdığı fonksiyonlar nedeniyle Beyoğlu ilçesi dışında, metropol ve metropol dışı çekim merkezidir. Kentsel sit alanında; kendine has, özgün kimlik ve konuma sahip olmasından dolayı birtakım sınırlamalar olması doğaldır. İstanbul; yer aldığı coğrafyada kıtalar, ülkeler ve kültürler arasında bir köprü, dünya metropolleri arasında önemli*

*bir yeri bulunmakta ve üstlenmekte olduğu yeni işlevler nedeniyle, İstanbul'u planlama açısından yalnız kentsel ölçekte değil bölgesel, ulusal ve uluslararası boyutlarda inceleme ve farklı yaklaşımları da beraberinde getirmektedir. Bunun da ön koşullarından biri, planlama alanının iyi tanımlanması, üst ölçek ve kentsel tasarım projelerine kadar hiyerarşinin doğru ve etkili bir biçimde irdelenmesidir.*

- *Kentsel sit alanının coğrafi konumu, arazi kullanım yapısı, tarihi ve kültürel mirası ile birlikte metropolde oluşturduğu mutlak bir çekim gücü bulunmaktadır. Bölgede yer alan çeşitli ulaşım sistemlerinin (karayolu, raylı sistem, denizyolu ulaşımı) kentsel sit alanı içindeki bağlantıları bölgesel ulaşımın önemli bir kısmını oluşturmaktadır.*
- *Planlama alanının ulaşım çözümlerindeki hedefi; canlılığını sürekli koruyan, tarihi yol ve kentsel dokuyu gözeterek, yaşayan bir kent parçası olma özelliğini devam ettirerek ulaşım taleplerine denizyolu, raylı sistem ve yaya ağırlıklı çözümler getirmektir.*
- *Gelecekteki ulaşım taleplerini belirlemek amacıyla, trafik sayımlarından, ulaşım ana planındaki verilerden, planda belirlenen nüfus ve istihdam değerlerinden yararlanılmıştır.*
- *Kentsel sit alanı için öngörülen arazi kullanım yapısına bağlı olarak, çalışma alanındaki trafik bölgeleri (ulaşım zonları) için öngörülen nüfus, istihdam ve öğrenci sayılarına ve gelecekteki hareketlilik, özel araç sahipliği gibi yolculuk ve planlama parametrelerine göre, stratejik düzeyde geliştirilen ulaştırma sistemi seçenekleri ve mevcut yol ağı üzerinde ortaya çıkması beklenen ulaştırma talepleri ulaşım modeli kullanılarak öngörülmüştür.*

olarak belirlendiği görülmektedir. Özellikle Raylı Sistem Hatları ve önerileri dikkate alındığında mevcut Yenikapı -Taksim-4. Levent-Ayazağa Metro Hattı, Beşiktaş - Eminönü - Zeytinburnu Tramvay Hattı, Taksim - Kabataş Füniküler Sistemi ve Karaköy - Tünel Tarihi Füniküler Hatları ile planlama alanı erişilebilir bir konumda yer almaktadır. Bu erişilebilirlik Ulaştırma Sistemi İlke ve Politikalarında da aşağıdaki şekilde ifade edilmektedir;

- *Kentin gelecekteki ulaşım sistemi, araçların değil insanların ekonomik, hızlı ve güvenli bir biçimde ulaşımına öncelik verilerek planlanmalıdır. Bu amaçla, bu planda, toplu taşıma sistemlerinin hizmet düzeylerinin ve kapasitelerinin geliştirilmesi ve kullanımının özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir. Kentlilerin gelir düzeylerinin yükselmesine bağlı olarak İstanbul'da otomobil sahibi olan birey sayısı artmaya devam edecektir. Ancak, günlük yolculuklarda toplu taşıma sistemlerinin kullanımı özendirilecek ve artıracak yatırım ve işletme politikaları yerine sayısı artan otomobiller için yeni yollar açılması yaklaşımı benimsendiği takdirde İstanbul'un ulaşım sorunları uzun dönemde içinden çıkılmaz bir duruma geleceği gibi kentin doğal ve tarihsel yapısı da onarılamaz biçimde bozulacaktır.*
- *Gelecekteki ulaşım ağının temelini yüksek kapasiteli raylı toplu taşıma sistemleri oluşturmalıdır. Raylı sistem ağı, mevcut ve planlanmış olan raylı sistemler ve gelecekteki arazi kullanım yapısına göre ortaya çıkması beklenen yolculuk taleplerinin büyüklüğü ve istek hatları göz önüne alınarak oluşturulmuştur.*
- *Genelde kentin doğrusal gelişmesine koşut olarak doğu-batı doğrultusunda gelişmesi planlanan yüksek kapasiteli raylı sistem hatlarını beslemek üzere kuzey-güney doğrultusunda destekleme hatları (otobüs, minibüs) planlanmıştır. Ulaştırma türleri birbirlerine seçenek oluşturmak yerine birbirlerini besleyecek ve tamamlayacak biçimde kullanılmıştır.*
- *Deniz ulaşımının toplu taşımadaki payını arttırmak amacıyla planlanan diğer toplu taşıma sistemleri ile entegre olan yeni deniz ulaşımı hatları öngörülmüştür.*
- *Ulaşım çözümleri için önerilen tekil toplu taşıma projeleri bir sistem bütünlüğü içerisinde ele alınmıştır.*
- *Toplu taşıma sistemi aşamalı biçimde yaygınlaştırılmalıdır. Yolculuk taleplerinin gerekli kıldığı ana ulaşım koridorlarında, bu planda öngörülen yüksek kapasiteli raylı toplu taşıma sistemlerinin aşamalı olarak gerçekleştirilmesi süreci sırasında, mevcut talepleri karşılamak üzere otobüs sisteminin hizmet düzeyi iyileştirilmeli, mevcut sistem kapasitesinin en verimli biçimde kullanılmasını sağlayacak işletme önlemleri alınmalı ve gerekli yerlerde yeni düzenlemeler oluşturulmalıdır.*
- *İstanbul'un doğal ve tarihsel kent dokusu, Beyoğlu gibi kentin tarihi çekirdeğini oluşturan merkez bölgelerinde yeni yol yapılmasına, hatta birçok yerde mevcut yolların genişletilmesine dahi olanak*

vermemektedir. Bu nedenle, planlama alanının gelecekteki yol ağı stratejik düzeyde planlanırken aşağıdaki ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

- Yukarıda belirtildiği gibi, bölgenin ana arterleri üzerindeki trafik tıkanıklıklarını gidermek için yeni yollar yapmak veya mevcut yolları genişletmek, hem Beyoğlu'nun doğal ve tarihi yapısını tahrip edecek, hem de orta ve uzun vadede yeni ulaşım sorunları yaratabileceği için uygun bir çözüm değildir.
- Günümüzde, trafik akışındaki aksamaların, oldukça önemli bir bölümü bölgedeki mevcut yolların etkin biçimde kullanılmamasından kaynaklanmaktadır. Kısa ve orta vadede mevcut yolların daha etkin kullanılmasını sağlayacak düşük maliyetli trafik mühendisliği önlemleri alınmalıdır. Ancak bu tür ivedi trafik mühendisliği çözümlerinin, uzun dönemde İstanbul'un ulaşım sisteminin temelini oluşturması gereken, yüksek kapasiteli yaygın raylı sistem ağına bir seçenek değil, onun bir tamamlayıcısı olduğu gerçeği unutulmamalıdır.
- Hızlı ve konforlu toplu taşıma sistemlerinin yaygınlaştırılmasına koşut olarak, uygun aktarma ve otopark alanları planlayarak toplu taşıma sistemlerinin kullanımı özendirilmeli ve özel otomobillerin kentsel sit alanına girişleri kontrol altında tutulmalıdır.

Yukarıda sıralanan ilkeler değerlendirildiğinde, özellikle raylı toplu taşıma sistemlerine vurgu yapıldığı ve toplu taşıma rotaları ile diğer ulaşım eksenlerinin bütünleşmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu bağlamda, dava konusu koruma amaçlı imar planları ile yeni karayolu açılmasına dair öneriler bulunmamaktadır. Ayrıca, planlama alanının konumu ve yakın çevre ilişkileri dikkate alınarak denizyolu ulaşımının da önemi vurgulanmaktadır. Sırasıyla incelediğimizde, plan açıklama raporunda, 4.Levent - Taksim - Yenikapı Metroyu, Taksim - 4. Levent Metro Hattı ve Taksim - Yenikapı Metro Hattı olarak sıralanan yüksek kapasiteli raylı sistemlere ek olarak, Kabataş - Eminönü Cadde Tramvayı, işlevsel olarak yaya trafiğinden önemli rol sahibi Karaköy - Beyoğlu Tarihi Füniküler Hattı Kabataş - Taksim Füniküler Hattı ve Nostaljik Tramvay hattına ilişkin değerlendirmeler bulunmaktadır. Denizyolu ulaşımında ise Karaköy ve Kabataş iskele alanları planlama alanı için önemli giriş-çıkış noktaları oluşturmaktadır. Sıralanan mevcut raylı sistemlere ek olarak denizyolu ve karayolu ulaşımı birlikte değerlendirildiğinde ise, Transfer Merkezi olarak tanımlanan düğüm noktaları önem kazanmaktadır. Plan Açıklama Raporunda Taksim Meydanı Transfer Merkezi Alanı ve Kabataş Transfer Merkezi planlama alanındaki 2 önemli düşüm bölgesi olarak tanımlanmıştır. Sonuç olarak, dava konusu Koruma Amaçlı İmar Planlarında inşası devam eden yüksek kapasiteli raylı toplu taşıma sistemlerinin, bölge trafiğini önemli ölçüde rahatlatacağı ulaşım etüdü sonuç verilerine göre kabul edilmiştir. Ancak, bölge içerisinde bazı karayolu arterlerinde kapasite aşımından kaynaklanan trafik sıkışıklıklarının meydana gelebileceği, bu nedenle bu problemlerin mühendislik çözümleri getirilerek hafifletilebileceği belirtilmektedir. Bu doğrultuda;

- Bölgenin trafiği toplu taşıma araçlarına kanalize edilmelidir. Bölge içerisinde yüksek maliyetli ve yüksek kapasiteli toplu taşıma sistemi yatırımları hayata geçirilmektedir. Çeşitli politikalar ve işletmecilik metotları kullanılarak bu toplu taşıma sistemlerinin kullanılması özendirilmeli, sistemler arasında etkili bir entegrasyon sağlanmalı, bunun için besleyici nitelikte olan bir ara taşımacılık modu oluşturulmalıdır.
- İstanbul toplu taşıma şebekesinde İETT güzergahlarının, duraklarının, araç sayılarının ve sıklıklarının yeniden gözden geçirilmesi gereklidir.
- Kentsel Sit Alanı trafiği içinde önemli sayıda taksi bulunmaktadır. Trafikte seyir eden taksilerin çoğunluğu boş gezmekte olup ana ulaşım aksları üzerinde yolcu talebini karşılamaya çalışmaktadırlar. Alt ölçekli planlarda, belirli mesafeler arasında taksi indirme-bindirme cepleri yapılmıştır. Taksi işletmeciliği de disipline edilerek, taksilerin trafik akışında boş gezmesi yerine, yapılacak taksi indirme-bindirme ceplerinde beklemeleri sağlanmalıdır.
- Kentsel Sit Alanı trafiğinde, hareket eden araçlar için kısa süreli park uygulaması getirilmelidir. Böyle bir uygulama ile merkez bölgelerde uzun süreli park eden işyeri sahiplerinin ve buralarda çalışanların, çalıştıkları yerlere daha uzak yerlerdeki yol dışı park yerlerini kullanmalarını sağlamak suretiyle sıkışık ve kıymetli yerlerde gün boyu park etmeleri önlenmiş olacaktır.

- *Karayolu ulaşımında trafik tıkanmaları ile trafik kazalarının en fazla görüldüğü noktalar eş düzey kavşaklardır. Buna alternatif ise katlı kavşak çözümleridir. Fakat eski eser yoğunluğunun fazla olduğu planlama alanında farklı kottarda kavşak düzenleme uygulaması söz konusu değildir. Bu nedenle mevcut kullanımdaki eş düzey kavşaklar ve sinyalizasyonlar gözden geçirilerek yol standartlarına uygun olarak düzenlenmelidir.*
- *Deniz ulaşımı iskele alanlarının, toplayıcı ve dağıtıcı kara toplu taşıma sistemleri ile entegrasyonu sağlanmalıdır. Zaman tarifeleri, kara toplu taşıma sistemleri ile eşgüdümlü olan sık ve dakik deniz taşımacılığı uygulamaları hayata geçirilmelidir.*

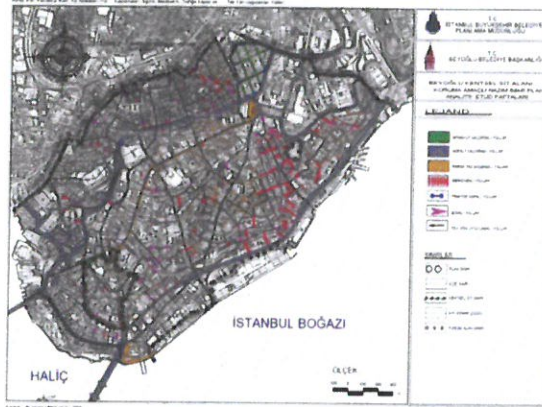
önerileri getirilmiştir. Bu önerilere ek olarak, otopark politikaları, bilet ve otomasyon sistemleri üzerine yönetsel öneriler bulunmaktadır.

Bu bağlamda, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında yer alan ulaşım öngörülerini değerlendirdiğimizde, plan açıklama raporunda özellikle alanın MİA ve tarihi odak özellikleri dikkate alınarak çekim özelliği olmasının yanı sıra kent içerisinde önemli bir ulaşım düğüm noktası (transfer merkezi) olduğunun vurgulandığı görülmektedir. Bu nedenle, bilirkişi raporumuzun ilerleyen bölümlerinde daha kapsamlı bir şekilde ele alınacak olan karayolu, özel taşı ve otopark alanlarına ilişkin öngörülere ek olarak temelde toplu taşıma olanaklarının geliştirilmesi ve kullanılması gerektiğine vurgu yapılmaktadır. Bu yapıyla, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları, yürürlükteki 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planının genel kabulleriyle de tutarlılık göstermektedir. Ancak, plan açıklama raporundan vurgulanan hususlar ve planlama alanının gereklilikleri üzerinden bir değerlendirme yaptığımızda, geliştirilen öneriler planlama alanının iç dolaşımı olduğu kadar yakın çevre ve kentle ilişkisini göz ardı edecek şekilde yetersiz kalmaktadır.

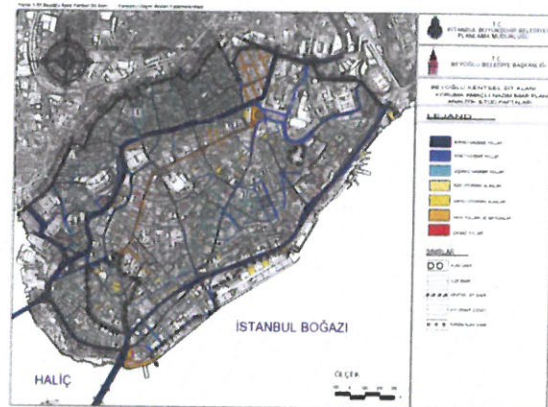
Daha açık bir ifadeyle, dava dosyasında sayısal ortamda sunulan "Analitik Etüd Paftaları" ve plan araştırma raporları incelendiğinde, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının hazırlanması sürecinde karayolu, deniz yolu ve raylı sistemlere ilişkin mevcut durum ve projelerin pafta üzerine işlenmesi dışında, ulaşım planlaması açısından herhangi bir araştırmanın yapılmadığı, sadece çok kısıtlı bir alanda trafik sayımlarının yapıldığı görülmektedir. Bu durumda, Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında ulaşım planlaması açısından risk ve potansiyel alanlarının belirlenmesi gerekirken, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları kapsamında üretilen ulaşım öngörülerini alanda gerçekleştirilecek ulaşım projelerinin ve mühendislik çözümlerinin üstünlüğüne bırakılmıştır. Ayrıca, koruma planına göre mevcut duruma ilaveten özellikle toplu taşıma türleri ile ilgili bir iyileştirme yapılmadığı, toplu taşıma aksları ile bütünleşme sağlayacak bir ulaşım planı sağlanmadığı, özellikle özel alanlarda ofis ve ticaret alanlarının sahil bandında arttırılması ile özel otomobil kullanımının artacağı, buna karşılık bir trafik düzenlemesini önerilmediği görülmüştür. Benzer şekilde, mevcut Tramvay sisteminin yüksek yoğunlukta olması nedeniyle, gelecekte bölgedeki özel alanlar nedeniyle artacak talep ve ilave yükler altında yeterli olup, olmayacağı hakkında değerlendirmelerin olmadığı, mevcut durumda ve gelecekte özellikle sahil bandında trafik yoğunluğu sorunları ortaya çıkacaktır. Plan açıklama raporunda ilkeler ve stratejiler şeklinde sıralanan çözüm önerileri plan paftalarına yansımamakta ve mekânsal öneri niteliği taşımamaktadır. Bu bağlamda, plan paftaları üzerinden bir inceleme yapıldığında ulaşım planlaması açısından çok kısıtlı önerilerin geliştirildiği ve planlama alanı içerisinde bütüncül bir yaklaşım geliştirilmediği görülmektedir.

Bilirkişi Raporu  
İstanbul 10. İdare Mahkemesi, Dosya Esas No:2015/1869

Yrd. Doç. Dr. Burak Belge, Yrd. Doç. Dr. Yücesim Sarıkaya Evren, Doç. Dr. Murat Ergün, Yrd. Doç. Dr. Banu Çelebioğlu, Yrd. Doç. Dr. Fatih Elçi



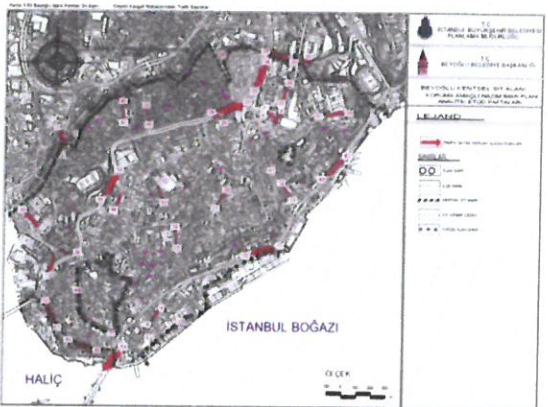
Yol nitelikleri



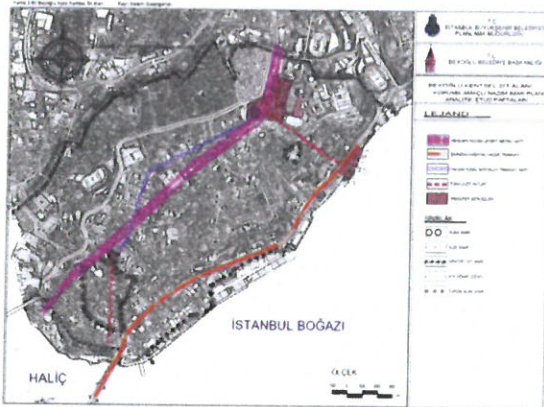
Karayolu ulaşım aksları



Deniz ulaşımı

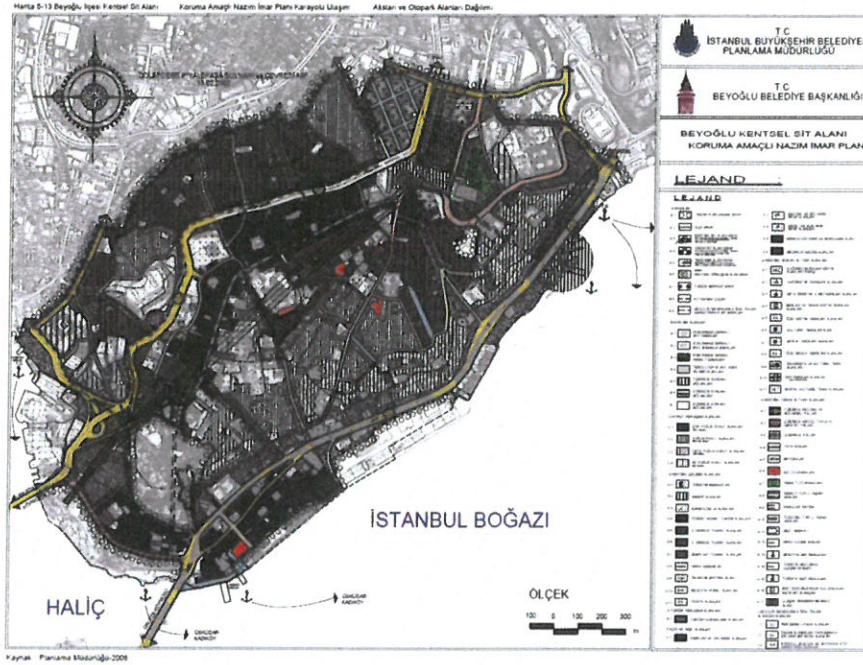


Trafik Sayımları

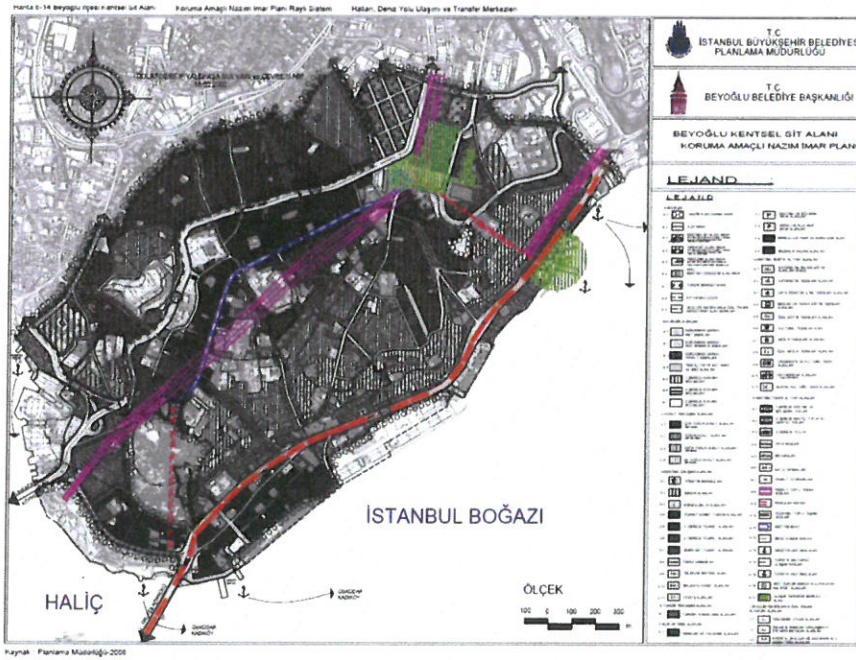


Raylı sistem

**Şekil 3.24:** Dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına ilişkin dava dosyasına sayısal ortamda sunulan "Analitik EtütPaftaları". Söz konusu paftalar dava konusu planlama alanına ilişkin etütlerden / analizlerden daha çok mevcut duruma ilişkin tespitleri içermektedir. Söz konusu paftaların alanın özelliği dikkate alınarak planlama sürecine girdi oluşturacak şekilde sentezlenmesi, problem ve potansiyel alanlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.



**Şekil 3.25:** Dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına ilişkin dava dosyasına sayısal ortamda sunulan "Koruma Amaçlı İmar Planı" - "Karayolu Ulaşım Aksları ve Otopark Alanları Dağılımı". Söz konusu pafta otopark alanlarına ilişkin öneriler dışında genel ve kapsamlı bir öneri içermemektedir.



**Şekil 3.26:** Dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına ilişkin dava dosyasına sayısal ortamda sunulan "Koruma Amaçlı İmar Planı" - "Raylı sistem-Deniz Yolu ve Transfer Merkezleri" paftası. Söz konusu paftada da herhangi bir öneri bulunmamaktadır.

### 3.3.2.b. Yayalaştırma Kararları ve Taşıt Trafikğine ilişkin noktasal değerlendirmeler

Dava dosyasında yer alan taraf iddiaları incelendiğinde, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarına ilişkin genel itirazlara ek olarak yayalaştırma alanları ve merdivenli sokakların araç trafiğine açılması gibi yol sistemindeki noktasal problem alanlarına ilişkin itirazların da bulunduğu görülmektedir.

Bu kapsamda öncelikle yayalaştırma kararları ve/veya yaya alanları üzerine bir değerlendirme yaptığımızda, planlama alanı içerisinde yer alan Taksim Meydanı ve Çevresi'ndeki mevcut ve öneri yayalaştırma alanlarıyla İstiklal Caddesi'ndeki mevcut yaya alanlarına ek olarak bazı bölgelerin önerildiği görülmektedir. Plan açıklama raporunda, Yayalaştırma Alanları;

*Mevcut yaya alanları olan İstiklal Caddesi ve Talimhane bölgesi dışında toplu taşıma ulaşım sistemleri ve mevcut yaya akslarının bütünlüğünü sağlayacak yayalaştırma alanları öngörülmüştür. Plan çalışma alanında öngörülen yayalaştırma alanları Taksim Meydanı ve çevresi, Galata Bölgesi Turizm Alanı, Karaköy Meydanı - Tophane arasındaki bölgelerdir.*

ifadeleri ile tanımlanmaktadır. Söz konusu bölgeler incelendiğinde, belirli bir meydan-açık alan ve toplu taşıma sistemlerinin birlikteliği söz konusu olmaktadır. Bu kapsamda, plan açıklama raporundan söz konusu alt bölgeler detaylı bir şekilde tartışılmaktadır. Ancak, özellikle turistik bölgelerde yapılacak yayalaştırmalar ile bölgeye özel otomobilin girişinin azaltılması gerekliliği olmasına rağmen özel alanlardaki yoğun yapılaşma ve trafik üreten bölgelerin ortaya çıkmasıyla özel otomobilin bölgede daha çok görünmesine neden olacağı, yayalaştırılan bölgeler içinse bu durumun gelecekte sorun oluşturabilecektir.

