

## 6. Mesleki Denetimde Mimari Çevre Etki Değerlendirmesi (MD/ÇED)

*Sevgili Sami Yılmaztürk'ün değerli anısına...*

Her türlü ölçekte imar planı ve değişikliklerinin toplum ve çevre yararı ile genel şehircilik ilkeleri ve hukuka uygun gerçekleşmemesi durumunda oluşacak tasarım ve yapılaşma süreçlerinin toplum ve çevre üzerinde yaratacağı olası olumsuz etki ve etkilenmelere karşı mimarları ve mimarlığı korumaya yönelik çalışmaları yoğunlaştırarak sürdürmek, Mimarlar Odasının temel sorumluluk alanlarından birisidir.

Kentin özgün doku ve yapısına, doğal, kültürel ve tarihi çevreye aykırı, toplum ve kent yararını gözetmeyen imar koşullarıyla tasarlanmış bulunan projelere yönelik olarak TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi 32. çalışma dönemine denk gelen Ağustos 1992 yılında başlatılan, Odamızın “mesleki denetimde çevresel etki değerlendirme” uygulaması, 14-16 Nisan 2000 tarihlerinde Ankara’da gerçekleşen 37. Olağan Genel Kurulunca kabul edilerek yürürlüğe giren yönetmelik doğrultusunda Odamızın tüm birimlerince ülke bütünlüğünde sürdürülmektedir.

Bilindiği gibi gerek Anayasa’nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince “Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması v.b.” amaçları doğrultusunda; “mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi...” gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun, ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp *Resmî Gazete*’de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar, hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre “Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak” amaçlarıyla “mesleki denetim uygulamasını” yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken; mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istemesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açık bir hüküm olmasına karşın kentsel yağmayı ilke edinen ve mimarlık mesleğini bu yağmanın aracı olarak gören merkezi ve bazı yerel yönetimler tarafından bu hukuksal gerçeklikler göz ardı edilmiş, yapılan çeşitli yönetmelik değişiklikleriyle yok sayılmış ve zaman zaman meslektaşlarımızın, en temel görev, hak ve sorumluluklarını yerine getirmesi açıkça engellenmiştir. Öncelikle; bütün bu nedenlerle ve meslek alanımıza dayatılan tüm olumsuz koşullara rağmen; MD/ÇED uygulamasında mimarların bir taraf değil, bunun sahibi oldukları yönündeki yönetmelik kuralını yaşama geçirmek ve bu bağlamda mimarlık hizmetleri ve tasarım sürecinde ÇED kültürünün yaygınlaştırılması ve genel bir meslek davranışı olarak kurumsallaşmasını doğrudan mimarın katkısı ile gerçekleştirilebileceğın farkında olan mesleki etik ve sorumluluk bilinciyle hareket eden tüm meslektaşlarımıza katkılarından dolayı teşekkür ediyoruz.

Kentlerimizdeki doğal, tarihsel ve kültürel mirasımızın hukuksuz, usulsüz, bu nedenle de her türlü yolsuzluk ve soyguna açık ayrıcalıklı imar koşulları ile oluşturulan sözde yatırım kararları ile alabildiğince yağmalandığı, mimarlık ortamı ve mesleğinin bu yağma projelerine alet edildiği yaşadığımız dönemde yitirdiğimiz sevgili Sami Yılmaztürk başta olmak üzere tüm meslektaşlarımızı, MD/ÇED uygulamasının başlatılması ve sürdürülmesi doğrultusunda gösterdikleri değerli çaba ve katkılarından dolayı sonsuz saygı ile anıyoruz.

Mesleki Denetim Mimari Çevresel Etki Değerlendirme Uygulama Yönetmeliğimizin 6. maddesi gereği, 45. Dönem Çevre Etki Değerlendirme Danışma Kurulumuz 16 Mayıs 2018 Salı günü saat 16.00'da Karaköy binamızda dönemin ilk toplantısını yapmıştır.

16 Mayıs 2018 tarihinde yapılan seçimler sonucunda Prof. Dr. Zeynep

Nayır Ahunbay 45. Dönem MD/ÇED Danışma Kurulu başkanlığına, Doç. Dr. Zeynep Eres MD/ÇED Danışma Kurulu II. başkanlığına, A. Mücella Yapıcı sekreterliğe, Leyla Celep Gürsoy raportörlüğe seçilmiştir.

45. Dönem Çevre Etki Değerlendirme Danışma Kurulunun ağırlıklı gündem konularından bazıları:

- Tarihi Yarımada,
- İmar affı,
- Galataport-MSÜ Binası,
- Kabataş,
- 3. Havalimanı,
- İstanbul Kanalı

olmuştur.

45. dönem ÇED Danışma Kurulu üyelerimize katkılarından dolayı teşekkür ederiz.

## 6.1. Örnek ÇED Raporları

### 6.1.1. İstanbul Tünel Müzesi

06.03.2018 / 2018.10.550

Projenin Adı: İstanbul Tünel Müzesi ve Tünel Meydanı Çevre Düzenleme Projesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, 309 Ada, 2 Parsel, Şahkulu Mahallesi, 282 Ada, 1 Parsel, Şahkulu Mahallesi, 287 Ada, 1 Parsel

Mal sahibi: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalı Mescit Mahallesi,

309 ada 2 parselde bulunan 1. grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı olan Tünel Cer atölyesi; Tünel Meydanı Sokak, Şahkulu Mahallesi 287 ada 1 parselde bulunan 2. grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı olan Metro Han Tünel Beyoğlu İstasyonu, 2. grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı olan 282 ada 1 parselde yer alan trafö binasına dair, rölöve, restitüsyon ve tümünün bağlantılı olarak Finüküler İstasyonu ve Tünel Müzesi olarak işlevlendirilmesine ait restorasyon projeleri ile, Nergis Sokak ve Tünel Meydanına ilişkin çevre düzenleme (kentsel tasarım) projelerinin; Bimtaş Boğaziçi Peyzaj İnşaat Müşavirlik Teknik Hizmetler Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Götürü Bedel Hizmet Alım ihale ve sözleşmesi kapsamında düzenlendiği;

İlgili T.C. İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından;

- 2 Haziran 2017 gün ve 2626 sayılı kararla, 309 ada 2 parselde bulunan 1. grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı olan Tünel Cer atölyesine ait rölöve, restitüsyon ve 1. alternatif restoras-

yon projesinin uygun bulunduğuna ve yeni oturumun 07.01.2009 tasdik tarihli 1/1000 Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama imar planına işlenmesine;

- 6 Ekim 2017 gün ve 2860 sayılı kararla 287 ada 1 parselde bulunan 2. grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı olan Metro Han binasının zemin katına ilişkin kısmi rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin uygun bulunduğuna;
- 6 Ekim 2017 gün ve 2861 sayılı kararla 282 ada ve 1 parselde yer alan trafo binasına dair rölöve, restitüsyon ve mevcut trafo binası yerine İnfomasyon Merkezi ve müzeye ait sanal gerçeklik gösteriminin yapılacağı bir mekân olarak işlendirilip restore edilmesine;
- 7 Temmuz 2017 gün ve 2720 sayılı kararla ise Taksim Cer Atölyesine ait Çevre Düzenleme projesinin uygun olduğuna karar verildiği görülmektedir.

Tarafınızca da bilindiği üzere, söz konusu restorasyon projeleri ve çevre düzenleme alanının bulunduğu Beyoğlu ilçesi; İstanbul'un tarihi geçmiş, kent içindeki konumu, dokusu ve barındırdığı çok önemli ve değerli kültürel, endüstriyel, arkeolojik ve tarihi miras niteliği taşıyan yapıları; Boğaz'a ve Haliç'e inen geniş yamaçları, kıyıları ile İstanbul silüetini belirleyen topografik, kentsel yapısı ve doğal değerleri açısından korunması gerekli son derece önemli bir kent parçasıdır.

Anılan projelerin ait olduğu bölge incelendiğinde, geç 19. yüzyıl ve erken 20. yüzyıl aralığında yapılmış, kültürel çeşitlilik ve zenginliğe sahip, İstanbul ve Beyoğlu'nun kimliğini oluşturan ve toplumsal belleğimizin en önemli unsurlarını teşkil eden yapılar, kentsel doku ve kent topografyasını ve özellikle de Beyoğlu'nun kentsel simgesi olan İstiklal Caddesini, Taksim Meydanı ile Galatasaray Meydanını birbirine bağlayarak sonlandıran Tünel Meydanının bir kısmını kapsadığı görülmektedir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 420 no'lu ilke kararında da belirtildiği üzere; ülkemizde bulunan korunması gerekli kültür varlıklarının ve sit alanlarının korunması ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesi, tespit, tescil ve koruma olgularının planlama disiplini altında bütünleştirilmesiyle gerçekleştirilebilir ve sit alanlarının korunabilmesi için salt bu alanların değil bu alanları doğrudan etkileyen geçiş bölgelerinin de sit alanı ile birlikte uyumlu ve sağlıklı bir planla-

ma anlayışı ve bu anlayış çerçevesinde üretilecek kentsel ve mekânsal düzenlemeler ve uygulamalarla ele alınması zorunludur.

