

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KORUMA AMAÇLI BÖLGESEL PLANLARIN
KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ:
BEYOĞLU ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

FATİH ÇAKMAK

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA
YÖNETİMİ

KORUMA AMAÇLI BÖLGESEL PLANLARIN
KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ:
BEYOĞLU ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

FATİH ÇAKMAK

Tez Danışmanı: DOÇ. DR. GÖKSEL DEMİR

İSTANBUL, 2013

ÖNSÖZ

Sanayi Devrimi ve sonrasında yaşanan dönem; insanlık tarihi açısından çok önemli gelişmelere sebep olmuş, özellikle insanların yaşam alanı olan kentlerde büyük değişimlere kılavuzluk etmiştir. Pek çok sanayi biriminin örgün taşıma ağlarının bulunduğu şehirlere yönelmesi; kentlere göç dalgaları oluşturmuş, bu yeni gelen nüfus akımları kent içindeki yüksek gelirli yerleşik nüfusu rahatsız etmiş ve kent merkezini terk etmelerine, dolayısı ile de “banliyö yerleşimleri” tabir edilen kenar yerleşimlerinin ortaya çıkmasına yol açmıştır. I. ve II. Dünya savaşları sonunda kent içine yerleşmiş olan nüfus iyice yoksullaşmış, bu kişilerin oluşturduğu alanlarda suç oranlarının yükselmesine ve “çöküntü alanları” oluşmasına aracılık etmişlerdir.

1950-70 yılları arası ise hızlı bir sanayi hareketinin geliştiği, her alanda baş döndürücü bir gelişmenin ve yenilenmenin olduğu bir dönemdir. Bu dönemde özellikle tarihi önemi olan çevrelere yaklaşımlar ürkütücü boyutlara erişmiş ve yeni yapılara yer açmak için spekülatif amaçlarda büyük yıkımlara gidilmiştir.

Tarihi çevrelerin korunması olgusu, gelişmiş ülkelerde uzun tarihi süreçler ve taleplerin ortaya çıkmasıyla alt yapısı oluşmuş, pek çok örnek uygulamaya sahne olmuş bir konudur. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise bu konu geç tartışılmaya başlanmış dolayısıyla sağlıklı bir tarihsel alt yapının ortaya çıkması da güçleşmiştir.

Koruma olgusuyla ilgili pek çok tartışmada; ya olduğu gibi koruyup hiçbir müdahaleye izin vermemek, ya da yapıların veya bölgenin özgün kimliğini tamamen değiştirecek uygulamalara sebep olmak gibi uç örnekler ortaya çıkmıştır.

Oysaki tarihi yapıların, tarihi alanların kentsel kültür belleğinde geleceğe taşınması gerektiği kadar bu tür alanların yaşamayan, müze alanları olmasının da önüne geçilmesi zaruri görünmektedir.

Hem ulusal hemde uluslararası anlamda ülkemizde; tarihi, kültürel ve turistik olarak en çok tanınan bölgelerinden biri olan Beyoğlu, günümüz popüler tartışma konularından

biri olan “Kentsel Dönüşüm ve Yenileme” çalışmalarının en önemli arenalarından biri olarak ortaya çıkmış olması, bu çalışmanın konu seçilmesine sebep olmuştur.

Beyoğlu bölgesini içine alan “Kentsel koruma amaçlı nazım imar planı” nın yukarıdaki açıklamalar dahilinde incelenerek kentsel etkilerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu konu, hem ulusal bir koruma dönüşüm modeli oluşturacak hemde yapılabilecek doğru ve yanlışların ayırt edilmesinde öncü olacaktır.

Bu çalışmanın hazırlanmasında büyük emeği olan Tez Danışmanım Sayın Doç. Dr. Göksel Demir’e ve katkısı olan değerli bütün hocalarıma, başta Beyoğlu Belediyesi olmak üzere tüm kurum ve kuruluşlara, yine hazırlık aşamasında katkı sağlayan tüm dostlarıma teşekkür ederim.

Fatih ÇAKMAK

ÖZET

KORUMA AMAÇLI BÖLGESEL PLANLARIN KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: BEYOĞLU ÖRNEĞİ

Çakmak, Fatih

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Göksel DEMİR

Şubat 2013, 98 sayfa

Koruma amaçlı bölgesel planlar; tarihi çevrelerin, hızla değişen yaşam koşulları, hızlı kentleşme, nüfus artışı, sanayileşme ve teknik gelişmelerle doğal ve kültürel varlıkların yok olmadan korunması, bakımı ve günümüz yaşamı ile bütünleştirilerek kullanılabilmesi amacı ile yapılan planlardır. Beyoğlu ilçesi koruma amaçlı nazım imar planı da bu amaç doğrultusunda hazırlanmış ve Beyoğlu'nun sahip olduğu geçmişten gelen kültürel ve doğal varlıklarını, güzelliklerini geleceğe güvenle taşımayı ve yeni gelişmelerle adapte etmeyi amaçlamaktadır.

Toplam 260 sayfadan oluşan plan raporunun hazırlanma sürecinde Beyoğlu Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi birlikte tam bir koordinasyon içinde çalışmışlardır, ayrıca planı hazırlama safhasında tüm ilgili kuruluşlardan görüş ve onaylar alınmıştır.

Tezin ana içeriğinde “Beyoğlu İlçesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı”nın getireceği çevresel etkiler tüm detaylarıyla incelenecek ve plan doğrultusunda tartışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Beyoğlu İlçesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Tarihi çevrelerde koruma, Kentsel Dönüşüm.

ABSTRACT

THE EVALUATION OF URBAN LIFE IMPACTS OF THE REGIONAL RECONSTRUCTION PLANS: BEYOGLU SAMPLE

Çakmak, Fatih

Urban Systems and Transport Management

Supervisor: Assoc. Dr. Göksel DEMİR

February 2013, 98 pages

Regional reconstruction protection plans are done to protect natural and cultural assets. Sometimes rapid urbanization, population growth and industrialization may damage the natural and cultural assets in a region. Therefore, the plans integrate the assets with today's life. Beyoglu district reconstruction protection plans prepared to protect natural beauty of Beyoglu and aimed to move into the future the natural and cultural assets with integration the new developments.

This plan contains 260 pages and during the preparation process of the plan, Beyoglu Municipality and Istanbul Metropolitan Municipality worked together in a coordination. Also the period of the preparation, the authorized establishments has gave approval for the plan.

In this research, following the introduction, we examined the "Beyoglu district reconstruction protection plan" with all details. And in the following sections, we handled regional plans for protection and environmental impacts of these projects in Beyoglu.

Key Words: Regional Reconstruction Plan, Beyoglu Reconstruction Plan for Protection, Protection in historical places, Urban Regeneration.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	vi
TABLolar.....	ix
ŞEKİLLER.....	x
KISALTMALAR	xi
SEMBOLLER.....	xii
1. GİRİŞ	1
2. KORUMA AMAÇLI BÖLGESEL PLANLAR.....	3
2.1. KORUMA NEDİR ?.....	3
2.1.1. Korumanın Tanımı.....	6
2.1.2. Korumanın İşlevleri	7
2.1.2.1. Korumanın Ekonomik İşlevi.....	7
2.1.2.2. Korumanın Tarihsel İşlevi	7
2.1.2.3. Korumanın Kültürel İşlevi.....	7
2.1.3. Batıda Benimsenen Koruma Türleri	9
2.1.4. Uluslar arası Kongrelerde Koruma Konusu	10
2.1.4.1. 1904 Madrid VI.Uluslararası Mimarlık Kongresi	10
2.1.4.2. Atina Konferansı – 21-30 Ekim 1931 Atina.....	11
2.1.4.3. Atina Antlaşması – 1933 Atina.....	11
2.1.4.4. Venedik Tüzüğü – 25-31 Mayıs 1964 Venedik	11
2.2. TÜRKİYE’DE TARİHİ ÇEVRE BİLİNCİNİN GELİŞİMİ	12
2.3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI NEDİR ?	14
2.4. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	14
2.5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA ÇEVRE DÜZENLEMELERİ.....	14
2.6. PLANLARIN ONAYLAMA SÜRECİ.....	15
3. BEYOĞLU İLÇESİ’NİN KONUMU VE TARİHİ.....	16
3.1. KONUM.....	16
3.2. BEYOĞLU İLÇESİ’NİN TARİHİ	16
3.2.1. Beyoğlu İsmi Nereden Gelir.....	16
3.2.2. Bizans’tan Osmanlı’ya Beyoğlu	17
3.2.3. Osmanlı’dan Cumhuriyet’e Beyoğlu	19

4. BEYOĞLU KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI	25
4.1. PLANIN HAZIRLANMA SÜRECİNİN ANALİZİ	25
4.2. ANA HATLARIYLA BEYOĞLU KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI	26
4.3. PLANIN AMACI.....	28
4.4. PLANIN HEDEFLERİ.....	29
4.5. KORUMA BÖLGELERİ HAKKINDA	30
5. BEYOĞLU İLÇESİ SİT ALANINDA YAPILAN BAZI ÇALIŞMALAR	34
5.1. TARLABAŞI BÖLGESİ ÇALIŞMALARI.....	34
5.1.1. Genel Bilgiler	35
5.1.2. Hızlı Yenileme İçin 5366 Sayılı Yasa	41
5.2. İSTİKLAL CADDESİ VE ÇEVRESİ YAYALAŞTIRMA ÇALIŞMALARI	44
5.3. GALATA MEYDANI VE ÇEVRESİ ÇALIŞMALARI.....	47
5.4. SÜTLÜCE BÖLGESİ VE ÇEVRESİ ÇALIŞMALARI	48
6. BEYOĞLU İLÇESİ KORUMA AMAÇLI BÖLGESEL PLANIN KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	51
6.1. PLANIN UYGULAMA STRATEJİSİ VE KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİ.....	51
6.2. RAPORDAKİ BAZI BÖLÜMLERİN İNCELENMESİ VE KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	53
6.2.1. Konut Yerleşme Alanlarındaki Etkileri	53
6.2.2. Yönetim - İdari Tesis Alanlarındaki Etkileri	54
6.2.3. Ticaret Alanlarındaki Etkileri	55
6.2.4. Ticaret – Hizmet - Turizm Alanlarındaki Etkileri	57
6.2.5. Konut Ticaret Alanlarındaki Etkileri	59
6.2.6. Konaklama ve Turizm Alanlarındaki Etkileri	60
6.2.7. Sosyal Kültürel Tesis Alanlarındaki Etkileri	61
6.2.8. Sağlık Tesis Alanlarındaki Etkileri.....	62
6.2.9. Ulaşımında Planlama Yaklaşımındaki Etkileri	63
7. TEMEL ANLAMDA BEKLENEN KENTSEL ETKİLER	66
8. SONUÇ.....	68
KAYNAKÇA.....	73
EKLER.....	75
EK 1-. Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Notları	76

EK 2-. Önemli Sit Alanları Arsa Rayiç Bedelleri Tablosu (2005-2013 yılları)..... 96

TABLÖLAR

Tablo 5.1 : Kentsel sit alanı içinde düzenleme yapılacak bölgeler	43
Tablo 5.2 : İstiklal caddesi yayalaştırma projesi kapsamında trafiğe kapatılan sokaklar	45
Tablo 6.1 : Kentsel sit alanı yönetim – idari tesis alanları dağılımı	55
Tablo 6.2 : Kentsel sit alanı ticaret alanları dağılımı	57
Tablo 6.3 : Beyoğlu kentsel sit alanı konut + ticaret alanları irtifaları dağılımı	59
Tablo 6.4 : Beyoğlu ilçesi konaklama tesislerinin tür ve niteliklerine göre dağılımı	61
Tablo 6.5 : Beyoğlu ilçesi kentsel sit alanı sosyal ve kültürel tesis alanları dağılımı	62
Tablo 6.6 : Beyoğlu ilçesi kentsel sit alanı sağlık tesis alanları dağılımı	63

ŞEKİLLER

Şekil 3.1: Beyoğlu ilçesinin konumu	16
Şekil 3.2: Eski Beyoğlu resimleri – İstiklal Caddesi.....	18
Şekil 3.3: 1930 Beyoğlu – İstiklal Caddesi	19
Şekil 4.1: 21.05.2009 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	32
Şekil 5.1: Tarlabası kentsel yenileme projesi önerilen sokak silüetleri.....	35
Şekil 5.2: Tarlabası kentsel yenileme projesi kapsamındaki adalar	36
Şekil 5.3: Tarlabası kentsel yenileme projesi örnek ada çözümü planı.....	37
Şekil 5.4: Tarlabası kentsel yenileme projesi örnek ada çözümü kesiti	38
Şekil 5.5: Tarlabası kentsel yenileme projesi örnek ada çözümü cephe etüdü	38
Şekil 5.6: Tarlabası kentsel yenileme projesi önerilen sokak silüetleri.....	39
Şekil 5.7: Tarlabası kentsel yenileme projesi önerilen sokak silüetleri.....	40
Şekil 5.8: Tarlabası kentsel yenileme projesi önerilen sokak silüetleri.....	41
Şekil 5.9: Beyoğlu Belediyesi 5366 sayılı kanuna göre ilanı öngörülen yenileme alanları.....	42
Şekil 5.10: Galata kulesi ve çevresi çalışmaları.....	47
Şekil 5.11: Sötlüce bölgesi kentsel dönüşüm maketi	48
Şekil 5.12: Sötlüce bölgesi mimari projelerinden biri.....	49
Şekil 7.1: Tarlabası Proje Maketi – Beyoğlu Belediyesi.....	66

KISALTMALAR

yy	:	Yüzyıl
ms	:	Milattan Sonra
tt	:	Tasdik Tarihli
İ.B.B.	:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
B.B.	:	Büyükşehir Belediyesi
İlçe Belediyesi:		Beyoğlu Belediyesi
T.R.T	:	Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu
T.H.T	:	Turizm Hizmet Ticaret
R.G.	:	Resmi Gazete
vb.	:	ve benzeri
vs.	:	ve saire
K. ve T.V.	:	Kültür ve Turizm Varlıkları
K.T.V.K.K.	:	Kültür ve Turizm Varlıkları Koruma Kurulu

SEMBOLLER

Kilometrekare	:	km ²
Metrekare	:	m ²
Üçüncü derece ticaret alanı	:	T3
Zemin kat ticaret üst kat konut:		K+T
Maksimum yükseklik	:	Hmaks
Mevcut yükseklik	:	hmevcut

1. GİRİŞ

Kentsel planlarının oluşturulma süreçleri, konu aldığı bölgeyi ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan etkilemektedir. Yeni oluşan çevrelerde yapılan nazım imar planları bölgenin gelişiminde önemli rol aldığı için hassas tetkik ve değerlendirmelerle, uzun süreçlerle birlikte ortaya çıkmaktadır.

Nazım İmar Planları konu aldığı alanın sadece bugününü değil yarınını da etkileyip şekillenmesine altlık oluşturacağı için aynı zamanda stratejik planlar olarak değerlendirilmeleri gerekir. Bu planlarda yapılan değerlendirmeler ve varılan kararlar en nihayetinde uygulamada pek çok çözümsüz veya uzlaşılmaz konunun doğru bir şekilde tanımlanmasını sağlayabileceği gibi yeni adaletsizliklere de sebep oluşturabilir.

Çalışma alanı olarak seçilen Beyoğlu bölgesi hem İstanbul'daki yakın geçmiş, özellikle 19.yy sonrası yerleşiminde, tarihi yarımadayla birlikte en önemli başrollerinden birinde bulunmuş hem de tanık olduğu sosyal süreçler itibariyle kentsel gelişime dair çok önemli ipuçlarını içinde barındırmaktadır.

Özellikle 1950 sonrası uygulanan politikalar ve toplumsal olaylar dahilinde negatif algıyla anılan ve sorun yumağı haline gelen bu bölgede yapılacak plan çalışması fazladan bir misyonu da yerine getireceği düşünülmektedir. Beyoğlu gibi tarihi ve kültürel anlamda simgesel bir öneme sahip kentsel sit alanında alınacak her karar, sahip olunan değerlerin geleceğe nakledilmesine stratejik bir öneme sahip olacaktır.

Çok önemli nitelikli yapı stoğuna sahip olan bölge (tescilli bina adedini rapordan çekip alalım), Tersane binalarının işlevlerini yitimesi, 6-7 Eylül olayları, Tarlabası Bulvarı yıkımı gibi gelişmeler sebebiyle, artan göç, suç oranı ve mülkiyet sorunlarıyla bir çöküntü alanı haline gelmiş, bu da sorunların iyice artmasına sebep olmuştur.

Süreç içerisinde yapılan çalışmalar genellikle yapısal çözümlere sebep olamamış, ve genelde ya tek sokak veya mahalle ölçeğinde kalmış (Cezayir Sokak ve çevresi düzenlemesi, Cihangir Mahallesi ve çevresi düzenlemesi) ya da bürokratik sorunlar

sebebiyle neticeye varılamamıştır (Perşembe Pazarı ve çevresi plan çalışmaları). Son dönemin popüler tartışmalarından olan “Kentsel Dönüşüm” çalışmaları böyle bir yapıya çözüm olması beklentisiyle değerlendirilmekte olup yapılacak çalışmalar bundan sonraki uygulamalara altlık oluşturmak adına örnek teşkil edecek olup buna göre değerlendirilmelidir.

2. KORUMA AMAÇLI BÖLGESEL PLANLAR

2.1. KORUMA NEDİR?

İnsanoğlunun oluşumundan başlayarak günümüze kadar geçen zaman sürecinde tüm aşamaların olduğu ve cereyan ettiği fizik mekana genel tanıtmda “ÇEVRE” denir.

Çevre, tarihsel süreç içinde toplum bilincini yaratan bir kültür kavramı olarak alındığında insan-doğa ilişkisi içinde değişen ve yeniden oluşan ve bunu gerçekleştiren halka özgü doğal yapay her türlü öge ve etmenlerin bir bütünüdür.

İnsanoğlu açık hava yerleşimleri, mağra vb. barınakları daha sonra geçirdiği evrimler neticesinde kendileri tarafından yaptığı yapay barınaklara dönüştürmesi sonucu yerleşik düzene geçmesi ile ilk kent ve kentleşme olgusu başlamıştır.

“TARİHİ ÇEVRE” ise yukarıda bahsettiğimiz yerleşim bölgelerini tarih öncesinden günümüze kadar geçen zaman sürecinde yaşamış bir çok insan topluluklarının ortaya koyduğu medeniyetlerinin bir birikimi ve ürünü olup yaşadıkları dönemlerin sosyal, ekonomik, kültürel, mimari ve diğer tüm özellikleri fizik mekanda vücuda getiren kent ve kent kalıntılarıyla, çeşitli tarihi olayların cereyan ettiği alanlar ve tespiti yapılmış tüm yapay ve doğal özellikleri olan korunması gereken alanlardır.

“Tarihi kent”, “tarihi merkez”, “tarihi kentsel merkez”, “tarihi yerleşim”, “korunmuş kentsel alan” terimlerinin hepsi, yaşayan, içinde oturlan ya da ikamete elverişli, estetik ya da tarihi önemi olan yerleri ifade etmektedir. Bir kentin ya da kentsel alanın “tarihi yerleşme” olarak adlandırılması içinse bazı özellikleri taşıması gerekmektedir: (Papageorgious, 1971)

- Orijinal ve karakteristik bir kent strüktürü,
- Önemli mimari özellikler,
- Devam eden bir sosyal yaşam.

Bu özellikler irdelendiğinde genel kanının aksine olarak, tarihi yerleşmelerin çok eski olmaları gerekmemektedir. “Tarihi” yaklaşım, yerleşmenin ortaya çıkış tarihi ile değil,

onun tüm tarihsel gelişimini belirtmektedir. Dolayısıyla, günümüzün ilginç kentsel oluşumları da aynı zamanda ‘tarihi yerleşmeler’ olarak sınıflandırılabilir.

Papageorgiou’nun (1971), kent planlama kriterlerine göre yaptığı tarihi merkezlerin sınıflaması, tarihsel bina ve yerleşimlerin, yeni bina ve yerleşimler ile olası ilişki şekillerini de açıklamaktadır:

- Bağımsız ve anıtsal yapı gruplarının temsil ettiği yerleşmeler: Bu grupta tarihi manastırlar, kaleler, kervansaraylar gibi tek yapı ya da yapı grupları yer almaktadır. Bunlar tek başlarına olabilecekleri gibi bir yerleşimin yakınında da bulunabilir.
- Küçük kırsal tarihi merkezler: Bu tür tarihi yerleşmeler, küçük bir liman yada dağ yada vadide kurulmuşlardır. Bu tür yerleşmeler coğrafi konumlarından dolayı izole edilmiştir ve bu nedenle de kent strüktürü uzun süre değişmeden kalabilmiş, orijinal kent görünümleri korunmuştur. Örneğin bir çok İtalyan ortaçağ kenti ile ülkemizde yakın zamana kadar Anadolu’nun pek çok kenti, (Safranbolu ve Kula gibi) bu grup içinde yer almaktadır.
- Tarihi Kentler: Nüfusu 200 bin olan orta büyüklükteki tarihi kentler bu sınıflamaya girmektedir. Son sekiz yüzyılda yapılmış ve bu süre içinde hem gelişmelerini hem de aynı kent strüktürünü, aynı nüfusu günümüze kadar taşıyabilmiş kentlerdir. Bu kentler, yüzyıl başında bir nüfus patlaması yaşamamış ve kentleşme hareketlerine maruz kalmamışlardır. Bu gruptaki tarihi kentler iki türlü olabilmektedir; ya homojen bir kent görünümüne sahiptirler (Regensburg, Chartres, Salzburg gibi) ya da Floransa, Venedik gibi başarılı yaratıcı yaklaşımları bir arada içeren bir karışımdırlar.
- Büyük metropollerdeki tarihi bölgeler: Günümüzde pek çok büyük kentin (metropolün) içinde kalan tarihi alanlar, ya modern şehirden izole edilmiştir (Atina, Zürih, Napoli, Cenova gibi), ya da metropolün merkezinde önemli bir yer işgal etmektedir (İstanbul, Paris, Amsterdam, Roma, Münih gibi). Tarihi merkezlerin metropol içinde olası 5 şekli vardır; kent merkezinde yer alabilirler, kent içinden geçen önemli bir su yolu üzerinde olabilirler, metropol içindeki önemli anıt gruplarının yanında olabilirler, önemli bir yeşil alan yanında olabilirler ya da kentin yeni merkezlerinin içinde yer alabilirler.

Yaratılan maddi kültür öğeleri o çağın toplumsal kültürel yapısının simgeleri olmuşlardır, insanoğlu kendi yarattığı ve fakat sonuçlarını kontrol edemediği bir gelişme tarafından sürüklenmekte, farklılaşan yaşam koşulları ile yeni gereksinimler, yeni istek, beğeni ve özlemlerle ters düşen herşeyi ve bu arada çevresini (fizik mekan sistemini) hızla değiştirmektedir. (Baykal, 1983).

Koruma olgusunu yaratan temel nedenler insanın çevresiyle, kültürel mirasıyla olan bu çelişkili ilişkide yatmaktadır. Korumanın temelinde ayrıca tarihin sürekliliği de rol oynamaktadır. Tarihin sürekliliği yaşamın sürekliliği ile birlikte düşünüldüğünde, insan yaşamındaki dinamizm daha kolay algılanabilmektedir (Baykal, 1983).

Eruzun'a göre Tarihi çevreleri korumanın önemi üç genel amaç içinde toplanabilir (Baytin, 1994).

- Tarihi mirasın gelecek kuşaklara iletilmesi,
- Kültür sürekliliğinin sağlanması,
- Çağdaş insana tarih ile birlikte yeni yaşam olanakları sağlanması.

Tekeli'ye göre Türkiye'de kültürel değişme konusundaki farklı tutumlar üç ana grup içinde toplanabilir: (Baytin, 1994)

- Bilinçli olarak tamamen yeni bir kültür almaya çalışmak (redd-i mirasçı tutum).
- Kültürel mirasa tam olarak sahip çıkan, değişmeyi reddeden tutum. Ancak değişen toplumsal koşullar içinde bu görüşü sürdürmek olanağı kalmamıştır. Bu tutumda kültür iki şekilde ele alınmaktadır. Kültürün birinci bölümünde, teknolojik bileşenin ağır bastığı uluslar arası nitelik dolayısıyla, başka kültürden alınabilir, kültürün ikinci bölümü ise o topluma özgüdür, değişmemelidir.
- Kültürün sürekli ve bütün olarak olduğu yada değiştiği anlayışının hakim olduğu bu tutum, kültürde evrimci bir değişmeyi öngörmektedir. (Baytin, 1994)

Arkeoloji, sanat tarihi, siyaset tarihi, bilim tarihi, sosyoloji ve kent planlama tarihçilerinin, tarihi kaynaklar ve dokümanları geçmişin kalıntıları olarak ele alan görüşünün yanında, günümüzün kent planlaması dinamik bir bakış açısından, tarihsel nesnelere, bugünkü ve gelecekteki gelişmeler için potansiyel bir 'yaşam taşıyıcı' olarak görmektedir. Bu açıdan, yaşayan bir organizma olan kentin, sürekli olarak yeniden

üretilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda mimarlıkta, geçmişi korumak kadar, onu günün gereklerine uyarlama zorunluluğu da vardır.

2.1.1. Korumanın Tanımı

Sözlük anlamı olarak koruma “Bir varlığı tehlike ve dış etkilere karşı güvence altına almak” şeklindedir. Kentbilim terimleri sözlüğünde ise kentsel anlamda koruma “Kentlerin belli kesimlerinde yer alan çağbilimsel (tarihsel) ve yapıtasarcılık (mimarlık) değerleri yüksek yapıtlarda anıtların ve doğal güzelliklerin –kentte bugün yaşayanlar gibi- gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı saldırıdan ve dokuncalı (zararlı) eylemler karşısında güvence altına alınması” olarak tanımlanmaktadır (Baykal, 1983).

1710 sayılı “ESKİ ESERLER KANUNU” nun 1.maddesine göre, “Tarihten önceki devirlerle, tarihi devirlere ait olup, bilim, kültür, din veya güzel sanatlarla ilgili bulunan, yer üstünde, yer altında veya su içindeki bütün yapılar, taşınır ve taşınmaz mallar ve aynı nitelikteki her türlü belge” eski eser sayılıp, korunacak değer kapsamına alınmıştır.

Mimari yapıtlar tarihi çevrenin, dünün yaşam ve düşünce biçiminin, teknolojisinin algılanabilmesi, yaşanan çağın anlaşılabilmesi için en belirgin öğeleri oluşturmaktadırlar.

Avrupa Konseyi Kültürel İşbirliği Konseyi ise korunacak değerleri, mimari eserleri de içine alarak, korunacak taşınmaz anıt ve sit olarak ikiye ayırmıştır. Bu tanımların ışığında korunacak değerleri şöyle sıralayabiliriz (Baykal, 1983).

- Belli bir dönemin sosyal, ekonomik, kültürel tarihini yansıtan, o çağın belgesi niteliğinde olan yapı ya da alanlar;
- Tarihi bir kişiyle ya da tarihi bir olayla ilişkili olan yapı ya da alanlar;
- Belli bir teknolojinin, bir gelişmenin ilk örneklerini oluşturan yapılar;
- Özel bir stilin ya da bir yerleşme türünün önemli özelliklerini taşıyan yapı ya da alanlar;
- Yerel mimarının ya da yerleşimin örneklerini taşıyan yapı ya da alanlar;
- Bir toplumun yaşam biçimine yerleşmiş, yön vermiş, efsaneleşmiş yapı ya da alanlar;

- Bulunduğu yerin sembolü olmuş yapı ya da alanlar;
- Çoğunluğun beğenisini kazanmış, görsel değeri olan yapı ya da alanlar;
- Tek başlarına bir özelliği olmayan, bir araya geldiklerinde yerleşim ve yaşam biçimi; estetik açıdan önem taşıyan yapı ya da alanlar;
- İşlevi açısından ekonomik, siyasi ve dini değeri olan yapı ya da alanlar.

2.1.2. Korumanın İşlevleri

2.1.2.1. Korumanın Ekonomik İşlevi

Her yapı, yapıldığı çağın gereksinimlerine göre yapılmaktadır. Dolayısıyla değişen toplum yapısında gereksinimler değiştğinde, yapı işlevini yitirip ortadan kalkar. Oysa yapılar genellikle uzun ömürlü ve dayanıklıdır. Bu nedenle, günümüze kadar gelebilmiş yapılara yeni işlevler kazandırıp, kullanım olanağı sağlanabilir. Koruma eyleminin ekonomik amaçla uygulanması, korumanın ekonomik işlevini oluşturmaktadır. (Baykal, 1983)

2.1.2.2. Korumanın Tarihsel İşlevi

Sanat tarihi açısından önem taşıyan yapı ya da yapı grupları, eski sosyo-ekonomik yapıya veya tarihin bir kesimine tanıklık etmektedirler. Korumanın bu amacı da tarihsel işlevini oluşturmaktadır. (Baykal, 1983)

2.1.2.3. Korumanın Kültürel İşlevi

Günümüze gelen yapılar, geçmiş kültürlerin izlerini taşımakta “ kültürel olgular”ın canlı tanıklığını yapmaktadırlar. Uluslara, geçmiş kültürden kaynaklanan “çağdaş bir kültür” yaratma olanağı sağlamaktadır. Bu amaç da korumanın kültürel işlevini oluşturmaktadır. (Baykal, 1983)

Orhan Göçer, ülkemizde korumanın planlama bütünü içinde ele alınıp devlet organizasyonu halinde yapılması gerektiği üzerinde durup, korumayı üç aşamalı olarak öngörmektedir. (Baykal, 1983)

- Total Koruma (Development) Yapısal Dokunun Tümüünün Korunması
- Yenileyerek Koruma (Rehabilitation)
- Mevcut dokuda ayıklama yapmak.
- Kalan binaların yenilenmesi ve modernleştirilmesi
- Koruyarak Yeni Tutma (Conservation) Yapıların Devamlı Bakımını Yapmak

Prof. Bülent Özer ise, anıtlarla ilgili çalışmaları başlıca üç ana aşamada ele alınıp incelenmesinin mümkün olduğu görüşündedir. Bu aşamalar şöyle sıralanmaktadır.