Açık alanlar ve çevrelerindeki yayalaştırma önerileri dışında, yaya ulaşımına ilişkin bir değerlendirme yaptığımızda ise,

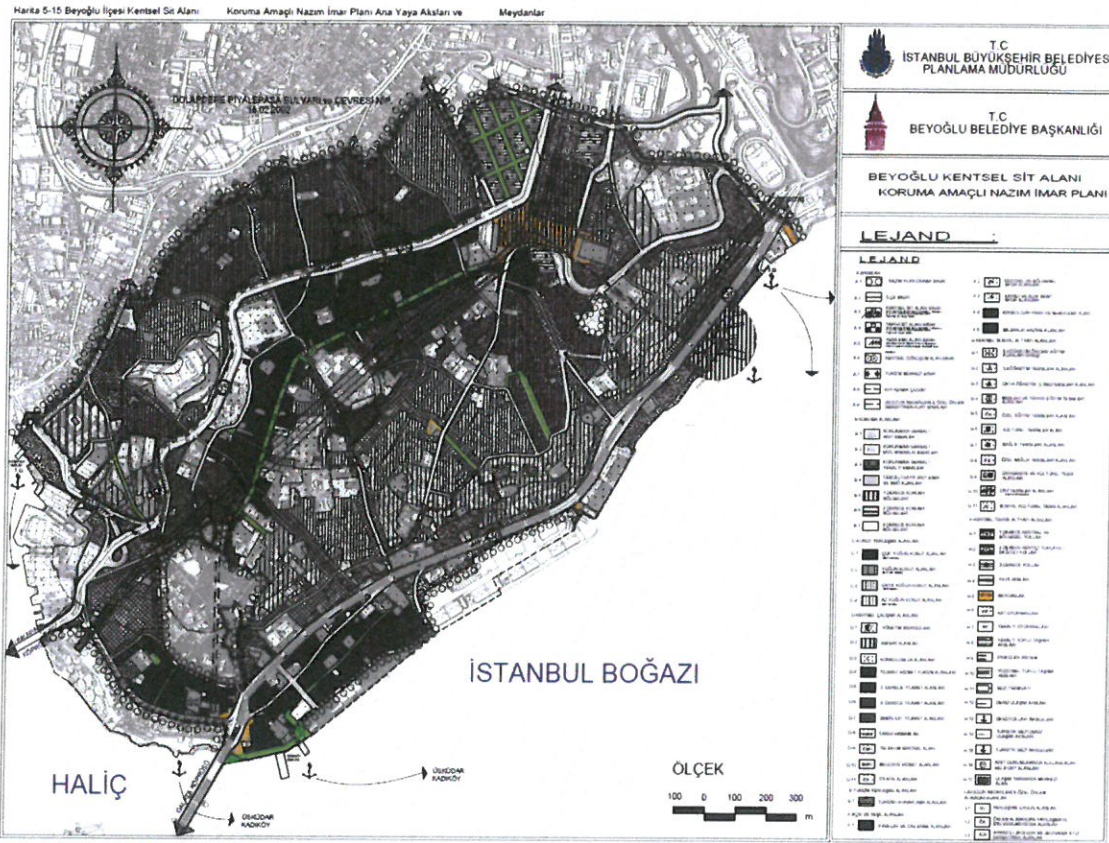
*Kentsel Sit Alanı'nda mevcut lastik tekerlekli ulaşım sisteminin tarihi mekanlar üzerindeki taşıt baskısının sınırlandırılması ve tarihi mekanlara ulaşımı gerçekleştiren, aynı zamanda diğer ulaşım sistemleriyle entegre olan özgün yaya bağlantılarını sağlayan yaya ulaşım aksları öngörülmektedir.*

öngörülere ile yaya hareketine ilişkin kabullerde bulunmaktadır. Yaya ulaşımına ilişkin plan açıklama raporunda sadece;

- *Kentsel Sit Alanında yayalaştırılmış olan İstiklal Caddesi ve caddeye dik inen sokaklar ile Talimhane bölgesi dışında topoğrafyanın imkan verdiği tüm yollara taşıt girmektedir. Bu da önemli kısmı dar olan yol dokusu üzerinde bozulmalara ve tahribatlara neden olmaktadır. Turizm ve kültür alanı olarak düşünülen mekanlar arasında yayalaştırma projeleri düşünülmüş, yaya yolları ile ticaret bölgelerinin bağlanması hedeflenmiştir. Önerilen yaya yollarının, plan alanının ana ulaşım akslarından biri olan İstiklal Caddesi yaya yolu ile bütünleştirilmesi de öngörülmüştür. Ayrıca Tarlabası bölgesinin Kentsel Sit Alanından Tarlabası Bulvarı ile ayrılmasının ciddi sıkıntılar doğurması nedeni ile Taksim Meydanı ile İngiliz Konsoloslugu arasında yer altı otopark ile birlikte yayalaştırma projesi öngörülmüştür. Ayrıca Talimhane bölgesinin gelişen Konaklama Tesislerinin yoğunluğu göz önünde bulundurularak alanın tamamı yayalaştırılmıştır.*
- *Yayalaştırma projeleri hazırlanırken görsel zenginlik taşıyan, yürüme kolaylığı arz eden yol ve güzergahlar yine detay olarak hazırlanacak olan kentsel tasarım projeleri ile ortaya çıkacaktır. Bu projeler kapsamında gerektiğinde anıt eserlerin etrafı temizlenip açılabilir. Yayalaştırma projeleri hiçbir zaman insani boyutları aşacak şekilde düzenlenmemelidir.*
- *Nazım İmar Plan çalışmasında yayalaştırma bölgeleri ve ana ulaşım aksları gösterilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve alt ölçekte hazırlanacak projeler ile yayalaştırma bölgelerinin tamamı ortaya koyulacaktır.*

ibareleri yer almaktadır. Ancak plan paftası üzerinde bir inceleme yapıldığında, Talimhane bölgesinde öngörülen yaya bölgesi dışında, özellikle Tarlabası Bölgesi için tarif edilen yaya ulaşımına ilişkin plan kararının plan paftasına yansıtılmadığı görülmektedir. Ayrıca, daha detaylı bir inceleme yapıldığında, plan açıklama raporunda herhangi bir hüküm

bulunmamasına rağmen ikinci Kademe Ulaşım Güzergâhı niteliğindeki Cihangir Caddesi'nin yanı sıra Firuzağa Camisi'ne çıkan Akarsu Yokuşu Sokağı'nda yayalaştırılmasının öngörüldüğü görülmektedir. Ancak Cihangir Caddesi üzerinde mevcut ve plan kararlarıyla yerinde korunan YOP (Yeraltı Otoparkı) bulunduğu dikkate alındığında, taşıt ve araç trafiği açısından ulaşım güvenliğine aykırı bir durum ortaya çıkmaktadır. Akarsu Yokuşu Sokağın mevcut durumunu değerlendirdiğimizde ise, alanda 2 yönlü işleyebilen nadir sokaklardan bir tanesi olan sokağın yayalaştırılmasının taşıt trafiği üzerindeki etkisinin tam olarak analiz edilmediği anlaşılmaktadır. Ayrıca, kuzeyinde bir çekim-odak noktası olarak değerlendirilebilecek Firuzağa Camisi olan sokağında güneyinde ve üzerinde yer alan odak noktalarının kısıtlı olduğu dikkate alınırca, tamamen yayalaştırılmasından, mevcutta olduğu gibi yaya-taşıt trafiğinin birlikte kullanımına daha uygun olduğu düşünülmektedir.



Şekil 3.27: Dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında öngörülen Yaya Aksları ve Meydanlar.

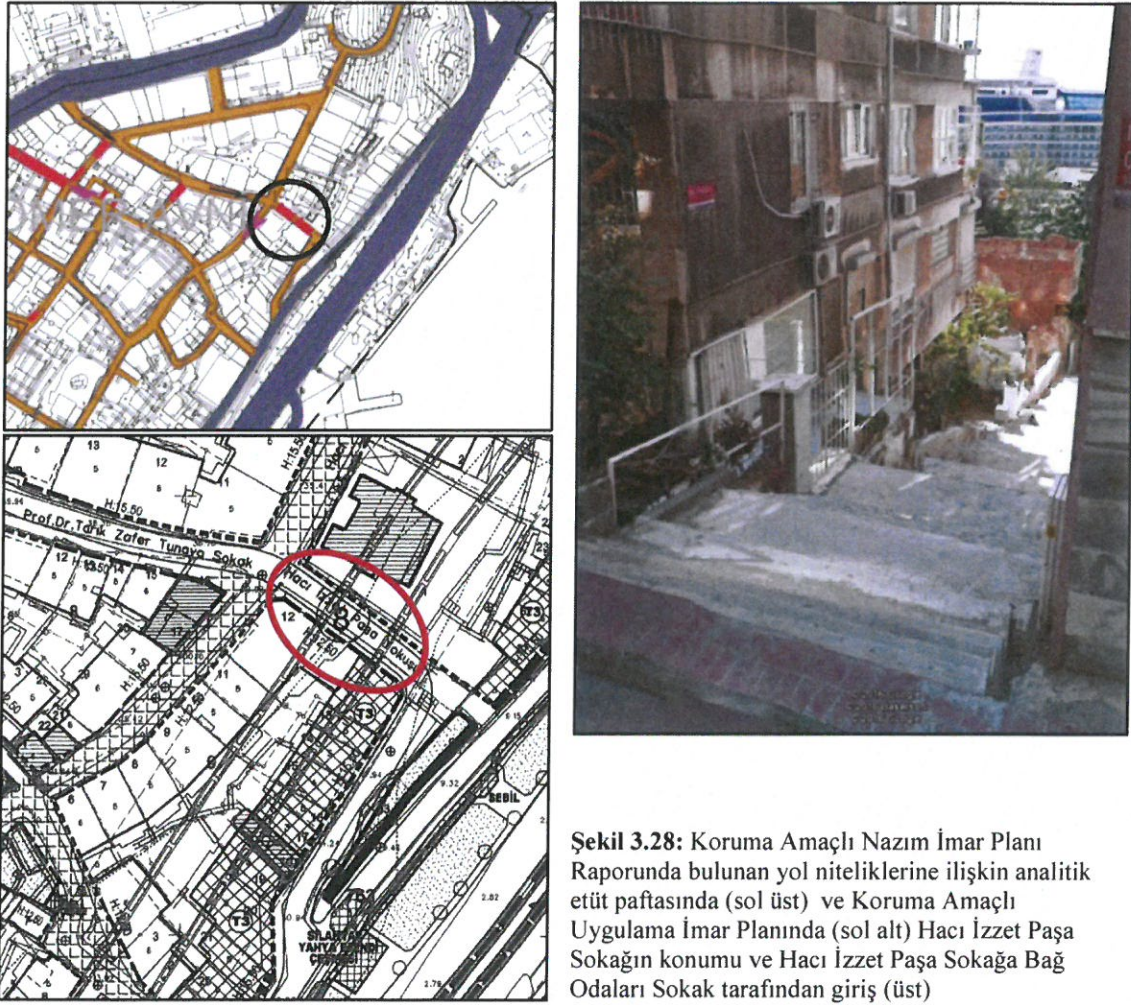
### 3.3.2.c. Merdivenli Yolların Trafiğe Açılmasına İlişkin Değerlendirmeler

Beyoğlu ve Galata'da topografyadan dolayı oluşan merdivenli sokaklar Beyoğlu Kentsel Sit Alanının önemli ve karakteristik öğelerindedir. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı raporunda da belirtildiği gibi;

*Planlama alanındaki topoğrafik yapının en fazla zorlandığı ve yerleşim alanlarını etkilediği bölgeler Marmara'ya bakan Cihangir, Pürtelaş, Kılıç Ali Paşa ve Ömer Avni Mahalleleri'dir. Bu alanlarda %40 ile %60 arasında eğimli bölgelere sıkça rastlanmaktadır. Eğimin bu derece yüksek olması, merdivenli ve eğimli yolların oluşmasına, binaların birbirinin üstüne binecek şekilde*

*yapılaşmasına sebep olmaktadır. Meclis-i Mebusan Caddesi'nin hemen üstündeki alanlarda ise eğim aniden artarak %90'lara ulaşmaktadır. Bu alanlarda topoğrafyanın yer yer setler, merdivenler ve kademelerle yumuşatılmaya çalışıldığı gözlenmektedir.*

Plana altlık teşkil eden planlama alanı yol niteliklerine ilişkin analitik etüt paftası (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı raporu, s. 222) incelendiğinde merdivenli sokakların tespit edildiği ve plana geçerken bu merdivenli yolların çoğunlukla korunmuş olduğu görülmektedir. Bu ilkeye uymayan ve itiraza konu plan önerisi Bağ Odaları Sokağın Kabataş'a doğru devamında yer alan Hacı İzzet Paşa Sokağın merdivenli kısmının trafiğe açılması ve yolun 9 m. olacak şekilde genişletilmesidir (Şekil 3.28).



**Şekil 3.28:** Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda bulunan yol niteliklerine ilişkin analitik etüt paftasında (sol üst) ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında (sol alt) Hacı İzzet Paşa Sokağın konumu ve Hacı İzzet Paşa Sokağa Bağ Odaları Sokak tarafından giriş (üst)

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda (s. 221) ifade edildiği gibi;

*Eğimin çok yüksek olduğu noktalarda yollar artık merdivene dönüşmektedir. ... Merdivenli yollar, eğimin yüksek olduğu Cihangir, Tophane, Gümüşsuyu, Tarlabası, Galata bölgelerinde yoğun olarak görülmektedir. Topoğrafyanın dik ve kıvrımlı yapısı içinde farklı yönlerde uzanan merdivenli yollar, taşıt ulaşımı için sorun teşkil etmekle birlikte yaya sirkülasyonu açısından olumlu katkılar sağlamaktadır. Özellikle Cihangir ve Tophane bölgesindeki yamaçlarda, kıvrımlı ve dar merdivenli yollar, yayalar için sürekli merak uyandırmakta ve eşsiz manzara noktaları oluşturmaktadır. Bu bölge, hem Boğaz'a hem Anadolu Yakası'na hem de Tarihi Yarımada'ya kadar uzanan geniş bir*

*perspektife sahiptir. Galata bölgesinin de Marmara, Haliç ve Tarihi Yarımada gibi farklı bakış açılarına yönelik oldukça geniş bir panoraması vardır. Bu sebeple, Galata, Tophane ve Cihangir yamaçlarındaki bu eşsiz manzara noktalarının, bakış açılarının, seyir teraslarının taşıt ulaşımından bağımsız ve sadece yaya olarak gezilmesi, keşfedilmesi daha doğru olacaktır.*

Koruma amaçlı imar planı yapım süreci veri toplama aşamasında tespit edilen bu sokakların Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının

*II-4-3. Yollar ve Yol Formunu Oluşturan Yardımcı Unsurlar: Orijinal halini korumuş yollar ve sokaklar, eğimleri, kotları ve kaplamaları ile aynen korunacak, orijinal dokuya uymayan değişimleri olabildiğince özgün haline getirilecektir.*

hükmüne istinaden plana lejant maddesi ile aktarılması ve korunmalarına ilişkin plan hükmünün eklenmesi gerekmektedir.

Beyoğlu'nun dokusunu yansıtan, korunması gerekli öğelerden birisi olan merdivenli sokakların (Şekil 3.29) kaldırılarak servis amaçlı taşıt erişimine açılması, sokağa doğrudan cephe veren konut birimlerini olumsuz etkileyeceği ve dar, eğimli, kıvrımlı yapıları nedeniyle taşıt ulaşımına çok müsait olmamaları nedeniyle şehircilik ilkelerine, bölgenin dokusunu yansıtan özgün öğeler olmaları nedeniyle koruma ilkelerine uygun olmadığı; korunması gereken bu öğelerin koruma amaçlı uygulama imar planında ayrı bir lejant maddesi ile gösterilmemesi nedeniyle plan yapım tekniğine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.



**Şekil 3.29:** Bölgeye özgü nitelik sergileyen merdivenli sokaklara örnekler - Pürtelas mahallesindeki merdivenli sokaklardan bazıları 1-)Hardal Sokak, 2) Tekke Yokuşu, 3) İsmail Dümbüllü Sokak

### 3.3.2.d. Otopark Kararlarına İlişkin Değerlendirme

Dava dosyasında yer alan taraf iddialarında dava konusu koruma amaçlı nazım imar planında öngörülen otopark alanlarının üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu yönünden itirazlar bulunmaktadır. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, Plan Uygulama Hükümlerinde ulaşım başlığı altında;

#### 5.2.5. İŞLEVSEL BAĞLANTILAR

### 5.2.5.1. Ulaşım

...trafik sorununun çözümünde toplu taşıma sistemlerinin geliştirilmesi, yaygınlaştırılması, hizmet düzeyinin iyileştirilmesi politikalarıyla beraber özel araç kullanımını "zorlaştırıcı" ulaşım politikalarının İstanbul kentinde hızla uygulanması gerektiğini göstermektedir.

Bununla birlikte, sadece toplu taşıma sistemlerini yaygınlaştırmak ve hizmet düzeyini arttırmak tek başına yeterli değildir. Çünkü, bu sistemler ilk aşamada özel araç kullanımından daha avantajlı hale gelerek özel araç trafiğinin yer aldığı koridorlardan/şeritlerden yolcu çekmeyi başardığında; trafik yollarında oluşacak iyileşme zaman içinde yeni özel araçlı yolculukları teşvik ederek, trafik sisteminin yeniden yoğunlaşmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla, toplu taşıma 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 işyerlerinin yoğunlaştığı bölgelerde otopark sunumunun kısıtlanması/sınırlandırılması etkili bir politikadır. Aynı gerekçeyle, kentin merkezi alanlarında ve işyerlerinin yoğunlaştığı bölgelerde kentin diğer alanlarından farklı otopark ücretlendirme politikaları uygulanarak bu alanlarda otopark ücretlerinin caydırıcı düzeyde yüksek tutulması gerekir. Özel otobüs yolları ve raylı sistemlerin konut alanlarındaki son durak ve istasyonlarında otopark sunumu sağlanarak, özel araç kullanıcılarının bu durak ve istasyonlarda araçlarını bırakıp toplu taşıma sistemiyle kentin merkezi alanlarına ve işyerlerine gelmelerini destekleyen "park & ride" sistemlerine yönelik uygulamalar yapılmalıdır.

### 9.2.5.18. Ulaşım

Kentsel ulaşım sisteminin, sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, kentsel yaşam kalitesini arttıran, toplumun tüm kesimleri için yüksek düzeyde erişilebilirlik sağlayan bir sistem olarak geliştirilmesinde kullanılacak araçlar aşağıda açıklanmaktadır.

#### Teknik / Fiziki Araçlar

- Toplu taşımayı teşvik etmek için intermodal taşımacılık sisteminin kurulması ve etkin bir biçimde çalışmasının sağlanması.
- Toplu taşımayı teşvik etmek üzere, toplu taşıma açısından stratejik odaklarda otopark alanlarının tasarlanması.
- Özel otomobillerin kentin merkez bölgelerine girişlerinin azaltılması ve kent merkezlerinde yaya akslarının oluşturulması.
- Merkez bölgelerin dışında ve özellikle raylı sistem istasyonları yakınında "park and ride" sistemi ile otomobil kullanıcılarının raylı sisteme aktarma yapmalarının kolaylaştırılması.

ibareleri yer almaktadır. Bu noktada, plan kademelenmesi ilkeleri açısından bir değerlendirme yaptığımızda, İstanbul kenti bütününde ve özellikle merkezi iş alanı içerisinde-çeperinde toplu taşımanın teşvik edilmesi ve özel otomobil kullanımının caydırılmasına yönelik üst ölçekli genel bir ilke kararı olduğu görülmektedir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinde belirlenen bu ilke, planlama alanı içerisinde genel bir nitelik taşımaktadır ve üst ölçekli plan olması nedeniyle bağlayıcı ve yol gösterici özelliktedir. Ancak, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının üst ölçekli kentsel stratejileri belirlediği ve parsel bazında değerlendirme yapılmasına olanak sağlamadığı dikkate alındığında, dava konusu 1/5000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına doğrudan aykırılığı gibi bir değerlendirme yapmak yerinde olmayacaktır. Daha açık bir ifadeyle, toplu taşımanın özendirilmesine ve özel araç kullanımını azaltılmasına ilişkin ilkeler, kent merkezinde öngörülen her otopark alanının talep yaratacağı düşüncesiyle üst ölçekli çevre düzeni planı kararlarına aykırı olduğu anlamına gelmemektedir. Öngörülen otopark alanlarının diğer ulaşım eksenleri ile ilişkisi, yapılaşma koşulları, çevre özellikleri gibi ölçütler esas alınarak şehircilik ilkeleri, kentsel koruma kuramları ve ulaşım planlaması yaklaşımları açısından değerlendirilmesi

gerekmektedir. Bu bağlamda, dava dosyasına sayısal ortamda sunulan 1/5000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı analiz paftaları, plan açıklama raporları ve plan hükümlerini özellikle ulaşım planlaması ilkeleri açısından değerlendirmek yerinde olacaktır. 1/5000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda "Otopark Alanları" ile ilgili genel olarak;

### 3.3.6.3 Otopark Alanları

*Beyoğlu, İstanbul metropoliten alanının çok önemli bir kentsel merkezini oluşturmaktadır. Zaman içinde MİA'nın yer değiştirmesine rağmen Tarihi Yarımada'yla birlikte önemini hiç yitirmemiş ve sürekli ulaşım talepleri ile karşı karşıya kalmıştır. Ticari, idari, sosyal ve kültürel hayatın odağında yer alması; önemli eğitim ve sağlık kuruluşlarına, tarihi değerlere sahip olması sebebiyle de ulaşım taleplerinde herhangi bir azalma söz konusu olmamaktadır.*

*Ulaşım taleplerinin sürekliliği, beraberinde otopark alanlarını gündeme getirmektedir. Planlama alanı sınırları içinde otopark alanlarının yeterli düzeyde olduğunu söylemek mümkün değildir. Aşırı yoğunlukla birlikte mevcut otopark alanları yetersiz kalmakta ve özellikle ikinci ve üçüncü kademe yollar ile çıkmaz sokaklar otopark amaçlı kullanılmaktadır. Ulaşım açısından zaten yetersiz yol en kesitlerine sahip olan bölgede, mevcut yolların da otopark amaçlı kullanılıyor olması, beraberinde trafik tıkanıklığını getirmektedir.*

**Tablo Hata! Belgede belirtilen stilde metne rastlanmadı.-1 Kentsel Sit Alanı Otopark Alanları Dağılımı (Kaynak: Planlama Müdürlüğü – 2008)**

OTOPARK TÜRLERİ	ADET	TABAN ALANI (ha)	İNŞAAT ALANI (m2)	ARAÇ KAPASİTESİ
AÇIK OTOPARKLAR	73	3,77	37700	1508
KAPALI OTOPARKLAR	19	2,36	132773	5311
TOPLAM	92	6,13	170473	6819

*Planlama alanı içindeki açık otopark alanları, ...*

*Kapalı otopark alanları toplam 19 adet olup, 2,36 hektar taban alanına yayılmıştır. İnşaat alanı olarak hesaplandığında 132.773 m2 alandan ve 5311 araçtan söz etmek mümkün olmaktadır. Kapalı ve katlı otopark alanları içinde Taksim, Tepebaşı, Galata ve Karaköy otopark alanları kapasiteleri açısından öne çıkmaktadır. Bu otoparkların haricindekiler, daha düşük kapasiteli olup planlama alanına yayılmışlardır. Kapalı ve katlı otopark alanlarının da planlama alanı içindeki talepleri karşılamada zorlandığı görülmektedir.*

*Planlama alanı dahilinde toplam 170.473 m2 inşaat alanı otopark olarak kullanılmaktadır. Toplam araç kapasitesi ise araç başına 25 m2 olarak hesaplandığında 6819 olmaktadır. Bu sayı, planlama alanının merkezi konumu, yüklendiği ticari, kültürel, sosyal, turistik, idari fonksiyonları, eğitim ve sağlık kurumları, eğlenceye dönük aktiviteleri düşünüldüğünde oldukça az kalmaktadır.*

*Gece ve gündüz sürekli yaşayan, farklı kullanıcı kitlelerine hizmet veren Beyoğlu için otopark talepleri açısından yaşanan sıkıntı, mevcutta yol üstü parklanmalarla giderilmeye çalışılmaktadır. Ancak bu yöntem hem ihtiyaca cevap verecek kadar geniş yol profilleri olmadığı için trafik tıkanıklığına yol açmakta hem de yasal olmayan bir sisteme prim vermektedir.*

*Planlama alanındaki ikinci ve üçüncü kademe yollar ile çıkmaz sokakların birer potansiyel otopark alanı olduğunu söylemek doğru olacaktır. Kabaca bir hesaplama ile bu potansiyelin yaklaşık 15000 araçtan oluştuğunu söylemek mümkündür. Yani açık ve kapalı otopark alanları toplam 6819 araca hizmet verebilirken, mevcut sokak dokusu içinde parklanan araç sayısı bunun yaklaşık iki katıdır. Buradan çıkarılacak sonuç; açık ve kapalı otopark alanlarının talepleri karşılayamaması, yol üstü parklanmaların bir ölçüde ihtiyacı karşılarken, trafik tıkanıklığı gibi daha büyük bir sıkıntıya sebep*

olması ve yasal olmayan, kayıt altına alınamayan oldukça büyük bir mali portre oluşturması olarak özetlenebilir.

ibareleri yer almaktadır. Özet olarak, plan açıklama raporunda mevcut olan otopark alanlarının oldukça yetersiz olduğu, bu yetersizlik nedeniyle yol üstü parklamaların çoğaldığı ve trafik sıkışıklığına sebep olduğu anlaşılmaktadır. Plana yönelik araştırma sürecinde belirtilen problemler dikkate alınarak öngörülen Kat(lı) Otopark Alanlarıyla ilgili olarak da;

#### 5.4.5.4.2 Katlı Otopark Alanları

*Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı planlama çalışmasında ana hedef özel araç girişlerinin caydırıcı hale getirilmesidir. Bu hedef doğrultusunda öncelikli olarak yaya bağlantılarının düzenli sağlanabileceği raylı sistem, deniz yolu ve lastik tekerlekli toplu taşıma ulaşımı öngörülmüştür. Ancak yerleşik kent dokusu içinde plan kararlarıyla da devami sağlanan ticaret, hizmet, turizm ve kamu alanları otopark ihtiyacı doğurmaktadır. Yerleşik kent dokusu içinde eski eser yoğunluğunun da fazla olması nedeniyle mevcut katlı otoparklar gibi geniş alanlar bulunmamaktadır. Bu nedenle plan çalışmasında mevcut katlı otopark alanları haricinde iki bölgede yeni katlı otopark alanı önerilebilmiştir. Ayrıca, plan çalışmasında öngörülen Ticaret-Hizmet-Turizm (THT) ve 2. derece Ticaret Alanlarında, eski eserlerin bulunduğu alanlar hariç olmak üzere özel asansör otopark yapılabileceği plan hükmü olarak belirtilmiştir.*

*Kentsel sit alanı içinde bulunan katlı otoparklardan iki tanesi plan çalışması kapsamında korunmuştur. Korunan katlı otopark alanları; Karaköy iskele meydanında ve Alman Hastanesi yanı Soğancı Sokaktadır.*

*Alman Hastanesi yanı Soğancı Sokak cepheli olan 647 ada 33 parseldeki katlı otopark alanı plan çalışması kapsamında revize edilip korunmuştur. Mevcut durumda 3 katlı olan otopark alanına 647 ada, 24 parsel dahil edilerek, plana katlı otopark alanı olarak işlenmiştir. Çevresinde ticaret, hizmet, turizm fonksiyonları yanında bölgesel ölçekte hizmet veren Taksim İlk Yardım ve Alman Hastanelerinin bulunduğu otopark alanı 2130 m<sup>2</sup>, kapasitesi 430 araçtır.*

**Tablo Hata! Belgede belirtilen stilde metne rastlanmadı.-2 Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda Öngörülen Otopark Alanları (Kaynak: Planlama Müdürlüğü)**

MAHALLE ADI	SOKAK ADI	ADA - PARSEL	TÜRÜ	ALAN (m <sup>2</sup> )	KAPASİTE (araç)
Kemankeş	Kemankeş Cad.	80 Ada - 7,8,9 Parsel	Katlı Otopark	2,800	620
Cihangir	Soğancı Sokak	647 Ada - 21,24,33 Parsel	Katlı Otopark	2,130	430
Kuloğlu	Hayriye Cad.	487 Ada - 16 Parsel (Kısmi) + Yol Terki	Katlı Otopark	1,860	380
Katip Mustafa Çelebi	Ahududu Sokak	465 Ada - 9,10,68 Parsel	Katlı Otopark	2,060	412
Evliya Çelebi	Refik Saydam Cad.	301 Ada - 2 Parsel	Zeminaltı Katlı Otopark	13,840	2,750
Gümüşsuyu	İsmet İnönü Cad.	750 Ada - 20,51,,55,72,82,84,93,105,106 Parsel	Zeminaltı Katlı Otopark	22,800	2,740
Cihangir	Cihangir Cad.	651 Ada - 1 Parsel	Zeminaltı Katlı Otopark	3,187	250
Bedrettin	Refik Saydam Cad.	932 Ada - 1-3 Parsel, 908 Ada - 1 Parsel, Terk	Zeminaltı Katlı Otop. (Park&Ride)	7,300	1,400
Kemerhatun+ Hüseyinağa	Tarlabaşı Caddesi	Yol Terkleri	Zeminaltı Katlı Otopark	21,370	1,710
TOPLAM				77,347	10,692

hükümlerinin geliştirildiği görülmektedir. Ayrıca, dava dosyasında yer alan 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Notlarında, "Kat Otoparkı Alanları" ile ilgili olarak;

**III-E-3. Kat Otoparkı Alanları**

**III-E-3-1.** *Ada tamamında veya adanın bir kısmında gösterilen kat otoparkları için ayrılan tüm parseller öncelikle tevhit edilmeden uygulama yapılamaz. Ancak zorunlu hallerde, ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü doğrultusunda kısmi uygulama yapılabilir. İlgili idarece taşınmazın devri, kamulaştırması yapılmayacağı beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen kat otoparkı özel kat otoparkı olarak ilgisince kullanılabilir.*

**III-E-3-2.** *Kat otoparkları içinde yer aldığı adanın ve yakın çevre yapılanma koşullarını aşmayacak ve cephe uyumunu sağlayacak şekilde, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının onanmasından sonra avan projesi ilgili K. ve T.V.K. Bölge Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.*

~~**III-E-3-3.** *Koruma Bölge Kurulu kararı ile kaldırılmış*~~

**III-E-3-4.** *Kat otoparklarında İstanbul İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.*

ibareleri, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı plan notlarında ise;

**III-E-3. Kat Otoparkı Alanları**

**III-E-3-1.** *Ada tamamında veya adanın bir kısmında gösterilen kat otoparkları için ayrılan tüm parseller öncelikle tevhit edilmeden uygulama yapılamaz. Ancak zorunlu hallerde, ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü doğrultusunda kısmi uygulama yapılabilir. İlgili idarece taşınmazın devri, kamulaştırması yapılmayacağı beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen kat otoparkı özel kat otoparkı olarak ilgisince kullanılabilir.*

**III-E-3-2.** *Kat otoparkları içinde yer aldığı adanın ve yakın çevre yapılanma koşullarını aşmayacak ve cephe uyumunu sağlayacak şekilde hazırlanacak avan projesi ilgili Koruma Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.*

**III-E-3-3.** *Planda gösterilen kat otoparkları dışında, Plan Notlarının Turizm+Hizmet+Ticaret ve 3.Derece Ticaret Alanları lejantında belirlenen alanlarda, Planda belirlenen istikamet, arka imar hattı, bina derinlikleri, irtifa, blok boyları değiştirilmeksizin, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan anıt eser, sivil mimarlık örneği ve kayıp eser bulunmayan parsellerde, cephe uyumluluğu sağlanmak kaydıyla, trafik ve işlev açısından ilgili kamu kurum ve kuruluş uygun görüşleri alınmak şartıyla kamuya ait ve özel asansör otoparklar düzenlenebilir.*

**III-E-3-4.** *Planda gösterilen kat otoparklarında çatı yapılmadan, terası çatı bahçesi olarak düzenlenip Belediyesince sosyal kültürel amaçlı kullanılabilir.*

**III-E-3-5.** *Kat otoparklarında İstanbul İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.*

ibareleri bulunmaktadır. Diğer yandan, 5.4.5.9. Ulaşım Sistemi Çözümleri başlığı altında yer alan "Otopark Politikası" başlığı altında ise;

**Otopark Politikası:** *Merkezi bölgelere otomobil ve taksi ile ulaşımın azaltılabilmesinde en etkili uygulama dünyada pek çok kentte kabul görüp uygulanan "park et ve devam et"(Park and Ride) sisteminin geliştirilmesidir. Bu sistem için bölge içinde Şişhane kavşak noktası önerilmiştir. Diğer alanların Kentsel Sit Alanı dışında olması öngörülmüştür.*

denilmektedir. Sonuç olarak, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda yer alan mevcut durum değerlendirmesi, plan öngörülerıyla birlikte değerlendirildiğinde, plan onama sınırları içerisinde mevcut açık ve kapalı otopark

alanlarının yetersizliği nedeniyle dava konusu koruma amaçlı nazım imar planı kararlarıyla plan sınırları içerisinde katlı otopark veya zemin altı katlı otopark niteliğinde toplam 10.692 adet araçlık yeni otopark alanı öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Bu noktada, şehircilik ilkeleri ve ulaşım planlaması yaklaşımları açısından dikkat edilmesi gereken temel husus, öngörülen yeni otopark alanlarının plan kararları ile bütünlük taşıyıp taşımadığı ve özel araç kullanımı özendirici nitelikte bir yaklaşım izlenin izlenmediğidir.