Ancak Beyoğlu bölgesinde, kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planları bütünselliği dışında, birbirinden bağımsız farklı kurumlar yetkisinde, geçici yapılaşma kuralları, yenileme bölgeleri avan projeleri, çevre düzenleme, kentsel tasarım projeleri ile uygulama yapılı hale getirilmesi; parçacıl olarak geliştirilen projelerin niteliğinden ve işlevlerinden bağımsız olarak İstanbul ve Beyoğlu bölgesinin korunması gerekli değerlerini geri dönüşü mümkün olmayacak bir biçimde tahrip etmektedir ve evrensel koruma hukuku ilkelerine aykırı bulunmaktadır.

Tarafınızca hazırlanan proje alanı da evrensel koruma kuram ve kurallarına aykırı olarak yürürlüğe sokulan 5366 sayılı yasaya göre ilan edilen "Tünel Meydanı Yenileme Alanı"nı kapsamaktadır. Beyoğlu kentsel sit alanının en önemli parçasını oluşturan söz konusu proje alanı da dâhil olmak üzere ve bütünlük bir biçimde ele alınması, değerlendirilmesi ve çözümler üretilmesi gereken birçok bölge (Tarlabaşı, Emek Sineması, Demirören İş Merkezi vb.) "5366 Sayılı Yasa Uyarınca Uygulama Yapılacak Alan" adı altında tüm bölgenin parçacıl bir biçimde, farklı anlayışlar kapsamında çoğunlukla Beyoğlu'nun kentsel ve tarihi kimliği ile uyumlu olmayan uygulamalar ile Dünya Mirası niteliğindeki Beyoğlu ve İstiklal Caddesini bitmeyen bir şantiye alanı haline getirmektedir.

Yukarıda aktarılan ilkesel çekincemiz dışında; mülkiyetinin kamuda bulunmasının yarattığı imkânlar nedeniyle kullanım dışı bulunan endüstriyel mirasımıza önerilen kamusal fonksiyon ve genel yaklaşım açısından olumlu bir örnek teşkil edecek söz konusu projenin; 5366 sayılı yasa kapsamında oluşturulan T.C. İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunan Taksim Cer Atölyesi ve Taksim Cer Atölyesine ait Çevre Düzenleme projesini uygun bulmuş olduğu kararlarında; 1. grup kültür varlığı olan Taksim Cer Atölyesi özgün yapısına sonradan ilave edilen ve proje müellifi olarak da özgün yapının kontur gabari ve cephe oranlarını bozduğu tespit edilmiş bulunan ayrıca binanın en önemli parçasını teşkil eden bacanın bütünsel olarak algılanmasını da engelleyen özgün olma-

yan çatı eklentisinin farklı bir formda yeniden inşası ile; Tünel Meydanı için öngörülen ve meydanın özellikle yangın ambulans vb. gibi acil ulaşım ve erişilebilirlik kriterlerini ve bodrum tavan yapısını zedeleyen eklentiler; Nergis Sokak için öngörülen, yaya erişilebilirlik ve konforu ile sokağın tarihsel yapısını zorlayan düzenlemelerin kabulü de çekince ile karşılanmıştır.

Tüm bu nedenlerle; mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projeniz, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren

mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi*

Dağıtım:

- T.C İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Beyoğlu Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

## 6.1.2. Bağcılar'da Konut + Dükkan

01.10.2018 / 2018.10.2522

Projenin Adı :

Müellifi :

Yeri : İstanbul, Bağcılar, Mahmutbey Mahallesi, f21c17d3d Pafta, 2089 Ada, 25 Parsel

Mal Sahibi : Mehmet Haluk Ündeğer

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

### ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince "Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması v.b..." amaçları doğrultusunda; "mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi..." gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp *Resmî Gazete*'de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre "Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak" amaçlarıyla "mesleki denetim uygulamasını" yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken; *mimarların, Yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı*; mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlandırılmayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşı; İstanbul İli, Bağcılar Belediyesi, Mahmutbey Mahallesi, f21c17d3d Pafta, 2089 ada, 25 parsel sayılı yere ilişkin yapı ruhsatında proje müellifi olarak görüldüğünüz ancak Odamız kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda söz konusu hizmetinize ilişkin mesleki denetim yaptırmadığınız tarafınıza yazılı olarak bildirildikten sonra, ilgi mimari projenizi Odamız mesleki denetimine iletmış bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi; ... gün ve ... sayılı İmar Durumu'na göre hazırlanan projenin, uygulama projelerinin hazırlanmasına esas olan imar koşullarının ise; meri 15.09.2008 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını ve 06.10.2016 onanlı imar plan notu tadilatına göre; yapılanma koşulları TAKS:0,50-0,40, KAKS:2,00 olarak tespit edilmiş diğer koşullar ise avan projeye bırakılmış merkezi iş alanları (MİA) alanında, yerleşime uygunluk açısından ÖA2-ÖA1 formasyonunda kaldığı belirtilmektedir.

İlgi imar durumunda;

*"Hava Mania hattından etkilenen söz konusu parselde yapılacak binanın çatı ve dış cephe kaplamaları parlaticı, yanıcı ve yansıtıcı malzemeden yapılamaz"* ibaresi yer almaktadır.

Talebimiz üzere yapı ruhsatı alındıktan sonra tarafımıza sunulan mimari projenin; 4 bodrum kat, zemin kat, 26 normal katlı 2 blok ve 4 bodrum kat, zemin kat, 11 normal katlı toplam 3 blok olup konut+dükkan fonksiyonlu olduğu görülmektedir.

Şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı olarak yönetmeliklere konulan emsal dışı bırakılan alanlar nedeni ile; 13.839 m2 yüzölçümlü parselde TAKS:0,50-0,40, KAKS:2,00 yapılaşma koşulları olmasına rağmen, otopark katları dahil edilmediği takdirde dahi emsalin verilen emsalin de üzerine çıkması ile H. 86.85 mt yükseklikte iki blok kütlesi ve H:41.20 mt yüksekliğinde bir blok 90.225,49 m2 toplam inşaat alanlı yapı kütlesinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Ayrıca; sadece Bağcılar Bölgesi için değil tüm İstanbul Metropolü için önem taşıyan MİA Bölgesinde, Bağcılar Belediyesince hazırlatırılıp Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan ve ilçenin tamamına ait olan 1/1000 ölçekli Uygulama

İmar Planına Esas haritalarda da söz konusu alan "B2 (Güngören Formasyonu Önlemler Alanlar-2)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Heyelan potansiyeli ve yeraltı suyu problemleri taşıyan B2 alanları için "kat yüksekliğinin (4-5 kat) aşılması şartıyla, parsel bazında sondajlı jeo-teknik çalışmalar ile zemin parametreleri hesaplanarak yapı tasarlanmalı" şeklinde koşullar bulunmaktadır. Şehircilik bilimine, planlama ilkeleri ve bütünlüğüne, planlama disiplin ve hiyerarşisine ve zemin araştırma sonuçlarına uygun olmadan yapılan ve planlanan kentlerimiz, aslında bir doğa olayı olan depremlerin, sonucu kabul edilemez felaketlere dönüşmesinin ana nedenlerinden biri olmaktadır.

TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma / kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımaktadır.

Tüm bu nedenlerle; mesleki denetime talebimiz üzere sunmuş olduğunuz mimari projeniz, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi*

Dağıtım:

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Bağcılar Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

### 6.1.3. Şişli'de Kültür Tesisi + Otopark

01.04.2019 / 2019.10.592

Projenin Adı: Kültür Tesisi ve ticari otopark

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 152 Pafta, 1014 Ada,8-9 Parsel

Mal sahibi: Gürcü Eğitim ve Kültür Vakfı

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan

bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.



## ÇEKİNCELER

Çekince raporumuza konu olan mimari tadilat projesi; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 151 Pafta, 1014 Ada, 8-9 Parsel için T.C. Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen, 19.11.2018 tarih 2018/8884-R:1825733 sayılı imar durumuna göre düzenlenmiştir.

Anılan imar durumu ise; 08.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Dolapdere ve Piyalepaşa Çevresi Uygulama İmar planı ile inşaat nizamı, bina yüksekliği bin derinliği ve bahçe mesafelerinin avan proje bırakıldığı, plandaki kullanım amacının kültür tesisi + zemin altı katlı otopark olduğu görülmüştür.