1.Konservasyon (Koruma): Anıt bakım çalışmalarının ilk aşamasını oluşturur. Türkçe'ye koruma olarak geçmiştir.

Konservasyon iki türe ayrılır;

- a) Spontone Konservasyon: Herhangi bir bilinçli müdahaleye uğramaksızın anıtların kendiliğinden saklanmasıdır.
- b) Bilinçli Konservasyon: Koruma bir dış müdahaleyle sağlanıyorsa bilinçli konservasyon söz konusudur. Anıtın, bilinçli olarak belirli bir amaç ve gerekçeyle saklanmasıdır.

2.Restorasyon: Restorasyon, ikinci aşamayı oluşturmaktadır. “Herhangi bir anıtın saklanması gerektiği kararına varıldıktan sonra onu hangi yöntemlere başvurarak en özgün haliyle sağlam bir şekilde ayakta tutmanın mümkün olabileceği hususu araştırılır”. Restorasyon, onarma, düzeltme yeniden yapma, yeni güç aşılama anlamına gelmektedir. Restorasyon aşamasındaki koruma türleri şunlardır:

- a) Konsolidasyon: Çağdaş teknoloji ve malzeme ile mevcudu sağlamlaştırarak koruma türüdür.
- b) Liberasyon: Tarihi yada geleneksel örnekte orijinalliği bozan fazlalıkların ortadan kaldırılmasıdır.
- c) Reintegrasyon: Orijinale göre eksik olan bölümlerin tamamlanması ve bütünü yeniden elde edilmeye çalışılmasıdır.
- d) Konsolidasyon – Liberasyon – Reintegrasyon: Bazı durumlarda, her üç yöntemin birlikte kullanılması gerekmektedir.

e) Reconstruction: Tarihi yapının bulunduğu çevrede her hangi bir zarar görebileceği düşüncesiyle başka bir yere taşınmasıdır.

f) Renovation: Kent, kentsel parça, bina ya da binanın herhangi bir bölümünün belirli bir kısmının yenileştirilerek muhafaza edilmesidir.

g) Revitalization: Yeniden yaşatma anlamına gelen revitalization, koruma türlerinin üçüncü aşamasını oluşturmaktadır. Bazı tarihi eserler, restore edildikten sonra işlevlerini bugün içinde sürdürürler; bazılarında ise iç mekanlarında sanat müzesi veya herhangi bir sanat faaliyeti sürdürülerek, bu yapılara yeni bir karakter kazandırılır. Revitalization da iki ayrı türdedir.

- Pasif Revitalization: Anıtların ya çatı ve duvarları dondurulmuş bir mabet niteliği ile saklanmaları ya da iç mekanlarında başkaca sanat veya zanaat dallarını barındıran müzeler halinde yararlanılmasını mümkün kılacak şekilde yaşatılmasıdır.
- Aktif Revitalization: Bu yöntemde korunan yapıya ya da kentsel parçaya çağdaş bir fonksiyon vermek söz konusudur.

2.1.3. Batı'da Benimsenen Koruma Türleri

Çeşitli uluslar arası kuruluşlar, yayınlarında ya da düzenledikleri sempozyumlarda, çeşitli koşullara göre değişen koruma eylemleri türleri ortaya koymuşlardır. Koruma türleri arasında en çok benimsenenler şunlardır (Baykal, 1983);

- Korunacak Değeri Özgün Niteliğinde Olduğu Gibi Saklama (Protection)
Bu tür korumada amaç, korunacak değeri özgün niteliğinde bırakmaktır. Korunacak değer denetim altına alınarak dış etkilerden hasar görmesi bozulması önlenerek hırsızlık, yangın gibi koşullara karşı korumak, yapıya sınırlı onarımlar yapmak, dış cephelerini boyamak, pisliklerini temizlemek, çevresini, yollarını, avlularını, kaldırımlarını bakımlı ve temiz tutmak, bulunduğu bölgede yeşillendirerek estetik bir anlam vermek anlaşılmaktadır.
- Restore Ederek Koruma (Restoration)
Bu tür korumada amaç, eserin özgün niteliğinde olan bozulmaları değişiklikleri, ekleme ve eksilmeleri bulup, onu yeniden canlandırmaktır. Bu işlem yapılırken, binanın dayanıklılığını sağlamak amacıyla fiziksel yapısına eklentiler yapılabilir,

yapının özgün niteliğine ters düşen sonradan yapılmış eklentiler kaldırılıp, kaybolan, kopan, yıkılan, tahrip edilen parçalar yeniden birleştirilebilir.

- **Çağdaş Koşullara Uyarlayarak Koruma (Modernization)**

Tarihi değerleri müzeci anlayışla korumanın yetersizliği üzerine ortaya çıkan bir koruma türüdür. Çağdaş toplum yaşamıyla tarihsel yapı ya da alanı, buralara uygun bir işlev vererek bölgeyi canlandırmak; yeni gelen işlevin gerektirdiği yapısal ve strüktürel değişiklikleri gerçekleştirip, yeni amaca hizmet edecek ölçülerde genişletilip, yükseltilip, eklentilerin yeni bölümlerin yapılması, önemli yapıların ortaya çıkması için, çevredeki yapıların ayıklanması, çağdaş konfor koşullarına göre yapının donatılması yolu ile bütünleştirerek korumadır.

- **Kaybolan yada Kaybolma Olasılığı Olan Tarihi Eserin Aslına Sadık Kalarak Yeniden Yapılması Yoluyla Korunması (Reconstruction, Recontitution, Reproduction, Facsimile, Rapolica)**

Kentsel bir bütünün veya bir parçasının, bu konudaki fotoğraf kitap v.b. çalışmalardan yararlanılarak aslına uygun olarak orijinal şekliyle yeniden yapılmasını içeren bir koruma anlayışıdır. Günümüzde çok tartışılır bir koruma şeklidir. Arkeolojik kazı sonuçlarında ve II.Dünya savaşından sonra Avrupa’da bir çok kent merkezinde uygulanmış bir yöntemdir.

- **Tarihi Çevrenin Karakterinin Ölçü, Oran, Malzeme, Renk ve Benzeri Özelliklerinin Belirlenmesi ve Denetlenmesi Yolu ile Koruma (Rebuilding, Redesing)**

Bu tür korumada amaç, tarihi çevre içinde yapılacak yeni binaların, eski ile uyum sağlayacak şekilde yapılmasını sağlamaktır. Çevreyi bozan binaların yıkımı ile, boş alanlarda yeni teknoloji ve çağdaş tasarımla gerçekleştirilecek binaların çevreye renk, oran, ölçü ve malzeme yönünden mevcut binaların benzerlerinin yapımını kullanan bir yöntemdir.

2.1.4. Uluslararası Kongrelerde Koruma Konusu

2.1.4.1. 1904 Madrid VI. Uluslararası Mimarlık Kongresi

Tarihsel eserlerin korunması konusunda ilk uluslararası çalışma, 1904 yılında Madrid’de toplanan “ VI.Uluslararası Mimarlık Kongresi” dir. Mimari anıtların

korunmaları onarımları ile ilgili ilk uluslararası kararlar da bu kongrede alınmıştır (Baykal, 1983).

2.1.4.2. Atina Konferansı – 21-30 Ekim 1931 Atina

Konferansta ilk kez tarihi anıtlar çevreleri ile birlikte olan alınmış tarihi anıtların çevrelerine de saygı gösterilmesi önerilmiştir. (Baykal, 1983)

2.1.4.3. Atina Antlaşması – 1933 Atina

1933 yılında yine Atina’da düzenlenen “Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi, CIAM” sonunda alınan koruma kararları “Atina Antlaşması” diye adlandırılmış ve uzun yıllar önemlerini korumuştur.

Bu antlaşmada başlıca şu önemli kararlar alınmıştır.

65.MADDE: Mimari değerler (tek anıtlar veya yerleşmelerdeki kümeler) korunmalıdır. Geçmişin değerli tanıkları önce tarihi ve duygusal değerleri için, sonra da insan yaratıcılığının belgesi olduklarından saygı görmeli ve onları ellerinde bulunduranlar tarafından korunmalıdır.

66.MADDE: Şehir çıkarları ile çağını geçirmiş önemli varlıklar çatışma halinde ise, bunlardan bazıları korunmalı, diğerleri yıkılmalıdır. Geçmişe ait herşey uzun süre yaşama hakkını kazanamaz. “Eğer onlar, geçmiş bir kültürün anlatımı iseler ve bir genel çıkara cevap veriyorlarsa” korunmalıdırlar.

70.MADDE: Tarihi bölgelerde yeni yapılan binalarda eski üslubun kullanılmasının kötü sonuçlar verdiği, bu kopyacılığın “kendini yalana mahkum etmek ve kurallara göre “sahte yapmak” olduğu üzerinde durulmuştur. Sahte ile gerçeğin yanyana olması bir bütünlük duygusu uyandıracığı yerde korunması istenen eserin değer kaybetmesine yol açmaktadır. (Baykal, 1983)

2.1.4.4. Venedik Tüzüğü – 25-31 Mayıs 1964 Venedik

Tüzüğün 1.maddesinde “Tarihi Anıt” kavramı, tek mimari eserden “önemli bir gelişmenin, tarihi bir olayın tanıklığını yapan kentsel ya da kırsal yerleşmeyi içine

alacak şekilde tanımlanmış, tamamlanmıştır. İkinci maddede ise koruma ve onarım için yardımı olabilecek bütün bilim adamları ve teknisyenlerin işbirliğine gitmeleri gerektiği belirtilmiştir. (Baykal, 1983)

2.2. TÜRKİYE'DE TARİHİ ÇEVRE BİLİNCİNİN GELİŞİMİ

Koruma ile ilgili ilk adımlar 19.uncu yüzyılda başlamıştır. Tanzimat ile birlikte yeni yasal düzenlemeler gelmiştir. 1848, 1864, ve 1882'de Ebniye (yapılar, binalar) nizamnameleri (kanunları) çıkarılmıştır. Bu kanunlar ile; yol dokusu, yeni yapı, onarımlar (adi tamir), malzeme-normlar, yasak ve cezalar, boyutlar ve yürütme ile ilgili konularda kurallar konmuştur. Bazı yerlerde, bazı sokaklar üzerindeki binaların yıkılması ve yenilenmesi yasaklanmıştır. Yol genişliği ile yapı yüksekliğinin dengelenmesi de yapılmıştır. Kültür varlıklarının korunması ile ilgili ilk yasal düzenleme olan 13 Şubat 1869 tarihli Asar-ı Atika Nizamnamesi (Eski Eserler Kanunu) de bu dönemde çıkmıştır. Bu yasa ile, yabancı araştırmacıların yapacakları arkeolojik kazılar izne bağlanmış ve kazılarda elde edilen buluntuların yurt dışına çıkarılması yasaklanmıştır. (Nilgün, Babacan, Çimen, 2000).

Osmanlı'da kurulan Muhafaza-i Asarı Atika Encümeni'nin çalışması Asar-ı Atika Nizamnamesine göredir. 1930 lu yılların ortasında Eski Eserleri Koruma Encümeni olarak değiştirilir. 1939 da Encümenin görüşü, yıktıktan sonra imar yerine, yıkmadan geliştirerek; düzenleyerek imar edilmesi düşüncesinin baskın olduğunu göstererek bu konuda ne kadar ileri bir yaklaşımın olduğunu ispatlar.(Nilgün, Babacan, Çimen, 2000).

Cumhuriyetin ilk yıllarında ülkenin sınırlı kaynaklarından ayrılan payla, Anadolu'nun Türk öncesi katmanlarını aydınlatacak arkeolojik kazılar yapılırken, Selçuklu ve Osmanlı yapıları bakımsız kalmıştır.

Önceleri “ abidelerin hüsnü muhafazası” ya da “harabiden kurtarılması”, ardından “ tarihi eserlerin restore edilmesi ve meydana çıkarılması” anlatımı, daha sonralar, “ tarihsel çevrenin korunmasına” dönüşmüştür. Koruma kavramının içeriği ve kapsamı zaman içinde değişmekle birlikte, Türkiye'de tarihsel çevreye bakışta değişmeyen

nitelik; açıkça savunulan görüşün hep koruma yanlısı olması, oysa uygulamanın karşı yönde gerçekleşmesidir.

Yüksek Kurulun 1951 senesinde kurulmasıyla, korumaya yönelik ilke oluşturma ve denetleme süreci ilk kez kurumsallaştırılmıştır.

Kurul, çeşitli dönemlerde kendisine tanınan yeni yasal haklarla Türkiye'nin gündeminde 20-30 yıldan fazla bir süre çok önemli bir yer işgal etmiştir. Hatta 1960'lardan sonraki dönem, doğrudan bir yasadan kaynaklanmayan, kurulun kendi inisiyatifiyle koruma hareketlerinin ilk başladığı dönem olarak nitelendirilebilir. (Nilgün, Babacan, Çimen, 2000)

1973 yılında çıkan ilk mevzuatımız, 1710 Sayılı Yasa ise Yüksek Kurulun bu konudaki tavrını yasal olarak da pekiştirmiş bulunmaktadır. Bunun çalışmaları arasında belgeleme, koruma amaçlı imar planı, geçit dönemi imar koşulları gibi bazı kavramların yerleşip geliştiği görülür.

Bunun yanı sıra, Kurulun 1983'te sona erdirilmesinin bir başka nedeninin de, yönetiminin arzu etmediği ve yeğlemediği konularda karar verilmesinin getirdiği rahatsızlık olduğunu söylenebilir. 2863 Sayılı Yasa, Kurul üyeliği görevinin iktidarlar tarafından verilip alınması kuralını getirecektir.

Tüm bunların ötesinde ve bunların da üzerindeki bir bürokratik sakınca ise, Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Kurulu üyelerinin Kültür Bakanının lüzum görmesi halinde kurumlarınca değiştirilebileceği hükmüdür. Bunun ne kadar sakıncalı olduğu, son yıllarda kurul üyeliklerinde görülen trafikten anlaşılmaktadır (Nilgün, Babacan, Çimen, 2000).

Ülkemizde yenileme koruma kavramı yeni yeni gelişmeye başlamıştır. Önceleri tek yapı ölçeğinde ele alınan koruma bugün sokak, mahalle, kent ölçeğine ulaşmıştır. Tarihi kent parçalarının kent bütünü içinde makro ve mikro ilişkiler kurularak, yeni işlevler yüklenerek korunabileceği, geliştirilebileceği ve böylece yeniden canlılığa, işlerliğe kavuşacağı düşüncesi mevcuttur.

2.3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI NEDİR

Koruma amaçlı imar planı, 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, sağlıklılaştırma, 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 nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır (Resmi gazete, sayısı:25887 26/07/2005.)

2.4. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Koruma amaçlı imar planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik altyapı ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, sınırlı büyüklükteki bir alan için arazi kullanım kararını veya plan notunu değiştiren, kamu yararının, arkeolojik, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir .

2.5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA ÇEVRE DÜZENLEMELERİ

Ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve dolaşımdan kaynaklanan sorunlarını çözmek, alanın ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla her ören yerinin kendi özellikleri göz önüne alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projeleridir .

2.6. PLANLARIN ONAYLANMA SÜRECİ

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; belediye meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları, Belediye başkanınca mühürlenmekte ve imzalanmaktadır.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; il idare kurullarınca karar verilen imar planları, valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girmektedir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz - dava açma ilgili idare nezdinde yapılmaktadır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerlerde; belediye başkanlığınca Belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planlar, belediye meclisince 15 gün içinde incelenerek gerekçeleri de belirtilmek suretiyle kesin karara bağlanır ve karar tarihinden itibaren 15 gün içinde belediye başkanlığınca ilgisine yazı ile bildirilmektedir.

3. BEYOĞLU İLÇESİ'NİN KONUMU VE TARİHİ

3.1. KONUM

Beyoğlu, İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan eski ilçelerinden biridir. Beyoğlu İlçesi'ni kuzeyden Şişli İlçesi, doğudan Beşiktaş İlçesi ve İstanbul Boğazı, kuzeybatıdan Kağıthane ve Eyüp ilçeleri, güneyden Haliç çevrelemektedir. Yüzölçümü 8.76 km²'dir. Köy yerleşimi olmayan ilçe 45 mahalleden oluşmaktadır.

Şekil 3.1: Beyoğlu ilçesi'nin konumu.



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

3.2. BEYOĞLU İLÇESİ' NİN TARİHİ

3.2.1 BEYOĞLU İSMİ NEREDEN GELİR

Tarihi yarımadanın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge, öteden beri Yunanca'da “karşı yaka”, “öte” anlamına gelen “Pera” adıyla anılmıştır. Türkler tarafından kullanılan “Beyoğlu” adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülmektedir. Bu konuda iki varsayımdan söz edilmektedir. Fatih Sultan Mehmed döneminde, Pontus Prensi Aleksios Komnenos'un (veya yeğeninin) İslamiyeti kabul

ederek bu bölgeye yerleşmesinden, diğer bir varsayıma göre de Kanunî Sultan Süleyman döneminin Venedik elçisi Andrea Gritti'nin oğlu Luigi Gritti'nin Taksim dolaylarında bir konakta oturmasından kaynaklanmaktadır. Türkler'in "Bey oğlu" diye andıkları bu adam, elçinin bir Rum kadınla evlenmesinden dünyaya gelmiştir.

Pera adı, 1925'de resmi yazışmalardan çıkarıldıktan sonra gittikçe unutulur hale gelmiş, buna karşılık Beyoğlu adı güç kazanıp bölgeyi belirtmek için daha yaygın biçimde kullanılmaya başlanmıştır. (Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, 1994)

3.2.2 BİZANS' TAN OSMANLI' YA BEYOĞLU

Pera, Bizans dönemindeki İstanbul'un sonradan gelişen yerleşim yeri olmuştur. İmparator 2.Theodosius tarafından bir kısmı yaptırılmış olan İstanbul surlarının çevrelediği kapalı alanın Haliç'e ve Marmara'ya bakan yamaçlarında konutlar; Sirkeci çevresinde ticaret kuruluşları; Sarayburnu, Beyazıt, Aksaray, Cerrahpaşa, Yedikule' de yönetsel, dinsel ve ticari merkezler yoğunlukta idi. Ayrıca Haliç'in karşı kıyısındaki Galata da bir dış yerleşim yeri olmuştur. Sykai (Sycae) adı verilen bu yerleşim yerinde oturanların çoğunluğunu Venedikliler ile Cenevizliler oluşturmaktaydı. Daha sonraları surlarla çevrilen bu yerleşim yerleri, zengin bir ticaret merkezi oldu.

13. yy'da Cenevizli tüccarların yönetimine verilen Galata yüzyıllar boyunca ticaretteki önemini korumuştur. 5. yy'da kent 100 bini bulan nüfusıyla dünyanın sayılı büyük kentlerinden biriydi. Osmanlılar tarafından alındığında 50 bin kadar olan nüfus Rumeli ve Anadolu'dan getirilen müslüman ve müslüman olmayan halkın yerleştirilmesiyle 100 bini aştı. Müslümanların büyük bölümü bu dönemde eski kentin bulunduğu yarımada'nın dışında yaşıyordu. Sykai'de sur dışına taşarak Pera (bugün Galatasaray) yönüne doğru büyüdü.

Galata'nın ilk çağlara dek uzanan tarihine karşın, Beyoğlu, 16. yy'ın ilk yarısında, içinde tek tük yapıların yer aldığı, bağlık bahçelik bir alandı.

Şekil 3.2: Eski Beyoğlu Resimleri, İstiklal Caddesi.



Kaynak: www.resimlerresim.com

Beyoğlu, Galata'dan gelen Hıristiyanlarla yabancıların, elçilikler dolaylarına ve o zamanlar "Grand Rue de Pera" denilen İstiklal Caddesi boyunca yerleşmesiyle Avrupa kenti görünümünde bir yerleşme olarak ortaya çıktı.

Böylece, İstanbul içinde farklı bir topluluk 17. yüzyılda gelişmeye başladı. İlk önceleri, Fransız ve Venedik elçilikleri ile onların çevresinde yerleşmiş Fransisken misyonerleri yerleşmenin çekirdeğini oluşturuyordu. 17. yüzyılın başlarında Galata'yı gösteren bir gravürde surların dışında çok az bina gözükmektedir.

1700'de Beyoğlu, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Dört yol, merkez olmak üzere Beyoğlu gelişmişti. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. 18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla, ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. 18. yüzyılın sonunda İstanbul'a gelen Dallaway, Beyoğlu'nu Galata'nın yazlığı olarak tanımlıyor, yolların düzensiz olduğunu belirtiyor

ve bu bölgede Fransız, İngiliz, Hollanda, Venedik, Rusya, İsveç, İspanya, Prusya ve Napoli’li diplomatların kışlık malikanelerinin bulunduğunu yazmıştır. (Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, 1994)

3.2.3 OSMANLI’ DAN CUMHURİYET’ E BEYOĞLU

Şekil 3.3: 1930 Beyoğlu – İstiklal Caddesi



Kaynak: www.ogretmenlerforumu.com

Osmanlı devrinde Beyoğlu, çevre olarak, batılılaşmanın maddi görüntüsünün odaklaştığı yer durumundadır. En hayati ihtiyacı olan suya kavuşulması, Beyoğlu’nun daha geniş çapta iskanını sağlamıştır.

1492’den sonra Galata’daki yabancı elçilikler Beyoğlu’na taşındı; Galatasaray ile Tünel arası yerleşim alanı olarak gelişmeye başladı. XVIII. yy’da da gelişimini sürdürerek Kasımpaşa ve Tophane taraflarına yayıldı. Onsekizinci yüzyıl sonlarına kadar Galata surunun dışına pek taşınmış değildi. Bizans’ın son döneminde Galata’nın ticari hayatına Latin kökenliler hakimdi. Çoğunluğunu Genovalılar’ın oluşturduğu Latin kökenlilerin miktarı Rumlardan daha fazlaydı. Galata, Türk yönetimine geçince de Ceneviz’den

kalan bu Latin kökenlilerin tamamı Galata'yı bırakıp gitmedi. Kalanlar Türk döneminin Lövantenleri (müslüman olmayan azınlık)'nin mayasını oluşturdu.

Fetih'ten sonra Galata'ya da bir hayli Türk yerleşti. 1476 tarihli bir belgeye göre, Galata'da 592 Rum, 535 Müslüman, 332 Frenk ve 62 Ermeni evi vardı. Galata'nın sur içi bölümünde Türkler çoğunlukta değildi, ama Tophane, Fındıklı, Ayaspaşa, Kabataş, Galatasaray'dan Tophane'ye inen yolun çevresi, Beşiktaş, Haliç kıyılarında ise Azapkapı Sokollu Camii çevresi ve onun biraz daha ilerisindeki Kasımpaşa Türk evleriyle doluydu. XIX. yüzyılda durum değişti. Yüzyılın ikinci yarısında hem hız hem de hacim bakımından değişmenin ölçüsü gayrimüslim guruplar lehine büyüdü. Galata Kulesi çevresinden Galatasaray'a kadar uzanan sahada Rum, Ermeni, Yahudiler'den meydana gelen gayrimüslimler ile Lövantenler ve yabancı uyruklular çoğunluğu oluşturdu. Ayrıca, Osmanlı Devleti'nin Batılılar'a karşı tutumundaki değişme, Osmanlılar'la yeni ilişki kuran devletlerin de Beyoğlu'nda arsalar edinerek binalar yaptırılmalarına ve geniş kadrolu personelle buralara yerleşmelerine yol açmıştır. Aslında Avrupa devletleri Beyoğlu'nda yer edinip elçilik binalarını buralara kondururken Beyoğlu'nun bina dokusu da zenginleşmiştir.

Galata'da canlı bir ticaret hayatı olduğu halde, buraya büyük çaplı camiler yapılmamış, medreseler inşa edilmemişti. Bunun en büyük nedeni, Galata ve Beyoğlu'da yeterli suyun olmamasıydı. Nitekim az çok suya kavuşturulmuş bölgeler, bol miktarda Türk yerleşimine sahne olmuştu. Galata'nın iki yanında Tophane ve Kasımpaşa buna iyi bir örnekti. Öteki taraf ise Halıcıoğlu ve Sötlüce'ye doğru uzanıyordu.

Beyoğlu'nun su sorunu üzerine, ciddi şekilde ancak XVIII. yüzyıl ortalarında eğilinmiştir. 1732'de Birinci Mahmud tarafından Bahçeköy su şebekesinin yapılmasıyla Beyoğlu bol suya kavuşmuştur. Beyoğlu bölgesinin bol suya kavuşturulduğu 1732 senesinin tarihini taşıyan 25 çeşme bulunmaktadır. 1737-1800 arasında yapılmış 49 çeşme, 1800-1923 arasında yapılmış 76 çeşme, bir yönüyle de Türk nüfusunun nerelerde yoğunluk gösterdiğinin de işaretini oluşturmaktadır. Bahçeköy şebekesi, Beyoğlu için, uzun yıllar yeterli olmamıştır. Beyoğlu su bakımından bundan sonra da zaman zaman takviye edilmiştir. Ondokuzuncu yüzyılın sonlarında, terkos gölü'nden İstanbul'a su veren şebeke yapılıncaya Beyoğlu'ya da su verilmiştir. İmparatorluk döneminde Beyoğlu'ya son su takviyesi İkinci Abdülhamid

zamanında olmuştur. Kemberburgaz ile Cendere arasındaki 60 kadar kaynağın suları toplanarak 1904'te demir borular ile Beyoğlu'ya sevk edilmiştir. Bu sular Hamidiye Suları diye tanınır. (Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, 1994)

Beyoğlu'na dikkatlerin çevrilmesine neden olan etken, aslında devletti. Zira Beyoğlu'nun sırtlarına da, kıyı bölgelerine de el uzatan öncelikle devletti. Devlet buralarda yeni kurumlar kurma yönünde varlığını gösteriyordu. Bunlar saray, modern okullar, kışlalar, hastaneler, yönetim birimleri gibi şeylerdi. Reformlar bunlarla belirginliğe kavuşuyor, halka tanıtılıyor, öğretiliyor ve yaşama geçiriliyordu. Reformlar ve Batıya açılış konusunda İkinci Mahmud'da Üçüncü Selim' in yolunu izler. Beyoğlu'nun yıldızının parlaması asıl bu padişah zamanında açıklık ve hız kazanır. Padişah sarayının İstanbul'dan Beyoğlu yakasına geçmesi, saltanat makamınca Beyoğlu'nun İstanbul' a tercih edildiğini ortaya koyar.

Bu dönemde örneğin; Sötlüce yakınında Karaağaç'ta bir evde, gizlice matematik ve geometri dersleri verilmeye başlanır. Gizlilik içinde bir reform uygulamasına geçilmekteyken Beyoğlu yakası uygun görülmektedir. Bir süre sonra bu hendesehane Tersane civarında açık şekilde faaliyete geçecek, matematik ve geometri gibi pozitif bilimlere yer verilen bu eğitim birimi 1773' te kurulmuş olan Mühendishane-i Bahri-i Hümayun için bir başlangıç olacaktır.

Aynı şekilde Baron Dö Tott, askeri alanda ikinci bir reform hareketi olarak Sürat Topçularını kurmuştur. Bunlar haftada üç gün Beyoğlu ve Kağıthane'de talim yapmışlardır. Baron Dö Tott' un yenilikleri arasında bir de Hasköy'de Top Dökümhanesi'nin kuruluşunu hatırlatmak gerekir. 1792'de ise Halıcıoğlu'da Humbaracı Kışlası yaptırılır. Aynı yıl içinde, tarihi Haliç Tersanesi'nde ve Galata'nın hemen yanibaşında Tophane'de yenilemeler gerçekleştirilir. 1795'te Mühendishane'i Berri-i Hümayun Halıcıoğlu'daki binasında eğitime başlamıştır. Bu açıdan Beyoğlu'nun gelişmesini etkileyen kurumsal inşaatlarının en başında Beyoğlu Kışlası'nı saymak gerekir. Beyoğlu Kışlası topçu askerleri için hazırlanmıştır.

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist

sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında Beyoğlu bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında, Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris' in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı' daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

Yıllar ilerledikçe, Beyoğlu'nun tercihli alan haline gelişi, daha başka noktalardan da açıklığa kavuşur. 1858'de Beyoğlu'nda örnek belediyeçilik uygulamasına geçilmesi, tercihin yönetim alanına kadar uzanışına açıklık getirir.

Kılık, kıyafet ve yaşam tarzı ve binalar açısından bütün halinde Türkiye ölçeğinden farklı bir yaşam ve görüntünün asıl yoğunluk kazandığı yer, kuşkusuz, Beyoğlu olmuştur. 1860-1864 arasında Aşıklar ve Ayazpaşa mezarlıkları kaldırılmış, Galata surları yıktırılmış, yeni caddeler ve sokaklar açtırılmış; yangınların önlenmesi için ahşap bina yapımı yasaklanmıştır. 1873'de Galatasaray'ı Beyoğlu'na bağlayan Tünel açılıp hizmete girmiştir. 1913'te ise Beyoğlu-Şişli arasında elektrikli tramvaylar hizmete girmiştir. Osmanlı'dan Cumhuriyet'e geçildiğinde de Beyoğlu'nun yerleşme alanı Teşvikiye ve Maçka'dan Beşiktaş'a, Şişli ötelere, Haliç ve Boğaziçi yamaçlarına uzandı. Bu gelişme sırasında konutlar yavaş yavaş iş yerlerine dönüştü. Önceleri adı Cadde-i Kebir iken Cumhuriyetten sonra İstiklal Caddesi denilen ana yol boyunca mağazalar, bankalar, kahvehaneler, tiyatrolar, sinemalar, pastaneler ve eğlence yerleri açıldı. Bu gelişme Halaskargazi Caddesi boyunca Şişli' ye doğru sürdü.