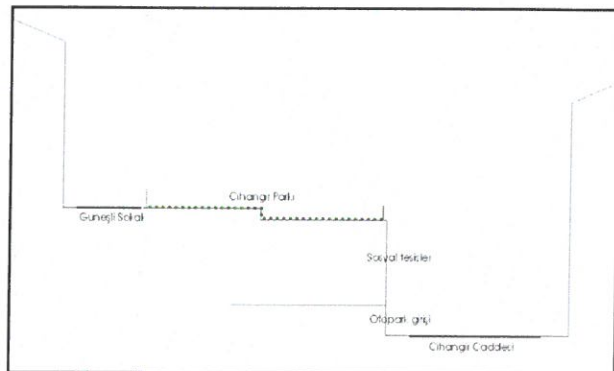
### Yer Altı Otoparklarına İlişkin Değerlendirme – Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümlerinde yer altı otoparklarına ilişkin temel hüküm şu şekildedir;

*III-E-4-1. Planda gösterilen yer altı otoparkları;  $\pm 0.00$  kotu altında, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan eserler korunmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak ve İlgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile, topoğrafyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak, kademelendirilerek şekilde düzenlenmek ve mevcut yeşil dokusu korunacak şekilde yapılabilir. İlgili idarece taşınmazın satış, değiş-tokuş-devri, kamulaştırması yapılmayacağına beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen yeraltı otoparkı özel yeraltı otoparkı olarak ilgisince kullanılabilir.*

### Buna hükme istinaden;

*Üst ölçekli 21.05.2009 tı.li Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda öngörülen 7 farklı noktada zemin altı otopark, zemin üstü park alanı alt ölçekli planlara aktarılmıştır. Bunlardan Cihangir Parkı mevcut durumda var olup, yenilenmekte olup plana aktarılmıştır. Şişhane metro istasyonu bölgesinde yer alan ve park&ride işlevi öngörülen park ve park altı otopark alanı ile Atatürk Kültür Merkezi yapısının bulunduğu yapı adası ortasında yer alan ve katlı otopark işlevi öngörülen park ve park altı otopark alanı olarak planlanmıştır. (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu, sf. 113)*

Plan hükmüne göre mevcut yeşil dokunun korunması ve  $\pm 0.00$  kotu altında giriş tanımlanması gerekmektedir. Uygulanmış olan Cihangir Yeraltı Otoparkı özelinde davacı Derneklerin uygulanan projenin yer altı otoparkı olmadığı ve park niteliği bulunmadığı yönünde itirazları bulunmaktadır. Cihangir otoparkında  $\pm 0.00$  kotu Güneşli Sokak yönünden belirlenmiş; bu durumda kot farkından ötürü Cihangir Caddesi tarafında yarı gömülü yer altı otopark alanının yanı sıra üst katta sosyal tesis alanı inşa edilmiştir. Davalı Derneklerin iddiasına göre; Planda park olarak gösterilen Cihangir Parkı ise park niteliğini kaybederek, yeşil çatı uygulamasına dönüşmüş; diğer yandan bu uygulama sonrası planda yaya yolu olarak öngörülen Cihangir Caddesi ile ilişkisi kesilmiştir. (Şekil 3.30)



**Şekil 3.30:** Cihangir Parkı mevcut durumu

Sağ: Parkın Cihangir Caddesinden görünüşü, 2016; Sağ: Park kesiti (ölçeksiz, kroki çizim)

Yapılan arşiv çalışmaları<sup>20</sup> göstermektedir ki Cihangir Parkında yer altı otoparkı uygulaması tarihi 1983'e gitmektedir; o zamandan beri parkın Cihangir Caddesi ile ilişkisi kesilmiş vaziyette olup, dolgu toprak üzerine kurulu bir açık alan / çocuk oyun alanı niteliğindedir (Şekil 3.31). Davaya konu plan ile öngörülen ve dava süreci içerisinde uygulanan düzenleme parkın genel niteliğinde bir değişikliğe neden olmamış; ancak parkın düzenlenmesinde bir değişikliği beraberinde getirmiştir.



Şekil 3.31: Cihangir Parkının farklı senelerde görüntüsü- sırasıyla 1950<sup>21</sup>, 2007<sup>22</sup>, 2016 yılları

Cihangir Parkı özelinde planlama tekniği ve şehircilik ilkeleri açısından bir sorun tespit edilmemiş olsa da bu emsal göstermektedir ki; Beyoğlu gibi eğimli bir yerleşmede  $\pm 0.00$  kotunun parselin alt kotundan alınması gerekmektedir. Ancak bu durumda yer altı otoparklarına ilişkin plan hükmünde belirtildiği gibi "... topoğrafyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak... şekilde yapılabilir." (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu, s. 251)

**Katlı Otoparklara İlişkin Değerlendirme** – Katlı otoparklara ilişkin temel itiraz Galatasaray Lisesinin güney cephesine yapılması planlanan KOP kullanımına ve Sıraselviler Caddesi üzerinde önerilen KOP kullanımına ilişkindir.

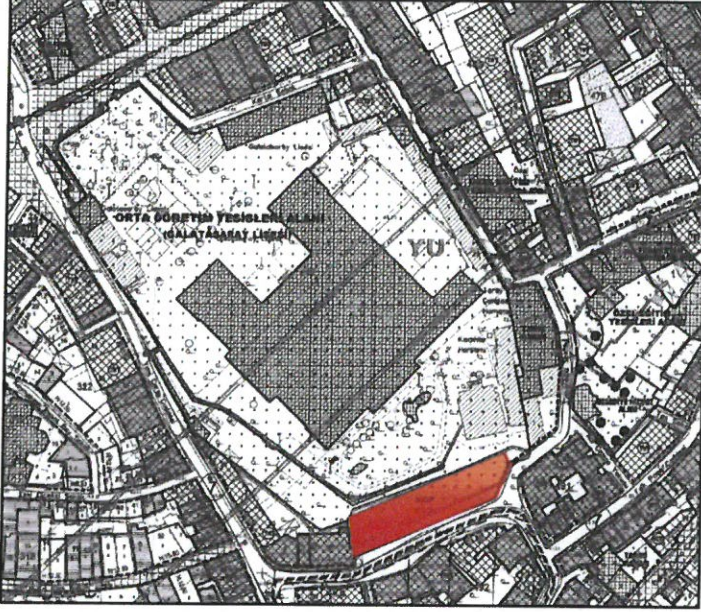
Uyuşmazlığa konu plan kararlarından birisi Galatasaray Lisesi'nin güney cephesinde yapılmak istenen katlı otoparka ilişkindir (Şekil 3.32). Kuloğlu Mahallesi, 487 ada, 2 parselde bulunan (Şekil 3.33) Galatasaray Lisesi kagir yapısı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.06.1971 gün ve 5899 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş (Şekil 3.34), İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.04.2007 gün ve 962 sayılı kararı ile koruma grubu II olarak belirlenmiştir. Mülkiyeti maliye hazinesine ait olan taşınmazın Hayriye Sokağı cephesinde kalan duvar (Şekil 3.35) bahsi geçen kararlarda tescil edilmemiş olmasından ötürü Galatasaray Üniversitesi Rektörlüğü 22.02.2011 tarihinde kadim duvarın tescilini talep etmiştir. Duvarın parselin içinde yer alan ve tescil edilmiş diğer yapı ve duvarlar ile aynı nitelikte ve aynı geçmişe sahip olmasından ötürü İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 09.03.2011 gün ve 4321 sayılı kararı

<sup>20</sup> Cihangir parkında toprak dolgu uygulaması bu proje ile olmamıştır. 1983 yılında doğal zemin kaldırılarak buraya bir yer altı otoparkı inşa edilmiştir. Daha sonra bu parkın da sökülerek daha yüksek bir yapı inşa edilmesi tartışma konusu olmuştur. <http://m.bianet.org/bianet/siyaset/151318-bir-park-mucadelesi-bu-kez-cihangir> [http://www.yapi.com.tr/haberler/cihangirde-bir-park-mucadelesi\\_113994.html](http://www.yapi.com.tr/haberler/cihangirde-bir-park-mucadelesi_113994.html)

<sup>21</sup> <http://m.bianet.org/bianet/siyaset/151318-bir-park-mucadelesi-bu-kez-cihangir> [Erişim Tarihi: 20.11.2016]

<sup>22</sup> <http://www.panoramio.com/photo/4067770> [Erişim Tarihi: 20.11.2016]

ile kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve kararın Beyoğlu 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına işlenmesine karar vermiştir.



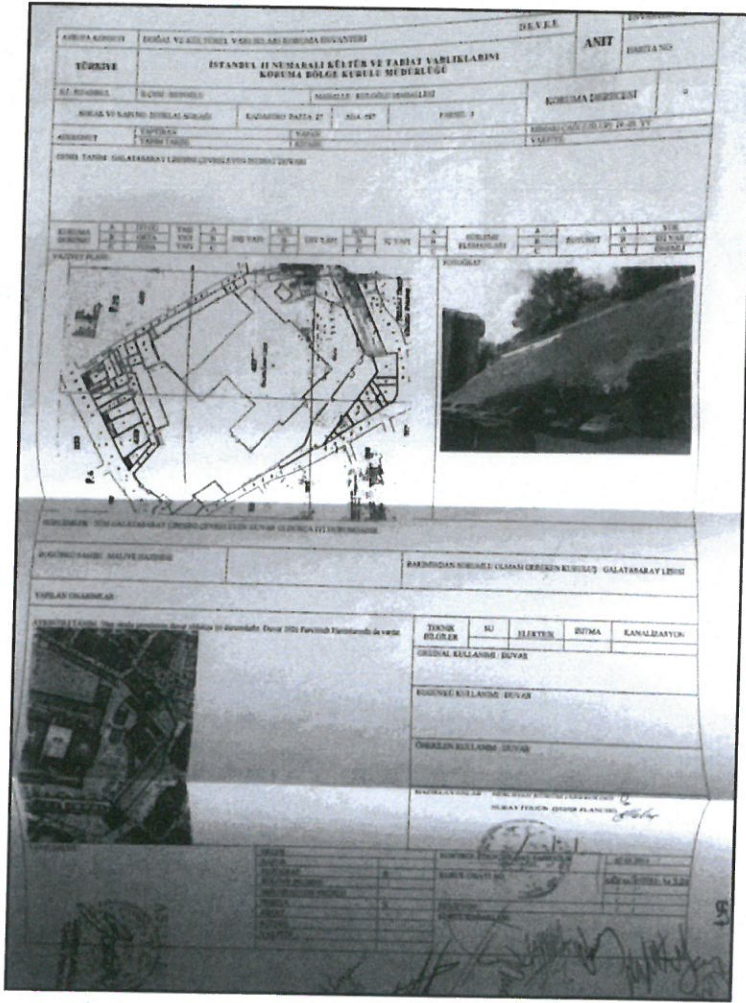
**Şekil 3.32:** Taşınmazın bulunduğu parsel, tescilli duvar ve öneri KOP alanının uyumsuzluk konusu 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planındaki durumu



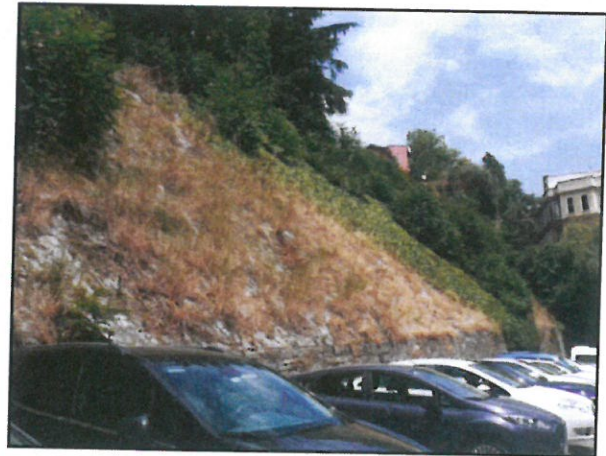
**Şekil 3.33:** Taşınmazın bulunduğu parsel, tescilli duvar ve öneri KOP alanı  
(<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)

Bilirkişi Raporu  
İstanbul 10. İdare Mahkemesi, Dosya Esas No:2015 1869

Yrd. Doç. Dr. Barak Belge, Yrd. Doç. Dr. Yasemin Sarıkaya Levent, Doç. Dr. Murat Ercim, Yrd. Doç. Dr. Binnü Çelebioğlu, Yrd. Doç. Dr. Fatih Halil



Şekil 3.34: İtiraza konu KOP alanındaki duvara ilişkin tescil kararı  
İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 09.03.2011 gün ve 4321 sayılı kararı



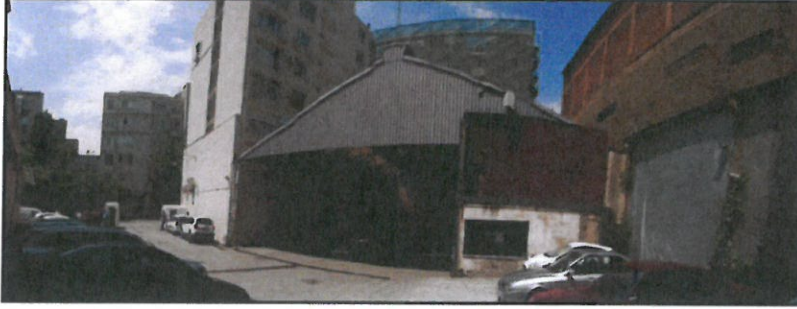
Şekil 3.35: Tescilli duvar ve otopark alanı olarak önerilen taşınmazın Hayriye Sokaktan görünüşü, 2016

Davaya konu 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planının ilgili bölümü incelendiğinde (Şekil 3.32) koruma kurulu kararının plan üzerine işlenmediği görülmüş olup, bu kararın plana işlenmesi; buna bağlı olarak da Hayriye Sokağı cephesine bakan duvarın kültür varlığı olarak tescil edilmesi neticesinde kültür varlığı olarak tescil edilen kadim duvarı kapatacak ya da ona zarar verecek şekilde önüne katlı otopark yapılması koruma kararları ile bağdaşmayacağı için Beyoğlu 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının Kuloğlu Mahallesi, 487 ada, 2 parselin güney cephesinde önerdiği KOP (katlı otopark) kullanımının iptalinin gerekliliğine kanaat getirilmiştir.

KOP konusunda diğer itiraz ise Sıraselviler Caddesi üzerinde yer alan Cihangir Mahallesi 647 ada, 33 ve 24 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde öngörülen KOP kullanımınıdır. Bilirkişi keşfi esnasında yerinde yapılan gözlemlerde söz konusu taşınmazların Taksim Meydanının yaklaşık 500 metre güneyinde, Sıraselviler Caddesi üzerinde olduğu görülmüştür. 647 ada 24 parsel sayılı taşınmaz Sıraselviler Caddesi'ne cephelidir ve taşınmazın üzerinde mevcut açık otopark kullanımı bulunmaktadır. 647 ada 33 parsel sayılı taşınmaz üzerinde ise mevcut bir kapalı otopark (Cihangir Otoparkı) bulunmaktadır. Otoparkın girişi taşınmazın kuzeyde cephe aldığı Soğancı Sokak üzerindedir (Şekil 3.36, Şekil 3.37). Taşınmazlara ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü resmi internet sitesi üzerinden yapılan incelemede, 24 parsel sayılı taşınmazın 968,22m<sup>2</sup> büyüklüğünde olduğu ve kagir garaj olarak kayıtlı olduğu, 33 parsel sayılı taşınmazın ise 1428,01m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve dükkanlı kagir garaj olarak kayıtlı olduğu görülmüştür.



Şekil 3.36: Dava konusu taşınmazlar ve yakın çevrelerinin görünümü



**Şekil 3.37:** İtiraza konu taşınmazların mevcut durumu, 2016

Üst: Sıraselviler caddesi üzerinden görünüş, Alt: Taşınmazın içinden görünüş

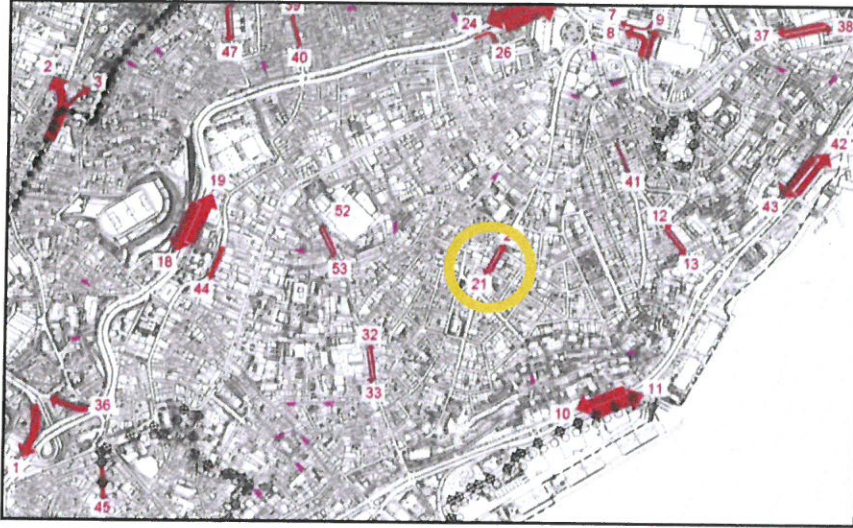
Söz konusu 24 ve 33 parsel sayılı taşınmazlar üzerinden öngörülen KOP (Kat Otopark Alanı) üzerinden bir değerlendirme yaptığımızda otopark alanlarının yer seçimlerine ilişkin şehircilik ilkelerinin belirtilmesi yerine olacaktır. Ulaşım planlaması çerçevesinde ele alınması gereken teknik altyapı niteliğindeki Kat Otopark Alanı öngörüsüne ilişkili olarak alandaki otopark alanı ihtiyacının belirlenmesi, ihtiyaca yönelik olarak mevcut otopark alanlarının ve mevsimsel doluluk oranlarının değerlendirilmesi, günlük yolcu hareketleri ve belirli saatlerdeki trafik sayımları gibi niceliksel analizlerin gerekmektedir. Ayrıca, dava konusu taşınmazların içinde yer aldığı Beyoğlu Bölgesi'nin sosyo-kültürel niteliği dikkate alındığında mevcut ve öngörü toplu taşıma eksenlerinin yanı sıra yaya dolaşımı açısından da değerlendirme yapılması gerekmektedir. Böylelikle, şehircilik ilkeleri açısından öngörülen otopark alanının niteliği ve büyüklüğünün değerlendirilebilmesi mümkün olabilecektir.

Söz konusu taşınmazların yakın çevresine ilişkin değerlendirmelerde ise, taşınmazların cephe aldığı Sıraselviler Caddesi üzerinde 20-21 notasyonu ile trafik sayımı yapıldığı anlaşılmaktadır (Şekil 3.38). Söz konusu sayım noktaları ile ilgili olarak da;

**20 ve 21 No'lu Sayım Noktaları :**

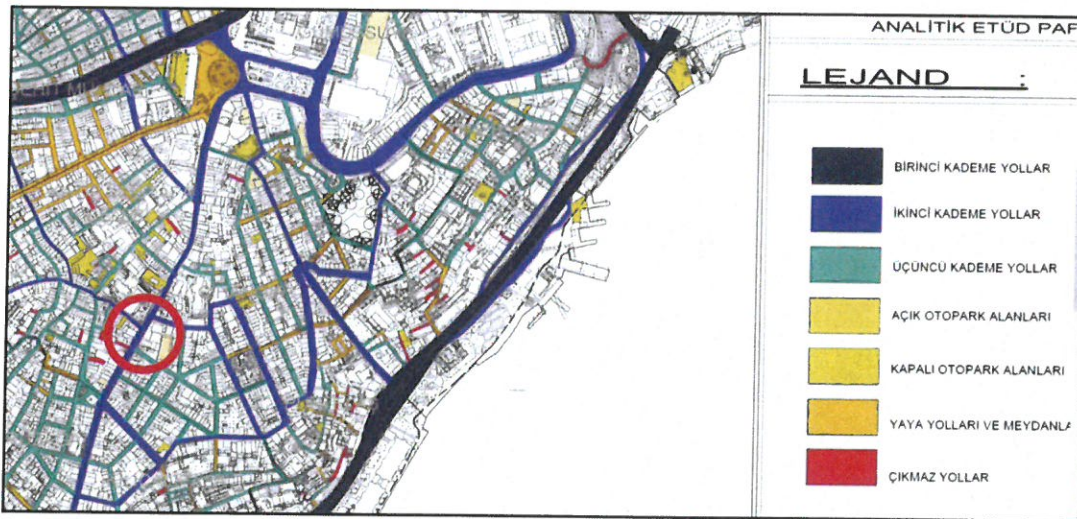
*Sıraselviler Caddesi, Taksim Meydanı ile Tophane'yi birbirine bağlayan 2 şeritli, belli bölümleri zaman zaman daralıp genişleyen bir aks niteliğindedir. Tophane-Taksim istikametinde sabah saatlerinde 646 araç/saat ve akşam saatlerinde 664 araç/saat; Taksim-Tophane istikametinde ise sabah saatlerinde 492 araç/saat ve akşam saatlerinde 380 araç/saat değerlerine ulaşılmaktadır. İki yönde en yüksek değer 1156 araç/saat olmaktadır. Normal şartlar altında sorunsuz işlemesi gereken cadde trafiğinin özellikle pik saatlerde aşırı yoğun hal almasının birkaç sebebi vardır. Bunlar; sayım sonuçlarının 2000 yılına ait olması, mevcutta bu değerlerin üzerinde taşıt akımı ile karşılaşılması, yol profilinin düzgün bir istikamete sahip olmaması, daralma ve genişlemelerle standart bir çizgi oluşturulamaması ve cadde üzerinde hastaneler, kurumları, idari ve dini kurumlar ile turistik tesislerin yoğun olarak yer alması olarak sıralanabilir.*

ibareleri bulunmaktadır. Bu durumda, dava konusu taşınmazların bulunduğu alandaki en üst kademeli ulaşım eksenini olan Sıraselviler Caddesi'nin üzerinde bulunan araç trafiğine yönelik yapılan sayımların 2000 yılına ait olduğu, ayrıca özellikle Caddenin düzgün bir en kesite sahip olmaması nedeniyle düzenli bir trafik akımının sağlanamadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, Sıraselviler Caddesi üzerinde yer alan mevcut kullanımların yoğunluk yarattığı göz önüne alınmaktadır.



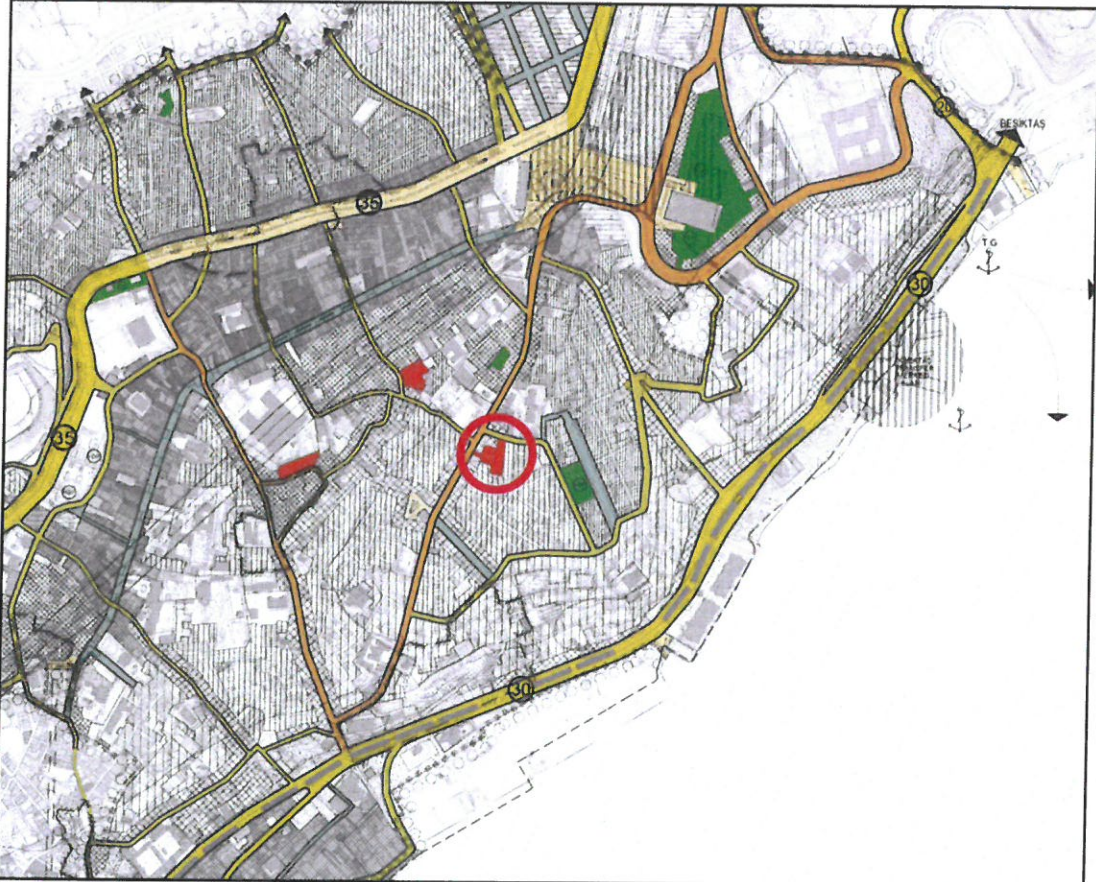
**Şekil 3.38:** 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda yer alan trafik sayımlarına ilişkin pafta (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 240)

Söz konusu taşınmazlar üzerinde öngörülen "Katlı Otopark Alanı" özelinde bir değerlendirme yaptığımızda, dava konusu 24 parsel sayılı taşınmazın cephe aldığı Sıraselviler Caddesi'nin planlama alanı içerisinde "İkinci Kademe Yol" niteliğinde olduğu görülmektedir (Şekil 3.39). Ancak, plan açıklama raporunda yer alan 20-21 sayılı trafik sayım noktalarına ilişkin açıklamalarda, caddenin standart bir en kesite sahip olmadığı, mevcut durumda her bir yönde tek şeride sahip iki yönlü yol olarak çalıştığı, bu nedenle özellikle pik saatlerde önemli derecede trafik sıkışıklıklarının yaşandığı belirtilmektedir. Trafik sıkışıklığına cadde üzerinde yer alan hastaneler, idari ve dini kurumlar ile turistik tesislerin yoğunluğunun sebep verdiği belirtilmektedir. Bu durumda, taşınmazlar üzerinde öngörülen katlı otopark alanının özel araç kullanımı için yeni bir çekim odağı oluşturacağı dikkate alındığında ulaşım planlaması, şehircilik ilkeleri ve dava konusu koruma amaçlı imar planlarının iç tutarlılığına aykırı bir durum ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, öngörülen katlı otoparktan araç girişi-çıkışının da Sıraselviler Caddesi üzerinde önemli bir trafik sıkışıklığı yaratacağı göz ardı edilmemelidir.



