

Bahçeköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na İlişkin Odamız Görüşü–27.04.2009

İlgi yazı ile 19 Şubat 2009 tarihinde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nde "Bahçeköy 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 2. Değerlendirme Toplantısı" yapılacağından bahisle toplantıya katılımımız talep edilmiştir.

Söz konusu toplantıda sunulan plan önerileri, toplantı gözlemleri ve toplantıda yapılan değerlendirmeler ışığında, 17.11.2005 gün ve s/294 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli Bahçeköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na (K.A.N.İ.P.) ilişkin Odamız görüşü aşağıda yer almaktadır:

Planlama Alanı:

Sarıyer ilçesinde yer alan Bahçeköy (İlk Kademe Belediyesi), İstanbul III. No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun (K.T.V.K.B.K.) 15.11.1995 gün ve 7756 sayılı kararı ile İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz Kuşağı Doğal Sit Alanı kapsamında I. ve III. derece Doğal Sit alanı olarak ilan edilmiştir.

Söz konusu plan sahası 25.05.2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'ne göre Ayvant Bendi, Büyük Bent, Kömürcü Bent; Valide Sultan Bendi, Topuzlu Bent ve Sultan Mahmut Bendi su kaynaklarının farklı mesafelerdeki koruma alanlarında kalmaktadır.

Tarihi Taksim ve Kırkçeşme Su Sistemlerine ait sanat yapıları ve hat güzergahlarının bir kısmı Bahçeköy 1/5000 ölçekli K.A.N.İ.P. sınırları ve İstanbul III. No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (K.T.V.K.B.K.) yetki sınırları içerisinde yer almakta olup; söz konusu yapılar üzerinde bir tescil ya da koruma bandı kararı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, bahsi geçen su sistemlerinin İstanbul I. No'lu K.T.V.K.B.K. sınırları içinde kalan kısımlarına ilişkin kurulun 03.03.1993 tarih ve 4448 sayılı kararı ile güzergah, kemer, galeri ve diğer yapıların sağında ve solunda 100'er mt. olmak üzere 200 mt.'lik bir koruma bandı belirlenmiştir.

Planlama alanına ilişkin Sarıyer Belediye Meclisince onanan 1987 tarihli İslah İmar Planı ve 1992 onanlı ilave İslah İmar Planı (Saklı Koru Evleri) bulunmaktadır. 1995'de Doğal SİT alanı ilan edilmesinin ardından 1996'da İstanbul III. No'lu K.T.V.K.B.K.'nca geçiş dönemi yapılanma koşulları belirlenmiştir.

Bahçeköy yerleşim yapısı bakımından geçmişten bu yana orman köyü görünümünde olması ve etrafını çevreleyen orman alanlarından dolayı fazla genişleme gösterememiş olmasına karşın Zekeriyeköy, Uskumruköy, Kilyos ve Demirciköy'e olan ulaşımın odağında olmasından dolayı, o bölgelerin hizmet gereksiniminin karşılandığı birinci bölge konumunda kalmaktadır. Son yıllarda artan nüfus ve yapılaşma yoğunluğu da bu konumun önemi ortaya koymaktadır. Bahçeköy'de 1990'lı yıllardan günümüze artan yapılaşma baskısı, nüfus sayımlarının sonuçlarına bakıldığında açıkça görülmektedir:

1990 nüfus sayımına göre 4072, 1997 nüfus sayımına göre 4740, 2000 nüfus sayımına göre 6107, 2005 yılı arazi çalışması nüfus hesabı 9000 olan Bahçeköy'de günümüzde yaklaşık 10.000 civarında nüfus bulunmaktadır.

Plan Alternatifleri:

Hazırlanan plan alternatiflerinden ilki, plan bölgesindeki iki mahallede çok sayıda yapılaşmış alanı da içine alacak şekilde, dere yataklarının her iki yanından 100'er metrelik koruma kuşağının kabulüne dayalı olarak hazırlanmıştır. Öneri, 1987 ve 1992 tarihli İslah İmar planlarının kararlarına uygun ve kadastral durum gözetilerek oluşturulmuş; tapulu parsellere müdahale edilmeden sosyo-kültürel donatı ihtiyacının iyileştirilmeye çalışıldığı bir içerikle ele alınmıştır. Ayrıca koruma kuşağı altında kalan İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi binası için de, plan bölgesinde yer alan ve koruma kuşağının yakınındaki bir 2B arazisinin takas yoluyla kullanılması öngörülmüştür. Bu alternatifte, yaklaşık olarak 380 adet bağımsız birim ve 1305 hane koruma kuşağının altında kalmaktadır.

Hazırlanan ikinci plan önerisine göre ise, dere yataklarının her iki yanında 15'er metrelik ve yer yer daralıp genişleyen bir koruma kuşağı kabul edilerek, planlama alanındaki yapılaşmış çevreye minimum müdahale alternatifi ortaya koyulmuştur. Bunun dışındaki planlama yaklaşımı ise ilk alternatif ile benzer bir yol izlemektedir. Ancak bu haliyle bile plan bölgesindeki 10.000 kişiden yaklaşık 3.000 kişi koruma kuşağının içinde kalmaktadır. Koruma kuşağının minimuma çekilmesine karşın yer değiştirme ile karşı karşıya kalan alandaki 3.000 kişilik nüfus, son yıllarda artan yapılaşmayı ve kat arttırmalarını gözler önüne sermektedir.