İlgi İmar durumunda;

- *Merkez Mahallesi 52 Pafta 1014 Ada, 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 parseller Zemin altı Katlı Otopark (Z.A.O.P.) Alanı Zemin Üstü Kültür Tesisi alanıdır.*
- *Uygulama Büyükşehir Belediyesince onaylanarak yapılacak Mimari Avan projeye göre yapılabılır.*
- İmar durumu 8-9 parsellerin tevhibi halinde geçerlidir.
- *8-9 parsellerin karşısındaki 1015 Ada da Tescilli eski eser bina bulunduğundan İstanbul İl. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınacaktır.*

ibaresi bulunmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Numaralı Kültür varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2019 tarih ve 7266 sayılı kararında;

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından parsellere ilişkin hazırlanan avan projenin imar mevzuatı açısından incelendiği, plan fonksiyonu ve yapılanma şartlarının uygun bulunduğu, parsellere ilişkin iletilen avan projenin 2863 sayılı yasa ve 25.02.2016 tarih ve 536 sayılı ilke kararına göre uygun olduğu, tevhit ve yola terk işlemleri yapıldıktan sonra oluşan yeni parsel ile ilişkin hazırlanacak uygulama projesinin çekme mesafeleri göz önünde bulundurularak ilgili imar mevzuatı ve yönetmeliklere göre idaresince değerlendirildikten sonra kurula iletilmesine karar verildiği görülmüştür.

Tarafımıza sunulan ilgi avan proje; 7 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat, çatı arası olup kültür tesisi ve 357 araçlık ticari otopark ve fonksiyonlu olduğu görülmüştür.

Söz konusu parsellerin, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapının komşuluğunda bulunması ve 10 mt genişliğindeki bir cadde üzerinden (Kazım Orbay Caddesi) ticari otopark giriş çıkışı yapılması bölgenin yoğun olan trafiğinin daha da yoğunlaşmasına neden olacaktır.

Ayrıca; eğitim yapısının yanında, kültür tesisinin ihtiyacı olan otopark dışında ticari otopark yapılması da can emniyeti açısından ciddi sakıncalar içermektedir.

TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma/kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskınları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Tüm bu nedenler ile; mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari avan projeniz, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükşehir Şubesi*

Dağıtım:

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- İşveren

## 6.1.4. Göktürk Konut Projesi

14.05.2019 / 2019.10.913

Projenin Adı: Göktürk Konut Projesi

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, Pafta, 203 Ada, 1 Parsel

Mal Sahibi: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

### ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 0 Pafta, 203 Ada, 1 Parsel sayılı yere ilişkin yapı ruhsatında proje müellifi olarak görüldüğünüz ancak Odamız kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda söz konusu hizmetinize ilişkin mesleki denetim yaptırmadığınız, tarafınıza yazılı olarak bildirdikten sonra, ilgi mimari projenizi Odamız mesleki denetimine iletmış bulunmaktasınız.

Tarafımıza iletilen belgeler incelendiğinde;

Çekince raporumuza konu olan mimari uygulama projesi; ... gün ve ... sayılı İmar Durumuna göre hazırlanan projenin, uygulama projelerinin hazırlanmasına esas olan imar koşullarının ise; 28.01.2015-23.11.2016 onaylı 1/1000 ölçekli Göktürk yerleşmesinin bir kısmına ait uygulama imar planında kısmen Hmax=5kat, E=1.10, ayrık nizam yapılanmalı konut alanında, kısmen dere alanında kaldığı görülmektedir.

İlgi imar durumun plan notlarında;

*Planda ayrık nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 1.10, maksimum yapı yüksekliği 5 kattır. Yapı düzeni ayrık nizam olup ön bahçe mesafesi minimum 5.00 m., arka bahçe mesa-*

*fesi minimum 3.00 m. ve yan bahçe mesafesi minimum 3.00 m.'dir.*

*Emsal hesabına katılmayan alanlar hariç, yapı taban alanı parselin %50'sini geçemez. Konut alanlarında maks TAKS:0.30'dur.*

ibaresi yer almaktadır.

Talebimiz üzere yapı ruhsatı alındıktan sonra tarafımıza sunulan mimari projenin; 1 Bodrum kat, Zemin kat, 4 normal katlı 2 adet ikili, 1 adet üçlü ve 1 adet dörtlü blok olup konut fonksiyonlu olduğu görülmektedir.

Şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı olarak yönetmeliklere konulan emsal dışı bırakılan alanlar nedeni ile; 22.455,15 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselde TAKS:0,30, KAKS:1,10 yapılaşma koşulları olmasına rağmen otopark katları dahil edilmediği takdirde dahi emsalin verilen emsalin de üzerine çıkması ile 4 blok ve yaklaşık 28.000 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanlı yapı külesinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Ayrıca; TAKS kısıtlamasına bağlı olmadan neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların koruma kullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getirerek gerek kentsel toprak kaybı gerekse iklim ve ekolojik dengeler açısından son derece büyük sakıncalar taşımaktadır.

Tüm bu nedenle ile; mesleki denetime talebimiz üzere sunmuş olduğunuz mimari projeniz, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır.

Bilgilerinize sunulur

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükşehir Şubesi*

Dağıtım:

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi



## 6.1.5. Belediye Hizmet Binası + Pazar Yeri

11.06.2019 / 2019.10.1067

Değerli Meslektaşımız;

İstanbul İli, Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi, 13D2D pafta, 2242 ada 13, 14, 15, 16, 17 (yeni 20) parsel ve 13D2D pafta, 2242 ada 2, 3, 4, 5, 6, 18, 9, 10, 11, 12 parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için talebimiz üzere tarafımıza iletilen mimari avan projenizin; T.C. İstanbul İli Sultangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 11-01-2019 tarih ve 595 sayılı imar durumuna göre hazırlandığı görülmektedir.

24.01.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planında kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları kısmen Açık Pazar Alanı kısmen Yol Alanı kısmen İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim) kısmen de T2 Ticaret Alanında kalmakta iken 16.12.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği ile T2 Ticaret Alanının bir kısmı 600 ki/ha yoğunluklu konut alanına, yol alanında kalan kısmın bir kısmı da İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim)'na alınmıştır.

30.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen İlköğretim kısmen Açık Pazar Alanı kısmen yol alanı kısmen Park kısmen E:0,25 hmax:6,50 yapılanma şartlarında T2 Ticaret Alanı kısmen de 3/3 B-4 yapılanma şartlarında Konut Alanında kalmaktadır.

16.02.2017 tarih 234 sayılı İBB Meclis Kararında; 24.01.2011 t.t. li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen "Açık Pazar Alanı"nda kısmen İlköğretim Tesis Alanında kısmen de yol alanında kalmakta olan Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi, 1001 nolu parselde "Sultangazi Açık Pazar ve Belediye Hizmet Alanında Kapalı Otopark, Pazar Alanı ve Hizmet Birimleri Projesi"nin yapılması planlandığından bahisle kısmen "Açık Pazar Alanı"nda kalan kısmı için ticaret fonksiyonun eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinin 5216 sayılı yasanın 7c maddesi kapsamında Müdürlüğümüzce yapılması talebine istinaden ilgi (b) Başkanlık Oluru alınarak 1001 parselin açık pazar alanında kalan kısmının belediye

hizmet alanına alınmasına ilişkin NİP-4470,39 plan işlem numarası ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UIP-3867,79 plan işlem numarası ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve Sultangazi İlçesi, Cebeci Mahallesi, 1001 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000-1/1000 ölçekli imar planı değişikliği incelenmiş olup Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun "Açık Pazar alanı" olarak düzenlenmesi, bu alanlarda yer alacak fonksiyonların otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda fonksiyon alanları içerisinde karşılanacak olup ayrıca çevreye hizmet edecek otopark alanı ayrılacaktır" ve "ticari alanlar satışa konu edilmeyecektir" plan notu ilavesiyle komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür raporu aynen ve Oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Ancak ilgili İSKİ Genel Müdürlüğü yazısında; Plan notlarında "Belediye Hizmet Alanında ticarete yönelik oto satış birimlerinin yer alabileceği ve bu birimlerin toplam inşaat alanının %35'ini geçemeyeceği" hükmü yer almaktadır. Ancak 25/11/2010 tarih ve 2657 sayılı İBB Meclis Kararı gereği ticaret birimlerinin E:0,25 değerini aşmaması gerektiğinden plan notlarında "gerekli değişiklik yapılmalıdır" denilmiş ve plan notlarında da "ticaret birimleri E: 0,25'i aşamaz" olarak güncellenmiştir.

A blok olarak adlandırılan Belediye Hizmet Binası alanı olarak planlanan parsel alanı 7784,21 m<sup>2</sup>, 3 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşan, toplam inşaat alanı 16019,33 m<sup>2</sup> olan yapı yaklaşık 2,06 emsale, aynı şekilde, B blok olarak adlandırılan Açık Pazar alanı olarak planlanan parsel alanı 26288,93 m<sup>2</sup>, 4 bodrum kat + zemin kattan oluşan, toplam inşaat alanı 75917,57 m<sup>2</sup> olan yapı yaklaşık 2.90 emsale tekabül etmektedir. Ayrıca, 1. bodrum ve 2. bodrumda yer alan oto satış birimlerinin toplam metrekaresi 37000 m<sup>2</sup>'ye denk gelmekte ve inşaat alanının % 25'ini geçmektedir.