**Şekil 3.39:** 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporu ekinde yer alan mevcut ulaşım şemasına ilişkin analitik etüd paftası

Bu noktada değerlendirilmesi gereken diğer önemli bir husus, üst ölçekli plan kararlarından başlayarak kent merkezinde toplu taşıma kullanımı ve yaya hareketinin özendirilmesine ilişkin plan kararları ve genel ulaşım ilkeleridir. Bu bağlamda, dava konusu koruma amaçlı nazım imar planında otopark alanlarının öngörülmesinde mevcut ve öneri toplu taşıma eksenleriyle birlikte yaya hareketlerinin de dikkate alınarak otopark alanlarının yer seçiminin yapılması beklenmektedir. Ayrıca, mevcut ve öngörü otopark kapasitelerine ilişkin genel sayılar dışında, noktasal otopark ihtiyaçları, otoparkların doluluk oranları ve kullanım biçimlerinin değerlendirilmesine yönelik tespit ve analizlerin yapılması gerekmektedir. Ancak, yukarıda özetlenen plan hükümlerinde görüleceği üzere, mevcut otoparkların kapasiteleri dışında otopark ihtiyacına yönelik niceliksel ve niteliksel tespitlerin yapılmadığı görülmektedir. Bu nedenle, dava konusu nazım imar planında otopark alanlarına ilişkin öneriler üst ölçekli plandan gelen genel ilkelerden bağımsız olarak planlama sahası içerisindeki boşlukların kullanımına yönelik öneriler şeklinde geliştirilmiştir (Şekil 3.40). Planlama sahası içerisinde öngörülen KOP ve YOP alanları ile birinci ve ikinci kademe taşıt yolları ve dolayısıyla toplu taşıma eksenleri arasında ulaşım planlaması yaklaşımlarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olarak bir bütünlük kurulamamıştır.



Şekil 3.40: Dava konusu koruma amaçlı imar planı - karayolu ulaşım paftası - KOP alanları turuncu renkli, YOP alanları ise yeşil renkli gösterilmiştir. (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, s. 354)

### 3.3.3. Tescilli Parsellerdeki Yapılaşma Koşullarına İlişkin Değerlendirme

Davaya konu itirazlardan birisi de tescilli parsellerin planlama süreçlerinde bütünlüğünün bozulduğu, tescilli parsellerin korunması konusunda yeterince dikkatli davranılmadığıdır. Dava dosyasında yer alan davacı iddiaları arasında Doğan Apartmanı, Ege Bahçesi ve Salı Pazarı Yokuşu üzerinde yer alan arkeolojik eserlerin var olduğu parsellere ilişkin genel itirazların geliştirildiği görülmektedir. Ancak yerinde yapılan gözlemlerin yanı sıra müdahil davacı Doğan Apartmanı yönetmeninin iddiaları dikkate alınarak kapsamlı bir değerlendirme yapılabilmesi mümkün olmuştur.

Doğan Apartmanı Galata bölgesinin simge yapılarından birisidir (Şekil 3.41). Mimarlık tarihi açısından da özgün ve ender örneklerden olan yapının tarihi 1800lerin sonuna dayanmaktadır.

*Bulunabilen fotoğraf ve belgelere dayanarak, binanın yapımına 1892-93'te başlandığı ve 1894-1895'te tamamlandığı söylenebilir. Yapının mimarına ilişkin bilgi bulunamamakla birlikte, yaptırmanın o dönemin varlıklı ailelerinden, Belçikalı Helbig ailesi olduğu bilinmektedir. Yapı 1893-1919 arasında ailenin adına bağlı olarak, "Helbig Apartmanları" ya da "Nahid Bey Apartmanları" adlarıyla kaynaklara geçmiştir. 1919'da sigara kağıdı fabrikası sahibi ve Osmanlı uyruklu bir Musevi olan Mair de Botton'un bir açık artırmada apartmanı satın almasıyla, bina "Botton Han" adını almıştır. Ancak 1929'da borçlanma nedeniyle binanın ipoteklenmesi sonucunda, Berlin'deki Victoria Sigorta'nın mal sahipliği, 1942'ye kadar sürmüştür, bu arada 1935'te apartmandaki bütün daireler elden geçirilmiştir. 1942'de Kazım Taşkent'in sahibi olduğu Doğan Sigorta'ya satılan bina, "Doğan Apartmanı" olarak anılmaya başlanmıştır. 1950'lerden 1970'lere kadar geçen süre içinde ise, apartmandaki daireler tek tek satılarak kişisel mülk olmuştur.<sup>23</sup>*

Apartmanda bulunan 51 daire ve 2 dükkân Kazım Taşkent tarafından satılır. Bu satış esnasında apartmana ait olan tenis kortunun bulunduğu arsa da satılır. Uyuşmazlık konusu alan asıl olarak zamanında satılan bu taşınmazdır. Ayrıca, davacılar tarafından Doğan Apartmanının güneyinde yer alan taşınmazlara ilişkin itirazlar da sunulmuştur.

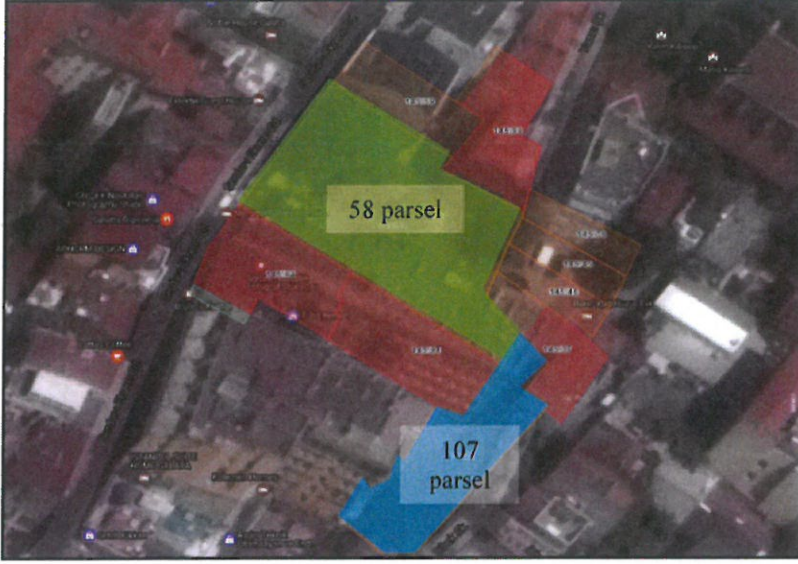


Şekil 3.41: Doğan Apartmanını gösteren 1903 yılına ait kartpostalı<sup>24</sup>

Bu kapsamda Doğan Apartmanı ve yakın çevresine ilişkin bir değerlendirme yaptığımızda, taşınmazın doğusunda kalan 58 parsel sayılı taşınmaz üzerinde öngörülen yapılaşma ve Doğan Apartmanının güneyinde kalan 107 parsel sayılı taşınmaz üzerinde öngörülen yapılaşmanın temel itiraz konularını oluşturduğu anlaşılmaktadır (Şekil 3.42).

<sup>23</sup> Salman, Y. "Doğan Apartmanı" İstanbul Ansiklopedisi, 3:79-80, 1994.

<sup>24</sup> <http://www.oguztopoglu.com/2013/10/dogan-apartman-beyoglu-1903-kartpostal.html> [Erişim Tarihi: 22.11.2016]



**Şekil 3.42:** Doğan Apartmanı çevresinde yer alan taşınmazlar (<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)

Söz konusu alana ilişkin dava konusu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında öngörülen plan koşullarına yönelik bir inceleme yapıldığında (Şekil 3.43), 145 ada 58 parsel sayılı taşınmaz üzerinde h:15,50 yapılaşma koşullu bir kütle öngörüldüğü görülmektedir. 145 ada 107 parsel sayılı taşınmaz üzerinde ise h:12,50 yapılaşma koşullu bir kütle öngörülmüştür. Doğan Apartmanının da üzerinde bulunduğu 94, 58, 37 ve 107 parsel sayılı taşınmazların tanımladığı alanda ise bir "Park" alanı öngörüldüğü görülmektedir. Bu bağlamda, davacı taraf iddiaları da dikkate alınarak 58 ve 107 parsel ile ilişkin ayrı ayrı değerlendirme yapılması yerinde olacaktır.



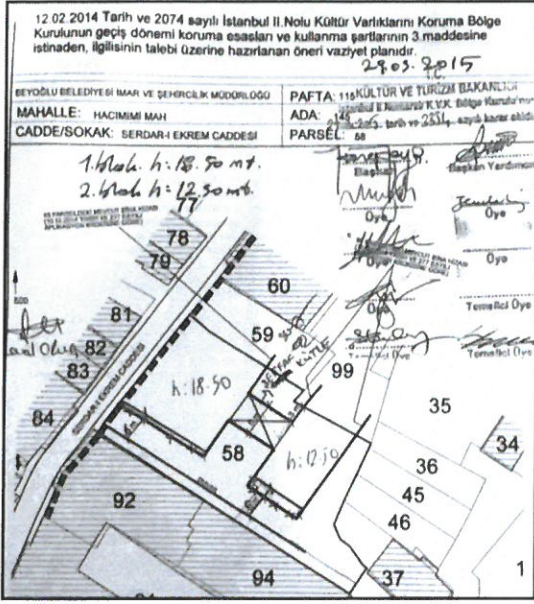
**Şekil 3.43:** Dava konusu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Doğan Apartmanı ve yakın çevresine ilişkin önerilen kararlar

Davacı tarafın 58 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki yapılaşmaya ilişkin itirazları alanın boş alan olarak korunması gerektiğine dayanmaktadır. Ancak, şehircilik ve koruma ilkeleri açısından bir değerlendirme yaptığımızda büyük oranda bitişik nizamda yapılaşmış bir doku içerisinde bazı parsellerin boş bırakılmasının daha kapsamlı bir gerekçelendirmesi bulunmaktadır. Ancak, bilirkişi raporumuzun farklı bölümlerinde vurgulandığı üzere söz konusu 58 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki yapılaşma boş alanda yeni yapılaşma (*infill development*) ilkeleri açısından ele alınmalıdır. Bu noktada tescilli yapı olan Doğan Apartmanı açısından en önemli hususlardan bir tanesi ise, yapının kuzeydoğu yönünde kalan nitelikli cephesidir (Şekil 3.44). 58 parsel sayılı taşınmaz üzerinde inşa edilmesi öngörülen yapının söz konusu cephenin görünürlüğünü etkilememesi esas alınmalıdır. Bu durumda, dava konusu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında öngörülen h:15,50 yapılaşma kütleinin Doğan Apartmanına yaklaşık olarak 3 m.lik bir çekme mesafesi ile yaklaşması koruma ilkelerine aykırı olarak cephenin okunurluğunu engelleyecek niteliktedir.



Şekil 3.44: Serdar-ı Ekrem Caddesi üzerinden Doğan Apartmanı kuzeydoğu cephesi ve 58 parsel sayılı taşınmazın görünümü, 2016

Bu noktada, davalı idare yetkilileri tarafından bilirkişi keşfi esnasında yeni bir düzenleme öngörüldüğü belirtilmiştir. Dava dosyasına bilirkişi keşfi sonrasında sunulan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2014 tarih ve 3354 sayılı kararı ekindeki krokiyi incelediğimizde (Şekil 3.45), 58 parsel sayılı taşınmaz üzerinde öngörülen kütleinin asgari 6 metre olacak şekilde Doğan Apartmanına çekme mesafesi sağladığı görülmektedir. Ancak, daha önce h:15,50 koşullu tek kütle olarak öngörülen yapılaşma, h:18,50 ve h:12,50 olmak üzere iki kütle olarak öngörülmüş, kütlelerin şeffaf bir kütle ile bağlanması öngörülmüştür. Ancak, dava konusu 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında öngörülen park alanı küçültülmüştür. Öneri Vaziyet Planı niteliğindeki krokinin 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına işlendiğine dair herhangi bir plan değişikliği kararı bulunmamaktadır. Kaldı ki öngörü vaziyet planının da şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı olarak park alanı üzerinde yapılaşma öngördüğü görülmektedir.

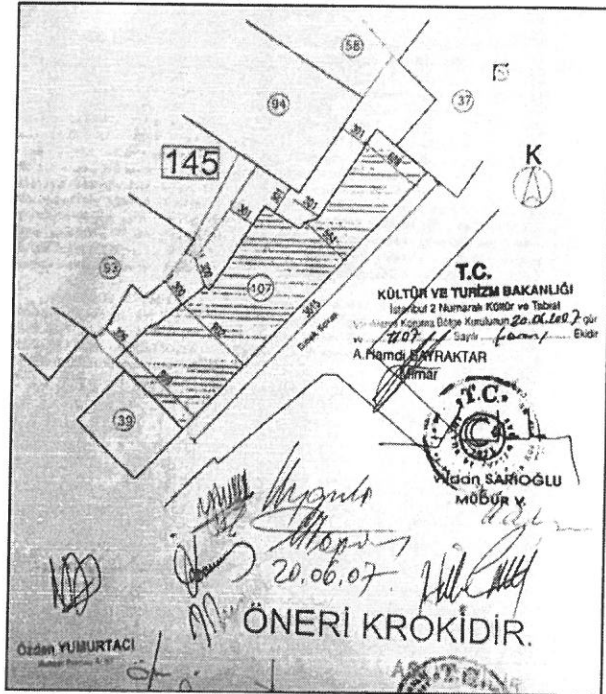


Şekil 3.45: İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2014 tarih ve 3354 sayılı kararı eki kroki

Doğan Apartmanının güneydoğu tarafında bulunan 107 parsel sayılı taşınmaza ilişkin bir değerlendirme yaptığımızda ise, Doğan Apartmanının güneyinde kalan Dibek Sokağa cepheli taşınmazların h:12,50 yapılaşma koşulunun belirlendiği görülmektedir (Şekil 3.46). Söz konusu taşınmaza ilişkin dava dosyasına bilirkişi keşfi sonrasında sunulan belgeler arasında yer alan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 20.06.2007 tarihli kararı ekindeki kroki yer almaktadır (Şekil 3.47). Dava konusu koruma amaçlı imar planındaki kütle bu karara dayanılarak işlenmiştir. Ancak, dava dosyasına bilirkişi keşfi sonrasında sunulan belgeler arasında yer alan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 13.11.2015 tarih ve 3914 sayılı kararı incelendiğinde, 107 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 20.06.2007 tarihli kurul kararının iptal edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, tescilli yapı olan Doğan Apartmanı güneyinde yer alan taşınmaz üzerinde öngörülecek yapı ve kütlede Doğan Apartmanının giriş kotu ve nitelikli cephesinin dikkate alınması koruma ilkeleri açısından olumlu bir yaklaşım olacaktır.



Şekil 3.46: Doğan Apartmanı iç avlusundan Dike Sokak tarafına bakış, 2016



Şekil 3.47: İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 20.06.2007 tarihli kararı eki kroki

### 3.3.5. Yeşil Alan Kullanımına İlişkin Değerlendirme

Kentsel yeşil alanlar, kentlerde insanların dinlenmeleri, gezinmeleri, çeşitli rekreasyon faaliyetlerini gerçekleştirmeleri ve doğaya yaklaşımlarının sağlanması amacıyla, kent yönetimlerince düzenlenen, ortak kullanım alanları olarak da tanımlanabilir<sup>25</sup>.

... yeşil alanlar, kentsel mekanda doğal habitatlar yaratmaları ve sağlıklı çevreler oluşturmaları açısından kent makroformu ve yaşamı için önemli alanlardır. Ayrıca bu alanlar, çevre kalitesini hem ekolojik hem de ekonomik anlamda artırmaktadır.

Kentsel yeşil alanların önemli bir işlevi de kültürel ve kişisel çeşitliliğin sergilenmesi, demokratik ve açık görüşün vurgulanmasıdır. Tanımlı kent boşlukları olarak işlev gören kent parkları, insanları bir araya getiren yerler ve simgeler olmaları nedeniyle birey ile toplum arasında iletişimin sağlanmasına yardımcı olurlar.<sup>26</sup>

Planlama disiplini içinde yeşil alanlar fonksiyonlarına göre temelde aktif ve pasif yeşil alanlar olarak ikiye ayrılmaktadırlar. Pasif yeşil alanlar, genellikle ağaçlandırılacak alanlar veya yeşil kuşaklar olarak karşımıza çıkmaktadırlar. Pasif yeşil alanlar, kent çeperinde kentin gelişmesini sınırlamak için öngörülmüş yeşil kuşaklar olabileceği gibi, doğal eşiklerden (su baskın alanları, yüksek eğimli alanlar gibi) dolayı ağaçlandırılacak alanlar da olabilmektedirler. Diğer yandan, kent içinde kamusal kullanıma açık yeşil alanlar ise aktif yeşil alanlar olarak tanımlanırlar ve çoğunlukla "parklar, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, piknik ve eğlence alanları" olarak sınıflandırılırlar. Aktif yeşil alanlar, toplumun ortak yararlanmasına tahsis edilmiş, peyzaj elemanları ile düzenlenmiş, belirli büyüklükteki yeşil alanlardır.

<sup>25</sup> Keleş, Ruşen (1998) Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Yayınevi, Ankara.

<sup>26</sup> Özdemir, Aydın (2009) "Katılımcı Kent Kimliğinin Oluşumunda Kamusal Yeşil Alanların Rolü: Ankara Kent Parkları Örneği", SDÜ Orman Fakültesi Dergisi, sayı: A/1, s. 144-153

Bu bağlamda parklar ve yeşil alanların kent içinde kullanımında bir kademelenmeden söz etmek mümkündür: üst ölçek, orta ölçek ve alt ölçek yeşil alanlar. Üst ölçekli (kent ölçeği) yeşil alanlar daha çok kentin tümüne ve kentin yakın çevresinde yaşayan nüfusa yönelik olarak öngörülmüş alanlardır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır. Bu tür alanlar bölgesel ve kentsel parklar olarak da nitelendirilmektedir. Bu parkların bir kısmı tematik (hayvanat bahçesi, eğlence parkları, büyük oyun parkları gibi) olarak tasarlanabileceği gibi, kentlilerin rekreasyon gereksinimlerini karşılayacakları geniş alanlar (kent parkları ya da bölgesel parklar) olarak da tasarlanabilmektedir. Üst ölçekli yeşil alanların yer seçim kararları çoğunlukla nazım planın da ötesinde 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları ile verilmektedir.

Orta ölçekli (mahalle ölçeği) yeşil alanlar daha çok kentin bir alt bölgesi içinde tasarlanan, kentin bir bölümüne hizmet sunması öngörülen alanlardır. Bu tür alanlar da üst ölçekli yeşil alanlar gibi buldukları alanın dışından gelebilecek kullanıcılara da hizmet eden açık alanlardır. Yeterli alan büyüklüğü sağlanamadığı için her mahallede yapılması mümkün olmayan geniş parklar, oyun alanları bu kategoride değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, orta ölçekli yeşil alanlar, bir sistem öngörüsüyle birlikte, bir sistemin parçası olacak şekilde – yeşil koridorlar gibi, gündeme gelebilmektedir. Bu tür alanlar 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında kesin bir şekilde belirlenirler.

Alt ölçekli (komşuluk ünitesi ölçeği) yeşil alanlar ise imar planlarında öngörülen “parklar, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları” içermektedir. Bu tür alanlar, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kesin bir şekilde gösterilmeyebilirler. Ancak, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanırken bir konut bölgesinin, bir mahallenin ve hatta bir sokaktaki gereksinimler doğrultusunda alt ölçekli yeşil alanların öngörülmesi mümkün olabilmektedir. Bu yönüyle, alt ölçekli yeşil alanlar, kentin içinde, daha noktasal kararlar olarak değerlendirilebilir. Üst ve orta ölçekteki yeşil alanlar gibi tüm kenti veya bir alt bölgesini ilgilendiren bütün sistemin bir parçası olmaktan çok yaşam alanları veya çalışma alanlarında değişen gereksinimlere göre belirlenen alanlar olarak öne çıkmaktadırlar. Dolayısıyla, kentsel gündelik yaşam içinde, ölçek olarak diğerlerinden daha küçük olsalar da bu tür alanlar, erişilebilirlik düzeylerinin de yüksek olması nedeniyle en yoğun kullanılan yeşil alanlardır.

Yeşil alanların en temel özelliği, sağladıkları açık alanın yanı sıra, toprak zemin ve yeşil doku ile kent içinde yarattıkları ekolojik sistemdir. Beton kaplı yerleşimlerde yağmur suyunun emilimi, toprak ile doğrudan ilişki, temiz hava sağlama gibi konularda yeşil alanlar özellikle yoğun kentsel yerleşmelerde önemli işlevlere sahiptirler. Bu açıdan doğal yeşil alanlar (doğal toprak alan üzerine kurulan) ile suni olarak üretilen yeşil alanlar (beton zemin üzerine serilen toprak üzerine kurulan ya da saksı içerisinde sergilenen) arasında önemli farklar vardır. Diğer yandan yeşil alanlar acil durumlarda o bölgede yaşayanlar için toplanma noktası sağlamak gibi önemli bir işlevi de barındırmaktadır. İstanbul gibi deprem kuşağında olan yerleşmelerde geniş açık alanların varlığı özellikle gereklidir.

Daya konu planlama alanının sadece %7,3ü yeşil alan (23,3 ha. yeşil alan / 320 ha. planlama alanı) olup, aktif yeşil olarak kullanılan 17,2 ha.lık kısmın yaklaşık ¼ bölümünü iki bölgesel park, Taksim Gezi Parkı (4,3 ha.) ve Gümüşsuyu Parkı (2 ha.) oluşturmaktadır. Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda da belirtildiği gibi planlama alanı içerisinde kamuya açık parkların ve dinlenme alanlarının miktarı oldukça sınırlı ve azdır.

Planlama alanının genel olarak yeşil bir alanmış gibi algılanmasının nedeni ise kamuya açık olmayan ve doğrudan halkın istifade edemediği idari yapılar ve konsolosluklar gibi özel mülkiyetteki yapıların bahçelerinden kaynaklanmaktadır.

*Planlama alanı içindeki mevcut yeşil alanlarının toplamı yaklaşık 23,3 hektardır. Bunun 17,2 hektarı park ve dinlenme alanı, 5,9 hektarı spor alanları ve 2.4 hektarı hazire ve mezarlık alanlarıdır. Yaklaşık 17,2 hektarlık park ve dinlenme alanlarının 4,3 hektarını Taksim Gezi Parkı, 2 hektarını Gümüşsuyu bölgesindeki yeşil alan oluşturmaktadır. Yukarıdaki rakamlardan da anlaşıldığı üzere, sit alanı içinde kamuya açık parklar ve dinlenme alanları oldukça sınırlı olup, yeşil alan değerleri standardın çok altında bulunmaktadır. Buna karşın planlama alanı geneli yeşili bol bir izlenim vermektedir. Bunun nedeni, planlama alanında çok sayıda eğitim kurumunun, idari kurumun ve konsolosluk alanlarının yer aldığı ve bu alanların genellikle büyük bahçeler ve yeşil alanlardan oluşmasıdır. Kullanıcıların direk olarak istifadesine açık olmayan söz konusu bahçeler, sadece temiz hava ihtiyacını karşılama açısından ve görsel yönden ilçeye olumlu katkılar sağlamaktan öteye gidememektedir. (Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 274)*

Bu genel değerlendirme ışığında, Beyoğlu İlçesinde yeşil alanların yetersiz olduğu sonucuna varılabilir. Hâlihazırda yapılaşmanın yoğun, sık ve büyük oranda korunması gerekli kültür varlıklarından oluştuğu Beyoğlu bölgesinde yeşil alan standardının sağlanması konusunda sıkıntı yaşanması beklenmektedir. Bu durum Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda da açıkça ifade edilmektedir:

*Bu bağlamda, Beyoğlu genelinde yeşil alanlar oldukça yetersizdir. Beyoğlu'ndaki mevcut yeşil alanlar; Taksim Meydanı Gezi Parkı ve Gümüşsuyu Parkı gibi bölgesel parklar, geçmişte imar uygulaması ile gerçekleştirilen çok kısıtlı miktarda park-çocuk bahçeleri ve dolgu alanları gibi zamanla denizden kazanılmış ancak çok fonksiyonel kullanılmayan alanlardan oluşmaktadır. Plan çalışmasında söz konusu alanların yanında nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak aktif yeşil alanların tesis edilmesine özen gösterilmiştir. (Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 325)*

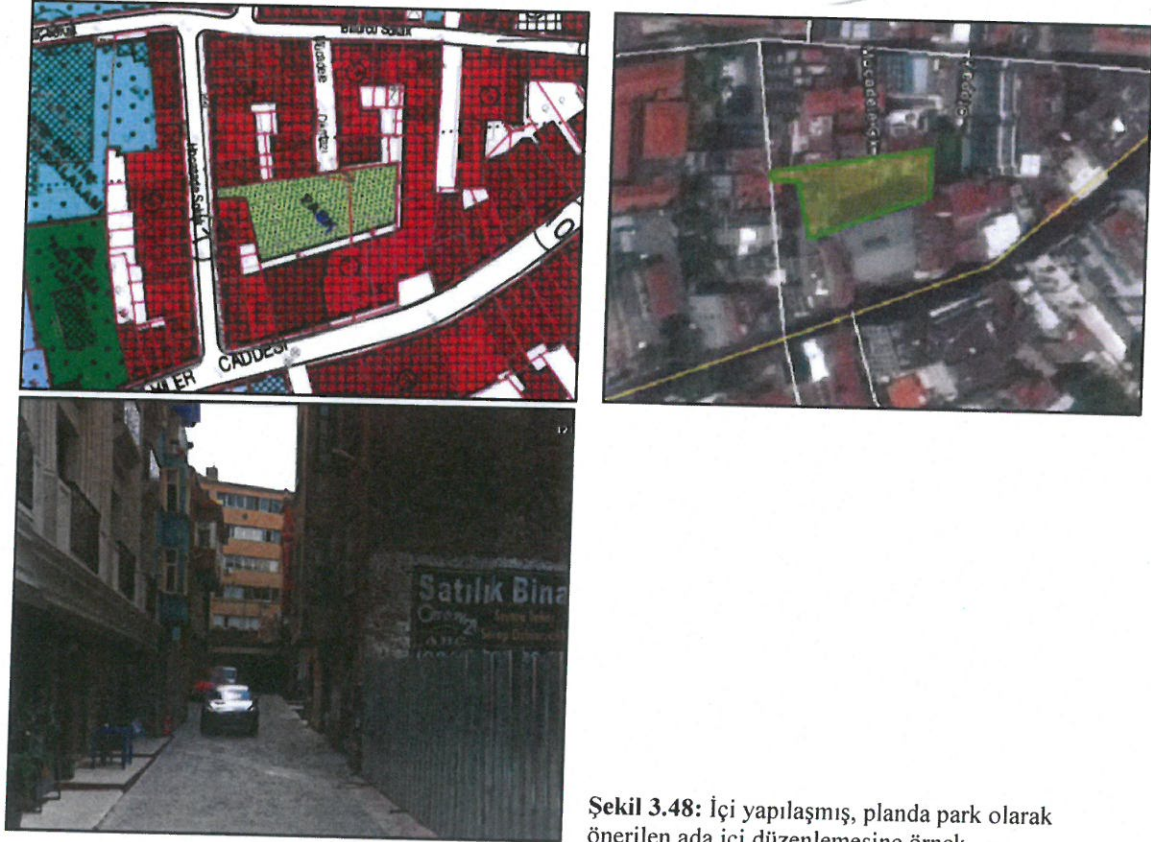
Dava dosyasındaki belgeler incelendiğinde yeşil alanlara ilişkin iki konuda uyuşmazlığın söz konusu olduğu görülmüştür: Birinci konu konut adası ortalarının yeşil alan olarak düzenlenmesi ve kamuya açılması, ikinci konu ise davacı Derneklerin ifadesi ile "...fiziksel izi ve kent dokusuna etkisi olmayan kayıp tarihi eserlerin ihyası gerekçesiyle..." dava konusu planda mevcut yeşil alanlar üzerine yapılaşma önerileridir.