İstanbul'daki hızlı kentleşme göz önünde tutularak cumhuriyet döneminde birkaç kez kent planlaması yapıldı. Bu planlara göre Haliç çevresi ile Boğaziçi sanayi olarak ayrılınca 1940 sonlarından başlayarak bu alanlar fabrika ve işyerleri ile doldu.

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913' de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu' nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda da yapılan apartmanların cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır.

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve lüks mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. 1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı. 1960'larla 1980'lerin sonuna kadar uzanan yaklaşık 30 yıllık dönem Beyoğlu'nun en karanlık dönemi olmuştur.

Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terk etmeyişi ve yoğun bir trafik akışı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir.

Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul' un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanı sıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

Bugün Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekan bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha

Komutanlığı, Halıcıoğlu'ndaki Koç Sanayii Müzesi, Tophane'deki Tophane-i Amire, Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.(Avcı, S.1994)

4. BEYOĞLU İLÇESİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 07.07.1993 gün, 4720 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgeye ait 21.05.2009 tarihli, 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan, 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.11.2010 tarih, 2659 sayılı kararı ile kabul edilerek 21.12.2010 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi gereği 21.12.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları 13.01.2011 tarihinde İlçe Belediyesi başkanlığında 1 ay süreyle askıda kalmıştır.

4.1. PLANIN HAZIRLANMA SÜRECİNİN ANALİZİ

Toplam 260 sayfadan oluşan Beyoğlu kentsel sit alanı koruma amaçlı nazım imar planı raporu incelendiğinde, hazırlanması sürecinde ilgili İlçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi'nin birlikte tam bir koordinasyon içinde çalıştıkları raporun içeriğinde anlatılmıştır.

Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanında plana veri teşkil edecek olan arazi tespit ve analitik çalışmaları (doğal yapı analizleri, fiziki doku analizleri, sosyal doku analizleri) tamamlanarak, planlama alanına ilişkin Beyoğlu Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı-Yerüstü ve Kaynaklarla Mevcut Kayıp Eser Envanterinin hazırlandığı yine raporun detaylarında belirtilmiştir.

Sosyal dokunun incelenmesi, raporda o bölgede yaşayan insanların da önemli olduğunu göstermesi açısından önemlidir. Yapılacak olan imar çalışmaları, bölge insanını yerinden uzaklaştırmaya yönelik değil, bu çalışmalarla bölgede yaşayan halkında plana ortak olarak daha iyi şartlarda yaşamasını amaçladığı İlçe Belediyesi tarafından da belirtilmektedir.

Beyoğlu ilçesi koruma amaçlı uygulama imar planı raporunda ayrıca tüm bu süreçte, öncelikle 1951-1983 yılları arasındaki Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu döneminde alınmış Türkiye geneline ait tüm kurul kararları; 1983-1987 yılları arasındaki Marmara Bölge Kurulu Dönemi'ne ait İstanbul, Balıkesir, Kocaeli gibi daha dar alanı kapsayan kurul kararları ile 1987 yılından bugüne kadar olan dönemde de İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun yetki alanı içerisindeki Beyoğlu İlçesine ait kurul kararlarının tarandığı belirtilmektedir.

13.11.2007 tarihinde B.B. Başkanlığı ilgili birimleri ve İlçe Belediye Başkanlığı'nın katılımı ile söz konusu Koruma Kurulu kararının değerlendirildiği ve konulara ilişkin görüşler alındığı belirtilmektedir.

19.02.2008 tarihinde İlgili Kamu Kurumları, Meslek Odaları, Sivil Toplum Örgütleri, Üniversiteler, muhtarlıklar ve İlçe Belediye Başkanlığının davetli olduğu toplantının düzenlendiği ve Koruma Kurulu kararlarının değerlendirildiği, taslak 1/5000 ölçekli plana ilişkin görüşlerin alındığı ve ilk toplantının yapıldığı belirtilmiştir.

17.04.2008 tarihinde İlgili Kamu Kurumları, Meslek Odaları, Sivil Toplum Örgütleri, Üniversiteler, Muhtarlıklar ve İlçe Belediye Başkanlığının davetli olduğu ikinci toplantının yapılarak, konuya ilişkin görüşlerin değerlendirilerek revize edildiği ve taslak planın son halini aldığı belirtilmektedir. Dolayısıyla yapılan bu detaylı çalışmalar ve toplantılar planın hazırlanma sürecinin hiçte kolay geçmediğini zamana yayılmış çok kapsamlı bir çalışmanın bir sonucu olduğunu göstermektedir.

4.2. ANA HATLARIYLA BEYOĞLU İLÇESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

İstanbul'un kültürel açıdan zirve, uygarlıklar sentezi ve bir değer olmasında en önemli paylardan biri Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı'na aittir. Galata, Karaköy, Tarlabası, Taksim, Cihangir ve İstiklal Caddesi ile Kentsel Sit Alanı farklı kültürlerin birlikteliğinin olduğu bölge konumundadır.

Tarihi kültürümüz açısından çok önemli olan Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı'nda; koruma planı, daha önce yapılan çalışmalardan da faydalanılarak son derece titiz ve detaylı çalışmalarla tamamlanabilmiştir. Bu planlara göre semt ve yaya alanlarının yaygınlaşacağı, eski tarihi binaların yeniden inşa edileceği ve bir turizm alanı olacağı belirtilmektedir. Bu planın Taksim, Cihangir, Tophane, Tarlabası'nı içine alan Beyoğlu'nun tarihi merkeziyle ilgili olduğu görülmektedir. Beyoğlu'nu Sultanahmet'teki turizm bölgesiyle birleştirecek ve kentin çekim alanlarını genişletecek bir yaklaşım, planın hazırlanmasında etkili olmuş görünmektedir. Böylece turistik mekanların artacağı hesap edilmektedir.

Bazı boş yeşil alanların, sosyal tesis olarak tanımlanması planlanmakta, bazılarında küçük de olsa yeni yapılar inşa edilmesi düşünülmektedir.

Kabataş İskelesi'nin büyütülmesi gibi önemli bir karar da bu planın içinde görünmektedir. Bir yandan yıllardır gündemde olan tartışmalı pek çok proje de Beyoğlu'nun gelecek planlarında varlığını korumuştur. Mesela hemen meydandaki Taksim Camii ya da TRT Stüdyoları'nın 'kültür sanat merkezi' olması gibi. Plan haritalarında 'beyaz' bırakılmış, yani plan dışında kalmış alanlarda ise aslında semtin en önemli projeleri vardır. Mesela Salıpazarı'ndaki antrepoların yerine yapılacak Galataport. Buranın geleceği belediyenin değil Özelleştirme İdaresi'nin elindedir. 'Turizm teşvik alanı' ilan edilen Galata Kulesi ve çevresi ise Kültür Bakanlığı'nın yetki alanındadır. Tarlabası'ndaki mahalleler, Parkotel inşaatı da bu planda durumu netleşmeyen alanlar olduğu görünmektedir. Planın amaçlarından biri 'Gece nüfusuna yeterli donatı standartlarının ve kalitesinin yükseltilmesi ve etkinliğinin artırılması' diye ifade edilmektedir. Bölgenin şimdiki nüfusu 103 bindir. Müeyyetzade, Hacımimi ve Şahkulu mahallelerinde vaktiyle konut olarak yapılmış ama zaman içinde boşalmış ya da çeşitli imalathaneler tarafından kullanılan yapıların 'nitelikli konut' alanları haline gelmesiyle semtin nüfusunun artacağı, planda yer alan öngörülerden biridir.

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın belki de bilimsel çevrelerce en çok tartışılacak unsurlarından biri kayıp ya da metruk vaziyetteki tarihi binaların yeniden yapılmasıdır. Eski fotoğraflardan ve haritalardan tespit edilen otuza yakın binadan on dört tanesinin yenilenmesine karar verilmiştir. Bu binalar eski fonksiyonlarıyla, olmazsa eski

fonksiyonuna yakın bir amaçla, yada eğitim veya kültür için kullanılacaktır. Bu 14 yapı aşağıdadır.

Katip Mustafa Çelebi Mescidi
Hacı Recep Camii (Cihangir)
Pürtelaş Hasan Efendi Camii ve Çeşmesi (Cihangir)
Kadı Cami (Ömer Avni Mah.)
Bektaş Efendi Cami (Kemankeş Mah.)
Merzifoni Kara Mustafa Paşa Cami (Kemankeş Mah.)
Tozkoparan Mescidi
Sıbyan Mektebi (Pürtelaş)
Perşembe Pazarı Hamamı
Yamalı Baba Hamamı ve Kütüphanesi (Hacımimi)
Molla Çelebi Mektebi ve Hamamı (Pürtelaş)
Yanık Şeyh İsmail Tekkesi (Yahya Kahya Mah.)
Çakır Dede Mektebi (Ömer Avni Mah.)
Dolmabahçe Cami Meşrutası

4.3. PLANIN AMACI

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasında amacın, mevcut olan olumsuzlukları ortadan kaldırması olarak planlanmıştır; 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 ve tarihi kültürel değerleri ile özdeş; geçmiş ile gelecek arasında kurulabilecek sürekliliğin niteliklerinin ortaya konulmasıdır.

Bu çerçevede Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na ait Plan Açıklama Raporu içerisinde belirtilen Plan Amaç-Hedef-Politika ve İlkelerinin devamlılığı ve kabulü esastır. (İ.B.B.-Şehir Planlama Müd.)

4.4. PLANIN HEDEFLERİ

Beyoğlu ilçesi kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı'nın temel hedefleri, İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından aşağıdaki şekilde sıralanmıştır:

- Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı'nın kimliği ile uyuşmayan tüm işlevlerin bölgeden çıkarılarak, bu alanlara kendi kimliği ile özdeş işlevlerin birlikte sağlanması,
- Tarihi geçmişinde çok önemli bir rol oynayan Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın yapı ve fonksiyon olarak çöküntü bölgesi olmasından çıkarılmasını sağlayıcı kararlar alınması,
- Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın kent bütünü içinde yükleneceği turizm-ticaret işlevlerinin ve bunların niteliklerinin bölgeye cazibe oluşturmasının sağlanması,
- Tarihi kent dokusunun, mutlak surette metropoliten alan altbölge gelişme dinamiklerinin bölge kimliğine ters baskısından kurtarılması ve bu alanların imalat, depolama gibi bu mekanlara zarar veren fonksiyonların kaldırılması, dönüştürülen mekanlardaki dokuların düzenlenmesi ve sıhhileştirilmesi,
- Tarihi eserlerin yoğunlaştığı bölgelerin özelliklerinin vurgulanarak asli fonksiyonları çerçevesinde korunmasının sağlanması ve desteklenmesi,
- Beyoğlu İlçesi'nin bölgesel düzeyde taşıdığı tarihi, kültürel mimari öz değerleri korunarak, tarihi ve kültürel kimliği ile özdeşleşen kayıp anıtsal eserler ve önemli sivil mimarlık örneklerinin de tarihi dokuya katılması,
- Beyoğlu İlçesi'nin görsel bütünlüğünü olumsuz yönde etkileyen yapılaşmaların dönüşümünün sağlanması,
- Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın yeşil dokusunun canlandırılarak peyzaj kalitesinin artırılması, kıyı alanlarının düzenlenerek kara bağlantısının sağlanması,
- Mevcut lastik tekerlekli ulaşım sisteminin tarihi mekanlar üzerindeki taşıt baskısını her türlü önlemlerin alınarak sınırlandırmanın sağlanması ve yaya ilişkisinin kurulması,
- Tüm ulaşım türlerinin birbirlerini besleyecek ve tamamlayacak biçimde entegre edilmesi ve kentsel tasarım projeleri ile çözümlenmesi,
- Görsel yönden tarihi dokuya olumsuz etki eden ulaşım üst yapılarının oluşturduğu görüntü kirliliğinin zemin altında çözümlenmesi,

- Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nda gece nüfusuna yeterli donatı standartlarının ve kalitesinin yükseltilmesi ve etkinliğinin arttırılması,
- Mevcut konut dokusunun, mutlak surette turizm-hizmet-ticaret (T.H.T) fonksiyonlarının genişleme baskısından kurtarılması ve konuta dönüştürülen mekanlardaki dokuların düzenlenmesi ve iyileştirilmesi ve desteklenmesidir.” (İ.B.B.-Şehir Planlama Müd.)

4.5. KORUMA BÖLGELERİ HAKKINDA

Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında 2863-3386 ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası kapsamında belirlenmiş çeşitli koruma öncelikli yapı ve çevrelerini içeren alanlar İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından Koruma Bölgeleri olarak belirlenmiştir. Söz konusu koruma Bölgelerinin belirlenmesinde ve sınıflandırılmasında kullanılan süreç ve metodun 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na ait Plan Açıklama Raporu içerisinde detaylı bir şekilde açıklandığı görülmektedir.

Söz konusu Plan Açıklama Raporu'nda tanımlanan kriterlere göre oluşturulan Koruma Bölgeleri içinde, koruma öncelikli yapıların ve yapı çevrelerinin önem ve yoğunluğuna bağlı olarak; 1. Derece Koruma Bölgeleri, 2. Derece Koruma Bölgeleri ve 3. Derece Koruma Bölgeleri belirlenmiş ve üst ölçekli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na ve Plan Notlarına aktarılmıştır. 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 Planı'nda, söz konusu koruma kurulu kararı ile söz konusu Koruma Alanları bölgelemesi, plan lejandları ve plan notlarının bütünü ile kaldırıldığı belirtilmiştir.

Kentsel Sit Alanı'nın tarihi ve kültürel miras açısından taşıdığı önemden dolayı, sokak ve eser bazında çözümler getirilmesi için, detayda bir takım proje çalışmalarından yararlanmakla birlikte, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar bu kadar detay içermeyeceği için, bunun ancak Kentsel Tasarım Projeleri bazında (1/500 ve 1/200 ölçekte), eser ve

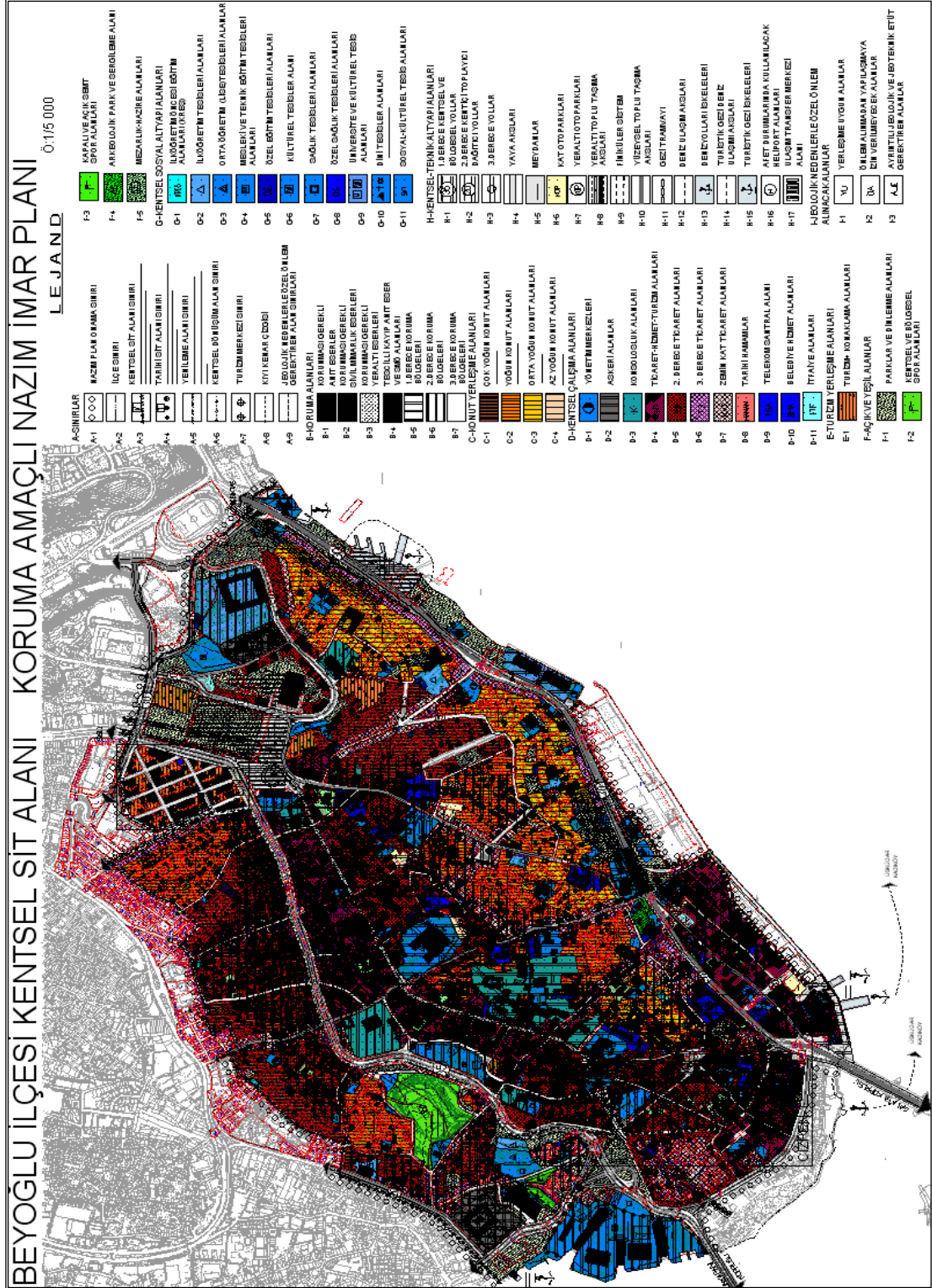
sokak ölçeğinde ortaya konulması gerektiğinden, Koruma Bölgelerinde Kentsel Tasarım Projelerinin hazırlanması zorunluluğu gerekmektedir.

Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Koruma Bölgelerinde; farklı tipolojik özellikler gösteren alanlarda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları onandıktan sonra, her tür tasarım ve uygulamayı yönlendirici, sit alanının tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal karakterine uygun, geleneksel mimari kimliğinin sürekliliğini esas alan, bölge özelliklerini yansıtan, koruyan ve canlandıran kriterleri belirleyecek Genel Tipoloji Envanteri bağlamında hazırlanan Kentsel Tasarım Rehberleri ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları ve plan hükümlerinde belirtilen esaslara göre Kentsel Tasarım Projeleri yapılması öngörülmektedir.

Plan, 3 milyon 210 bin metrekarelik alanı kapsamaktadır. Bölgedeki 10 bin 176 binadan 4 bin 332'si tescillenmiştir. Yaklaşık 2 bin 300 binanın ise eski eserlere bakılarak restore edileceği İlçe Belediyesi tarafından belirtilmektedir. İlçe Belediyesi'nin ve Koruma Kurulu'nun hazırladığı çalışma, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin onayından geçmiştir. Planlamaya göre Tophane ve civarının turizm ve ticaret bölgesi ilan edilmesi, Cihangir Caddesi ve Taksim Meydanı'nın sadece yayalara açık olması, Kabataş İskelesi'nin büyütülmesi yapılacak olan işlerden birkaçıdır. Özelleştirileceği söylenen Haliç Tersanesinin de plan dahilinde olduğu görülmektedir. Tersanenin özgün halinin korunacağı ve içinde denizcilik eğitimi, sergiler ve müze alanlarının yapılacağı İlçe Belediyesi tarafından planlanmaktadır.

Bu çalışma sırasında öncelikle 1951-1983 yılları arasındaki Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu döneminde alınmış Türkiye geneline ait tüm kurul kararları; 1983-1987 yılları arasındaki Marmara Bölge Kurulu Dönemi'ne ait İstanbul, Balıkesir, Kocaeli gibi daha dar alanı kapsayan kurul kararları ile 1987 yılından bugüne kadar olan dönemde de İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun yetki alanı içerisindeki Beyoğlu İlçesine ait kurul kararlarının tarandığı belirtilmektedir.

Şekil 4.1: 21/05/2009 tasdik tarihli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi ve İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

Bu taramalar sonucu Beyoğlu İlçesine ilişkin 8867 adet karar tasniflenmiş ve Kentsel Sit Alanına ilişkin olanlar değerlendirilmiş ve sınıflandırılmıştır. Kronolojik Dönemler Analizi tamamlanmış, ayrıca Arazi Tespit çalışması sırasında tescil kararı alınmamış mevcut anıt eser-sivil mimarlık örnekleri de belirlenerek Beyoğlu Envanteri'ne Öneri Tescil olarak eklendiği belirtilmiştir. Ayrıca 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı da yapılacak olması nedeni ile tüm yeraltı ve yerüstü envanteri arazi tespit ve kontrolü yapılarak imar uygulamalarını detaylandırıcı şekilde yeniden tasnif edilmiş, Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanterinin kontur-gabarileri belirlenmiş, Anıt Fişlerinin üretilmesi için fotoğraflanmasının yapıldığı da belirtilmiştir. Bu çalışma kapsamında ayrıca, eski haritaların (Goad, Necip Bey, Pervititch, Suat Nirven, Müller, Alman Mavileri, Eski Kadastraller, Eski Hava Fotoğrafları vb.), ve yazılı kaynakların (yazılı belge, gravür, kitap, arşiv vb.) ışığında, yerinde olan olmayan tüm eserlerin kaynak taraması ile cinsi, adı, özgün yeri belirlenmiş ve Beyoğlu Kayıp Eser Envanterinin hazırlandığı Büyükşehir Belediyesi tarafından belirtilmektedir. Hazırlanan bu Beyoğlu Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı-Yerüstü ve Kaynaklarla Mevcut Kayıp Eser Envanterinin, İstanbul I Numaralı K.ve T.V. Koruma Kurulu'na, gereği yapılmak üzere iletildiği Büyükşehir Belediyesi tarafından belirtilmiştir. (İ.B.B.Şehir Planlama Müd.)

5. BEYOĞLU İLÇESİ SİT ALANLARINDA YAPILAN BAZI ÇALIŞMALAR

5.1. TARLABAŞI BÖLGESİ ÇALIŞMALARI

İstanbul'un tarihi değerler açısından en önemli bölgelerinden biri olan Tarlabası bugün; küçük parsellerden oluşan yapısı ile çağdaş ihtiyaçları karşılamayan yapı stoğuna sahip, dar sokaklar ve otopark sorunu nedeniyle ulaşılamayan bir mekan, kötü çevre koşulları nedeniyle mülk sahiplerinin yatırım yapmadığı bir alan ve yüksek proje maliyeti ve uzun süreli prosedür nedeniyle yenilenemeyen yapılarla kaplı bir mekan haline gelmiştir.

Bölge, gerekli bakım ve onarım çalışmaları yapılamadığı için giderek yok olmaya ve çökmeye yüz tutmuştur. Tarlabası'nın yenilenmesini sağlayacak projeyle çöküşün durdurulması, bölgenin daha güvenli, sağlıklı, yaşanabilir ve kentle bütünleşmiş bir alan haline getirilmesi, Tarlabası'nda yeni bir yaşam merkezi oluşturulması İlçe Belediyesi tarafından hedeflenmektedir.

Proje, Tarlabası'nda bulunan 9 yapı adasında, 20 bin metrekarelik alandaki 188'i tescilli 269 binanın, bu binaların arasındaki sokakların ve tüm altyapının yenilenmesini kapsamaktadır. Proje ile, büyüklükleri 50 ile 100 metrekare olan küçük tarihi evlerin beşer-onar gruplar halinde birleştirilip tek bir blok haline getirilmesi planlanmaktadır. Bloklar oluşturulurken, binaların dış cepheleri korunacaktır. Binaların içlerinde alışveriş merkezleri, konutlar, butik otel ve pansiyonların olacağı planlanmaktadır. Yüzde 52 konut alanı, yüzde 12 ticaret, yüzde 17 turizm ve yüzde 14 de ofis alanından oluşacak projenin toplam maliyetinin yaklaşık 500 milyon lira olacağı tahmin edilmektedir. Bütün konutlar için, yeraltı otoparkları ve sosyal faaliyetin yoğunlaşacağı yaya alanlarının yapılması yine İlçe Belediyesi tarafından planlanmaktadır.

5.1.1. Genel Bilgiler

5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” uyarınca İlçe Belediyesi’nin ilan ettiği yenileme alanlarından ilk olarak uygulamaya geçen proje “Tarlabaşı Yenileme Alanları”, mimari avan projesinin resmi makamlarca onaylanması sonucu mülkiyet görüşmeleri ve uygulanma aşamasına gelmiştir.

Proje Alanı, Tarlabaşı semtinde bulunan 9 ada, yaklaşık 2000 m² alana oturmuş 210’u tescilli sivil mimarlık örneği olan 278 bina ve bunların arasındaki sokakları ve altyapıyı kapsamaktadır. Bu adaların 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 nolu adalar olduğu İlçe Belediyesi tarafından açıklanmıştır. Üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde; Beyoğlu Kentsel Sit alanı içerisinde yer alan Yenileme Alanları içerisinde ilk olarak uygulamaya geçen “Tarlabaşı Yenileme Alanları”dır.

16.03.2007 tarihinde gerçekleşen ihale ile, en uygun teklifi veren firma ile 04.04.2007 tarihinde İlçe Belediyesi arasında alanın yenilenmesi için sözleşme imzalanmıştır.

İlçe Belediye Başkanlığı’nca yürütülen Tarlabaşı Yenileme Projesi ile öngörülen amaç ve hedefler aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

Şekil 5.1: Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi Önerilen Sokak Silüetleri



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Fiziki Yenileme: Tarlabası Yenileme Projesi'nin en önemli hedeflerinden biri, proje alanında, eskime ve bakımsızlık dolayısıyla yaşayanlar için sağlıksız ve tehlikeli durumdaki yapı stoğunu ve bütün altyapıyı yenilemektir. Bunu yaparken, bir taraftan tarihi kentsel dokunun korunması, bir taraftan da günümüzün ihtiyaçlarını ve çağın standart gereklerini bu konutlara ve yaşam alanına getirmeyi amaçlamaktadır.

Ekonomik Canlanma: Tarlabası; Taksim, İstiklal Caddesi gibi çok önemli merkezlere komşu olmasına rağmen, buralarda artarak devam eden ekonomik ve kültürel canlanmadan nasibini alamamıştır. Tarlabası Bulvarı üzerindeki yapılar bile, suç oranının yüksekliği ve Tarlabası'nın çöküntü alanı olmasının getirdiği imaj sorunları yüzünden büyük çaplı ticari aktivitelere ev sahipliği yapamamıştır. Büyük potansiyel taşıyan bu bölge, boş yapıları ve bakımsız sokaklarıyla hafızalarda yer etmiştir.

Yenileme Projesi, alana getireceği değerler ve hizmet sektörüne dayalı ticari faaliyetlerle bütün bölge için bir değişim başlatacaktır. Turizm ve nitelikli hizmet sektörüne yapılacak yatırımlar, proje alanı ve çevresi için ekonomik bir canlanma sağlayacaktır.

Şekil 5.2: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Kapsamındaki Adalar

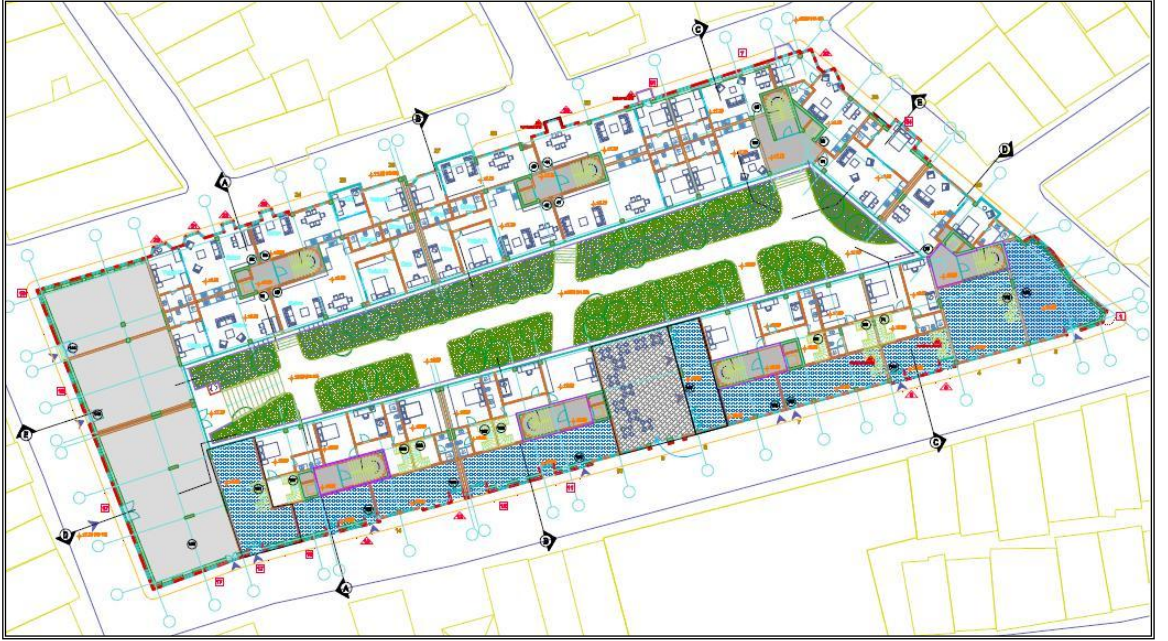


Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Sosyal Kalkınma: Halihazırda bu semtte yaşayan sakinlerin bu değişimden pay almasını, burada oluşacak değerden ve istihdamdan faydalanmasını sağlayacak bir sosyal plan, ilgili aktörlerin katılımıyla uygulamaya konulmaktadır .