1/1000 Ölçekli Sultangazi Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalan bölge; İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresince sınırları belirlenmiş olan Alibey Barajı Su Toplama Havzası Uzun Mesafe Koruma Alanında kalmaktadır.

İçme Suyu Havzalarının korunmasına yönelik ilk yönetmelik 1984 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlı İSKİ tarafından çıkarılmıştır. Ancak 1995 yılında yapılan radikal değişiklikle, korumaktan çok kullanmaya yönelik bir içeriğe kavuşturulmuştur. O tarihten bu yana birbiri ardına çıkarılan 7 yönetmelik ile İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği; korumak yerine yapılaşmayı ve kaçak yerleşmeleri yasallaştıran bir hal almış ve kentin tümünü ilgilendiren içme suyu kaynaklarımız için tehlikeli bir noktaya gelinmiştir.

23 Ocak 2011 onaylı İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinde; "...İmar planlarında orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında yer alan konut alanlarında LİSTE-2'de verilen orta ve uzun mesafeli koruma alanları için ayrı ayrı belirtilen yoğunluk değerleri aşılamaz..." denilerek, eki liste-2'de Sultangazi Belediyesi sınırlarında bulunan orta mesafeli koruma alanlarında 40 Kişi/HA, uzun mesafeli koruma alanlarında ise 60 Kişi/HA olarak belirlenmiştir.

Yönetmelikçe belirlenen 60 Kişi/ha değerinin yaklaşık Emsal karşılığı KAKS: 0,25 olması gerekirken plan genelinde bu değer fazlasıyla aşılmış ve buna göre uygulama yapılmaktadır. Söz konusu rapora konu olan projede iki parselin toplam inşaat alanları söz konusu olduğunda Emsal değerinin yaklaşık 2,70 olarak tasarlanmış olduğu görülmektedir.

İçme suyu havzaları, suyu doğanın kullanımı için toplayan, biriktiren ve canlı-cansız tüm bileşenlerin kullanımına sokan bölgelerdir ve doğayı korumak suyu korumakla mümkündür. Suyu korumak ise su havzalarının arazi kullanımının çevresel tahribat yaratmayacak şekilde planlanması ile mümkündür. Arazi kullanımının en az düzeyde tutularak yağmurla gelen suyun en kısa ve temiz bir şekilde toprakla, dolayısıyla yeraltı suyu ile buluşması sağlanmalıdır. Ancak doğal kaynaklarımız açısından bu kadar hassas ve önemli olan bir alanda; kamu yararı gözetilerek ve korumaya yönelik olması gereken İSKİ yönetmelikleri ve imar planlarının, tam tersi anlayışlarla kentlerin geleceği düşünülmeden, siyasi ve maddi ranta kurban edilerek üretildiği görülmektedir. İSKİ Yönetmeliği, 1/5000 plan, 1/1000 plan ve söz konusu plan notları ile her adımda daha da betonlaştırılan su havzaları ile içme suyu kaynakla-

rımız yok edilmektedir.

Bilindiği gibi; 3194 Sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine ait esaslara ilişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde imar planlarının amacının; insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğunu açıkça belirtilmektedir.

Mimarlar Odası; parsel ölçeğinde yapılan plan tadilatlarının, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile; mesleki denetime talebimiz üzere sunmuş olduğunuz mimari projeniz Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır. Mesleki denetim onay kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükşehir Şubesi  
Anadolu I Büyükşehir Bölge Temsilciliği*

Dağıtım:

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Sultangazi Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- İşveren

## 6.1.6. Emlak Konut Eyüp

06.07.2018 / 2018.10.1721

Projenin Adı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine ait Konut ve Ofis Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 859 Ada, 129 Parsel

Mal sahibi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

### ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince "Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması vb." amaçları doğrultusunda; "mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi..." gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp *Resmî Gazete*'de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre "Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak" amaçlarıyla "mesleki denetim uygulamasını" yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken; *mimarların, yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı*; mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşı; İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi 251 Pafta, 859 Ada, 129 Parsel için hazırlanmış olduğunuz mimari projenin üye sicil kaydınızda yer almadığı ve yapı ruhsatı düzenlemiş olduğunun öğrenilmesi üzerine tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda meslek odamıza iletmış bulunmaktasınız.

Çekince raporumuza konu olan mimari projenin, İstanbul İli, Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi Osman Paşa Çiftliği Mevkii 859 ada 128, 129, 130, 131 parseller ile park ve yol alanına ilişkin (T.C. İstanbul 5. İdare mahkemesinin 31.05.2017 gün ve 2017/1367 karar no sayılı kararı gereği hazırlanan) 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre düzenlendiği görülmektedir.

13.03.2018 tarih ve 10168 sayılı dilekçeye karşılık olarak verilmiş 30804787 sayılı imar durumuna göre alan tipinin yerleşik konut alanı sahası olduğu, yüz ölçümünün 22.302,56 m2 olduğu, E=1.50, Yençok= 8 kat olduğu görülmektedir.

Plan değişikliğine konu alanın, İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

Ayrıca planlama alanının, 29.08.2003 onay tarihli "1/5000 ölçekli Eyüp Merkez Revizyon Nazım İmar Planı"nda "Meskun Konut Alanı", "Kentsel Hizmet Alanı", "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları" ve "Açık ve Yeşil Alanlar" kullanımında kaldığı anlaşılmıştır.

08.09.2015 onay tarihli "İstanbul İli Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi Osmanpaşa Çiftliği 859 ada 6 parsel 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile bahse konu

alanın "Kamu Hizmet Alanı", "Eğitim Alanı", "Gelişme Konut Alanı", "Yol", "Park ve Yeşil Alan" ile "Sağlık Alanı" kullanımına ayrıldığı anlaşılmış olup 08.09.2017 tarihli imar planı değişikliklerine yönelik açılan dava sonucunda anılan imar planları iptal edilmiştir.

İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 31/05/2017 tarihli ve E.2015/2131-K.2017/1367 sayılı iptal kararına esas Bilirkişi Raporunda özetle şu görüşe yer verilmiştir:

*"Dava konusu planın uymak durumunda olduğu üst ölçekli plan 15.06.2009 t.tli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'dır. Söz konusu planda dava konusu taşınmazın da içinde kaldığı alan Dİ sembolü 'Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı' olarak belirlenmiştir. Kentsel ve Bölgesel Donatı alanlarına ilişkin olarak 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporunda, Bölüm 7.7.3.te: 'Planda gösterilen donatı alanları kent bütününe hizmet edecek donatı alanları olup ... kentsel ve bölgesel donatı alanlarının türlerinin alt ölçekli plan aşamalarında belirlenmesi öngörülmüştür.' denilmektedir. Bölüm 8.4.7.3'te ise Kentsel ve Bölgesel Donatı alanları için 'Kent'in yerleşik dokusuna ve gelişme alanlarına hizmet edecek her türlü sosyal donatı (ilk, orta, yükseköğretim vb. eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler vs.) ve teknik altyapı alanlarının yer alabileceği alanlardır' tanımı getirilmektedir. Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda dava konusu taşınmaz üzerinde görülen "gelişme konut alanı" fonksiyonu bu tanımı kapsamında yer almamaktadır. Dolayısıyla dava konusu planların 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'na uygun olmadığı kanaati doğmaktadır."*

İstanbul İli Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi yer alan ve İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı F-21 no.lu Plan Paftasında plan değişikliği onama sınırları içerisinde kalan alan, "Kentsel Yerleşik Alan" olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı 15.06.2009 t.t. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "D1" sembolü "Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" lejantında kalmakta olup, Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanlarına ilişkin olarak da İstanbul Çevre Düzeni Planı kararlarında "Kent ve bölge ölçeğinde hizmet veren eğitim (ilk, orta ve yükseköğretim vb.), sağlık, sosyal, kültürel, dini, idari ve spor tesis alanları ile park, çocuk bahçesi gibi aktif ve pasif yeşil alanlar

*ile elektrik, gaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi hizmetlerin sağlanması için yapılan teknik ve sosyal altyapı alanlarıdır"* ifadesi yer almaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 14.09.2017 tarih ve 4847-

175745 sayılı yazısında; planlama alanı "Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" lejantında kalmaktadır.