**Ada İçi Yeşil Alan Önerileri** – Davacı Derneklerin Mahkemeye sundukları belgelerde "[ç]ok sayıda konut yapı adasının ortasındaki [alanların], apartmanların özel mülkiyetindeki arka bahçelerinden alınarak Park olarak [işlevlendirilmesine]..." itiraz etmekte; bu işlemin "gerçekleşme maliyetinin yüksekliğinin yanı sıra kamuya açık olarak kullanıldığında doğuracağı problemler dikkate alındığında ..." uygulamanın çok zor olacağı yönünde görüş beyan etmektedirler. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu incelendiğinde;

- Dava konusu bölgenin yerleşik olması, %40'lık alanın korunması gerekli kültür varlığı yapılarından oluşması, eski eser yapıların özelliklerinin korunmak zorunda olması ve bölgede yeşil alana tahsis edilecek yeterli saha bulunmaması nedeniyle ada içi yeşil alan düzenlemelerinin yapıldığı,
  - 1/5.000 ölçekli planda yeşil alanların ada içlerinde önerilmesinden hareketle, 1/1.000 planda da kamusal kullanıma açık şekilde ada ortası park alanlarının düzenlendiği,
- ifade edilmektedir.

Yeşil alanlara ilişkin yazın incelendiğinde ada içlerinin yeşil alan olarak kullanılması örneklerine rastlanmaktadır. Ülkemizde de son yıllarda hazırlanan imar planlarında bu tür örnekler rastlanmaktadır. Ada içi yeşil alanlara ilişkin düzenlemeler üç farklı açıdan değerlendirilebilir; 1-) Kimler, nasıl kullanacak, 2-) Kim, nasıl işletecek ve bakımı nasıl sağlanacak, 3-) Nasıl bir fiziksel yapıya sahip olacak ve hangi işlevleri içerecek. İlk iki konu yönetim modeli gerektirirken, üçüncü konu ise tasarım ölçütleri geliştirilmesini gerektiren bir konudur. Sadece yönetsel değil, tasarım boyutu olması nedeni ile böylesi uygulamalar her yerleşim dokusu için uygun ve geçerli bir düzenleme şekli değildir.

Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporunda belirtildiği üzere davaya konu 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı ile “Geleneksel Konut Dokusunun yoğun olduğu bölgelerde, ortak kullanım alanlarının geleneksel kullanımda bulunmadığı göz önünde bulundurularak, eski eser parsellerin katılımı ile ada içi yeşil alanlar yerine ağırlıklı kamu parsellerinin bölge sosyal fiziksel kalitesinin artırılmasına yönelik yeşil alan düzenlemeleri kısmen de olsa öngörülmüştür. Bu alanların dışında, kamu parsellerinde, ada ortalarında veya terk yoluyla, semt ve mahalle ölçeğinde, uygulanabilirliği olan aktif yeşil alanlar oluşturulmaya çalışılmıştır.” (s.112). Plan ile öngörülen, semt sakinlerinin kullanacağı, kısmen kamu arazisi kullanılarak ve temelde terkler ve kamulaştırma yolu ile ada içlerinde küçük ölçekli aktif yeşil alanların oluşturulmasıdır. Ancak, ada içlerinde kalan bu alanların kamu mülkiyetine nasıl ve hangi bütçe ile geçirileceğine, terk işlemlerinin nasıl gerçekleştirileceğine, mülkiyet alındıktan sonra bu alanların nasıl işletileceğine ve bakımlarının nasıl yapılacağına dair bir açıklama bulunmamaktadır. Bu alanların bakım ve işletmesinin ilgili Belediye tarafından yapılacağı düşünülse bile, aktif yeşil alanın tasarımına ilişkin temel bazı problemler bulunmaktadır.



Şekil 3.48: İçi yapılaşmış, planda park olarak önerilen ada içi düzenlemesine örnek

Genellikle konut adalarının ortasında kalan ve arka bahçe duvarları ile sınırlanan, çoğu zaman pasif yeşil alan niteliğindeki tanımsız boşlukların planda aktif yeşil alan olarak önerildiği görülmektedir. Bazı durumlarda ise yeşil alan olarak önerilen konut adası ortasında kalan bölgenin hâlihazırda yapılaşmış olduğu görülmektedir (Şekil 3.48). Planlama alanındaki geleneksel parsel dokusu ve ada büyüklükleri gözetildiğinde, ada içi yeşil alan oluşturmaya elverişli parsel derinlikleri olmadığı görülmektedir. Ayrıca, alanın topografyadan kaynaklı eğimli bir yapısı olduğu düşünüldüğünde ada içlerinde yapılacak yeşil alanların tasarımında konut mahremiyetinin gözetilmesinin çok zor olacağı düşünülmektedir. Önerilen aktif yeşil alanların içereceği çocuk parkı, çay bahçesi gibi kullanımlar ise konutların mahremiyetini ve aynı zamanda sakinliğini de etkileyecek unsurlardır. Tasarıma ilişkin bir diğer problemlilik nokta ise önerilen yeşil alanların erişilebilirliği ve görünürlüğü konusundadır. Park olarak önerilen alanların girişlerinin çoğu zaman yetersiz, hatta hiç yok denecek kadar tanımsız olduğu tespit edilmiştir (Şekil 3.49). Tasarıma ilişkin en temel sorunlardan birisi de önerilen yeşil alanların konutların mahremiyetini etkileyecek derecede konut arka cepheleri ile kurduğu ilişkidir (Şekil 3.50). Bu durumda kamusal niteliği olması beklenen yeşil alanların kullanılabilirliği ve erişilebilirliği azalmakta, diğer yandan bu alanların erişilebilir ve görünür olmamasından kaynaklı güvenlik problemleri de ortaya çıkacaktır.



Şekil 3.49: Ada içine önerilen park için öngörülen giriş alanı (Dudular Çıkmazı sokak)



**Şekil 3.50:** Konut arka cepheleri ile sorunlu ilişkilerin kurulduğu yeşil alan önerileri ve uygun olmayan tanımsız girişler  
- Aktif yeşil alan olarak önerilmek yerine, pasif yeşil alan niteliği iyileştirilerek kullanımı devam ettirilebilecek ada içi alanlar

Tasarıma ilişkin ortaya çıkan problemler göstermektedir ki; plan ile önerilen bu aktif yeşil alanların öngörüldüğü gibi aktif olarak kullanılması mümkün olmayacaktır. Ada içlerinde kalan alanların aktif yeşil alan / park olarak önerilmesi planlama teknikleri ve şehircilik ilkeleri ile örtüşmemektedir. Bu alanların kamulaştırılma yolu ile düzenlenmesinin kamuya yaratacağı maliyet, yeşil alan olarak düzenlenmesi sonucu kamuya kazancı karşılıklı değerlendirildiğinde kamulaştırma işlemi, yüksek kamulaştırma maliyetleri nedeniyle de kamu yararına aykırı olacaktır<sup>27</sup>. Bilirkişi Heyetimiz bu alanların konut adalarının kullanımına özel pasif yeşil alanlar olarak tutulmasının (Şekil 3.50 gibi durumlarında), bu yönde düzenlemeler yapmanın ve gerekiyorsa yenilikçi yönetim modelleri ile (bakımının ilgili Belediyesince yapıldığı, ama ada içindeki mülk sahiplerinin kullanımına açık) adadaki mülk sahiplerinin ortak kullanımına verilmesinin ve bu şekilde yarı-kamusal yeşil alanlar yaratılmasının daha uygun olacağına düşüncesindedir.

<sup>27</sup> Bu konu ile ilgili benzer bir karar 11.02.1985 yılında Danıştay 6. Dairesi tarafından verilmiştir. <http://www.kararara.com/danistay/dnsty15/dnstyk14741.html> [Erişim Tarihi: 20.11.2016]

**Mevcut Yeşil Alanların Yapılaşmaya Açılması – Yeşil alanlara ilişkin bir diğer uyumsuzluk konusu ise mevcut yeşil alanların, kısmen eski eserlerin ihya kararları ile kısmen de Kültürel-Sosyal Tesis inşası ile yapılaşma önerilerek daraltılması yönündedir.**

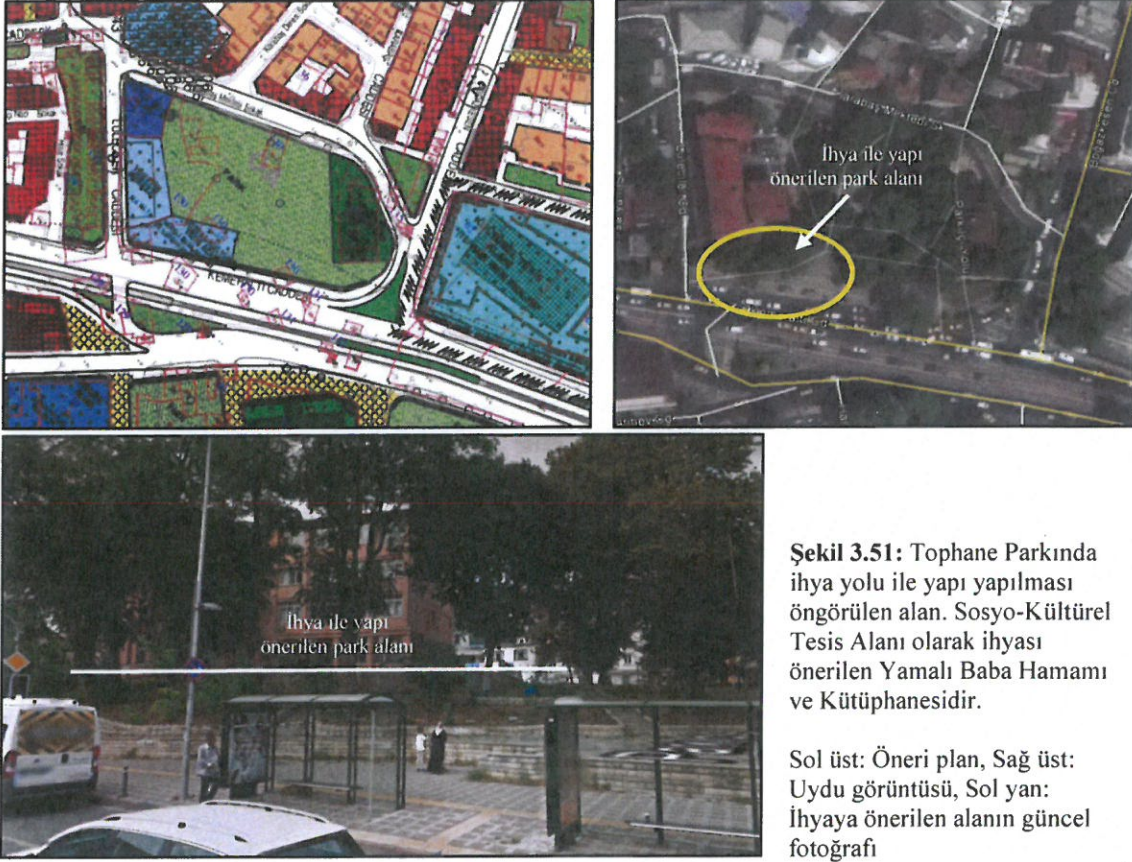
Yeşil alanlara ilişkin plan hükümleri ve plan incelendiğinde; Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri ile planın yeşil alanlara ilişkin görüş, hedef, amaç ve yaklaşımları birbiri ile çelişmektedir. Plan Hükümlerinde “III-C-1-1. Park ve Dinlenme Alanları; arkeolojik sergileme-açık hava müzesi, parklar, gezi ve dinlenme alanları, manzara parkları-seyir terasları vb. olarak kullanılacaktır. Bu alanlarda ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi artırılabilecektir.” denilirken, bir yandan da “III-C-1-2. Yeşil alanlardaki düzenlemeler kentsel tasarım projesi ile yapılacak, bu alanlarda Beyoğlu Kentsel Sit Alanı K.ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanterinde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri, restitüsyonu ve restorasyonu yapılmak şartıyla; kamu eline geçtikten sonra sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.” denilmektedir. Oysaki Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporunda (sf. 112) belirtildiği üzere planlama alanı içinde zaten mevcutta standartların altında olan yeşil alanların korunması oldukça önemlidir ve hangi amaçla olursa olsun bu alanlarda yapı yapılmaması gerekmektedir.

*Beyoğlu Kentsel Sit Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında gösterilen Parklar ve Dinlenme Alanlarının ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil dokusunun korunması, gerekli ise peyzaj kalitesi artırılarak parklar, gezi ve dinlenme alanları, manzara parkları-seyir terasları vb. olarak kullanılması öngörülmüştür. (Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu, sf. 112)*

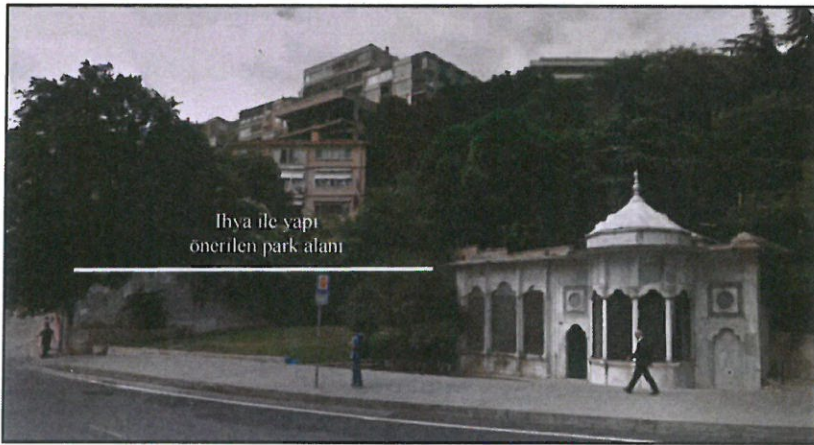
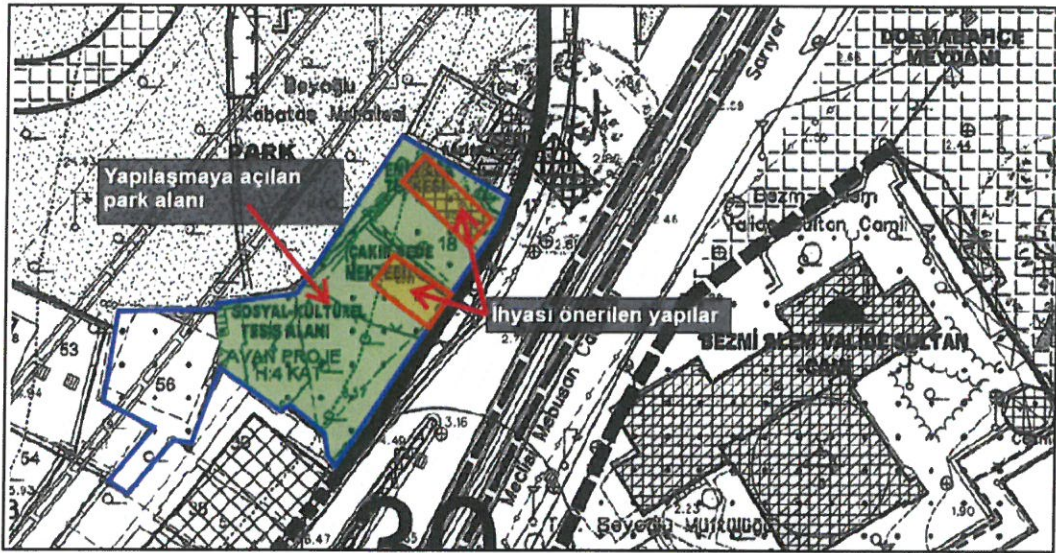
Diğer yandan zaten kısıtlı olan yeşil alanların sivil mimarlık örneklerinin ihyası amacı ile yapılaşmaya açılması koruma ilkeleri ile örtüşse bile, yeşil alana ilişkin sosyal donatı dengesini bozacağı ve yeşil alanın bütünlüğünü zedeleyeceği için şehircilik ilkeleri ve kamu yararı ile çelişmektedir. Mevcutta yeşil alan olarak kullanılmayan ve kısmen yapılaşmış açık alanların ise mevcut yeşil alanlar ile fiziksel ve işlevsel olarak bütünleşebileceği düşünülmektedir - Şekil 3.51 ve Şekil 3.52 örneğinde olduğu gibi.

Bir yandan planlama alanında yeşil alanların oldukça kısıtlı olduğu belirtilirken, diğer yandan mevcut yeşil alanlara kısmi yapılaşma önerileri getirmek plan içerisinde bir tutarsızlık oluşturmaktadır. Mesela planlama alanı içerisinde yeşil alan yüzdesinin büyük bir kısmının Taksim Gezi Parkı tarafından sağlandığı plan raporlarında açıkça ifade edilirken ve “Kentsel Sit Alanı'nın mevcut yeşil alan sistemi yoğun kentleşme ve yapılaşmanın etkisiyle son derece sınırlı [kalmışken]... Taksim Gezi Parkı, Gümüşsuyu bölgesindeki yeşil alan ve planlama alanı sahil şeridinde mevcut yeşil alanlar sit alanının yeşil alan değerlerinin artmasını [sağlarken]...” (Beyoğlu kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, sf. 274) bahsi geçen yeşil alanların hangi kullanım için olursa olsun yapılaşmaya açılacak olması yeşil alan kaybı anlamına gelecektir.

*Plan çalışmasında öngörülen bölgesel ölçekteki park alanları çoğunluğu mevcut doku üzerinde de bulunmaktadır. Taksim Meydanı bitişiğinde bulunan ve meydan ile bir bütün olan, yaya yoğunluğunun çok fazla olduğu Taksim Gezi Parkı mevcut haliyle korunmuş ve 4,6 hektarlık alanı ile planda aynen korunmuştur. Anıtlar Kurulu'nun Taksim Kışlası'nın ihya edilmesine dönük kararları mevcut anıtsal ağaçların korunması ile mümkün olabilir. Anıtlar Kurulu'nun Taksim Kışlası'nın ihyasına dönük kararları verirken bu yeşil dokunun korunması gerekmektedir. (Beyoğlu kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 312)*



Her ne nedenle olursa olsun, Beyoğlu gibi yoğun ve sık yapılaşmanın olduğu ve açık alan elde etmenin neredeyse imkânsız olduğu koruma alanlarında mevcut yeşil alanlar içerisinde yapılması öngörülen her türlü yapılaşma yeşil alanın niteliğini bozacak ve yeşil alan standartlarını olumsuz etkileyecek bir işlem olacaktır. Yeşil alan, sadece yeşil bir üst doku değil, aynı zamanda toprak ile doğrudan bağlantı anlamına gelmektedir. Yapılaşma ile ağaçların mevcut durumu kısmen korunabilse de betonlaşma sonucunda yeşil alan / park niteliği ortadan kalkacaktır. Diğer yandan açık yeşil alanlar bir afet durumunda acil toplanma noktaları olarak işlev görmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/13 maddesi de “İmar planlarında afet ve acil durumlarda ihtiyaç duyulabilecek açık alan, yol ve diğer mekânsal ihtiyaçlar gözetilir.” ifadesini içermektedir. Yeşil alanların kısmi de olsa yapılaşma ile daraltılması ya da tamamen kaldırılması acil toplanma noktalarının da daralacağı / yok olacağı anlamına gelmektedir. Bu nedenlerle, Bilirkişi Heyetimiz mevcut yeşil alanlar üzerine öngörülen her türlü yapılaşma kararının şehircilik ilkeleri ve kamu yararı ile örtüşmediğine kanaat getirmiştir.



Şekil 3.52: Emir Ağa Tekkesi (Tablo 3.3de Çakır Dede tekkesi olarak geçmekte, plan üzerinde Emir Ağa tekkesi olarak adlandırılmakta) ve Çakır Dede Mektebi'nin ihyasının önerildiği park alanı

### 3.3.6. İhya Kararlarına İlişkin Değerlendirme

Dava dosyasında yer alan taraf beyanları ve bilgi-belgeler birlikte değerlendirildiğinde, davacı Derneklerin temel itiraz konularından birisinin de günümüzde artık yerinde olmayan kültür varlıklarının ihyasına ilişkin olduğu görülmektedir. Davaya konu planlar ile önerilen ihya kararlarını incelemeyen önce, bir koruma uygulaması olarak ihya/yeniden inşa ya da teknik adı ile *rekonstrüksiyonun* ne anlama geldiğini ve bu uygulamanın temel ilkelerinin neler olduğunu açıklamak gerekmektedir.

**İhya** – diğer bir ifade ile koruma yaklaşımlarındaki teknik bir terim olarak *rekonstrüksiyon* 19. yüzyıldan itibaren koruma alanında tartışılmaya başlanmış bir yaklaşımdır<sup>28</sup>. Özellikle I ve II. Dünya Savaşları sonrası Avrupa’da yıkılan kentlerin yeniden inşasında barınma mekânları

<sup>28</sup> Mazlum, Deniz (2014) “Koruma Kuramının Mimari Rekonstrüksiyona Bakışı”, Mimarlık Dergisi, Sayı:380, Kasım-Aralık 2014, <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=394 &RecID=3525>, [Erişim Tarihi: 10.09.2016]; Bilgili, Bilal (2015) “Kaybolan Kültür Varlıkları ve Yeniden Yapımlarının Değerlendirilmesi: İstanbul Tarihi Yarımada’dan Örnekler”, 5. Tarihi Eserlerin Güçlendirilmesi ve Geleceğe Güvenle Devredilmesi Sempozyumu, 01-03.10.2015, Erzurum, s. 415-430. [http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/17524\\_06\\_56.pdf](http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/17524_06_56.pdf) [Erişim Tarihi: 10.09.2016]

yaratmak ve kent belleğinin geri kazandırılması amacı ile yeniden inşa süreci gerekçelendirilmiştir. Aslına uygun bir şekilde yeniden inşa yaklaşımı 1960'lı yıllardan itibaren, özellikle Venedik Tüzüğü ile birlikte sınırları net bir şekilde belirlenen, belirli koşullarda başvurulması gereken bir koruma yöntemi olarak tarif edilmiştir. İhya, “[k]entler için simge değeri taşıyan, anıtsal özellikleriyle kent dokusunda ve silüetinde önemli bir yere sahip olan yapıların, doğal yollarla ya da insana bağlı nedenlerle yok olması durumunda başvurulması gereken yöntemdir” (Bilgili, 2015:416)<sup>29</sup>. Yapıldığı dönemin teknik ve estetik özelliklerini tam anlamıyla yansıtmamasının mümkün olmaması, bilgi ve belge toplamanın çok zor olması ve bu nedenle uygulama esnasında varsayımsal bilgilere başvurmak zorunda kalınması, kaybolan kültür varlığının bir zamanlar içerdiği özgünlük, bütünlük, tarihi ve estetik değerlerin yeniden inşa ile yerine hiçbir zaman koyulamayacağı gerçeği ihya kararı alınırken göz önünde bulundurulması gereken temel problemlerdir. Bu nedenle koruma konusunda uzman olan kişiler ve uluslararası metinler bu koruma yaklaşımından mümkün olduğunca kaçınılması gerektiğinde hem fikirlerdir. Bu uzlaşma, ihya uygulamalarının hiç yapılmadığı anlamına gelmemekle birlikte, hangi şartlarda yapılabileceği oldukça önemlidir. Ülkemizin 1982 yılında imzalayarak taraf olduğu<sup>30</sup> Dünya Kültür ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi'nin uygulama esaslarının ele alındığı Kılavuz İlkelerinin<sup>31</sup> 86. maddesine göre; ihya / yeniden inşa işlemi ancak istisnai durumlarda, ayrıntılı belgelere dayandırılarak ve kesinlikle varsayımlardan uzak durulmak koşuluyla gerçekleştirilebilir.

Koruma alanındaki bir diğer önemli uluslararası başvuru metni Burra Tüzüğü<sup>32</sup> de benzer bir yaklaşım ile yeterli bilgi ve belge olması durumunda ihyanın / yeniden inşanın mümkün olabileceğini, ancak bu durumda da ihya edilen eserin yeni yapıldığının anlaşılabilir olması gerektiği vurgulanmaktadır. Diğer yandan Savaşla Tahrip Olan Anıtların Yeniden İnşasına ilişkin Dresden Deklarasyonu<sup>33</sup> da kayıp kültür varlığının anıtsal ve toplumsal önemine istinaden yeniden inşa kararının alınabileceği ifade edilmektedir. Nara Özgünlük Belgesi<sup>34</sup> de kültür varlıklarının özgünlüğü üzerinden önemli vurgular yapmakta; yeniden inşa edilen yapıların özgünlüklerini kaybedeceklerini belirtmektedir. Diğer yandan ihya / yeniden inşa konusundaki en temel uluslararası metinlerden olan Riga Tüzüğü'nün<sup>35</sup> 5. maddesinde açık

<sup>29</sup> Bilgili, Bilal (2015) “Kaybolan Kültür Varlıkları ve Yeniden Yapımlarının Değerlendirilmesi: İstanbul Tarihi Yarımada'dan Örnekler”, 5. Tarihi Eserlerin Güçlendirilmesi ve Geleceğe Güvenle Devredilmesi Sempozyumu, 01-03.10.2015, Erzurum, s. 415-430.

<sup>30</sup> 14.04.1982 tarih ve 2658 sayılı Kanunla katılmamız uygun bulunan Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme, 23.05.1982 tarih ve 8/4788 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla onaylanarak, 14.02.1983 tarih ve 17959 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanmıştır. <http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR,14269/dunya-kulturel-ve-dogal-mirasin-korunmasi-sozlesmesi.html> [Erişim Tarihi: 11.11.2016]

<sup>31</sup> UNESCO (2015) Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, WHC.15/01, 8 July 2015, <http://whc.unesco.org/document/137843> [Erişim Tarihi: 11.11.2016]  
86 - In relation to authenticity, the reconstruction of archaeological remains or historic buildings or districts is justifiable only in exceptional circumstances. Reconstruction is acceptable only on the basis of complete and detailed documentation and to no extent on conjecture.