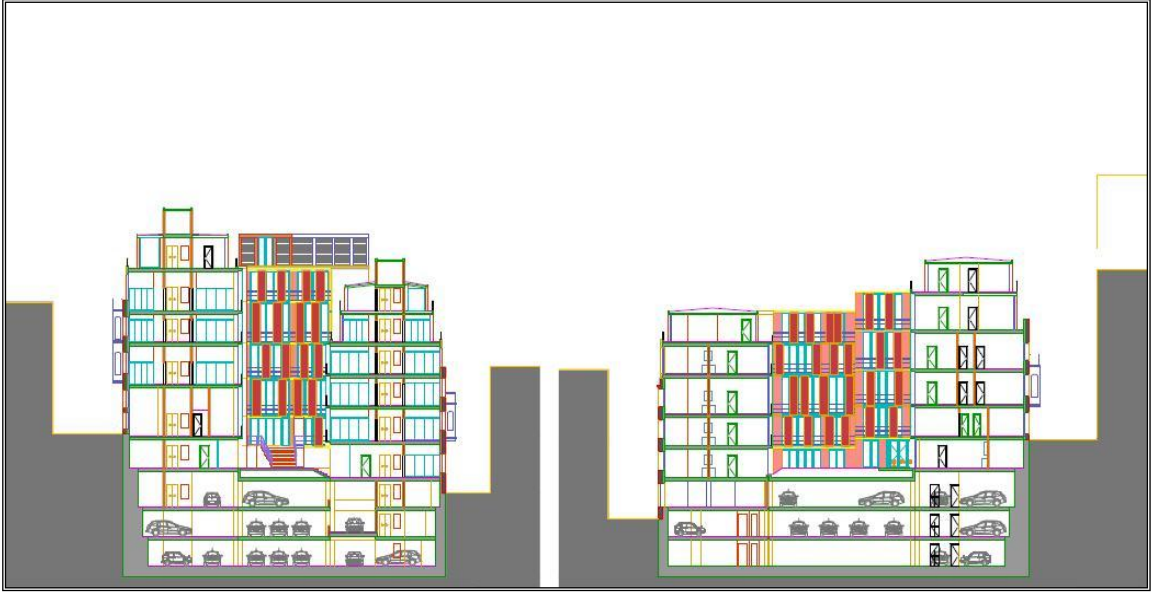
Yatırımcı grubun taahhüt ettiği taşınma ve kira yardımlarının yanı sıra, bu semtte yaşayanların yararlanabilecekleri ve bu alanda yaratılacak hizmet sektörüne yönelik eğitimler ve istihdama yönelik olanaklar, semt sakinlerine sunulmaktadır. Sadece bu semtte yaşayanlara yönelik olacak bu uygulamalar hakkında semt sakinleri bilinçlendirilmekte, sözkonusu eğitimler ve diğer faaliyetlerin sivil toplum kuruluşları ile işbirliği içinde yürütüleceği İlçe Belediyesi tarafından açıklanmıştır.

Şekil 5.3: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Örnek Ada Çözümü Planı



Kaynak: İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

Şekil 5.4: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Örnek Ada Çözümü Kesiti



Kaynak: İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

Şekil 5.5: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Örnek Ada Çözümü Cephe Etüdü



Kaynak: İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

Tarlabaşı bugün; kısmen tescilli yapıları kısmen sonradan eklenmiş yapıları ile Tarlabaşı Bulvarı'nın kuzeyinde yer almaktadır. Tarlabaşı, üstünde yükseldiği küçük parsellerden oluşan genel yapısı ve fiziken eskiyen, yıpranan dokusu ile çağdaş ihtiyaçları karşılayamayan bir durumdadır. Dar sokaklar ve otopark sorunu nedeniyle ulaşılabilen bir mekan olmuş, yeterince iyileştirilememiş çevre koşulları nedeniyle mülk sahiplerinin kendi yapılarını geliştiremediği bir alan görünümündedir. Bölgenin sit alanı olması ve tek tek yapıların yenilenmesinin yüksek proje maliyeti ve uzun süreli prosedür nedeniyle mevcut halinde kendini devam ettirmeye çalışan ama koşullara açık yenilenemeyen yapılarla kaplı bir bölge durumundadır. Tarihsel niteliğe sahip bölge, sosyo-ekonomik sebeplerle gerekli bakım ve onarım çalışmaları yapılamadığı için giderek yok olmaya ve çökmeye yüz tutmaktadır.

Tarlabaşı Yenileme Projesi tüm Tarlabaşı semtinin sadece %4 ü kadar bir alanı kaplamaktadır. Bu haliyle üzerinde durulan projenin bir ilk proje yahut pilot proje olduğunu ifade etmek gerekmektedir.

Şekil 5.6: Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi Önerilen Sokak Silüetleri



Kaynak: İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

Bu proje ile amaçlanan, Şu anda %40 seviyesinde kullanılmayan (boş tutulan ya da oturulamayacak derecede harap olanlar ve yıkılmıŐ halde olanlar ile) bölgenin yaşam alanı haline dönmesidir. Yenileme sayesinde, alanda var olan fiziksel ve sosyo-ekonomik sorunların çeşitli alt projeler ve eğitim programları ile önemli ölçüde azaltılacağı veya elden geldiğince yok edileceği İlçe Belediyesi tarafından planlanmaktadır. Yenilenen alanın getireceği artı değerden, hem bu alanda yaşayanların hem de yakın çevresinde olumlu olarak etkilenmesi beklenmektedir.

Yapılan anketler, araŐtırmalar ve yöre insanı ile yapılan toplantılarla sağlanan görüşler ışığında uzman gruplar tarafından hazırlanan projeler, Yenileme Projesi danıŐmanlarının bütün proje grupları ile yapılan uzun süreli atölye çalışmaları ile meydana getirilmiştir. (Büyük Dönüşüm Dergisi, Ekim 2012)

Şekil 5.7: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Önerilen Sokak Silüetleri



Kaynak: İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

Şekil 5.8: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Önerilen Sokak Silüetleri

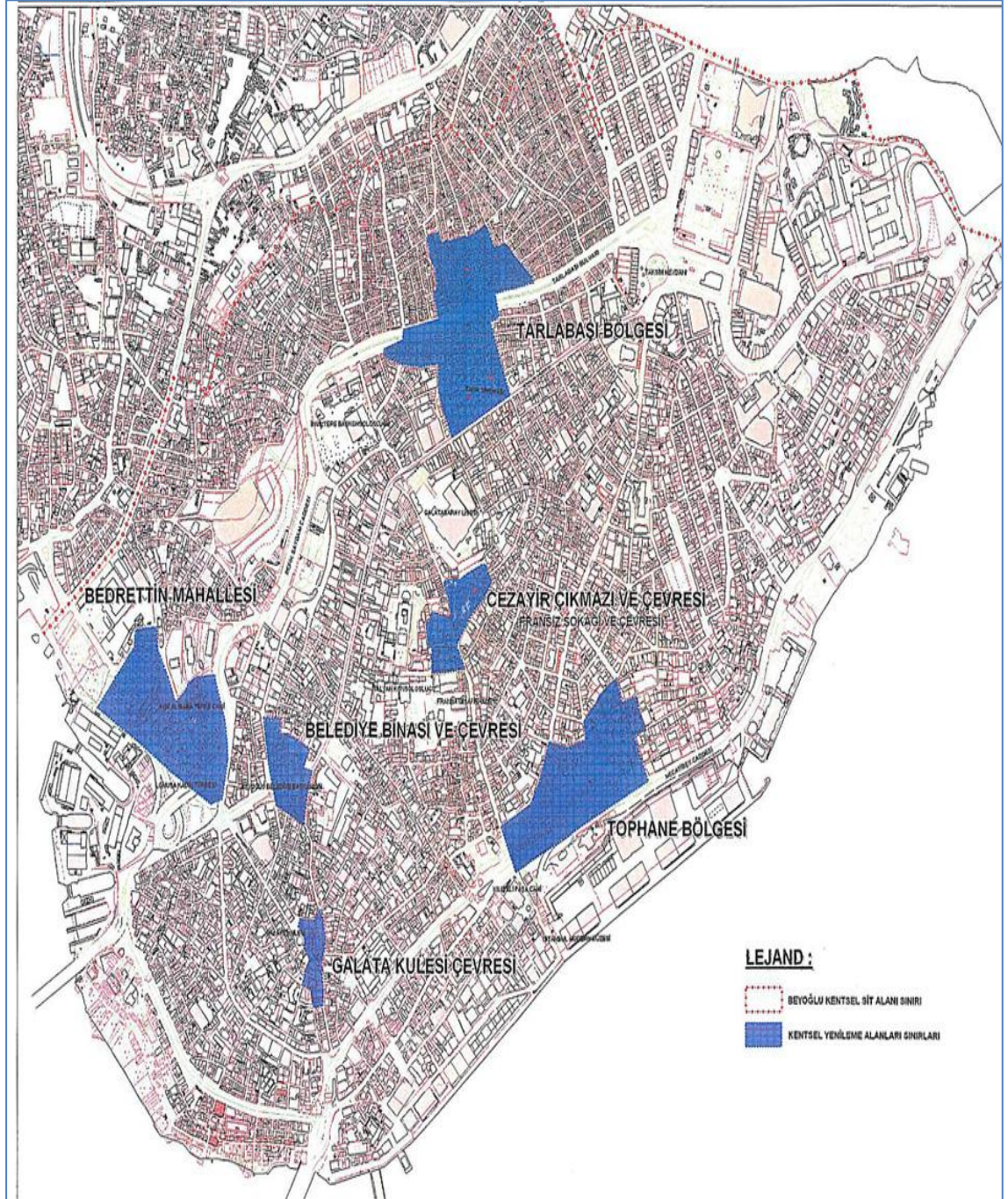


Kaynak: İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

5.1.2 Hızlı Yenileme için 5366 Sayılı Yasa

Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; 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 yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. İlçe Belediyesi, Tarlabası gibi bir tarihi miras alanını ekonomik bir değere dönüştürmek ve bu değer üzerinden bir imaj/marka yaratmak üzere yeni bir yasa teklifini gündeme getirmiştir.

Şekil 5.9: Beyoğlu Belediyesi 5366 sayılı kanuna göre ilanı öngörülen yenileme alanları



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi ve İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

Bu yasa kapsamında, Beyoğlu ili sınırları içerisinde ayrıca Bedrettin mahallesi, Belediye Binası ve çevresi, Galata Kulesi ve çevresi, Tophane Bölgesi ve Cezayir Çıkması ve çevresinin de yenilenmesi planlanmaktadır.

Tablo 5.1: Kentsel Sit Alanı İçinde Düzenleme Yapılacak Bölgeler

Kentsel Sit Alanı İçinde Düzenlenecek Bölgeler	
1	Bedrettin Mahallesi
2	Belediye Binası ve Çevresi
3	Galata Kulesi ve Çevresi
4	Tophane Bölgesi
5	Cezayir Çıkması ve Çevresi
6	Tarlabaşı Bölgesi

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi ve İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü

5.2. İSTİKLAL CADDESİ VE ÇEVRESİ YAYALAŞTIRMA ÇALIŞMALARI

İstiklal caddesi, (Osmanlıca: (1927'den önce) *Cadde-i Kebir*, Büyük Cadde, Fransızca: *Grande Rue de Pera*), İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nda Tünel ile Taksim Meydanı arasında uzanan ve 19. yüzyılın sonlarından beri Türkiye'nin en ünlü caddelerinden biri olma vasfını koruyan bir caddedir. 1.400 metre uzunluğundaki caddenin orta noktası Galatasaray Lisesi'nin yanından geçen Yeniçarşı Caddesi'nin caddeyi kestiği ve 50. Yıl Anıtı'nın bulunduğu yer kabul edilmektedir. Paralelinde uzanan Tarlabası Bulvarıyla beraber Beyoğlu ilçesinin ana eksenini oluşturmaktadır. Ortalama olarak 74 metre yükseklikte yer alan İstiklal Caddesi idari olarak 9 ayrı mahalleyi kapsamaktadır. İstiklal Caddesi ve çevresi geçmişten kalma olumlu ve olumsuz özelliklerini bir arada sürdürmekle beraber Türkiye'nin istisnasız en kozmopolit bölgesi olma özelliğini de taşımaktadır. İstanbul'a gelen yerli ve yabancı ziyaretçilerin olmazsa olmaz ziyaret mekanı olan İstiklal Caddesi sabaha karşı sayılabilecek saatler dışında hemen hemen günün her saatinde her daim kalabalıktır. Dünyaca ünlü markalardan ucuz giysi satan pasajlara kadar cadde bugün alışveriş bakımından çok büyük ölçüde bir giyim mağazaları kompleksi gibidir. Giysi, iç çamaşır, aksesuar, bijuteri, kundura-çanta dükkanları, cadde üzerindeki alışveriş yerlerinin takriben yarısını oluşturmaktadır. Geri kalanları ise bankalar ile neredeyse her türlü damağa ve bütçeye hitap eden çabuk yemek (fast food) büfelerinden, küresel lokanta zincirlerine, balık lokantaları, muhallebiciler, tatlıcılar ve börekçiler gibi geleneksel tatlara uzanan lokantalar oluşturur. Cadde ayrıca, tiyatro, sinema, kitabevleri ve sanat galerileri gibi birçok kültür merkezine ev sahipliği yapmaktadır .

Özelliklerinden dolayı İstiklal caddesinin mevcut tarihi ve kültürel yapısını korumak ve bu yapıyı gelecek kuşaklara da aktarmak için yapılan ve belirli saatler dışında caddeyi tamamen araç trafiğine kapatmak için planlanan “Beyoğlu İstiklal Caddesi Yayalaştırma Projesi” yaklaşık 3 yıl önce belediye tarafından faaliyete geçirilmiştir. İlçe Zabıta Müdürlüğü ekipleri tarafından sadece sabah 08.00 ve 10.00 saatleri arasında trafiğe izin verilen caddenin, bu saatler dışında tamamen araç trafiğine kapatıldığı ve acil durumlar dışında geçişlerin yasak olduğu İlçe Belediyesi tarafından belirtilmektedir. Yapılan bu yayalaştırma projesi ülkemize gelen turistler ve yerli halk tarafından caddeyi daha da etkileyici kılmış ve cadde tamamen halkın kullanımına açılmıştır. Bölgedeki insan

sirkülasyonunu eskiye nazaran arttıran bu proje ile çevredeki tüm mağazalar ve işletmelerin daha da verimli ve turistik hale geldiği görülmektedir.

Tablo 5.2: İstiklal Caddesi Yayalaştırma Projesi kapsamında trafiğe kapatılan sokaklar

İSTIKLAL CADDESİ YAYALAŞTIRMA PROJESİ	
Otomatik Mantar Bariyer Konulan Sokaklar	Birimi
	Adet
ABDULLAH SOKAK	3
AYHAN IŞIK SOKAK	3
BALIK SOKAK	2
BALYOZ SOKAK	2
BAŞ AĞA ÇEŞMESİ	2
BÜYÜK BAYRAM SOKAK	2
BÜYÜK PARMAK KAPI	3
DARACIK SOKAK	2
DUDU ODALARI SOKAK	1
EKREM TUR SOKAK	3
FRANSIZ KONSOLOSLUĞU	3
GALATA ÖNÜ	4
GALATASARAY LİSESİ ÖNÜ	8
GALİP DEDE SOKAK	3
GAZETECİ EROL DERNEK	2
GENERAL YAZGAN SOKAK	2
GÖNÜL SOKAK	2
HALAS SAKIZAĞACI	2
HALAS SOKAK	2
HASNUN GALİP SOKAK	2
İPEK SOKAK	3
KALLAVİ SOKAK	2
KARTAL SOKAK	2
KAYMAKAN RESAİ BEY	2
KUMBARACI YOKUŞU	4
KURABİYE SOKAK 1	3
KURABİYE SOKAK DOLMUŞ GİRİŞİ	2
KÜÇÜK BAYRAM SOKAK	2
MAHYACI	2
MİNARE SOKAK	2
NANE SOKAK	2
NURİZİYA	2
ORHAN ADLI APAYDIN	1
ÖĞÜT SOKAK	2
POSTACILAR SOKAK	2
SAKIZ AĞACI	4
SOFYALI SOKAK	2
SOLAKZADE X İSTIKLAL	4
SOLAKZADE SOKAK	2
SÜSLÜ SAKSI SOKAK	2
ŞAHKULU BOSTAN	2
ŞEHİT MUHTAR CAD.	5
TAKSİM CADDESİ TÜNEL	3
TAKSİM KUYU	2
TAKSİM MEYDANI	4
TOPÇU CAD.	4
TOPLAM	120

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü

Yaya-taşıt ayrımının yapılması bölgenin geleceğini belirleyici unsurların başında gelmiştir. Tarih boyunca Beyoğlu'nun ana ulaşım aksı niteliğinde olan İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması, bölgede köklü değişimlerin yaşanmasına neden olmuştur. İstiklal Caddesinin yayalaştırılma çalışması öncesinde, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu 14.07.1978 tarih ve 10538 sayılı kararında Beyoğlu'ndaki tarihi dokunun çok ayrıcalıklı bir yapıya sahip olduğu gerçeğinin unutulmaması suretiyle Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yaptırılan analiz çalışmaları ve diğer tespitlere dayanarak yapılan öneriler aşağıda belirtilmiştir;

- a. Taksim ve Tünel Meydanları arasında tek hat üzerinde çalışacak tramvayların kullanılması ve İstiklal Caddesi'nin tamamen yayalara ayrılması,
- b. Tünel Meydanı ile Postacılar Sokak arasında, belediye zabıta araçları ile konsolosluklara ait araçların geçişine izin tanınacak şekilde düzenleme yapılması ve tramvay kullanımı şartı ile İstiklal Caddesi'nin tamamen yayalara ayrılması,
- c. Taksim ile Galatasaray arasının tamamen yayalara ayrılırken, Tünel ile Galatasaray arasında 5m. genişliğin de taşıtlar için yol ayrılması ve parklanmaya izin verilmesi,
- d. Tünel Meydanı ile Postacılar Sokak arasında, konsolosluk ve belediye araçlarının geçişine izin vermek suretiyle, İstiklal Caddesinin tamamen yayalara ayrılması,
- e. Tramvayın sadece Tünel ile Galatasaray arasında yer alması, Tünel ile Postacılar Sokak arasının konsolosluk ve belediye araçlarına geçiş izni vermesi, Taksim ile Galatasaray arasının yayalara ayrılması,

şeklinde beş farklı alternatif hazırlanmıştır. Bu alternatifler arasından (b) alternatifi Büyükşehir Belediyesi tarafından kabul edilmiştir (İBB, 1990).

Yayalaştırma sonrasına bakıldığında özellikle Taksim'den Tünel'e kadar olan aks üzerinde caddede günlük ortalama yaya trafiği, hafta içi 1.5 milyon, hafta sonu da bu rakamın 3 milyonu bulunduğu belirtilmektedir.

5.3. GALATA MEYDANI VE ÇEVRESİ ÇALIŞMALARI

Galata Kulesi çevresinde yayalaştırma ve zemin kaplamasına yönelik çalışmaların ilki İlçe Belediyesi tarafından Ağustos 2010'da başlatılmıştır. Galata kuledibi bölgesinde, meydana açılan Şahkapısı sokağı ve Fırçacı sokakları trafiğe kontrollü olarak kapatılmıştır (acil durumlarda açılmak üzere). Bu sokaklarda Trafik düzenlemesi için kapanlar ve meydana girişi düzenleyecek şekilde pnömomatik bariyerler konmuştur. Meydana açılan diğer iki önemli caddeden, Küçükhenderek Caddesindeki, uzun süredir ihmal edilmiş olan elektrik ve doğalgaz altyapı çalışmaları bitirilmiştir. Caddede zemin kaplama çalışmaları da bitirilmiştir.

Bu zemin kaplama çalışmaları esnasında, asfalt altından parke taşları çıkarılmış, parke taşlarının geri dönüşümünün tarihi dokuya uyum sağlayacağı düşüncesiyle çalışmalar yönlendirilmiştir. Küçükhenderek Caddesi'nin tamamlanmasının ardından aynı çalışmalar Büyükhenderek Caddesi'nde de sürdürülmüştür.

Şekil 5.10: Galata kulesi ve çevresi çalışmaları



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

5.4. SÜTLÜCE BÖLGESİ VE ÇEVRESİ ÇALIŞMALARI

Sütlüce bölgesi ve çevresi çalışmaları, koruma amaçlı nazım imar planında belirtilen sit alanları dışında kalmaktadır. Fakat amaç ve hedefleri, sit alanı içinde yapılan çalışmalarla benzerlikler göstermektedir, bu nedenle Sütlüce bölgesi çalışmalarına kısaca değinilmiştir.

Sütlüce Bölgesi karşı kıyıdağı Eyüp-Balat hattında yaşanan dönüşüm ile birlikte değerlendirildiğinde dinamik bir yenilenme sürecinin sembolü olmaya aday konumdadır. Alan, kentsel etkinlik merkezlerinin ortasında yer almaktadır. Son dönemde inşa edilen Hilton Garden Inn Haliç Oteli ise sürmekte olan yenilenme ve ekonomik yatırımların bölgeye kaymasının en canlı örneği durumundadır. Bu yenilenme süreci ile birlikte bölgedeki çarpık yapılaşma da ele alınmakta ve mevcut diğer projelerle entegre olacak şekilde tasarlanmaktadır. Eğime ve dere yatağına oturan niteliksiz yapılar ciddi risk altındadır. Aynı alan içinde mülkiyet anlamında karmaşık bir durum arz eden, hukuksal açıdan birbirinden çok farklı malikler yaşamaktadır. Özellikle de otel arsasının hemen arkasındaki Örnektepe Mahallesi'nde konumlanan eğimli arazi üzerinde uzun bir zaman dilimi içinde inşa edilmiş binalar plansız yapılaşmanın en tipik örneklerini sergilemektedir. Depreme karşı ciddi risk altında olan bu yapıların yıkılarak yeniden inşa edilmesi planlanmaktadır.

Şekil 5.11 : Sütlüce Bölgesi Kentsel Dönüşüm Maketi



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Sötlüce, ardi ardına gelen yeni yatırımlar ve kentsel dönüşüm projeleriyle adeta kabuk değiştirmektedir. Bir zamanlar bağları, bahçeleri, yalıları ve kasırlarıyla İstanbul'un en önemli mesire yerlerinden biri olmasına rağmen, Haliç kıyısındaki pek çok semt gibi 1980'li yılların ortalarına gelindiğinde bölgedeki sanayi ve hızlı göçten gördüğü zararlarla adeta bir çöküntü alanı haline gelen Sötlüce, eski günlerine dönmeye kentsel dönüşüm projesi ile hazırlanmaktadır.

1984 yılında mezbahanın kapanması ve Haliç'in temizlenmeye başlamasıyla Rahmi Koç Müzesi, Miniatürk ve İstanbul Kongre Merkezi gibi kültürel yapılara kavuşan Sötlüce'de planlanan kentsel dönüşüm projesinin, bölgenin değişimini hızlandıran en önemli etken olacağı İlçe Belediyesi tarafından belirtilmektedir. Lüks oteller ve iş merkezlerinin yanı sıra markalı konut projelerinin yükselmeye başladığı Beyoğlu'nun bu eski mahallesi, ayrıca iki üniversiteye de ev sahipliği yapmaya hazırlanmaktadır.

Beyoğlu'nda Tarlabası'ndan sonra ikinci kentsel dönüşüm Örnektepe mahallesinde başlamıştır. 25.000 metrekare alanda gerçekleşecek projede, Örnektepe'de 87 bina ve 295 bağımsız bölümün dönüşümünün yapılacağı planlanmaktadır.

Şekil 5.12 : Sötlüce Bölgesi Mimari Projelerinden biri.



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

2 Etap halinde geliştirilen pilot proje, Haliç panoramasını karşıdan gören bir konuma sahip, oldukça eğimli bir topografya üzerinde konumlanmaktadır. Geliştirilen mimari projede, yapıların üst kotlarında düzenlenen teras bahçeler, değişken malzeme kurgusu,

ışık ve gölge oyunlarının, kitlelerin mevcut doku ile bütünleşmesini sağlayacağı düşünölmüştür. Özellikle mahalleyi çevreleyen sokaklar üzerinde tasarlanan dükkan birimlerinin bölgenin ekonomik yaşantısında bir katma değer yaratması hedeflenmektedir. Bunun yanında mahalle ve çevre sakinlerinin kullanımına açık bir semt konağı planlanmaktadır. Burası cami, kütüphane, kurs odaları, toplantı ve sergi salonu ile gündelik yaşama kalite ve canlılık getirecek, cazibe merkezi yaratacak bir buluşma mekanı niteliğindedir. Kapalı jimnastik salonu, cep sineması ve kafe gibi işlevleri barındıran sosyal yaşam merkezi ise önünde ve teraslarında yer alan açık yeşil alanları ile tüm konut bloklarından kolaylıkla ulaşılabilir merkezi bir konumda olması İlçe Belediyesi tarafından planlanmıştır.

Örnektepe Projesi, İlçe Belediyesi ve özel sektörün işbirliği yaparak gerçekleştirecekleri bir pilot proje niteliğindedir. Projenin kısa zamanda tamamlanarak hayata geçmesi ve ileride gerçekleşecek yeni yapılaşmaya örnek teşkil etmesi hedeflenmektedir. Amaç; ileriye dönük yerleşim standartlarını belirlemek ve aynı bölgede yakın zamanda gerçekleşecek yeni konutlarla ilgili tasarım ilkelerini ortaya koymaktır. Örnektepe Mahallesi'nde gerçekleştirilecek pilot projenin, ileride bölgede ve İstanbul'un diğer benzer yenileme alanlarında hayata geçirilmesi planlanan projelere, model olacağı düşünölmektedir .

6. BEYOĞLU İLÇESİ KORUMA AMAÇLI BÖLGESEL PLANIN KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde ana hatlarıyla raporda geçen bölümler incelenecek ve uygulanması durumunda oluşacak, kentsel yaşama olan etkileri değerlendirilecektir.

6.1. PLANIN UYGULAMA STRATEJİSİ VE KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİ

Öncelikle koruma amaçlı nazım imar planının uygulama stratejilerine bir göz atalım ve raporda geçen bazı paragrafları inceleyip değerlendirelim. Raporda sit alanlarında yapılacak kentsel yenileme çalışmaları için aşağıdaki not yer almıştır.

“Beyoğlu Kentsel Sit Alanı genelinde, desantralizasyon yapılacak, sıhhileştirilecek, işlevlendirilerek korunacak alanlarda, kentsel yenileme ve kentsel tasarım alanlarındaki uygulamaların sağlıklı ve zamanında gerçekleştirilebilmesi, hız kazandırılabilmesi için yapılması gereken; pilot bölgelerde örnek proje uygulamalarına geçmek, kamuoyunu kendiliğinden harekete geçirecek stratejileri geliştirmek ve etaplamalar yapmaktır. Söz konusu sürecin kısaltılması, yönetimin ve halkın birlikte hareket etmesi, yapılacak olan stratejik eylem planlamasına inanması ile mümkün olacaktır.”

Açıklamadan da anlaşılacağı gibi sit alanlarında yapılacak kentsel yenileme çalışmalarına halkın da tam katılımının olması benimsenmiştir, bölgelerde yapılacak örnek projeler sayesinde bölge sakinlerinin çalışmayı görerek daha da benimsemesi ve bu konuda bir kamuoyu oluşturması amaçlanmaktadır. Pilot bölgede başlatılan projelerden birisi de Tarlabası Projesidir. Buradaki amacın, Tarlabası sakinlerini bölgeden koparmak olmadığı, tam tersi bölge halkını da bu projeye dahil etmek olduğu İlçe Belediyesi tarafından da belirtilmiştir. Bu projenin getireceği kentsel dönüşüm ve etkilenmelerin, diğer bölgelere de olumlu yansıtacağı ve örnek teşkil edeceği düşünülmektedir. Böylece diğer bölgelerdeki, ileride yapılacak olan kentsel yenilemelerin de hız kazanmış olacağı planlanmaktadır.

Raporun uygulama stratejileri kısmında geçen bir diğer önemli husus da bölgede bulunan zararlı imalat ve depolama yerlerinin sit alanları dışına çıkarılmasıdır. Aşağıdaki paragraf aynen rapordan alınmıştır.

“Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nın kimliği ve işlevi ile çelişen zararlı imalat ve depolama faaliyetleri sit alanı dışına çıkarılacaktır. Bu fonksiyonlardan boşalan alanlar mevcut yapı stokundan azami ölçüde yararlanılarak, asli fonksiyonu konut olan yapılarda onarım ve sağlıklaştırma yapılarak konut, ticaret, konaklama işlevlerine kavuşturulacaktır.”

Özellikle yukarıdaki paragrafın uygulanması sonrasında Beyoğlu İlçesi'nde meydana gelecek kentsel yaşama olan etkisi, ilk önce insan sağlığıyla ilgilidir. Bölge nüfusu çok yoğundur ve gün geçtikçe artmaktadır. Ayrıca Beyoğlu tarih boyunca her zaman İstanbul'un bir çekim merkezi ve turistik bir bölgesi olmuştur. Durum böyle iken sit alanlarının arasına dağılmış zararlı imalat yerleri ve işletmeler veya depolar hem halkın sağlığını hiçe saymaktadır hemde turistik olarak değerlendirilmesi gereken alanlar zararlı imalat üretim ve depolama yerine dönüşmüştür. Bu tür yerlerin bölgeden taşınması ve konut, ticaret ve konaklama işlevine kazandırmak bölgenin sosyal yapısını değiştireceği gibi bölgedeki hotel sayısını da arttıracaktır. Bu da bölgeye gelen turist sayısını daha da arttıracaktır. Gezilecek yerler çoğalacak ayrıca bölge sakinlerinin de refah düzeyi gözle görülür bir ölçüde artacaktır. Bu maddenin uygulanmasının getireceği kentsel etkiler her kesim için olumlu olacaktır.

Planlama alanı dışına çıkarılacak olan çeşitli imalat bölgelerinin önemli kısmını bünyesinde barındıran Tarlabası bölgesinde içiçe karışmış konut, ticaret ve imalat fonksiyonları yerine geçmişte de olduğu gibi konut fonksiyonu planlanmış, plan bütününde, en yoğun ve alansal olarak en büyük konut alanlarını oluşturan bu bölgede konut dokusunun sürdürülebilmesi için gerekli donatı alanları oluşturulmuş, kentsel dönüşümün sağlanması amaçlanmıştır.

6.2. RAPORDAKİ BAZI BÖLÜMLERİN İNCELENMESİ VE KENTSEL YAŞAMA ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

6.2.1. Konut Yerleşme Alanlarındaki Etkileri

Raporun konut yerleşme alanları kısmında aşağıdaki bölümler yer almaktadır.

“Cihangir, Pürtelaş, Kılıçalipaşa mahalleleri ve çevresinde toplanmış nitelikli konut alanları planda aynen korunmuştur. Bölgeye ihtiyaç olacak donatı alanlarının bir kısmı kayıp olan anıt eserlerin ihyaları ile karşılanmaya çalışılmıştır. Bölge genelinde bulunan önemli ana arterlere cephe veren parsellerde K+T (zemin kat ticaret, üst kat konut) lejandı ile konut fonksiyonunun yanında ticaret fonksiyonu da getirilmiştir.

Son yıllarda ticaret alanlarında, İstanbul metropoliten alan bütününde gelişen alışveriş merkezlerinin kullanıcılar tarafından tercih edilmesi yanında Galata-Asmalımescit ve İstiklal Caddesi arkasında kalan sokaklarda üst kat fonksiyonlarında ticari ve büro yerleşiminin tercih edilmemesi, bu alanda oluşan ve boş tutulan büyük çoğunluğunun özgün yapı formu konut ve eski eser yapı stoğu ile bu alanlarda gelişen ve talebi büyük hızla artan nitelikli konut göz önünde bulundurularak; üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çerçevesinde bu alanlarda konut işlevine de olanak tanıyan Turizm-Hizmet-Ticaret işlevleri getirilmiştir.”

Planın bu kısmını açıklayacak olursak Cihangir, Pürtelaş, Kılıçalipaşa mahallelerindeki önemli ana arterlere cephe veren parsellerde zemin kat ticaret ve üst kat konut fonksiyonu getirilmesi İlçe Belediyesi tarafından planlanmaktadır. Bu durum bu bölgelerde de gözle görülür bir ticaret fonksiyonunun artacağını belirtmektedir. Dolayısıyla çevrenin iş gücü kapasitesi daha da artacaktır. Bu durum özellikle bölgede yaşayan insanların yeni iş sahaları elde etmeleri ve refah düzeylerinin yükselmesi açısından önemlidir. Ayrıca raporda görüldüğü gibi Galata-Asmalımescit ve İstiklal Caddesi arkasında kalan sokaklarda da konut işlevine olanak tanındığı görülmektedir ve bu alanlara Turizm-Hizmet-Ticaret işlevi getirilmektedir. Buda bu bölgelerdeki boş tutulan alanların değerlendirilmesi açısından önemlidir. Bölge yoğunluğunu biraz daha arttıracığı hesap edilmektedir.

6.2.2. Yönetim-İdari Tesis Alanlarındaki Etkileri

Beyoğlu Kentsel Sit Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, bölgede faaliyette bulunan yönetim alanlarının korunmasının esas alınacağı belirtilmiştir. Beyoğlu İlçesi, Kentsel Sit Alanı'nın farklılık gösteren özelliklerinden biri de konsolosluk yapılarının yoğunluğudur. İlçede İngiliz, Fransız, İtalyan, Yunan, Alman, Rus, İsveç, Hollanda, Belçika, Romanya Konsoloslukları gibi çok sayıda konsolosluk yapıları bulunmaktadır. Plan çalışması kapsamında 16 noktadaki mevcut konsolosluk alanlarının da korunacağı planlanmaktadır.

“Kentsel Sit Alanı içinde kalan ve mevcutta var olan Kasımpaşa Kuzey Deniz Saha Komutanlığı ile Gümüşsuyu Asker Hastanesi alanları plan çalışmasında askeri alanlar olarak aynen korunmaktadır. Yaklaşık 4 hektarlık alana yayılan askeri alanlar yönetim idari tesis alanlarının % 25,24 gibi ikinci büyük kısmını kapsamakta olup planlama alanının %1,31'ini oluşturmaktadır. Taksim Atatürk Kültür Merkezi'nin komşuluğunda yer alan askeri alanda (Gümüşsuyu Askeri Hastanesi ve Kışlası), askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde bu alanlar, ilgili Koruma Kurulu'nun olumlu görüşü alınarak Atatürk Kültür Merkezi ile bütünleştirilerek kültür merkezi, kongre merkezi, müze ve sergi alanları olarak düzenlenebileceği, Kasımpaşa Askeri Kışlası askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde ise bu alanların kültür merkezi, kongre merkezi, müze ve sergi alanları olarak sosyal kültürel işlevlere kavuşturulabileceği öngörülmüştür.”

Planda da görüldüğü gibi Kuzey Deniz Saha Komutanlığı ile Gümüşsuyu Asker Hastanesi alanları askeri alan olarak aynen korunacağı belirtilmiştir. Fakat ilgili koruma kurulu'nun olumlu görüşünün olması halinde bu alanlar da kısmen veya tamamen kültür merkezi, kongre merkezi, müze ve sergi alanı olarak kültürel işleve kavuşturulabileceği de raporda belirtilmektedir. Eğer bunun olabileceğini düşünürsek bunun getireceği kentsel etkiler öncelikle bölge halkında görülecektir. Bölgede yaşayan halkın sosyal etkinliği bu yapılarla daha da artacaktır. Bu yapılar aynı zamanda bölge halkına yeni istihdam da yaratacaktır. Kısacası rapor askeri alanlarda da bir yapılaşmaya gidilebileceğini belirtmektedir.

Ayrıca Kentsel Sit Alanı plan çalışması kapsamında yönetim merkezi lejandı altında 24 farklı noktada yönetim - idari tesis alanları planlanmaktadır. Demek ki raporda da belirtildiği gibi bölgeye yeni yönetim ve idari alanları da ayrıca yapılacaktır.

Tablo 6-1: Kentsel Sit Alanı Yönetim-İdari Tesis Alanları Dağılımı

YÖNETİM TESİS ALANLARI	SAYISI	ALAN (m2)	YÖNETİM ALANLARI İÇİNDEKİ ORANI (%)	PLANLAMA ALANI İÇİNDE ORANI (%)
ASKERİ ALANLAR	2	38,764.35	25.24%	1.31%
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	9	8,717.10	5.68%	0.29%
YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI	24	13,396.86	8.72%	0.45%
TELEKOM SANTRAL ALANLARI	2	3,404.23	2.22%	0.11%
KONSOLOSLUK ALANLARI	16	86,538.74	56.35%	2.92%
İTFAİYE ALANLARI	2	2,754.39	1.79%	0.09%
TOPLAM	55	153,575.67	100.00%	5.17%

Kaynak : İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü – 2009

6.2.3. Ticaret Alanlarındaki Etkileri

Bölgenin, İstanbul'un tarihinden itibaren süregelen turizm-eğlence merkezi olma özelliği günümüzde de önemini korumaktadır. Bölgedeki hızlı nüfus hareketleri sonucu oluşan çöküntü alanları da marjinal sektörlerin bu bölgelerde oluşmasını sağlamıştır.

Genel olarak Beyoğlu, tarihi süreçten itibaren İstanbul'un önemli turizm ve hizmete yönelik ticaret alanlarının merkezi olmuştur. Günümüzde bazı imalat sektörleri de İstanbul'un değişen ve gelişen sürecinde bu bölgede yerleşmiş ve gelişme göstermiştir.

Üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda; Ticaret alanları planlanırken geçmişten günümüze kadar gelen yapıyı düzenli ve dengeli gelişimini sağlamak, bölgeye zarar veren faaliyetlerin bölgeden çıkarılarak ticaret yapısını geleceğe daha etkin taşımak, plan çalışmasının ana hedeflerinden biri olarak öngörülmektedir.

Bu öngörü doğrultusunda, üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda ticaret alanları 4 farklı grupta önerilmektedir. Bölgenin ana işlevsel yapısı olan ve geniş yelpazede fonksiyonları barındırması düşünülen ticaret bölgeleri 1. Derece Ticaret (Ticaret-Hizmet-Turizm) Alanları olarak öngörülmüştür. (İstiklal Caddesi Bölgesi) 2. Derece Ticaret Alanları, 1. Derece Ticaret Alanlarındaki fonksiyonlardan daha az kapsamlı olan ve genel olarak prestijli konut işlevi gelişimine açık bölgeler olarak öngörülmüştür. (Asmalımescit – Galata Bölgeleri) 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 alanlar 3. Derece Ticaret Alanları (T3) olarak öngörülmüştür. (Fındıklı Bölgesi) Genel ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticaret fonksiyonlarını ihtiva eden ve ana arter aksları boyunca konut fonksiyonu altında zemin kat ticaret fonksiyonu işlevini görecektir bölgeler, Konut + Ticaret Alanları olarak planlanmıştır. 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 Planı'nda, söz konusu koruma kurulu kararı ile 2.Derece Ticaret Alanları plan lejandları ve plan notları bütünü ile kaldırılmış, söz konusu lejandda tanımlanan alanlar THT alanına katılmıştır.

Planlama alanında ticaret gruplandırmasının haricinde ticaret fonksiyonlarından bazılarının da alan dışına çıkarılmasına karar verilmiştir. Çevreye zarar verici nitelikte olan bu faaliyetlerin, sit alanında yer almaması gerekliliği ortadadır. Bu fonksiyonlar genel olarak imalat ve büyük alan gereksinimleri olan bazı toptan ticaret fonksiyonlarıdır. Genel olarak elektrikli ev aletleri imalatı, mobilya imalatı, bakır-gümüş kuyumculuk imalatı (fabrikasyon imalatı bir başka ifadeyle küçük hediyelik eşya üretimi hariç), nalburiye-inşaat malzemeleri toptancıları ve motorlu oto-yedek parça toptancıları, v.b.. Kentsel Sit Alanı'ndan çıkarılması planlanan fonksiyonlardır.

Aslında raporlarda görülen bu ticaret alanları kısmındaki yapılacak uygulamalar, Taksim Talimhane bölgesinde meyvelerini vermeye başlamıştır. Talimhane bölgesindeki yeni oluşumun kentsel etkileri her açıdan olumlu olmaktadır. Bölgedeki oto kaporta, oto tamir ve yedek parça faaliyeti yürüten işletmelerin bölgeden taşınması

ile ve ayrıca yapılan yeni hotellerle bölge bir hoteller bölgesi halini almıştır. Bu da turizm alanında bölgede gözle görülür bir kentsel etki yaratmaktadır. Bölge sosyalleşmiş ve turistlere yönelik faaliyet gösteren büfe, restaurant vs. gibi farklı işletmelerin açılmasını sağlamıştır.

Tablo 6-2: Kentsel Sit Alanı Ticaret Alanları Dağılımı

Fonksiyon	Toplam Ticaret taban alanı (m2)	Planlama Alanı İçindeki Oranı (%)	Toplam Ticaret inşaat alanı (m2)	Toplam Ticaret taban alanına oranı (%)	Toplam Ticaret inşaat alanına oranı (%)
Ticaret+Hizmet+Turizm	335.413,56	11.33%	1.908.797,93	71,84	85,91
3.Derece Ticaret	38.875,36	1.31%	220.315,02	8,32	9,92
Konut+Ticaret	92.610,75	3.13%	92.610,75	19,84	4,17
TOPLAM	466.899,67	15.77%	2.221.723,70	100,00	100,00

(not: planlama alanı içindeki payı, yapı taban alanını içerip parselin yapı dışındaki arka-yan bahçesini içermez)

Kaynak : İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü – 2009

6.2.4. Ticaret-Hizmet-Turizm (T.H.T) Alanlarındaki Etkileri

Planda ticaret işlevi olarak çevreye ve tarihi dokuya zarar vermeyen perakende ticaret birimleri düşünülmektedir. İstanbul'a hizmet veren ve kentin önemli prestij mekanlarından biri olan İstiklal Caddesi – Tarlabası Caddesi ve arası bölge, yeme-içme, eğlenme tarzındaki lokanta, kafe vs. gibi ticari birimler, turizm-konaklama fonksiyonuyla birlikte Ticaret – Hizmet – Turizm alanlarında planlanmıştır. Karaköy, Bankalar ve İstiklal Caddelerinde yoğun olarak bulunan banka, finans ve sigorta şirketleri Ticaret – Hizmet – Turizm Alanının hizmet birimi altında planlanmıştır.

Tarih boyunca ticari merkez olması önemini koruyan ve plan çalışmasının da Ticaret – Hizmet – Turizm Bölgesi olarak planlanan alanlar içinde, son yıllarda artan imalat fonksiyonları, bölgenin tarihi dokusuna ciddi zararlar vermiştir. Bu nedenle tarihi dokunun zarar gördüğü alanlarda, imalatın bölgeden çıkarılması sonrasında bu tür işlevler düşünülmüştür. Planın bu kısımlarından da anlaşılacağı gibi tarihi eser bulunan bölgelerdeki zararlı imalathaneler bölgeden kaldırılacaktır. Bu aynı zamanda çevrede yaşayan insanların sağlığında artı katkı yapacaktır. THT alanı olarak; Tarlabası

Caddesi aksı, Tarlabası Caddesi ile İstiklal Caddesi arasındaki bölge, Taksim Meydanı ile Asmalımescid arasındaki İstiklal Caddesi ve çevresi, Galata Bölgesi-Perşembepazarı arası bölge, Karaköy Bölgesi ve Gümüşsuyu Caddesi üzerinde planlanmaktadır.

Raporda THT alanı olarak tanımlanan İstiklal Caddesi ve çevresi, Galata Bölgesi ve çevresi ticaret-hizmet-turizm faaliyetleri itibariyle gerçekte Beyoğlu'nun tam merkezi konumundadır. Bu bölge yoğun bir şekilde turist çekmekte ve bölgedeki işletmelerde turistlere yönelik hizmet vermektedir. Bölgede çok sayıda kafeterya, bar, restaurant ve eğlence merkezi bulunmaktadır. Bölge aynı zamanda Beyoğlu ilçesinin de ekonomik kalbi gibidir. Bölgeye yapılacak yeni turizm amaçlı işletmeler de bölgenin ekonomisini daha da üst seviyelere çıkaracaktır.

Raporda ayrıca Tarlabası Caddesi üzerinde akan yoğun taşıt trafiği ve otopark talebi göz önüne alınarak önemli bir enkesite sahip olan Tarlabası Caddesi'nin yer altı otoparkı olarak düzenlenmesine dönük hükümler üretilmektedir. Buda son derece önemli bir nokta olarak görülmektedir. Bölge trafiği oldukça yoğundur, ve bölgede yönetim ve idari binalarda işi olanlar araçlarını park etmeye yer bile bulamamaktadır. Tarlabası Caddesi altına yapılması planlanan bir çok otopark bölgeyi ferahlatacaktır. Aynı zamanda ara sokaklarda park etmiş bulunan birçok araçta ortadan kalkacaktır.

“THT alanı olarak öngörülen Bankalar Caddesi ve çevresi, Karaköy ve Tersane caddesi ve Tophane İskele Caddesi ile sınırlanmaktadır. Arapcami mahallesinde mevcutta faal olan zararlı imalat alanları plan dışına çıkartılmış olup yerine THT alanları öngörülmüştür.

Karaköy Bölgesi genelinde yoğun olarak bulunan hizmet birimleri plan çalışmasında da aynen korunmuş ve THT lejantı altında önerilmiştir. Bölge içinde var olan ve alandaki tarihi çevreye zarar veren fonksiyonların desantralize edilmesi için plan kararları getirilmiştir. Karaköy'de var olan liman işletmeleri paralelinde bölgede yoğun olarak bulunan yönetim idari tesis alanları da korunmuştur.” Raporda geçen bir diğer husus yukarıda anlatıldığı gibi Arapcami mahallesindeki zararlı imalathanelerinde plan dışına çıkarılıp buralarının da THT alanı olarak düzenlenmesidir. Bunun getireceği kentsel etki de özellikle Arapcami sakinleri için son derece olumlu olacaktır. Bölge halkına yeni

turizm amaçlı iş yerleri kazandıracak olan bu durum bölgeye daha fazla turist çekecektir.

6.2.5. Konut + Ticaret Alanlarındaki Etkileri

Planda geçen bir diğer önemli noktada, Zemin Kat Ticaret (Konut+Ticaret) alanlarında konaklama tesislerinin uygun olmayacağını düşünülmesi ve plan notunda Konutaltı Ticaret alanlarında otel – motel – konaklama tesisleri ile depolama, imalat işletmelerinin yer almamasının planlanmasıdır. Eğer bu duruma izin verilseydi ve konutların altında otel motel gibi konaklama tesisleri olsaydı yada bir imalathane olsaydı bunların üzerinde oturan mahalle sakinleri olumsuz etkilenecekti. Sürekli gürültü patırtı belkide sürekli kavgalar çıkacaktı. Mahallede yaşayan insanlar tabii ki sakin bir ortamda gürültüsüz ve güven içinde yaşamayı isterler. Konut altlarında bu tür işletmelere izin verilmemesi kentsel yaşama olumlu bir etkidir. Aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi konut+ticaret alanlarının planlama alanı içindeki oranı %3.12 dir.

Tablo 6-3: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Konut+Ticaret Alanları İrtifaları Dağılımı

irtifa	Toplam Konut+Ticaret taban alanı (m2)	Planlama Alanı İçindeki Oranı (%)	Toplam Konut+Ticaret inşaat alanı (m2)	toplam Konut+Ticaret taban alanına oranı (%)	toplam Konut+Ticaret inşaat alanına oranı (%)
Hmaks:9.50 m.	1.897,99	0.06%	1.897,99	2,05	2,05
Hmaks:12.50 m.	25.554,65	0.86%	25.554,65	27,60	27,60
Hmaks:15.50 m.	25.805,39	0.87%	25.805,39	27,86	27,86
Hmaks:18.50 m.	7.682,24	0.26%	7.682,24	8,29	8,29
hmevcut	31.670,48	1.07%	31.670,48	34,20	34,20
TOPLAM	92.610,75	3.12%	92.610,75	100,00	100,00

Kaynak : İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü – 2009

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Konut+Ticaret alanlarında; konut, perakende ticaret, hizmet, mağaza, büro, iş yeri, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, lokanta, kafeterya gibi hizmet birimleri, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, kitapevi, dernek, sosyal ve kültürel tesisler yer alabileceği öngörülmektedir. Ayrıca planda gösterilen Konut+Ticaret alanları dışında; konut alanlarındaki yapıların yalnızca zemin katlarında, umuma açık istirahat, eğlence yeri,

cafe, cafetarya, lokanta, çay ocağı içermeyen, bölge günlük perakende ticaret ihtiyaçlarının temini için ticari birim talepleri İlçe Belediyesi'nce değerlendirileceği hükmü getirilmiştir (Koruma amaçlı Nazım İmar Planı – İBB 2009).

6.2.6. Konaklama ve Turizm Alanlarındaki Etkileri

Nazım imar planı raporunda aşağıda belirtildiği gibi bölgede sit alanında kalan 3 adet turizm bölgesi bulunmaktadır:

“Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içinde Turizmi geliştirmeyi amaçlayan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasasına dayanılarak Beyoğlu Kentsel Sit Alanı içinde kalan ve Bakanlar Kurulu Kararı ile resmi gazete de ilan edilmiş, halen yürürlükte olan ve sınırları aynen planlarda boş gösterilerek aktarılan üç adet Turizm Merkezi bulunmaktadır.

Park Otel Turizm Merkezi (R.G. 31.07.1984 günlü sayısı)

Galata Kulesi ve Çevresi Turizm Merkezi (R.G. 13.09.1989 günlü sayısı)

Beyoğlu Tophane Salıpazarı Turizm Alanı (R.G. 17.02.1995 günlü sayısı) (Planlama Alanı dışında kalmakta olup Özelleştirme İdaresi kapsamında Galataport Proje Alanı olarak düzenlenmektedir.)”

Bu kısımdaki en önemli nokta herkesinde fikir sahibi olduğu Galataport Projesi'dir. Projenin uygulanması halinde bölgeyi tamamen etkileyeceği düşünülmektedir. Tüm bölgenin ve çevresinin Galataport projesi ile daha da kalkınması planlanmaktadır. Yap-İşlet-devret modeli ile yapılacak limanın şimdikinden kat kat daha ferah, daha kapsamlı ve kullanışlı olması plan dahilindedir.

Ayrıca bölge, İstanbul'a gelen turistlerin neredeyse tamamının gördüğü, gezdiği ve konaklamak istediği bölgelerin başında gelmektedir. Aşağıdaki tabloda turizm işletme belgeli ve turizm yatırım belgeli işletmelerin sayıları bulunmaktadır.

Özellikle bölgede yapılan yayalaştırma projeleri ile bölge turistler için daha da cazibe merkezi haline gelmektedir. İstanbul'un gece hayatı tabir ettiğimiz barlar, cafeler, restaurantlar, eğlence merkezlerinin yoğunluğuda bu turizm kapasitesini arttıran bir etken olmaktadır.

Tablo 6-4: Beyoğlu İlçesi Konaklama Tesislerinin Tür ve Niteliklerine Göre Dağılımı - 2008

	TURİZM İŞLETME BELGELİ						TURİZM YATIRIM BELGELİ					
	TESİS SAYISI		ODA SAYISI		YATAK SAYISI		TESİS SAYISI		ODA SAYISI		YATAK SAYISI	
	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%	SAYI	%
5* oteller	2	4	814	15	1594	15	1	10	294	27	588	27
4* oteller	26	46	3286	62	6521	63	5	50	549	51	1145	51
3* oteller	12	21	621	12	1206	11	2	20	183	17	348	16
2* oteller	5	9	180	3	333	3	1	10	35	3	70	3
1* oteller	1	2	77	1	144	1						
Özel Belgeli	10	18	348	7	708	7	1	10	20	2	62	3
TOPLAM	56	100	5326	100	10506	100	11	100	1081	100	2213	100

Kaynak: İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Verileri Değerlendirilerek Hazırlanmıştır, 2008

6.2.7. Sosyal Kültürel Tesis Alanlarındaki Etkileri

Kentsel Sit Alanı'nda 32 farklı bölgede 2,59 hektar büyüklüğe sahip Sosyal Kültürel Tesis Alanı planlanmış olup planlama alanının %0,87'sini oluşturmaktadır.

Kültürel Tesis Alanlarında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, açık hava sergileri, bilim ve sanayi müzeleri, kapalı sergi salonları, tanıtım-eğitim seminerleri ve gösterimlerinin yapılacağı konferans salonları, sanat atölyeleri, sinematiyatrosergi-konser-konferans salonları vb. gibi kültürel yapılar ile bu birimlere hizmet veren kafeterya, lokanta, çayevi ile idari birimler yapılabilir. Raporun kültürel tesis alanları bölümünde belirtilen bu paragraf kültürel etkinliklere önem verildiğini belirtmektedir. Sosyal kültürel etkinlikler iş yoğunluğundan da bunalan mahalle sakinleri için birer ferahlama alanlarıdır. Özellikle haftasonu yapılan etkinliklerle mahalle sakinleri, haftaya daha da dinç başlarlar, bu durum hepimiz için geçerlidir. Sanat atölyeleri bölgede oturan insanları başka işlerle de uğraşabilme seviyesine getirme açısından önemlidir. Meslek öğrenen yerel halk, farklı şekillerde evine bir kazanç katkısında sağlayacaktır. Aynı zamanda kültür evleri eğitim ve öğretime de önem

vermektedir. Okuma yazma bilmeyenler veya bilgisayar kullanımını bilmeyenler bu tür kültür evlerine giderek kendilerini yetiştirebilirler.

Tablo 6-5: Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Sosyal Kültürel Tesis Alanları Dağılımı

KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SAYISI	ALAN (m2)	KÜLTÜREL TESİS ALANLARI İÇİNDEKİ ORANI (%)	PLANLAMA ALANI İÇİNDE ORANI (%)
KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	17	129.965,73	83,38%	4,39%
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	32	25.909,24	16,62%	0,87%
TOPLAM	49	155.874,97	100.00%	5,26 %

Kaynak : İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü – 2009

6.2.8. Sağlık Tesis Alanlarındaki Etkileri

Kentsel Sit Alanı içinde öngörülen Sağlık Tesis Alanlarından bir kısmı yakın çevresine, bir kısmı da kent bütününe hizmet etmektedir. Kent bütününe hizmet veren Taksim İlk Yardım, Alman, Avusturya ve İtalyan Hastaneleri büyük ölçekli sağlık tesisleridir. Bu tesislerden Taksim İlk Yardım, Avusturya ve Alman Hastaneleri mevcut durumda işlevini sürdürmektedir. İtalyan Hastanesi ise restorasyon yapıldığından faal durumda değildir. Kentsel Sit Alanı'na hizmet verecek küçük ölçekli dispensler, sağlık ocağı gibi sağlık tesisleri mevcut durumda oldukça yetersizdir. Plan çalışmasında bu yetersizliği giderebilmek için, hizmet mesafeleri dikkate alınarak mevcut tesislerle birlikte 8 farklı bölgede küçük ölçekli sağlık tesisleri yapılması planlanmaktadır.

Yapılacak olan bu küçük ölçekli sağlık tesisleri, acil bir durum karşısında bölge insanının uzaktaki bir hastaneye gitmesini engelleyecek ve böylece kısa sürede tedavi olabilmesi sağlanmış olacaktır. Bu aslında olumlu bir kentsel etkiden çok, insani bir durumdur. Özellikle bölgenin yapısından dolayı bazen hastanelere yetişebilmek zor olabilmektedir. Buda belkide kısa sürede tedavi edilebilecek durumları bile daha da uzun süreye yayabilmektedir. Küçük sağlık işletmelerinin kurulumu bölgede artık bir ihtiyaç halini almaktadır.

Tablo 6-6: Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Sağlık Tesis Alanları Dağılımı

SAĞLIK TESİS ALANLARI	SAYISI	ALAN (m2)	SAĞLIK TESİS ALANLARI İÇİNDEKİ ORANI (%)	PLANLAMA ALANI İÇİNDE ORANI (%)
SAĞLIK TESİS ALANLARI	8	10,670.00	41.36%	0,36%
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI	4	15,126.48	58.64%	0,51%
TOPLAM	12	25.796,49	100.00%	0,87 %

Kaynak : İ.B.B. Şehir Planlama Müdürlüğü – 2009

İlçe Belediyesi sınırlarındaki özel ve resmi hastaneler, sağlık ocakları, dispanser, poliklinik, laboratuvar gibi tüm sağlık kuruluşlarından çıkan tıbbi atıklar, özel tıbbi atık araçları tarafından düzenli olarak toplanmaktadır. Özel tıbbi atık toplama araçları ve konusunda eğitim almış iki personelden oluşan uzman ekip, tıbbi atıkların çevreye zarar vermeden, yasal prosedüre uygun olarak toplanmasını sağlamaktadır. 20 yatak altı hastane, dispanser ve polikliniklerden haftanın her günü, diş hekimi, tıbbi tahlil laboratuvarları ve benzeri sağlık kuruluşlarından ise haftada en az iki gün olmak şartıyla isteğe bağlı olarak, tıbbi atık toplama işlemi yapılmaktadır. Ayrıca evde tedavi gören diyaliz hastası vatandaşlara ait tıbbi atıklar belediye görevlilerince haftada bir gün evlerine gidilerek toplanmaktadır. Beyoğlu Belediyesi sınırlarındaki yaklaşık 170 sağlık kuruluşu ve 15'e yakın evden, haftalık ortalama 1.920 ton tıbbi atık toplanmaktadır. Güvenli bir şekilde toplanarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait yakma tesisine nakledilen tıbbi atıklar, burada imha edilmektedir. (Beyoğlu Belediyesi)

6.2.9. Ulaşımında Planlama Yaklaşımındaki Etkileri

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.

Beyoğlu ilçesi kentsel sit alanı içinde yoğun olarak bulunan kültürel miras sebebiyle mevcut yollar dışında karayolu ulaşımını sağlayacak yeni yol uygulamaları ve yol enkesit genişletmeleri planlanmamıştır. Tarihi ve kültürel mirasın yoğun olduğu planlama alanı içinde geleneksel dokunun korunması ilk hedef olmuş, yol istikametlerine müdahale edilmemiş ve mevcutta kullanıma açık olan bir takım yollar yaya kullanımına açılmış, geleneksel ada formlarının muhafaza edilmesi sağlanmış, diğer alanlarda ise küçük uygulamalar dışında müdahaleler yapılmamıştır.

Üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planda öngörülen bölgesel ulaşım yatırımları göz önüne alındığında, raylı sistem ve deniz yolu ulaşımı, Kentsel Sit Alanında öncelikli toplu taşıma sistemleri olarak öngörülmüştür. Bu bağlamda, planlama alanı için ulaşım çözümlerinde ana hedef, yaya ağırlıklı raylı ve deniz yolu ulaşım sistemleridir.

Bölgede bulunan 1.derece öneme sahip yollar olan, Haliç-Atatürk Köprüsünden başlayarak Şişhane, Tarlabası, Taksim Meydanı, Elmadağ istikametinde devam eden Refik Saydam Caddesi, Tarlabası Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi 35 metrelik yol genişliğine sahiptir. Planda 35 metrelik enkesitte işleme önerilen yol gerek planlama alanı içinde gerekse bölgesel ulaşım sistemi içinde en önemli karayolu ulaşım akslarından biridir. Mevcut işleyişte Taksim Meydanı karayolu ulaşımı toplama ve dağıtma merkezi konumundadır. Tarlabası, Cumhuriyet, Sıraselviler, İsmet İnönü ve Mete caddeleri kesişim noktası olan Taksim meydanında toplu taşıma araç durak yerleride göz önüne alındığında yüksek yoğunlukta olan trafik sirkülasyonunda karışıklıklar ve tıkanmalar meydana gelmektedir. Aynı bölgede sirkülasyonun yoğun olduğu diğer ulaşım yaya trafiğidir. Trafik yoğunluğunun yüksek olduğu ve Sahil Yolu olarak bilinen yol 30 metre enkesite sahip Meclisi Mebusan Caddesi ile tek yön uygulaması olan Necatibey ve Kemeraltı Caddelerinden oluşmaktadır. Yol geometrisi

Meclisi Mebusan Caddesinde 3x3, Kemeraltı ve Necatibey Caddelerinde tek yönlü 1x2 şeritlidir.

Kabataş ile planlama alanının bitimi olan Dolmabahçe arasında yol sirkülasyonunun 3x3 olarak hizmet vermesi planlanmaktadır. Topografik yapısı sebebiyle alternatif güzergah imkanının olmadığı, önemli oranda trafik yükünün bulunduğu Meclisi Mebusan, Kemeraltı ve Necatibey Caddeleri üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında öngörüldüğü gibi 1. derece yol olarak korunmuştur.

Planlama çalışmasında öngörülen temel ulaşım akslarından Tarlabası ve Sahil hatlarını birbirine entegre edecek 1. derece yollardan biri Tersane Caddesi'dir. Mevcut işleyişi 2x2 olarak hizmet veren yol hattı planda da aynı enkesitle 20 metrelik yol olarak üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planda planlanmış olup korunmuştur.

İki aksı birbirine bağlayan ve planda 1. derece yol olarak önerilen diğer arterler Asker Ocağı ve İsmet İnönü Caddeleridir. Bu caddeler, Boğaziçi Köprüsü ve Beşiktaş sahil trafiğini, Taksim Meydanı, Tarlabası ve Sıraselviler Caddeleri trafiğine entegre etmektedir. 20 metre yol genişliği önerilen İsmet İnönü Caddesinin Taksim Meydanı, Mete Caddesi, Asker Ocağı ve Sıra Selviler Caddesi bağlantıları kurulmuş, üst ölçekli plan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planda öngörüldüğü gibi Taksim Meydanı yayalaştırılarak, halihazırdaki Tarlabası Bulvarı bağlantısı kaldırılmış ve meydan üzerindeki taşıt trafiği baskısı hafifletilmiştir.

Gerçektende Beyoğlu'nda yaşayan halkın da bildiği gibi bölgede yeni karayolları inşa etmek neredeyse imkansızdır. Bunun yapılabilmesi için bir çok bölgeyi, tarihi eseri, geçmişten gelen kültürü yok etmek gerekecektir. Beyoğlu için en iyi seçeneğin deniz ve raylı sistemi birleştirmek olduğu İlçe Belediyesinin de düşüncesidir. Özellikle raylı sistem nüfusun bu kadar yoğun olduğu bir ilçede son derece önemlidir. Aslında ulaşım sadece Beyoğlu'nun değil bir bütün olarak İstanbul'un sorunudur ve bir bütün olarak düşünülmelidir.

7. TEMEL ANLAMDA BEKLENEN KENTSEL ETKİLER

Yenileme projesi olan ‘Tarlabası Yenileme Projesi’ni ele alacak olursak, mekânsal yenilemenin yanı sıra toplumsal ve ekonomik gelişmeyi de hedeflemektedir. Yalnızca fiziksel değil tüm paydaşları kucaklayan topyekün sosyo-ekonomik bir iyileştirme planlanmaktadır. Buna göre bölgede halihazırda yaşayanların yaşam şartlarının yanında ekonomik durumlarını yükseltmek üzere projelerin hayata geçirilmesi düşünülmektedir. Bölge halkı, daha sağlıklı ve güvenli bir çevrede yaşamaya devam ederken yeni istihdam olanaklarından öncelikle faydalanacaktır. Oluşturulan kapasite artırımı programları ile yeni iş olanaklarına ulaşma becerilerinin artması plan dahilindedir. Pek çok bölge insanı, yapmakta oldukları işlere göre çok daha nitelikli meslekleri öğrenme ve kendilerine ekonomik fırsatlar yaratma imkanı bulacaktır. Turizm ve nitelikli hizmet sektörüne yapılacak yatırımlar ile, proje alanı ve çevresi için ekonomik bir canlanma sağlamasında planlanmaktadır.

Şekil 7.1: Tarlabası projesi Maketi – Beyoğlu Belediyesi



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Başlayan yenilemeyle beraber, Beyoğlunun yeniden rağbet gören bir cazibe merkezi olması beklenmektedir. Beyoğlu’ndaki metruk, bakımsız, boş binalar aynı zamanda ekonomik verimin de şehri terketmesi anlamına gelmektedir. Bu temayül gittikçe etrafa doğru genişlemekteydi. Durdurulması, yatırımcıların getirilmesi gerekmekteydi.

Şehirdeki ekonomik canlılığın, iş imkanlarının artırılması için bu gidişata dur denilmesi bir zorunluluktur. İlçe Belediyesi, şehir sakinleri, işletmeciler, yatırımcılarla yaptığı ortak çalışmalarla bu gidişi durdurmayı planlamıştır. Büyük Dönüşüm hamleleri ile Beyoğlu'nun yeniden rağbet gören bir cazibe merkezi olmasının sağlanması istenmektedir. Alınacak olan olumlu neticeler daha çok zaman içinde hissedilecektir. Emlak değerleri yükselmiştir. Ticaret hacmi genişlemiştir. Yeni iş gücü, daha kolay iş bulmaya başlamıştır. Türkiye ve dünyanın büyük yatırımcıları projelerini Beyoğlu'nda değerlendirmeye başlamıştır. Nitelikli ekonomik faaliyetler, uzmanlaşmış sektörler Beyoğlu'na yönelmiştir. Kültür, Sanat, Turizm, Finans ve Moda Beyoğlu'nu dönüştürecek bir ivme kazanmıştır. Bu gelişmeden şehir sakinleri için somut fayda üretilmiştir.

Beyoğlu'ndaki bu yenileme, efsane Beyoğlu Beşlisi'nin de yeniden hayat bulması anlamına gelmektedir. Beyoğlu Beşlisi; Kültür, Sanat, Moda, Sinema, Turizm demektir. Şehrin ayrılmaz parçaları, varlık sebepleri, geçmiş değerleri, gelecek hedefleridir. Beyoğlu'nda 105 sanat kurumu, 30'a yakın kültür merkezi bulunmaktadır. Beyoğlu'nu değerinde kullanamayan sektörler yerlerini Beyoğlu kimliğine uygun sektörlerle bırakmıştır. Beyoğlu'nun yükselen yaşam kalitesi ve artan cazibesıyla yüzlerce sanat atölyesi, modaevi açılmıştır. Beyoğlu'nun kültür-sanat akropolü kimliği pekişmiştir. Beyoğlu; modacılar, tasarım atölyeleri, kültür sanat galerileri ve daha pek çok nitelikli sektörün ilgisiyle yeni bir yükselişin adresi olmuştur .

8. SONUÇ

Beyoğlu koruma amaçlı imar plan raporunun uygulanmasından sonra bölgede oluşacak değişimlere geçmeden önce, planın hazırlanması sırasında karşılaşılan zorluklara bir göz atalım. Öncelikle böyle bir plan, geçen 17 yıl boyunca hazırlanamamıştı. Bu nedenle bir çok kamu kurum ve kuruluşundan görüşler alınması, bölgedeki eserlerin ve kayıp eserlerin envanterinin çıkartılması ve arazi tespit ve envanter bilgilerinin güncel hale getirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle Beyoğlu Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin plan üzerine yaptıkları koordinasyon toplantılarında öncelikle, arazi tespit, envanter gibi analitik bilgilerin güncel hale getirilerek Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarına yansıtılması için yeni bir çalışma başlatılması kararlaştırılmıştır. Bu nedenle kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler, meslek odaları ve özel kurum ve kuruluşlardan plana yönelik görüşleri istenmiştir. Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanında plana veri teşkil edecek olan arazi tespit ve analitik çalışmaları (doğal yapı analizleri, fiziki doku analizleri, sosyal doku analizleri) tamamlanmıştır. Planlama alanına ilişkin Beyoğlu Kültür ve Tabiat Varlıkları Yeraltı-Yerüstü ve Kaynaklarla Mevcut Kayıp Eser Envanteri hazırlanmıştır. Bu çalışmalar sırasında öncelikle 1951 yılından itibaren Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu döneminde alınmış Türkiye geneline ait tüm kurul kararları incelenmiştir. 1983-1987 yılları arasındaki Marmara Bölge Kurulu Dönemi'ne ait İstanbul, Balıkesir, Kocaeli gibi daha dar alanı kapsayan kurul kararları ile 1987 yılından bugüne kadar olan dönemde de İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun yetki alanı içerisindeki Beyoğlu İlçesine ait kurul kararları taranmıştır. Sonuç olarak 8867 adet karar tasniflenmiş ve Kentsel Sit Alanına ilişkin olanlar değerlendirilmiş ve sınıflandırılmıştır. Bu çalışmalar sırasında eski haritalardan da yararlandığı belirtilmiştir (Goad, Necip Bey, Pervititch, Suat Nirven, Müller, Alman Mavileri, Eski Kadastraller, Eski Hava Fotoğrafları vb.). Ayrıca yazılı kaynakların ışığında, yerinde olan olmayan tüm eserlerin kaynak taraması ile cinsi, adı, özgün yeri belirlenmiş ve Beyoğlu Kayıp Eser Envanteri hazırlanmıştır.

Planın hazırlanmasında karşılaşılan zorlukları ve planın uygulanması durumunda karşılaşılabilecek zorlukları iki ana grub altında toplayabiliriz.

A) Plan hazırlanırken karşılaşılan zorluklar:

Kısaca maddeleyecek olursak planın hazırlanma aşamasındaki zorlukları şu şekilde sınıflandırabiliriz.

- Arazi tespit ve envanter bilgilerinin güncel olmaması,
- Mevcut kayıp eser envanterinin yetersiz olması ve güncelleme yapılması ihtiyacı,
- Eski raporların ve haritaların incelenmesi ihtiyacı,
- 17 yıldır bu şekilde yapılmış bir verinin olmaması,
- İlgili kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler, meslek odaları ve özel kurum ve kuruluşlardan da plana yönelik görüşlerinin istenmesi ve bu nedenle zamana ihtiyaç duyulması,
- Çevre sakinlerinin de görüşlerinin önemsenmesi ve muhtarlarında sürece dahil edilmesi,

Planın hazırlanma sürecini oldukça uzatmış ve tüm bu aşamalar sırasında bir çok toplantı yapılması gerekmiştir.

Planın içeriği hakkında genel olarak düşünecek olursak, yapılmak istenenler aslında Beyoğlu'nu daha güvenli bir bölge ve gerçek kimliği olan kültür ve sanat merkezi, aynı zamanda bir turizm çekim merkezi haline getirmektir. Bölgede bulunan tüm zararlı imalat yerleri, insan sağlığına zararı olan tüm işletmeler belediye tarafından ana lokallerden, ana turizm bölgelerinden ve kalabalık mahallelerden çıkarılacaktır. Bunun getireceği katkının elbette çevresel ve sosyal birçok yönü olacaktır. Bunların yerine gelecek olan turizm amaçlı işletmeler veya sosyal kültürel amaç taşıyan işletmeler, bölge halkını geliştireceği gibi, bölge halkına farklı alanlarda da kazanç getirecektir. Bölgeyi koruma amaçlı planlar, yayalara açma planları çevre sakinlerinin kazancı olacaktır. Yayalaştırılan bölgeler halkın daha fazla istifade ettiği, gezdiği dolaştığı alanlara dönüşecektir. Bugün bölgede ferah bir gezinti yapmak isteyen herkes neredeyse artık İstiklal caddesine gelmektedir, bunun sebebi de bu yayalaştırma projelerinden biridir.

Her şeyden önce sit alanlarında uygulanan Kentsel Dönüşüm aslında ülkemizde geç kalınmış bir uygulamadır. İstanbul'un diğer ilçelerinde olduğu gibi Beyoğlu'nda da kentsel dönüşüm bir lüks değil, zorunluluk olduğu düşünülmektedir.

İstanbul'da ise deprem bir olasılıktan çok daha öte; bilim insanlarına göre er geç yüzleşilecek bir gerçekliktir. Binaları, mahalleleri vakit kaybetmeden bu gerçeğe hazırlamak gerekmektedir. İstanbul'un bir çok bölgesinde olduğu gibi Beyoğlu'nda da depreme karşı dayanıksız yüksek risk alanları bulunmaktadır. Son mevzuata uymayan çok sayıda eski bina vardır. Olası bir depremde can ve mal kaybını en aza indirmek için bu alanları, binaları bir an evvel rehabilite etmek gerekmektedir.

Bu amaçla düşünecek olursak özellikle Tarlabası bölgesindeki birçok bina neredeyse yıkılmaya yüz tutmuştur. Binaların çoğu zaten çok eski ve kullanılmaz durumdadır. Bu özelliğinden dolayı da bir çok bölgesinde artık sosyal yapı tamamen kaybolmuş, Beyoğlu ilçesine yakışmayan bölgeler haline gelmiştir. Bunların yenilenmesi yeniden bölgede bir sosyal yapı oluşturacaktır. Ayrıca ilçemize ve ilimize yeni turizm merkezleri ve çekim alanları kazandıracaktır. Planın hazırlanma sürecinde özellikle muhtarların da görüşlerine başvurulması çevre sakinlerinin de görüşlerinin değerli olduğunu belirtmesi açısından önemlidir.

Beyoğlu koruma amaçlı imar planı her ne kadar çoğunluğun onayını almış olsada, planın uygulanması esnasında çeşitli sorunlarda çıkacaktır. Yapılan bazı yerel çalışmalar bölge halkını rahatsız edebilir. Örneğin Kabataş kıyısında tranfer merkezi olarak adlandırılan bir deniz ulaşımı istasyonu yapılacağı planda belirtilmiştir. Deniz metrelerce doldurularak veya kazıklar üzerinde Boğaza doğru çıkan bir platform yapılmak istenmektedir. Boğaz kıyı çizgisi değiştirilmek istenmektedir. Bu nedenle bu bölgedeki her kesimi memnun edeceği söylenemez, projeye karşı olanlar öncelikle bu bölgede yaşayan halk olacaktır. Bugün çeşitli baskılar altında bulunan İstanbul'da ulaşım sorunları, yapılaşma baskısı tarihi alanları değiştirmeye zorlamaktadır. Artan trafik nedeniyle yollar genişletilmek istenmekte, daha yüksek yapılara imkan tanınarak, tarihi merkezin değerli arazisinden maksimum kazanç sağlanmaya yönelinmektedir. Oysa yörede yaşayan insanlar, huzurlu bir ortam istemekte, yaşam çevrelerinin trafik gürütüsü ile rahatsız edilmesini istememektedirler. Şu anda boş, açık olan sınırlı sayıdaki alan,

yoğun dokulu Beyoğlu ve Galata'da yaşayanlara ferah köşeler sunmaktadır. Onları da yapılarla doldurmak, yoğunluğu arttırmak çevreyi nefes alınamaz bir hale getirecektir. Bölgedeki açık alanları yapılaşmaya açmamak bölge halkı açısından daha sağlıklı olacaktır. Ayrıca planın içeriğinde turizm alanlarıyla yenileme alanlarının bazı yerlerde iç içe girdiği görülmektedir. Mesela Parkotel'in durumu belirsizdir.

Planın uygulama aşamasında karşılaşılabilecek diğer zorluklarda planın içinde, bugün yok olan ve yeniden yapılması önerilen yapıların da olmasıdır. Bölgede bulunan bazı tarihi yapılar çoktan yok olmuştur ve bunlarla ilgili detaylı kaynakta yoktur. Bu eserlerin plana göre yeniden yapılması kararlaştırılmıştır. Mesela Molla Çelebi Sıbyan Mektebi gibi.

Uygun olmayan bir başka müdahale de yine planda belirtilen ve bazı adalarda konutların arka bahçelerinin kamuya açık park haline getirilmesi olacaktır. Oysa kentsel korumada evler ve onlara ait açık alanlar birlikte korunur. Çünkü tarihi dokunun açık alanları da önemlidir.

B) Plan uygulanırken karşılaşılabilecek muhtemel zorluklar:

Beyoğlu koruma amaçlı imar planı'nın uygulanması sırasındaki oluşabilecek bu zorlukları maddeleyecek olursak eğer,

- Bazı bölgesel çalışmalar çevre halkını rahatsız edebilir: Kabataş kıyısı, Haliç kıyısı çalışmaları gibi.
- Boş alanların doldurulması ve yeşil alanların ne olacağının tam olarak belirtilmemesi yine çevre sakinlerini rahatsız edebilir. Halkın gidebileceği, nefes alabileceği alanlara ihtiyaç duyulur.
- Bölge sakinlerinin bazı yapılara karşı antipatisi oluşabilir, mesela Parkotel gibi.
- Sit alanlarında yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları, burada yaşayan halkta belirsizlik yaratabilir. Nerede yaşayacaklarına dair kaygılar ortaya çıkabilir.
- Bazı bölgelerdeki mevcut işletmeler kapatılmak ve taşınmak isteniyor, geçimini buralardan sağlayan esnaflar için kısa ve orta vadede belirsizlik ve umutsuzluk görülebilir.

Herşeyden önce plan sadece devlet kontrolünde değil, birçok kesimle ortak kararlar alınarak yapılmıştır. Yüzde yüz memnuniyet beklemek tabiki yanlış olur fakat, öyle görünüyorki büyük bir çoğunluğun onayını almış bir plandır ve uygulanması sırasında oluşacak zorlukları da yine Beyoğlu halkı sağduyu ile çözecektir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

Avcı, S. “Beyoğlu İlçesi”, Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Cilt:2, Sa:220-221, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı ortak yayını, İstanbul 1994.

Sürelî Yayınlar

Büyük Dönüşüm Dergisi, T.C.Beyoğlu Belediyesi Yayınları, İstanbul, Ekim 2012

Yürütme ve İdare Bölümü Bakanlar Kurulu Kararları, Beyoğlu ilçesinde bulunan bazı alanların “Yenilenme Alanı” olarak belirlenmesi hakkında, Elektronik Resmi Gazete, Sayı: 26122, 28.03.2006

Diğer Yayınlar

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Uygulama İmar Plan Raporu – İ.B.B (2009)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Şehir Planlama Müdürlüğü

Beyoğlu Belediyesi – Fen İşleri Müdürlüğü

Baytin, Ç.,(1994), “Tarihi Çevrelerde Yeni Yapı Olgusuna Bir Yaklaşım-İstanbul Örneğinde Bir Uygulama Modeli”,Doktora Tezi, İstanbul

Baykal, F.,(1983), “Ülkemizde Doğal ve Tarihi Çevreyi Koruma Çabaları”, Y.L.Tezi, Y.T.Ü. Basım Yayınevi, İstanbul.

Nilgün, H.Babacan, K.Çimen, B.,(2000), “75.Yılda Türkiye’de Planlama-Kentleşme-Koruma Politikaları ve Mimarlık Panel/Forumu”,Kardelen Ofset, Ankara

Tarlabaşı Yenileniyor 2012 http://www.tarlabasiyenileniyor.com/proje_hakkinda

Tarlabaşı Yenileme Projesi 2012. Mimarlık Portalı, <http://www.mimdap.org/?p=6512>

<http://www.radikal.com.tr/Radikal.aspx?aType=RadikalDetayV3&ArticleID=1037922&CategoryID=133> -katip mustafa çelebi, metruk binalar.

T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul Yenileme Alanları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı, Karar Tarihi ve No: 30.11.2007 – 26

<http://www.mevzuat.adalet.gov.tr./html/23263.html> Resmi gazete sayısı:25887
26/07/2005

<http://www.kentli.org/sss/soru10.htm>

Beyoğlu Belediyesi Resmi Web Sitesi

http://www.beyoglu.bel.tr/beyoglu_belediyesi/haber_default.aspx?SectionId=143&ContentId=21698

http://tr.wikipedia.org/wiki/İstiklal_Caddesi

EKLER

EK-1: Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Notları

(21.12.2010 tasdik tarihli)

I- PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

- I-1.** Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ayrılmaz bir bütündür.
- I-2.** Bu plan notlarında;
İlgili K. ve T.V.K.Bölge Kurulu: Koruma Kurulu
İstanbul Yenileme Alanları K.ve T.V. Koruma Bölge Kurulu: Yenileme Kurulu
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı: İBB
Beyoğlu Belediye Başkanlığı: İlçe Belediyesi
Beyoğlu Kentsel Sit Alanı K.ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri: Envanter
Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Kaynaklarla Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Paftaları ve Listeleri (Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanteri): Kayıp Eser Envanteri olarak tanımlanmıştır.
- I-3.** Plan onanması sonrasında; Belediyesince gerek görülen alanlarda, Plan Hükümleri esas alınarak kentsel tasarım projeleri hazırlattırılabilir. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Koruma Kurulunun uygun görüşü ve Belediyenin onayı ile yürürlüğe girer.
- I-4.** Tescilli kültür varlığı yapılar (anıt eser ve sivil mimarlık örneği) veya parsellerde, özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup eklenti, ek yapı, kat ilavesi ile ilgili talepler, Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek alınacak karara göre uygulama yapılır.
- I-5.** Tescilli yapıların yapı oturumları ve imar istikametleri Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nde belirtilen koordinat sistemine bağlı olarak hazırlanacak, rölöve ve vaziyet planındaki yapı oturumuna göre Belediyesince belirlenecektir.
- I-6.** Planda ve plan notlarında Avan Proje şartı getirilen alanlarda; İstanbul İmar Yönetmeliğinin Avan Projeler ile ilgili maddelerinde tanımlanan asgari değerlerin altında olan Avan Proje tekliflerinde, hazırlanan Avan Projeler İlçe Belediyesince onaylanacaktır.
- I-7.** Kentsel çalışma alanı, kentsel sosyal altyapı ve kentsel teknik altyapı alanlarında tip proje ile uygulama yapılamaz. Donatı alanlarında planda belirlenen yapılanma koşulları içerisinde, çevre yapılanma koşulları ve dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0,60 aşılmaksızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- I-8.** Donatı alanlarında envanterde yer alan korunması gerekli kültür varlıkları (anıt eser, sivil mimarlık örnekleri) kamu mülkiyetine geçtikten sonra restore edilerek planda verilen işlevde kullanılacaktır. Söz konusu taşınmazlar kamu mülkiyetine geçinceye kadar maliklerince koruma ve onarımlarının sağlanması kaydı ile fiziksel kapasitesi aşılmayacak, özgünlüğü bozulmayacak şekilde, özgün veya mevcut işleviyle kullanılabilir.
- I-9.** Bu planda belirlenen donatı alanları kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz.
- I-10.** Planda gösterilen donatı alanlarının yer aldığı parsellerde, parselin donatı alanında kalan kısmı ifraz edilerek kamuya terkin edilmeden uygulama yapılamaz.

- I-11.** Envanter ile Kayıp Eser Envanteri kaydı bulunan parsellerde ve komşuluğu parsellerde her türlü hafriyat KUDEB denetiminde yapılacaktır. Planlama alanının tamamında Hafriyat-kazı esnasında Tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde bu eserler gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak, Koruma Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- I-12.** Planlama alanının tamamı 1. Derece Deprem Bölgesidir. Parsel ölçeğinde yapılacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak Deprem Yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Zemin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde belirlenen esaslara uygun hazırlanacaktır.
- I-13.** Planlama alanında Envanterde ve Kayıp Eser Envanteri'nde yer alan kültür varlıkları dışındaki yapılara; statik açıdan Deprem Yönetmeliğine uygun olduğuna dair, Üniversite ilgili birimlerinden verilecek bilimsel bir raporun alınması halinde, planda belirtilen fonksiyona aykırı olmamak kaydıyla esaslı tadilat izin ve ruhsatları verilebilir. Binanın Deprem Yönetmeliğine aykırılığının ortaya çıkması durumunda; binanın yeniden yapılması veya Deprem Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi şartı aranır.
- I-14.** Planda getirilen fonksiyonlar dışındaki işlevlere; ilgili merkezi ve yerel idarelerce işletme ruhsatı verilemez. Planda gösterilen Ticaret Alanları tamamında; planda verilen fonksiyon dışı tesislerinin işletme ruhsatları 1/1000 ölçekli planların onanmasından sonra ilgili birimlerce; plan uygulaması için belirlenecek 5'er yıllık etaplarda en fazla iki etap içinde iptal edilerek plandaki fonksiyonun sağlanması için gerekli önlemler alınacak, yaptırımlar ve kısıtlamalar getirilecektir.
- I-15.** Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde, özel vakıf, azınlık hayrat vakıfları vasfında, kamu-özel mülkiyete tabii anıt eser ve eski eser yapıların korunması gerekli kültür varlığı yapıların ve arsalarının (medrese, sıbyan mektebi, darülkurra, darülşifahane, tabhane, tekke, mektep, sebil, çeşme vb.) vakıf hayrat olanlar (903 sayılı kanunla kurulmuş vakıflar hariç), vakfiyelerindeki kayıtlar çerçevesinde öncelikle planda getirilen asli fonksiyonuna en yakın çağdaş yeni işlevi içeren fonksiyonlar ile kullanılacak veya, Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşü alınarak ilgili Koruma Kurulu uygun kararı ile eğitim-sağlık-sosyal ve kültürel tesis vb. işlevlere dönük kullanılacaktır. İlgili idarece söz konusu vakıf mülkü taşınmazın planda belirtilen donatı işlevini gerçekleştirecek kamu kurumuna satış, değiş-tokuş, devir veya kamulaştırması yapılmayacağı beyanı, ilgili kurumların olumlu görüşleri alınması halinde planda öngörülen donatı alanı özel donatı olarak ilgili vakıf idaresince kullanılabilir.
- I-16.** Planda kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, sosyal-kültürel tesis alanı olarak ayrılan, özel mülkiyete tabi olan parseller, ilgili kurum görüşü ve muvafakati alınmak şartıyla, kamulaştırma yapılmaya kadar malikince, planda belirtilen donatı işlevinde kullanılabilir.
- I-17.** Yeşil Alanlar, Park ve Dinlenme Alanları, Kapalı ve Açık Spor Alanları, Çocuk Bahçesi, Meydan, Kavşak Alanları içindeki Envanterde yer alan Vakıf hayrat mülkiyeti dışındaki Kültür Varlıkları, kamu mülkiyetine geçtikten sonra restore edilecek ve sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.
- I-18.** Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı İst 1 No'lu K.ve T.V.K Kurulu Kararı ile alınan sit kararı sonrası, Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları ile verilen fonksiyon ve yapılanma koşullarına göre yapılan binalar fiziksel eskime veya yıkılma durumunda ve/veya plan onaylanıncaya kadar temel üstü vizesi almamış olması durumunda bu plan kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
- I-19.** 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onayından önce ilgili Koruma Kurulu kararı ile projesi onaylanmış parsellerde, plan ile çelişen durumlar olması halinde ilgili Koruma Kurulunca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
- I-20.** Çevre düzeni, toplum sağlığı ve kültür varlıklarının korunması için; olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayrisihhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilemez.