Planlama alanı 29.08.2003 t.t.'li 1/5000 ölçekli Eyüp Merkez Revizyon Nazım İmar Planında kısmen K3 (500 kişi/ha) rumuzlu "Meskun Konut Alanı", bir kısmı "Kentsel Hizmet Alanı", bir kısmı "Kapalı ve Acık Semt Spor Alanları" ve bir kısmı ise "Acık ve Yeşil Alanlar" lejantında kalmakta iken 08.09.2015 t.t. İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği 859 Ada 6 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı kısmen "Kamu Hizmet Alanı", kısmen "Eğitim Alanı", kısmen "Gelişme Konut Alanı (300 kişi/ha)", kısmen "Yol, kısmen "Park ve Yeşil Alan", kısmen de "Sağlık Alanı" olarak planlanmıştır. Daha sonra 08.09.2015 t.t. imar planı değişikliklerine karşı ilgilileri tarafından T.C. İstanbul 5 İdare Mahkemesi'nde 2015/2131 Esas No'lu dosya ile açılan davada Mahkemece 31.05.2017 tarihinde ve 2017/1367 Karar No ile verilen "İptal" kararı ile 08.09.2015 t.t. imar planı değişiklikleri iptal edilmiş olup, bu durumda planlama alanı plansız kalmıştır.

Planlama alanının bir kısmı 19.03.2005 t.t.'li "1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı"nda "İSKİ Alanı" fonksiyonunda kalmakla birlikte bir kısmı ise plansız alanda kalmakta iken 08.09.2015 t.t. İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, Osmanpaşa Çiftliği 859 Ada 6 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlama alanı kısmen "Yol", kısmen "Ortaokul Alanı", kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen "Sağlık Tesisi Alanı", kısmen "Resmi Kurum Alanı" ve kısmen de "Park Alanı" olarak planlanmıştır.

Daha sonra 08.09.2015 t.t. imar planı değişikliklerine karşı ilgilileri tarafından T.C. İstanbul 5 İdare Mahkemesi'nde 2015/2131 Esas No'lu dosya ile açılan davada Mahkemece 31.05.2017 tarihinde ve 2017/1367 Karar No ile verilen "İptal" kararı ile 08.09.2015 t.t. imar planı değişiklikleri iptal edilmiş olup, bu durumda planlama alanı plansız kalmıştır.

TEİAŞ 1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün 08.12.2014 tarih ve 89048094-

752.99- 2497 sayılı görüşünde, alanda 154kV'luk Alibeyköy Yıldıztepe Enerji İletim Hattı'nın bulunduğu, Yeraltı Güç Kablosu ve Trafo Merkezi'nin bulunmadığı belirtilerek mevcut iletim hattı için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği'nde belirtilen mesafelere uyulması ve İmar Planlarında Enerji İletim Hattının geçtiği irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz" notunun düşülmesi yönünde görüş bildirilmiştir.

Şehircilik ve planlama ilkeleri ile plan yapım esaslarına da aykırı olarak düzenlenen plan notları nedeniyle; gerek ekolojik gerek jeolojik olarak yüksek yapılanma yoğunluğunun önerilmediği bölgede, 22.302,56 m2 yüzölçümlü arsada 96.908,85 m2 toplam inşaat alanlı ve bodrum katlar dahil 11, 12, 14 ve 15 katlı yapı kütlelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bilindiği gibi; 3194 Sayılı İmar Kanunu uyarınca 1985 yılında çıkarılarak yürürlüğe giren İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine ait esaslara ilişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde İmar Planlarının amacının; insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğunu sağlamak, kentsel toprakların korunma ve kullanma dengelerini en rasyonel biçimde belirlemek olduğu açıkça belirtilmektedir. İstanbul için kentsel ve doğal dengeler açısından özel önem taşıyan ve bu özelliği dikkate almayan plan notları ile sağlanan yapılaşma yoğunluğunun artmasına neden olmaktadır.

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse imar mevzuatı gereği açısından her tür plan, üst planlara uyması ve getirilen her türlü yoğunluğa tekabül edecek, aynı bölgede yeni sosyal ve teknik altyapı donanım alanlarının ayrılması gerekirken bölgeye getirilen, donatı alanlarını azaltıcı, yoğunluk artırıcı planlama yaklaşımları, kentin sağlıklı ve planlı gelişimini denetimsiz hale getirip planlama disiplin ve hiyerarşisini bozarak, kent bütünü üzerinde zaten yetersiz olan altyapı ve donanım sorunlarını daha da artırarak, içinden çıkılmaz hukuksal ve kentsel sakıncalar yaratarak bölge ve kentin bu yöresinde içinden çıkılmaz sakıncalar yaratacaktır.

Ayrıca, böylesi planlama yaklaşımları, planlamanın temel ilkelerine de aykırı olarak, halkın kullanımına açık yeşil alanlar spor ve oyun alanları başta olmak üzere sosyal donatı alanları gereksinimini karşılamaktan çok uzaktır. Bu ayrıcalıklı plan ve plan tadili kararları ile; planlamanın temel ilkesi ih-

lal edilmekte sosyal donatı alanları artırılması gerekirken, daraltılmakta, bölgedeki yoğunluk hiçbir altyapı araştırması yapılmaksızın artırılmakta ve zaten var olan kent yaşamını altüst eden ulaşım, trafik sorunlarını içinden çıkılmaz hale getirmektedir.

Mimarlar Odası, yukarıdaki nedenlerden dolayı, esasen bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının artık imar politikaları içinde yer almaması gerektiği, parsel ölçeğinde yoğunluk artışı getiren bu tür ayrıcalıklı imar koşullarının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüşündedir.

Mimarlar Odası; parsel ölçeğinde farklılaşabilen yapılaşma hakları tanımlayan, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri arttıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne, şehircilik bilim ve ilkelerine, planlama yöntemlerine ve planlama esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan planlama kararları doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu;

Gerek evrensel şehircilik ilkeleri gerekse meri imar mevzuatı açısından; teknik gereklilik dışında parsel ölçeğinde, yapılaşma yoğunluğu artırıcı plan yaklaşımlarının, üst ölçekli plan kararları ile yerleşmelere öngörülen nüfus ve yapılaşma yoğunluğunu değiştirdiği ve öngörülmeleyen bu artışa tekabül edecek, yeni sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarının ayrılmamasının kentin planlı gelişmesini deforme ettiği, kentsel yatırımların sağlıklı bir plan ve programa bağlanmasını engellediği, dolayısıyla kentsel kirlenmenin önemli bir nedeni olduğu görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar koşullarına göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve



sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır. Mesleki denetim onayı kapsamında işlem yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi  
Trakya Büyükkent Bölge Temsilciliği*

Dağıtım:

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- İşveren

### 6.1.7. Local Mahal

12.09.2019 / 2019.10.1527

Projenin Ad: Local Mahal

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Sümer Mahallesi, G21b03b2c Pafta, 3345 Ada, 1 Parsel  
Mal sahibi: Kiptaş A.Ş. ve hs

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

#### ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanunu gereğince "Mesleğin ve meslek mensuplarının kamu yararı doğrultusunda gelişimi, birbirleriyle ve halkla olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güvenin hakim kılınması vb." amaçları doğrultusunda; "mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde, kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılar yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi..." gibi konular da TMMOB ve bağlı Odalarının görev ve yetkisindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşunun ilgili yasaların verdiği yetki ile amaçlar çerçevesinde hazırlayıp *Resmî Gazete*'de yayımlamak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerinde yer alan kurallar hukuka uygun ve

icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası bu yönetmelik hükümlerine göre "Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak" amaçlarıyla "mesleki denetim uygulamasını" yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken; *mimarların, yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı; mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlandırılmayacağı ve kısıtlanamayacağı* son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza karşı; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Sümer Mahallesi, G21B03B2C pafta, 3345 ada, 1 parsel için hazırlanmış olduğunuz mimari projenin üye sicil kaydınızda yer almadığı ve yapı ruhsatı düzenlemiş olduğunun öğrenilmesi üzere tarafınıza yapmış olduğumuz müracaat sonucunda meslek odamıza iletmış bulunmaktasınız.

Çekince raporumuza konu olan mimari projenin yer aldığı parseller için; T.C. Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş olan 09.10.2017 tarih ve 32042687-310.05.01-E.5459 sayılı imar durumunda; plandaki konumu Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanı olarak gösterilen söz konusu alana dair 06.12.2007 tasdik tarihli plan ile 22.07.2016 tadilat planının anıldığı, yapılanma koşullarının ise plan notuna bırakıldığı görülmüştür.

İmar durumunda anılan 06.12.2007 t.tli 1/1000



ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planında söz konusu alanın kısmen yerleşik meskûn alan, kısmen park alanı, kısmen de yol alanında kalmakta olduğu ve eklenen plan notlarının yapılaşma koşulları ile ilgili olan 14. maddesinde ise; "Açıklanmayan hususlarda 17.02.2008 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Tadilatı, 06.12.2007 tasdik tarihli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı hükümleri ile bahsedilmeyen hususlarda meri imar yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır." denilmektedir. 17.02.2008 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Tadilatında ise anılan alan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına alınmış, plan tasdik hududu içindeki Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanının 5393 sayılı kanununun 73. maddesine tabii olduğu belirtilmiştir.