Tespitler/Öneriler:

Toplantıda sunulan plan alternatifleri "taslak" nitelikte çalışmalar olup, detaylı plan kararlarına dönük çalışmalar elimize ulaşmamıştır. Bu sebeple söz konusu 1/5000 ölçekli Bahçeköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na ilişkin aşağıda sıralanan Odamız görüşleri toplantıdaki değerlendirmeler ışığında alternatif planların incelenmesi sonucunda oluşturulmuştur ve plan yaklaşımlarına ilişkin kritik noktaların altını çizerek yönlendirici olabilecek argümanları ortaya koymayı hedeflemiştir:

— Planlama bölgesinin geleceğini belirleyecek en önemli planlama kararının hiç şüphesiz planlama alanındaki koruma kuşaklarının kesin alan sınırlarının belirlenmesi olacağı açıkça görülmektedir ve bu konudaki asıl belirleyici kurum III No'lu KVTVKBK'dır ve kurulun vereceği karar, plan sürecinin de belirleyicisi olacaktır.

— Genel çerçeveden bakıldığında, İstanbul'un sürdürülebilir çevre ve yaşam koşullarını sağlaması açısından İstanbul'un kuzey bandı olarak tanımlanan orman-havza-kıyı kuşağının korunmasının önemi açıktır. Bu sebeple,

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Bahçeköy'ü bir bütün olarak ele almalı ve planlama hiyerarşisi içinde alanın kısıtları ve özellikleri değerlendirilmelidir.

— İstanbul 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda ormanlar ve su kaynakları korunması zorunlu kaynaklar olarak ele alınmaktadır. Planlama Alanının tarihi bentler su rezerv alanları ve havza sınırları ile İstanbul'un kuzey ormanları içinde yer alması sebebiyle, İstanbul Kent bütünü içindeki yeri ve önemi göz önüne alınarak alana ilişkin koruma esasları, kullanma ve yapılaşma şartları, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması önceliğine göre düzenlenmelidir.

— İstanbul'un Sur içi su ihtiyacına yönelik olarak 1550'li yıllarda yapılan ve Mimar Sinan'ın en önemli eserlerinden sayılan tarihi Kırkçeşme Suları tesisleri ve kentsel gelişmeye müteakip Beyoğlu bölgesinin su ihtiyacını karşılamak amacıyla 1730'lu yıllarda yapılan Taksim Suları tesisleri Bahçeköy'ün yerleştiği araziye özelliğini kazandıran en önemli öğelerdir.

— Tarihi Taksim ve Kırkçeşme Su Sistemlerine ait sanat yapıları ve hat güzergahları gerek döneminin mühendislik ve mimarlık becerilerini yansıtan gerekse de İstanbul'un yerleşim ve gelişim sürecine ışık tutan kültür varlıkları olmaları sebebiyle bir bütün olarak değerlendirilmeli ve bu eserlerin çevresinde Koruma Kurullarınca belirlenecek genişlikte bir koruma bandı oluşturularak bu eserlerin geleceğe taşınması sağlanmalıdır.

— Planlama alanında özellikle yakın çevresinde yer alan Zekeriyaköy ve Uskumruköy gibi lüks konut alanlarının yarattığı cazibenin etkisiyle son yıllarda görülen lüks konut üretimi anlayışı geleceğe yönelik ciddi önlemlerin alınmasını öne çıkarmaktadır.

— Planlama çalışmalarının bundan sonraki sürecini şekillendirecek olan Koruma Kurulu kararı sonrasında planın daha tutarlı ve kesin bilgilere dayalı değerlendirilmesi yapılabilecektir. Plan yapım ekibinin hedefleri arasında yer alan

* Yerleşme üzerindeki yapılaşma talebinin kontrol altına alınarak koruma kriterleri doğrultusunda yapılaşmanın sağlanması,

* Planlama alanının sağlıklı ve yaşanabilir bir yerleşme kimliği kazanabilmesi için ilgili mevzuat ve yönetmelikler dahilinde bu alanda yaşayacak nüfusun teknik ve sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanması ve fonksiyonlar arası ulaşılabilirliğin sağlanması,

bulduğumuz aşama içinde kabul edilebilir temel yaklaşımları ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak, ilk yerleşimlerin bir orman köyü niteliğinde olduğu ve zengin su kaynakları ve bunların şehir merkezindeki yerleşimlere ulaştırıldığı su taşıma sistemlerinin ortasında yer alan Bahçeköy'de özellikle 1980 sonrası nüfus ve yapılaşma baskısının artması ve buna planlama ve imar denetimi yoluyla engel olunamaması, bundan sonraki süreçlerin daha titiz ve korumacı bir yaklaşımla ele alınmasını gerekli kılmaktadır. İstanbul 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı kuzeye yönelik her türlü yapılaşma eğilimlerinin tehlikesine işaret ederek, bu baskıların önlenmesine yönelik politikaların benimsenmesini öngördüğünden, Bahçeköy'de yapılacak her türlü planın bu öngörülere uyması gerekmektedir.