- I-21.** Rekonstrüksiyonu yapılacak olan sivil mimarlık örneği yapılar, zorunluluk arz etmesi durumunda ilgili Koruma Kurulu uygun kararıyla parsel ölçüsünde geri çekilebilir. Planlama alanındaki özgün sokak dokuları ve kaplamaları korunacaktır, ancak zorunlu durumlarda belirtilen yol genişliğinden farklı olarak kısmi genişletme ve daralma yapılabilir.
- I-22.** Planda genel olarak belirlenen Afet Durumlarında Kullanılacak Heliport Alanları yanısıra; merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim–haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu binalarının bahçe ve çatılarında, Envanter korunmak şartıyla, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, ilgili Koruma Kurulu olumlu görüşü alınarak, Heliport Yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait “Helikopter İniş-Kalkış Pistleri” (Heliport Alanı) düzenlenebilir.
- I-23.** Planlama alanı tamamında; eğimden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. Eğimden dolayı 2 kattan daha fazla bodrum kat açığa çıkması halinde, açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir, diğer katlar ortak alan olarak düzenlenir.
- I-24.** Planda imar uygulaması aşamasında; halihazır ve kadastral paftaların uyumsuzluğu, plan gösterim şekilleri nedeni ile teknik hata olarak değerlendirilebilecek ölçekteki kayma ve çelişkili durumlar; geçerli aplikasyon krokisi, teşekkül ile birlikte, kamu yararı gözetilerek İlçe Belediyesi’nce değerlendirilir.
- I-25.** Planda ölçek nedeni ile gösterilemeyen yol-kaldırım ve yeşil alanlara rastlayan mevcut veya ilgili idarece planlanan trafo, İGDAŞ regülatörü, İSKİ vana-regülatörü, hava bacası... vb. teknik altyapı tesislerin yapımı; envanter ile ilişkileri, kamu yararı gözetilerek Koruma Kurulu kararına göre İlçe Belediyesi’nce değerlendirilir.
- I-26.** Planda ve Plan Notlarında belirtilmeyen konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa aykırı olmamak koşulu ile “İstanbul İl İmar Yönetmeliği”, “Otopark Yönetmeliği”, ilgili diğer yönetmelik şartları ile 2872 sayılı çevre Kanunu’na istinaden çıkarılan “Hava Kalitesinin Korunması”, “Su Kirliliği Kontrolü”, “Katı Atıkların Kontrolü”, “Gürültü Kontrolü” Yönetmeliklerinde belirtilen hususlara ve “ÇED Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

II- PLAN ÖZEL HÜKÜMLERİ

II-1. KENTSEL TASARIM ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

- II-1-1.** Plan genel hükümlerinde tanımlanan kentsel tasarım alanları için planda verilen işlev değiştirilmeksizin, yapı yoğunluğu arttırılmadan, 1/500, 1/200, 1/100 ve gerekirse daha üst ölçekte Kentsel Tasarım Projeleri ile uygulamaya geçilebilir. Kentsel Tasarım Projeleri uygulamayı yönlendirecek hükümler ve çözümler içeren projeler olup Belediyesince hazırlanacak Kentsel Tasarım Projeleri, ilgili Koruma Kurulu’na onanmadan uygulamaya geçilemez.
- II-1-2.** Kentsel tasarım projelerinde öncelikle anıt eserler, anıt eser cephe sokaklar, sivil mimarlık eserleri yoğun sokaklar öncelikli olmak üzere alan tamamında bölge-sokak-ada-parcel-yapı ölçeğinde 3.boyutu da içerecek ve üzerinden ölçü alınabilecek ölçekte sokak silüetleri çıkarılacaktır. Kentsel tasarım projeleri doğrultusunda bölge-sokak-ada-parcel ve yapı ölçeğinde detayları içerecek, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının Silueti etkisi göz önünde bulundurulacaktır.
- II-1-3.** Kentsel Tasarım Projelerinde; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı dokusuna uygun kent mobilyaları kullanılacak, mevcut yeşil doku korunarak İstanbul ile özdeşleşen ağaç türleri ile peyzaj kalitesi zenginleştirilecektir. Kentsel Tasarım Projeleri; parsel iç bahçe kullanımı, sokak-yapı ilişkisi, cephe ve silüet özellikleri, mimari öge ve kent mobilyası öğeleri v.b.gibi detay projeleri içerecektir.
- II-1-4.** Kentsel tasarım proje alanları büyüklüğü minimum sokak ölçeğinde yapılacaktır.
- II-1-5.** Anıt Eser ve/veya sokak ölçeğindeki Kentsel Tasarım Projeleri asgari anıt esere bütün yönleriyle cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır. Kentsel Tasarım Projelerinde tarihsel olay ve kişilerle özdeşleşmiş mekânların bütünselliğinin korunmasına dikkat edilmelidir.

Birden fazla yapının tek işletme olarak kullanılması halinde, ilgili Koruma Kurulu kararı ile ortak kullanım çözümleri getirilebilir.

- II-1-6.** İstanbul Metrosu (Taksim-Yenikapı) ve Kabataş-Şişli-Tekstilkent Metrosu, Kabataş-Taksim Füniküler, Karaköy-Tünel Yer altı Metro Hattına ait güzergah ve istasyon-durak yerleri ölçek hassasiyetinde plana aktarılmıştır, bu alanlara ait teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı elemanları (depo-sığınak alanları, havalandırma bacaları vb.) kentsel tasarım projelerinde çözümlenecektir.
- II-1-7.** Korunması gerekli kültür varlığı yapıların yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir.
- II-1-8.** Kentsel Tasarım projeleri hiçbir şekilde planı tadil etme amaçlı kullanılamaz.

II-2. HALİÇ TERSANESİ:

- II-2-1.** 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı İst 1 No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı ile belirlenen Kentsel Sit Alanı ve 22.03.1995 gün ve 6482 sayılı İst 1 No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı ile belirlenen Tarihi Sit Alanı sınırı içinde yer alan yalnızca Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanterinde yer alan tescilli anıt eser, havuz, sivil mimarlık örnekleri orijinal kontur ve gabarileri ile, korumaya değer olmayan eklentilerinden arındırılarak restitüsyonu ve restorasyonu yapılarak korunacaktır.
- II-2-2.** Haliç Tersanesi Kültürel Tesis Alanı ve Uygulamalı Denizcilik Eğitim Alanı olup bu alanda tersane işlevini de içerecek şekilde tarihten günümüze, geleneksel tekne ve yapım tekniklerinin uygulamalı olarak yapımı, eğitimi, sergilenmesi ve kullanımına dönük, turizme açık, tarihten günümüze bilimsel müzecilikle ilgili fonksiyonlar ile deniz sporlarının gelişimine dönük eğitim birimleri-amatör spor kulüpleri, lokaller yer alacaktır. Alanda turizm ve rekreasyon amaçlı sosyal-kültürel aktiviteleri sağlayacak tekneler ve tekne yapım tekniklerinin uygulamalı olarak sergilendiği açık hava sergileri, bilim ve sanayi müzeleri, kapalı sergi salonları, tanıtım-eğitim seminerleri ve gösterimlerinin yapılacağı konferans salonları, kütüphane, sanat atölyeleri, kitap ve turizme yönelik satış yerleri ile sosyal tesis ve misafirhaneler, kafeterya, lokanta, çayevi gibi yeme-içme yerleri ile belediye yönetim birimleri yer alabilir.
- II-2-3.** Haliç Tersanesi Kültürel Tesis Alanı 18/04/2000 tarih ve 2000/34 ve 31/01/2005 tarih ve 2005/03 sayılı Özelleştirme İdaresi Yüksek Kurulu Kararları gereği orijinal tersane fonksiyonu ile birlikte kullanılacak olup, alanda yer alacak işlevlerin dağılımı ve kullanımı, hazırlanacak avan projelere göre alınacak ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygulama yapılacaktır.

II-3. YENİLEME ALANLARI:

- II-3-1.** 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 yasa ve yönetmelikleri geçerli olup, ilgili mevzuat çerçevesinde Yenileme Kurulunca onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır.
- II-3-2.** Plan onanması sonrasında, 5366 sayılı kanun çerçevesinde yeni belirlenecek Yenileme Alanlarında bu planın Yenileme Alanları ile ilgili hükümleri geçerlidir.

II-4. KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL UNSURLAR

II-4-1. DOĞAL UNSURLAR:

KIYILAR: Haliç ve İstanbul Boğazı kıyıları mevcut durumu ile korunması esastır. Gerekli hallerde kıyı formunun değiştirilmesi, Koruma Amaçlı Kentsel Tasarım ve/veya Peyzaj Düzenleme Projelerinin ilgili Koruma Kurulu'na onaylanması ile gerçekleştirilebilir.

YEŞİL ALANLAR VE AĞAÇLAR: Planda gösterilen yeşil alanlar, tescilli anıt ağaçlar korunacak, tespiti yapılan nitelikli ağaçlar ilgili kurumun incelemesi yapılarak, gerekli ise ilgili Koruma Kurulu kararı ile anıt ağaç tescilinin yapılması sağlanarak korunacaktır. Bu alanların kent yaşamını anlamlı kılmak amacıyla düzenlenmesi, hazırlanacak Koruma Amaçlı ve/veya Peyzaj Düzenleme Projelerinin ilgili Koruma Kurulu'na onayından sonra gerçekleştirilebilir. Kültür varlığı olarak tescillenmiş yapıların bahçeleri eski karakterleri korunarak yeniden düzenlenebilecektir. Düzenleme projelerinde ilgili Koruma Kurulunun onayı zorunludur.

II-4-2. ARKEOLOJİK UNSURLAR:

Planda belirtilmeyen ve donatı alanları dışında kalan arkeolojik unsurlar (sarnıçlar, kalıntılar...vb.) ilgili Koruma Kurulu kararı ile kültürel amaçlı kullanım getirilerek kullanılabilir.

II-4-3. YOLLAR VE YOL FORMUNU OLUŞTURAN YARDIMCI UNSURLAR

Orijinal halini korumuş yollar ve sokaklar, eğimleri, kotları ve kaplamaları ile aynen korunacak, orijinal dokuya uymayan değişimleri olabildiğince özgün haline getirilecektir.

II-4-4. ALTYAPI UNSURLARI:

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tamamında kentsel dokuyu, sokakları ve silueti etkileyen elektrik direkleri, telefon kabloları, çöp depolama üniteleri v.b. altyapı unsurları Koruma İmar Planı kararlarına ters düşmeyecek biçimde ayrıntılı olarak projelendirilecek ve İlçe Belediyesi'nce uygulamaya geçilecektir.

Aydınlatma amaçlı elektrik direkleri hariç, demir, beton elektrik ve telefon direkleri kaldırılarak tesisat yeraltına alınacaktır. Alınmadığı durumlarda Beyoğlu Kentsel Sit Alanı dokusuna uygun malzeme ve boyutlar kullanılmış öğelerle değiştirilecektir. Zorunlu durumlarda, ilgili resmi veya özel kuruluşlarca dikilecek direkler, açılacak kanallar, boru hatları vb. yapımında ilgili Belediyesi yetkilidir.

II-4-5. DİĞER UNSURLAR:

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının Konut ve Konut+Ticaret Alanlarında işyerlerinin ölçü, malzeme ve renk bakımından konut cepheleriyle uyumlu olması sağlanacaktır. Korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki dükkanların cepheleri onaylı restorasyon projesi doğrultusunda düzenlenecek, diğer dükkan cepheleri ise korunması gerekli kültür varlığı dükkan cepheleri ile uyumlu olarak yapı bütünlüğü içinde tasarlanacaktır.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tamamındaki yapıların çatılarında; gereksinim doğrultusunda saptanmış, görüntü kirliliğine yol açmayacak boyuttaki ve onaylı projelerindeki su deposu, klima, havalandırma tesisatı üniteleri yer alabilir. Ortak anten dışındaki antenler, gsm baz istasyonu, tabela, ışıklı ya da ışiksiz reklam panosu,.....vb. eklentiler yer alamaz.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tamamındaki yapıların cephelerinde; klima, havalandırma tesisatı üniteleri, her tür anten, gsm baz istasyonu yer alamaz.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tamamındaki yapıların dış cephe aydınlatmasında cephe malzemesine ve esere fiziki ve görsel zarar verecek aydınlatma tür ve renkleri kullanılamaz. Ancak Belediyesince yapılacak sokak cephe etütleri değerlendirmesi ile, belirlenecek malzeme ve boyutlarda, görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde; bölgeyi veya anıtsal-sivil mimarlık örneği yapıyı tanımlayıcı panolar, yönlendirme levhaları, işyeri tanıtıcı panolar, sokak kotunda cephede veya kentsel tasarım projelerinde belirlenecek biçimlerde sokak üzerinde yer alabilir.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tamamında tanımlayıcı tabela ve panolara sokak kimliğine uygun standartlara getirilecektir. İlan levhaları, tabela ve panolar yalnız kendi faaliyet bölgelerinde ve zemin

kat seviyesinde asılacaktır. Söz konusu tabela, pano ve ilan levhaları uygulama ve denetimlerinde ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

III. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

III. A. KONUT YERLEŞME ALANLARI

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

III-A-2. Konut alanlarında ev pansiyonculuğu yapılamaz. Planda gösterilen Konut+Ticaret alanları dışında; konut alanlarındaki yapıların yalnızca zemin katlarında, umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, kafeterya, lokanta, çay ocağı içermeyen, bölge günlük perakende ticaret ihtiyaçlarının temini için ticari birim talepleri İlçe Belediyesi'nce değerlendirilir.

III-A-3. Kamuya ait öğrenci yurtları, özel ve vakıf öğrenci yurtları, plan notlarının Konut Alanları ve Konut+Ticaret Alanları lejantında belirlenen alanlarda yer alabilir.

III-B. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

III-B-1. Yönetim Merkezleri

III-B-1-1. Yönetim Merkezleri Alanı içinde; Valilik ve ilgili birimleri, Kaymakamlık, Bakanlık İl Müdürlükleri, Adliye, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, Karakol vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetsel idari birimler yer alacaktır.

III-B-1-2. Bu alanlardaki metropoliten alana hizmet veren mevcut Yönetim (Maliye, SSK, Gümrük Binaları vb) bir program dahilinde kentsel sit dışına desantralizasyonu sağlanacak, bu alanlarda metropoliten ölçekte hizmet verecek yönetim, idari tesislerin yerleşimine izin verilmeyecektir.

III-B-2. Askeri Alanlar

Askeri alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Taksim Atatürk Kültür Merkezinin komşuluğunda yer alan askeri alanda (Gümüşsuyu Askeri Hastanesi ve Kışlası), mevcut tescilli yapılar korunacak, ek yapı yapılmayacak, askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde bu alanlar ilgili Koruma Kurulu'nun olumlu görüşü alınarak Atatürk Kültür Merkezi ile bütünleştirilerek kültür merkezi, kongre merkezi, müze ve sergi alanları olarak düzenlenecektir. Kasımpaşa Askeri Kışlası askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde ise bu alanlar mevcut tescilli yapılar korunarak, kültür merkezi, kongre merkezi, müze ve sergi alanları olarak sosyal kültürel işlevlere kavuşturulacaktır. Bu alanlardaki eski eserlerin dışındaki diğer alanlar peyzaj kalitesi arttırılmak amacıyla yeşil alan ile bütünleştirilecek şekilde düzenlenecektir.

III-B-3. Konsolosluk Alanları

Konsolosluk Alanlarında; yabancı ülke Elçilik, Konsoloslukları ve Elçilik diğer idari-kültürel-eğitim-lojman tesisleri yer alabilir.

III-B-4. Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları (T.H.T)

III-B-4-1. Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı turizm-ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır.

III-B-4-2. Bu alanlarda 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, dersaneler, 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, hediyelik 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 mezar salonları ve nitelikli konut yer alabilir. Yerel özellik arz eden sokak ve bölgelerde, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının kısıtlanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir. Tarihi ticaret işlevini devam ettiren Balık Pazarı (Sahne Sokak-Dudu Odaları Sokak) cepheli parsellerde umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, cafeterya, lokanta, çay ocağı içermeyen tarihi ticaret ve pazarlama işlevi korunacaktır.

- III-B-4-3.** Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür-asansör otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.
- III-B-4-4.** Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ve hanlarda; **III-B-4-2.** maddesinde belirtilen alt fonksiyonların yer alacağı, ihtislaşma bölgeleri-sokakları-hanları Belediyesi'nce yapılacak çalışmalarda belirlenecektir.
- III-B-4-5.** Hanların avlularında Envanter ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan meşit, çeşme, anıt ağaç vb. korunacaktır.
- III-B-4-6.** Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları fonksiyonu içinde kalan 303 ada 56 parseldeki binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda, ilgili Koruma Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

III-B-5. Üçüncü Derece Ticaret Alanları (T3)

- III-B-5-1.** 3. Derece Ticaret Alanları; metropoliten ve ulusal ölçekte hizmet veren ofis birimleri ile bu birimlere hizmet veren ticaret türleri lineer gelişimi gösteren bölgelerdir. Bu alanlarda; lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama-imalat faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, çok katlı mağaza, perakende ticaret, hizmet, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, dersaneler, kurslar, kültürel tesisler ve konut işlevi, turizm-konaklama yer alabilir. Depolama-imalat işlevleri yer alamaz.

III-B-6. Konut+Ticaret Alanları (K+T)

- 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 konut, perakende ticaret, hizmet, mağaza, büro, iş yeri, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, lokanta, kafeterya gibi hizmet birimleri, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, kitapevi, dernek, sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir.

III-B-7. Hamamlar

- III-B-7-1.** Hamamlar mevcut, tescilli ve orijinal hamam kullanımını devam ettiren yapılardır. Asli kullanımı devam ettirilerek korunacak, asli fonksiyonu ile korunarak kullanılamaz ise, asli fonksiyonuna yakın olan banyo salonu, sauna, fizik-tedavi, rehabilitasyon-sağlık merkezi, jimnastik salonu vb. gibi sağlık-spor çeşitli sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar yer alabilir. Hamam yapıları bağımsız bölümler oluşturulacak şekilde ticari işlevlere kavuşturulamaz.

III-B-8. Turizm+Konaklama Alanları

- III-B-8-1.** Turizm+Konaklama Alanlarında; Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine yakışır, bölgesel kalkınmaya, fiziksel ve ekonomik gelişmeye, sosyal açıdan canlılık getirici prestijli Turizm-Konaklama Tesisleri ve bu sektöre hizmet eden ticari tesisler yer alacaktır.

- III-B-8-2.** Turizm-Konaklama Alanları fonksiyonu içinde kalan 752 ada 2 parsel, 743 ada 17 parsel ile 304 ada 1 parsellerdeki yüksek katlı binaların yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda ilgili Koruma Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.
- III-B-8-3.** Planda gösterilen Talimhane-Kocatepe Mahallesi, Talimhane Bölgesi Turizm+Konaklama Alanında; projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı geçmemek üzere irtifalar belirlenecektir. Bu çalışmalarda anıt eser ve sivil mimarlık örnekleri, doğal çevre, çevre yapılanma koşulları, gelişen prestijli konaklama alanları ile Talimhane Turizm Bölgesinin turizm potansiyeli ve gelişme eğilimleri vb. özellikler de göz önünde bulundurulur. Bu alanadaki tüm parsellerin yapılanma koşulları asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları neticesinde ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenir.
- III-B-8-4.** Bu alanda yapılması düşünülen tevhid ve ifraz önerileri asgari ada ölçeğinde yapılacak çalışmalarla belirlenir. Belirlenen tevhid ve ifraz işlemleri Koruma Kurulu kararıyla uygulanır. Zemin ve bodrum katların parsel tamamında yapılanma talepleri Kurul Kararı doğrultusunda belirlenecektir.
- III-B-8-5.** Planda gösterilen Talimhane-Kocatepe Mahallesi, Talimhane Bölgesi Turizm+Konaklama Alanında Konaklama alanlarında, Tarlabası Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi cepesinde turizme dönük ticaret, yeme-içme faaliyetleri ve seyahat acentesi, bankalar, rehberlik vb...büro işlevleri, hizmet fonksiyonu yer alabilir.

III-B-9. Belediye Hizmet Alanları

- III-B-9-1.** Belediye Hizmet Alanlarında Belediye Teknik Altyapı ve Yönetim Hizmet Birimleri yer alacak, teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır. Bu alanlar atık yönetimi, ayrıştırma, yeniden kazanımı, araç bakım-onarım birimleri olarak kullanılamaz.

III-B-10. İtfaiye Alanları

- III-B-10-1.**İtfaiye Alanlarında; teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır.

III-C. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

III-C-1. Parklar ve Dinlenme Alanları

- III-C-1-1.** Park ve Dinlenme Alanları; arkeolojik sergileme-açık hava müzesi, parklar, gezi ve dinlenme alanları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, manzara parkları-seyir terasları vb. olarak kullanılacaktır. Bu alanlarda ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi artırılacaktır.

- III-C-1-2.** Yeşil alanlardaki düzenlemeler kentsel tasarım ve/veya peyzaj projesi ile yapılacak, bu alanlarda Envanterde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri, restitüsyonu ve restorasyonu yapılmak şartıyla; kamu mülkiyetine geçtikten sonra sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.

- III-C-1-3.** Park ve Dinlenme Alanlarından Marmara ve Haliç sahilindeki yeşil alanlar için peyzaj projesi ölçeğinde düzenleme yapılacaktır.

III-C-2. Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları

- III-C-2-1.** Kapalı Semt Spor Alanlarında; planda belirlenen yapılanma koşulları içerisinde avan projesine göre düzenleme yapılacaktır.

- III-C-2-2.** Planda gösterilen Açık Spor Alanlarında, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, açık spor tesis alanı olarak düzenlenecektir. Tesis ihtiyacı soyunma yerleri, idari tesis, revir, duş-wc için KAKS: 0.03 aşmayan ve maksimum 250m2 kapalı alanı geçmeyen tek katlı sökülür takılır elemanlarla yapılanma yer alabilir.

III-C-3. Arkeolojik Park-Sergileme Park Alanları (Tophane Parkı)

III-C-3-1. Beyoğlu İlçesinde yapılmış arkeolojik kazı sonrası ortaya çıkarılan taşınabilir kültür varlıklarının sergilenmesi amacı ile yapılacak düzenleme alanları ve park, yeşil alan olarak kullanılacaktır. Mevcut kalıntıların sergilenmesi, ışıklandırılması, korunması amacı ile şeffaf sökölüp takılabilir öğelerle sınırlandırılması ve üstlerinin kapatılması ilgili Koruma Kurulu'nca uygun görüş alınarak yapılabilir.

III-C-3-2. Tarihi Tophane Sanayi Yapıları, Tophane'i Amire Binalarına ait mevcut duvarlar korunacak, kayıp eserlerin orijinal ön cephesi Meclis'i Mebusan Caddesi cephesinde ilgili Koruma Kurulu kararı ile ihya edilecek, orijinallliğini tamamlayan diğer kayıp duvarlar tamamlanacaktır.

III-C-4. Mezarlık+Hazire Alanları

III-C-4-1. Bu alanlarda, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanlarına servi dikilerek ağaçlandırılacaktır.

III-C-4-2. Türbe, hazire ve mezarlıklar mevcut orijinal duvarları ile birlikte korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanarak duvarla çevrilecektir.

III-C-4-3. Bu alanlardaki eski mezarlık ve hazirelerde; eski mezar taşları-kitabeler restore edilecek, bakım ve onarımları yapılacak, eksik mezar taşları ve kitabeler tamamlanacak ve bu tür eserleri tanımlayıcı panolar yer alacaktır.

III-D. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

III-D-1. İlköğretim Öncesi Eğitim (Kreş) Alanları

III-D-1-1. İlköğretim Öncesi Eğitim (Kreş) Alanlarında; Anaokulu İlköğretim Öncesi Eğitim-Kreş yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut kültür varlığı yapıların restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-2. İlköğretim Tesisleri Alanları

III-D-2-1. Planda belirtilen İlköğretim Tesisleri Alanlarında; İlköğretim Tesisleri yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-3. Ortaöğretim Tesisleri (Lise) Alanları

III-D-3-1. Ortaöğretim Tesisleri Alanlarında; Lise, Anadolu Lisesi gibi Ortaöğretim Tesisleri (lise) yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-4. Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri Alanları

III-D-4-1. Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri Alanlarında; Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, Pratik Sanat Okulu, Fen Lisesi, Otelcilik Meslek Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Güzel Sanatlar Lisesi, İmam Hatip Lisesi, Polis Koleji gibi Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri yapılacaktır.

III-D-4-2. Haliç Tersanesi yanı 916 ada 2 parseldeki Meslek Lisesi ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydı ile Deniz Taşıtları Tasarım ve İnşası ile Denizcilik ve Deniz Adamlığı Eğitim ve Öğretimine ilişkin Meslek Lisesi olarak düzenlenebilir.

III-D-5. Üniversite Alanları

III-D-5-1. Yükseköğretim Tesisleri Alanlarında; Üniversite, Yüksek Okul, Enstitü gibi Yüksek Öğretim Tesisleri yapılacaktır. Beyoğlu Kentsel Sit Alanında; planda belirlenenler dışında yeni kamu-vakıf-özel üniversiteler kurulamaz.

III-D-5-2. Ancak kampus alanları planlama alanı dışında bulunmak kaydıyla yeni kurulacak üniversitelere ait rektörlük, kütüphane, sosyal-kültürel tesisleri, ulusal ve uluslararası öğretim elemanları için misafirhaneleri plan notlarının, Turizm-Hizmet-Ticaret ve Konaklama Tesis Alanları lejantında belirlenen alanlarda yer alabilir.

III-D-5-3. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-6. Kültürel Tesis Alanları

III-D-6-1. Kültürel Tesis Alanlarında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, açık hava sergileri, bilim ve sanayi müzeleri, kapalı sergi salonları, tanıtım-eğitim seminerleri ve gösterimlerinin yapılacağı konferans salonları, sanat atölyeleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları ..vb gibi kültürel yapılar ile bu birimlere hizmet veren kafeterya, lokanta, çayevi ile idari birimler yapılabilir.

III-D-6-2. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-6-3. Evliya Çelebi Mahallesi, 13 Pafta, 301 ada, 2 parselde yer alan Kültürel Tesis Alanı; yapılanma şartları E:3,00 olup ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek avan projesinde belirlenmek şartı ile Özel Kültürel Tesis Alanı olarak değerlendirilebilir.

III-D-7. Sosyal-Kültürel Tesis Alanları

III-D-7-1. İBB ve İlçe Belediyesince; 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 yönetsel yapılar, huzurevleri, bakımevleri, kreş, öğrenci yurdu, nikah dairesi, kadın sığınma evleri, özürülüler 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.

III-D-7-2. Bu alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Beyoğlu Belediyesi ve kamu kurum kuruluşlar ile üniversitelerce gününbirlik amaçlar için kullanılmak, konaklama tesisleri yer almamak koşulu ile misafırhane-sosyal tesis-dinlenme tesisi yapılabilir.

III-D-7-3. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-8. Sağlık Tesisleri Alanları

III-D-8-1. Sağlık Tesis Alanlarında; çevre yapılanma değerleri aşılmaksızın Araştırma-Devlet-SGK-ihyas, fizik tedavi ve rehabilitasyon hastaneleri, dispanser, doğumevi, ana-çocuk ve kamu sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, huzurevleri, bakımevleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

III-D-8-2. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-9. Özel Eğitim Tesisleri Alanları

III-D-9-1. Özel Eğitim Tesisleri alanları içinde Yüksek Öğrenim Tesisleri (üniversite) yer alamaz.

III-D-9-2. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-10. Özel Sağlık Tesisleri Alanları

III-D-10-1. Özel Sağlık Tesisleri Alanları ilçe sağlık birimi ölçeğinde düzenlenecek küçük ölçekli hastane, araştırma hastanesi, doğumevi, ana çocuk sağlığı birimleri, huzurevleridir.

III-D-10-2. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

III-D-11. Dini Tesisler Alanları

III-D-11-1. Bu alanlarda Dini Tesisler yapılabilir.

III-D-11-2. Bu alanda bulunan ve plan notlarının Mezarlık ve Hazire Alanları maddesinde tanımlanan dışındaki mezarlık-hazire-türbe-mezar yerleri hakkında ilgili plan notları aynen geçerlidir. Bu alanlarda otopark, yeraltı otoparkı düzenlenemez.

III-E. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

III-E-1. Yaya Aksları Alanları

III-E-1-1. Yaya aksları alanları, tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir.

III-E-1-2. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirtilen yaya aksları alanları kısmen servis yolları olarak düzenlenebilir.

III-E-1-3. Planda belirtilenler dışında Haliç-Marmara sahili yeşil alanları, kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecek ve mevcut yaya ulaşımı ile bütünleştirilecektir. Anıt eser nitelikli külliye alanlarında mevcut yaya yolları korunacak ve yaya aksları ile bütünleştirilecektir.

III-E-2. Yaya Meydanları Alanları

III-E-2-1. Yaya meydanları alanları, tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde sergi, seremoni, tören vb. aktivitelerin olabileceği şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir.

III-E-2-2. Bu alanlarda planda gösterilen yer altı toplu taşıma türlerine ait yer altı istasyon çıkışları, yer üstü toplu taşıma türlerine ait açık durak yerleri yer alabilir, kapalı istasyon yapıları yer alamaz.

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 Başkanlığına 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.

III-E-4. Yer Altı Otoparkı Alanları

III-E-4-1. Planda gösterilen yer altı otoparkları; ± 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 yapılmayacağı beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen yeraltı otoparkı özel yeraltı otoparkı olarak ilgisince kullanılabilir.

III-E-4-2. Planda yer altı otoparkı olarak gösterilenler dışındaki; kültürel ve doğal değerlere sahip alanların dışında, sosyal-kültürel amaçla tahsis edilen alanlardaki binaların bodrum katlarında veya bahçelerinin zemin altında ilgili kurum görüşleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi UKOME görüşü ve ilgili Koruma Kurulu uygun kararı alınması, yapılacak araştırmalarda arkeolojik kalıntıya rastlanmaması halinde kamuya açık yer altı otoparkı yapılabilir.

III-E-4-3. Meydan, yol alanlarının ± 0.00 kotu altında Envanter ile Kayıp Eser Envanterde yer alan eserler korunmak şartıyla, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile, kamuya ait yeraltı otoparkı yapılabilir.

III-E-4-4. Planda Tarlabası Bulvarı üzerinde Yeraltı Otoparkı, /1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra bir bütün veya kısmi olarak yer altı otoparkı giriş-çıkış noktaları, sokakların açıldığı noktaları da içerecek şekilde Kentsel Tasarım Projesi ile düzenlenecek olup, bu alanlarda hazırlanacak avan projelerin ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanması ile uygulamaya geçilecektir.

III-E-4-5. Planda 750 adada gösterilen YOP alanında ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun kararı vermesinin ardından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda bodrum katlardaki otopark katlarında Atatürk Kültür Merkezi'ne ait Tiyatro Sahnesi-Dekor Ambarları-Atölyeler-Boyahane vb. teknik birimler onaylı avan projesinde belirlenen şartlarda yer alabilir.

III-E-4-6. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra bu alanlarda hazırlanacak avan projesi ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak şartıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

III-E-4-7. Yer altı otoparklarında İstanbul İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.