Yapılaşma koşulları için ise; "1482 ada 15 parselde (B ile gösterilen Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanında) E: 1,5 H: serbest olmak üzere emsal parselin brüt alan üzerinden hesaplanacaktır. A ile gösterilen Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanında İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar yönetmeliğinin avan proje hükümleri uygulanmayacak olup yapılaşma koşulları İlçe Belediyesince onanacak avan projede belirlenecektir." şeklinde aynı bölgede iki alan için farklı yoğunluk ve uygulama öngörülmüştür.

Bilahare söz konusu bölge Zeytinburnu Belediye Meclisi'nin 08/08/2012 tarih ve 2012/87 sayılı kararı ile Riskli Alan olarak belirlenmiş, 24/12/2012 tarih ve 2012/4160 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile söz konusu alan Riskli Alan olarak kabul edilmiş ve 25/01/2013 tarih ve 28539 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu karar üzerine hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı 06.05.2015 gün, 2015/59 sayılı Zeytinburnu İlçe Meclis Kararı ile plan notlarının 14 maddesine ilçe imar komisyonu tarafından "Max Emsal:3,50'dir," notu ilave edilerek onanmıştır. Bu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi değerlendirilerek karar alınması yönünde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2015 gün ve 1181 sayılı kararı ile gerek üst ölçekli plana uygunsuzluk gerekse yoğunluk artışı gibi haklı gerekçelerle uygun bulunmayarak yeniden değerlendirilmek üzere ilçesine iade edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ka-

rarı doğrultusunda söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi yeniden hazırlanmış plan notlarının yapılaşma koşulları ile ilgili 14. maddesi "Açıklanmayan hususlarda 17.02.2008 t.t.li nazım imar plan tadilatı, 06.12.2007 t.t.li Zeytinburnu uygulama imar planı, genel plan tadilatları hükümleri ile planda bahsedilmeyen hususlarda meri imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." şeklinde oluşturularak Zeytinburnu İlçe Meclisinin 09.03.2016 günlü ve 33 sayılı kararı ile oy çokluğu ile kabul edilerek İstanbul Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir.

Aynı teklif bu kere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.07.2016 tarihli kararıyla söz konusu alanın 2012/4160 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla Riskli alan ilan edildiği Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 01.12.2015 tarih, 192951 sayılı yazısıyla söz konusu alanda Uygulama İmar Planı'nın onay yetkisinin geçici olarak Zeytinburnu Belediye Başkanlığında olduğu ve bu doğrultuda ilçe meclis kararı bulunduğu gerekçesi ile ilçesine iade edilmiştir. Söz konusu plan değişikliği Zeytinburnu Belediyesince 01/08/2016-31/08/2016 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. İmar durumunda şerh edilen 22.07.2016 tasdik tarihi tadilat planının esası İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2015 gün ve 1181 sayılı kararı ile ilçesine iadesi uygun görülen plan olduğu anlaşılmaktadır. Bu konuda askı süresi içinde Maliye Hazinesi tarafından 18. madde kapsamında düzenleme ortaklık payından karşılanması gereken alanların imar plan tadilatında ayrılmamış olduğu bu alanların İlçe Belediyesince onaylanacak avan projesinde belirleneceği gibi hükümlerin yoğunluk arttırıcı olduğu ve hazineyi zarar uğratacağı konusundaki itirazları da ilçe belediyesi meclisinin 07.09.2016 gün ve 83 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Proje konusu alan hakkında yapılan işlemler konusunda esas alınan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Zeytinburnu Belediye Meclisi'nin 08/08/2012 tarih ve 2012/87 sayılı kararı ile 24/12/2012 tarih ve 2012/4160 sayılı Bakanlar Kurulu tarafından alınan Riskli Alan kararı Danıştay 14. Dairenin 2016/2062 esas sayılı 02/06/2016 tarihli karar ile dava konusu işlemlerin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Bilahare yürütmeyi durdurma kararı ve yargı

süreci devam etmesine rağmen Zeytinburnu Belediye Meclisi söz konusu alanı tekrar riskli alan kapsamına almış ve bu karar 27/12/2016 tarih ve 2016/9677 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onanmıştır. Anılan imar durumunda da bu karar belirtilmektedir.

Sonuç olarak gerek karar alınma süreçlerindeki hukuksal sakıncalar gerekse bölgeye getirilen trafik ve yapı yoğunluğu açısından son derece eşitsiz ve ayrıcalıklı kararlar sonucunda; bölgenin mevcut yapılaşma koşulları ve özellikle yan tarafında bulunan eğitim yapıları açısından yoğun olan bölge trafiğinin ayrıcalıklı plan kararları ve yapılanma koşulları ile 35.936,37 m<sup>2</sup> bir alana sahip olan parsel üzerine, bodrum katlar ile birlikte 14,15 katlı toplam 8 blok olmak üzere; otopark giriş çıkışları da dahil edildiğinde neredeyse tamamının geçirimsiz hale getirildiği parselde; E: 3.50 oldukça yoğun yapılaşma olmasına rağmen toplamda 274.329,85 m<sup>2</sup> inşaat alanlı bir yapılaşmanın ortaya çıkmasına neden olmuştur.

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"un amaç kısmında net olarak belirtilen "*MADDE 1 – (1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir*" ibaresi ve 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı "afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun uygulama yönetmeliğinin Planlama Süreci"ni tarif eden "*MADDE 18 – (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esasları*" ibarelerinin net şekilde bulunmasına rağmen itiraz konusu planda ve plan notlarında, kanunda belirtilen "fen ve sanat normları" ve yönetmelikte açıklanan "enerji verimliliği", "iklim duyarlılığı" ve "yaşam kalitesinin artırılması" kavramlarıyla örtüşmemektedir.

Oysaki imar planları, kenti bir bütün olarak planlayan ve gelişimine yön veren belgeler olduğu için her türlü kentsel çalışmanın başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Bu yönüyle, teknik altyapının

planlaması ve koordine edilmesinde önemli araçlardan biridir. Teknik altyapının etkin bir şekilde planlaması ve koordinasyonu, imar planlarının, kentlerin fiziki ve demografik özelliklerine uygun yapılmasına ve çok sık değiştirilmemesine bağlıdır. Oysa ülkemizde, imar planları, kentlerin gelişimine ve büyümesine bağlı olarak, zamanında, gereksinimleri karşılayacak, kentin doğru ve sağlıklı olarak planlanmasına yön verecek şekilde hazırlanmadığı gibi çok sayıda ayrıcalıklı imar değişiklikleri yapılmaktadır. Üstelik yapılan imar değişiklikleri genellikle yoğunluk artırıcı özellik taşımakta, bu da altyapı tesislerinin yeniden konumlandırılmasını ve/veya kapasite artışını zorunlu hale getirmekte ve kamu kaynaklarının plansız bir şekilde tüketilmesine ve ayrıcalık tanınan parsel bazında değişikliklerin yarattığı tüm maliyetlerini kamuya yüklenmesine yol açmaktadır.

Böylesi planlama yaklaşımları, planlamanın temel ilkelerine de aykırı olarak, halkın kullanımına açık yeşil alanlar spor ve oyun alanları başta olmak üzere sosyal donatı alanları gereksinimini karşılamaktan çok uzaktır. Bu ayrıcalıklı plan ve plan tadili kararları ile; planlamanın temel ilkesi ihlal edilmekte sosyal donatı alanları artırılması gerekirken, daraltılmakta, bölgedeki yoğunluk hiçbir altyapı araştırması yapılmaksızın artırılmakta ve zaten var olan kent yaşamını altüst eden ulaşım, trafik sorunlarını içinden çıkılmaz hale getirmektedir.

Tüm bu sakıncaların yanı sıra; TAKS sınırlamasına bağlı kalmaksızın, neredeyse parsel tamamında yapılan otoparklar, kentsel toprakların korumakullanma dengesini bozmakta; kentleri insanların değil otomobillerinin yaşadığı betonlaşmış alanlar haline getiren; gerek deprem, gerekse iklim dengeleri (yeraltı suyu, akışa geçen yağmur suyunun alçak bölgelerde yaratacağı su baskınları, nem) açısından son derece sakıncalı bulunan bölgede zaten yetersiz mevcut açık alanların bulunması ve dünyamızın küresel iklim değişiklikleri konusunda yaşadığı hassasiyetler göz ardı edilerek kentin bütün ekolojik dengeleri yok edilmektedir.