<sup>32</sup> Burra Tüzüğü, Kültürel Öneme Sahip Yerlerin Korunması Amaçlı Avustralya-ICOMOS Tüzüğü, 1979 (gözden geçirme ve güncelleme: 2013) <http://australia.icomos.org/wp-content/uploads/The-Burra-Charter-2013-Adopted-31.10.2013.pdf> [Erişim Tarihi: 11.11.2016]

<sup>33</sup> Dresden Bildirgesi (ICOMOS, 1982) “Savaşla Tahrip olan Anıtların Yeniden İnşası” <http://www.kumid.net/euproject/admin/userfiles/dokumanlar/K-Dresden-Bildirgesi,-ICOMOS-1982.pdf> [Erişim Tarihi: 11.11.2016]

<sup>34</sup> Nara Özgünlük Belgesi (ICOMOS, 1994) [http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR\\_0280118001353669454.pdf](http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_0280118001353669454.pdf) [Erişim Tarihi: 11.11.2016]

<sup>35</sup> Riga Charter (ICCROM, 2000) Riga Charter on Authenticity and Historical Reconstruction in Relationship

bir şekilde ihyanın geçmişin yanlış bir sunumu olduğu, mimari yapının üretildiği dönemin izlerini taşıması gerektiği; ancak insan eli ya da doğal felaketlerle yok olan kültür mirasının, eğer ki o bölge ya da kültür için olağanüstü bir sanatsal, sembolik ya da çevresel değer taşıyor ise mümkün olabileceğini; bu durumda da ihya / yeniden inşa uygulamalarının bilgi ve belgeye dayanması gerektiğini, uygulamanın özgün durumuna uygun ve özenli bir şekilde yapılması gerektiği ve uygulamanın yeni olduğunun fark edilip olması gerektiğini ve uygulama için mevcut tarihi dokuya zarar verilemeyeceğini / dokunun yıkılmayacağını belirtmektedir. Riga Tüzüğü'nün en önemli yanı ise ihya konusunda kamusal ve çoğulcu bir uzlaşının olması gerektiğini belirtmesidir.

Ülkemizde ihya / yeniden inşa uygulamalarına ilişkin 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararı<sup>36</sup> temel düzenleyici belgedir. İlke kararını incelediğimizde, yok olan kültür varlıklarının yeniden yapılması (*Rekonstrüksiyonu*) hakkında;

#### 1-MÜDAHALE BİÇİMLERİ

....

##### 3) Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

*Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasına,*

*Ancak uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahalenin yasaklanmasına, (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmeyeceğine,*

*Tüm bu uygulamalar için koruma kurulu kararının alınması gerektiğine,*

to Cultural Heritage, <http://conservacion.inah.gob.mx/normativa/wp-content/uploads/Documento66.pdf>  
[Erişim Tarihi: 11.11.2016]

*believe that*

5. *replication of cultural heritage is in general a misrepresentation of evidence of the past, and that each architectural work should reflect the time of its own creation, in the belief that sympathetic new buildings can maintain the environmental context, but that*

6. *in exceptional circumstances, reconstruction of cultural heritage, lost through disaster, whether of natural or human origin, may be acceptable, when the monument concerned has outstanding artistic, symbolic or environmental (whether urban or rural) significance for regional history and cultures;*

*provided that*

- *appropriate survey and historical documentation is available (including iconographic, archival or material evidence);*

- *the reconstruction does not falsify the overall urban or landscape context; and*

- *existing significant historic fabric will not be damaged; and providing always that the need for reconstruction has been established through full and open consultations among national and local authorities and the community concerned*

<sup>36</sup> (660 nolu İlke Kararı) "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları"  
<http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR,13918/660-nolu-ilke-karari-tasinmaz-kultur-varliklarinin-grup-.html>  
[Erişim Tarihi: 11.11.2016]

**IV. YOK OLAN TESCİLLİ YAPILARA İLİŞKİN İŞLEMLER**

*Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların herhangi bir şekilde (yıkılmaları, yanmaları, koruma kurulundan izin alınmadan yıktırılmaları vb.) yok olmalarına sebep olanlar hakkında ceza mahkemelerinde yasal soruşturma açılmasına,*

*Bu soruşturma sonucu, yargı organlarıncı verilen kararlar, kişisel yükümlülüklerle ilgili olduğundan, taşınmaz kültür varlığının korunmasına yönelik işlemlerin devamlılığını etkilemeyeceğine, bu nedenle soruşturma nedeni olan eyleme konu taşınmaz kültür varlığıyla ilgili alınmış koruma kurulu kararlarının geçerli olduğuna, ayrıca ilgili Yasaların hükümlerine göre işlem yapılmasına,*

*Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesi gerekli olmasına rağmen, tescil aşamasından önce herhangi bir nedenle yok olan yapılar için; bu ilke kararındaki "I - Müdahale Biçimleri"nin 3. Maddesindeki Yeniden Yapma koşullarının geçerli olduğuna,*

değnilmiş ve karar verilmiştir. Tarihi yapıların yeniden yapımı konusunda uluslararası anlaşmalar ve tüzükler çerçevesinde tanımlanan ilke ve çekinceler, 660 sayılı İlke Kararında da özellikle vurgulanmaktadır: İhya, tarihi yapıların parsellerinin tarihi çevre koruma, planlama ve kamu yararı ilkelerinden bağımsız bir şekilde yapılması ve/veya kullanılması anlamına gelmemektedir.

Gerek uluslararası anlaşmalarda ve tüzüklerde belirtilen ilkelere, gerekse 660 sayılı İlke Kararına göre ihya kararının alınması özenli ve detaylı bir belge – bilgi toplama sürecine dayandırılmalıdır ve her bir eserin ihyasının gerekliliği kendi bağlamında değerlendirilerek verilmelidir. Bu çerçeveye göre, Bilirkişi Heyetimiz öncelikle planlama sürecinde ihya kararlarının nasıl ve hangi süreçlerle verildiğini inceleyecek; ardından ihya kararını örnekler üzerinden değerlendirecektir.

**Süreç** - Davaya konu 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, Plan Politikaları bölümünde;

*Korumaya ve fonksiyonlarına uygun uluslararası kültür turizmne yönelik düzeyde konferans, kongre, sanat, kültür merkezleri ve sergi mekânlarına yönelik kentsel projeler geliştirilmesi, eski eserlerin restore ve kayıp eserlerin ihya edilmesi; müzeler, araştırma ve kültür merkezleri oluşturulması, (s.286)*

bir hedef olarak belirtilmektedir. Plan Açıklama Raporunun ihya kararlarına ilişkin Planlama İlkeleri de şu şekilde ifade edilmektedir:

*Beyoğlu İlçesinin korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları arasında tarihi hüviyet ve mahiyeti bilinen ve korunan dokuda eksikliği hissedilen kayıp eserlerin genel koruma prensipleri ile hukuki ve pratik gerekleri yerine getirilmek suretiyle ihyası sağlanmasıdır. (s. 287)*

*Tarihi konut alanlardaki sivil yapıların oluşturduğu geleneksel konut ve ticaret fonksiyonunun devam ettirilmesi ve kayıplarının da ihya edilmesi temel plan ilkesidir. (s. 287)*

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda koruma alanlarına ilişkin stratejilerin belirlendiği bölümün "5.2.4. Kayıp Eser Araştırması-İhya Kararları" başlıklı alt bölümünde (s. 297-302) ve Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporunun "2.2.1. Kayıp Eser Araştırması-İhya Kararları" bölümünde (s. 33-45) ihya kararlarının nasıl alındığına dair süreç detaylı bir şekilde anlatılmakta; ihyası öngörülen kayıp eski eserlere ilişkin örnek nitelikte bilgi ve belgeler sunulmaktadır.

## Bilirkişi Raporu

İstanbul 10. İdare Mahkemesi, Dosya No:2015/1869

Yrd. Doç. Dr. Hünel Belge, Yrd. Doç. Dr. Yücel Sarıca, Yrd. Doç. Dr. Mustafa Ergün, Yrd. Doç. Dr. İbrahim Çekirgeci, Yrd. Doç. Dr. Faruk Ural

Öncelikli olarak 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışması sürecinde kayıp eski eserlere ilişkin bilgi – belge toplanmış ve ihyası mümkün görülen kayıp eski eserler tespit edilecek plana işlenmiş, yapısal özellikler gözetilerek uygun bir fonksiyon önerilmiştir. Bu eserler listesi ve önerilen fonksiyonlar Tablo 3.3'de verilmektedir.

**Tablo 3.3:** Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda İhyaya önerilen Kayıp Eski Eserler Listesi (Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, s. 299)

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	ORJİNAL ADI	CİNGİ	PLANDAKİ FONKSİYON	MÜLKİYET	NOT	MEVCUT KULLANIM
1	KATİP MUSTAFA ÇELEBİ	465	35	KATİP MUSTAFA ÇELEBİ MESCİDİ	MESCİD	CAMI	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	TİCARET
2	CIHANGİR	661	17	HACI RECEP CAMI	CAMI	CAMI	İBB-ŞAHİS	ORJİNAL YAN PARSELDE	BOŞ
3	CIHANGİR	662	31-32	PÜRTELAŞ HASAN EFENDİ CAMI VE ÇEŞMESİ	CAMI	CAMI	VAKIF-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
4	ÖMER AVNİ	1486	60-61-62	KADI CAMI	CAMI	CAMI	ŞAHİS-İL ÖZEL İDARESİ	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
5	PÜRTELAŞ	40	26-29 ve kad. Boşluk	SÜHEYLBEY CAMI	CAMI	CAMI	VAKIF-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	DEPO
6	KILIÇ ALI PAŞA	57-67 ADA ARASI	KAD. BOŞLUK	DAYEZADE YUSUF EFENDİ CAMI	CAMI	CAMI	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
7	KEMANKEŞ	97	13	BEKTAŞ EFENDİ CAMI	CAMI	CAMI	VAKIF-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
8	KEMANKEŞ	100	5-9-11-13-17-18-19-20	MERZİFONİ KARA MUSTAFA PAŞA CAMI	CAMI	CAMI	STÖ-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
9	BEREKETZADE	165-KAD. BOŞLUK	2-10	BEREKETZADE CAMI	CAMI	CAMI	VAKIF, STÖ(2)-ŞAHİS(10)	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
10	ASMALI MESCİT	312-374	26-1	ASMA MESCİD	MESCİD	CAMI	VAKIF, ŞAHİS(1)-ŞAHİS(26)	ORJİNAL YERİNDE İHYA	AÇIK OTOPARK
11	ÇATMALI MESCİT	882	28-36	TOZKOPARAN MESCİDİ	MESCİD	CAMI	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KONUT
12	PÜRTELAŞ	34	8	SİBYAN MEKTEBİ	MEKTEP	KREŞ	ŞAHİS-İL ÖZEL İDARESİ	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KONUT
13	ARAP CAMI	1477	3-4	PERŞEMBE PAZARI HAMAMI	HAMAM	SKT	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	TİCARET
14	HACİMİMİ	145	16	TRANVAY HAN	HAN	KREŞ	İBB	ORJİNAL YERİNDE İHYA	SPOR- TİCARET- KONUT
15	HACİMİMİ	130-KAD. BOŞLUK	15-19-20-50-54	YAMALI BABA HAMAMI	HAMAM	SKT	BYG. BELD., ŞAHİS(20,50)-VAKIF, ŞAHİS(19)-ŞAHİS(15-54)	ORJİNAL YERİNDE İHYA	YEŞİL ALAN
16	HACİMİMİ	130-KAD. BOŞLUK	15-19-20-50-54	YAMALI BABA KÜTÜPHANESİ	KÜTÜPHANE	SKT	BEYOĞLU BELEDİYESİ	ORJİNAL YERİNDE İHYA	YEŞİL ALAN
17	KILIÇ ALI PAŞA	57-67 Ada arası	KAD. BOŞLUK	HAMAM	HAMAM	SKT	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KALINTI
18	PÜRTELAŞ	1486-21 ada arası	KAD. BOŞLUK	MOLLA ÇELEBİ MEKTEBİ	MEKTEP	KÜLTÜREL T. ALANI	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YAN PARSELDE	BOŞ (PARSEL)
19	PÜRTELAŞ	1486-21 ada arası	KAD. BOŞLUK	MOLLA ÇELEBİ HAMAMI	HAMAM	KÜLTÜREL T. ALANI	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YAN PARSELDE	BOŞ (PARSEL)
20	ÖMER AVNİ	7	19	KANTARI BABA TEKKESİ	TEKKE	SKT	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KONUT- TİCARET- İMALAT
21	YAHYA KAHYA	880	1	YANIK ŞEYH İSMAIL TEKKESİ	TEKKE	SKT	İBB	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ (PARSEL)
22	ÖMER AVNİ	3 ADA VE KAD. BOŞLUK	15-17-18	ÇAKIR DEDE TEKKESİ	TEKKE	SKT	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ (PARSEL)
23	ÖMER AVNİ	3 ADA VE KAD. BOŞLUK	15-17-18	ÇAKIR DEDE MEKTEBİ	MEKTEP	SKT		ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ (PARSEL)
24	ÖMER AVNİ	1	9	DOLMABAĞÇE CAMI MEŞRUTASI	MEŞRUTA	KÜLTÜREL T. ALANI	VAKIF, ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
25	ÖMER AVNİ	3 ADA ÖNÜ KAD. BOŞLUK	KAD. BOŞLUK	KONAK	KONAK	SKT	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ
26	PÜRTELAŞ	34	6	MEŞRUTA	MEŞRUTA	CAMI	BYG. BELD., ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	CAMI ALANI İÇİ
27	PÜRTELAŞ	34	7	TEKKE	TEKKE	CAMI	VAKIF, ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	CAMI ALANI İÇİ
28	ARAP CAMI	1109	9-36-10	GALATA YENİ VALİDE CAMI	CAMI	CAMI	VAKIF	ORJİNAL YERİNDE İHYA	TİCARET
29	HACİMİMİ	134	3	KARABAŞ SİBYAN MEKTEBİ	MEKTEP	CAMI	VAKIF	ORJİNAL YERİNDE İHYA	CAMI ALANI İÇİ
30	HACİMİMİ	130	21	NEBATI TEKKESİ	TEKKE	YÖNETİM MERKEZİ	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	YÖNETİM MERKEZİ

21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile öngörülen 30 adet eser ihyası için 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışması kapsamında yeni değerlendirme yapılmış ve

*Bu eserlerden bir adedi Galata Turizm Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planları sınırları içerisinde yer aldığından değerlendirmeye alınmamış, 2 adet eserin mükerrer 4 adet işlenmesi düzeltilmiştir. Bu şekilde yapılan değerlendirme ile;*

- 14 adet kayıp esere planda ihya kararı devam ettirilmiştir.
- 9 adet kayıp eser alınan kurul kararı ile tescilli kabul edilmiştir.
- 5 adet eser için yeterli bilgi ve belge bulunmadığından ihya kararından vazgeçilmiştir.

*Bu şekilde yapılan değerlendirme sonucu alınan ihya-iptal-tescil kararları 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama Planlarına aktarılmıştır. (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu s. 34)*

Belirlenen çalışma yöntemi sonucunda Beyoğlu Belediyesinin savunma dilekçesinde de belirtildiği üzere;

*1/5000 ölçekli planın plan eki paftalarında yer alan tescilli kayıp eserlerin yanı sıra, kaybolmuş, tescil kararı bulunmayan, ihya edilmesi öngörülen yapılar ile yazılı kaynaklar ve eski haritalarda belirlenen eserlerin tespitinin yapıldığı,*

- Belirlenen kayıp eserlerden tescilli olanların öncelikli olanlarının, uygun fonksiyonlarla planlara aktarıldığı,
- 14 kayıp eser için planda ihya kararının devam ettirildiği, 9 kayıp eserin tescilli kabul edildiği ve 5 esere ait yetersiz bilgi nedeniyle ihya kararından vazgeçildiği,
- Alınan ihya-iptal-tescil kararlarının 1/1000 ölçekli plana aktarılacak fonksiyon kararlarının devamına karar verildiği,

tespit edilmiştir. İhya kararı alınan kayıp eserlere ilişkin nihai bilgiler Tablo 3.4'de verilmekte ve kayıp eski eserlerin dava konusu alandaki konumları Şekil 3.53'de gösterilmektedir.

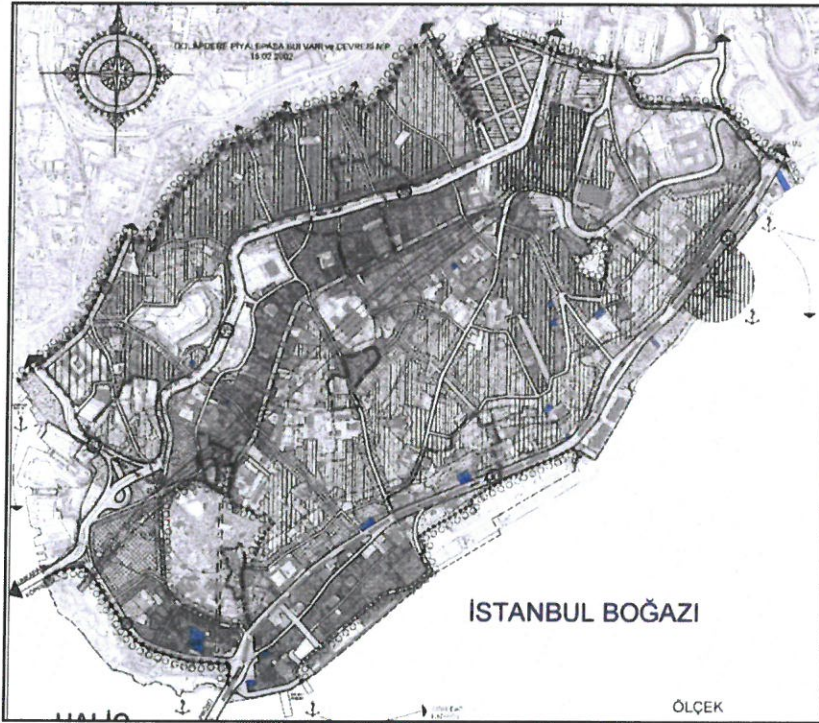
**Tablo 3.4:** Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda İhyaya önerilen Kayıp Eski Eserler Listesi (Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu, s. 35)

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	ORJİNAL ADI	CİNSİ	PLAN FONKS.	MÜLKİYET	NOT	MEVCUT KULL.	FOTO	HARİTA	PLAN- KROKİ	KAYNAK VE ARAŞTIRILAN İMALAT	NOT
1	KATİP MUSTAFA ÇELEBİ	465	35	KATİP MUSTAFA ÇELEBİ MESCİDİ	MESCİD	CAMİ	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	TİCARET		X	X	X	PLANDA İHYA
2	CİHANGİR	661	17	HACI RECEP CAMİ	CAMİ	CAMİ	İBB-ŞAHİS	ORJİNAL YAN PARSELDE	BOŞ		X		X	PLANDA İHYA
3	CİHANGİR	662	31-32	PÜRTELAŞ HASAN EFENDİ CAMİ VE ÇEŞMESİ	CAMİ	CAMİ	VAKIF-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ		X		X	PLANDA İHYA
4	ÖMER AVNİ	1486	60-61-62	KADI CAMİ (SELİME HATUN)	CAMİ	CAMİ	ŞAHİS-İL ÖZEL İDARESİ	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ	X			X	PLANDA İHYA
5	PÜRTELAŞ	40	26-29 ve kad. Boşluk	SÜHEYLBEY CAMİ	CAMİ	CAMİ	VAKIF-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	DEPO	X	X		X	TESCİLLİ
6	KILIÇ ALI PAŞA	57-67 ADA ARASI	KAD. BOŞLUK	DAYEZADE YUSUF EFENDİ CAMİ	CAMİ	CAMİ	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ	X	X	X	X	TESCİLLİ
7	KEMANKEŞ	97	13	BEKTAŞ EFENDİ CAMİ	CAMİ	CAMİ	VAKIF-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ	X	X	X	X	PLANDA İHYA
8	KEMANKEŞ	100	5-9-11-13-17-18-19-20	MERZİFONİ KARA MUSTAFA PAŞA CAMİ	CAMİ	CAMİ	STO-ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ	X	X		X	PLANDA İHYA
9	BEREKETZADE	166-KAD. BOŞLUK	2-10	BEREKETZADE CAMİ	CAMİ	CAMİ	VAKIF,STÖ(2) -ŞAHİS(10)	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ	X	X	X	X	TESCİLLİ (GALATA TURİZM PL.)
10	ASMALI MESCİT	312-374	26-1	ASMA MESCİD	MESCİD	CAMİ	VAKIF,ŞAHİS(1) -ŞAHİS(26)	ORJİNAL YERİNDE İHYA	AÇIK OTOPARK		X		X	TESCİLLİ
11	ÇATMALI MESCİT	882	28-36	TOZKOPARAN MESCİDİ	MESCİD	CAMİ	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KONUT		X		X	PLANDA İHYA
12	PÜRTELAŞ	34	8	SİBYAN MEKTEBİ	MEKTEP	KREŞ	ŞAHİS-İL ÖZEL İDARESİ	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KONUT	X	X		X	PLANDA İHYA KİSMEN MEVCUT

Bilirkişi Raporu  
İstanbul 10. İdare Mahkemesi, Dosya Esas No:2015 1869

Yrd. Doç. Dr. Burak Belge, Yrd. Doç. Dr. Yasemin Sarıkaya Levent, Doç. Dr. Murat Ergün, Yrd. Doç. Dr. İsmail Çelebioğlu, Yrd. Doç. Dr. Erdi Ekiçi

13	ARAP CAMI	1477	3-4	PERSEMBE PAZARI HAMAMI	HAMAM	SKT	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	TİCARET		X	X	X	PLANDA İHYA
14	HACİMİMİ	145	16	TRANVAY HAN	HAN	KREŞ	İBB	ORJİNAL YERİNDE İHYA	SPOR-TİCARET-KONUT	X	X			TESCİLLİ
15	HACİMİMİ	130-KAD. BOŞLUK	15-19-20-50-54	YAMALI BABA HAMAMI	HAMAM	SKT	BYG. BELD., ŞAHİS(20,50)-VAKIF,ŞAHİS(19)-ŞAHİS(15-54)	ORJİNAL YERİNDE İHYA	YEŞİL ALAN		X		X	PLANDA İHYA TEK YAPI
16	HACİMİMİ	130-KAD. BOŞLUK	15-19-20-50-54	YAMALI BABA KÜTÜPHANE Sİ	KÜTÜPHANE	SKT	BEYOĞLU BELEDİYESİ	ORJİNAL YERİNDE İHYA	YEŞİL ALAN				X	PLANDA İHYA TEK YAPI
17	KILIÇ ALI PAŞA	56-57 Ada arası	KAD. BOŞLUK	TOPHANE (ÇAVUŞ) HAMAMI	HAMAM	SKT	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KALINTI	X	X	X	X	TESCİLLİ
18	PÜRTELAŞ	1486-21 ada arası	KAD. BOŞLUK	MOLLA ÇELEBİ MEKTEBİ	MEKTEP	KÜLTÜRE L T. ALANI	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YAN PARSELDE	BOŞ (PARSEL)				X	PLANDA İHYA TEK YAPI
19	PÜRTELAŞ	1486-21 ada arası	KAD. BOŞLUK	MOLLA ÇELEBİ HAMAMI	HAMAM	KÜLTÜRE L T. ALANI	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YAN PARSELDE	BOŞ (PARSEL)	X	X	X	X	PLANDA İHYA TEK YAPI
20	ÖMER AVNİ	7	19	KANTARI BABA TEKKESİ	TEKKE	SKT	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	KONUT-TİCARET-İMALAT				X	İPTAL
21	YAHYA KAHYA	880	1	YANIK ŞEYH İSMAIL TEKKESİ	TEKKE	SKT	İBB	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ (PARSEL)		X		X	PLANDA İHYA
22	ÖMER AVNİ	3 ADA VE KAD. BOŞLUK	15-17-18	ÇAKIR DEDE TEKKESİ	TEKKE	SKT	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ (PARSEL)	X	X		X	TESCİLLİ
23	ÖMER AVNİ	3 ADA VE KAD. BOŞLUK	15-17-18	ÇAKIR DEDE MEKTEBİ	MEKTEP	SKT		ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ (PARSEL)	X	X		X	PLANDA İHYA
24	ÖMER AVNİ	1	9	DOLMABAĞÇE CAMİ MEŞRUTASI	MEŞRUTA	KÜLTÜRE L T. ALANI	VAKIF, ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ	X	X			PLANDA İHYA
25	ÖMER AVNİ	KAD. BOŞLUK	KAD. BOŞLUK	KONAK (KONAK MEŞRUTASI)	KONAK	SKT	KAD. BOŞLUK	ORJİNAL YERİNDE İHYA	BOŞ	X	X			TESCİLLİ
26	PÜRTELAŞ	34	6	MEŞRUTA	MEŞRUTA	CAMI	BYG. BELD., ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	CAMI ALANI İÇİ		X		X	İPTAL
27	PÜRTELAŞ	34	7	ÇİHANGİR TEKKESİ	TEKKE	CAMI	VAKIF, ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	CAMI ALANI İÇİ	X	X		X	KURULDA İNCELEME AŞAMASI
28	ARAP CAMİ	1109	9-36-10	GALATA YENİ VALİDE CAMİ	CAMI	CAMI	VAKIF	ORJİNAL YERİNDE İHYA	TİCARET	X	X	X	X	TESCİLLİ
29	HACİMİMİ	134	3	KARABAŞ SİBYAN MEKTEBİ	MEKTEP	CAMI	VAKIF	ORJİNAL YERİNDE İHYA	CAMI ALANI İÇİ		X		X	İPTAL
30	HACİMİMİ	130	21	NEBATİ TEKKESİ	TEKKE	YÖNETİM MERKEZİ	ŞAHİS	ORJİNAL YERİNDE İHYA	YÖNETİM MERKEZİ				X	İPTAL



Şekil 3.53: 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile önerilen ihya kararları (Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, s. 302)

**Değerlendirme** – Koruma yaklaşımları kuramsal çerçevesinden yaklaşıldığında, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda ihya kararının gerçekleştirilebilmesi için taşınmaz üzerinde yer alan eski eserlere ilişkin ilgili kurum ve kuruluş arşivlerinden her türlü görsel ve yazılı bilgi ve belgenin toplanması, değerlendirilmesi ve 1) söz konusu yapıya ilişkin herhangi bir bilgi ve belgenin bulunmaması durumunda ihya kararının iptali; 2) bilgi ve belgenin var olması durumunda ise, ihyanın gerçekleştirilmesi için yeterli verinin bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, yeterli bilgi ve belgenin var olması durumunda bile yapının yeniden inşayı gerektirecek nitelik ve değerde olup olmadığı da tartışma konusudur. Bilimsel olarak yapılacak olan bu değerlendirme (*value assessment*) ötesinde Riga Tüzüğünde de belirtildiği üzere kayıp bir kültür varlığının ihyası / yeniden inşası için kamusal bir uzlaşının olması önemlidir. Diğer yandan kayıp eski eserin ihyası öngörülen parselin mevcut durumu ve çevre parseller ve yapılarla kurduğu ilişki ve kayıp esere öngörülen kullanımın uygunluğu ve gerekliliği de değerlendirilmelidir.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda belirtilen Tescil Kararı Bulunmayan Kayıp Eser İhyasında Değerlendirme Kriterleri (s. 298) yukarıda anılan genel ilkelerle karşılaştırmalı bir şekilde değerlendirildiğinde, plan raporunda tanımlanan ölçütlerin daha az kapsamlı ve kapsayıcı olduğu görülmüştür. Bu nedenle genel bir planlama ve koruma yaklaşımı olarak ihya kararının davaya konu plan bütününde genel ilkeler çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi şehircilik ve koruma ilkeleri açısından daha olumlu bir yaklaşım olacaktır. Ancak bu durum davaya konu planlar ile öngörülen her türlü ihya kararının uygun olmadığı anlamına gelmemektedir. Her kültür varlığı artık yerinde olmasa da kendine has değerler ve özellikler barındırmaktadır ve mevcut bağlamı içerisinde her bir kayıp eserin koşullarının kendi içinde değerlendirilmesi ve bu değerlendirmeye göre ihya kararının uygun olup olmadığına karar verilmesi gerekmektedir.

Bilirkişi Heyeti her esere ilişkin detaylı inceleme yapacak bilgi ve belgeye sahip olmadığı için uyumsuzluğa konu koruma amaçlı imar planı ile önerilen ihya kararlarını ana hatları ile incelenmiş ve ihyası önerilen kayıp kültür varlıkları iki temel grupta toplanarak örnekler üzerinden bir değerlendirme yapılmıştır;

1. İhyayı olanaklı kılacak yeterli belge bulunan kayıp eserler
  - 1.a. Kayıp eserin yeri özgün kullanıma / yapının inşasına olanaklı
  - 1.b. Kayıp eserin yeri özgün kullanıma / yapının inşasına engel
2. İhyayı olanaklı kılacak yeterli belge bulunmayan kayıp eserler

İhyası mümkün olan, yeterli bilgi – belge bulunan ve orijinal ya da yapıya uygun fonksiyon ile donatılabilecek ihya kararlarında;

- İhyanın önerildiği bölgede önerilen işleve ihtiyaç olup olmadığının değerlendirilmesi,
- İhyanın önerildiği bölgede kamusal bir uzlaşının olup olmadığının gözetilmesi,
- Bilimsel ve kamusal uzlaşma durumunda ihyanın önerildiği alt bölgenin sosyal – kültürel donatı eksikliğine ve ihtiyacına göre işlev verilmesi gerektiğine;
- Eğer ihyası önerilen kültür varlığının yerinde mevcutta bir yapı var ise ihyanın gerekliliğinin uluslararası koruma ilkeleri ve kayıp kültür mirasının içerdiği değerler seti değerlendirilerek yeniden gözden geçirilmesi,

- Eğer ihyası önerilen kültür varlığının yerinde mevcutta kamusal bir kullanım, özellikle Beyoğlu bölgesinde yoğun yapılaşma koşulları nedeni ile sınırlı olan yeşil alan / açık alan var ise ihya kararından vazgeçilmesi gerektiğine;
- Aksi halde yapılacak olan ihya işleminin şehircilik ve koruma ilkelerine ve kamu yararına uygun olmayacağı düşünülmektedir.