III-E-5. Yer Altı Toplu Taşıma Aksları -Durak Alanları :

- III-E-5-1.** İstanbul Metro (Taksim-Yenikapı) ve Kabataş-Şişli-Tekstilkent Metro, Kabataş-Taksim Füniküler, Karaköy-Tünel Yer altı Metro Hattı Toplu Taşıma Aksı olarak durak yerleri, teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı alanları düzenlenecektir. İstanbul Metro Taksim-Yenikapı ve Kabataş-Şişli-Tekstilkent Metro Hattı'na ait güzergah ve istasyon-durak alanları ölçek hassasiyetinde plana aktarılmış olup istasyon yerleri ve bu alanlara ait teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı alanları (depo-sıgım alanları, havalandırma bacaları vb.) ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek projelerde gösterilecektir.
- III-E-5-2.** Bu alanlar zemin üstü yeşil alan ve yaya ağırlıklı çözümlenecektir.
- III-E-5-3.** İstanbul Taksim-Yenikapı Metro Hattının Haliç geçişini sağlayan Köprü Projesi sembolik olarak plana aktarılmış olup Envanter ve yeraltı arkeolojik değerleri ve silueti korumak, eski eserlere zarar verecek uygulamalardan kaçınmak ve ilgili Koruma Kurulu'nun olumlu görüşü alınmak şartıyla; İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Fen İşleri Daire Başkanlığı, Projeler Daire Başkanlığı ve ilgili idareler koordinasyonunda kesinleştirilecek ve ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek projelerde gösterilecektir.
- III-E-5-4.** Planda gösterilen ulaşım sistemi içindeki Yer Altı Toplu Taşıma Aksları ve İstasyon Alanları ile Yer Altı Kavşak Çözümleri getirilen alanlarda, yapılacak kazılarda; bu çalışmalarda yer almayan eserlere ait olabilecek kalıntı çıkması halinde belgeleme çalışmaları yapılarak, korunması gerekli eski eser olarak tescil edilmesi durumunda; Yer Altı Müzeleri, Sergileme Galeri Terasları vb. çözümler getirilecektir. Bu kapsamda yapılacak projeler ilgili Koruma Kurulu Kararı ile uygulama yapılır.
- III-E-5-5.** Planda gösterilen ulaşım sistemi içindeki Yer Altı Toplu Taşıma Aksları ve İstasyon Alanları üzerinde yer alan parsellerdeki yapılanmalarda, ilgili kurumun görüşü alınmadan hafriyat ve uygulama yapılamaz.
- III-E-6. Yüzeysel Toplu Taşıma Aksları : (Cadde Tramvayı)**
- III-E-6-1.** Eminönü-Beşiktaş arasındaki raylı sistem LRT Hattı-Cadde Tramvayı olarak düzenlenecektir. Eminönü-Beşiktaş LRT Hattı'na ait güzergah ve istasyon-durak alanları ölçek hassasiyetinde sembolik olarak plana aktarılmış olup istasyon yerleri ve bu alanlara ait teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı alanları (alt geçitler-havalandırma bacaları vb.) ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek Kentsel Tasarım Projelerinde gösterilecektir.
- III-E-6-2.** Yüzeysel Toplu Taşıma Aksları ve durak yerleri kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecek, yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınacaktır. Bu alanlarda istasyon yerlerinde platform yapılmaksızın araçlı ulaşım sisteminin hemzemin geçişlere olanak sağlayacak şekilde kısmi olarak devamlılığı sağlanacaktır.
- III-E-7. Yüzeysel Turistik Gezi Güzergahı-Toplu Taşıma Aksları (Nostaljik Tramvay)**
- III-E-7-1.** Yüzeysel Turistik Gezi Güzergahı-Toplu Taşıma Aksları ve durak yerleri yayalaştırılacak, kentsel tasarım projesi ile düzenlenecek, yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınacaktır.
- III-E-7-2.** Bu alanda, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının dokusuna uygun tramvay türleri veya çevreye zararlı etkileri olmayan küçük lastik tekerlekli toplu taşıma türleri, uygunluğu etüt edilerek düzenleme yapılabilir.
- III-E-7-3.** Mevcut Taksim-Tünel Tramvay (İstiklal Caddesi) Hattı Gezi Güzergahı (Nostaljik Tramvay) olarak düzenlenecektir. Taksim Caddesi ve Ana Çeşmesi Sokak girişinde, komşuluğu kültür varlıklarının silüetini etkilemeyecek ölçüde tek katlı, sökülür takılıp elemanlar ile Tramvay depo ve bakım hizmetleri için düzenleme yapılabilir.
- III-E-8. Deniz Ulaşımı Aksları-Deniz Yolları İskele Alanları**
- III-E-8-1.** Deniz Yolları İskeleleri Beyoğlu Kentsel Sit Alanının Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan yapılar korunmak şartıyla kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.

- III-E-8-2.** Beyoğlu İlçesinin deniz ulaşım payının artırılması kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca geliştirilecek Kabataş Ulaşım Transfer Merkezi Alanı; Beyoğlu İlçesinin dokusuna uygun deniz ulaşım türleri-sistemlerine ait, teknik eğitim ve hizmet alanları, geleneksel deniz tekneleri ulaşım birimleri, meydanlar yer alabilir. Kentsel Tasarım Projesi İlgili Koruma Kurulu kararı ile uygulama yapılacaktır.
- III-E-8-3.** Deniz ulaşımı akslarında Haliç ulaşımı güzergahlarında; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan anıt eser-sivil mimarlık örneği mevcut iskeleler restore edilerek; yakın çevresinde yaya ulaşımı ve toplu taşıma sistemleri ile desteklenmek şartıyla kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.
- III-E-8-4.** Belirtilen güzergahlarda, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal dokusuna yakışır, birinci sınıf hizmet verecek gerek ulaşım amaçlı gerek turistik amaçlı kullanımlara uygun, deniz ulaşım sistemleri etüt edilerek kullanılabilir.
- III-E-8-5.** Karaköy İskele alanlarında sadece sahil kısmına denk gelen kesimlerde görsel kirlilik yaratmayacak, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının dokusuna uygun boyutlarda; dolgu-yeni ritim düzenlemesi gerektirmeyen iskele yapıları yer alacak, iskele yapıları dışındaki alanlar açık alan olarak düzenlenecektir.
- III-E-9. Turistik Gezi Deniz Ulaşımı Aksları–Turistik Gezi İskele Alanları**
- III-E-9-1.** Turistik Gezi Deniz Ulaşımı akslarında (Dolmabahçe-Kabataş-Fındıklı-Karaköy-Haliç) Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal dokusuna yakışır, birinci sınıf hizmet ve turistik amaçlı kullanımlara uygun, deniz ulaşım sistemleri etüt edilerek kullanılabilir.
- III-E-9-2.** Turistik Gezi İskele Alanları semboliktir. Kentsel tasarım ölçeğinde, bölgedeki Beyoğlu Envanteri ile Kayıp Eser Envanteri yoğun alanlar, bu alanlara ulaşan yaya aksları ve yol güzergahlarındaki meydanlarla bütünleştirilerek kentsel tasarım projesi ile düzenlenecek ve iskele yerleri kesinleştirilecektir.
- II-E-10. Afet Durumlarında Kullanılacak Heliport Alanları**
- III-E-10-1.** Afet Durumlarında Kullanılacak Heliport Alanları İstanbul geneli için hazırlanan afet durumlarında acil ulaşım ve eylem planı çerçevesinde plana aktarılmıştır.
- III-E-10-2.** Heliport Yönetmeliği çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- III-E-10-3.** Belirtilenler dışında heliport alanları için plan notlarının I-26. maddesi çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- III-E-11. Ulaşım Transfer Merkezi Alanları**
- III-E-11-1.** Kabataş Ulaşım Transfer Alanı; karayolu, denizyolu, yeraltı ve yerüstü raylı sistemlerin entegrasyonunun yapıldığı alandır. Beyoğlu İlçesinin deniz ulaşım payının artırılması kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca geliştirilecek Kabataş LRT ve Deniz Ulaşım İskele Alanında; Beyoğlu İlçesinin dokusuna uygun deniz ulaşım türleri-sistemlerine ait, iskeleler, teknik eğitim ve hizmet alanları, geleneksel deniz tekneleri ulaşım birimleri, trafo, ulaşım sisteminin entegrasyonunu sağlayacak yeraltı otoparkı, duraklar, bir katlı bekleme salonları, sökülüp takılabilir elemanlardan yapılmış yiyecek, içecek, gazete, dergi, bilet satış büfeleri, wc, açık-yeraltı otoparkları, müze, sergileme alanları, yeşil alanlar meydanlar yer alabilir. Kentsel Tasarım Projesinin ilgili Koruma Kurulu uygun kararı ile uygulama yapılacaktır.
- III-E-11-2.** Taksim Ulaşım Transfer Alanı; karayolu, yeraltı ve yerüstü raylı sistemlerin entegrasyonunun yapıldığı alandır. Bu alanda Yeraltı Toplu Taşıma Raylı Sistemlerine ait ulaşım birimleri, trafo, ulaşım sisteminin entegrasyonunu sağlayacak ve yeraltında düzenlenecek; otopark, istasyonlar, bekleme salonları, yiyecek, içecek, gazete, dergi, bilet satış büfeleri, wc, müze, sergileme alanları yer üstünde ise yer altı istasyon çıkışları, yeşil alanlar meydanlar yer alabilir. Kentsel Tasarım Projesinin ilgili Koruma Kurulu uygun kararı ile uygulama yapılacaktır.
- III-E-11-3.** Kabataş Ulaşım Transfer Alanı içerisinde Beyoğlu İlçesinin silüetini zedeleyen büyük kitlesel yapılar yerine kademeli yapılar düzenlenecek, teknik gereksinimler doğrultusunda ayrılan

yapı alanları dışında kalan alanlarda kamuya açık rekreasyon amaçlı düzenlemeler, meydanlar ve kayıp eserlerden özgün yerinde olanların ihyası yapılacaktır.

III-E-12. Birinci Derece Yollar

- III-E-12-1.** I.Derece yollar, yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.
- III-E-12-2.** Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım (itfaiye, cankurtaran vb.) araç cepleri yapılacaktır.

III-E-13. İkinci Derece Yollar

- III-E-13-1.** II.Derece yollar, yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile, gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları ile düzenlenecektir.
- III-E-13-2.** Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

III-E-14. Üçüncü Derece Yollar

- III-E-14-1.** III. derece yollar gerekli ise tek yönlü ve saat ayarlı trafik uygulamaları ile düzenlenecektir.
- III-E-14-2.** Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

III-E-15. Kavşak Alanları

- III-E-15-1.**Kavşakların kesin sınırları ve düzenleme şekilleri Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan eserleri korumak, meydanlar ve yaya aksları ile bütünleştirilmek, lastik taşıt trafiği yerine yaya ağırlıklı tasarlanmak, yaya ulaşımının hemzemin düzlemde yer alması ve yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınması şartı ile kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.
- III-E-15-2.** Kavşak alanlarında; Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanmasından sonra ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınmak koşulu ile hazırlanacak avan projeler ilgili Koruma Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

IV. YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

IV-A. YENİ YAPILAŞMALARDA GENEL HÜKÜMLER

- IV-A-1.** Planlama bütününde yer alan parsellerde eğer yanlarında, önünde ve arkasında tescilli bir kültür varlığına komşuluk durumu yoksa ve planda sosyal donatı alanları dışında kalan alanlarda kalıyor ise bu plan notlarına uyularak hazırlanan projelerin Belediyesince onayı ile uygulama yapılacaktır. Parsellerde yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde, eğer yanlarında, önünde ve arkasında tescilli yapılmış bir kültür varlığına komşuluk durumu bulunuyor ise ilgili Koruma Kurulu uygun kararı alınması zorunludur.
- IV-A-2.** İnşaat Uygulamasında her 25 m² inşaat alanı için bir adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilecektir. Parsel bünyesinde belirlenen ağaçların dikimi sağlanamıyorsa İlçe Belediyesinin göstereceği yeşil alanlar üzerinde dikim yapılacaktır.

IV-A-3. Planda avan projesine göre uygulama yapılması öngörülen alanlarda; planda belirlenen yapılanma koşulları içerisinde, çevre yapılanma koşulları ve dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile hazırlanan Avan Projeler İlçe Belediyesince onaylanacaktır.

Bu alanlarda ayrıık nizam yapılaşma yapılacaktır; ön bahçe 5.00 m.'den, yan bahçe 3.00 m.'den az olamaz. Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bina konturları arasında 6.00 m. cumbalar arasında 4.00 m.'den az olmamak koşuluyla planda gösterilen arka istikamet sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir.

IV-B. ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

IV-B-1. Parsel Boyutları

Aşağıdaki koşullara uymayan parseller komşu parsellerden en az biriyle tevhid edilmeden yapılaşma izni verilemez.

***Bitişik düzen** yapılaşmalarda önden ve arkadan cephe alan parsellerde her iki cephede de cephe genişliği ölçülerine uygun olacaktır.

***Köşe parsellerde** iki yola bakan uzunluklardan geniş yola bakan parsel genişliği, dar yola bakan parsel derinliği kabul edilecektir.

***Blok başı parsellerde** (üç yoldan cephesi olan) komşuya bitişik olmayan orta kısım parsel genişliği, komşuya bitişik olan yan kısımlar parsel derinliği kabul edilecektir

IV-B-1-1. Parsel Genişlikleri

Bitişik düzen yapılaşmaya açık parsellerde genişlik en az: 4,00 m.,

Köşe parsellerde genişlik en az: 4,00 m.,

Blok başı parsellerde genişlik en az: 4,00 m.,

IV-B-1-2. Parsel Derinlikleri

Asgari piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile; Minimum 5 m. dir. Maksimum Plandaki ölçüler esastır.

IV-B-1-3. Özel Durumlar için Hükümler

*Malik tarafından bir bölümü yeşil alana terk edilen parsellerde; İstanbul İmar Yönetmeliğine göre çıkma yapılamaması durumunda, maksimum 1.5m. açık çıkma yapılarak planla terk edilen parsel arka sınırına kadar yaklaşılabilir.

IV-B-2. Tevhid ve İfraz Koşulları

IV-B-2-1. Genel Koşullar

* Planda tevhibi öngörülen parseller tevhib edilmeden uygulama yapılamaz.

* Kentsel dokunun özgünlüğünü yitirdiği alanlarda imar koşullarına uymayan küçük parseller birleştirilerek tevhib edilebilir.

* Sosyal donatı alanlarında kamuya terkin ettirilen parsellerde terkin aşamasında tevhib veya ifraz yapılabilir.

* İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen asgari ifraz koşulları dışındaki, Kentsel Tasarım Projelerinde öngörülecek ifrazlarda İlçe Belediyesi yetkilidir.

*İmar alamayacak şekilde parsel cephesi ya da derinliği yetersiz olan arsalar komşu parselin en az biri ile birleşip yeniden ifraz edilerek yapılaşmaya açılabilir. İfraz sonucu oluşan parsellerin her biri plan hükümlerinde belirtilen minimum parsel boyutu ve büyüklüğünden küçük olamaz.

*Planda; ada içlerinde yeşil veya herhangi bir sosyal-teknik altyapı alanı olarak düzenleme yapılmış parsellerde, arka istikamet sınırına ulaşmak için tevhib, ifraz, tevhibden ifraz ve ifrazdan tevhib yapılmasına dönük anlaşma sağlanmadığı durumlarda, arka istikamet sınırı içinde kalan, donatı alanında yer alan parsellere ait artık parseller oluşturulamaz, bu tür artık parseller donatı alanına katılır.

*Bir parsel arka istikamet sınırına erişmede planda öngörülen tevhib konusunda diğer parsel veya parsellerle anlaşmadığı takdirde; asgari piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile, plan notlarında öngörülen asgari parsel boyutlarını sağlayamıyor ise kendi parselinin arka

sınırından asgari 1 m. çekerek yapılanma alabilmesi ve kendi parsel sınırları içinde arka çizgisini belirleme de İlçe Belediye Başkanlıkları yetkilidir.

IV-B-2-2. Tevhid ve İfrazlardaki Yetkiler

* Planda kütle çizilerek, öngörülen zorunlu ifraz, tevhid ve terkinlerin yapılmasında İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.

* TAKS, KAKS ve Hmaks verilen alanlarda; ifraz, tevhid ve terkinlerin yapılmasında İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.

* Planda ifrazden tevhid öngörülen parsellerde, planda ifraz hattı belirtilmemiş ise, ifraz hattının belirlenmesinde İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.

* Planda belirlenen tevhid ve ifrazın dışındaki, kentsel tasarım projeleri ile önerilen tevhid ve ifrazlarda İlçe Belediyesi yetkilidir. Kentsel tasarım projelerindeki kültür varlığı olan parsellerde öngörülen tevhid ve ifrazlar, İlçe Belediyesinin teklifi ile ilgili Koruma Kurulunca değerlendirilir.

IV-C. BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

-Cephe uzunluğu minimum 4.00 m.dir.

-Bina derinliği minimum 4.00 m.,

IV-C-1. Binalara Kot Verilmesi

IV-C-1-1. Bitişik Düzen Binalarda Binalara arsanın cephe aldığı yolun kırmızı kotundan ve yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenar hizasındaki trotuar seviyesi-yüksek kot ±0.00 alınarak kot verilir.

* İrtifa yüksek kottan alınmak sureti ile yapılacak yapılarda 3.00 m. açığa çıkması halinde her 3.00 m.'de bir kademe yapılır. 3.00 m. açığa çıktığı noktadan komşu parsel veya yola 1.50 m.'den fazla (1.50 m dahil) kaldığı takdirde 3.00 m. çekilecektir.

* Köşe başı parseller haricinde, birden fazla sokaktan cephe alan parsellerde; kot, cephe aldığı her sokak için ayrıca belirlenecektir. Planda kademe hattı belirtilmeyen durumlarda İlçe Belediyesince kademe hattı belirlenecektir.

IV-C-1-2. Ayrık Düzen Binalarda yoldan çekme mesafeleri 5.00 m. ve ya daha az olması durumunda blok hizasındaki tretuar seviyesinin en üst noktasından kot verilir. Blokun yol hizasındaki köşelerinin eğimi %30 dan fazla ise ve özel durumlarda; kot verilecek nokta İlçe Belediyesince belirlenecektir.

* Çekme mesafeleri 5.00 m.'den fazla ise; bina köşelerinin tabii zemindeki kotlarının ortalamalarına göre alınacaktır.

IV-D. YAPI ÖĞELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

IV-D-1. Çıkmlar

IV-D-1-1. Genel Hükümler

*Aşağıda tanımlanan çıkma biçimleri ve boyutları dışında çıkma yapılamaz.

*Çıkma uzunluğu 1.50 m.den az, 6.00 m.den fazla olamaz. Çıkmlar komşu parsellere 1.50 m. den fazla yaklaşamaz. Bir cephede birden fazla çıkma yapılacaksa, çıkma araları 1.50 m. den az olamaz.

* Komşu parsele 1.50 m.den fazla yaklaşmamak kaydıyla 0.20 m.'yi geçmeyen süsleme çıkması cephe uzunluğunca kesintisiz yapılabilir.

IV-D-1-2. Yol Genişliklerine Göre Kısıtlamalar:

*Genişliği 6.00 m.'den az olan yollara bakan cephelere çıkma yapılamaz.

*Genişliği 6.00 m. ile 7.00 m. arasında (6 m. dahil) olan yollara bakan cephelerde mevcut teşekküle göre çıkma yapılabilir. Çıkma derinliği en çok 0.75 m.'dir.

*Genişliği 7.00 m. ile 9.00 m. arasında (7 m. dahil) olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 0.90 m.'dir.

*Genişliği 9.00 m.'den fazla (9 m. dahil) olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 1.00 m.'dir.

*Arka cephelerde yer alan açık ve kapalı çıkmalarda derinlik en çok 1.50 m.'dir.

IV-D-1-3. ıkmalarla İğili zel Hükümler

Cadde ya da sokak cephelerinde yalnız kapalı, arka cephelerde açık ya da kapalı çıkma yapılmasında aşağıdaki koşullar uygulanacaktır:

*Arka cephelerdeki kapalı ve açık çıkmalarda, arka komşu sınırına 3.00 m.den az yaklaşmamak ve yan parsellerden 1.50 m. ekilmek şartıyla; çıkma derinlikleri İmar Yönetmeliğine göre uygulanacaktır. Planda H:15.50m.öngörülen yapılarda çıkma derinlikleri 1,50m., H:15.50m.üstü irtifa öngörülen yapılarda çıkma derinlikleri 1,20m. aşılamaz.

* Yan bahçelerdeki kapalı ve açık çıkmalarda, yan komşu sınırına 3.00 m.den az yaklaşmamak şartı ile; çıkma derinlikleri İmar Yönetmeliğine göre uygulanacaktır.

IV-D-2. Saçaklar

*Yerel yapı karakterine uygun saçak yapılıp yapılmaması hususunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Saçak yapılacaksa; planda verilen irtifanın en st kotundan cephe düzlemi boyunca 50 cm parapet yükseltildikten sonra 60 cm saçak çıkılabilir.

IV-D-3. Çatılar

* Kentsel Sit Alanı tamamında kırma çatı, teras çatı veya kış bahçesi yapılabilir.

* atı eğimi %33 aşılmamak üzere "kırma çatı"dır. Hiçbir durumda çatı mahya yüksekliliği 3,50m.aşılamaz. atı yüzeyi meyili saçak ucundan hesaplanır.

* Turizm-konaklama alanlarında teras çatı yapılması zorunludur.

* Teras atı yapılması halinde saçak ucundan itibaren 1.50 m olan kısmı çatı formunda yapılmak kaydıyla, kalan kısmı teras olarak kullanılabilir.

* atı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler, teraslar İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde yapılabilir.

* Çatılarda; alttaki bağımsız bölüme ait teras çatı, kış bahçesi ve çatı piyesi yapılabilir. Teras atı yapılması halinde alttaki bağımsız bölümün kat alanının % 30 'unu açmamak üzere şeffaf malzeme ile kapalı alan yapılabilir. Yapılacak kapalı alanın yüksekliliği 2,80 m'yi aşamaz.

IV-D-4. n Bahçe ve Yan Bahçe Duvarları

Duvar Ykseklilikleri:

*Bahçe duvarlarının yola gelen kısımlarının ykseklilikleri harpuşta dahil olmak üzere bulunduğu sokağın duvar yksekliliklerine uygun olacaktır. Duvar karakteri geleneksel çözümlerle çelişmeyecek, gerektiğinde kademelendirilecektir.

V. JEOLJİK NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM ALINACAK ALANLAR

V-A. Genel Hükümler

V-A-1. Planlama alanı; Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 gün ve 99/8109 sayılı kararıyla yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre 1.Derece Deprem Bölgesidir. Yapılaşma sırasında Bayındırlık Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aynen uyulacak olup 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

V-A-2. Planda; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 04.07.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2.maddesine göre, onaylanmış "İstanbul Beyoğlu İlçesi İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" esas alınmıştır.

V-A-3. Hazırlanacak parsel lğinde Zemin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde belirlenen esaslara uygun hazırlanacaktır.

- V-A-4.** Yapay Dolgu Alanlarında; taşıyıcı özelliği olmayan bu alanlarda gerekli önlemler alınmadan yerleşmesi uygun değildir. Zemin sıkılaştırması, derin temeller, zemin ıslahı önlemleri dahilinde yapılacak detaylı zemin etüdü ile temel projelendirmesi yapılmalıdır.
- V-A-5.** Yapı temelleri altında sıkışabilir tabaka kalınlığı azaltılarak aşırı oturma problemleri asgariye indirilmelidir.
- V-A-6.** Parsel ölçeğinde hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında komşu yapı temellerinde mevcut ve bu yapılardan kaynaklanacak olası oturma ve dönmeler belirlenmeli ve temel projelendirmesinde dikkate alınmalıdır.
- V-A-7.** Kontrolsüz dolgudan oluşan Haliç kıyı şevlerinin stabilitesini iyileştirici önlemler alınmalı, Haliç'e karadan toprak-moloz-çöp dökümü yasaklanmalı, kıyıya dolgu yapılarak yer kazanılmasının engellenmesi, Haliç'e dökülen her tür kanal ve derelerin ön çökeltme işleminden geçirilmesi sağlanmalıdır. Ayrıca kıyılarda kıyı şev stabilitesini artırıcı olarak tarama-rihtim yapılabilmesi-şev azaltılması yapılmalıdır. Haliç tabanındaki çamurun kıyı şev güvenliği açısından stabilitesinin bozulmaması için gerekli önlemler alınmalıdır.
- V-A-8.** Zemin suyu seviyesi belirlenmeli, sıvılaşma analizleri yapılmalıdır. Haliç civarında yüksek sıvılaşma riski göz önünde bulundurulmalıdır.
- V-A-9.** Beyoğlu'nda parsel ölçeğinde hazırlanacak zemin etütlerinin ilgili İlçe Belediyesi tarafından görevlendirilecek konu uzmanı jeoloji-jeofizik mühendisi tarafından yerinde gözlem ile kontrolü yapılacaktır.
- V-A-10.** Marmara sahil kesiminde deprem sonrası tsunami etkisi göz önünde bulundurularak, kıyı yönetimi, sahil ve kıyılarda gerekli önlemler alınmalıdır. Haliç ve çevresindeki Beyoğlu Kentsel Sit Alanının Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan eski eser yapıların zemin hareketleri ile zarar görmemesi için özel önlemler alınmalı, zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- V-A-11.** İnşaat uygulaması sırasında zemin yüzeyinde bulunan mevcut ayrışma zonu hafredilmeli, mütemadi ve radye temel tipleri, saptanacak minimum temel derinliği, gerektiğinde temellerde drenaj önlemleri alınmalı, parsel bazında yapılacak zemin etütleri ile getirilen önlemler alınmalıdır.
- V-B. Yerleşime Uygun Alanlar (YU)**
YU lejantı ile gösterilen alanlar; sert kaya birimlerinin yüzeylenmiş olduğu, eğimin %30 un altındaki, yerleşim açısından önemli bir sorunun beklenmediği jeolojik yönden yerleşime uygun alanlardır.
- V-C. Yerleşime Önlemlerle Uygun Alanlar (ÖA)**
ÖA lejantı ile gösterilen alanlar; sert kaya birimlerinin yüzeylenmiş olduğu, eğimin %30-%50 arasında olduğu ve eğimin %30'un altında olduğu yamaç molozlu alanlar olup; parsel bazında ayrıntılı zemin etütleri ile ayrışma zonlarının kalınlıkları, tabaka eğimleri ve kazıdan sonra oluşacak şevlerin duraylılığını sağlamak amacı ile dayanma yapıları vb. yapılaşma kriterlerinin belirlenmesi gereken alanlar olup bölgesel ölçekte önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlardır.
- V-D. Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)**
AJE lejantı ile gösterilen alanlar; alüvyon alanlar-kalınlığı fazla dolgu alanları ve eğimi %30'dan fazla olan yamaç molozu alanlar olup; taşıma gücü düşük bu alanlarda hazırlanacak detaylı jeolojik-jeoteknik etütlerle dolgu alanlarının kalınlıkları, dolgu birimleri altındaki zemin özellikleri, ana kaya derinliği ve taşıma gücü, yapılaşma kriterleri, olası maksimum yatay ivme, sıvılaşma riski ve şev stabilite analizleri, oturma analizleri yapılarak bunları önlemeye yönelik zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Jeolojik ve jeoteknik özelliklerinin çok değişken olması nedeniyle temel projelendirmesine yönelik standart araştırmaların yetersiz kaldığı bu alanlarda hazırlanacak ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne onaylatılmalıdır. Bu alanlarda çok yönlü ve kapsamlı çalışmaların yapılması gerekmektedir.
- V-E. Alan Dışı Alanlar (AD)**

AD lejantı ile gösterilen alanlar 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri kapsamındaki, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 04.07.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2.maddesine göre, onaylanmış "İstanbul Beyoğlu İlçesi İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda çalışma alanı dışında tutulan alanlardır.

EK-2: Önemli Sit Alanları Arsa Rayiç Bedelleri Tablosu (2005-2013 Yılları)

Mahalle	Bölge	TL	Yıl
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	5.203	2005
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	7.500	2006
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	7.793	2007
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	8.073	2008
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	8.557	2009
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	20.000	2010
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	20.770	2011
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	22.901	2012
Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	24.687	2013
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.047	2005
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.500	2006
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.559	2007
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.615	2008
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.711	2009
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	4.500	2010
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	4.673	2011
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	5.153	2012
Şehit Muhtar Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	5.555	2013
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.047	2005
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.500	2006
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.559	2007
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.615	2008
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	1.711	2009
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	4.500	2010
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	4.673	2011
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	5.153	2012
Çukur Mah.	Tarlabaşı Bulvarı	5.555	2013
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	187	2005
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	260	2006
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	270	2007
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	280	2008
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	297	2009
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	2.550	2010
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	2.648	2011
Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	2.920	2012

Bereketzade Mah.	Kule Çıkmazı	3.148	2013
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	172	2005
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	250	2006
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	260	2007
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	269	2008
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	285	2009
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	2.550	2010
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	2.648	2011
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	2.920	2012
Şahkulu Mah.	Tramvay Sokağı	3.148	2013
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	4.687	2005
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	7.200	2006
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	7.481	2007
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	7.750	2008
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	8.215	2009
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	17.000	2010
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	17.655	2011
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	19.466	2012
Şahkulu Mah.	İstiklal Caddesi	20.984	2013
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	1.453	2005
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	1.860	2006
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	1.933	2007
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	2.002	2008
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	2.122	2009
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	11.900	2010
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	12.358	2011
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	13.626	2012
Şahkulu Mah.	Meşrutiyet Cad.	14.689	2013
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	469	2005
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	675	2006
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	701	2007
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	727	2008
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	770	2009
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	6.000	2010
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	6.231	2011
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	6.870	2012
Şahkulu Mah.	İlk Belediye Caddesi	7.406	2013

Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	734	2005
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	2.500	2006
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	2.598	2007
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	2.691	2008
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	2.852	2009
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	12.750	2010
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	13.241	2011
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	14.599	2012
Şahkulu Mah.	Tünel Meydanı Sokak	15.738	2013