Mimarlar Odası; parsel ölçüğünde yapılan plan tadilatları, teknik ve sosyal alan oranı ve standardını düşüren, yoğunluk değerleri artıran, planlamada eşitlik ilkesine uymayan, aynı konum ve ulaşılabilirlik özelliklerine sahip alanlara farklı yapılaşma hakları ve yoğunluklar getiren plan bütünlüğüne,

şehirlik bilim ve ilkeleri ne, planlama yöntemleri-ne ve plan esaslarına, kamu yararına, imar hukukuna ve doğal koşullara uygun olmayan bir planlama kararı doğrultusunda ortaya çıkan yapılaşma koşullarının kentsel bozulma ve kirlenmenin asıl nedeni olduğu görüşündedir.

Tüm bu nedenler ile mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projenize mesleki denetim onayı yapılmamış olup telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi*

Dağıtım:

- T.C. Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Zeytinburnu Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi
- Mal Sahibi
- Basın

Bilgi için:

- TMMOB Mimarlar Odası
- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi'ne bağlı BKB'T'ler

### 6.1.8. Şişli'de Konut + Ticaret

29.08.2019 / 2019.10.1482

Projenin Adı: Konut ve Ticaret

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, 100 Pafta, 837 Ada, 2 Parsel

Mal sahibi: Botech Elektronik San. Ve Tic. Ltd. Şti.

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda'nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakinler yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu nedenle, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

#### ÇEKİNCELER

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Teşvikiye Mahallesi, Güzelbahçe Sokak, 100 pafta, 837 ada, 2 parsel sayılı yere ilişkin olarak mesleki denetim kapsamında işlem görmesi için tarafımıza iletilen mimari (restorasyon) projelerinin; tescilsiz binalar için T.C Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 12.04.2017 gün ve 2017/7354 –Ref:2143224 sayılı imar durumunda belirtilen 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Merkez ve Çevresi Uygulama imar planında; Konut +Ticaret kullanışlı alanda ve 13.09.2013 tasdik tarihli ticaret ve ticaret+konut alanlarında kat yükseklikleri hakkındaki plan değişikliği kapsamında ise H=9kat (Hmax =32.00m) yapılaşma koşullarına bağlı olması gerektiği görülmüştür.

İstanbul II Numaralı Koruma Bölge Kurulunun 09.10.2015 tarih ve 3798 sayılı kararıyla 'köşeleri yuvarlatılmış çıkmaları, rotond pencereleri ve girişleriyle 20. yüzyıl ortaları apartman mimarisini bir örneği olduğundan' korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline karar verildiği görülmektedir. Söz konusu yapı mimari niteliği ve yapıldığı dönemin inşaat tekniklerini yansıtmaya açısından İstanbul'un kentsel kimliğini oluşturan özellikleri nedeniyle özgün bir sivil mimarlık mirası niteliği taşımaktadır.

Ancak tescil kararından önce yapının, İstanbul'da başta yıkılmadan, korunarak güçlendirilmesi ve restore edilmesi esas olan korunması gerekli kültür varlıklarının yükleniciler tarafından hiçbir engel tanımadan yıkımına ve kentte kimliğini veren bütün değerlerin yok olmasına neden olan 6306 sayılı Afet Yasasına göre riskli yapı olarak belirlendiği görülmektedir. Söz konusu yasaya ait 25.07.2014 tarihinde *Resmî Gazete*'de yayınlanan Uygulama Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik'in 4. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesi değiştirilmiş ve binanın güçlendirilmesi imkânından bahsedilmişse de bu yolun kullanılması kat maliklerinin rızasına bırakılmıştır. Bu nedenle yapının yıkımını öneren, tüm plan şemasını, yapım sistemini değiştiren ve katlar ekleyen "yenileme projesi" İstanbul II Numaralı Koruma Bölge Kurulunun 15.10.2018 tarih ve 6734 sayılı kurul kararıyla onaylanmıştır.

Bu tarihten hemen sonra alınan İstanbul II Numaralı Koruma Bölge Kurulunun 23.11.2018 tarih ve 6888 sayılı kararında yapının bulunduğu alanla ilgili Tescil Kararındaki ifade aynen şöyledir:

“İstanbul İli, Şişli İlçesi, İnönü, Ergenekon, Halaskargazi, Meşrutiyet, Teşvikiye, Harbiye mahallelerini içine alan, özellikle 19.yüzyılın ortasından itibaren yapılaşmaya başlayan, bir asrı aşkın süre boyunca farklı mimari üslupların birbirinin yerine veya yanma inşa edilmesiyle ortaya çıkan modern mimari kültürün tüm öğelerini içerisinde barındıran, ahşap konaklardan, ahşap/kargir köşklere, kargir apartman kültürünün yaygınlaşmaya başladığı yapılardan Erken Cumhuriyet Dönemi ulusal mimari akım ve sade cephe görünümüyle uluslararası mimari akımın öncü örneklerini geç döneme kadar bünyesinde toplamış eşsiz bir bölge olmanın yanında, tarihi ve siyasi olayların cereyan ettiği bir yer özelliği de taşıyan, Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanına bitişik vaziyette, Atatürk Evi Müzesi ve Hamidiye Camisini içerecek şekilde düzeltilme yapılarak ekli krokide gösterilen alanın Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik’in ilgili hükümleri uyarınca Tarihi ve Kentsel Sit Alanı olarak tescil edilmesine, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenene kadar 2863 sayılı yasanın 17. maddesinde geçen ‘*Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur*’ hükmü uyarınca bu aşamadan sonra mer’i imar planları kapsamında işlem yapılmamasına karar verildi.”

Mimarlar Odası olarak kentlerimize kimliğini veren mimari mirasımızın somut ve somut olmayan bütün özellikleri ile korunarak güçlendirilmesi ve onarılması konusunda özellikle koruma konusunda görevli kamu kurumlarınınca gerekli özenin gösterilmesi, bütün bilimsel ve teknik çalışmaların yapılması gerektiği konusunda karar alınması gerektiği düşüncesindeyiz.

### 6.1.9. Şişli’de Rekonstrüksiyon

19.10.2019 / 2019.10.1769

Projenin Adı:

Müellifi:

Yeri: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi,

167 pafta, 1548 ada, 9-10 parsel

Mal sahibi: Maliye Hazinesi-Diyanet İşleri

Başkanlığı

Bu çekince raporu, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklen-

Aksi durumda, yapının tüm mimari ve strüktürel tüm özelliklerini yok eden ve sadece kontur gabari açısından meri imar planlarındaki kısıtların aşılmasına yarayan restorasyon projelerine göre yapılacak uygulama; Mimarlık mirasımızı evrensel, çağdaş ilkeler ve teknolojinin günümüzde ulaştığı seviye göz önüne alınarak korunması konusunda gerek mimarlık gerekse ilgili bilim ve teknik çevreleri tatmin etmeyecek ve geri dönüşü mümkün olmayacak zararlara neden olacaktır. Şişli İlçesi’nin geçmişi ile bugünü arasındaki bağı kuran bu yapı gibi kimlikli yapıların korunarak gelecek kuşaklara aktarılması sorumluların asli görevleri arasındadır. Bu nedenle anılan kararın yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Tüm bu nedenler ile; mesleki denetime sunmuş olduğunuz mimari projeniz, Mimarlar Odası Mesleki Denetim Uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, Oda’nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda çevresel etkileri bakımından çekince ile karşılanmıştır

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası*

*İstanbul Büyükkent Şubesi*

Dağıtım:

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

- T.C. Şişli Belediye Başkanlığı

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl

Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

- Proje Müellifi

- İşveren

tileri doğrultusunda, Oda’nın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği “kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma” görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu altında düzenlenmiş olup, çevresel etkileri bakımından sakıncalar yaratacağı kanaatine varılan projenin ortaya çıkmasına neden olan imar koşullarına yöneliktir. Bu neden-

le, proje müellifinin mimari hizmet ve müelliflik hakları saklıdır.

#### ÇEKİNCELER

Bilindiği gibi gerek Anayasa'nın 135. maddesi, gerekse 6235 sayılı TMMOB Kanununa göre "mesleğin genel menfaatlere uygun olarak gelişmesini sağlamak, meslek mensuplarının birbirleri ile ve halk ile olan ilişkilerinde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak" amaçları doğrultusunda mesleğin doğru uygulanmasının sağlanması, mimarlık/mühendislik meslek alanlarındaki hizmetlerde kamunun can ve mal güvenliğinin sağlanması ve korunmasına yönelik denetim ve gözetimlerde bulunulması, hizmetin mimar/mühendis tarafından yapılıp yapılmadığının denetlenmesi, haksız rekabetin önlenmesi gibi konular da TMMOB ve bağlı odalarının görev ve yetkisi dahilindedir.

Bu çerçevede kamu kurumu niteliğindeki bir meslek kuruluşu tarafından ilgili yasaların verdiği yetki ve amaçlar çerçevesinde hazırlanarak *Resmî Gazete*'de yayımlanmak suretiyle yürürlüğe girmiş olan yönetmeliklerde yer alan kurallar icrai nitelikte hukuk kurallarıdır.