Birinci grupta yer alan ihya kararlarını bazı örnek üzerinden değerlendirecek olursak;

**Bezmi Alem Valide Sultan Cami Meşrutası** – Kültürel Tesis Alanı olarak ihyası öngörülmektedir (Şekil 3.54). Bezmi Alem Valide Sultan Cami'nin kuzeydoğusunda bulunan açık alan günümüzde çeşitli etkinliklerin yapıldığı, insanların kıyıya ulaştığı, Dolmabahçe Sarayı'nın girişini tanımlayan önemli bir protokol mekânı olarak işlev gören Dolmabahçe Meydanıdır (Şekil 3.55).



Şekil 3.54: 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ihyası önerilen Bezmi Alem Valide Sultan Cami Meşrutası



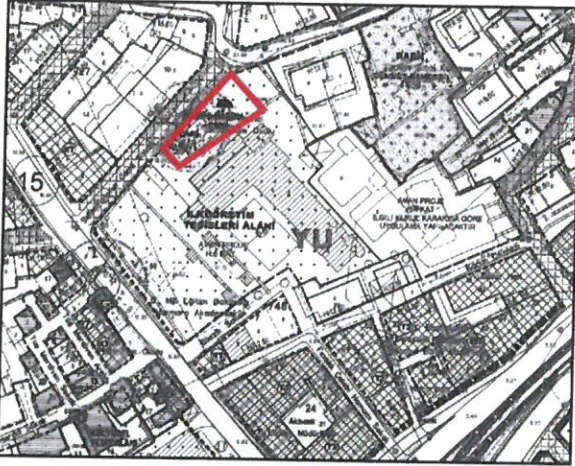
Şekil 3.55: İhyası önerilen meşrutanın yapılması planlanan alanın mevcut durumu ve çevre kullanımlar ile kurduğu ilişki

Alan, mevcutta açık alan olarak kullanılmaktadır ve Dolmabahçe Sarayı girişini tanımlamaktadır. Dolmabahçe Sarayını, Saat Kulesi ve Bezmi Alem Valide Sultan Camii arasında bulunan, mevcut yeşil alan ile bütünleşmiş ve tanımlı bir meydan (Dolmabahçe Meydanı) işlevi gören alanı böylecek şekilde önerilmektedir.

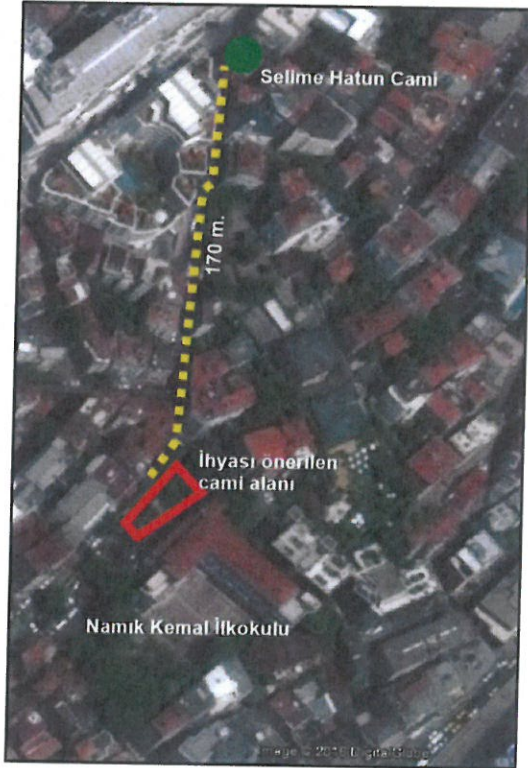
Meydan, önerilen ihya kararı ile iki parçaya bölünmekte ve cami - saat kulesi - saray bütünlüğü bozulmaktadır. Ayrıca Bezmi Alem Valide Sultan Cami gibi özgün bir anıt eserin yanına özgün nitelikleri barındırmayan, sadece görüntü olarak "tarihi" bir yapının inşa edilmesi, Dolmabahçe Cami ve Sarayı'ndan oluşan yapı bütününe zarar verecek,

özgünlüğünü zedeleyecek bir müdahale olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle, önerilen ihya kararı gerek şehircilik, gerek koruma ilkeleri ile bağdaşmadığı; kamusal kullanıma açık, tanımlı bir meydanın daraltılması ve bölünmesi nedeniyle işlemin kamu yararına aykırı olduğuna kanaat getirilmiştir.

**Selime Hatun Cami – Namık Kemal İlkokulu bahçesine**, orijinal kullanımını cami olarak ihyası öngörülmektedir (Şekil 3.56). İhya kararı, okul arazisinin eğimli olmasından ötürü ilkokul tarafından aktif olarak bahçe olarak kullanılmayan, ancak pasif yeşil alan niteliğinde bir alan üzerine önerilmektedir (Şekil 3.57).



Şekil 3.56: 1/1.000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ihyası önerilen Selime Hatun Cami



Şekil 3.57: Selime Hatun Caminin ihyası için önerilen alan ve çevresi ile ilişkisi

İhyası önerilen Selime Hatun Caminin, mevcutta kullanılan ve ihyaya önerilen alanın 170 metre kuzeyinde kalan aynı isimli Selime Hatun Camiye 170 metre mesafede bulunmaktadır. İhya, Namık Kemal İlkokulu bahçesine önerilmektedir ve ilkokul yapısı ile ihya sınırının mesafesi yaklaşık 3 metredir.

Bu ihya kararı özelinde tartışılacak konu, ihya için gerekli koşullar sağlanıyorsa bile, zaten 170 metre yürüme mesafesinde aynı isimde bir cami var iken ihya ile getirilecek cami kullanımının ne kadar yerinde bir karar olduğudur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde iki cami arası yürüme mesafesi 250 m. olarak belirtilmektedir. Bu nedenle ihyaya önerilen alanının o cepheye bakan dersliklerin mahremiyetinin ve sakinliğinin sağlanabilmesi adına öncelikli olarak pasif yeşil alan kullanımında okulun bahçesi olarak kalması; yapılaşmaya açılması durumunda ise mahallenin varsa ihtiyacı olan sosyal – kültürel tesis alanı olarak kullanılması; diğer türlü – cami ihyası durumunda, kamu kaynaklarının boşa kullanımı olacağından kamu yarına aykırı bir işlem olacağı düşünülmektedir.

Örnek incelemelerden de görüleceği üzere, 1. grup içerisinde olan kayıp kültür varlıklarının ihyası için önerilen alanlar genellikle yeşil alanlar ya da yeşil alan olarak kullanılabilir nitelikteki açık alanlardır. Diğer yandan söz konusu ihyaların bir çoğunun cami kullanımı önermesi alt bölgelerdeki dini tesis yoğunluğunu standardın üzerinde olmasına neden olacak; ancak bölgede diğer donatı alanları ile ilgili herhangi bir yeni alan tesis edilmediğinden ve aksine boş alanların da ihya amaçlı kullanımı, başta yeşil alan ve eğitim alanları olmak üzere diğer donatı alanları standartların altına düşmesi riski doğacaktır. Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda “...ihya kararları sosyal donatı alanlarını artırmak amacı ile ...” (s. 298) önerildiği belirtilmektedir; ancak, sosyal donatı alanlarının artırılması hedeflenirken diğer kısıtlı olan diğer sosyal donatı ve özellikle yeşil alan kullanım alanının azaltılması şehircilik ilkeleri ve kamu yararı ile örtüşmemektedir. İhyası önerilen bazı kayıp kültür varlıklarının yerinde ise yapı olduğu tespit edilmiş olup, bu parsellerde verilen ihya kararının uluslararası tüzükler ve İlke Kararı ile örtüşmediği, bu nedenle koruma ilkelerine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

İhya konusunda diğer tartışılacak konu ise ikinci gruptaki ihya kararlarıdır; ihyayı olanaklı kılacak bilgi – belgenin bulunmadığı durumlar. Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu ve Plan Hükümleri incelendiğinde 2. grup içerisinde kalan yapıların ihyasının mümkün olmaması durumunda plan ile önerilen işlevin korunması ve mevcut yerleşme düzenine en uygun bir yapının yapılması hükmü getirilmiştir. Bu hükme göre;

Eğer esere ilişkin bilgi-belge yok / yetersiz olsa da önerilen fonksiyonun hayata geçirilebilmesi için bir yapının inşa edilmesi öngörülmektedir. Ancak ihya kararı doğrultusunda ihya edilecek olan kültür varlığının fiziksel durumudur, bir zamanlar var olan fonksiyonun ihyası korumanın konusu olmamakla birlikte, bu nedenle ihyaya da konu olmaması gerekmektedir. Bu durumun ihya uygulamasının özü ile örtüşmediğine, bu nedenle koruma ilkelerine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

**SONUÇ:**

- Uyuşmazlık konusu 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının genel arazi kullanım kararları açısından değerlendirildiğinde 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile uyumlu hazırlandığı, plan kademelenmesine ve ölçekler arası tutarlılığa aykırı bir durum tespit edilmemiştir.
- Bir planlama sürecinin salt planlama kademelenmesi ilkesi gereğince irdelenmesi kuşkusuz sürece ilişkin bir değerlendirmeden öteye gidemeyecek ve özü itibariyle teknik bir değerlendirme olacaktır. Bununla birlikte alan özelinde öngörülen plan kararlarının plan bütünlüğü içinde irdelenmesi planlamanın özüne yönelik bir değerlendirme olacaktır ki bu değerlendirme üretilen kararların dava konusu alanın niteliklerine, çevresindeki diğer kullanımlarla ilişkisine bağlı olarak yapılaşma ve kullanım kararlarının yere uygun olup olmadığı tartışması yapılmalıdır. Bu bağlamda, dava konusu 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının kapsadığı alanın büyüklüğü-niteliği ve plan kararlarının çeşitliliği dikkate alındığında, plan bütününde ölçekler arası tutarlılık açısından kapsamlı bir değerlendirme yapılması sağlıklı bir değerlendirme olmayacaktır. Bu nedenle, bilirkişi kurulumuzca, 3.2. Planlama Süreci ve Plan Yapım Tekniğine İlişkin Değerlendirme ve 3.3. Şehircilik ve Koruma İlkeleri ile Kamu Yararı Açısından Değerlendirme bölümlerinde gerekli görülen noktalarda plan kademelenmesi ilkeleri açısından da değerlendirme yapılmıştır.
- Koruma planlaması sürecinde katılıma ilişkin ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen katılım toplantılarına ek olarak, katılım sürecinin nasıl işletileceği ve katılımın sürece dahil olmak şeklinde nasıl daha verimli hale getirilebileceği de önemli bir planlama problemidir. En temel göstergeler açısından bir değerlendirme yaptığımızda, katılım süreci farklı düzeylerde gerçekleşebilmektedir. Başka bir ifadeyle, aktör ve ilgi gruplarının planlama sürecinde aldığı rol ve sorumluluk katılım düzeylerini belirlemektedir. Katılım düzeylerine göre sıralamanın en altında, planlama sürecini işleten kurumun herhangi bir katılım sağlamadan planı hazırlayıp onaylaması olarak tanımlanabilecek katılımsız bir süreç bulunmaktadır. Bu düzeyin bir üstünde ise, planlama sürecini işleten kurumun diğer aktör ve ilgi gruplarını planın farklı aşamalarında bilgilendirmesi bulunmaktadır. Bu düzeyde kurumdan diğer aktörlere olacak şekilde tek yönlü bir bilgi aktarımı bulunmaktadır. Bu düzeyin üzerinde ise, kurumun bilgi aktarmasına ek olarak, diğer aktör ve ilgi gruplarından görüş ve öneri alınması düzeyidir. Bu düzeyde alınacak görüş ve öneri, Ülkemizde plan askı süreçlerinde yapılan itirazlar şeklinde çok basit bir düzeyde kalabileceği gibi katılım toplantılarında görüş ve önerilerin alınması şeklinde iki yönlü bilgi akışına dayanabilir. Ancak, bu noktada en temel soruyu aktör ve ilgi grupları tarafından sunulan görüş, öneri veya itirazların planlama

sürecine ne kadar yansıtılabildiğidir. Bu nedenle, sadece katılım toplantılarında görüş ve itirazların sunulması yerine, atölye çalışmaları, odak grup çalışmaları veya problem odaklı aktör toplantıları gibi daha gelişmiş ve enteraktif katılımcı süreçler katılımcı planlamanın en üst düzeyinde yer almaktadır. Bu düzeyde gerçekleştirilecek planlama süreçlerine sorumluluk paylaşımı da önemli olanaklar sağlayabilmektedir. Davaya ilişkin bilgi ve belgeler ile taraf iddiaları incelendiğinde plan hazırlık aşamalarında katılım toplantıları şeklinde işletilen sürecin "göstermelik" olduğu ve yapılan itirazların plan dokümanlarına yansıtılmadığı yönünde itirazlar bulunmaktadır. Ancak, katılım toplantılarında sunulan görüşlerin ne kadarının planlama sürecine yansıtıldığının tespit edilmesi veya karşılaştırmalı değerlendirmesi sadece toplantı tutanakları esas alınarak olanaklı değildir. Bu nedenle, planlama sürecinde ilgili mevzuat hükümlerinde belirtildiği şekilde katılımcı bir süreç işletildiği kanaatine varmıştır.

- 1/5.000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı incelendiğinde sit alanının mümkün olduğunca bir bütün olarak ele alındığı, dokuya ve fiziksel duruma ilişkin analizlerin ve sentezlerin kısmen bütüncül bir şekilde yürütüldüğü; alt ölçekli planlama sürecinde ise müdahale biçimlerine, planlama araçlarına ve yasal durumlarına göre alanın parçacıl bir şekilde ele alındığı ve fakat plan kararları üretilirken planlama sınırı dışında bırakılan alt bölgeleri kısmen gözletildiği; bu çerçeveden yaklaşıldığında planlama sınırının belirlenmesine ilişkin sürecin mevcut mevzuata uygun bir şekilde, yetki alanları gözletilerek işletildiği düşünülmektedir.
- Uygulanmış olan Cihangir Yeraltı Otoparkı özelinde uygulanan projenin yer altı otoparkı olmadığı ve park niteliği bulunmadığı yönünde itirazlar bulunmaktadır. Cihangir otoparkında  $\pm 0.00$  kotu Güneşli Sokak yönünden belirlenmiş; bu durumda kot farkından ötürü Cihangir Caddesi tarafında yarı gömülü yer altı otopark alanının yanı sıra üst katta sosyal tesis alanı inşa edilmiştir. Davalı Derneklerin iddiasına göre; Planda park olarak gösterilen Cihangir Parkı ise park niteliğini kaybederek, yeşil çatı uygulamasına dönüşmüş; diğer yandan bu uygulama sonrası planda yaya yolu olarak öngörülen Cihangir Caddesi ile ilişkisi kesilmiştir. Ancak yapılan arşiv çalışmaları göstermektedir ki Cihangir Parkında yer altı otoparkı uygulaması tarihi 1983'e gitmektedir; o zamandan beri parkın Cihangir Caddesi ile ilişkisi kesilmiş vaziyette olup, dolgu toprak üzerine kurulu bir açık alan / çocuk oyun alanı niteliğindedir. Davaya konu plan ile öngörülen ve dava süreci içerisinde uygulanan düzenleme parkın genel niteliğinde bir değişikliğe neden olmamış; ancak parkın düzenlenmesinde bir değişikliği beraberinde getirmiştir. Cihangir Parkı özelinde planlama tekniği ve şehircilik ilkeleri açısından bir sorun tespit edilmemiş olsa da bu emsal göstermektedir ki; Beyoğlu gibi eğimli bir yerleşmede  $\pm 0.00$  kotunun parselin alt kotundan alınması gerekmektedir. Ancak bu durumda yer altı otoparkları plan hükmünde belirtildiği gibi "... topografyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak... şekilde yapılabilir."

**Ancak,**

- Planlama sürecinde fiziki çevreye ilişkin veri toplama ve envanter oluşturma süreçlerinin detaylı bir şekilde işletildiği, ancak planlama alanında yaşayan nüfusun demografik ve sosyo-ekonomik durumuna ilişkin veri toplama ve analiz aşamalarında eksiklikler olduğu tespit edilmiş; buna bağlı olarak da plana altlık teşkil edecek analiz ve sentez aşamalarının yetersiz kaldığı ve etkin bir şekilde kullanılmadığı görülmüştür. Korunması gerekli kültür varlıklarına ve yapı bazında detaylı bir envanter ve tespit çalışması yürütülmüş olmasına karşın, planlama alanı içerisinde yaşayan nüfusun demografik ve sosyo-ekonomik durumuna ilişkin temel verilerin yetersiz olmasının ve planlama sürecine yansıtılmamış olması şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri açısından uygun değildir.
- Planlama alanı sınırlarının mevcut mevzuat çerçevesinde belirlenmiş olması, planlama sürecinin bütüncül ve bütünlüklü bir şekilde ele alındığı ve planlama alanı sınırının planlama tekniklerine uygun bir şekilde belirlendiği anlamına gelmemektedir. Davacı İdareler her ne kadar planlama sürecini bütüncül bir şekilde işletme ve kent bütününe ve planlama alanını çevreleyen parçaları sürece dâhil etme niyetini göstermiş olsalar da, mevcut mevzuattan kaynaklı kısıtlar ve parçacıl yaklaşımlar planlama sürecine birebir yansıtılmış; bu kısıtların aşılmasına ilişkin ise sınırlı bir çalışma yürütülmüştür – Galata Bölgesinin fiziksel tespit ve analizlerinin Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile ortak yürütülmesi gibi. Her ne kadar mevcut mevzuat farklı statülerdeki alt bölgelerin sit alanı içinde bütüncül bir planlama süreci ile ele alınmasını mümkün kılmıyorsa da, uygulamada bu bütünlüğü iki farklı planlama / koruma aracını kullanarak sağlamak mümkündür. İlki, üst ölçekli planlar ve plan belgeleri marifeti ile planlama alanı üst sınırı daha geniş tutularak bütüncül bir çerçeve sunulabilir. Bu amaçla yetkili kurumların bir araya gelerek oluşturacakları koordinasyon ekibi tarafından hazırlanacak üst ölçekli - mesela 1/25.000 ölçekte hazırlanacak bir nazım imar planında farklı yasal süreçlere tabi alanlar arasındaki fiziksel ve fonksiyonel ilişkiler tarihsel bağlamda ele alınarak analiz edilip, bütüncül bir yaklaşımla planlama süreci yönlendirilebilecekken, bu durum İdarelerin kendi içlerindeki çalışma yöntemine ve kişilere bağlı kalmış ve stratejileri içeren yol gösterici, resmi bir belge niteliği kazanmamıştır. Bütüncül bir planlama süreci işletmeye ilişkin bir diğer yöntem ise Yönetim Planı hazırlanmasıdır. Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ile bu tür çok yetkili ve çok parçalı alanlarda koordinasyonun sağlanması için etkin bir araç olan Yönetim Planı koruma amaçlı imar planlaması sürecinde eksik kalan koordinasyon sorununu çözebilecek ve bütüncül bir planlama süreci yürütülebilmesi için sunulan bir yöntemdir. Ancak davaya konu planlama sürecinde bu araç da kullanılmamıştır. Şehircilik ve koruma ilkeleri ve planlama teknikleri açısından planlama sürecini değerlendirecek olursak, Bilirkişi Heyetimiz mevcut mevzuat çerçevesinde işletilmiş olsa ve mevcut mevzuatın kısıtlarının aşılması yönünde kısıtlı da olsa (analiz ve sentez aşamalarında bütüncül yaklaşım gibi) çalışmalar yürütülse ve plan kararları üretilirken farklı statüdeki alanların fiziksel durumları gözetilse dahi, bütüncül ve bütünlüklü bir planlama süreci işletilemediği kanaatine varmıştır. Bu açıdan,

davaya konu planlama sürecinin şehircilik ve koruma ilkelerine ve planlama tekniklerine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

- "3.2.4. Plan Çizim ve Gösterim Teknikleri" bölümünde örnekleri ile belirtildiği şekilde, koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları üzerinde Koruma Bölge Kurulu kararları ve/veya Belediye Meclis kararları ile yapılan değişiklik ve düzeltmelerde planın yürürlükteki halinin okunabilirliğini engelleyecek şekilde gösterimler yapıldığı tespit edilmiştir. Bu durum, plan belgeleri arasında uyumsuzluk ve çelişki yarattığı gibi, planların açık, anlaşılabilir olması gerektiğine dair planlama tekniğine de aykırılık teşkil etmektedir. Koruma amaçlı imar planlarında korunması gerekli kültür varlıklarına önerilen müdahale ve düzenlemelerde yapının mevcut gabarisi ve cephe özelliklerinin korunması esastır. Planın bu yönde incelenmesi; tescilli yapıların cephelerinin korunacak cephe olarak belirlenmesi, cephe çizgisinin gerçeğe uygun bir şekilde geçirilmesi, gerekiyorsa trafik düzenlemeleri bu yapıların özgün durumları gözetilerek yeniden ele alınması gerekmektedir. Bu bağlamda, davaya konu koruma amaçlı uygulama imar planı ile önerilen ve ilgili bölümde örnekleri verilen yapı ön cephe hizaları koruma ilkeleri ve planlama tekniği ile örtüşmemektedir. Ayrıca, Hâlihazır çizgileri ve öneri plan çizgileri arasında teknik nedenlerden kaynaklı kaymalar görülmektedir.
- Dava konusu koruma amaçlı imar planları ile önerilen Turizm-Hizmet-Ticaret kullanımı ile planlama bölgesinde mevcut konut kullanımını kısıtlayan ve mevcut kullanıcı gruplarını gözetmeyen bir yaklaşım sergilendiği, Konut + Ticaret olarak öngörülen bölgelerde ise konut kullanımının devamlılığının sağlandığı tespit edilmiştir. Bu değerlendirmeye istinaden THT (Turizm-Hizmet-Ticaret) arazi kullanımı kapsamında önerilen "nitelikli konut" kullanımının şehircilik ilkeleri, sosyal dokunun korunmasına ilişkin koruma planlaması ilkeleri ve kamu yararı ile uyuşmadığı kanaatine varılmıştır.
- Dava konusu koruma amaçlı uygulama imar planında sosyal – kültürel tesis olarak belirtilen bir parselde teknik eğitim merkezi, huzur evi, aşevi, sağlık tesisi ya da kültür merkezi gibi birbirinden farklı nitelikte ve farklı teknik altyapı gerektiren işlevler gelebilecektir. Bu bağlamda, dava konusu koruma amaçlı uygulama imar planında öngörülen Sosyal-Kültürel Tesis Alanının hangi işlev ile kullanacağını net olmaması nedeniyle, planla önerilen konumların söz konusu işleve uygun olup olmadığına dair kesin bir değerlendirme yapılması mümkün olamamaktadır. Bu durum, plan kararının eksik ve yetersiz bir ifade içermesi nedeniyle planlama esaslarına aykırı bir durum teşkil etmektedir.
- Dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında yer alan ulaşım öngörülerini değerlendirdiğimizde, plan açıklama raporunda özellikle alanın MİA ve tarihi odak özellikleri dikkate alınarak çekim özelliği olmasının yanı sıra kent içerisinde önemli bir ulaşım düğüm noktası (transfer merkezi) olduğunun vurgulandığı

görülmektedir. Bu nedenle, bilirkişi raporumuzun ilerleyen bölümlerinde daha kapsamlı bir şekilde ele alınacak olan karayolu, özel taşı ve otopark alanlarına ilişkin öngörülere ek olarak temelde toplu taşıma olanaklarının geliştirilmesi ve kullanılması gerektiğine vurgu yapılmaktadır. Bu yapıyla, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları, yürürlükteki 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planının genel kabulleriyle de tutarlılık göstermektedir. Ancak, plan açıklama raporundan vurgulanan hususlar ve planlama alanının gereklilikleri üzerinden bir değerlendirme yaptığımızda, geliştirilen öneriler planlama alanının iç dolaşımı olduğu kadar yakın çevre ve kentle ilişkisini göz ardı edecek şekilde yetersiz kalmaktadır.

- Dava dosyasında sayısal ortamda sunulan "Analitik Etüd Paftaları" ve plan araştırma raporları incelendiğinde, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının hazırlanması sürecinde karayolu, deniz yolu ve raylı sistemlere ilişkin mevcut durum ve projelerin pafta üzerine işlenmesi dışında, ulaşım planlaması açısından herhangi bir araştırmanın yapılmadığı, sadece çok kısıtlı bir alanda trafik sayımlarının yapıldığı görülmektedir. Bu durumda, Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında ulaşım planlaması açısından risk ve potansiyel alanlarının belirlenmesi gerekirken, dava konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları kapsamında üretilen ulaşım öngörülerini alanda gerçekleştirilecek ulaşım projelerinin ve mühendislik çözümlerinin üstünlüğüne bırakılmıştır. Ayrıca, koruma planına göre mevcut duruma ilaveten özellikle toplu taşıma türleri ile ilgili bir iyileştirme yapılmadığı, toplu taşıma aksları ile bütünleşme sağlayacak bir ulaşım planı sağlanmadığı, özellikle özel alanlarda ofis ve ticaret alanlarının sahil bandında artırılması ile özel otomobil kullanımının artacağı, buna karşılık bir trafik düzenlemesini önerilmediği görülmüştür. Benzer şekilde, mevcut Tramvay sisteminin yüksek yoğunlukta olması nedeniyle, gelecekte bölgedeki özel alanlar nedeniyle artacak talep ve ilave yükler altında yeterli olup, olmayacağı hakkında değerlendirmelerin olmadığı, mevcut durumda ve gelecekte özellikle sahil bandında trafik yoğunluğu sorunları ortaya çıkacaktır. Plan açıklama raporunda ilkeler ve stratejiler şeklinde sıralanan çözüm önerileri plan paftalarına yansımamakta ve mekansal öneri niteliği taşımamaktadır. Bu bağlamda, plan paftaları üzerinden bir inceleme yapıldığında ulaşım planlaması açısından çok kısıtlı önerilerin geliştirildiği ve planlama alanı içerisinde bütüncül bir yaklaşım geliştirilmediği görülmektedir.
- Yayalaştırma kararları ve/veya yaya alanları üzerine bir değerlendirme yaptığımızda, planlama alanı içerisinde yer alan Taksim Meydanı ve Çevresi'ndeki mevcut ve öneri yayalaştırma alanlarıyla İstiklal Caddesi'ndeki mevcut yaya alanlarına ek olarak bazı bölgelerin önerildiği görülmektedir. Söz konusu bölgeler incelendiğinde, belirli bir meydan-açık alan ve toplu taşıma sistemlerinin birlikteliği söz konusu olmaktadır. Bu kapsamda, plan açıklama raporundan söz konusu alt bölgeler detaylı bir şekilde tartışılmaktadır. Ancak, özellikle turistik bölgelerde yapılacak yayalaştırmalar ile bölgeye özel otomobilin girişinin azaltılması gerekliliği olmasına rağmen özel alanlardaki yoğun yapılaşma ve trafik üreten-

çeken bölgelerin ortaya çıkmasıyla özel otomobilin bölgede daha çok görünmesine neden olacağı, yayalaştırılan bölgeler içinse bu durumun gelecekte sorun oluşturabilecektir.

- Açık alanlar ve çevrelerindeki yayalaştırma önerileri dışında, yaya ulaşımına ilişkin plan paftası üzerinde bir inceleme yapıldığında, Talimhane bölgesinde öngörülen yaya bölgesi dışında, özellikle Tarlabası Bölgesi için tarif edilen yaya ulaşımına ilişkin plan kararının plan paftasına yansıtılmadığı görülmektedir. Ayrıca, daha detaylı bir inceleme yapıldığında, plan açıklama raporunda herhangi bir hüküm bulunmamasına rağmen ikinci Kademe Ulaşım Güzergahı niteliğindeki Cihangir Caddesi'nin yanı sıra Firuzağa Camisi'ne çıkan Akarsu Yokuşu Sokağı'nda yayalaştırılmasının öngörüldüğü görülmektedir. Ancak Cihangir Caddesi üzerinde mevcut ve plan kararlarıyla yerinde korunan YOP (Yeraltı Otoparkı) bulunduğu dikkate alındığında, taşıt ve araç trafiği açısından ulaşım güvenliğine aykırı bir durum ortaya çıkmaktadır. Akarsu Yokuşu Sokağın mevcut durumunu değerlendirdiğimizde ise, alanda 2 yönlü işleyebilen nadir sokaklardan bir tanesi olan sokağın yayalaştırılmasının taşıt trafiği üzerindeki etkisinin tam olarak analiz edilmediği anlaşılmaktadır. Ayrıca, kuzeyinde bir çekim-odak noktası olarak değerlendirilebilecek Firuzağa Camisi olan sokağında güneyinde ve üzerinde yer alan odak noktalarının kısıtlı olduğu dikkate alınmırsa, tamamen yayalaştırılmasındansa, mevcutta olduğu gibi yaya-taşıt trafiğinin birlikte kullanımına daha uygun olduğu düşünülmektedir.
- Üst ölçekli plan kararlarından başlayarak kent merkezinde toplu taşıma kullanımı ve yaya hareketinin özendirilmesine ilişkin plan kararları ve genel ulaşım ilkeleridir. Bu bağlamda, dava konusu koruma amaçlı nazım imar planında otopark alanlarının öngörülmesinde mevcut ve öneri toplu taşıma eksenleriyle birlikte yaya hareketlerinin de dikkate alınarak otopark alanlarının yer seçiminin yapılması beklenmelidir. Ayrıca, mevcut ve öngörü otopark kapasitelerine ilişkin genel sayılar dışında, noktasal otopark ihtiyaçları, otoparkların doluluk oranları ve kullanım biçimlerinin değerlendirilmesine yönelik tespit ve analizlerin yapılması gerekmektedir. Ancak, yukarıda özetlenen plan hükümlerinde görüleceği üzere, mevcut otoparkların kapasiteleri dışında otopark ihtiyacına yönelik niceliksel ve niteliksel tespitlerin yapılmadığı görülmektedir. Bu nedenle, dava konusu nazım imar planında otopark alanlarına ilişkin öneriler üst ölçekli plandan gelen genel ilkelerden bağımsız olarak planlama sahası içerisindeki boşlukların kullanımına yönelik öneriler şeklinde geliştirilmiştir. Planlama sahası içerisinde öngörülen KOP ve YOP alanları ile birinci ve ikinci kademe taşıt yolları ve dolayısıyla toplu taşıma eksenleri arasında ulaşım planlaması yaklaşımlarına ve şehircilik ilkelerine aykırı olarak bir bütünlük kurulamamıştır.
- Davaya konu 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planının ilgili bölümü incelendiğinde Galatasaray Lisesi güneyinde yer alan kadim duvara ilişkin koruma bölge kurulu kararının plan üzerine işlenmediği görülmüş olup, bu kararın plana işlenmesi; buna bağlı olarak da Hayriye Sokağı cephesine bakan duvarın kültür varlığı olarak tescil edilmesi neticesinde kültür varlığı olarak tescil edilen kadim

duvarı kapatacak ya da ona zarar verecek şekilde önüne katlı otopark yapılması koruma kararları ile bağdaşmayacağı için Beyoğlu 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının Kuloğlu Mahallesi, 487 ada, 2 parselin güney cephesinde önerdiği KOP (katlı otopark) kullanımının iptalinin gerekliliğine kanaat getirilmiştir.

- 647 ada, 33 ve 24 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde öngörülen "Katlı Otopark Alanı" özelinde bir değerlendirme yaptığımızda, dava konusu 24 parsel sayılı taşınmazın cephe aldığı Sıraselviler Caddesi'nin planlama alanı içerisinde "İkinci Kademe Yol" niteliğinde olduğu görülmektedir. Ancak, plan açıklama raporunda yer alan 20-21 sayılı trafik sayım noktalarına ilişkin açıklamalarda, caddenin standart bir en kesite sahip olmadığı, mevcut durumda her bir yönde tek şeride sahip iki yönlü yol olarak çalıştığı, bu nedenle özellikle pik saatlerde önemli derecede trafik sıkışıklıklarının yaşandığı belirtilmektedir. Trafik sıkışıklığına cadde üzerinde yer alan hastaneler, idari ve dini kurumlar ile turistik tesislerin yoğunluğunun sebep verdiği belirtilmektedir. Bu durumda, taşınmazlar üzerinde öngörülen katlı otopark alanının özel araç kullanımı için yeni bir çekim odağı oluşturacağı dikkate alındığında ulaşım planlaması, şehircilik ilkeleri ve dava konusu koruma amaçlı imar planlarının iç tutarlılığına aykırı bir durum ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, öngörülen katlı otoparktan araç girişi-çıkışının da Sıraselviler Caddesi üzerinde önemli bir trafik sıkışıklığı yaratacağı göz ardı edilmemelidir.
- Davacı tarafın tescilli yapı olan Doğan Apartmanını doğusunda kalan 58 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki yapılaşmaya ilişkin itirazları alanın boş alan olarak korunması gerektiğine dayanmaktadır. Ancak, şehircilik ve koruma ilkeleri açısından bir değerlendirme yaptığımızda büyük oranda bitişik nizamda yapılaşmış bir doku içerisinde bazı parsellerin boş bırakılmasının daha kapsamlı bir gerekçelendirmesi bulunmaktadır. Ancak, bilirkişi raporumuzun farklı bölümlerinde vurgulandığı üzere söz konusu 58 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki yapılaşma boş alanda yeni yapılaşma (*infill development*) ilkeleri açısından ele alınmalıdır. Bu noktada tescilli yapı olan Doğan Apartmanı açısından en önemli hususlardan bir tanesi ise, yapının nitelikli cephesidir. 58 parsel sayılı taşınmaz üzerinde inşa edilmesi öngörülen yapının söz konusu cephenin görünürliğini etkilememesi esas alınmalıdır. Bu durumda, dava konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında öngörülen h:15,50 yapılaşma kütleinin Doğan Apartmanına yaklaşık olarak 3m'lik bir çekme mesafesi ile yaklaşması koruma ilkelerine aykırı olarak cephenin okunurluğunu engelleyecek niteliktedir. Bu noktada, davalı idare yetkilileri tarafından bilirkişi keşfi esnasında yeni bir düzenleme öngörüldüğü belirtilmiştir. Dava dosyasına bilirkişi keşfi sonrasında sunulan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2014 tarih ve 3354 sayılı kararı ekindeki krokiyi incelediğimizde, 58 parsel sayılı taşınmaz üzerinde öngörülen kütleinin asgari 6 metre olacak şekilde Doğan Apartmanına çekme mesafesi sağladığı görülmektedir. Ancak, daha önce h:15,50 koşullu tek kütle olarak öngörülen yapılaşma, h:18,50 ve h:12,50 olmak üzere iki kütle olarak öngörülmüş, kütlelerin şeffaf bir kütle ile bağlanması öngörülmüştür. Ancak, dava konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında öngörülen park alanı küçültülmüştür. Öneri Vaziyet Planı niteliğindeki krokinin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına işlendiği dair herhangi bir

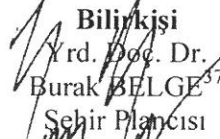
plan değişikliği kararı bulunmamaktadır. Ancak öngörü vaziyet planının da şehircilik ilkeleri ve kamu yararına aykırı olarak park alanı üzerinde yapılaşma öngördüğü görülmektedir.

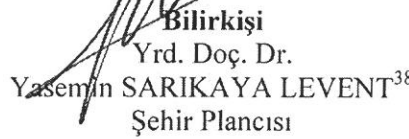
- Davacı tarafın tescilli yapı olan Doğan Apartmanını güneyinde kalan 107 parsel sayılı taşınmaza ilişkin bir değerlendirme yaptığımızda ise, Doğan Apartmanının güneyinde kalan Dibek Sokağa cepheli taşınmazların h:12,50 yapılaşma koşulunun belirlendiği görülmektedir. Söz konusu taşınmaza ilişkin dava dosyasına bilirkişi keşfi sonrasında sunulan belgeler arasında yer alan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 20.06.2007 tarihli kararı ekindeki kroki yer almaktadır. Dava konusu koruma amaçlı imar planındaki kütle bu karara dayanılarak işlenmiştir. Ancak, dava dosyasına bilirkişi keşfi sonrasında sunulan belgeler arasında yer alan İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu'nun 13.11.2015 tarih ve 3914 sayılı kararı incelendiğinde, 107 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 20.06.2007 tarihli kurul kararının iptal edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, tescilli olan Doğan Apartmanı güneyinde yer alan taşınmaz üzerinde öngörülecek yapı ve kütlede Doğan Apartmanının giriş kotu ve nitelikli cephesinin dikkate alınması koruma ilkeleri açısından olumlu bir yaklaşım olacaktır.
- Genellikle konut adalarının ortasında kalan ve arka bahçe duvarları ile sınırlanan, çoğu zaman pasif yeşil alan niteliğindeki tanımsız boşlukların dava konusu koruma amaçlı imar planlarında aktif yeşil alan olarak önerildiği görülmektedir. Bazı durumlarda ise yeşil alan olarak önerilen konut adası ortasında kalan bölgenin hâlihazırda yapılaşmış olduğu görülmektedir. Planlama alanındaki geleneksel parsel dokusu ve ada büyüklükleri gözetildiğinde, ada içi yeşil alan oluşturmaya elverişli parsel derinlikleri olmadığı görülmektedir. Ayrıca, alanın topografyadan kaynaklı eğimli bir yapısı olduğu düşünüldüğünde ada içlerinde yapılacak yeşil alanların tasarımında konut mahremiyetinin gözetilmesinin çok zor olacağı düşünülmektedir. Önerilen aktif yeşil alanların içereceği çocuk parkı, çay bahçesi gibi kullanımlar ise konutların mahremiyetini ve aynı zamanda sakinliğini de etkileyecek unsurlardır. Tasarıma ilişkin bir diğer problemlilik nokta ise önerilen yeşil alanların erişilebilirliği ve görünürlüğü konusundadır. Park olarak önerilen alanların girişlerinin çoğu zaman yetersiz, hatta hiç yok denecek kadar tanımsız olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda kamusal niteliği olması beklenen yeşil alanların kullanılabilirliği ve erişilebilirliği azalmakta, diğer yandan bu alanların erişilebilir ve görünür olmamasından kaynaklı güvenlik problemleri de ortaya çıkacaktır. Tasarıma ilişkin ortaya çıkan problemler göstermektedir ki; plan ile önerilen bu aktif yeşil alanların öngörüldüğü gibi aktif olarak kullanılması mümkün olmayacaktır. Ada içlerinde kalan alanların aktif yeşil alan / park olarak önerilmesi planlama teknikleri ve şehircilik ilkeleri ile örtüşmemektedir. Bu alanların kamulaştırılma yolu ile düzenlenmesinin kamuya yaratacağı maliyet, yeşil alan olarak düzenlenmesi sonucu kamuya kazancı karşılıklı değerlendirildiğinde kamulaştırma işlemi, yüksek kamulaştırma maliyetleri nedeniyle de kamu yararına aykırı olacaktır.

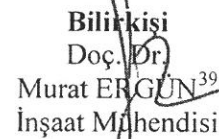
- Beyoğlu gibi yoğun ve sık yapılaşmanın olduğu ve açık alan elde etmenin neredeyse imkânsız olduğu koruma alanlarında mevcut yeşil alanlar içerisinde yapılan öngörülen her türlü yapılaşma yeşil alanın niteliğini bozacak ve yeşil alan standartlarını olumsuz etkileyecek bir işlem olacaktır. Yeşil alan, sadece yeşil bir üst doku değil, aynı zamanda toprak ile doğrudan bağlantı anlamına gelmektedir. Yapılaşma ile ağaçların mevcut durumu kısmen korunabilse de betonlaşma sonucunda yeşil alan / park niteliği ortadan kalkacaktır. Diğer yandan açık yeşil alanlar bir afet durumunda acil toplanma noktaları olarak işlev görmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/13 maddesi de “İmar planlarında afet ve acil durumlarda ihtiyaç duyulabilecek açık alan, yol ve diğer mekânsal ihtiyaçlar gözetilir.” ifadesini içermektedir. Yeşil alanların kısmi de olsa yapılaşma ile daraltılması ya da tamamen kaldırılması acil toplanma noktalarının da daralacağı / yok olacağı anlamına gelmektedir. Bu nedenlerle, Bilirkişi Heyetimiz mevcut yeşil alanlar üzerine öngörülen her türlü yapılaşma kararının şehircilik ilkeleri ve kamu yararı ile örtüşmediğine kanaat getirmiştir.
- İhya kararlarına ilişkin örnek incelemelerden de görüleceği üzere, 1. grup içerisinde olan kayıp kültür varlıklarının ihyası için önerilen alanlar genellikle yeşil alanlar ya da yeşil alan olarak kullanılabilir nitelikteki açık alanlardır. Diğer yandan söz konusu ihyaların birçoğunun cami kullanımı önermesi alt bölgelerdeki dini tesis yoğunluğunu standardın üzerinde olmasına neden olacak; ancak bölgede diğer donatı alanları ile ilgili herhangi bir yeni alan tesis edilmediğinden ve aksine boş alanların da ihya amaçlı kullanımı, başta yeşil alan ve eğitim alanları olmak üzere diğer donatı alanları standartların altına düşmesi riski doğacaktır. Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporunda “...ihya kararları sosyal donatı alanlarını artırmak amacı ile ...” (s. 298) önerildiği belirtilmektedir; ancak, sosyal donatı alanlarının arttırılması hedeflenirken diğer kısıtlı olan diğer sosyal donatı ve özellikle yeşil alan kullanım alanının azaltılması şehircilik ilkeleri ve kamu yararı ile örtüşmemektedir. İhyası önerilen bazı kayıp kültür varlıklarının yerinde ise yapı olduğu tespit edilmiş olup, bu parsellerde verilen ihya kararının uluslararası tüzükler ve İlke Kararı ile örtüşmediği, bu nedenle koruma ilkelerine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.
- İhya kararları konusunda diğer tartışılmalı konu ise ikinci gruptaki ihya kararlarıdır; ihyayı olanaklı kılacak bilgi – belgenin bulunmadığı durumlar. Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Raporu ve Plan Hükümleri incelendiğinde 2. grup içerisinde kalan yapıların ihyasının mümkün olmaması durumunda plan ile önerilen işlevin korunması ve mevcut yerleşme düzenine en uygun bir yapının yapılması hükmü getirilmiştir. Bu hükme göre; Eğer esere ilişkin bilgi-belge yok / yetersiz olsa da önerilen fonksiyonun hayata geçirilebilmesi için bir yapının inşa edilmesi öngörülmektedir. Ancak ihya kararı doğrultusunda ihya edilecek olan kültür varlığının fiziksel durumudur, bir zamanlar var olan fonksiyonun ihyası korumanın konusu olmamakla birlikte, bu nedenle ihyaya da konu olmaması gerekmektedir. İşlevin ihyası olarak belirtilen bu durumun ihya uygulamasının özü ile örtüşmediğine, bu nedenle koruma ilkelerine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

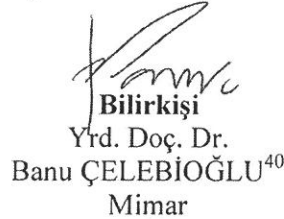
**Sonuç olarak, bilirkişi kurumumuz İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve davalı Belediyelerin onayıyla askıya çıkarılan 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının yukarıda detaylı bir şekilde belirtilen hususlar açısından planlama süreci ve plan yapım tekniğine, şehircilik ve koruma ilkeleri ile kamu yararına aykırı olduğu kanaatine varmıştır.**

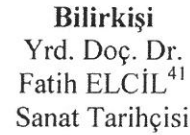
Bilgilerinize saygılarımızla sunarız.

  
**Bilirkişi**  
Yrd. Doç. Dr.  
Burak BELGE<sup>37</sup>  
Şehir Plancısı

  
**Bilirkişi**  
Yrd. Doç. Dr.  
Yasemin SARIKAYA LEVENT<sup>38</sup>  
Şehir Plancısı

  
**Bilirkişi**  
Doç. Dr.  
Murat ERGÜN<sup>39</sup>  
İnşaat Mühendisi

  
**Bilirkişi**  
Yrd. Doç. Dr.  
Banu ÇELEBİOĞLU<sup>40</sup>  
Mimar

  
**Bilirkişi**  
Yrd. Doç. Dr.  
Fatih ELCİL<sup>41</sup>  
Sanat Tarihcisi

(KATILMIYORUM)  
EKTE SERTİM  
MEVCUTTUR



<sup>37</sup> Mersin Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyesi

<sup>38</sup> Mersin Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyesi

<sup>39</sup> İstanbul Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Ulaşım Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

<sup>40</sup> Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Restorasyon Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

<sup>41</sup> İstanbul Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi, Sanat Tarihi Bölümü, Türk ve İslam Sanatı Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

İSTANBUL 10. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞINA

**BİLİRKİŞİ RAPORUNA SERHİMDİR**

**Dosya No** : 2015/1869

**Davacı** : Cihangir Güzelleştirme Derneği

**Vekili** : Av. Pervin Çelik

**Davacı** : Galata Derneği

**Vekili** : Av. Pervin Çelik

**Müdahil** : Doğan Apartmanı Yönetimi adına Yönetici Engin Yenil

**Vekili** : Av. Gülcan Kartal Bağat

**Davalı** : Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Vekili** : Av. Ayten Sam (Şube Müdürü), Av. Aydan Kızıllarslan

**Davalı** : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

**Vekili** : Av. Ebru Demiray, Av. Nuran Öktem

**Davalı** : Beyoğlu Belediye Başkanlığı

**Vekili** : Av. Gönül Tüfekçi

**Konu** : İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve davalı Belediyelerin onayıyla askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile dayanağı 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın iptali ve yürütmenin durdurulması istemidir.

Bilirkişi Heyeti ( Yrd. Doç.Dr. Burak Belge, Yrd. Doç.Dr. Yasemin Sarıkaya Levent, Doç.Dr. Murat Ergün, Yrd. Doç.Dr. Banu Çelebioğlu, Yrd. Doç.Dr. Fatih Elcil) olarak görevlendirildiğimiz 2015/1869 Esas No'lu Dava Dosyası için, 06.06.2016 günü Mahkemeniz Naib Üyesi Hâkim Mustafa BİLİCİ Başkanlığında yerinde yapılan keşif ve



inceleme ve ardından Dava Dosyasının incelenmesi neticesi hazırlanan Bilirkişi Raporunun **Sonuç kısmındaki:**

“Sonuç olarak, bilirkişi kurumumuz İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun uygun gördüğü ve davalı Belediyelerin onayıyla askıya çıkarılan 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının yukarıda detaylı bir şekilde belirtilen hususlar açısından planlama süreci ve plan yapım tekniğine, şehircilik ve koruma ilkeleri ile kamu yararına aykırı olduğu kanaatine varmıştır”

**Şeklinde yer alan SONUÇ kısmına katılmadığımı Beyan ederek Şerh ile imzalamış bulunuyorum. Konu ile ilgili şerh gerekçelerim aşağıda sunulmuştur:**

- Uyuşmazlık konusu 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile uyumlu hazırlanmış, plan kademelenmesine ve ölçekler arası tutarlılığa aykırı bir durum tespit edilmemiştir.
- Bir planlama sürecinin salt planlama kademelenmesi ilkesi gereğince irdelenmesi, kuşkusuz sürece ilişkin bir değerlendirmeden öteye gidemeyecek ve özü itibarıyla teknik bir değerlendirme olacaktır. Bununla birlikte, alan özelinde öngörülen plan kararlarının plan bütünlüğü içinde irdelenmesi, planlamanın özüne yönelik bir değerlendirme olacaktır ki bu değerlendirmede, üretilen kararların dava konusu alanın nitelikleri, çevresindeki diğer kullanımlarla ilişkisine bağlı yapılaşma ve kullanım kararlarının yere uygun olup olmadığı tartışması yapılmalıdır. Bu bağlamda, dava konusu 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının kapsadığı alanın büyüklüğü-niteliği ve plan kararlarının çeşitliliği dikkate alındığında, plan bütününde ölçekler arası tutarlılık açısından kapsamlı bir değerlendirme yapılması sağlıklı bir değerlendirme olmayacaktır.



sürecin mevcut mevzuata uygun bir şekilde, yetki alanları gözetilerek işletildiği düşünülmektedir.

- Uygulanmış olan Cihangir Yeraltı Otoparkı özelinde; uygulanan projenin yer altı otoparkı olmadığı ve park niteliği bulunmadığı yönünde itirazlar bulunmaktadır. Cihangir otoparkında =0.00 kotu Güneşli Sokak yönünde belirlenmiş; bu durumda kot farkından ötürü Cihangir Caddesi tarafında yarı gömülü yer altı otopark alanının yanı sıra, üst katta sosyal tesis alanı inşa edilmiştir. Davalı Derneklerin iddiasına göre; Planda park olarak gösterilen Cihangir Parkının ise, park uygulama sonrası planda yaya yolu olarak öngörülen Cihangir Caddesi ile ilişkisi kesilmiştir. Ancak yapılan arşiv çalışmaları göstermektedir ki Cihangir Parkında yer altı otoparkı uygulaması tarihi 1983 e gitmektedir; o zamandan beri parkın Cihangir Caddesi ile ilişkisi kesilmiş vaziyette olup, dolgu toprak üzerine kurulu bir açık alan/çocuk oyun alanı niteliğindedir. Davaya konu plan ile öngörülen ve dava süreci içerisinde uygulanan düzenleme, parkın genel niteliğinde bir değişikliğe neden olmamış; ancak parkın düzenlenmesinde bir değişikliği beraberinde getirmiştir. Cihangir Parkı özelinde planlama tekniği ve şehircilik ilkeleri açısından bir sorun tespit edilmemiş olsa da bu emsal göstermektedir ki; Beyoğlu gibi eğimli bir yerleşmede = 0.00 kotunun parselin alt kotundan alınması gerekmektedir. Ancak bu durumda yer altı otoparkları plan hükmünde belirtildiği gibi “... *topografyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak...*” şekilde yapılabilir.
- Planlama alanının sınırlarının mevcut mevzuat çerçevesinde belirlenmiş olması, planlama mevzuatının sonucu olup, kamunun bunun dışına çıkması zaten mevzuat olarak kabul edilemez. Hiçbir plan kendi başına bağımsız, boşlukta bir alan gibi düşünülemez. Kaldı ki Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planınının 15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, 21.05.2009 onanlı 1/5000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda plan kademelenmesine uygun hazırlandığının belirtilmiş olması alanın sadece çevresi ile değil kentin bütünü düşünülerek hazırlandığını ifade etmektedir.
- Tescilli Korunması Gerekli Kültür Varlıkları, hem koruma amaçlı planla hem de Koruma Kanunu gereği, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları ile birlikte



değerlendirilmelidir. Planlarda verilen kararlar, yapının sanat tarihi raporu, rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile birlikte, ilgili Koruma Kurullarında yapının fonksiyonu, kontür ve gabarisi açılarından tekrar ayrıntılı olarak değerlendirilmekte olup, planlarda Kurul Kararına göre değişiklik yapılabilir.

- Fatih, Beyoğlu gibi Kentsel Sit Alanlarında kadastral dönüşümlerin zorluğu bilinmektedir.
- Turizm+hizmet+ticaret (THT) alanlarının Yenileme Alanları'nda önerildiği görülmektedir. Yenileme Alanları 5366 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu kararı ile sınırları belirlenmiş alanlar olup, kanunun amacı gereği yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş sit alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek; bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tarihi ve kültürel varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasına yönelik olduğu ve üst ölçekli 100.000 plan kararlarında "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı bölgesinin geleneksel merkez niteliğinin korunacağı, işlevsel çeşitlilik ilkesine uymak şartı ile mevcut, kültür, turizm, perakende ticaret, büro faaliyetleri, kültür endüstrileri, yabancı kurum ve kuruluşlarıyla kentin prestij alanı olma fonksiyonunun daha nitelikli hale getirilerek devam edeceğinin hedeflendiği" belirtilmekte olup, imar planlarında da bu doğrultuda THT fonksiyonu verildiği anlaşılmaktadır.
- Tescilli korunması gerekli kültür varlıkları ile yer altı ve yerüstü envanter çalışmasında başvurulabilecek kaynak Koruma Kurul kararlarıdır. Ülkemizde "Koruma Kurulları" Kültür Varlıklarının korunması, tespit ve tescil işlemleri açısından tek resmi yetkilidir. Kurullar tespit, tescil veya tescilden düşme işlemlerini plan süreci veya sonrasında yapabilmektedirler. Planlarda tescilli korunması gerekli kültür varlıklarının yer aldığı envanter paftası ek pafta olarak verileceği gibi, tescilli korunması gerekli kültür varlıkları, planlara da işlenebilmektedir. Dava konusu planda, iki yöntemin de tercih edildiği anlaşılmaktadır. İki yöntemde de, tescilli korunması gerekli kültür varlıklarının paftalara işlenmesinde sehven eksikler



olabilmektedir. Ancak, bu eksikler veya kurulların planlama süreci sonrasındaki tescilleme veya tescilden düşme işlemleri, plan değişiklikleri ile giderilebilmektedir.

- Dava konusu nazım ve uygulama imar planı raporlarında belirtildiği şekliyle dava konusu alan, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmiştir. Dava konusu Nazım İmar Planı 21.05.2009 tarihinde onanmış, Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan dava konusu Uygulama İmar Planı da 21.12.2010 tarihinde onanmıştır. Dava konusu alanın sit alanı ilanı ile uygulama imar planı onanma tarihi arasında geçen süre düşünüldüğünde, 17 yıl alanın plansız kaldığı ve geçici yapılanma koşulu ve Kurul kararları ile yapılanma yapıldığı görülmüştür. **Dava konusu alanda plan raporuna göre tescilli kültür varlıkları toplamının 4948 adet ile toplam parsel sayısının % 40'ı olduğu; hazırlanan raporda yapı ölçeğinde belirtilen itirazların 4 adet yapıyı kapsadığı düşünüldüğünde ve yapılan itirazların parsel ölçeğinde olabileceği ve alanın tamamını kısıtlamanın kamu yararına uygun olmadığı, tarafımdan tespit edilmiştir.**

- Planlarda yapılması öngörülen ihya (rekonstrüksiyon) kararları, koruma amaçlı planla birlikte Koruma Kanunu gereği ilgili Koruma Kurullarında değerlendirilmektedir. Söz konusu İhyalarla ilgili verilen kararlarda, yapının sanat tarihi raporu, temel rölövesi, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projeleri ile birlikte, Koruma Kurullarında koruma mevzuatı ve ilke kararları kapsamında; yapının yeni kullanım projesi, özgün şema, eleman, strüktür ve malzemesine ilişkin müdahaleler, mekânsal müdahaleler, uygulamaya yönelik öneriler tekrar ayrıntılı olarak değerlendirilmekte olup, **Kurul Kararına göre planlarda değişiklik yapılabilmesi ve bu durumun plan iptalini gerektirmediği bilinmektedir.**

Sonuç olarak, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü ve davalı Belediyelerin onayıyla askıya çıkarılan 21.12.2010 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma



**Amaçlı Uygulama İmar Planı ile bu plana dayanak teşkil eden 21.05.2009 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının, planlama süreci ve plan yapım tekniğine, şehircilik ve koruma ilkeleri ile Kamu yararına aykırı olmadığı kanaatine tarafımdan varılmıştır.**

Hukuki değerlendirme ve takdir Yüksek Mahkemenindir. Şahsımca 5 nüsha olarak düzenlenen Rapor Şerhimi Yüksek Mahkemenize saygılarımla arz ederim. 27.02.2017

Yrd. Doç. Dr. Fatih ELCİL  
İstanbul Üniversitesi Öğretim Üyesi  
Sanat Tarihçi