Mimarlar Odası, Mesleki Denetim Yönetmeliği hükümlerine göre, "Mimarlık hizmetlerinin; kamu yararını gözetmek, haksız rekabeti engellemek, meslek etiğini ve eser sahibi mimarın 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundan gelen haklarını korumak" amaçlarıyla mesleki denetim uygulamasını yürütür.

Yönetmeliğin 15. maddesinde mimarların görev, hak ve sorumlulukları belirtilirken; mimarların, yönetmelik kapsamına giren tüm serbest mimarlık hizmetlerini Mimarlar Odasının mesleki denetimine sunmakla yükümlü oldukları, mimarın bu yükümlülüğünün iş sahibinin, ilgili idarenin, inşaat ve kullanma izni veren mercilerin Mimarlar Odası mesleki denetimini istememesi durumunda da ortadan kalkmayacağı belirtilmiştir. Mimarın kendisine tanınmış görev, hak ve sorumluluklarının Mimarlar Odası dışında başka bir kuruluş tarafından sınırlanamayacağı ve kısıtlanamayacağı son derece açıktır.

Ancak bütün bu mesleki kurallarımıza rağmen ilgili belgelerde proje müellifi olarak görüldüğünüz halde odamız kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda söz konusu hizmetinize ilişkin mesleki denetim yaptırmadığınız anlaşılmış, durum tarafınıza yazılı olarak bildirdikten sonra, ilgili mimari

projenizi mesleki denetim amacıyla odamıza iletmış bulunmaktasınız.

Odamıza "Şişli'de Kâgir Bina Rekonstrüksiyon Projesi" başlığı ile iletilen projenizin; Şişli merkez mahallesi sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aitken Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsis edilen 167 pafta 1548 ada 9 ve 10 parsellerde bulunan ve Türkiye ve İstanbul'un erken sanayi miraslarından Bomonti Bira Fabrikası ile bir sanayi kompleksi oluşturan ve bu nedenle de İstanbul 1 Numaralı TC. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu çeşitli kararlarıyla tescil ve koruma altına alınarak yıkımlarına izin verilmeyen; Eski Malt Binası, Eski Silo, Eski Arpa Temizleme Binası, Eski Kazan Dairesi binalarına ait olduğu ve söz konusu binaların yıkımını öngören bir fonksiyon ve yapım tekniği ile hazırlandığı anlaşılmaktadır.

İlgi Projeniz ve eki belgelerden projenizin İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 15.03.2019 tarih ve 7248 no'lu kararı ile onaylandığı anlaşılmaktadır.

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 167 pafta, 1018 ada, 1 parselde bulunan Türkiye'nin önemli endüstriyel mimari miraslarından İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.02.1998 gün ve 9294 sayılı kararı ile anılan yapıyı "korunması gereken kültür varlığı" olarak tescilli bulunan ve hazine malı olan "Bomonti Bira Fabrikası" ve çevresi; anlaşılabilir bir şekilde plan yapımından bir sene önce; anılan parsel ve üzerindeki Bomonti Bira Fabrikasına ait tescilli binalarının kullanımına dair bütün işlev ve yapılaşma koşulları belirlenmiş olarak ihaleye çıkmıştır.

Üstelik bu koşullar; İstanbul için verilen maksimum yapılaşma koşulları şartlarında, 29.750 m2 yüzölçümlü tescilli kültür varlığı parsel için Kongre ve Sergi Merkezi: 3500 kişi kapasiteli max. 30.000 m kapalı inşaat alanı ve Konaklama ve Yeme-İçme: 1000 yataklı 5 yıldızlı Otel (restore edilecek taşınmazın yatak kapasitesi dâhil) 71.020 m gibi detaylı bir şekilde belirlenmiştir. Böylelikle toplumun geleceğine ait bir varlık kamu idareleri eliyle çevresiyle birlikte yok edilmiş ve geriye sadece geleceğe iz bırakmak üzere Birahane Sokağını belirleyen birkaç yapı ve Eski Malt Binası, Eski Silo, Eski Arpa Temizleme Binası, Eski Kazan Dairesi bırakılmıştır. Bu nedenlerle de, söz ko-



nusu bölgenin ve İstanbul'un endüstriyel, sosyal, emek, mimarlık, kentleşme tarihini belgeleyen ve geleceğe taşıyan nadir kalmış kültür varlığı bu binalar özellikle korunmuş, alınan hukuk dışı tahsis kararları ardından tescilden düşürülmesine dair başvurular ilgili kurullar tarafından reddedilmiştir.

Ancak bütün bu kararlara ve koruma ile ilgili "kültür mirası yapıların yıkılmadan korunmaları esastır, yapının günümüze ulaşmış sosyokültürel ve tarihi kimliğini oluşturan mekânsal, biçimsel ve yapısal özellikleri ve çevre içindeki özgün konumu korunacaktır" vb. ilke kararlarına karşın; ilgili İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun gerek tahsisi onaylayan, gerekse mevcut kültür varlığı tescilli binaların "Şişlide Kâgir Bina Rekonstrüksiyon Projesi" başlığı ile iletilen kullanım amacı tasarımıyla anlaşıldığı kadarıyla Diyanet İşleri Başkanlığı tarafından eğitim ve yurt olarak kullanılacağı anlaşılan projenin onay kararlarında söz konusu ilke kararlarına uyulmadığı görülmektedir.

Kültür varlığı binaların yıkımını öngören rekonstrüksiyon projesi ile yapıların sosyokültürel ve tarihi kimliğini oluşturan mekânsal, biçimsel ve yapısal özellikleri ve çevre içindeki özgün konumu bozulmuş ve parseller tamamında otopark olarak önerilen bodrum katları ile yapılaşma ve trafik yoğunluğu artırmıştır.

Özellikle sit alanlarında ve korunması gerekli kültür varlıklarının bulunduğu parsellerde ortak kültür mirasımızın gelecek kuşaklara devredilmesi konusunda anayasal ve evrensel sorumluluğu bulunan ve bu sorumluluk ve yükümlülük doğrultusunda özel alana dahi kısıtlar getirme yetkisi bulunan kamu idarelerince üstelikte kamu malı parseller için yaratılan bu ayrıcalıklı durum ise; planlama da eşitlik ve adalet ilkesine açıkça aykırılıklar taşımakta; kamu yararı kavramını ayrıcalıklı yapılaşma yoğunlukları getirilmesinin ve planlama, koruma bilimi ve imar hukukunu ortadan kaldırmanın mekanizması haline getirmekte ve gelecekte yapılacak olumsuz uygulamalara emsal teşkil etmektedir.

Tüm bu nedenlerle; Şişli merkez mahallesi sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti maliye hazinesine ait 167 pafta 1548 ada 9 ve 10 parsellerde bulunan ve Türkiye ve İstanbul'un erken sanayi miraslarından Bomonti Bira Fabrikası ile bir sanayi kompleksi oluşturan ve bu nedenle de İstanbul 1 Numaralı TC. Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma

Kurulu çeşitli kararlarıyla tescil ve koruma altına alınarak yıkımlarına izin verilmeyen; Eski Malt Binası, Eski Silo, Eski Arpa Temizleme Binası, Eski Kazan Dairesi binalarına ait yıkım öngören proje, tahsis vb. kararları Odamızca yargıya taşınma kararı alınmıştır.

Konu tarafımızca yargıya taşınacağından, geri dönüşü mümkün olmayacak uygulamalara mahal verilmemesi için özellikle sit alanlarında ve korunması gerekli kültür varlıklarının bulunduğu parsellerde ortak kültür mirasımızın gelecek kuşaklara devredilmesi konusunda anayasal ve evrensel sorumluluğu bulunan kurumlar tarafından ilgi konu hakkında yapılan işlemlerin durdurulması gerekmektedir.

Tüm bu nedenler ile planlama ve koruma ilkelerine aykırı kararlara göre hazırlanan mimari projeniz Mimarlar Odası mesleki denetim uygulamasının genel amaç ve beklentileri doğrultusunda, odanın kamu yararına çalışan bir meslek kuruluşu olması ve bu nedenle 6235 sayılı yasa ile yükümlendiği "kamuyu ilgilendiren mesleki konularda ilgili idarelere görüş ve önerilerde bulunma" görevinin yerine getirilmesi amacı ve sorumluluğu doğrultusunda, mesleki denetim onayı yapılmamış olup, telif haklarının korunması açısından kayıt altına alınmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

*TMMOB Mimarlar Odası  
İstanbul Büyükkent Şubesi*

Dağıtım:

- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
- T.C. Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- T.C. Şişli Belediye Başkanlığı
- Proje Müellifi

Bilgi İçin:

- TMMOB Mimarlar Odası
- TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi'ne bağlı BKBT'ler
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi
- TMMOB Makina Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi
- TMMOB Elektrik Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi