

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL KUMKAPI, TELLİ ODALAR SOKAK'TA  
YAKLAŞIK SON YİRMİ YILLIK (1994-2013) DEĞİŞİMİN  
İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Selin BİRGÜL**

**1009351001**

**Anabilim Dalı: MİMARLIK**

**Programı: MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON**

**Tez Danışmanı: Yard.Doç.Dr. Elif MIHÇIOĞLU BİLGİ**

**ARALIK 2013**

**T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İSTANBUL KUMKAPI, TELLİ ODALAR SOKAK'TA  
YAKLAŞIK SON YİRMİ YILLIK (1994-2013) DEĞİŞİMİN  
İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Selin BİRGÜL**

**1009351001**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 25 Kasım 2013**

**Tezin Savunulduğu Tarih: 13 Aralık 2013**

**Tez Danışmanı : Yard.Doç.Dr. Elif Mihçioğlu Bilgi**

**Jüri Üyeleri : Prof.Dr. Nadide Seçkin**

**Yrd.Doç.Dr. Rabia Özakın(Y.T.Ü)**

**Yrd.Doç.Dr. Ege Uluca Tümer**

**ARALIK 2013**





## **ÖNSÖZ**

Tez konumun seçiminde yardımcı olan ve tüm araştırma süresince bana yol gösteren başta tez danışmanlarım Sayın Prof.Dr. Nur Akın'a ve Yard.Doç.Dr.Elif Mıhçıoğlu Bilgi'ye, kendi tezimi oluşturma aşamasında bana ilham veren 1994 tarihli aynı alan için yapılmış olan tezin sahibi Sayın Pelin Pınar Giritlioğlu Özden'e teşekkür ederim. Bu tezin oluşum sürecinde maddi ve manevi değerli desteklerini esirgemeyen başta annem Aysel Birgül olmak üzere, ailem ve arkadaşlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

**Eylül 2013**

**Selin Birgül**

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa No
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b>	V
<b>ÖZET</b>	X
<b>ABSTRACT</b>	XI
<b>1. GİRİŞ</b>	1
1.1. Çalışmanın Amacı ve Tanımı	1
1.2. Çalışmanın Yöntemi	1
<b>2. KUMKAPI'NIN TARİHSEL GELİŞİMİ VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ</b>	3
2.1. İstanbul İçinde Kumkapı Bölgesi	3
2.2. Bölgenin Tarihsel Gelişimi	5
2.3. Bölgenin Fiziksel Özellikleri	7
2.3.1. Kentsel Özellikler	8
2.3.2. Anıtsal Yapılar	13
2.3.2.1. Ermeni Patrikhanesi ve Kiliseler	15
2.3.2.2. Camiler	27
2.3.2.3. Eğitim Birimleri	31
2.3.2.4. Kamu Kurumları	33
2.3.3. Konut Özellikleri	35
<b>3. ÇALIŞMA ALANINDAKİ ÇEVRESELVE MİMARİ NİTELİKLERDE DEĞİŞİMİN KARŞILAŞTIRMALI İNCELEMESİ</b>	40
3.1. Doluluk-Boşluk	40
3.2. Alanda İşlevsel Dağılım	43
3.3. Kat Sayısı Durumu	48
3.4. Yapı Malzemeleri Analizi	52

3.5. Değişmişlik Durumu	56
3.6. Strüktürel Sistem ve Malzeme Durumu	59
3.7. Yapılarda Kullanım Durumu	63
3.8. Mülkiyet Dağılımı	65
3.9. Yapıların Tarihsel Dönemlemesi	68
3.10. Çevresel Veriler Analizi	70
3.11. Yol Kaplamaları ve Trafik Durumu Analizi	73
<b>4. ÇALIŞMA ALANININ SOSYO-EKONOMİK NİTELİKLERİ</b>	<b>76</b>
4.1. Tarih İçinde Sosyo-Ekonomik Değişimler	76
4.2. Anket Sonuçları	78
4.2.1. Mahallelilik Durumu	79
4.2.2. Aile Yapısı	80
4.2.3. Kentle İlişki	80
4.2.4. Yenileme – Koruma İlişki	81
<b>5. KUMKAPI BÖLGESİ VE ÇALIŞMA ALANINDA GEÇERLİ KORUMA İMAR PLANI ÖZELLİKLERİ</b>	<b>85</b>
<b>6. ÇALIŞMA ALANININ DEĞERLENDİRMESİ</b>	<b>91</b>
6.1. Fiziksel Yapı Değerlendirmesi	91
6.1.1. Değerler	91
6.1.2. Sorunlar	95
6.1.3. Tehditler	98
6.1.4. Potansiyeller	100
6.2. Sosyal Yapı Değerlendirmesi	101
6.3. Geçerli Koruma Amaçlı İmar Planı Kararlarının Değerlendirilmesi	103
<b>7. TELLİ ODALAR SOKAK'TA DEĞİŞİMİN YAPI ÖLÇEĞİNDE İNCELENMESİ</b>	<b>106</b>
7.1. Telli Odalar Sokak Kuzey Cephesi	106
7.2. Telli Odalar Sokak Güney Cephesi	155

<b>8. ÇALIŞMA ALANIYLA İLGİLİ KORUMA VE SAĞLIKLAŞTIRMA ÖNERİLERİ</b>	199
8.1. Alan Bazında Öneriler	199
8.2. Telli Odalar Sokak Bazında Öneriler	203
<b>9. SONUÇ</b>	210
<b>KAYNAKÇA</b>	211
<b>EKLER</b>	213

## ŞEKİL LİSTESİ

### ŞEKİLLER

Şekil 2.1. Arkeoloji ve Topografya Haritası .....	3
Şekil 2. 2. Çalışma Alanı ve Çevresi.....	4
Şekil 2. 3. Bizans Dönemi'nde Sur İçi .....	5
Şekil 2. 4. Kontoskalion Limanı.....	6
Şekil 2. 5. 1786 Tarihli Kauffer Haritası.....	8
Şekil 2. 6. 1791 Tarihli Bizans'ın Sayfiyeler'i Haritası, İncicyan.....	9
Şekil 2. 7. 1922 Tarihli Perwititch Haritası.....	9
Şekil 2. 8. 1950 Tarihinde Yenikapı'dan Kumkapı'ya Doğru Sahil Görünüş .....	11
Şekil 2. 9. 1946-1966-1982-2013 Tarihli Hava Fotoğrafları.....	12
Şekil 2. 10. Anıtsal Yapıların Çalışma Alanında Dağılımı .....	14
Şekil 2. 11. 1915 Tarihli Ermeni Patrikhanesi .....	16
Şekil 2. 12. Ermeni Patrikhanesi Giriş Cephesi .....	16
Şekil 2. 13. Panayia Elpida Kilisesi Ön Cephesi.....	17
Şekil 2. 14. Panayia Elpida Kilisesi Üstten Görünüş .....	18
Şekil 2. 15. Panayia Elpida Kilisesi Plan Şeması .....	18
Şekil 2. 16. Kıryaki Ayia Kilisesi Plan Şeması .....	19
Şekil 2. 17. Ayia Kıryaki Kilisesi Kadırğa Caddesi Görünüşü .....	20
Şekil 2. 18. Ayia Kıryaki Kilisesi'nin Kadırğa Caddesi'nden Görünüşü.....	20
Şekil 2. 19. Kıryaki Ayia Kilisesi Ön Cephe.....	21
Şekil 2. 20. 1967 Tarihli Meryem Ana Kilisesi ve Bezciyan Okulu .....	23
Şekil 2. 21. Surp Asdvadzadzin Kilisesi Giriş Ön Görünüş .....	24
Şekil 2. 22. Surp Harutyun Kilisesi Güney Cephesi .....	26
Şekil 2. 23. Muhsine Hatun Cami Güney Cephesi .....	27
Şekil 2. 24. 1974 Yılında Muhsine Hatun Camii Güney Cephesi .....	28
Şekil 2. 25. Behram Çavuş Cami Batı Cephesi .....	29
Şekil 2. 26. Tavaşi Süleyman Ağa Camii Dış Görünüşü.....	30
Şekil 2. 27. 1962 tarihinde Bezciyan İlköğretim Okulu .....	32
Şekil 2. 28. Bezciyan İlköğretim Okulu Batı Cephesi.....	32
Şekil 2. 29. Eski Karakol Yapısı'nın Çifte Gelinler Caddesi Görünüşü.....	33
Şekil 2. 30. Yabancılar Misafirhanesi'nin Samsa Sokak'tan Görünüşü.....	34
Şekil 2. 31. Yabancılar Misafirhanesi'nin Büyük Kömürcü Sokak'tan Görünüşü.....	34

Şekil 2. 32. 721 Ada, No: 37 .....	35
Şekil 2. 33. 727 ada, no:36-38-40-42-44-46'de yer alan sıraevler .....	38
Şekil 2. 34. 727 ada, no:36-38-40-42-44-46'de yer alan sıraevler .....	38
Şekil 2. 35. 181 ada, no:13-15-17-19-21'de yer alan sıraevler .....	39
Şekil 3. 1. Doluluk-Boşluk Analizi Paftası .....	42
Şekil 3. 2. İşlevsel Dağılım Analizi Yüzdeleri (2013) (Toplam 721 Yapı).....	44
Şekil 3. 3. İşlevsel Dağılım Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı).....	44
Şekil 3. 4. Kumkapı Arazi Kullanım Paftası (İşlevsel Dağılım Analizi).....	46
Şekil 3. 5. Çalışma Alanında İşlevsel Dağılım Analizi Paftası .....	47
Şekil 3. 6. Kat Sayısı Analizi Yüzdeleri (2013) (Toplam 721 Yapı).....	48
Şekil 3. 7. Kat Sayısı Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı).....	49
Şekil 3. 8. Kumkapı Kat Yükseklik Paftası (Kat Sayısı Analizi) .....	50
Şekil 3. 9. Kat Sayısı Durumu Paftası .....	51
Şekil 3. 10. Yapı Malzemeleri Analizi Yüzdeleri .....	52
Şekil 3. 11. Yapı Malzeme Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı) .....	53
Şekil 3. 12. Kumkapı Malzeme Kullanım Paftası (Yapı Malzemeleri Analizi) .....	54
Şekil 3. 13. Yapı Malzemeleri Analizi Paftası .....	55
Şekil 3. 14. Değişmişlik Durum Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı) .....	57
Şekil 3. 15. Değişmişlik Durumu Paftası .....	58
Şekil 3. 16. Stüktür ve Malzeme Durum Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı) .....	59
Şekil 3. 17. Yapı Malzeme Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı) .....	60
Şekil 3. 18. Kumkapı Yapı Durumları Paftası (Strüktür ve Malzeme Durum Analizi) .....	61
Şekil 3. 19. Strüktürel Sistem ve Malzeme Durumu Paftası .....	62
Şekil 3. 20. Yapılarda Kullanım Durumu Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı).....	63
Şekil 3. 21. Yapılarda Kullanım Durumu Paftası.....	64
Şekil 3. 22. Mülkiyet Dağılımı Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı).....	65
Şekil 3. 23. Mülkiyet Dağılımı Paftası .....	67
Şekil 3. 24. Tarihsel Dönem Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı).....	68
Şekil 3. 25. Yapıların Tarihsel Dönemlemesi Paftası.....	69
Şekil 3. 26. Çevresel Veriler Analizi Paftası.....	72
Şekil 3. 27. Yol Kaplamaları ve Trafik Durum Analizi Paftası.....	75
Şekil 4. 1. 1952 Yılında Kumkapı sahili ve balıkçıları .....	77
Şekil 4. 2. Anket Yapılan Yerler Paftası .....	83
Şekil 4. 3. Güncel Durum Değerlendirme Paftası – Sosyal Anket Dilimleri .....	84
Şekil 5. 1. Koruma Amaçlı İmar Planı (2005).....	87
Şekil 5. 2. Miting Alan'ının Kaplayacağı Alan.....	89

Şekil 5. 3. Miting Alan'ının Görünüşü .....	89
Şekil 5. 4. Marmaray Proje'si Güzergahı .....	90
Şekil 6. 1. Çalışma Alanının Değerlendirme Paftası (Birgül, 2013) .....	93
Şekil 6. 2. Değerler Paftası (Birgül, 2013) .....	94
Şekil 6. 3. Sorunlar Paftası (Birgül, 2013) .....	97
Şekil 6. 4. Tehditler / Potansiyeller Paftası (Birgül, 2013).....	99
Şekil 7. 1. Ada:724 Parsel:1 No:1 .....	107
Şekil 7. 2. Ada:724 Parsel:1 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	108
Şekil 7. 3. Ada:724 Parsel:2 No:12 .....	109
Şekil 7. 4. Ada:724 Parsel:2 No:12 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	110
Şekil 7. 5. Ada:724 Parsel:3 No:14 .....	111
Şekil 7. 6. Ada:724 Parsel:3 No:14 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	112
Şekil 7. 7. Ada:724 Parsel:4 No:16 .....	113
Şekil 7. 8. Ada:724 Parsel:4 No:16 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	114
Şekil 7. 9. Ada:724 Parsel:5 No:18 .....	115
Şekil 7. 10. Ada:724 Parsel:5 No:18 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	116
Şekil 7. 11. Ada:724 Parsel:6 No:20 .....	117
Şekil 7. 12. Ada:724 Parsel:6 No:20 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	118
Şekil 7. 13. Ada:724 Parsel:7 No:22 .....	119
Şekil 7. 14. Ada:724 Parsel:7 No:22 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	120
Şekil 7. 15. Ada:724 Parsel:8 No:24 .....	121
Şekil 7. 16. Ada:724 Parsel:8 No:24 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	122
Şekil 7. 17. Ada:724 Parsel:9 No:26 .....	123
Şekil 7. 18. Ada:724 Parsel:9 No:26 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	124
Şekil 7. 19. Ada:724 Parsel:10 No:28 .....	125
Şekil 7. 20. Ada:724 Parsel:10 No:28 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	126
Şekil 7. 21. Ada:724 Parsel:11 No:30 .....	127
Şekil 7. 22. Ada:724 Parsel:11 No:30 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	128
Şekil 7. 23. Ada:724 Parsel:12 No:32 .....	129
Şekil 7. 24. Ada:724 Parsel:12 No:32 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	130
Şekil 7. 25. Ada:724 Parsel:13 No:34 .....	131
Şekil 7. 26. Ada:724 Parsel:13 No:34 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	132
Şekil 7. 27. Ada:724 Parsel:14-15 No:2 .....	133
Şekil 7. 28. Ada:724 Parsel:14-15 No:2 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	134
Şekil 7. 29. Ada:725 Parsel:34 No:1 .....	135
Şekil 7. 30. Ada:725 Parsel:34 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	136
Şekil 7. 31. Ada:725 Parsel:35 No:38 .....	137
Şekil 7. 32. Ada:725 Parsel:35 No:38 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	138
Şekil 7. 33. Ada:725 Parsel:36 No:42 .....	139
Şekil 7. 34. Ada:725 Parsel:36 No:42 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	140
Şekil 7. 35. Ada:725 Parsel:37 No:44 .....	141
Şekil 7. 36. Ada:725 Parsel:37 No:44 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	142
Şekil 7. 37. Ada:725 Parsel:38 No:46 .....	143
Şekil 7. 38. Ada:725 Parsel:38 No:46 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	144
Şekil 7. 39. Ada:725 Parsel:39 No:48 .....	145
Şekil 7. 40. Ada:725 Parsel:39 No:48 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	146
Şekil 7. 41. Ada:725 Parsel:40 No:50 .....	147
Şekil 7. 42. Ada:725 Parsel:40 No:50 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	148



Şekil 7. 43. Ada:725 Parsel:41 No:52 .....	149
Şekil 7. 44. Ada:725 Parsel:41 No:52 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	150
Şekil 7. 45. Ada:725 Parsel:1 No:27 .....	151
Şekil 7. 46. Ada:725 Parsel:1 No:27 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	152
Şekil 7. 47. Kuzey Cephesi Büyütülmüş Silüeti .....	153
Şekil 7. 48. Kuzey Cephesi Büyütülmüş Planı .....	154
Şekil 7. 49. Ada:722 Parsel:11 No:15 .....	155
Şekil 7. 50. Ada:722 Parsel:11 No:15 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	156
Şekil 7. 51. Ada:722 Parsel:10 No:17 .....	157
Şekil 7. 52. Ada:722 Parsel:10 No:17 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	158
Şekil 7. 53. Ada:722 Parsel:9 No:19 .....	159
Şekil 7. 54. Ada:722 Parsel:9 No:19 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	160
Şekil 7. 55. Ada:722 Parsel:8 No:21 .....	161
Şekil 7. 56. Ada:722 Parsel:8 No:21 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	162
Şekil 7. 57. Ada:722 Parsel:7 No:23 .....	163
Şekil 7. 58. Ada:722 Parsel:7 No:23 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	164
Şekil 7. 59. Ada:722 Parsel:6 No:1 .....	165
Şekil 7. 60. Ada:722 Parsel:6 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	166
Şekil 7. 61. Ada:721 Parsel:12 No:2 .....	167
Şekil 7. 62. Ada:721 Parsel:12 No:2 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	168
Şekil 7. 63. Ada:721 Parsel:11 No:25 .....	169
Şekil 7. 64. Ada:721 Parsel:11 No:25 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	170
Şekil 7. 65. Ada:721 Parsel:10 No:27 .....	171
Şekil 7. 66. Ada:721 Parsel:10 No:27 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	172
Şekil 7. 67. Ada:721 Parsel:9 No:29 .....	173
Şekil 7. 68. Ada:721 Parsel:9 No:29 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	174
Şekil 7. 69. Ada:721 Parsel:8 No:31 .....	175
Şekil 7. 70. Ada:721 Parsel:8 No:31 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	176
Şekil 7. 71. Ada:721 Parsel:6-7 No:1 .....	177
Şekil 7. 72. Ada:721 Parsel:6-7 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	178
Şekil 7. 73. Ada:720 Parsel:14 No:2 .....	179
Şekil 7. 74. Ada:720 Parsel:14 No:2 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	180
Şekil 7. 75. Ada:720 Parsel:13 No:33-35 .....	181
Şekil 7. 76. Ada:720 Parsel:13 No:33-35 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	182
Şekil 7. 77. Ada:720 Parsel:12 No:37 .....	183
Şekil 7. 78. Ada:720 Parsel:12 No:37 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	184
Şekil 7. 79. Ada:720 Parsel:11 No:39 .....	185
Şekil 7. 80. Ada:720 Parsel:11 No:39 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	186
Şekil 7. 81. Ada:720 Parsel:10 No:41 .....	187
Şekil 7. 82. Ada:720 Parsel:10 No:41 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	188
Şekil 7. 83. Ada:720 Parsel:9 No:43 .....	189
Şekil 7. 84. Ada:720 Parsel:9 No:43 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	190
Şekil 7. 85. Ada:720 Parsel:8 No:45 .....	191
Şekil 7. 86. Ada:720 Parsel:8 No:45 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013.....	192
Şekil 7. 87. Ada:720 Parsel:7 No:47 .....	193
Şekil 7. 88. Ada:720 Parsel:7 No:47 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	194
Şekil 7. 89. Ada:720 Parsel:5-6 No:29.....	195
Şekil 7. 90. Ada:720 Parsel:5-6 No:29 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 .....	196
Şekil 7. 91. Güney Cephesi Yakınlaştırılmış Silüet .....	197
Şekil 7. 92. Güney Cephesi Yakınlaştırılmış Plan .....	198

Şekil 8. 1. Öneri Paftası .....	202
Şekil 8. 2. Kuzey Cephesi Silüetleri .....	206
Şekil 8. 3. Kuzey Cephesi Planları .....	207
Şekil 8. 4. Güney Cephesi Silüetleri .....	208
Şekil 8. 5. Güney Cephesi Planları .....	209

**Enstitüsü** : **Fen Bilimleri**  
**Dalı** : **Mimarlık**  
**Programı** : **Mimarlık Tarihi ve Restorasyon**  
**Tez Danışmanı** : **Yard.Doç.Dr. Elif MIHÇIOĞLU BİLGİ**  
**Tez Türü ve Tarihi** : **Yüksek Lisans – Aralık 2013**

**İSTANBUL KUMKAPI, TELLİ ODALAR SOKAK'TA  
YAKLAŞIK SON YİRMİ YILLIK (1994-2013) DEĞİŞİMİN  
İNCELENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ**

**ÖZET**

Tarihi yarımada sokaklarında gezerken birçok dönemin izlerini bir arada görmek mümkündür. Bu katmanlaşma sonucunda İstanbul gibi eşsiz bir kent ortaya çıkmıştır. Popüler kültürün etkisi kentleri yepyeni bir çehreye kavuştururken, korunması gerekli sosyal ve kültürel yapıya zarar vermektedir. İstanbul tarihi yarımadasının Marmara Denizi kıyısındaki Kumkapı, bu çok katmanlı ve çok kültürlü oluşumun gözlenmesine olanak sağlayacak zenginliktedir. Bu tezdeki çalışmalar var olan değerleri fark ettirmek ve yaşatılmasına yöneliktir.

Bu çalışmada, 1994 yılında Pınar G. Özden'in yapmış olduğu 'Kumkapı Telli Odalar Sokağı'nda Bir Fiziksel Çevre Çalışması' başlıklı tezdeki analiz ve incelemeler temel alınarak, 2013 yılına kadar geçen sürede değişimin gözlenmesi ve bugünkü durumun incelenip değerlendirilmesi, ardından koruma ve sağlıklılaştırma önerilerinin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Tezin amacı, Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet Dönemleri'ne ait, pek çok anıt eser ve sivil mimarlık örneklerinden oluşan yapıların oluşturduğu katmanları barındıran Kumkapı'da, mevcut tarihi çevre değerlerinin belgelenip, özgün niteliklerin korunması ve geliştirilerek yaşatılmasıdır. Bu bağlamda, 1994 ve mevcut duruma ait karşılaştırmalı analiz, değerlendirme ve öneri çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Kumkapı, tarihi çevre, değişim, koruma ve sağlıklılaştırma

**University** : **Istanbul Kültür University**  
**Institute** : **Institute of Sciences and Technology**  
**Department** : **Architecture**  
**Programme** : **History of Architecture and Restoration**  
**Supervisor** : **Yrd. Doç. Dr. Elif MIHÇIOĞLU BİLGİ**  
**Degree Awarded and Date** : **M.Arch – Dec 2013**

**RESEARCH AND EVALUATION OF THE CHANGE OF  
TELLİ ODALAR STREET AT KUMKAPI, ISTANBUL  
IN THE LAST TWENTY YEARS APPROXIMATELY (1994-2013)**

**ABSTRACT**

It is possible to see the traces of different periods, when wandering in the streets of Historic Peninsula. Due to this stratification, a unique city like Istanbul has emerged. The effects of popular culture, transforming the appearance of cities completely, give harm to the social and cultural structures to be protected. Kumkapı, located within Historic Peninsula at the seaside of Marmara Sea, has this rich potential to be observed, presenting this multi-layer and multi-facet cultural background. The studies of this thesis aim to raise awareness and to sustain the existing values.

It is aimed to observe the changes, based on the analysis and research of the thesis of Pınar G. Özden with the title ‘The Physical Environmental Study on Telli Odalar Street at Kumkapı’ dated 1994, in comparison with the related analysis of 2013, then to evaluate, and finally to develop the conservation and rehabilitation proposals for the study area.

The scope of this thesis is to document, to conserve the original characteristics, to develop and to sustain the existing historic environmental values of Kumkapı, which has many monumental and civilian buildings from Byzantine, Ottoman and Republican Periods. Within this context, the comparative analysis between 1994 and the existing situation, evaluation and proposal studies are realized.

**Keywords:** Kumkapı, historical environment, change, conservation and rehabilitation.

## BÖLÜM 1

### GİRİŞ

Kent, Byzantion'dan, Augusta Antonina'ya, Nova Roma'dan, Konstantinopolis'e, Kostantiniyye'den, İslambol'a ve bugünkü İstanbul adını aldığı birçok imparatorluğa ve uygarlığa ev sahipliği yapmıştır.

Kent, içinde yaşayanlarla sürekli değişim geçirip şekillenen canlı bir oluşumdur. İstanbul şehri, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlere ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş, tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul, geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

#### 1.1. Çalışmanın Amacı ve Tanımı

İstanbul'un tarihi yarımadasının Marmara Denizi kıyısında bulunan Kumkapı'da yapılan bu çalışma, kentin değişim süreci içinde değerlendirilmiştir. Tez çalışması sırasında bu konu özellikle dikkate alınmıştır. Bu tez kapsamında, üzerinde yoğunlaşılacak konu, İstanbul'un canlı bir kent dokusu olarak sürekli değişim geçirdiği kabul edilerek, yapılan belgeleme, çözümleme ve değerlendirmelerle son on dokuz yıllık süredeki değişimine ışık tutulmaya çalışılmış, ardından alanla ilgili koruma ve sağlıklılaştırma önerileri geliştirilmiştir.

#### 1.2. Çalışmanın Yöntemi

Bu tez çalışması, dört aşamada ele alınmıştır. İlk aşama 'analiz', ikinci aşama 'değerlendirme', üçüncü aşama 'karşılaştırma' ve dördüncü aşama 'öneri'den

oluşmaktadır. Bu doğrultuda, 1/1000 ölçekli alansal analizler ele alınmıştır. Sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu Telli Odalar Sokak'ta yapılan sokak incelemesi değerlendirilmiş, 1994 yılında yapılan çalışma ile karşılaştırmalar yapılıp, çalışma alanının geneline dair de bir öneri sunulmuştur.

## BÖLÜM 2

### KUMKAPI'NIN TARİHSEL GELİŞİMİ VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

#### 2.1. İstanbul İçinde Kumkapı Bölgesi

İstanbul İli, Eminönü İlçesi sınırları içinde yer alan Kumkapı, Tarihi Yarımada'nın Marmara Denizi kıyısındaki semtlerinden biridir. Doğu sınırında Kadirga, kuzeyinde Gedikpaşa, batısında da Nişanca mahalleleri ile sınırlandırılmıştır. Güneyini sahil yolu (Kennedy Caddesi), demiryolu ve Marmara Denizi çevrelemektedir (Akın, 1995: 120) ( Şekil 2.1 ve Şekil 2.2).



Şekil 2.1. Arkeoloji ve Topografya Haritası (İslam Ansiklopedisi, 1967)





Şekil 2. 2. Çalışma Alanı ve Çevresi (Birgöl, 2013)



## 2.2. Bölgenin Tarihsel Gelişimi

Kumkapı, geçmişi oldukça eskilere dayanan limanıyla ünlü bir semttir. Bizans Dönemi'nde 'küçük iskele' anlamında 'Kontoskalion' adını taşıyan bu liman, büyük olasılıkla kentin doğal limanı Haliç'in, Bizans İmparatorluğu'na yetersiz bulunması üzerine, Marmara Denizi kıyısındaki doğal fiziksel yapının değerlendirilmesi ile oluşturulan limanlardan birisidir. Limanın ilk yapım tarihi ile ilgili kesin bir bilgi olmamakla beraber, VIII. Mihael Paleologos'un 1427'de limanın onarımını sağladığı ve burada bir tersane yaptırdığı bilinmektedir (Müller-Wiener, 2003: 30-31,42-43). Dairesel planlı ve büyük boyutta kesme blok taşlardan yapılmış olan bu tersanenin izleri, 1819 yılındaki bir yangında ortaya çıkmıştır (Kömürcüyan, 1988). Limanın 300 gemi barındıracak kapasitede olduğu ve önünde bir mendirek bulunduğu bilinmektedir (Dirimtekin, 1953: 57) (Şekil 2.3).

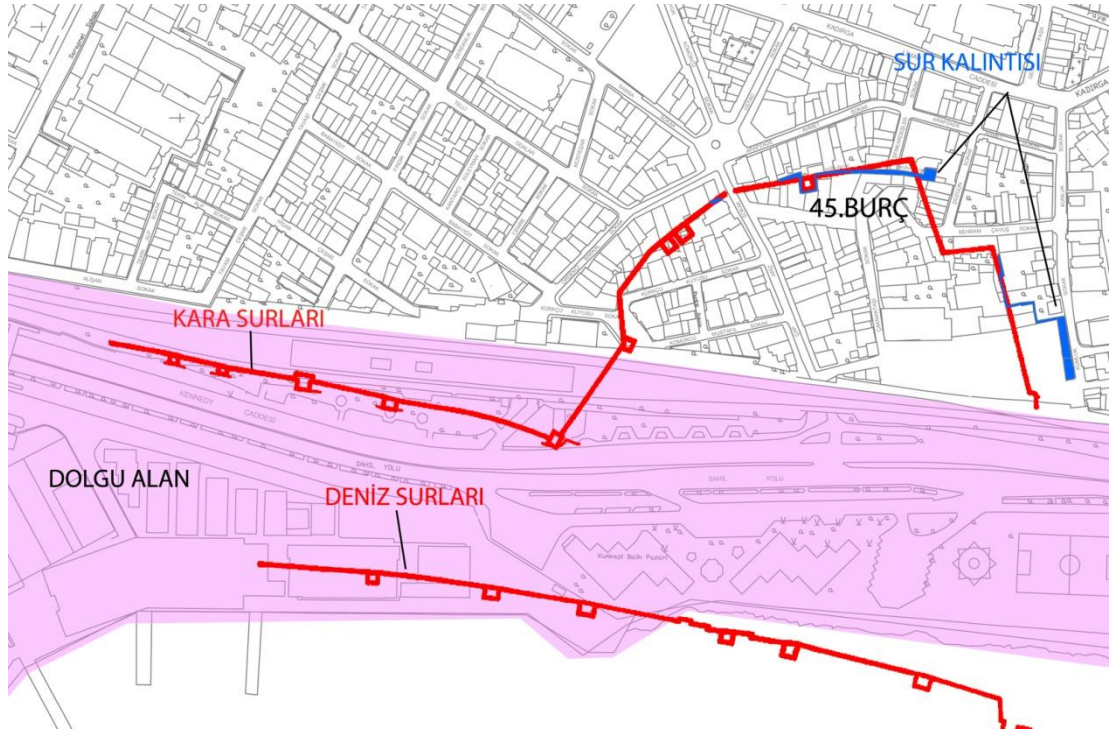


Şekil 2. 3. Bizans Dönemi'nde Sur İçi (<http://www.historytoday.com/bernard-lewis/europe-and-turks-civilization-ottoman-empire>, 14 Ağustos 2013)

İstanbul'un Osmanlılarca fethinden hemen sonra, semtin adı hala "küçük iskele" anlamına gelen 'Kondoskali' olarak geçmekteydi (İncicyan, 1976: 11). Osmanlı Dönemi'nde, Rumlar, bölgede yaşamaya devam etmişlerdir. Kondoskali Limanı ise, 'Kadırga Limanı' adı ile donanmanın ana üssü olarak kullanılmaya devam etmiştir. 1513'te Haliç'teki Tersane-i Amire'nin yapılıp, donanmanın merkez üssünün buraya nakledilmesinden sonra liman terk edilmiştir. İyice sığılaşan ve bundan dolayı kötü kokular yaymaya başlayan liman, Sokullu Mehmet Paşa'nın emriyle kum ile doldurulmuştur (İncicyan, 1976: 98). Günümüzdeki Kumkapı adı da bu nedene bağlıdır.

Marmara surlarının ilk kısmı, Bizans Dönemi'nde yaptırılan ve 'Bizantion Surları' adıyla anılan, kıyıya yakın surlardır. Kara Surları ise, şehrin kurucusu I. Konstantinus Dönemi'nde inşa edilmiştir (Dirimtekin, 1953: 2).

Surlarda çok sayıda kapı vardır. Bunlar askeri kapılar ve kamusal kapılar olarak ikiye ayrılmışlardır. Askeri kapılar, dışarı geçit vermeyen, kuşatma sırasında askerlerin surlardaki mevzilere ulaşmak için kullandıkları kapılardır. Kamusal kapılar ise, barış zamanlarında halkın girip çıktığı şehir kapılarıdır ve tarih boyunca güzergah belirleyici olmuşlardır. Günümüzde 45. burç mevcut, 52. ve 53. burçları ise demiryolu inşasında zarar görmüştür (Dirimtekin, 1953: 34-38) (Şekil 2.4).



Şekil 2. 4. Kontoskalion Limanı (Birgül, 2013) (2006 yılı Halihazır planı üzerine 'Fetihten Önce Marmara Surları' adlı kitaptan yararlanılarak hazırlanmıştır)

Kum Kapısı, Yedikule'den doğuya doğru Marmara kıyısındaki kent kapılarından beşincisini oluşturmaktaydı. Batıdan doğuya doğru Narlı Kapı, Samatya Kapısı, Davutpaşa Kapısı, Yeni Kapı; batısında da Çatladısı Kapısı (Çatladı Kapı) ve Ahırkapı yer almaktaydı (Akın, 1994: 120-121).

Sultan II. Mehmed nüfus dağılımını dengelemek amacıyla, fetihten sonra çoğunluğu oluşturan Rum nüfusa karşılık, Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden Ermenileri

İstanbul'da Samatya, Yenikapı ve Kumkapı'ya yerleştirmiştir. Kente getirilen Rumların ise Ayakapı, Petro Kapısı, Fener, Kumkapı, Cibali, Samatya ve Topkapı mahallelerinde, daha yoğun olarak kiliselerin etrafına yerleştirildikleri bilinmektedir. Fetihden bir yüzyıl sonra, 16. yüzyılın sonunda Sultan III. Murad'da, Nahçıvan ve Tebriz'den getirttiği Ermenileri Fatih'in başlattığı gibi, yine aynı semtlere yerleştirmeyi sürdürmüştür (Pamukciyan, 1994: 191-192).

İnciyan'a göre, Kumkapı 17. yüzyılda sayfiye yeri olarak kullanılan Marmara kıyı bölgelerindedir ve Sokollu Mehmed Paşa'nın torunları olan İbrahim Han oğullarının konağı bu bölgede yer almaktadır. Ayrıca, II. Selim'in şehzadelerine ayrılmış olan sarayın da yine bu bölgede yer aldığı ve bu yapının sonradan yıktırılarak, arazisinin Rum ve Ermenilere satıldığı bilinmektedir (İnciyan, 1976: 32).

Semttaki Ermeni varlığının öneminin artması ise 1641'de Samatya'daki Surp Kevork Kilisesi'nde bulunan Ermeni Patriklik Makamı'nın, Kumkapı'da Ermenilere verilmiş eski bir Bizans Kilisesi'ne taşınması ile olmuştur. Geçirdiği yangınlardan sonra onarılan kilise, ilk kez 1719'daki açılışında Mayr Yegegetsı (Ana Kilise, Katedral) olarak anılmıştır (İnciyan, 1976: 38).

16.-19. yüzyıllar arasında, iskelelerine bağlı olarak, semtin önemli geçim kaynağını balıkçılık ve kayıkçılık oluşturmaktaydı. Kumkapı, gayrimüslim nüfusun ağırlıkta olması nedeniyle meyhaneleriyle ünlü bir semt haline gelmiştir (Pamukciyan, 2002: 3)

### **2.3. Bölgenin Fiziksel Özellikleri**

Kumkapı, tarihsel süreç içinde, sürekli olarak fiziksel dönüşümlere sahne olmuştur. 17. yüzyılda başlayan büyük yangınlar, bu değişimlerin en önemli faktörlerindedir. 1865 Hocapaşa Yangını, Kumkapı Nişanca Mahallesi'ni ve Çifte Gelinler Bölgesi'ni önemli ölçüde yok etmiştir. Bu yangından sonra yeniden düzenlenen alanda, ızgara plandaki sokak dokusu öne çıkmaktadır. Bu yeni sistem, topografya ile uyum içinde gelişen ve çıkmaz sokaklarla organik olarak şekillenen Osmanlı kentinden oldukça

farklıdır. Izgara plan sisteminde, büyük bahçeler içinde yer alan ahşap evlerin yerini, kuralları önceden belirlenmiş sokak genişlikleri, çıkma boyutları ve gabarilerle inşa edilen bitişik düzende kâgir yapılar almaktaydı. Kâgir yapılaşma zorunluluğunun getirilmesi, yangınlar açısından önemli bir önlem olarak görülmekteydi (Akın, 1994: 120-121) (Şekil 2.5).



Şekil 2. 5. 1786 Tarihli Kauffer Haritası  
(<http://www.istanbulkulturenvanteri.gov.tr/map/index/code/tarihi-haritalar>, 8 Mayıs 2013)

### 2.3.1. Kentsel Özellikler

Ermeni, Rum ve Müslümanların, Kumkapı'da bir arada yaşamış olmaları fiziksel yapıyı zenginleştirmiştir. Kâgir yapılar üzerindeki dönemin bezeme anlayışını sergileyen; silme, plastr, söve, balkon korkuluğu gibi öğelerdeki çeşitlilik bunun göstergesidir (Demirağ, 2003).

18. yüzyılda Venedik'te Ermeni Papazların manastırı olan St. Lazaire Manastırı'nda bulunan matbaada, İtalyan hakkâk Alessandri'nin hazırlamış olduğu Boğaz haritası, yazıların Ermeni harfleriyle Türkçe yazılmıştır. İstanbul surları 26 kapı latin rakamlarla, Galata surları ise 12 kapı Arapça rakamlarla yazılmıştır. Bu eser hem tek yaprak olarak, hem de İnciyan'ın 'Amaranotz Puzantiyan' Bizans'ın Sayfıyeleri kitabına eklenmiştir (Kubilay, 2009: 127) (Şekil 2.6).





Şekil 2. 6. 1791 Tarihli Bizans'ın Sayfiyeler'i Haritası, İnciyan (Amaranotz Puzantiyan) (Kubilay, 2009: 128)

1920'lerin başında tamamlanmış olan Pervititch haritalarının Kumkapı ve çevresini gösteren paftalarına bakıldığında, ızgara planlı sistemle çıkmaz sokaklı Osmanlı kentinin izlerini bir arada okumak olasıdır (Şekil 2.7).

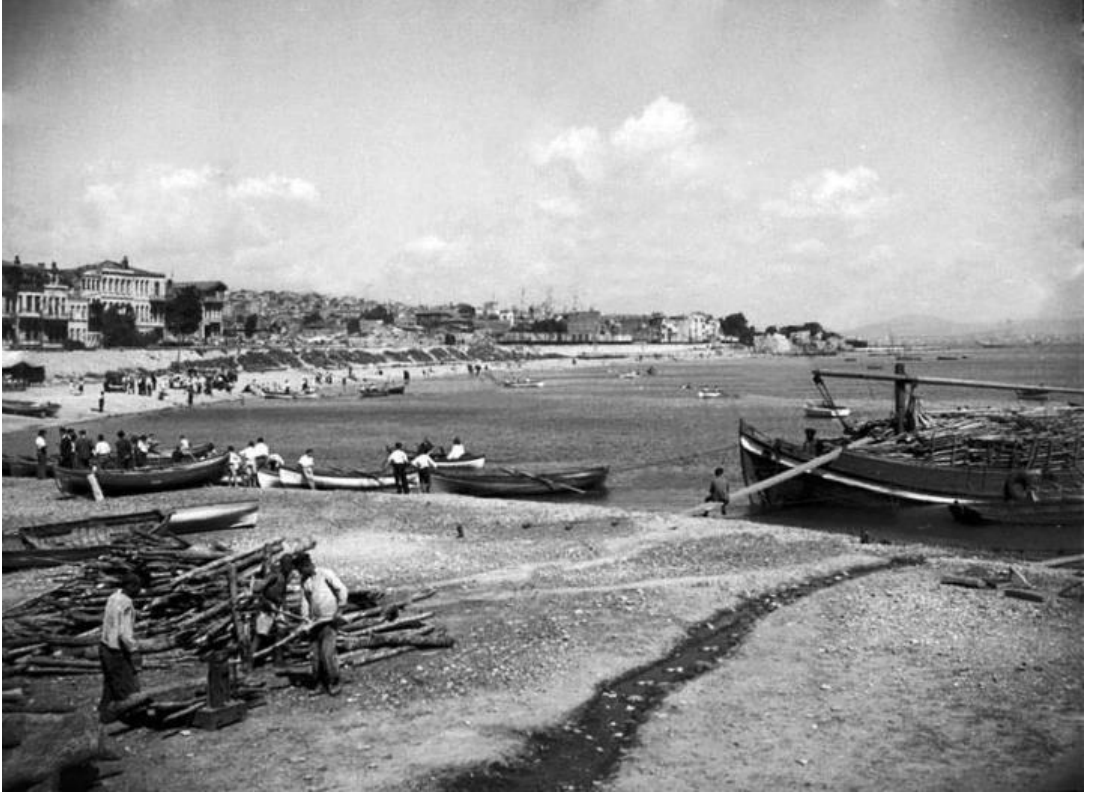


Şekil 2. 7. 1922 Tarihli Perwititch Haritası  
(<http://www.istanbulkulturenvanteri.gov.tr/map/index/code/tarihi-haritalar>, 8 Mayıs 2013)

Kâgir yapılaşmanın yoğun olduğu Kumkapı'da, Batı ile etkileşim sonucunda oluşmuş konut tipleri olan sıra evler ve apartmanlar bulunmaktadır. 19. yüzyıl sonundan günümüze kadar gelen yapıların özellikleri incelendiğinde cephelerde, çıkmalarda ve bezemelerde Batılı motiflerin kullanıldığı görülmektedir.

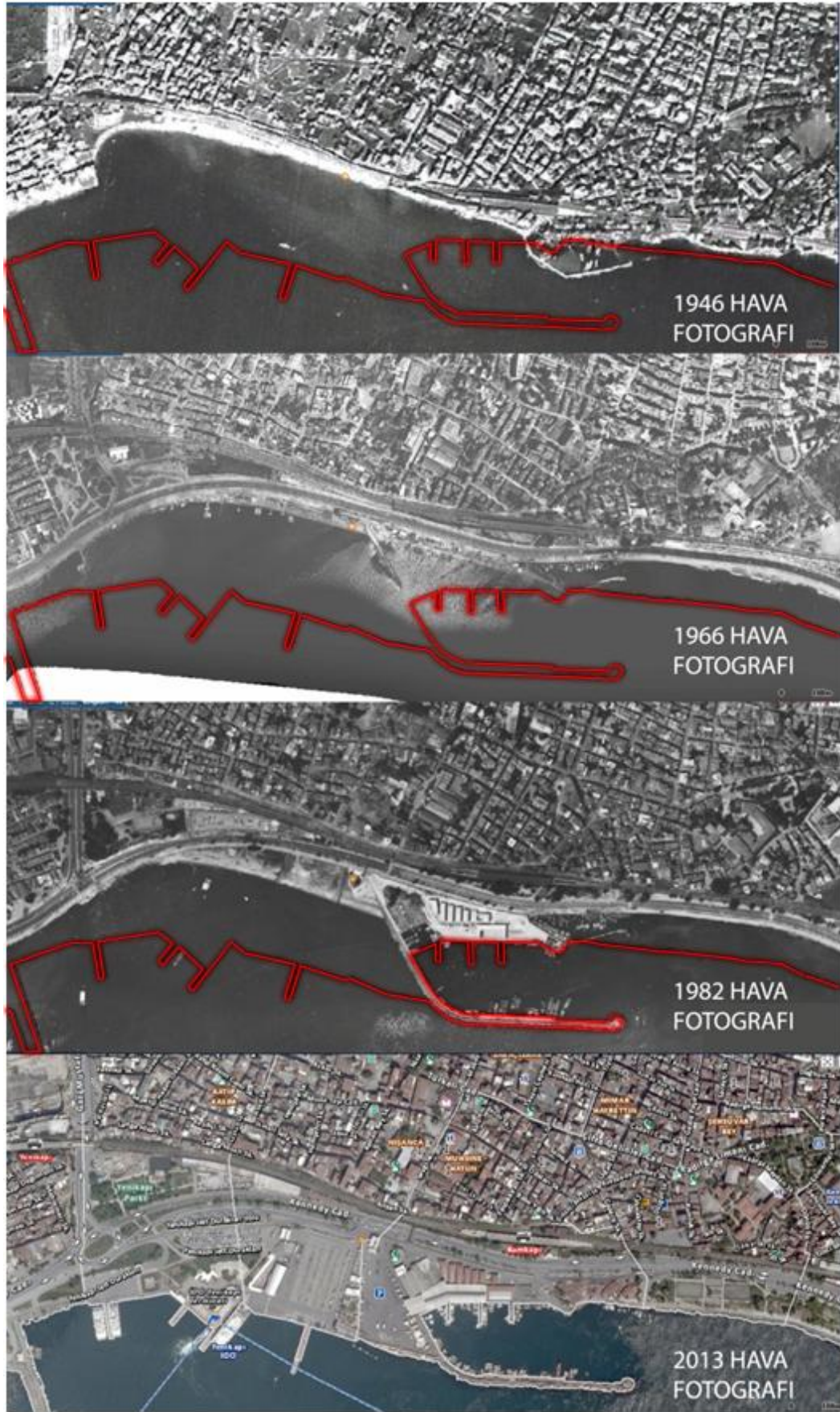
Kumkapı'da kâgir yapıların yerine, çok katlı betonarme yapılar yerleşmiştir. Tescilli bazı yapılar, niteliksiz restorasyonlarla özelliklerini bütünüyle kaybetmiştir. Kâgir yapı stokunun dayanıklılığı nedeniyle günümüze gelebilen yapılar ise, cephe ve açıklık düzenlerinde, kat sayılarında ve bezemesel özelliklerinde değişimlere uğratılmıştır. Yapılara niteliksiz eklentiler yapılmış, elektrik veya telefon telleri, soba boruları, orantısız yağmur olukları veya antenler yapı cephelerine gelişigüzel bir biçimde eklenmiştir. Yapı adalarının içlerinde depo, odunluk vb. eklentiler, arka bahçelerin kullanımını engelleyerek, konutların özgün bahçe kullanım biçimini ortadan kaldırmıştır. Tek aile için planlanan konutlar, bölgede nüfus yoğunluğu ve yoksulluk nedeniyle, çok sayıda aile tarafından kullanılır olmuştur. Ancak, günümüzdeki söz konusu büyük tahribatlara rağmen, Kumkapı kent dokusunda farklı tarihsel katmanların sürekliliği izlenebilmektedir.

Semtin fiziksel yapısının oluşumundaki en önemli etkenler denizden yukarılara çıkıldıkça dikleşen eğim, deniz ile semti ayıran deniz surları ve sahil ile bağlantıyı sağlayan Kum Kapısı'dır. 1875'de surları delip geçen demiryolu ve 1956-58 yıllarında açılan sahil yolu ise, fiziksel çevrenin hızlı bir şekilde değişmesine neden olan faktörlerdir (Çelik, 1996, 85) (Şekil 2.8 ve Şekil 2.9).



Şekil 2. 8. 1950 Tarihinde Yenikapı'dan Kumkapı'ya Doğru Sahil Görünüş (İrfan Sumru Arşiv'i, 1950)





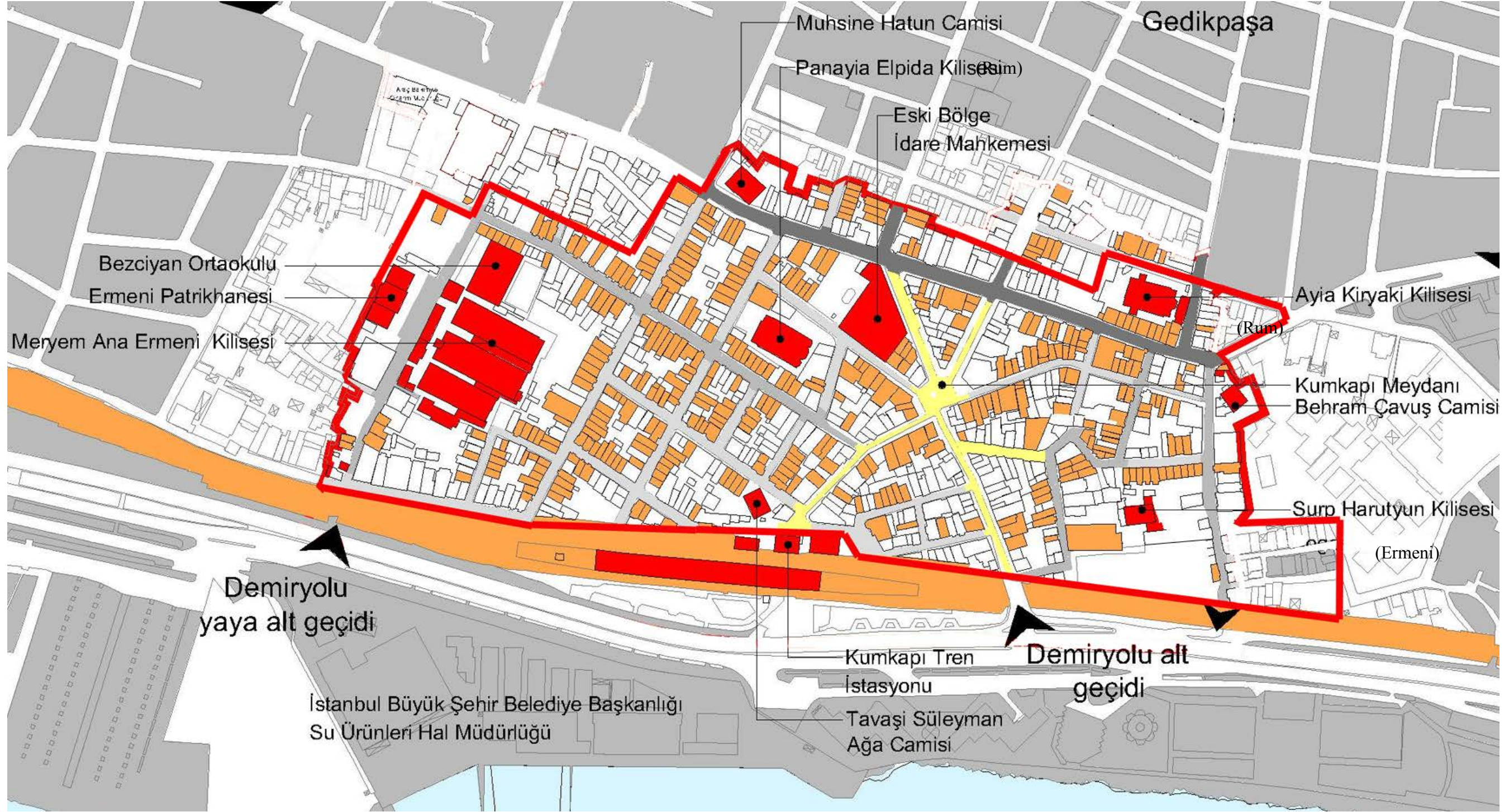
Şekil 2. 9. 1946-1966-1982-2013 Tarihli Hava Fotoğrafları ( <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>, 8 Mayıs 2013)



### 2.3.2. Anıtsal Yapılar

Tarihçi Thomas Smith'e göre, Kumkapı'da yedi adet hıristiyan kilisesi mevcuttu, ancak 15. ve 16. yüzyıllarda bunlar yanmış ve tekrar yapılmıştır. Günümüzde ikisi Rumlara (Panayia Elpida Kilisesi ve Hagia Kyriake Kilisesi), diğer ikisi de Ermenilere ait (Asdvadzadzin Patrikhane Kilisesi ve Surp Artin Kilisesi) dört adet kilise mevcuttur (Kömürcüyan, 1988, 80). Bunların dışında, Ermenilere ait Ermeni Patrikhanesi ve Bezciyan İlkokulu varlığını sürdürmektedir. Kumkapı'da, incelenen çalışma alanı içerisinde, üç adet küçük cami bulunmaktadır. Bunlar, Muhsine Hatun Cami (1532), Behram Çavuş Cami (1655-1661) ve Tavaşi Süleyman Ağa Camii'dir (17. yüzyıl sonu). Bunların dışında, Eski Karakol yapısı ve Eski İdari Mahkeme, bölgede bulunan anıtsal yapılardır (Şekil 2.10).





Şekil 2. 10. Anıtsal Yapıların Çalışma Alanında Dağılımı (Birgül, 2013)



### 2.3.2.1. Ermeni Patrikhanesi ve Kiliseler

#### - *Ermeni Patrikhanesi*

Yapı, Kumkapı Meryem Ana Ermeni Kilisesi'nin karşısındaki parselde, Şarapnel Sokak, 20 numaradadır. Yapı, günümüzde işlevini ve özgünlüğünü korumaktadır.

1641'de, Ermeni Patriklik Makamı'nın Kumkapı'ya taşınması ile birlikte kurulmuş, ancak 1718 Temmuz'undaki yangında Surp Asdvadzadzin Kilisesi ile birlikte yanmıştır. Hassa mimarı Melidon Araboğlu ve Sarkis Kalfa yönetimindeki onarım çalışmaları sonucunda, 13 Aralık 1719'da kiliseler ile birlikte tekrar açılmıştır. 1826 Hoca Paşa Yangını'ndan sonra, Krikor Amira Balyan ve Dövletyan Garabed'in tasarımı ile 1828'de yeniden yaptırılmıştır. 1896 ve 1908 yılları arasında patriklik görevinde olan Patrik I. Mağakya tarafından onarım geçirmiş yapı, 1913 yılında yıktırılarak, mimar Krikor Melidosyan'ın tasarımına uygun olarak yeniden inşa edilmiştir (Seropyan, 1994: 188) (Şekil 2.11).

Günümüze ulaşan 1913 tarihli Patrikhane, simetrik neoklasik ön cephe düzenine sahip, ahşap konstrüksiyonlu ve dikdörtgen planlı bir yapıdır. Sokağa bakan doğu cephesinin üçgen alınlıkla sonlanan orta bölümü, kitle olarak yan bölümlerden bir kat yüksektir ve aynı zamanda yapının giriş aksını ve anıtsallığını vurgulamaktadır. Yan bölümlerin pencere açıklıkları klasik dikdörtgen biçimlidir. Giriş katı pencereleri, üçgen söveleri ile dikdörtgen motiflerle bezeli düz söve başlıklı birinci kat pencerelerinden ayrılırlar (Üner, 2006: 26) (Şekil 2.12).



Şekil 2. 11. 1915 Tarihli Ermeni Patrikhanesi (Köseyan, 1971: 29)



Şekil 2. 12. Ermeni Patrikhanesi Giriş Cephesi (Birgöl, 2013)

- *Panayia Elpida Kilisesi*

Kilise, Gerdanlık Sokak'ta yer almaktadır. Kilisenin ilk yapım tarihi bilinmemektedir. Gerlach, 18 Mart 1576 tarihinde patriğin yönettiği bir ayine katılmış ve sonrasında buradaki ikonaları anlatmıştır. Kiliseden bahsedilen en eski tarih bu yazıda mevcuttur. Kilise, 1652 ve 1655 yıllarında yangın geçirmiş ve 1895 yılında tekrar inşa edilmiştir. Yapının mimarı Vasilis Tsilenis'tir. Yapının etrafı yüksek duvarlarla çevrilidir. Ahşap bir kapıdan avluya geçilmektedir. Avlunun güneydoğusunda Ayios Yeoryios Ayazması yer almaktadır. Kuzeydoğusunda 1957 yılında eğitimine son verilmiş bir okul, doğusunda ve batısında ise yönetim birimleri ile sosyal yaşam birimleri mevcuttur (Karaca, 1995: 211) (Şekil 2.13.).



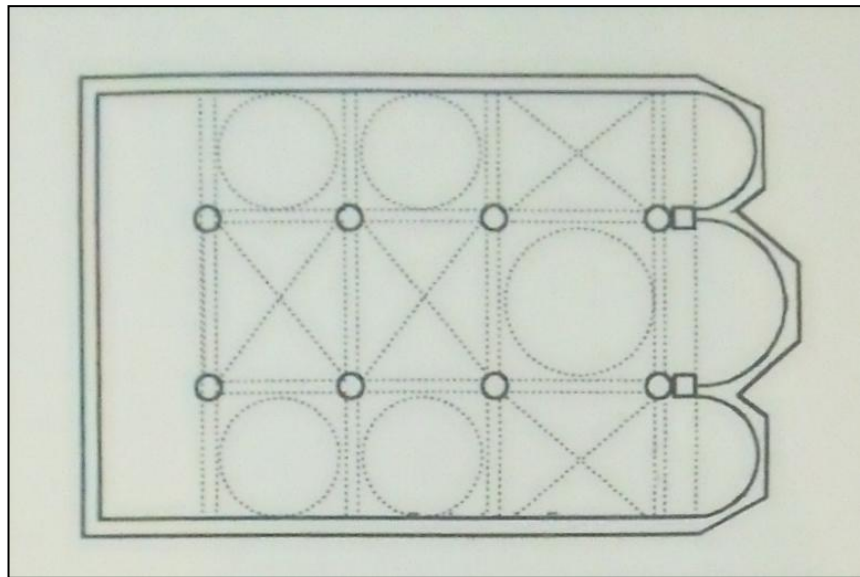
Şekil 2. 13. Panayia Elpida Kilisesi Ön Cephesi (Birgül, 2013)

Yapı, doğu-batı ekseninde ve Yunan haçı plan şemasındadır. Ana naos kubbeye örtülmüştür, kubbeye pandantiflerle geçiş sağlanmıştır (Şekil 2.14). Kubbenin taşıyıcı öğeleri, kompozit başlıklı iki paye ile iki sütun üzerine oturmaktadır. Dikdörtgen formundaki yapının giriş bölümünün her iki yanında yükselen baldaken şeklinde çan kuleleri bulunmaktadır. Cepheler batıda yuvarlak kemer, kuzey, güney ve doğuda ise üçgen alınlıklarla sınırlanmıştır. Düzgün kesme taş ile inşa edilen yapının özellikle batı cephesinde detaylı taş süslemeciliği uygulanmıştır. Doğu

cephesinde, merkezdeki daha büyük olmak üzere, simetrik dizilmiş yarım kubbe örtülü üç apsid, ana kitleden dışarı doğru çıkıntı yapmaktadır. Yapının kubbe ve tonoz örtüsü, iç mekânı dışarı yansıtacak biçimde okunabilmektedir. Yapının cephe süslemesinde yer alan pencerelerin iki yanını kompozit üsluptaki minyatür sütunlar süslemektedir. Yuvarlak kemer çıkıntıları, rozetler, akroterler, yuvarlak pencereler ve yoğun bitki motifleri dışında göze çarpan diğer bir süsleme ögesi de baklava motifleridir (Karaca, 1995: 211-212) (Şekil 2.15).



Şekil 2. 14. Panayia Elpida Kilisesi Üstten Görünüş (Birgül, 2013)



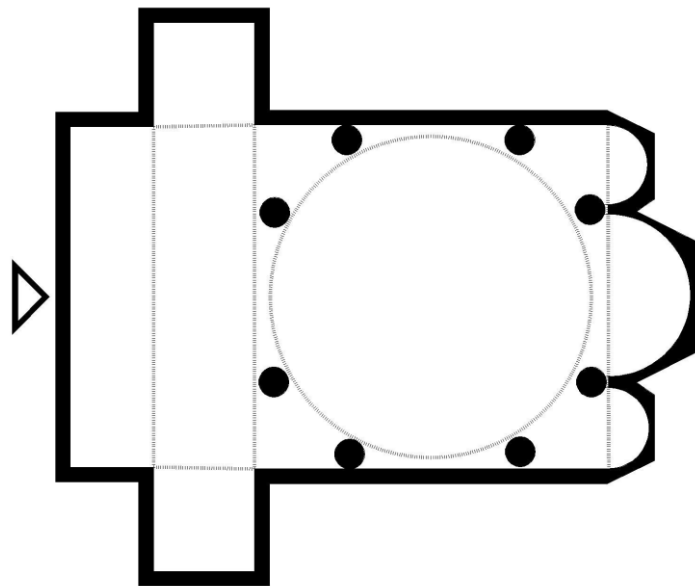
Şekil 2. 15. Panayia Elpida Kilisesi Plan Şeması (Basut, 2002: 64)

- *Kiryaki (Ayia) Kilisesi*

Kiryaki Kilisesi, Kadirga Limanı Caddesi, 21 numaradadır. Ayia Kiryaki Kilisesi'ne, 1583 Tryphon ve 1604 Paterakis listelerinde yer verilmiştir.

Kömürçiyen'a göre, Kilise, 1645 ve 1660 yıllarında yanmıştır. Petrides'e göre de, 1659 yılındaki yangında harap olan kilise, 1730'da onarılmış, 1865 yılında ise tekrar yangın geçirmiş ve tamamen yanmıştır. 1776 tarihli Kauffer Haritası'nda Aia Kiriaki adıyla yer alan kilise, kuzey ve güney yönünde avluya bağlantıyı sağlayan merdivenlerden dolayı "Merdivenli Kilise" olarak geçmektedir (Karaca, 1995: 27).

Kadirga Limanı Caddesi tarafında, avlunun güney sınırında yer alan Çifte Gelinler Caddesi'nde sıra ev grubunun solundaki kapıdan çıkılan merdivenlerle, yapının avlusuna ulaşılmaktadır. Kuzeyde ise, yüksek bir taş duvarın batı ucunda açılan kapıdan merdivenlerle avluya inilmektedir. Avlunun yüksek doğu duvarını, kilisenin destekleyici mekânlarını içeren yapılar oluşturmaktadır. Kesme taştan inşa edilmiş, tuğla kemer örgülü, merkezi plan tipinde ve kare planlı naosu yüksek kasnağa oturan kubbe ile örtülü bir yapıdır. Doğu-batı aksında dikdörtgen planlı kilisenin, kuzey ve güney cephelerinde yükselen kare planlı, baldaken tipte ve kubbeli çan kuleleri, yapının ana kitlesinden dışarı doğru çıkmaktadır (Özyalçiner-Sezer, 2010: 99-100) (Şekil 2.16).



Şekil 2. 16. Kiryaki Ayia Kilisesi Plan Şeması





**Şekil 2. 17.** Ayia Kiryaki Kilisesi Kadırga Caddesi Görünüşü  
(<https://www.facebook.com/kumkapiyaozlem>, 22 Ağustos 2013)



**Şekil 2. 18.** Ayia Kiryaki Kilisesi'nin Kadırga Caddesi'nden Görünüşü (Birgül, 2013)



Yazıtı bulunmayan bugünkü kilisenin, 1894 depreminde yıkılmış, daha sonra mimar Periklis Fotiadis'in tasarımı ile yeniden inşa edilerek, 1901'de ibadete açıldığı bilinmektedir (Şekil 2.17 ve Şekil 2.18).

Giriş cephesi, simetrik düzenlemesiyle olduğu kadar, farklı malzemelerin (taş, tuğla, mermer gibi) kullanımıyla dikkat çekmektedir. Cephenin giriş aksına gelen orta bölümü, yan bölümlerden yükseltilerek üçgen kırma çatı ile bitirilmiştir. İki mermer sütuna oturmuş beşik kemer ve iki yanında daha küçük açıklıklı mermer kemerli giriş kapısının üzerinde, kemer biçiminde bir girinti yaratılarak oluşturulmuş kesme taş yüzeyde düzenlenmiş yükseltilmiş tuğla kemerli ve mermer sütun üç bölümlü üst kat penceresi giriş aksını güçlendirir. Giriş katında, yan bölümlerde yer alan kemerli pencerelerin üstünde mermer sütun ve yükseltilmiş tuğla kemerli pencereler bulunmaktadır. Dişli bir bezeme hattı, saçığın alt tarafında bütün yapı boyunca süreklilik gösterirken, giriş cephesinde yeşil asma motifi ve rozetler bulunmaktadır. Bu dekoratif rozetler, kuzey ve güney cephelerinde de görülmektedir (Karaca, 1995: 27) (Şekil 2.19).



Şekil 2. 19. Kiryaki Ayia Kilisesi Ön Cephe (Birgöl, 2013)

Kuzey ve güney cepheleri, giriş kapısının yerine bir pencere gelecek şekilde, ön cephe ile aynı düzeni tekrar etmektedir. Pencere altlarındaki kat silmeleri, apsid<sup>1</sup> cephesi dışındaki bütün cephelerde ve aynı hattı izleyerek çan kulelerinde de dolanmaktadır. Çan kulelerinin açıklık düzeni, cephelerdekiyle aynı dilde sürdürülmüştür. Üstünde galeri katı bulunan narteksten<sup>2</sup> sonra geçilen ana mekân, sekiz sütunla taşınmakta olan ve yüksek kasnak bölümünde küçük pencereler olan bir kubbe ile örtülüdür. Kubbede, duvarlarda ve nartekste yağlıboya tasvirler bulunmaktadır (Karaca, 1995: 27).

- *Surp Asdvadzadzin (Meryem Ana) Ermeni Kilisesi*

Kumkapı semtinin doğusunda, Şarapnel Sokak, 3 numaradadır. İstanbul'un fethinden sonra, Ermeni toplumuna verildiği en yaygın bilgidir. Dr. Johannes Mordtmann'a göre, Bizans Dönemi'nde burada 'Acacius ve Metrophanes' ile 'Khrysanthos ve Euphemia' adında iki kilise bulunmaktadır. Günümüzde, kilisenin bodrum katında yer alan ve Aziz Theodoros'un kabartma mermer bir resminin bulunması, bu bilgiyi kanıtlar niteliktedir. Ermeni gezgini Polonyalı Simeon'un 1608'de yayınlanmış olan seyahatnamesinde de bu kiliseden söz edilmektedir (Seropyan, 1994: 341-342).

1641'de Ermeni Patriklik Makamı'nın Kumkapı'ya taşınmasından dört yıl sonra, 1645'teki yangında harap olmuştur. Kilisenin, 1649'a kadar bölge halkının da yardımlarıyla yeniden inşa edildiği bilinmektedir. 1677'de kilise çevresinde kurulan basımevinde, çoğunluğu dini kitaplardan oluşan birçok kitap yayınlanmıştır (Pamukciyan, 2002: 144)

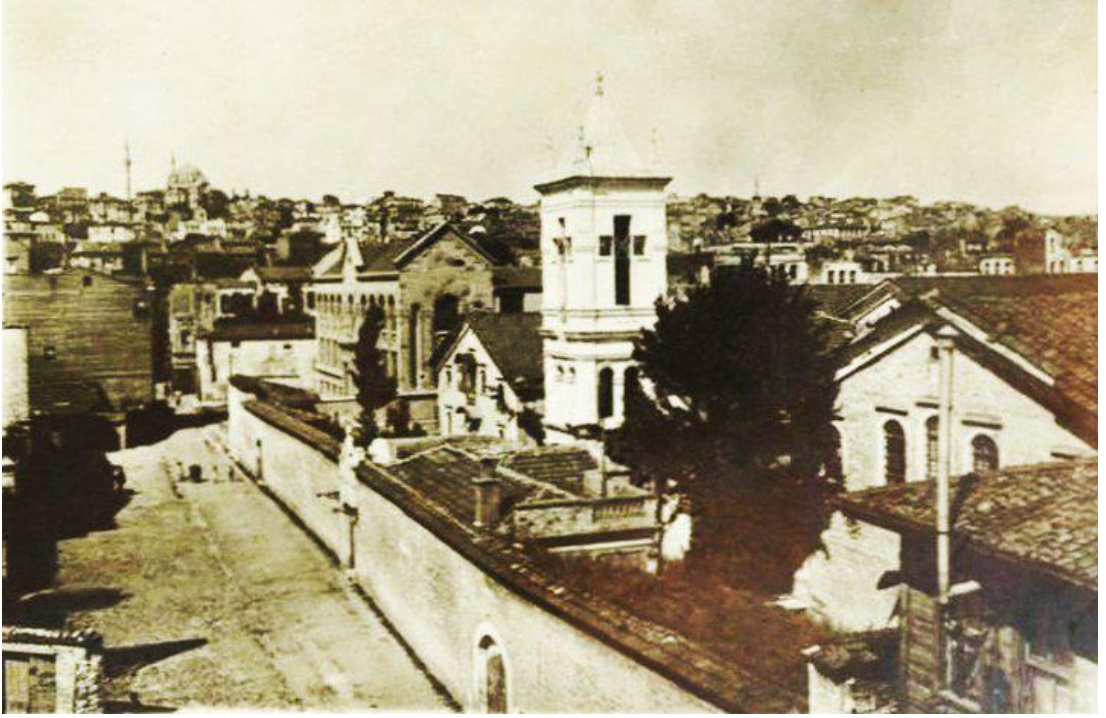
Kilisenin 1718 Temmuz'undaki yangında, patrikhane yapısı ile birlikte yanması üzerine, dönemin patriği Rahip Hovhannes Golod'un çabaları ile hassa mimarı Melidon Araboğlu ve Sarkis Kalfa yönetiminde onarım çalışmaları başlatılmıştır.

---

<sup>1</sup> Apsid: Kiliselerde koronun arkasında bulunan ve camilerin mihrap kısmının karşılığı olan, yarım daire ya da yarım çokgen şeklinde çoğu tonozla örtülü bölüm (Hasol, 2008; 43).

<sup>2</sup> Narteks: Bizans kiliselerinde sahna girilmeden önce gelen, sahından sütunlarla ya da duvarla ayrılan bölüm (Hasol, 2008; 338).

Patrikhane binası ile paralel yürütülen ve kısa sürede tamamlanan çalışmalar sonucunda, 13 Aralık 1719'da merkez kilise Surp Asdvadzadzin, kadınlara mahsus güneydeki kilise Surp Hagop ve halkın 'Dış kilise' olarak bahsettikleri kuzeydeki kilise Surp Sarkis adıyla takdis edilerek ibadete açılmıştır. İlk kez bu tarihten itibaren kilise, Ana Kilise, Katedral anlamına gelen "Mayr Yegeğetsi" adıyla anılmaya başlanmıştır (Seropyan, 1994: 341-342) (İncicyan, 1976; 38) (Şekil 2.20).



Şekil 2. 20. 1967 Tarihli Meryem Ana Kilisesi ve Bezciyan Okulu (Köseyan, 1971)

Kilise, 1762'deki yangında kısmen hasar gördükten sonra, dönemin patriği Başpiskopos Hagop Nalyan'ın ve Koca Ragıp Paşa'nın çabaları ile 1764 yılında onarılmıştır. Bu onarım sırasında, önceden kilise avlusunda bulunan Kudüs Patrikliği Vekâlethanesi, bugünkü Patrikhane'nin güneyinde bulunan lojman yapısının yerine, yeniden inşa edilmiştir. 1769'da yangınlarla mücadele amacıyla, kilisenin avlusuna bir su havuzu inşa edilerek, tulumbacı grubu kurulduğu da kayıtlarda yer almaktadır. 1819'daki onarımdan sonra, takdis edilirken, kuzeydeki kilise Surp Khaç, güneydeki kilise ise 'Vortvots Vorodman' olarak adlandırılmıştır. Söz konusu yapılar, günümüzde aynı adlarla anılmaktadır. Kuzeydeki kilise yemek salonu, güneydeki kilise ise kültür merkezi olarak kullanılmaktadır. Kiliseler, son büyük onarımlarını, 1826 Hocapaşa Yangını'nda harap olduktan sonra geçirmişlerdir. Krikor Amira



Balyan ve Dövletyan Garabed'in planlarını çizdiği, üç büyük, üç küçük kilise ve şapellerden oluşan kompleksin onarımı Eylül 1828'de tamamlanmıştır. Bu sırada, fakir çocuklar için bir dersane, ilahi öğrenimi için iki sınıf, yangına karşı bir havuz ve tulumbacılar için bir oda komplekse eklenmiş, Surp Harutyun Şapeli'nin bodrumuna bir ayazma inşa edilmiştir. Ayrıca, Patrikhane ve Kudüs Patrikliği Vekalet Binaları da yeniden yapılmıştır. Kilise avlusundaki, havuz ve tulumbacılar odası günümüze ulaşmamıştır. 1870'de katedralin ana girişine saatli bir çan kulesi inşa edilmiştir (Seropyan, 1994: 341-342). 1902 ve 1985'te onarımlar geçirmiş olan kilise kompleksinde, son onarım 2010 yılında Vortvots Vorodman Kilisesi'nin restorasyonu ile yapılmıştır (Şekil 2.21).



Şekil 2. 21. Surp Asdvadzadzin Kilisesi Giriş Ön Görünüşü (Birgül, 2013)

Kilise grubu, yaklaşık üç metre yüksekliğinde tuğla hatıllı taş duvarlarla çevrili bir avlunun içinde yer almaktadır. Bu taş duvar üzerinde yer alan ve Şarapnel Sokak'a açılan kesme taştan yapılmış basık kemerli ana kapısı, dekoratif alınlığı, sövesiyle ve arkada çan kulesinin görüntüsü ile komplekse görkemli bir giriş oluşturur. Surp Asdvadzadzin Kilisesi, doğu-batı aksında, üç nefli bazilikal planlı, taş örgülü, kırma

çatıyla örtülü bir yapıdır. Ana kiliseye, batı cephesine bitişik kesme taş çan kulesinin altındaki kemerli kapıdan girilmektedir. Üç nefte ayrılmış olan giriş bölümünde, yan nefler orta bölümden üç basamak yüksektedir. Yapıda, orta ve yan nefler, basık kemerlerle birbirine bağlanan on dört adet alçı kaplamalı ahşap sütunla birbirinden ayrılmaktadır. Orta nef basık tonozla, yan nefler ise düz döşeme ile örtülüdür. Doğu ucunda apside sonlanan kilisenin bu bölümü, koroya, patriklik ve episkopos tahtlarına ayrılmıştır. Yapıda, ayrıca, kuzey ve güneydeki bitişik şapeller ve yan kiliselere açılan geçişler bulunmaktadır. Giriş ve yan cephelerde, alttakiler daha yüksek ve üst üste iki sıra olmak üzere, klasik çizgide kemerli pencereler bulunmaktadır. Giriş cephesinin simetri eksenindeki çan kulesi, yapıya eklendiği dönemdeki üslup ile paralel olarak, kat silmeleri ve geometrik motifli süslemeleri ile, sade ve sıvalı kiliseden daha gösterişlidir (Seropyan, 1994: 341-342).

Kompleksin kuzey ve güney kiliseleri olan Surp Khaç ve Vortvots Vorodman, simetrik yapılardır. Taş duvar ve tuğla kemer örgülü, kırma çatılı, üç nefli bazilika tipindeki kiliselerin nefleri, basık kemerlerle bağlanan sütunlarla birbirinden ayrılmaktadır. Orta nefler basık tonozla örtülüdür. Sıvalı cephelerin açıklık düzenlerini sade, üst üste iki sıra halinde dizilmiş, kemerli pencereler oluşturmaktadır. Diğer iki kiliseden farklı olarak, Vortvots Vorodman Kilisesi'nin batı bölümünde, genellikle koro tarafından kullanılan, kuzeybatı ve güneybatı duvarlarına bitişik ahşap merdivenlerle ulaşılan, ahşap ve "U" planlı bir galeri katı bulunmaktadır. Katedral kompleksinde ayrıca, Surp Harutyun, Surp Hovhannes Mıgırdiç ve Surp Vorvots Vorodman Şapelleri, Surp Dzınunt Vaftizhane Kilisesi ve Surp Teodoros Ayazması bulunmaktadır (Seropyan, 1994: 341-342).

- *Surp Harutyun Ermeni Kilisesi*

Çakmaktaşı Sokak numara 35-37'de bulunan kilise, eskiden liman bölgesi olduğu bilinen ve Bizans surlarının dışında kalan dolgu alanda bulunmaktadır. Kumkapı surlarının bir bölümü kilisenin bitişiğinde, aslına uygun biçimde restore edilmiştir (Özyalçın, Sezer, 2010: 98).

Kilisenin, önce balıkçılık ve kayıkçılıkla geçinen Ermeniler için 1832 tarihli fermanla sur dışında ahşap bir şapel olarak inşa edildiği bilinmektedir. Daha sonra, Harutyun Amira Bezciyan'ın aldığı fermanla bu şapel genişletilmiş ve yanına yoksul balıkçı çocukları için bir okul yapılmıştır. 1855 yılında kâgir olarak yenilenen şapel, günümüzdeki kiliseye dönüştürülmüştür. Kilisenin çan kulesi ise, 1907'de onarım görmüştür (Tuğlacı, 1992).



Şekil 2. 22. Surp Harutyun Kilisesi Güney Cephesi (Birgül, 2013)

Surp Harutyun Kilisesi'ne doğu cephesi merkezindeki kapıdan girilir. Bu kapının açıldığı geçişin ulaştığı alan üç neflidir, üzerinde galeri (vernadun) yer alır. Bu alana, ilk girişin kuzeyindeki merdivenle ulaşılır. Kilise, doğu-batı doğrultusunda Yunan haçı planında inşa edilmişse de haçın güneydeki koluna doğu yönünde eklenen hazine odası, rahip hazırlanma odası gibi alanlar simetrisini bozmaktadır. Doğu yönündeki tekli absid dışa doğru çıkıntı yapmaktadır (Özyalçın-Sezer, 2010: 98) (Şekil 2.22).

### 2.3.2.2. Camiler

#### - *Muhsine Hatun Cami (İbrahim Paşa Cami)*

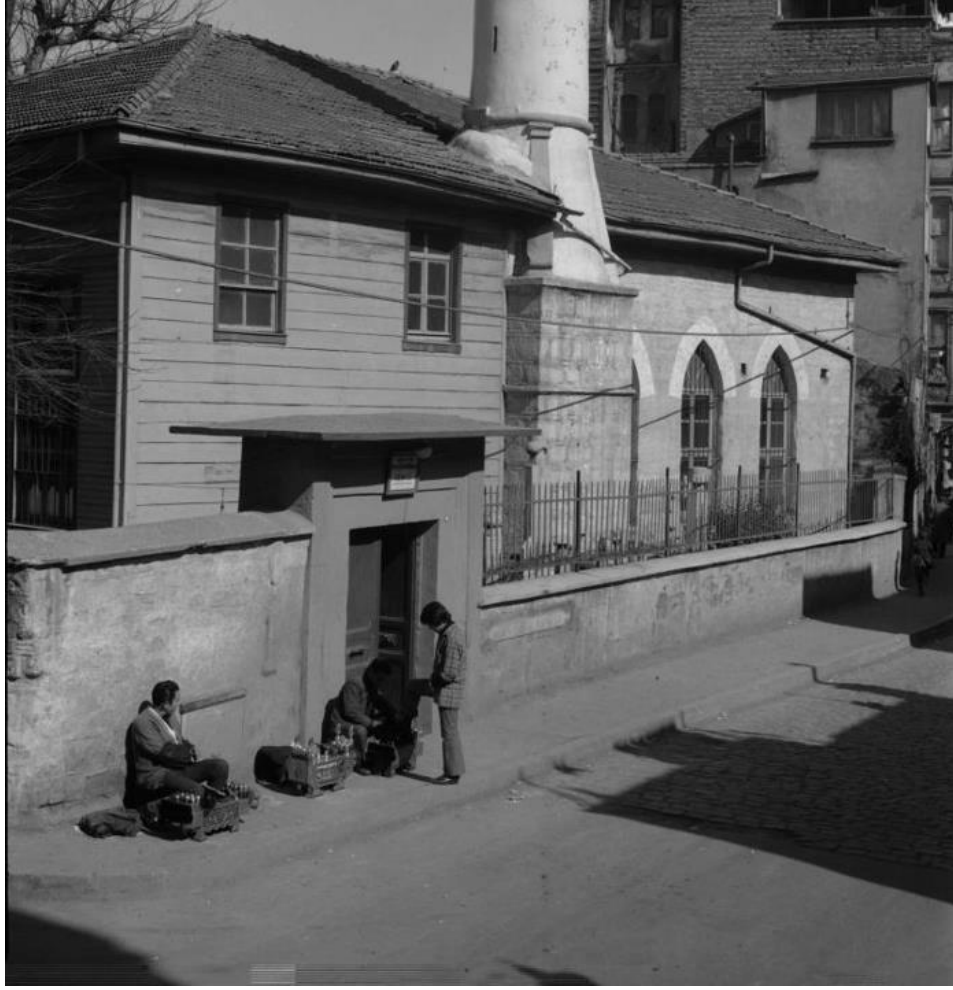
Yapı, Çifte Gelinler Caddesi'nin Tavaşi Çeşmesi Sokak ile kesiştiği köşede, ağaçlı bir avlu içerisinde bulunmaktadır.

Sadrazam İbrahim Paşa'nın ölümünden sonra eşi Muhsine Hatun tarafından, 1532'de Mimar Sinan'a yaptırılmıştır. Özgün durumunda bir cami, caminin mihrabı önündeki yerde bir zaviye ve çevresinde hücreler inşa edildiği bilinmektedir. Başlangıçta mescit-tekke, daha sonra cami-tekke niteliğinde olan yapı, tarihleri tespit edilemeyen birçok onarım geçirmiştir. 18. yüzyılın son çeyreğinde ise, esaslı bir onarımdan geçtiği bilinmektedir. Yapı, 19. yüzyılın sonlarında bugünkü biçimini almıştır. Cami ve şadırvan dışındaki bölümleri bugün mevcut değildir (Öz, 1987: 111).

Dikdörtgen planlı camide, harimin duvarları kâgir, kapalı son cemaat yerinin duvarları ahşaptır. Her iki bölümü de örten kırma çatı günümüzde Marsilya tipi kiremitle kaplıdır. Mescidin ilk yapımından günümüze, hemen hiç değişmeden gelen harim girişi basık kemerlidir (Tanman, 1995: 495) (Şekil 2.23).



Şekil 2. 23. Muhsine Hatun Cami Güney Cephesi (Birgül, 2013)



**Şekil 2. 24.** 1974 Yılında Muhsine Hatun Camii Güney Cephesi (Mehmet Üngör Arşivi)

Ana kapının üst tarafında, 1532 tarihli inşa kitabesi yer almaktadır. Harimin kuzey duvarının ekseninde giriş, yanlarda dikdörtgen açıklıklı birer pencere, güney duvarının ekseninde mihrap, bunun yanlarında, neogotik üslupta sivri kemerlerin taçlandığı birer pencere, doğu ve batı duvarında da aynı türde kemerleri olan üçer pencere sıralanır. Harimin kuzeybatı köşesinde yer alan minare, yapının batı cephesinde kesme küfeki taşı ile örülü kaide üzerine oturur. Kaide gibi küfeki taşı ile örülmüş olan pabuç kısmı kesik koni biçiminde olup köşelerinde süsleyici nitelikte gömme sütunlar bulunmaktadır. Tuğla örgülü, silindir biçimindeki gövdenin üzerinde, basit demir korkuluklarla sınırlandırılmış şerefe, aynı malzeme ile örülmüş peteğin üzerinde de kurşun kaplı, koni biçimindeki ahşap külah vardır (Tanman, 1995: 495) (Şekil 2.24).



- *Behram Çavuş Cami*

Yapı, Kumluk Sokak, 1 numarada yer almaktadır. Sokollu Mehmed Paşa Dönemi'nde Başçavuş Behram Ağa tarafından, 1655-1661 yıllarında yaptırıldığı bilinmektedir (Öz, 1987; 35). Avlu içerisinde bulunan caminin içinde, Hattat Sami Efendi'nin eseri olan levhalar yer almaktadır.

Kırma çatılı cami, son yüzyıl içinde geçirdiği onarımlar sonucunda büyük ölçüde değişerek özgün mimari özelliklerini yitirmiştir (Şekil 2.25).



Şekil 2. 25. Behram Çavuş Cami Batı Cephesi (Birgöl, 2013)

- *Tavaşı Süleyman Ağa Cami*

Yapı, Kumkapı Tren İstasyonu'nun karşısında, Babayiğit Sokağı'nda yer almaktadır. 17. yüzyılda Osmanlı sarayında haremelerde görev yapan Tavaşı Süleyman Ağa tarafından yaptırılmıştır (Öz, 1987; 145). Bodrum kat üzerine, tek katlı yığma olarak yükselen dikdörtgen planlı yapı, kırma ahşap çatılı ve ahşap minarelidir. Caminin giriş bölümündeki eklemeler ve cephe kaplamalarındaki değişiklikler, 20. yüzyılda onarıldığını ortaya koymaktadır (Şekil 2.26).



Şekil 2. 26. Tavaşı Süleyman Ağa Camii Dış Görünüşü (Birgül, 2013)

### 2.3.2.3. Eğitim Birimleri

Kumkapı'da çalışma alanı içerisinde yakın bir tarihe kadar iki adet eğitim yapısı mevcuttu. Surp Artin Kilisesi'nin yanında bulunan, Boğosyan Varvryan Ermeni İlkokulu'na (1981-82) hizmet veren yapı günümüzde dernek yapısı olarak kullanılmaktadır. İşlevini sürdürmekte olan Bezciyan Ermeni İlköretim Okulu, dönemin patriği Hovhannes Golod'a takdim edilen 1719 tarihli bir fermanla İstanbul'un fethinden sonra Kumkapı ve çevresine yerleşen Ermeniler, kiliselerini yaptırmış ve hemen yanına veya yakınına eğitim yuvalarını açmışlardır (Seropyan, 1994: s.187).

#### - *Bezciyan Okulu*

İstanbul'un en eski Ermeni okullarından biridir. Kumkapı'da, Surp Asdvadzadzin Patrikhane Kilisesi'nin yanında bulunmaktadır. Okulun ilk inşası 1719'da Patrik Hochannes Golod tarafından yaptırılmıştır. 1741'de, Nalyan Hagop Başpiskopos tarafından seminer kısmı ilave edilmiştir. 1826'da Hocapaşa Yangını'nda Patrikhane binası ile birlikte yanan okul, 1830'da Bezciyan Kazaz Artin Amira tarafından yeniden inşa edilerek Bezciyan adını almıştır (Pamukciyan, 2002: 196).

İki buçuk kat yüksekliğinde olan kırma çatılı kâgir yapının kütlesi sade dikdörtgen planlıdır. Sokağa bakan ön cepheden girilirken, arka tarafı bahçeye açılmaktadır. Zemin kat pencereleri dikdörtgen olup, üst katta ise pencereler kemer şeklindedir. Yatayda uzanan yapının alt ve üst kat pencereleri boyunca devam eden sütunlar dikeyliği de vurgulamaktadır. Cephe bezemeleri Ermeni mimarlığından alıntılar taşımaktadır (Şekil 2.27) (Şekil 2.28).





Şekil 2. 27. 1962 tarihinde Beziyan İlköğretim Okulu (<http://www.facebook.com/kumkapiyaozlem>, 9 Mayıs 2013)



Şekil 2. 28. Beziyan İlköğretim Okulu Batı Cephesi (Birgöl, 2013)

#### 2.3.2.4. Kamu Kurumları

Çalışma alanı içerisinde, iki adet kamu yapısı mevcuttur; eski karakol ve İdari Mahkeme yapısı.

##### - *Eski Karakol Yapısı*

Çifte Gelinler Caddesi üzerinde yer alan eski karakol hakkında, bir belge bulunamamıştır. Restorasyon geçirmiş yapının giriş katı kullanılmamakta, üst katları da otel olarak kullanılmaktadır. Sonradan işlev nedeni ile birleştirilen yan bina olmaksızın yapı özellikleri incelendiğinde, 19. yüzyıla tarihlendirilebilir. Kâgir ve sonradan ilave edilen bir kat ile beraber 4 katlı olup, cephe düzeni incelendiğinde simetrik özellik gösterir. Mermer sütunlar ile belirginleştirilmiş giriş orta kısımdan, merdivenler ile yükseltilmiş bölümden sağlanmıştır. Pencereler, cumba hizası ve iki cumba arasında kemerli, yan kısımlarda ise dikdörtgen formdadır (Şekil 2.29).



Şekil 2. 29. Eski Karakol Yapısı'nın Çifte Gelinler Caddesi Görünüşü (Birgül, 2013)



- *Eski İdare Mahkemesi (Yabancılar Misafirhanesi)*

Çifte Gelinler Caddesi ve Büyük Kömürcü Sokak'ın kesiştiği noktada yer alır, Samsa Sokak'ta da cephesi bulunmaktadır. Yapı günümüzde suçlu yabancıların sınır dışı edilene kadar misafir edildiği bir işlevde kullanılmaktadır. Yapı, adasında yer alan eski rahibe okulu ve bitişindeki yapıların yıkılması sonucu, boş kalan arazi üzerine 20. yüzyılda inşa edilmiştir. Restorasyon gören yapıya giriş, Büyük Kömürcü Sokak'tan ve ada içerisinde kullanımı buraya ait olan otoparktan mevcuttur. Dört katlı yapı dikdörtgen pencereleri ile sade bir cepheye sahiptir (Şekil 2.30 ve 2.31).



Şekil 2. 30. Yabancılar Misafirhanesi'nin Samsa Sokak'tan Görünüşü (Birgül, 2013)



Şekil 2. 31. Yabancılar Misafirhanesi'nin Büyük Kömürcü Sokak'tan Görünüşü (Birgül, 2013)

### 2.3.3. Konut Özellikleri

Kumkapı kent dokusu incelendiğinde, meydan çevresinde ticari yapıların yoğunlaştığı ve meydanın batısına doğru uzanan, Batı etkisinde gelişmiş ızgara sistem yapı adaları üzerinde bitişik nizam konut dokusu yoğunluğu görülmektedir. Kumkapı’da gayrimüslim halkın uzun yıllar yoğun olarak bulunması, mevcut konut tipolojisinin oluşumunda önemli ölçüde etkili olmuştur. Çalışma alanındaki etkileşimler sonucunda, farklı 3 düzende konut yapısı tipi görülmektedir; tek yapı, ikiz evler ve sıraevler (Akın, 1995: 120-121).



Şekil 2. 32. 721 Ada, No: 37 (Birgül, 2013)

Kumkapı konutlarının, genellikle iki, üç veya dört katlı, doğrudan sokaktan girilen, ağırlıklı olarak cumbalı, dar cepheli, dikdörtgen planlı, arka tarafta bahçeye açılan, malzeme açısından taş, tuğla ve ahşabın kullanıldığı yapılar oldukları görülmektedir. Bu düzende yer alan köşe parsellerde bulunan yapıların ise, iki sokağa da geniş cephesi bulunmaktadır (Şekil 2.32).

Kumkapı'da parsel boyutları genellikle dar ve uzun olduğundan gerek plan gerekse cephe tasarımında farklılaşma söz konusu olmamıştır. Cephe özellikleri incelendiğinde, en yaygın olarak görülen, girişin cephenin sağ veya sol tarafında bulunup, diğer tarafta pencerelerin yer almasıdır. Ancak, girişin ortadan olup, pencerelerin sağ ve sol taraflarda olması durumuna da rastlanmıştır. Zemin kat kotunun yüksekliği, bodrum katlara pencere yapılmasını mümkün kılmış, bunlar, giriş kat pencereleri ile aynı hizada konumlanmıştır. Pencerelerin düşeyde aynı akslar birbirini takip etmesi üst katlarda da uygulanmıştır. Pencereler, genelde dikdörtgen formda giyotin olup, özellikle zemin ve bodrum katta dökme demir parmaklıklar çokça görülmektedir. Bazı örneklerde, tam kemer veya basık kemerli pencerelere de rastlamakla birlikte, tek yapı içerisinde farklı pencere tiplerine de rastlamak mümkündür.

Cumba kullanımı, Kumkapı konutlarında çok rastlanan bir mimari elemandır. Bunun nedeni dar parsellerde özellikle cepheye bakan odaların genişletilme çabasıdır. Cumbalar yapının orta kısmında yer alıp, sağ ve sol tarafında bulunan pencerelerin simetri aksını oluşturur. Bazı örneklerde tek kat iken, bazen iki kat yüksekliğinde kullanımlar da mevcuttur. Cumbaların üst kısmı birçok örnekte balkon olarak kullanılmaktadır. Cumbalar, volta döşemeli tuğla, demir putrelli veya ahşap strüktürlü olabilmektedir. Cumba altlarında, genellikle taş veya dökme demir malzeme ile oluşturulmuş motifli görsel elemanlar mevcuttur. Cumbalar genellikle dikdörtgen planlı olup, üçgen ve açılı tipte, yarım altıgen biçimde çıkmalar da mevcutken, köşe parsellerde dairesel formlara da rastlamak mümkündür.

Konutlarda, genellikle kat yükseklikleri birbirine yakındır (2-2,5 kat, 3-3,5 kat, 4 ve üzeri kat), ancak çeşitli nedenlerden dolayı yapılara uygulanan ilave katlar sokak silüetini bozmaktadır.

Sıraevler, İstanbul'da 19.yüzyılın ikinci yarısından başlayarak, orta ve küçük burjuvazinin (küçük tüccar, küçük esnaf, sanatkârlar ve orta küçük bürokratlar) konutları olarak inşa edilmiştir. Osmanlı konut tipolojisinde yer almayan sıraevler, Osmanlı İmparatorluğu'nda Batı dünyasının kültürel etkilerinin görülmeye başlanmasıyla oluşan bir konut tipidir (Batur, 1985; 1048).

Kumkapı'da sıraevler, diğer tarihi konut tiplerinden cephe özellikleri açısından farklılık göstermediğinden, sokak dokusu içerisinde uyum gösterir. Sıra evler aynı zamanda çeşitli kiliselerin lojmanı olarak da inşa edilmiştir. Bunlar, genellikle kilise yakınında konumlanır. Buna en belirgin örnek, Ayia Kiryaki Kilisesi'nin Çifte Gelinler Caddesi'ne bakan cephesinde iki kat yüksekliğinde sade bir cepheye sahip, alt katı dükkan, üst katı ise kilise görevlilerinin lojmanı olarak kullanılan sıraevlerdir (Şekil 2.33). Bir diğer örnek ise, Surp Astvazazin Kilisesi'ne bağlı Tavaşi Çeşme Sokak'ta yer alan, 1890 tarihli, iki kat yüksekliğinde cumbalı ve arka bahçesinden Surp Astvazazin Kilisesi'ne bağlantısı bulunan sıra ev dizisidir (Şekil 2.34). Bu sıraevlerin, iyon düzenindeki pilastrları, kat silmeleri, kapı ve pencere söveleri, giriş katındaki ve cumbalarındaki kabartmalı bitki ve geometrik motifli bezemeleri, simetri eksenindeki evlerin üstüne oturan üçgen alınlığı ile diğer konutlardan farklılaşan görkemli bir ön cephesi vardır. Bu dizi, öncelikle Ermeni din görevlileri için inşa edilmiş olmakla birlikte, daha sonra yoksul Ermeniler için sosyal konut olarak kullanılmıştır, ancak günümüzde harap halde bulunmaktadır (Akın, 1995: 120-121). Son örnek ise, Surp Haruyun Kilisesi'ne bağlı Behram Çavuş Sokak'ta yer alan üç kat yüksekliğinde ahşap cumbalı sıraevlerdir (Şekil 2.35).

Kumkapı'da, İstanbul'a özgü bir tipolojik bir grup olarak, 19. yüzyıl kültürel mirasının örneği çok sayıda ikiz evler ve sıraevler mevcuttur. Ancak, bakımsızlıktan yıkılmış durumdadır, yapılarda yapılan değişimler sonucu birçoğu özgün halini sürdürememektedir.





Şekil 2. 33. 727 ada, no:36-38-40-42-44-46'de yer alan sıraevler (Birgül, 2013)



Şekil 2. 34. 727 ada, no:36-38-40-42-44-46'de yer alan sıraevler (Birgül, 2013)





Şekil 2. 35. 181 ada, no:13-15-17-19-21’de yer alan sıraevler (Birgöl, 2013)

## BÖLÜM 3

### ÇALIŞMA ALANINDAKİ ÇEVRESELVE MİMARİ NİTELİKLERDE DEĞİŞİMİN KARŞILAŞTIRMALI İNCELEMESİ

Tez çalışmasının bu bölümünde, Kumkapı’da günümüzde gerçekleştirilen alan çalışmasında elde edilen veriler doğrultusunda gerçekleştirilen analizler ele alınmaktadır. Ancak bunun yanı sıra, belirlenen amaç doğrultusunda, 1994 yılında Mimar Pelin Pınar G. Özden tarafından gerçekleştirilen, ‘Kumkapı Telli Odalar Sokağı’nda Bir Fiziksel Çevre Koruma Çalışması’ adlı tezde elde edilen veriler ile, Kumkapı’da günümüzdeki durum karşılaştırılarak seçilen çalışma alanının son 19 yıllık süre içerisindeki değişimi incelenmiştir. Değişim incelenmesi amacı doğrultusunda hazırlanan bu tez çalışmasında, Kumkapı’da çalışma alanının sınırları, 1994’teki çalışma alanı sınırları ile aynı olacak şekilde belirlenmiştir.

#### 3.1. Doluluk-Boşluk

Analiz paftasına bakıldığında doluluk gri renk, yapı adaları içerisinde bulunan boşluklar beyaz renk, sokak ve meydanlar ise açık gri renk ile ifade edilmiştir (Şekil 3.1).

Çalışma alanı, doluluk ve boşluklarına göre incelendiğinde yapı ve tarihi duvarlar doluluk kategorisinde incelenirken, yapı adaları içerisinde yapıların arka bahçelerinin oluşturduğu alan, dini yapıları çevreleyen alanlar, sokaklar, meydanlar ve ada bazında yok olmuş yapıların oluşturduğu alanlar (182 ada) boşluk kategorisinde incelenmiştir. Yapı adası içerisinde kalan boşluklar, yapılar için değerlendirilebilir alan olma potansiyeli taşımaktadır.

Çalışma alanında yapılan hesaplamalar sonucunda, yaklaşık toplam alanının 1.023.000.000 m<sup>2</sup> olduğu, bunun %60 oranla 616.520.000 m<sup>2</sup>’sinin yapıların

oluşturduğu doluluk alanlarına ait olduğu, %40 oranla 416.480.000 m<sup>2</sup>'sinin boşlukların oluşturduğu (%35 oranla 145.750.000m<sup>2</sup>'si yapı adası içerisinde, % 65 oranla 260.730.000m<sup>2</sup>'si sokak, meydan ve ada bazında yok olmuş yapıların oluşturduğu boşluk) alan olduğu belirlenmiştir.

Alanda iki çeşit sokak dokusu görülmektedir. Alanın batı kısmında gridal doku mevcutken, meydana açılan sokaklar ışınal doku oluşturmaktadır. Dolayısıyla, gridal dokunun bulunduğu bölgede yapı adaları dikdörtgen formundayken, meydan çevresinde üçgene yakın formdadır. Alanın tren raylarıyla kesintiye uğramış kısmında da bu nedenden dolayı, üçgen forma yakın veya dikdörtgenin kesilmesinden dolayı oluşmuş yamuk formunda yapı adaları oluşmuştur. Yapı adaları, farklı boyutlarda olmakla birlikte, Surp Asdvadzadzin Kilisesinin bulunduğu 727 sayılı ada en büyüğünü oluşturmaktadır.

Çalışma alanı içerisindeki yapılar, yapı adalarını tamamen çevreleyecek şekilde bitişik nizam düzende yer almaktadır. Bu düzen, sokak ve yapı adası ayrımını daha belirgin hale getirmekle birlikte, yapı adası sınırında da keskin bir hat oluşturmaktadır. Yapılara giriş, sokaktan direk gerçekleşmektedir. Yapı adası içerisinde, yapıların arka bahçelerinin oluşturduğu boşluk alanlar mevcuttur. Bu alanlara ulaşım, genellikle köşe yapılar haricinde tüm evlerden mümkündür.





Şekil 3. 1. Doluluk-Boşluk Analizi Paftası (Birgül, 2013)



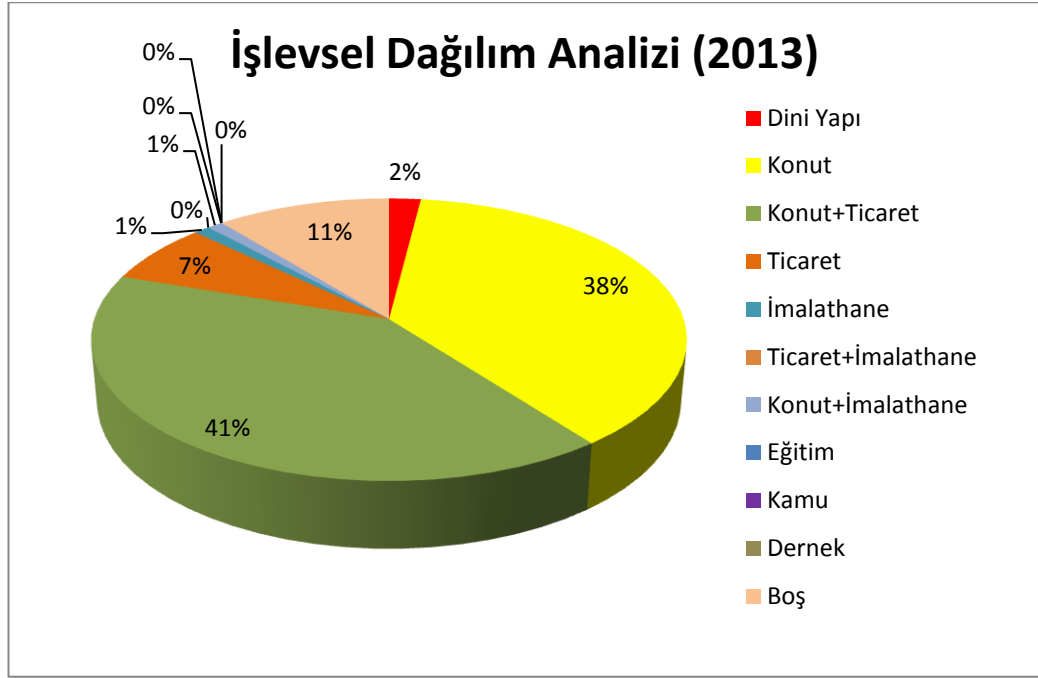
### 3.2. Alanda İşlevsel Dağılım

Günümüzde, yapılar işlevlerine göre incelendiğinde, ağırlıklı olarak konut ve konut ile birlikte ticaret işlevleri saptanmıştır. Yaya yoğunluğunun fazla olduğu cadde ve sokaklarda (Çifte Gelinler Caddesi, Telli Odalar Sokak), genellikle giriş katı ticaret (atölye, mağaza, bakkal, market, züccaciye gibi), üst katları ise konutun olduğu (yabancı uyruklulara oda olarak kiralanana ya da aileler tarafından kullanılan) karma kullanım ağırlıktadır. Sadece konut olarak kullanılan yapılar, Telli Odalar Sokak'ın güneyinde, Surp Artin Kilisesi çevresi ve doğusunda yoğunlaşmaktadır. Sadece ticari olarak kullanılan yapılar, belirli bir bölgede (meydanı çevreleyen yapı adalarında) yoğunlaşmış olup, İstanbul'un eğlence sektörüne hizmet veren tarihi restoran ve meyhaneler mevcuttur. Farklı bölgelere yayılmış olarak bulunan kilise ve camiler, dini yapıları oluşturmaktadır. Özellikle, Kumkapı'nın batısında yer alan Ermeni Patrikhanesi ve Meryem Ana Ermeni Kilisesi (Patrikhane Kilisesi olması nedeni ile) bölgenin dini kullanımını arttırmaktadır. İmalathaneler sayıca az olup, konut veya ticaretin bulunduğu yapılarda da mevcutluk göstermektedir. Bölgede kamu işlevi olarak yalnızca 'Yabancılar Misafirhanesi' mevcuttur. Eğitim yapısı olarak, Bezciyan Ermeni İlkokulu bölgenin batısında yer almaktadır. Dernek yapıları sayıca az olmakla birlikte, kilise yakınlarında yer alıp, Ermeni halkı tarafından kullanılmaktadır. Bölgede kullanılmayan yapıların oranı fazladır. Genellikle asıl sahiplerinin göç etmesinden sonra boş kalan yapılar, bakımsız geçen yıllardan sonra, kötü durumdadır. Özellikle, Tavaşi Çeşme Sokak'ta yer alan Ermeni Kilisesi'ne ait sıra evler yeniden kullanıma açıldığında, önem kazanan bir odak noktasına dönüşebilecek ve beraberinde bulunduğu sokağı da dönüştürebilecek potansiyele sahip olduğu düşünülmektedir.

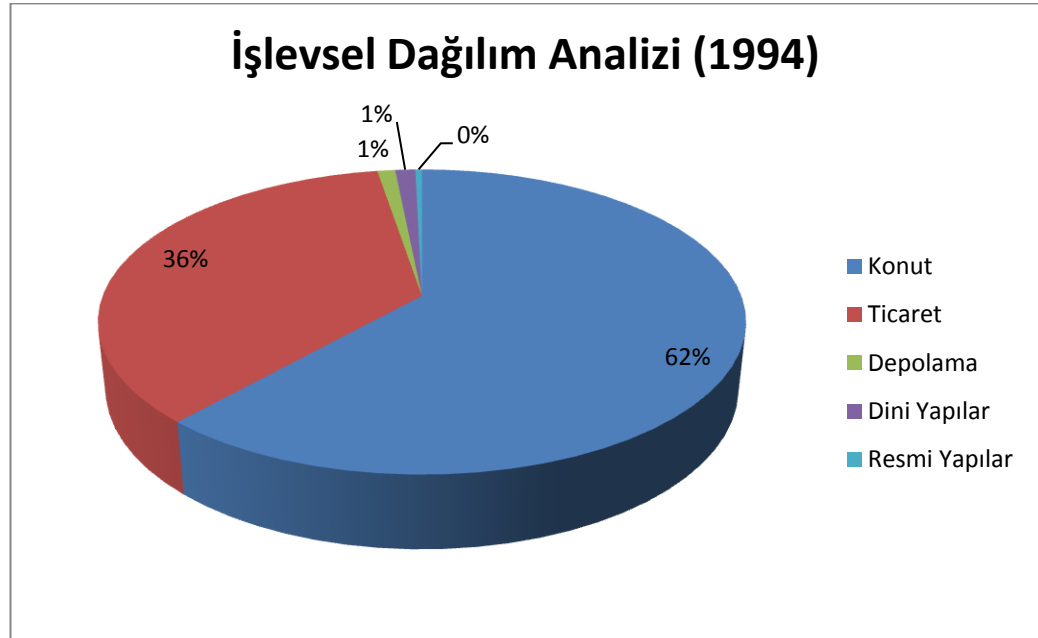
İşlevsel dağılım analiz paftasına bakıldığında; dini yapılar 10 adet (kırmızı renk ile ifade edilen) ile %2, konut yapıları 274 adet (sarı renk ile ifade edilen) ile %38, konut+ticaret yapıları 296 adet (sarı+turuncu renk ile ifade edilen) ile %41, ticaret yapıları 50 adet (turuncu renk ile ifade edilen) ile %7, imalathane yapısı 3 adet (yeşil renk ile ifade edilen) ile %1, ticaret+imalathane yapısı (turuncu+yeşil renk ile ifade edilen) 1 adet, konut+imalathane yapıları 3 adet ile (sarı+yeşil renk ile ifade edilen) %1, eğitim yapısı (mavi renk ile ifade edilen) 1 adet, kamu yapısı (mor renk ile ifade



edilen) 1 adet, dernek yapıları (kahverengi renk ile ifade edilen) 2 adet, boş yapılar ise 80 adet ile (pembe renk ile ifade edilen) %11 oranındadır (Şekil 3.2) (Şekil 3.5).



Şekil 3. 2. İşlevsel Dağılım Analizi Yüzdeleri (2013) (Toplam 721 Yapı)



Şekil 3. 3. İşlevsel Dağılım Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı)

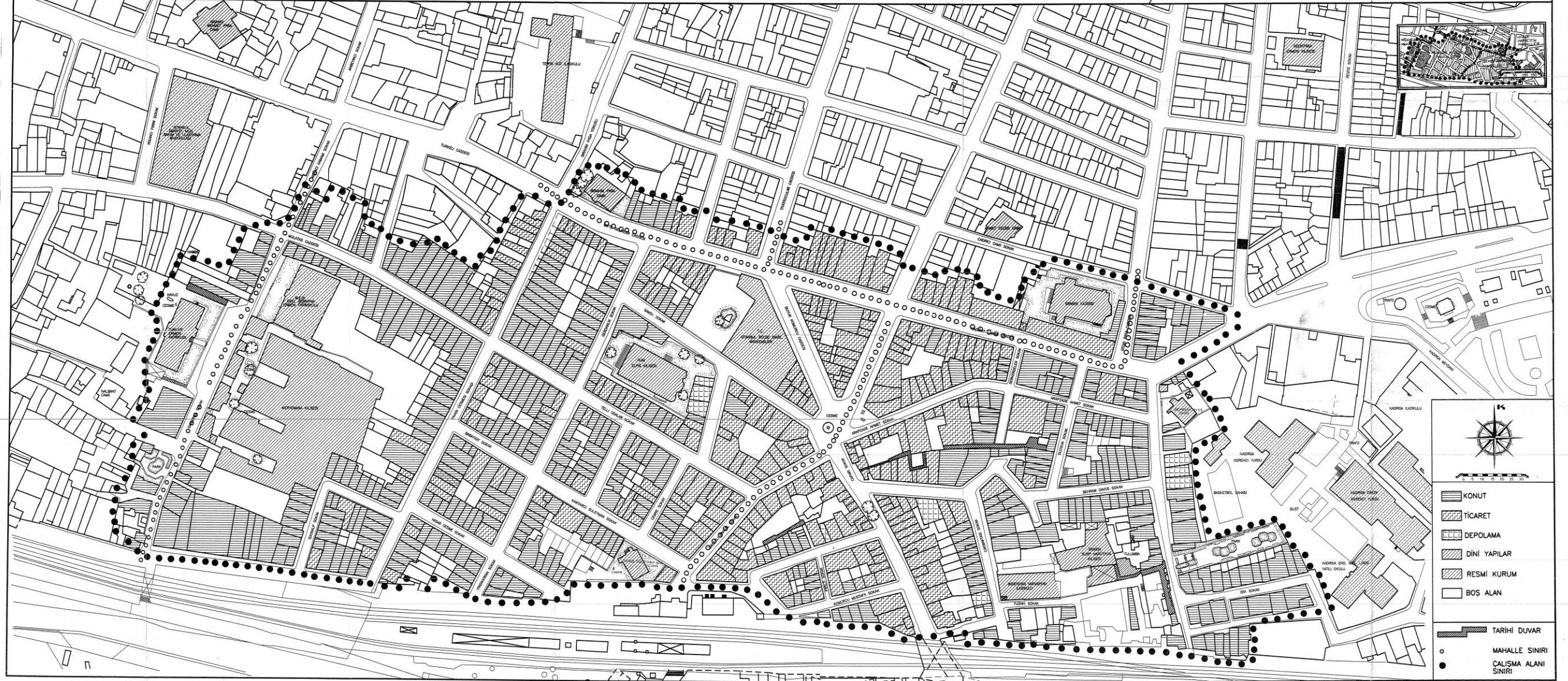
1994 yılı işlevsel dağılım analizi (arazi kullanım paftası) incelendiğinde konut yapıları 471 adet ile %62, ticaret yapıları 273 adet ile %36, depolama yapıları 8 adet ile %1, resmi yapılar 3 adet, dini yapılar 9 adet ile %1 oranındadır (Şekil 3.3) (Şekil 3.4).

1994 yılı çalışması ile 2013'deki durum karşılaştırıldığında, konut işlevli yapıların oranı (konut, konut+ticaret, konut+imalathane) %62'den %80'e yükselmiş, ticaret ve depolama işlevli yapıların (ticaret, konut+ticaret, imalathane, ticaret+imalathane, konut+imalathane) oranı %37'den %50'ye yükselmiş, dini ve resmi yapılar oran olarak değişkenlik gösterse de, sayı olarak incelendiğinde değişim göstermemiştir.

# KUMKAPI ARAZİ KULLANIM PAFTASI

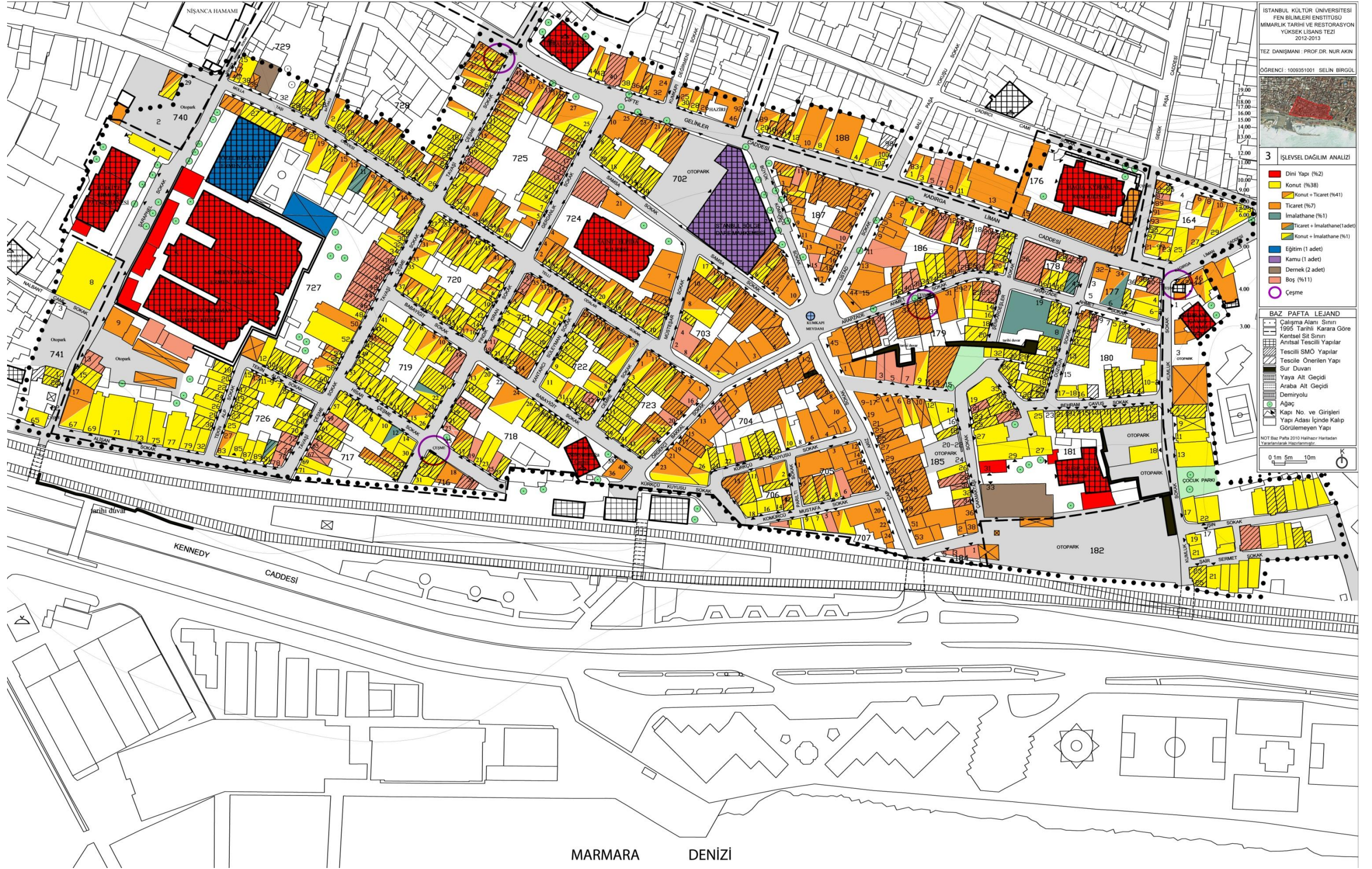
Ö : 1/500

PAFTA NO : 5



Şekil 3. 4. Kumkapı Arazi Kullanım Paftası (İşlevsel Dağılım Analizi) (Özden, 1994)



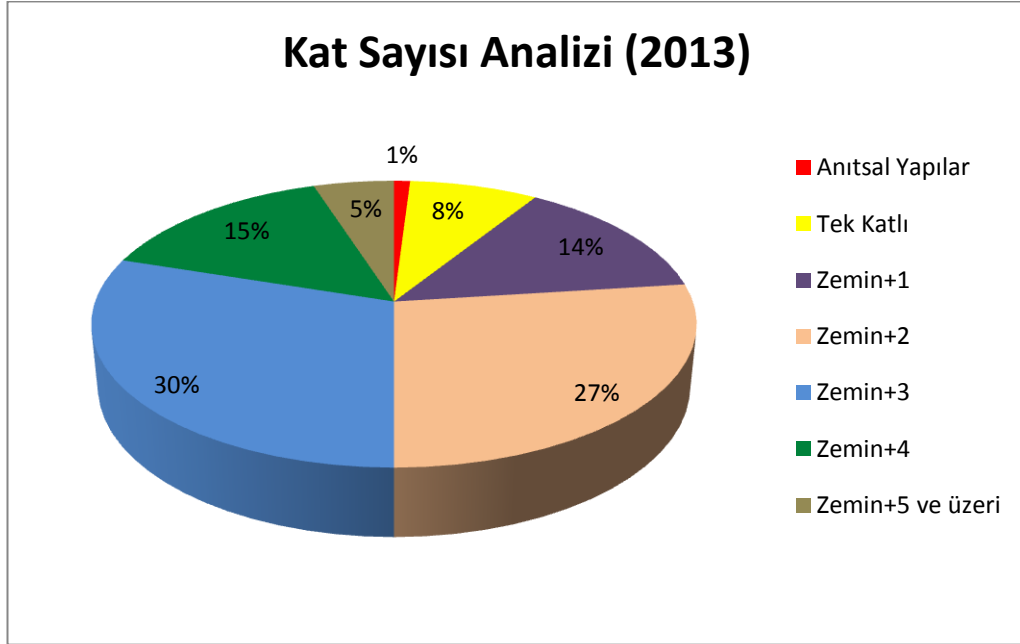


Şekil 3. 5. Çalışma Alanında İşlevsel Dağılım Analizi Paftası (Birgül, 2013)



### 3.3. Kat Sayısı Durumu

Yapılar kat sayısına göre incelendiğinde, betonarme yapılaşmanın çoğalması ile bölgede zemin+5 katı geçen, 6-7-8 katlı apartmanlar bulunmaktadır. Bu yeni yapılaşma, tarihi yapılarla yan yana geldiği noktalarda silüet bütünlüğünü bozmaktadır. Tek katlı yapılar da, yüksek yapılaşma gibi silüeti olumsuz etkilemektedir. Zemin üzeri 2 ve zemin üzeri 3 katlı yapılar, çoğunluğu oluşturmaktadır. Bunlar, genellikle geleneksel yapılardır. Zemin üzeri 4 katlı yapılar fazla olsa da, bunların bir kısmı geleneksel yapı üzerine kaçak ilave katlar eklenerek özgün kat sayısının bozulup, zemin üzeri 4 kat elde edilmesi de çokça rastlanan bir durumdur. Tek katlı yapılar da, yüksek yapılaşmada da ortaya çıktığı gibi silüeti kötü etkilemektedir. Dini yapılar, kat yüksekliği kavramının farklı olması nedeni ile 'anıtsal yapılar' kategorisinde incelenmiştir.



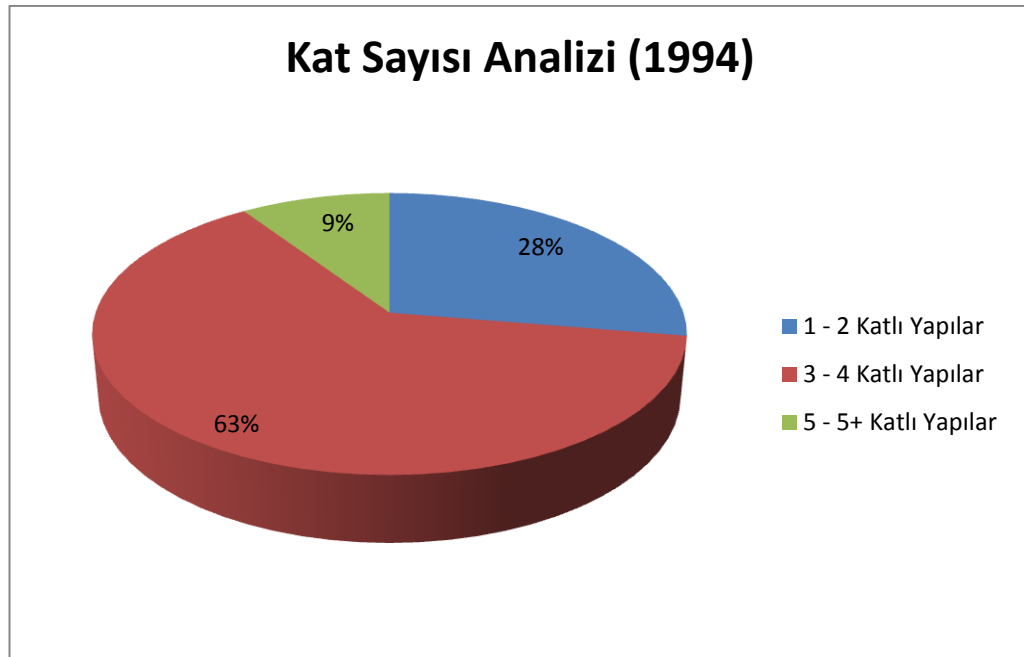
Şekil 3. 6. Kat Sayısı Analizi Yüzdeleri (2013) (Toplam 721 Yapı)

Analiz paftasına bakıldığında, anıtsal yapılar 10 adet (kırmızı renk ile ifade edilen) ile %1, tek katlı yapılar 55 adet (sarı renk ile ifade edilen) ile %8, zemin üzeri 1 katlı yapılar 101 adet (mor renk ile ifade edilen) ile %14, zemin üzeri 2 katlı yapılar 194 adet (açık kahve renk ile ifade edilen) ile %27, zemin üzeri 3 katlı yapılar 214 adet (mavi renk ile ifade edilen) ile %30, zemin üzeri 4 katlı yapılar 109 adet (yeşil renk

ile ifade edilen) ile %15, zemin üzeri 5 katlı ve üzeri yapılar 38 adet (kahve renk ile ifade edilen) ile %5 oranındadır (Şekil 3.6) (Şekil 3.9).

1994 yılı kat sayısı analizi (kat yükseklikleri paftası) incelendiğinde 1 ve 2 katlı yapılar 211 adet ile %28, 3 ve 4 katlı yapılar 481 adet ile %63, 5 katlı ve üzeri yapılar 72 adet ile %9 oranındadır (Şekil 3.7) (Şekil 3.8).

1994 yılı çalışması ile 2013 yılı çalışmasında ki durum karşılaştırıldığında, 1 ve 2 katlı yapıların oranı (Anıtsal yapılar, tek katlı yapılar, zemin üzeri 1 katlı) %28'den %23'e inmiş, 3 ve 4 katlı yapıların oranı (zemin üzeri 2 katlı, zemin üzeri 3 katlı) %63'den %57'ye inmiş, 5 katlı ve üzeri yapıların oranı (zemin üzeri 4 katlı, zemin üzeri 5 katlı ve üzeri) ise %9'dan %20'ye yükselmiştir.

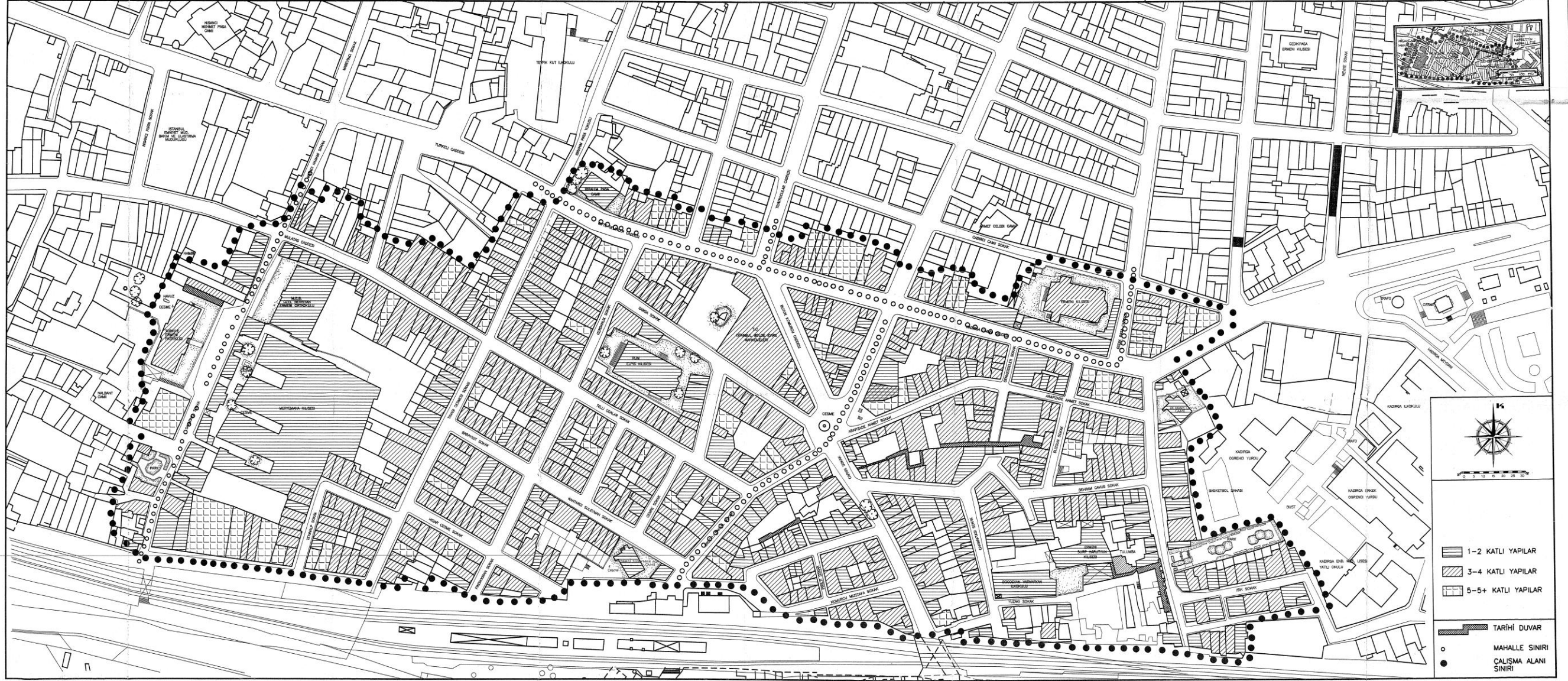


Şekil 3. 7. Kat Sayısı Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı)

# KUMKAPI KAT YÜKSEKLİKLERİ PAFTASI

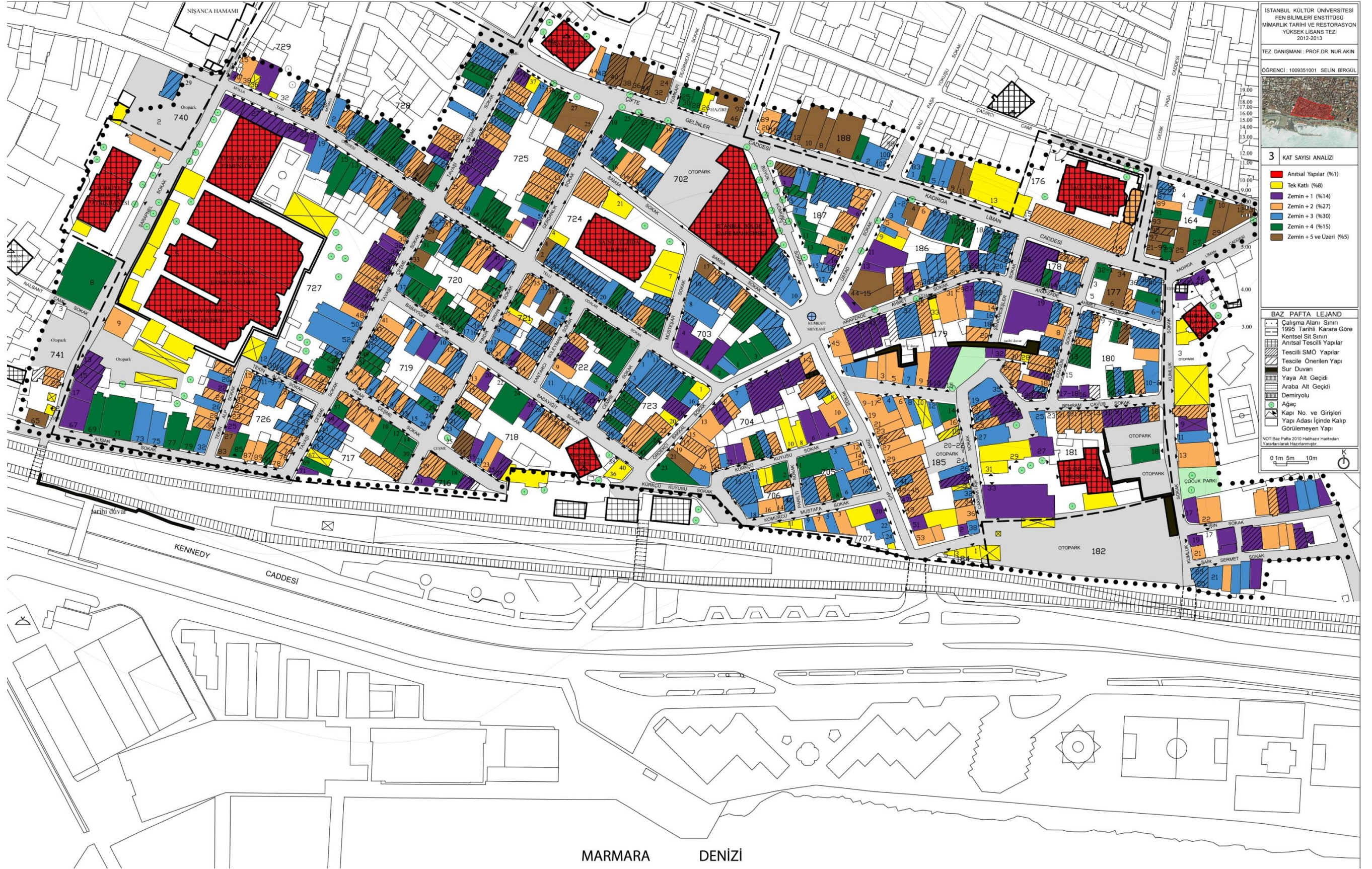
Ö : 1/500

PAFTA NO : 1



Şekil 3. 8. Kumkapı Kat Yükseklik Paftası (Kat Sayısı Analizi) (Özden, 1994)



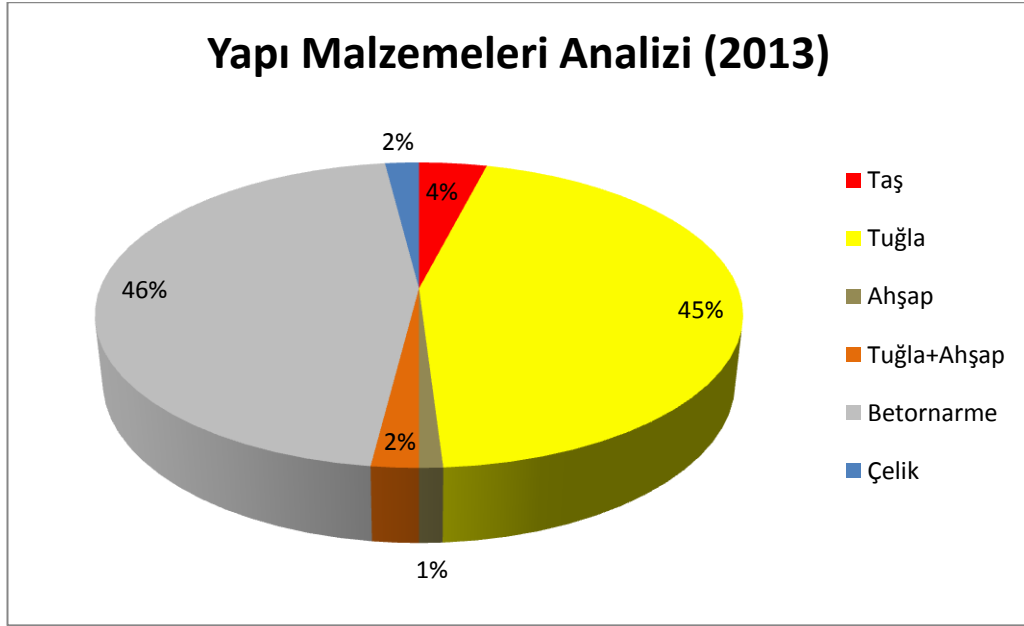


Şekil 3. 9. Kat Sayısı Durumu Paftası (Birgül, 2013)



### 3.4. Yapı Malzemeleri Analizi

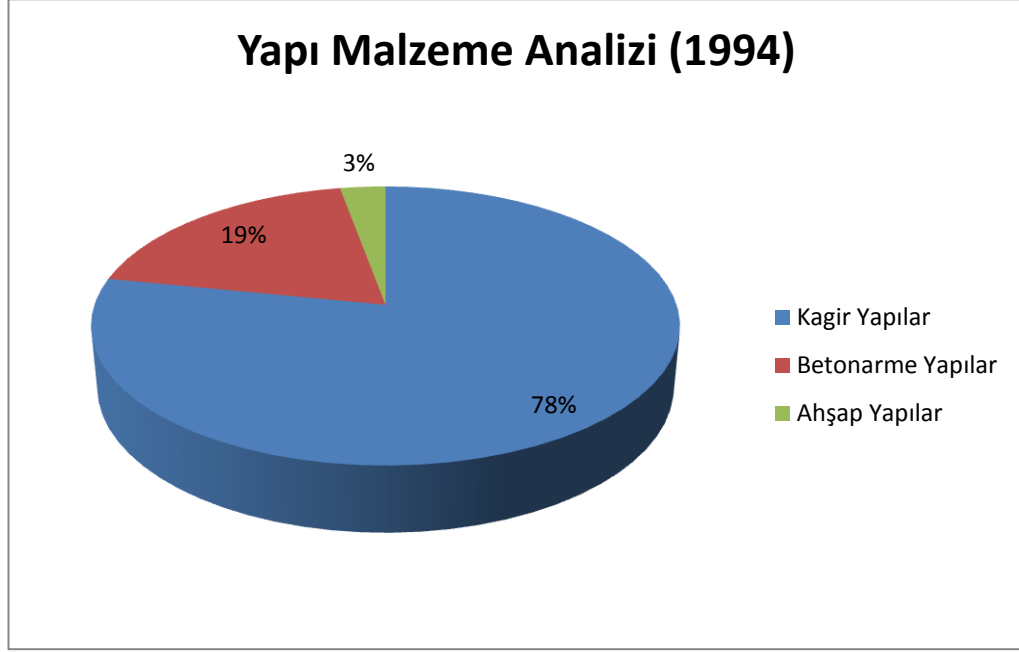
Yapılar malzeme açısından incelendiğinde büyük çoğunluğu betonarme malzeme ile inşa edilen yapılar oluşturmaktadır. Yığma tuğla yapıların döşemelerinde ise ahşap veya demir putrellere rastlanmaktadır. Yığma yapılarda incelenen örneklerde, yapılan niteliksiz onarımlarda betonarme malzeme kullanımına da (balkon sağlamlaştırma gibi) rastlanmaktadır. Röportajlara göre bazı yığma yapıların yalnızca cephesi korunarak, yapının devamının betonarme ile baştan yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Ahşap yapılaşma az sayıda olup, bazı yığma yapılarda tuğla ile ahşabın birlikte kullanımına da (ahşap cumbada) rastlanmaktadır. Taş malzemeye, dayanıklılık özelliği nedeni ile çoğunlukla dini yapılarda rastlanmaktadır. Çelik malzemeye ise, genellikle niteliksiz depo veya sundurmalarda rastlanmaktadır.



Şekil 3. 10. Yapı Malzemeleri Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı)

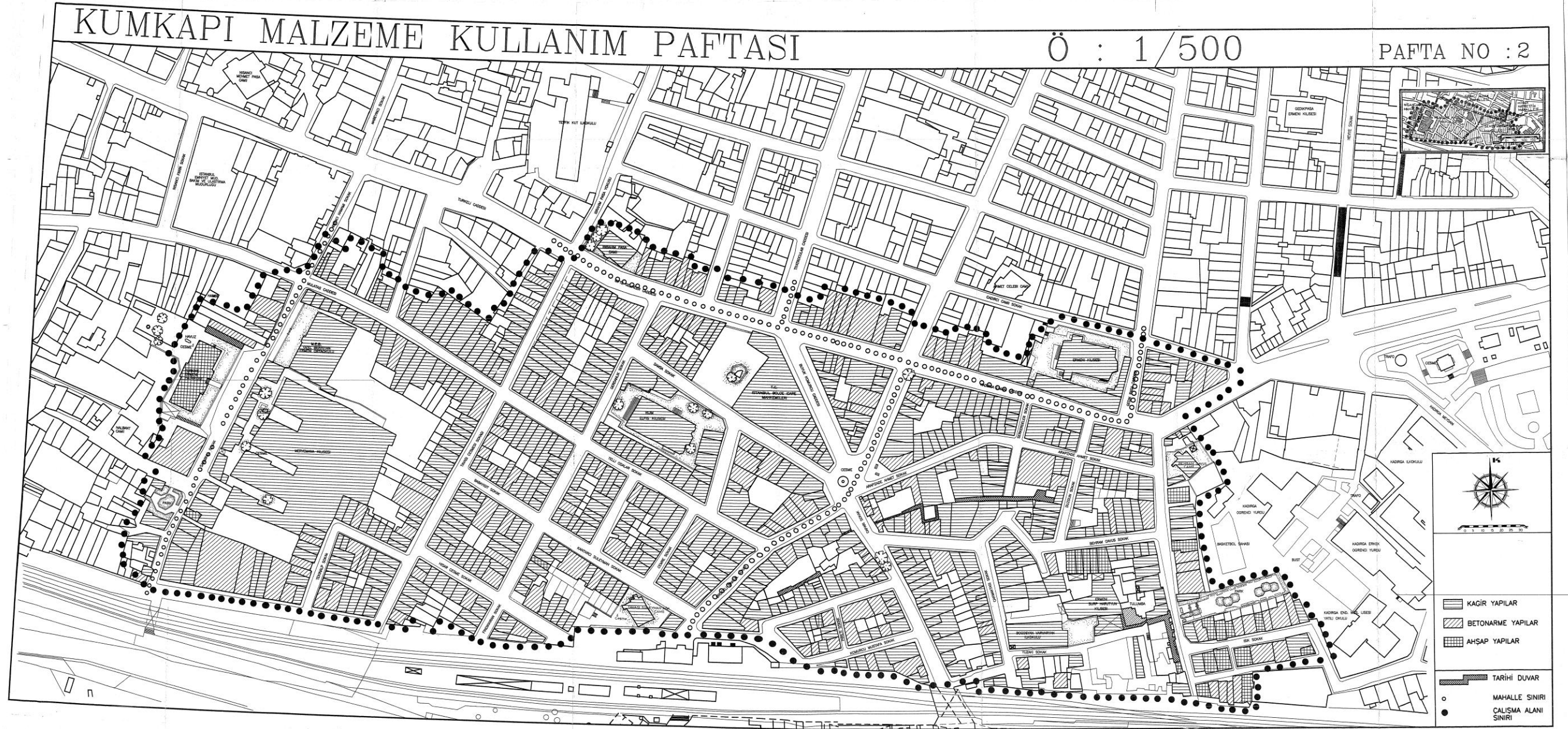
Analiz paftasına bakıldığında, taş malzeme 31 adet (kırmızı renk ile ifade edilen) ile %4, tuğla malzeme 323 adet (sarı renk ile ifade edilen) ile %45, ahşap malzeme 10 adet (kahve renk ile ifade edilen) ile %1, tuğla+ahşap malzeme 17 adet (turuncu renk ile ifade edilen) ile %2, betonarme malzeme 329 adet (gri renk ile ifade edilen) ile %46, çelik malzeme kullanımı 11 adet (mavi renk ile ifade edilen) ile %2 oranındadır (Şekil 3.10) (Şekil 3.13).

1994 yılı yapı malzeme analizi (malzeme kullanım paftası) incelendiğinde kâgir yapılar 597 adet ile %78, betonarme yapılar 145 adet ile %19, ahşap yapılar 22 adet ile %3 oranındadır (Şekil 3.11) (Şekil 3.12).



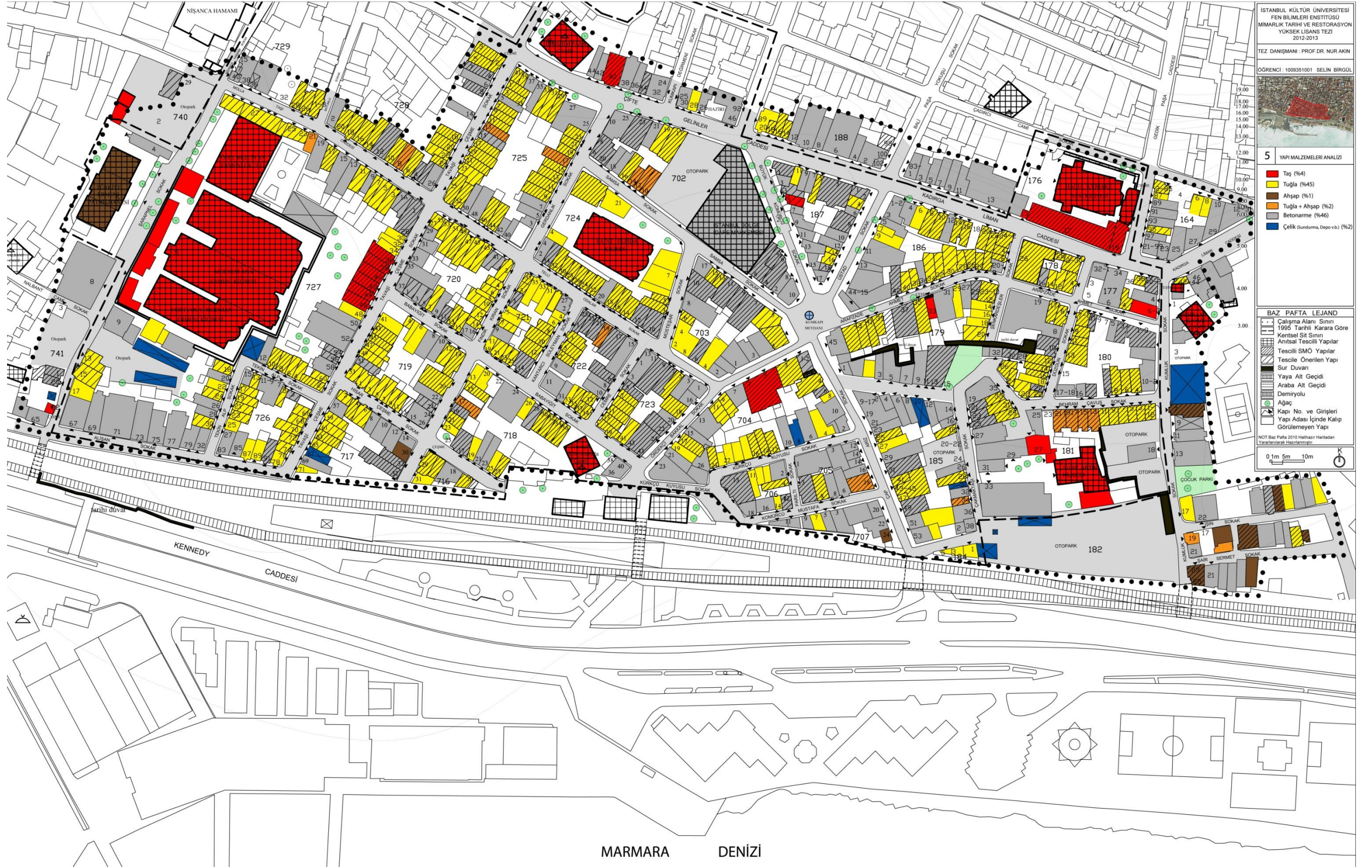
Şekil 3. 11. Yapı Malzeme Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı)

1994 yılı çalışması ile 2013 yılı çalışmasında ki durum karşılaştırıldığında, kâgir yapıların oranı (tuğla, taş, tuğla+ahşap) %78'den %51'e inmiş, ahşap yapıların oranı %3'den %1'e inmiş, betonarme yapıların oranı (betonarme) ise %19'dan %46'ya yükselmiştir. 2013 yılında yapılan analizlerde rastlanan çelik malzemeye ise 1994 yılında rastlanmadığından, karşılaştırma haricinde bırakılmıştır.



Şekil 3. 12. Kumkapı Malzeme Kullanım Paftası (Yapı Malzemeleri Analizi) (Özden, 1994)



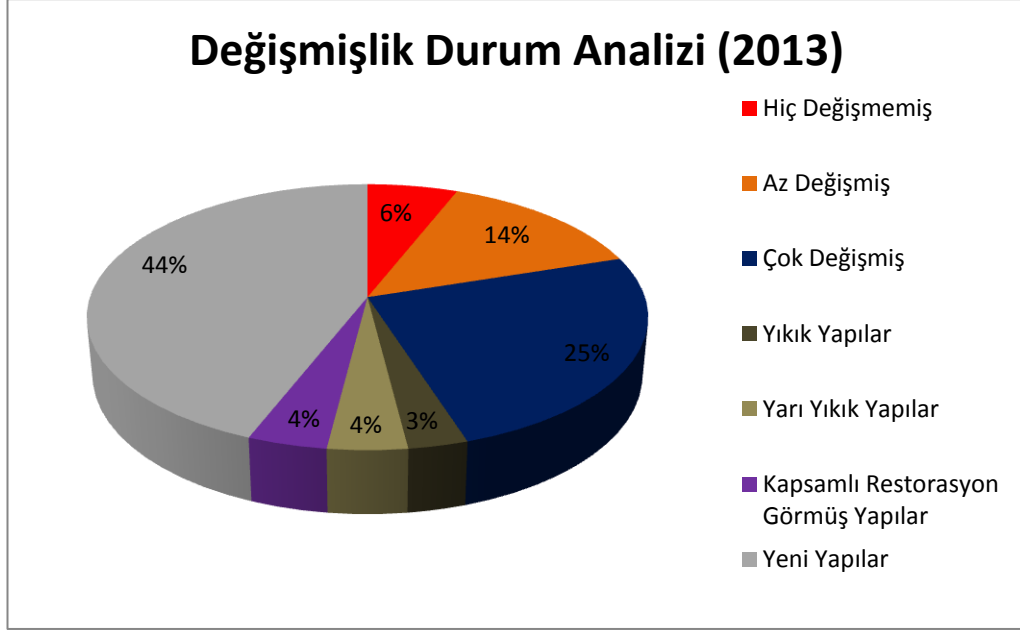


Şekil 3. 13. Yapı Malzemeleri Analizi Paftası (Birgül, 2013)



### 3.5. Değişmişlik Durumu

Bu analizde, yeni yapıların değişmişlik durumları incelenmemiştir. Tarihi yapılar, değişmişlik durumları açısından incelendiğinde, çoğunlukla belirli bir oranda değişmiş oldukları gözlenmektedir. Hiç değişime uğramamış yapılar (kütle, cephe ve mimari elemanlar bazında) hiç değişmemiş, özgünlüğünü tamamen koruyan yapılardır. Az değişmiş yapılar, doluluk-boşluk oranları özgün durumda olan, ancak malzeme açısından (kapı, pencere) değişmiş veya zemin katı ticaret işlevine yönelik değişime uğratılmış, ancak özgünlüğünü çoğunlukla korumuş olan yapılardır. Bu gruptaki yapılar, kapı ve pencere gibi elemanlarda kullanılan özgün olmayan malzemeler özgünleriyle değiştirildiği durumda, zemin katlara işlevden dolayı yapılan değişimler yeniden düzenlendiğinde, yapıların özgünlüğünü sürdürebilmesini sağlanabilmektedir. ‘Orta değişmiş’ olarak sınıflandırılabilir bir yapı grubu bulunmamaktadır. Çok değişmiş yapılar, (cephe, kütle oranları, taşıyıcı, kapı ve pencere), doluluk-boşluk ve kütle oranları veya malzeme açısından (yapının cephesi korunup taşıyıcı sistemi betonarmeye dönüştürülmüş yapılar) geri dönülemez değişime uğramış yapılardır. Yarı yıkık yapılar, cephesi okunabilen, ancak döşeme ve çatısı yok olmuş ya da yapının bir bölümü yıkılmış bir bölümü ayakta olan yapılardır. Yıkık yapılar, tamamen yıkılmış yapıya dair çok az şey okunabilen (yan yapının cephesinde döşeme izi gibi) yapılardır. Bunlar, yapının rölöve çalışması, yapı mevcutken oluşturulmuş ise, rekonstrüksiyon ile özgün hali günümüzde gerçekleştirilebilir. Kapsamlı restorasyon görmüş yapılar, orijinaline olabildiğince uygun olarak yenilenmiş yapılardır. Gerek mimari elemanlar, kütle, cephe açısından yapının özgünlüğünün sürdürülmesini sağlamasına rağmen malzeme açısından özgün malzeme kullanımı az orandadır.



Şekil 3. 14. Değişmişlik Durum Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı)

Analiz paftasına bakıldığında, hiç değişmemiş yapılar 45 adet (kırmızı renk ile ifade edilen) ile %6, az değişmiş yapılar 98 adet (turuncu renk ile ifade edilen) ile %14, çok değişmiş yapılar 181 adet (mavi renk ile ifade edilen) ile %25, yıkık yapılar 23 adet (koyu kahve renk ile ifade edilen) ile %3, yarı yıkık yapılar 27 adet (açık kahve renk ile ifade edilen) ile %4, kapsamlı restorasyon görmüş yapılar 30 adet (mor renk ile ifade edilen) ile %4, yeni yapılar 317 adet (gri renk ile ifade edilen) ile %44 oranındadır (Şekil 3.14) (Şekil 3.15).

1994 çalışmasında, yapıların geçmişten o tarihe kadar olan değişmişlikleri incelenmediğinden, karşılaştırma yapılamamaktadır.



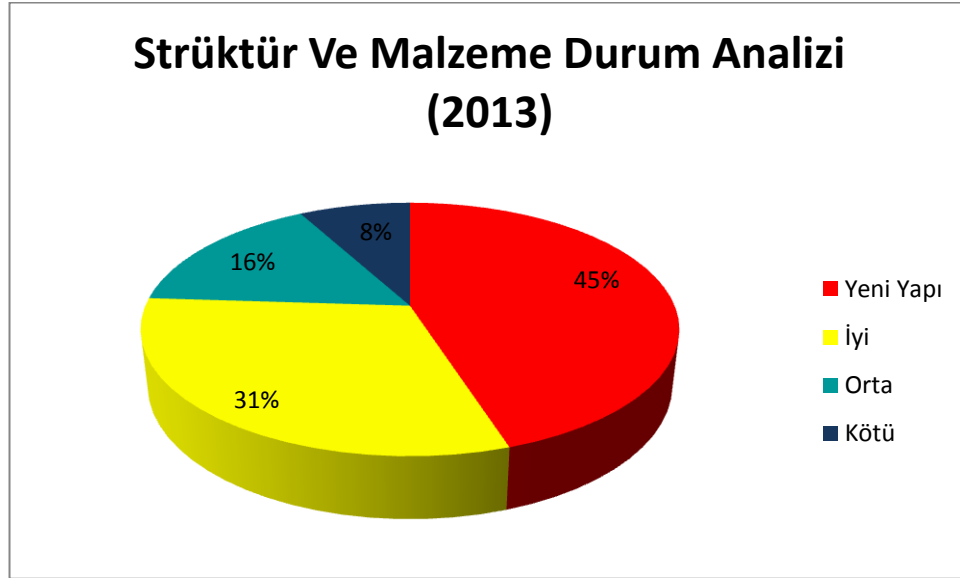


Şekil 3. 15. Değişmişlik Durumu Paftası (Birgül, 2013)



### 3.6. Strüktürel Sistem ve Malzeme Durumu

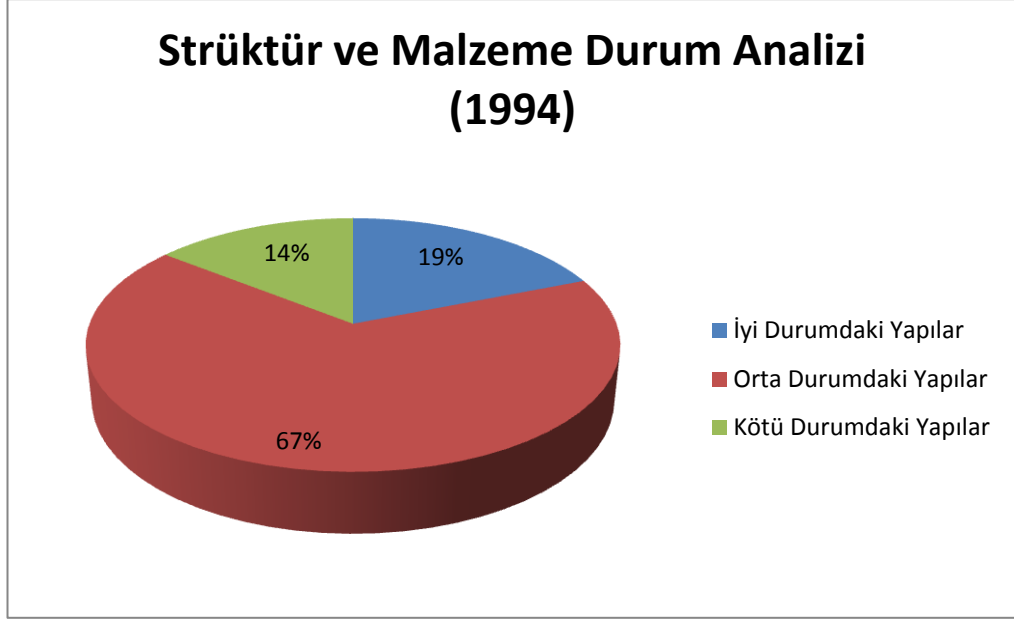
Yapılar strüktür ve malzeme durumlarına göre incelendiğinde, büyük bir kısmının betonarme (yeni yapı) olup henüz yapı kullanım süresini doldurmadığından, dayanıklılıklarından henüz bir şey kaybetmemiş oldukları gözlenmiştir. Geleneksel yapılar ise 4 grupta incelenmiştir. ‘İyi’ kategorisindekiler, malzeme ve strüktür açısından iyi durumda olan yapılardır. ‘Orta’ kategorisindekiler, strüktür açısından iyi, malzeme açısından orta veya kısmen kötü durumda olan yapılardır. ‘Kötü’ kategorisindekiler, strüktür açısından kötü, malzeme açısından kötü durumda olan yapılardır.



Şekil 3. 16. Strüktür ve Malzeme Durum Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı)

Analiz paftasına bakıldığında ‘yeni yapılar’ 326 adet (kırmızı renk ile ifade edilen) ile %45, iyi durumda olan yapılar 226 adet (sarı renk ile ifade edilen) ile %31, ‘orta’ durumda olan yapılar 118 adet (yeşil renk ile ifade edilen) ile %16, ‘kötü’ durumda olan yapılar 54 adet (mor renk ile ifade edilen) ile %8 oranındadır (Şekil 3.16) (Şekil 3.19).

1994 yılı strüktür ve malzeme durum analizi (yapı durumları paftası) incelendiğinde; iyi durumdaki yapılar 145 adet ile %19, orta durumdaki yapılar 509 adet ile %67, kötü durumdaki yapılar 110 adet ile %14 oranındadır (Şekil 3.17) (Şekil 3.18).



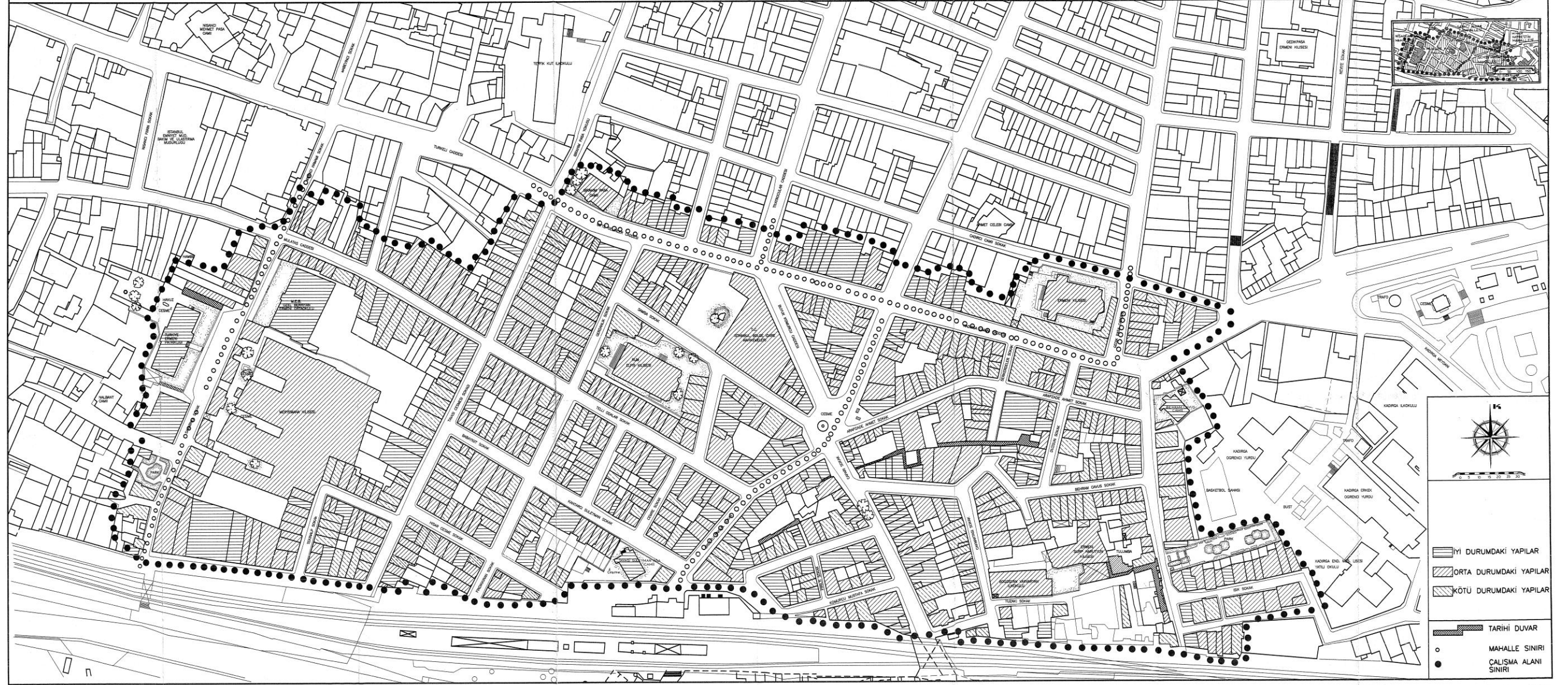
Şekil 3. 17. Yapı Malzeme Analizi Yüzdeleri (1994) (Toplam 764 Yapı)

1994 yılı çalışması ile 2013 yılı çalışmasında ki durum karşılaştırıldığında; iyi durumdaki yapıların oranı (yeni yapı, iyi) %19'dan %76'ya yükselmiş, orta durumdaki yapılar (orta) %67'den %16'ya düşmüş, kötü durumdaki yapılar ise (kötü, yıkık yapılar) %14'den %8'e düşmüştür.

# KUMKAPI YAPI DURUMLARI PAFTASI

Ö : 1/500

PAFTA NO : 3



Şekil 3. 18. Kumkapı Yapı Durumları Paftası (Strüktür ve Malzeme Durum Analizi) (Özden, 1994)



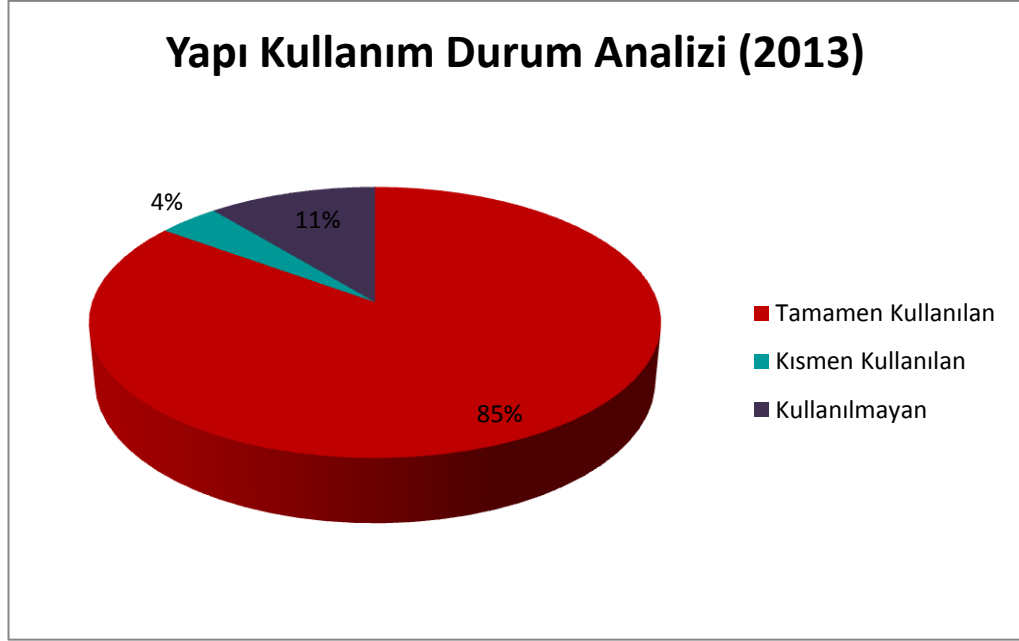


Şekil 3. 19. Strüktürel Sistem ve Malzeme Durumu Paftası (Birgül, 2013)



### 3.7. Yapılarda Kullanım Durumu

Yapılar kullanım durumlarına göre incelendiğinde, neredeyse tamamının kullanıldığı görülmektedir. Kısmen kullanılan yapılar, genellikle zemin katı dükkan olarak kullanılan, ancak üst katları boş yapılardır. Kullanılmayan yapıların çoğunluğunu, terk edilmiş yapılar, geri kalanını da kiraya verilmek veya satılmak üzere bekleyen yapılar oluşturmaktadır.



Şekil 3. 20. Yapılarda Kullanım Durumu Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı)

Analiz paftasına bakıldığında; tamamen kullanılan yapılar 612 adet (kırmızı renk ile ifade edilen) ile %85, kısmen kullanılan yapılar 27 adet (yeşil renk ile ifade edilen) ile %4, kullanılmayan yapılar ise 82 adet (mor renk ile ifade edilen) ile %11 oranındadır (Şekil 3.20) (Şekil 3.21).

1994 çalışmasında, yapı kullanım durumu incelenmediğinden, karşılaştırma yapılamamaktadır.



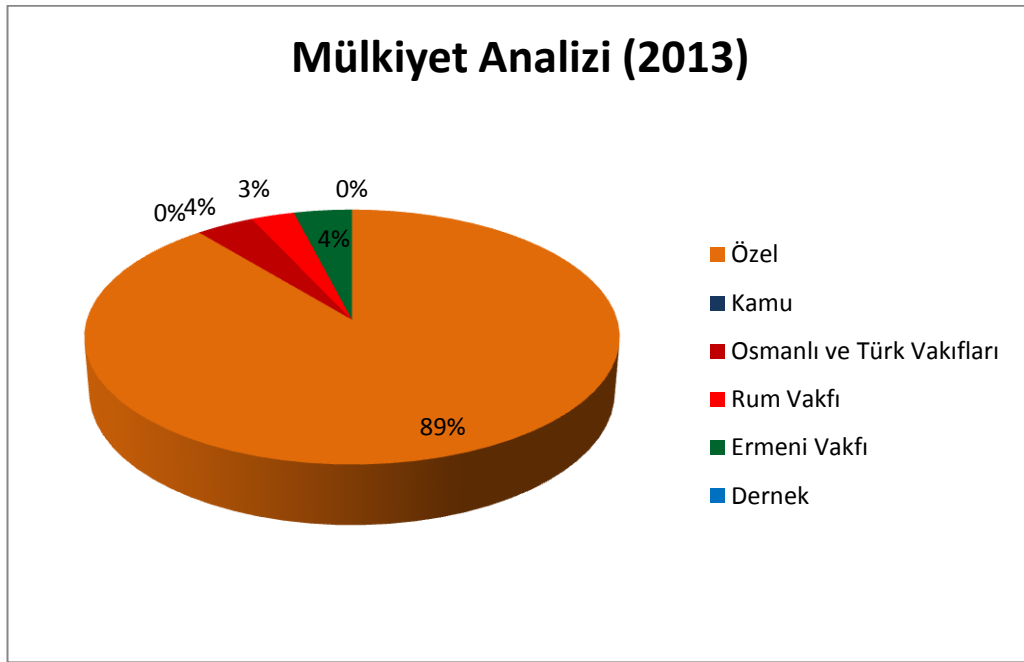


Şekil 3. 21. Yapılarda Kullanım Durumu Paftası (Birgöl, 2013)



### 3.8. Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet bilgileri Kumkapı muhtarlığından alınan bilgilere göre düzenlenmiştir. Yapılar, mülkiyet durumlarına göre incelendiğinde, neredeyse tamamının özel mülkiyete ait olduğu görülmektedir. Bölgede yoğun olarak bulunan Rum nüfusu, zorunlu göç ile bölgeyi terk etmesinden sonra boş kalan yapılar doğudan İstanbul'a göç eden vatandaşlar tarafından işgal edilmiştir. Bölgede bir diğer yoğun olarak bulunan grup olan Ermeniler ise Kumkapı'nın sosyal yapısının değişmesi ile zaman içerisinde bölgeden farklı semtlere taşınmışlardır. Tapusu olmasına rağmen bölgede yaşamayan birçok gayrimüslim insan vardır. Bölgede yaşayan gayrimüslimler genellikle dar gelirli insanlar olup vakıflara ait yapılarda bulunmaktadır.

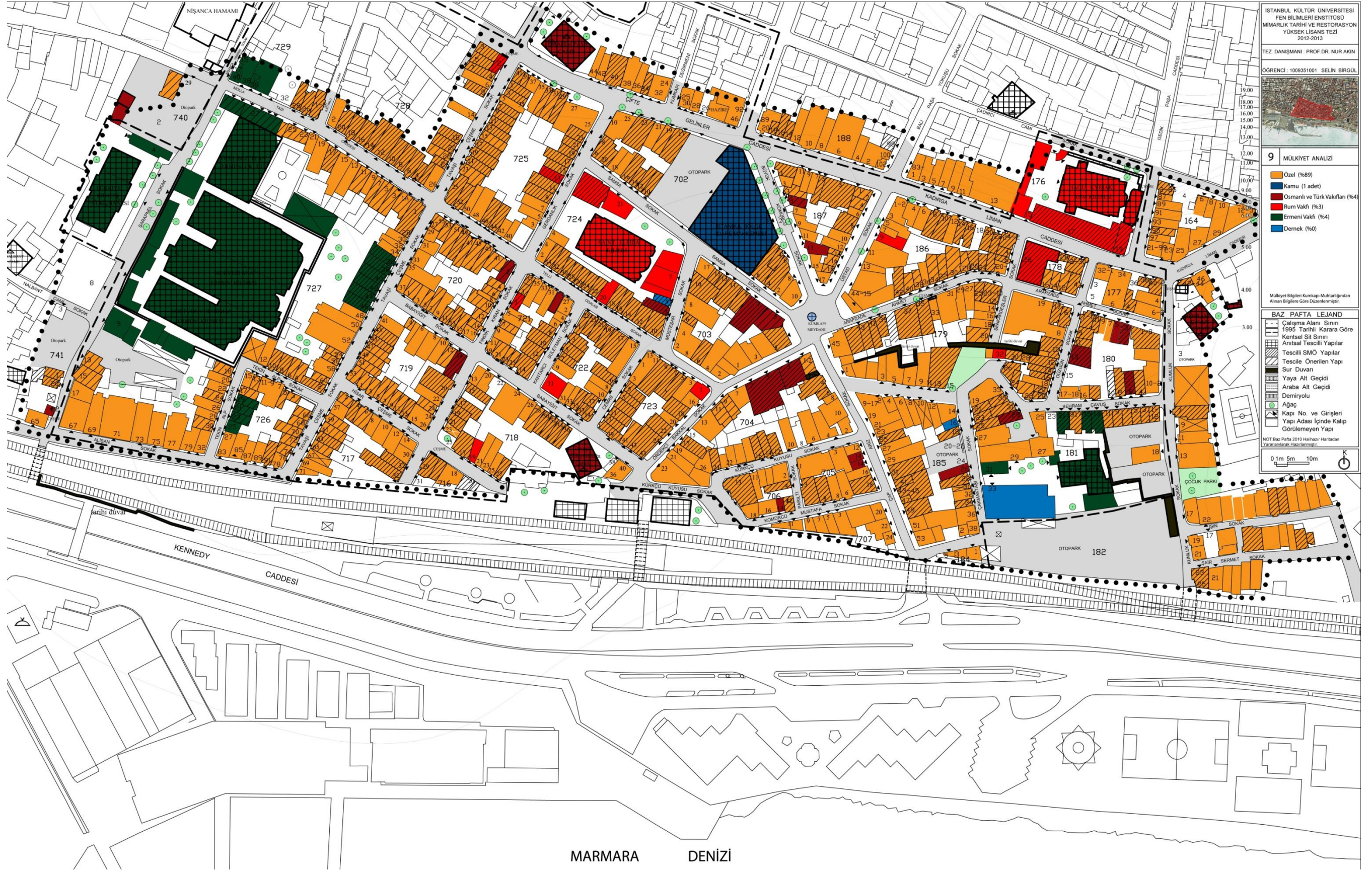


Şekil 3. 22. Mülkiyet Dağılımı Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı)

Analiz paftasına bakıldığında, özel mülkiyete ait olan yapılar 642 adet (turuncu renk ile ifade edilen) ile %89, kamu mülkiyetine ait yapı (koyu mavi renk ile ifade edilen) 1 adet, Osmanlı ve Türk Vakıflarına ait yapılar 21 adet (bordo renk ile ifade edilen) ile %4, Rum Vakıflarına ait yapılar 19 adet (kırmızı renk ile ifade edilen) ile %3, Ermeni Vakıflarına ait yapılar 35 adet (yeşil renk ile ifade edilen) ile %4, çeşitli derneklere ait yapılar (açık mavi renk ile ifade edilen) 3 adet olarak ortaya çıkmaktadır (Şekil 3.22) (Şekil 3.23).

1994 alışmasında, yapıların mülkiyet durumu incelenmediğinden, karşılaştırma yapılamamaktadır.





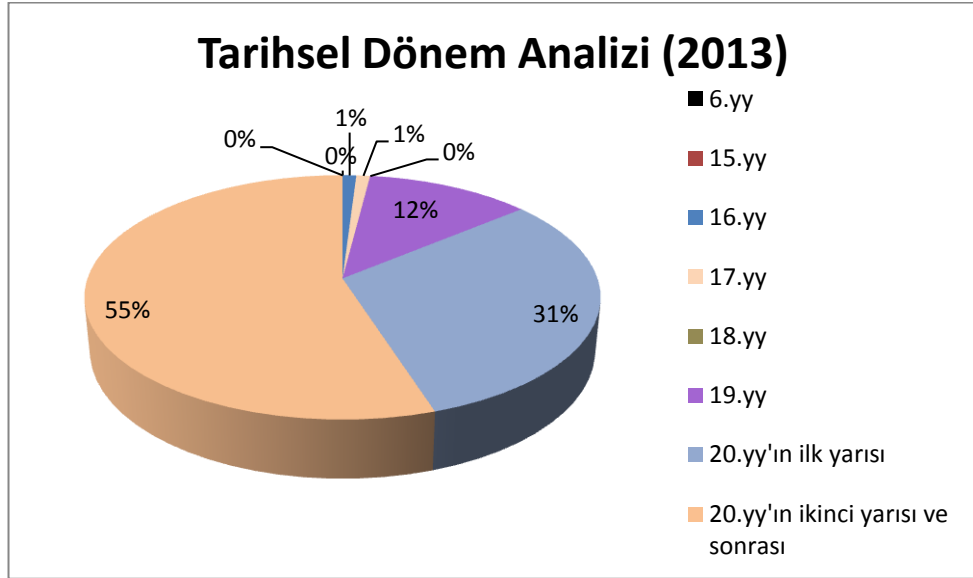
Şekil 3. 23. Mülkiyet Dağılımı Paftası (Birgül, 2013)



### 3.9. Yapıların Tarihsel Dönemlemesi

Tarihsel dönem bilgileri, Pervititch haritalarından ve Alman Mavileri haritalarından yararlanılarak düzenlenmiştir. 1994 çalışmasında, yapıların tarihsel dönemleri incelenmediğinden, karşılaştırma yapılamamaktadır.

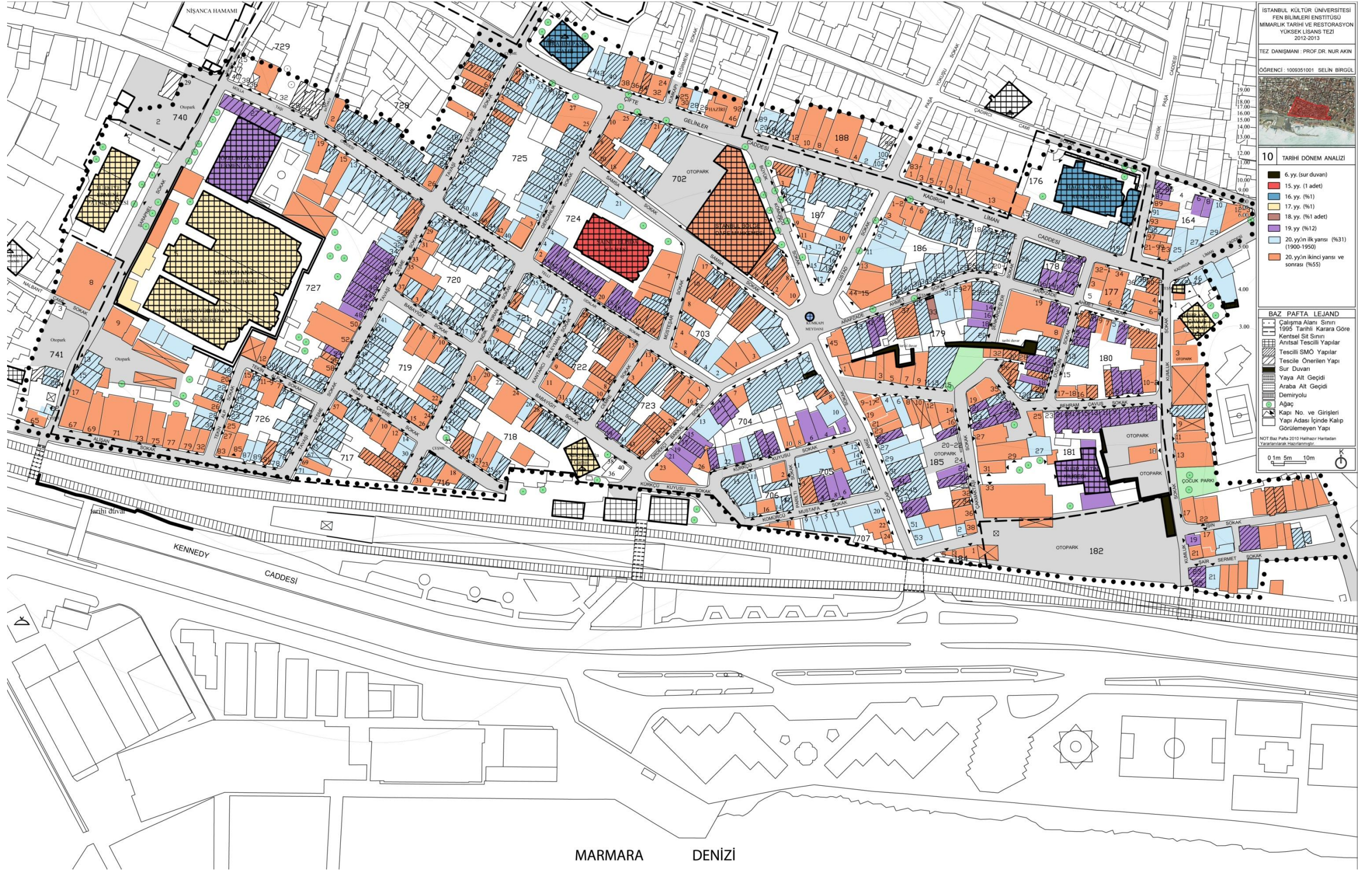
Yapılar, tarihsel dönemlerine göre incelendiğinde büyük çoğunluğu 20. yüzyılın ilk ve ikinci yarısına tarihlenmektedir. Bunun nedeni 1940'lerde başlayan betonarme kullanımının çoğalması ile kötü durumda veya yıkılan yapıların boş kalan arazilerinin betonarme ile yeni inşaata yapılarak değerlendirilmesidir.



Şekil 3. 24. Tarihsel Dönem Analizi Yüzdeleri (Toplam 721 Yapı)

Analiz paftasına bakıldığında, 6. yüzyıla ait sur duvarı kalıntıları siyah renk ile ifade edilmiştir. 15. yüzyıla ait yapılar ( kırmızı renk ile ifade edilen) 1 adet, 16. yüzyıla ait yapılar 3 adet (koyu mavi renk ile ifade edilen) ile %1 oranında, 17. yüzyıla ait yapılar 7 adet (sarı renk ile ifade edilen) ile %1, 18. yüzyıla ait yapılar (açık kahve renk ile ifade edilen) 1 adet, 19. yüzyıla ait yapılar 90 adet (mor renk ile ifade edilen) ile %12, 20. yüzyılın ilk yarısına ait yapılar 224 adet (açık mavi renk ile ifade edilen) ile %31, 20. yüzyılın ikinci yarısı ve sonrasına ait yapılar 395 adet (turuncu renk ile ifade edilen) ile %55 oranındadır (Şekil 3.24) (Şekil 3.25).





Şekil 3. 25. Yapıların Tarihsel Dönemlemesi Paftası (Birgül, 2013)



### 3.10. Çevresel Veriler Analizi

Kumkapı'da en önemli çevresel veri 6. yüzyıla ait, 179 ve 181 numaralı adalar içerisinde ve batı bölgede tren yolu bitişiğinde yer alan sur duvarı kalıntılarıdır (siyah renk ile ifade edilen). Bir diğer önemli veri ise, Meryem Ana Kilisesi'ni çevreleyen geleneksel duvar çizgisidir (turuncu renk ile ifade edilen).

Çalışma alanı içerisinde dört adet çeşme bulunmaktadır (mor halka ile ifade edilen). Çalışma alanının dışında kalan, ancak çok yakında bulunan çeşmelerle beraber sayıları yediye çıkmaktadır. Çeşmelerden üç tanesi, bugün yazıtsız olup, büyük değişim geçirmiştir. Çalışma alanı içerisinde yer alanlar; Tavaşi Çeşme Sokak ve Çifte Gelinler Caddesi'nin kesiştiği noktada yer alan Kanuni Süleyman Çeşmesi (yazıtında yazan bilgiye göre ilk yapım tarihi bilinmemekle birlikte 1872'de yeniden yaptırılmıştır), Arapzade Ahmet Sokak'ta yer alan Arapzade Abdurrahman Efendi Çeşmesi (yazıtı yoktur), Kadirga Limanı Caddesi ve Kulluk Sokak'ın kesiştiği noktada yer alan Behram Çavuş Cami Çeşmesi (yazıtı yoktur), Türkeli Caddesi üzerinde yer alan Nişancı Mehmed Paşa Cami Çeşmesi'dir (yazıtı yoktur).

Kumkapı Sokak'larında gezerken birçok bakı noktası mevcuttur. Yüksek katlı apartmanlar arasında fark edilirliliği zorlaşmasına rağmen anıtsal yapılar, buldukları sokak içerisinde en önemli bakı noktalarını oluşturmaktadır. Çalışma alanında bulunan sıraevler, sur duvarı, meydan ve çeşmeler bölgenin bir diğer bakı noktalarıdır (V içi kırmızı şekil ile ifade edilen).

Çalışma alanı içerisinde yer alan, birçok niteliksiz yapı ve sundurma mevcuttur. Bunlar alanın bakımsız görünmesine neden olup, alanın bütünlüğünü bozmaktadır (sarı ve kahverengi ile ifade edilen).

Çalışma alanı, direkli sistem ve asma sistem olarak iki şekilde aydınlatılmaktadır. Ancak, bazı bölgelerde lambaların bozulmuş olması ve tamirlerinin yapılmaması, geceleri o bölgelerde güvenlik sıkıntısına neden olmaktadır.



Çalışma alanında bulunan yeşil alanlar yetersiz olup, bir çocuk parkı ve sokak aralarında bulunan ağaçlardan mevcuttur. Çocuklara ait oyun oynayacak bir alan bulunmadığından, oyun yeri olarak sokağı tercih etmektedirler.

Kent dokusu içinde önemli bir odak noktasını oluşturan Kumkapı Meydanı, 16. yüzyılda eski Bizans limanının doldurularak yapılaşmaya açılması sonucunda ortaya çıkmıştır. Bugünkü meydanın yerinde eski limanın kapısı olduğu tahmin edilmektedir (Müller-Wiener, 2003).

Kumkapı geçirdiği yangınlardan sonra getirilen imar düzenlemeleri ile ızgara planlı sokak dokusu ve çıkmaz sokak kent dokusunun bir arada görüldüğü bir bölgedir. Çalışma alanı içerisindeki çıkmaz sokaklar; Şenkardeşler, Çakmaktaşı, Hisar Çeşme, Fındık Kıran sokaklarında bulunmaktadır. Kumkapı'ya özgü diğer bir sokak dokusu ise Kumkapı Meydanı bölgesidir. Merkezde meydan ve meydana açılan sokakların oluşturduğu radyal planlı dokudur. Meydan ve çevresi meyhanelerin bulunduğu alan olarak eğlence sektörüne hizmet vermektedir (Şekil 3.26).





Şekil 3. 26. Çevresel Veriler Analizi Paftası (Birgöl, 2013)



### 3.11. Yol Kaplamaları ve Trafik Durumu Analizi

Kumkapı'ya ulaşımı sağlayan en önemli yol, araç yoludur. Sahil yoluna (Kennedy Caddesi) yakınlığı bölgeye ulaşımın kolaylığını sağlamıştır. Sahil yolu kadar yoğun olan diğer yol ise asfalt kaplama olan Çifte Gelinler Caddesi'dir (mor renk ile ifade edilen). Meydan ve meydana açılan sokaklarda yol kaplaması, granit küp parke ve renkli beton parkenin karışık kullanımındır (yeşil renk ile ifade edilen). Konut alanlarının bulunduğu, meydanın doğu ve batı bölümlerinde ise yol kaplamaları granit küp parkedir (kahverengi ile ifade edilen).

Meydan ve meydana açılan sokaklar araç trafiğine kontrollü şekilde kapalıdır. Belirli saatlerde servis araçlarına izin verilmektedir. Bunun dışında, Ermeni Patrikhanesi'nin ve Meryem Ana Kilisesi'nin bulunduğu Şarapnel Sokak'ta araç trafiğine kapalıdır. Seçilen alan içerisinde yalnızca Kumluk Sokak'ta tek yönlü geçiş uygulanmaktadır (tek yönlü ok ile ifade edilen). Bunun dışında bütün sokaklarda araçlar çift yönlüdür (çift taraflı ok ile ifade edilen). Bu durum dar sokaklara yapılan parklarla beraber sokakların daha da daralmasına ve kullanım zorluklarına neden olmaktadır.

Çalışma alanının sahil şeridiyle bağlantısını kesintiye uğratan demiryolu bölgeye ulaşımın bir diğer yoludur. Rayların diğer tarafına ulaşımı sağlayan altgeçitlerden ikisi yaya kullanımına (siyah renk ile ifade edilen), ikisi de araç kullanımına yöneliktir (kırmızı renk ile ifade edilen).

Bölgedeki tek taksi durağı Çap Ariz Sokak'ın sahil yoluna bağlanan noktasında altgeçidin altında bulunmaktadır (sarı çizgi ile ifade edilen).

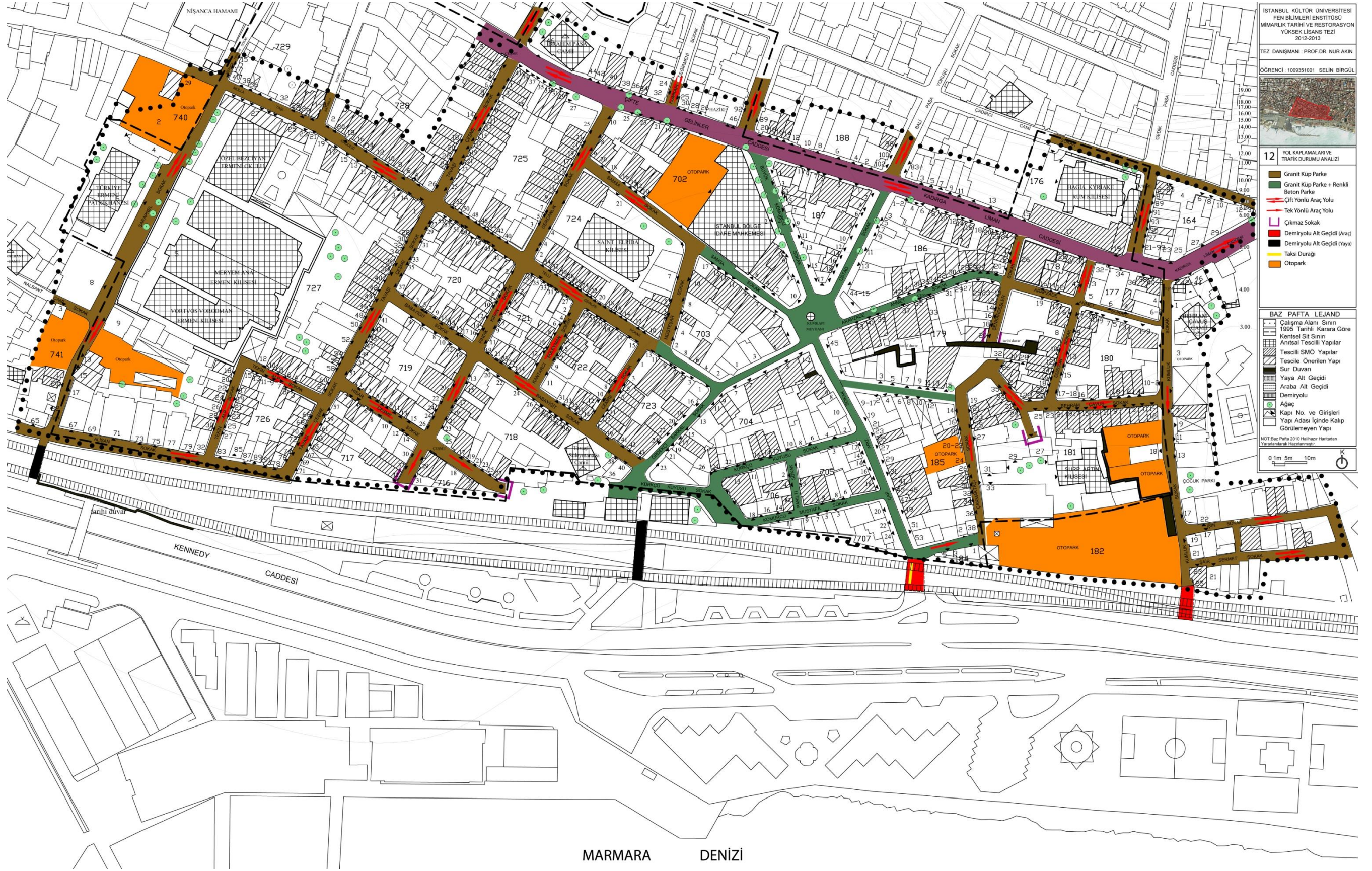
Semt içindeki diğer sokaklarda araç trafiği sakinidir. Ancak, gündüz işlek saatlerde bütün sokakların kenarında ve kaldırımlarda park etmiş araçlara rastlanmaktadır. Boş parsellerden yararlanılarak işletilen çok sayıda açık otopark (turuncu renk ile ifade edilen), bölgedeki araç yoğunluğunu karşılayamamaktadır veya bölgeye gelenler araçlarını sokaklara park etmeyi tercih etmektedir.



Ana arterlerde trafik gündüz saatlerinde genellikle yoğundur. Ancak, iŖe geliŖ ve ıkıŖ saatlerinde bu yoğunluk daha da artmakta ve trafikte yoğunluk oluŖmaktadır. Kumkapı Meydanı'ndaki balık lokantalarının yoğun olduğu akŖam saatlerinde, semtin bu bölgesindeki otoparklara ulaŖan sokaklardaki trafik de büyük olde artmaktadır.

Kumkapı semtinde, günün farklı saatlerinde çok farklı düzeyde sosyal hareketliliğe sahip bölgeler vardır. Bu da semtin sosyal bütünlüğünü büyük oranda parçalamaktadır (Ŗekil 3.27).





Şekil 3. 27. Yol Kaplamaları ve Trafik Durumu Analizi Paftası (Birgöl, 2013)



## BÖLÜM 4

### ÇALIŞMA ALANININ SOSYO-EKONOMİK NİTELİKLERİ

#### 4.1. Tarih İçinde Sosyo-Ekonomik Değişimler

Fetih'ten sonra Rumların çoğunluklu yaşadığı suriçi bölgesine Anadolu'dan farklı kültürel topluluklardan insanların getirildiği bilinmektedir. Ancak bu bilginin aksine, Bizans Dönemi'nde gerçekleşen bazı olaylar Ermenilerin suriçinde varlığının daha eskilere dayandığını düşündürmektedir. 384 yılında Ermenistan'ın Bizans'la İran arasında ikiye bölünmesinden sonra ordu mensubu, tacirler, mimarlar ve eğitim amacıyla göç eden Ermenilerden söz edilmektedir. Cemaat sayılabilecek çoğunluğun varlığından ise 572'de bahsetmek mümkündür (Pamukciyan, 1994; 190-194).

Abbe Albert Vogt'a göre, 9 Mart 1044'te gerçekleşen bir ayaklanma sırasında Müslüman ve Yahudi halk ile birlikte Apostolik (Gregoryan) Ermeni'lerin de Konstantinopolis'ten sürgün edilmesi halkın varlığını kanıtlamaktadır. 1197'de Ermenilerin Paskalya'yı Rumlardan bir hafta sonra kutlamaları aralarında anlaşmazlık oluşturmuş, Ortodoks mezhebini kabul etmek istemeyen bazı Apostolik Ermeniler şehri terk etmiştir. 1261'de Bizanslıların şehri Latinlerden geri almasıyla birlikte sorun ortadan kalkmıştır. Özellikle 1296'da İmparator IX. Mihail ile, Kilikya Ermeni Kralı'nın kardeşi Rita ile evlenmesinden sonra Ermeni'lerin Bizans'taki varlığı daha da güçlenmiştir. Ermeni'lerin Bizans döneminde, özellikle 10. Yüzyılda kültür faaliyetlerinde bulunduğu bilinmektedir. Ermenice el yazması bir İncil ile, çeşitli kitaplar Ermeniceye çevrilmiştir. İnciciyan'a göre; Ermeniler Konstantinopolis'te 'Armenianon' adında bir manastıra sahiptiler, adı geçen el yazması incilinde burada hazırlandığı düşünülmektedir (Pamukciyan, 1994; 190-194).

İstanbul'un Fetih'ten ve özellikle 1459'da Ermeni Patrikliği kurulmasından sonra şehrin onarımı için Anadolu'nun farklı yerlerinden getirilen Ermeni'ler Kumkapı,



Yenikapı, Samatya semtlerine yerleştirilmiştir (Akın, 1995; 120-121). M.de La Croix'ya göre, 1673'te İstanbul'da 8.000 Ermeni mevcuttur (Pamukciyan, 1994; 190-194).

Kumkapı'ya Ermeniler bölgedeki Rum halkın yoğunluğuna denge oluşturması için yerleştirmiştir. Farklı kültür değerlerine sahip bu iki grubun aynı sosyal ve fiziksel ortamda yaşayıp etkileşim içinde bulunmaları bölgeye farklı bir karakter kazandırmıştır. Her iki grubun da ticaretteki etkinliği, eğitime verdikleri önem ve sosyal faaliyetlere katılımları bölgenin hareketlilik kazanmasına neden olmuştur.

Semtın saraya yakınlığının getirdiği önem, ticaret aksı üzerinde yer alması ve ulaşımın kolay olmasıyla birlikte bölgeye ilgi artmıştır. Bizans döneminde Kumkapı'nın liman kenti özelliği, ticari hayatı da canlandırmıştır. Bizans döneminde canlı olan ticaret, Osmanlı döneminde limanın faaliyetini sürdürmemesi üzerine bölgede durgunluğa neden olmuştur. Sahil şeridine sahip olması ile balıkçılık ve kayıkçılık halkın başlıca geçim kaynağı olmuştur (Şekil 4.1). 19. yüzyıl'da açılmasına izin verilen meyhaneler sayesinde bölge farklı bir canlılığa tekrar kavuşmuştur (Akın,1995; 120-121).



Şekil 4. 1. 1952 Yılında Kumkapı sahili ve balıkçıları (Güler, 2011)

19. yüzyıl'da gelir düzeyi yüksek olanların Pera ve Galata bölgesine yerleşmesiyle, orta ve düşük gelire sahip kesimin yoğunluğu artmıştır. Bu durum sosyal kültürel ve mimari değişimi de beraberinde getirmiş, çevredeki gösteriş yerini mütevazı uygulamalara bırakmıştır. Kumkapı'da belli sınırlarda ekonomik durumun çevreye etkileri görülmektedir. Çifte Gelinler Caddesi'nin kuzeyine gidildikçe gelir düzeyi yüksek sınıf, caddenin güneyinde ise yoksul sınıf yer almaktaydı. Bu durum mimariye de yansımış, üst kısımlardaki konutlarda süsleme ve malzeme açısından zenginlik görülmekteyken, güneyde özellikle sahile yakın bölgelerde daha gösterişsiz konutlara rastlanmaktadır.

Semte 19. yüzyıla kadar çoğunlukla kayıçıklıkla ulaşım sağlanıyordu. Ancak 19. yüzyılın ikinci yarısında yapılan demiryolu Kumkapı'nın fiziksel yapısında önemli değişimlere neden olmuştur (Akın, 1995; 120-121). 1956-58 yıllarında yapılan sahil yolu bölgenin denizle ulaşımını kesintiye uğratmışsa da yapılan liman bölgenin deniz ulaşımını güçlendirmiş, dolayısıyla bölgeye daha çok insan gelmeye başlamış ve ticari faaliyetler olumlu yönde etkilenmiştir. 1982'de Kumkapı'ya taşınan balık hal'i bölgenin balıkçılık geleneğini kısmen sürdürmekle birlikte 1950'lerdeki balık teknelerinin ve sahil şeridinin yok olmasıyla Kumkapı'nın algısındaki balıkçı köyü etkisi kalmamıştır.

#### **4.2. Anket Sonuçları**

Kumkapı 1980 sonrası, yoğun bir göçe maruz kalmıştır. Yerel halkın bölgeyi terk etmesi sonucu, bu bölgeye yerleştirilmiş insanlar, alanın sosyal yapısına, dolayısıyla fiziki yapısına kendi kültürlerini taşımışlardır.

Yapılan anket çalışmasında, mevcut bulunan halkın aile yapısı, kentle ilişkisi, mahallelik durumu ve halkın yenileme-koruma ile ilişkisi başlıkları altında sorulan 26 soru ile mevcut durum irdelenmiştir. Ancak anket yapılan kişilerin mevcut nüfusun küçük bir bölümünü oluşturmaktadır. Çoğunluğu oda kiralayan işçiler oluşturmaktadır. Ancak çalışma saatlerinden dolayı, bu kişilerle anket yapılamamıştır. Anket yapılan kişiler seçilirken, Kumkapı'da doğmuş veya uzun yıllar Kumkapı'da yaşamış olmalarına özen gösterilmiştir. Anket yapılan kişilerin

çoğunluğunun erkek olma sebebi, kapı çalınarak anket yapılmak istenen kadınların (genellikle sonradan alana göç etmiş kişiler) çekingenlik gösterip sorulara cevap vermek istememeleridir.

Kumkapı'da 20 tarihi yapıda yapılan anket (Ek 1) çalışmasının sonuçları aşağıdaki gibidir (Şekil 4.2) :

#### **4.2.1. Mahallelilik Durumu**

Bu bölümde kişilerin mahallelilik durumları irdelenmek amacıyla, oturma süreleri, konut tercih sebebi, önceden ikamet edilen yer ve mülkiyet durumları incelenmiştir. Ayrıca kiracı ve ev sahipliği durumlarına göre de sorular sorulmuştur.

Anket yapılan kişilerin oturma sürelerine bakıldığında, % 10 oranında 1 yıldan az süredir, % 20 oranında 1 – 5 yıl arasında süredir, % 30 oranında 5 – 10 yıl arasında süredir, % 35 oranında 10 yıl ve üzeri bir süredir, % 5'i ise doğduğundan beridir Kumkapı'da oturmaktadır. Yaşadıkları yapıyı tercih etme nedenlerine bakıldığında, burada doğduğu için tercih edenler %5, akrabaları bu çevrede olduğu için tercih edenler % 10, yaşadığı evin kendine miras kalması sebebi ile tercih edenler % 5, bu çevrede iş olanağı olması veya çalıştığı yere yakın olması nedeni ile tercih edenler % 55, ev sahibi olduğu için tercih edenler ise %25 oranındadır. Anket yapılanların % 11'i kendisi veya ebeveynleri bu bölgeye başka köy veya ilçeden, % 21'i başka bir mahalleden, % 63'ü başka bir ilden gelmekte olup, % 11'i ise burada doğmuştur. Burada yaşayanların, % 80'i ev sahibi, % 20'si kiracıdır (Şekil 4.3).

Ev sahiplerinin % 25'i 5 – 10 yıl arası bir süredir, % 75'i ise 10 yıldan fazladır mülkün sahibidir. Ev sahiplerinin % 50'si mülkü satın almış % 50'sine ise miras kalmıştır. Mülklerin onarımı için yıllık harcadıkları miktar ise, % 50'si 200 – 300 YTL, % 25'i 300 YTL ve üzeri iken, % 25'i ise hiç harcama yapmamaktadır.

Kiracıların % 69'u evden ayrılmak istemezken % 31'i ise daha uygun şartlara sahip olsa evden taşınma isteğini dile getirmiştir. Kiracıların % 19'u 80 – 200 YTL arasında kira bedeli öderken, % 81'i 200 YTL'nin üzerinde kira ödemektedir.



#### 4.2.2. Aile Yapısı

Bu bölümde kişilerin ve ailelerindeki kişilerin aile yapısını irdelemek amacıyla, yaş dağılımları, öğrenim durumları, hanede yaşayan toplam kişi sayısı, geçim kaynağı ve sosyal güvence durumları incelenmiştir.

Yapılarda yaşayan kişilerin yaş dağılımlarına bakıldığında, % 31 oranında 20 yaş ve altı, % 28 oranında 30 - 39 yaşları arasında, %23 oranında 40 – 49, % 12 oranında 50 – 59 yaşları arasında, % 6 oranında ise 60 yaş ve üzeri kişilerdir. Kişilerin öğrenim durumlarına bakıldığında, % 40'ının ilkokul, % 30'unun ortaokul, %10'unun lise ve %20'sinin ise üniversite mezunudur. Hanede yaşayan kişi sayısına bakıldığında, % 50 oranında 1 – 3 kişi, % 36 oranında 4 – 6 kişi, % 14 oranında ise 1 – 7 ve üzeri kişi olduğu görülmektedir. Ailenin geçim kaynağı incelendiğinde, % 25'in ticaretle uğraştığı, % 35'in emekli maaşı aldığı, % 10'un gündelikle çalıştığı, % 5'in başka bir mülkten elde edilen kira ile geçindiği, % 25'in ise yardım aldığı (devletten fakirlik yardımı, hayırseverden alınan yardım) öğrenilmiştir, bir aile içerisinde bu geçim kaynaklarından birkaçına sahip olma durumu da mevcuttur. Alanda oturanların sosyal güvenlik durumlarına bakıldığında, % 28 'i Sosyal Sigortalar Kurumu'na, % 19'u Bağ-Kur'a, % 5'i Emekli Sandığı'na bağlı, % 7'sinin bu kurumlar dışında kuruluşlardan sosyal güvenceye sahipken, % 41 gibi büyük bir oranda kişinin sosyal güvencesi yoktur (Şekil 4.3).

#### 4.2.3. Kentle İlişki

Bu bölümde kişilerin kentle kurmuş oldukları ilişkiyi irdelenmek amacıyla, evlerinin yakın olmasını istedikleri yerler, alışveriş yaptıkları yerler, farklı bir yerde yaşama durumları, işyerinin yakınlık durumu ve kullandıkları taşıta dair sorular sorulmuştur.

Anket yapılan kişilerin % 25'i evlerinin çarşıya yakın olmasını isterken, % 30'u parka, % 10'u kahveye, % 10'u camiye ve % 25'i pazara yakın olmasını istemektedir. Kişilerin alışveriş için en çok kullandıkları yer, % 45 oranıyla mahalle esnafı, % 30 oranında mahalle pazarı, % 15 oranında çevre marketlerden, % 10

oranında ise çoğunlukla memlekette gelen malzemeleri kullandıklarını belirtmişlerdir. İşyeri yakınlık durumlarına bakıldığında, aynı mahallede çalışanların oranı % 25, çevre mahallede çalışanların oranı % 15, tarihi yarımada içerisinde çalışanların oranı % 35, İstanbul içinde başka bir ilçede çalışanların oranı ise % 25'dir. Çalışanlar % 35'i yürüyerek, % 10'u motosikletle, % 10'u dolmuşla, % 30'u otobüsle, % 15'i ise özel araç kullanarak işyerlerine gitmektedirler. Kişilerin farklı bir yerde yaşamak istekleri sorgulandığında ise, aynı mahallede kalmak isteyenler % 31 oranında, Kumkapı'da fakat çevre mahalleye gitmek isteyenler % 25 oranında, % 19'u sur dışında bir mahallede, % 19'u kirası uygun herhangi bir mahallede, % 6'sı ise İstanbul dışına gitmek istediklerini belirtmişlerdir (Şekil 4.3).

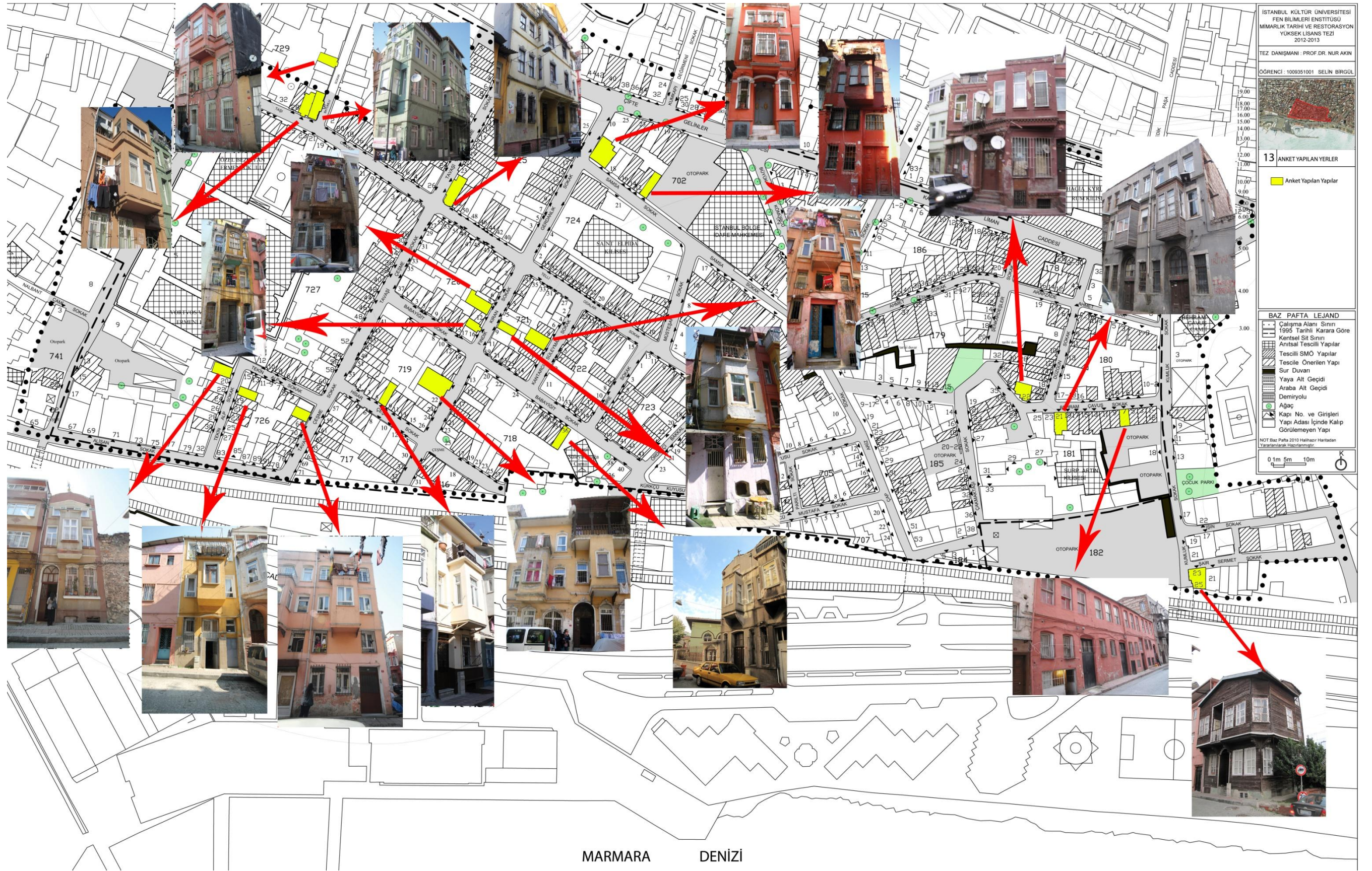
#### **4.2.4. Yenileme – Koruma İlişki**

Bu bölümde kişilerin buldukları çevrenin sit olma durumlarından haberdarlığı ve memnuniyetleri, çevrede gördükleri değişimler, yapıların tescil durumları, yapılarda yapılan değişiklikler ve yapılması istenen değişiklikler, mahallede gözlenen sorunlar ve alanda bulunmasını istedikleri yeni işlevlere dair sorular sorulmuştur.

Anket yapılan kişilerin % 70'i sit alanında yaşadıklarından haberdarken, % 30'u bundan habersizdir. Bölgenin sit alanı olmasından sonra % 55'lik kesim herhangi bir değişim gözlemezken, % 25'i alt yapının düzenlendiğini, % 20'i ise sokak kaplamalarının değiştirildiğini belirtmiştir. Kişilerin % 25'i sit alanında yaşamaktan memnunken, % 60 gibi büyük bir oran ise kısıtlamalar geldiğini yada evlerinin elden gideceğini düşünerek memnun değildir, % 15'i ise bu duruma dair bir fikir sahibi değildir. Alanın sit alanı olmasından memnun olmayanların % 20'si izin alınarak bakım yapılması gerektiğinden dolayı yapıların bakımsız kaldığını, % 55'i istenilen onarımların yapılamadığını belirtmiş, % 20'si sit alanı olma durumunun yapıların sağlıksızlaştırdığı dolayısıyla çevreninde sağlıksızlaştığını, % 5'i ise yapılarını yenileyemediklerini dile getirmişlerdir. Anket yapılan kişilerin % 55'i yaşadıkları yapının tescil durumuna evet cevabı verirken, % 10'u hayır demiş, % 35'lik kısmı ise yapının tescil durumundan habersizdir. Yapılarda en çok yapılan değişiklik % 42 oranıyla kapı – pencere doğramaları değişikliği iken, %16 oranında oda bölünüp/birleştirilmiş, % 19 oranında ek yapılmış, % 6 oranında taşıyıcıya müdahale

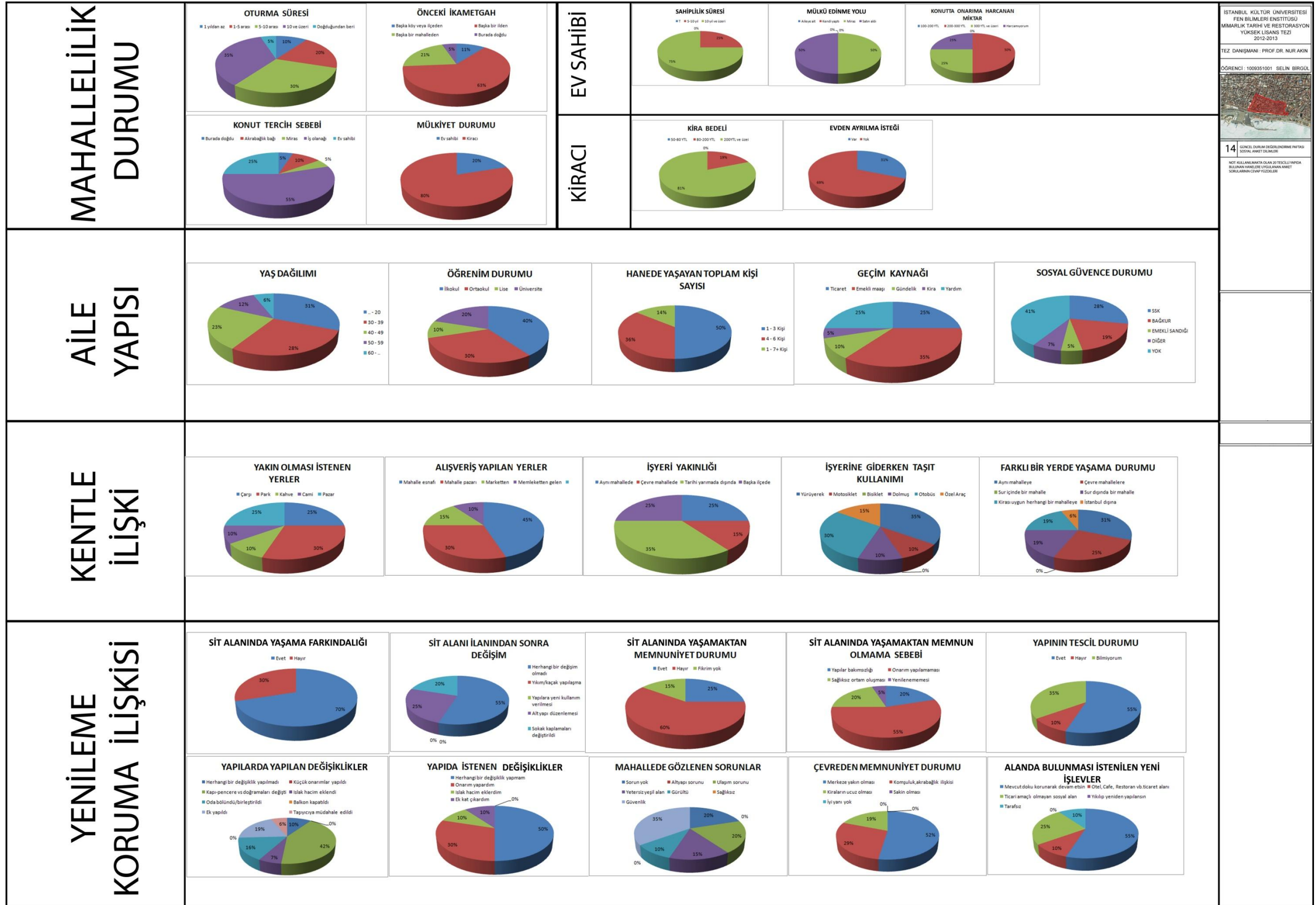
edilmiş, % 7 oranında ıslak hacimde değişim yapılmışken, % 10 oranında hiçbir değişiklik yapılmamıştır. Bununla birlikte % 50 oranında bir kesim yapıda başka bir değişiklik yapmak istemezken, %30 oranında onarım yapmak, % 10 oranında ıslak hacim eklemek, %10 oranında ise ek kat çıkmak istemektedirler. Mahalle genelinde en çok gözlenen % 35'lik oranla güvenlik sorunuyken, % 15'i yeşil alan yetersizliğini, % 10'u gürültüyü, % 20'si ulaşımdaki yetersizlikleri sorun olarak görürken, % 20'lik kısmı ise sorun gözlememektedir. Yaşadıkları çevreden en çok memnun oldukları durum % 52'lik oranla merkeze yakın olması, % 19 oranla kiraların ucuz olması, % 29 oranla komşuluk akrabalık ilişkilerini sürdürebiliyor olması nedeni ile memnuniyet duymaktadır. Alanda bulunması istenilen işlevler arasında, % 25 ticari amaçlı olmayan sosyal alan olması, % 10 otel, cafe, restoran benzeri ticaret alanı olmasını isterken, % 55 mevcut dokunun korunarak devam etmesini isteyip, % 10 bu konu hakkında tarafsız kalırken, hiç kimse alanın yıkılıp yeniden yapılandırılmasını istememektedir (Şekil 4.3).





Şekil 4. 2. Anket Yapılan Yerler Paftası (Birgöl, 2013)





Şekil 4. 3. Güncel Durum Değerlendirme Paftası – Sosyal Anket Dilimleri (Birgül, 2013)

## **BÖLÜM 5**

### **KUMKAPI BÖLGESİ VE ÇALIŞMA ALANINDA GEÇERLİ KORUMA İMAR PLANI ÖZELLİKLERİ**

Kumkapı, Tarihi Yarımada içerisinde yer aldığından, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.7.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile Eminönü ve Fatih İlçelerini kapsayan Tarihi Yarımada (Sur içi alanı) Kentsel ve Tarihi Sit, Kentsel ve Arkeolojik Sit ve Sur-u Sultani içinin 1. derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir (Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003: 2-53).

İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nda inceleme aşamasında bulunan Tarihi Yarımada, 1/5000 ve 1/1000 (Ek 2) ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları ve Plan Notları (Ek 3) 26.01.2005 tarihinde alınan Koruma Kurulu Kararı ile onaylanmıştır. Bu kararlar içerisinde, tarihi yarımada içinde yer alan koruma bölgelerine uygulanacak hükümlerin yanı sıra, yeni yapılaşmaya ait hükümler de yer almaktadır. Bu hükümlere göre; Kumkapı, Süleymaniye-Kumkapı Kentsel Bölgesi olarak, 1. Derece koruma bölgesi ilan edilmiştir. Bu plana göre Genel Tipoloji Envanteri, Sur İçi Kentsel Tasarım Rehberleri ve Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanmıştır (Planlama ve İmar Müdürlüğü, 2003: 2-54).

Tarihi Yarımada için hazırlanmış olan Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, çalışma alanı içerisinde dini alanlar işlevini sürdürmektedir (mavi renk üzeri kahverengi benekler ile ifade edilen). Bezciyan İlkokulu'na ilaveten, bölgede mevcut bulunan yabancılar misafirhanesi için okul işlevi planlanmıştır (mavi renk üzeri siyah benekler ile ifade edilen). Meydan ve çevresindeki ticaret alanı genişletilerek (179, 185, 186, 187, 702'nin doğu kısmı, 703, 704, 705, 706, 707, 723 numaralı yapı adaları), 4. Derece ticaret alanı olarak işlevine devam etmesi planlanmıştır (pembe üzeri çift yönlü tarama ile ifade edilen). Çalışma alanında var olan park ve çocuk parklarının sayısı arttırılmış, mevcut durumda otopark işlevi ile kullanılan alanlar ( Meryem Ana

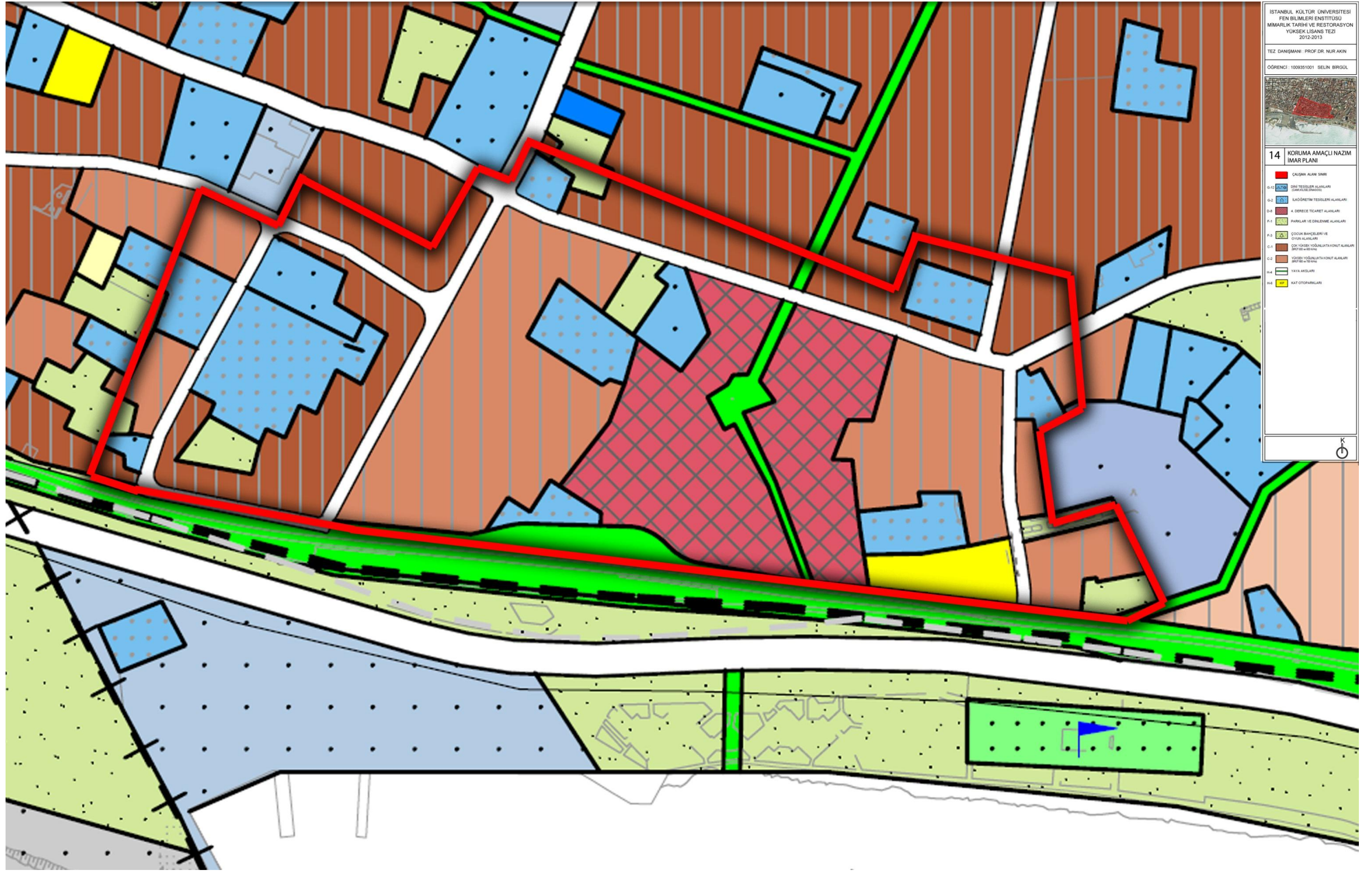


Kilisesinin güneyi, yabancılar misafirhanesinin batısı, alanın en doğusunda bulunan boş parsel) bu hizmetle işlevlendirilmiştir (açık sarı üzeri siyah noktalar ile ifade edilen). Alanın batı kısmı ve Kadırğa Limanı Caddesi'nin kuzeyi (164, 176, 188, 726, 727, 728, 729 numaralı yapı adaları ) çok yüksek yoğunlukta konut alanı olarak belirlenmiştir (koyu kahverengi üzeri tek yönlü tarama ile ifade edilen). Ticaret alanının doğu ve batısında yer alan yapı adaları (177, 178, 179'un doğu kısmı, 180, 181, 702'nin batı kısmı, 716, 717, 718, 719, 720, 722, 725 numaralı yapı adaları) ise yüksek yoğunlukta konut alanı olarak belirlenmiştir (açık kahverengi üzeri tek yönlü tarama ile ifade edilen). Mevcut durumda kontrollü yayalaştırılmış olan Çap Ariz Sokak, Üstad Sokak ve Bali Paşa Yokuşu Sokak yaya aksı işlevine devam ederken, buna ek olarak tren yolu güzergahı bu aksa ilave edilmiştir (yeşil renk ile ifade edilen). Alanın doğusunda yer alan 182 numaralı ada üzerindeki tarihi yapıların zaman içerisinde yok olmasıyla oluşan boş alan günümüzde otopark olarak kullanılırken, koruma planı kapsamında kat otoparkı olması düşünülmüştür (Şekil 5.1).

Kumkapı bölgesi ticaret alanında düşünülen ticaret şeklinde, yeme-içme birimlerinin ağırlıklı bulunduğu, buna ek olarak tarihi ve kültürel turizme yönelik perakende ticaret, geleneksel el sanatlarını geliştirmeye yönelik üretim-pazarlama-sergileme birimlerine yer verilecektir. Ticaret alanında konaklama, ev pansiyonculuğu olarak uygulanacaktır (Ek 3).

Kumkapı Kentsel Bölgesi ile ilgili plan notlarındaki hükümlere göre; bölgedeki yeni yapılaşmalarda özgün yapılanma kriterlerine uyulacak, her türlü özgün yapısal öğeler ve tipolojik özellikler yeni yapılarda da uygulanacaktır. H maks: 9.50 m'yi aşmayacaktır. Tarihi yapılarda ise bölgenin tipolojisine uygun olarak, basit onarım, köklü onarım veya restorasyon uygulanacaktır. Buna göre Kumkapı Bölgesinin tipolojik özellikleri şöyledir;

- Bitişik nizam tek, ikiz veya sıra evler olmak üzere kâgir binalardan oluşur, bölgede ahşap yapı yoktur.
- Cumbalar yapının orta simetriğinde, çoğunlukla 1. katta ve tek cumbadır, 2. katta da cumba yer alması halinde, üzeri çatı ile örtülüdür,



Şekil 5. 1. Koruma Amaçlı İmar Planı (Planlama ve İmar Müdürlüğü , 2005)

- Cumbanın üzerinde dökme demir parmaklıklı balkonlar yer alır,
- Kullanılan malzeme taş, tuğla ve ahşaptır; ahşap kaplama sadece cumbada kullanılmıştır,
- Katlar ayrımı malzeme farklılığı ile belirginleşmiştir ( kat seviyesinde kornişler)
- Kapı ve pencere doğraması ahşaptır,
- Giriş kapıları demirdir,
- Çatılar alaturka kiremit kaplıdır;
- Cephe alınlıklarında, cumba altlarında, kapı ve pencere açıklıkları üzerinde süslemeler yer alır (Ek 3).

Kumkapı genelinde yapılacak uygulamaların, Koruma Amaçlı İmar Planı ve Tarihi Yarımada 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Notları'nda belirtilmiş hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmesi mümkündür.

Güneyde, sahil şeridinde yer alan Kumkapı Belediye Hizmet Alanı'ndaki Balıkhalı'nın seçilen alanın dışında olmasına karşın, bu alanın geleceğinin Kumkapı'yı da etkileyeceği bir gerçektir. Dolayısıyla, Yenikapı'dan başlayıp Balıkhalı'ne dek uzanan, 2013 Nisan ayında inşaatına başlanan 'İstanbul Metropolü Miting ve Gösteri Alanı' projesinin de detaylarını dikkate almak gerekmektedir. Bu projeye göre, Yenikapı İDO İskelesi'nden Samatya Hastanesi önüne kadar olan 578 bin m<sup>2</sup>'lik alanda, denizin doldurulması ile gerçekleştirilecek, toplamda 715 bin m<sup>2</sup>'lik geniş bir miting ve gösteri alanı yapılacaktır. Bu alanda, bir de atıksu arıtma tesisi kurulacaktır. Projede miting, konser, festival veya fuar olarak kullanılmak üzere 700.000 ila 1.000.000 kişilik mekan, 2.200 araç kapasiteli açık otopark, sahne, sağlık, idari ve güvenlik birimleri, kafe, büfe, restoran, sergi alanları, ahşap iskeleler de yer almaktadır. Bu doğrultuda yapılacak iskelelerin devamı olarak, Kumkapı'ya doğru bugünkü Balıkhalı'nın sahil kesimine dek uzanmaktadır. Mevcut Balıkhalı ise Beylikdüzü'ne taşınacaktır. Ancak, yine bu alan içerisinde Balıkçılar Camii de yer almaktadır. Caminin akıbeti belirsizdir. Ayrıca, bu alanda, ilgili plan notlarına göre, Tarihi Yarımada kimliğine uygun deniz ulaşım tür ve sistemlerine ait, teknik eğitim ve hizmet alanları, geleneksel deniz tekneleri sergi birimleri yer alabilir. Alan, Kentsel Tasarım Projesi ile düzenlenerek, Yenikapı ulaşım transfer merkezi alanı ile



entegre edilecektir. Alanda gerçekleştirilecek yapılaşma, plan notlarına uyacak şekilde gerçekleştirilecektir. Bu düzenlemenin, Kumkapı'nın sahil şeridini hem fiziksel anlamda, hem de sosyal yapı anlamında değiştireceği kaçıktır (Şekil 5.2 ve Şekil 5.3) (<http://www.ibb.gov.tr/tr-TR/Pages/Haber.aspx?NewsID=20414#.UoJlbPnwI9x>).



**Şekil 5. 2.** Miting Alan'ının Kaplayacağı Alan (<http://www.hayalleme.com/tarihi-yarimadanin-haritasi-degisiyor/>, Eylül, 2013)



**Şekil 5. 3.** Miting Alan'ının Görünüşü ( <http://www.hayalleme.com/tarihi-yarimadanin-haritasi-degisiyor/>, Eylül, 2013)

İstanbul genelinde 2013 yılında hizmete giren Marmaray Projesi, Gebze-Halkalı arasında hizmet vermektedir. 2015 yılında tamamlanması planlanan banliyö hatlarıyla İstanbul'un birçok yeri arasında ulaşımın kolaylaşacağı beklenmektedir. Marmaray Projesi'nin durakları arasında bulunan Yenikapı, Kumkapı'ya yakınlığı düşünüldüğünde, alana ulaşımın kolaylaşmasında etkin rol oynayacağı ve alana gelecek kişi sayısında artış olacağı öngörülebilir. Ayrıca, Yenikapı durağı inşaatı sırasında gerçekleştirilen kazılar sonucu, 4. Yüzyıldan kalan şehrin en büyük limanı olan, Theodosius Limanı ortaya çıkmıştır. Bu limanla birlikte; 36 gemi, liman, sur, tünel, kral mezarı, toplamda 11.000 bulgu ve eser, 8500 yıl öncesine ait çok sayıda ayak izine ulaşılmıştır. Bu buluntular, bölgenin bilinenden daha önceki dönemlerde de yerleşim yeri olduğunu kanıtlamıştır. Bu durum, Tarihi Yarımada içinde yapılacak arkeolojik kazıların önemini de göstermektedir (Şekil 5.4)

(<http://www.marmaray.com.tr/>).



Şekil 5. 4. Marmaray Proje'si Güzergahı ( <http://www.aktifhaber.com/asrin-projesi-marmaray-aciliyor-canli-yayin-izle-875741h.htm>, Eylül, 2013)

## **BÖLÜM 6**

### **ÇALIŞMA ALANININ DEĞERLENDİRMESİ**

#### **6.1. Fiziksel Yapı Değerlendirmesi**

Kumkapı Bölgesi çalışma alanı çevresel ve yapısal olarak iki başlıkta ele alınarak incelenmiş ve tespit edilen nitelikler; değerler, sorunlar, tehditler ve potansiyeller başlıkları altında incelenmiştir (Swot Analizleri) (Şekil 6.1).

##### **6.1.1. Değerler**

Kumkapı Bölgesi çalışma alanı incelendiğinde, öncelikli olarak yapılan genel değerlendirme çerçevesinde bölgenin, İstanbul'un stratejik bir noktası olan tarihi yarımada içerisinde yer alması dolayısı ile köklü bir tarihi geçmişe sahip olması anlamına gelmektedir. Kumkapı kıyı şeridi ile Marmara Deniz'iyle bütünleşmekte, bölgeye ait bilinen ilk bilgilerde olduğu gibi liman özelliğini değişimler geçirmiş olmasına rağmen sürdürmektedir. Denize kıyısı olması nedeni ile alternatif bir ulaşım olan deniz yoluyla da ulaşım kolaylığı oluşturmaktadır. Bununla birlikte kara yoluyla (tren, otobüs, dolmuş)da ulaşım açısından kolay bir noktadadır. Özellikle sahil yolu kentin diğer bölgeleriyle bağlantıyı büyük ölçüde sağlamaktadır.

6. yüzyıl'dan günümüze kadar ulaşmış sur duvarı (siyah renk ile ifade edilen), diğer dönemlere ait tarihi çeşmeler (mor halka ile ifade edilen) ve anıtsal yapılar (kırmızı renk ile ifade edilen) çalışma alanında varlığını sürdürmektedir. Bu değerler belli bir katmanlaşma oluşturmuş ve çok kültürlü bir çevre meydana getirmiştir. Roma, Bizans ve daha sonra Osmanlı dönemlerindeki çok kültürlülüğü (özellikle Rum ve Ermeni) Cumhuriyetin ilk dönemlerinde ve günümüzde de kısmen görmek mümkündür. Sosyal yapının değişmesinden sonra bölge doğudan göç almış, dolayısıyla geleneksel mahalle kültürü zihniyet bakımından aynı olmasa da, kısmen sürdürülmüştür. Bölgede uzun yıllar yaşamış olan gayrimüslimler Batılılaşma



etkisini gündelik hayatlarına çabuk bütünleşmiş ve gerek sivil mimarlık örneklerinde, gerekse dini yapılarda bu etkiyi (malzeme ve tarz olarak) yansıtmışlardır. Bölgede dini yapılar hala varlığını ve işlevini korumaktadır(turuncu renk ile ifade edilen). Özellikle, Ermeni Patrikhane'sinin 1641'den beri bölgede varlığını sürdürmesi, bu alanın Ermeni toplumu için önemini korumasına sağlamıştır. Rum kültürünün bir yansıması olarak günümüze kadar gelmeyi başaran 'meyhane kültürü' meydan çevresinde ve meydana açılan sokaklarda yoğunlaşmıştır (kırmızı halka ile ifade edilen). Bu dokunun bozulmamış olması özgün meydan yapılaşmasının da korunmasına olanak sağlamıştır. Sivil mimarlık örneklerinde (sarı renk ile ifade edilen) konut işlevi çoğunlukla (bazı örneklerde zemin kat hariç) devam etmekte, yapılar strüktür açısından çoğunlukla iyi ve orta derecede olup, özgün malzeme ve kat yüksekliklerinin büyük ölçüde değişmemiş olmasından (özellikle Tavaşi Çeşme Sokak, Telli Odalar Sokak'ta), özgünlüğünü korumaktadır. Bölge dini turizm ve eğlence turizmine elverişli bir çevre oluşturmaktadır.

Dini yapılar kapsamlı restorasyon geçirmeleri nedeniyle strüktür açısından iyi durumda olup, kat yüksekliklerini ve büyük ölçüde özgün malzemelerini korumakta, dolayısıyla değişime uğramadan yada az değişime uğrayarak günümüze kadar varlığını sürdürmüşlerdir.

Bölgede tamamen kullanılan yapı oranının fazla olması alanın kullanılır olduğunu göstermektedir. Bölgesel olarak alan bütünüyle gündüz canlılık göstermekteyken, meydan çevresi meyhane işlevi dolayısı ile alanı gecede kullanılır kılmaktadır. Meydan ve meydana açılan yolların servis saatleri dışında yayalaştırılmış olması (mor renk ile ifade edilen), alanın araçla kesintiye uğratılmamasını dolayısıyla dolaşırken algının en yüksek seviyeye çıkmasını sağlamıştır. Bu algıyla sokaklarda gezerken gerek meydan ve çevresinde gerek diğer bölgelerde bakı noktaları oluşmakta (V biçiminde kırmızı renk ile açı oluşturan) ve alanın algısına zenginlik katmaktadır (Şekil 6.2).

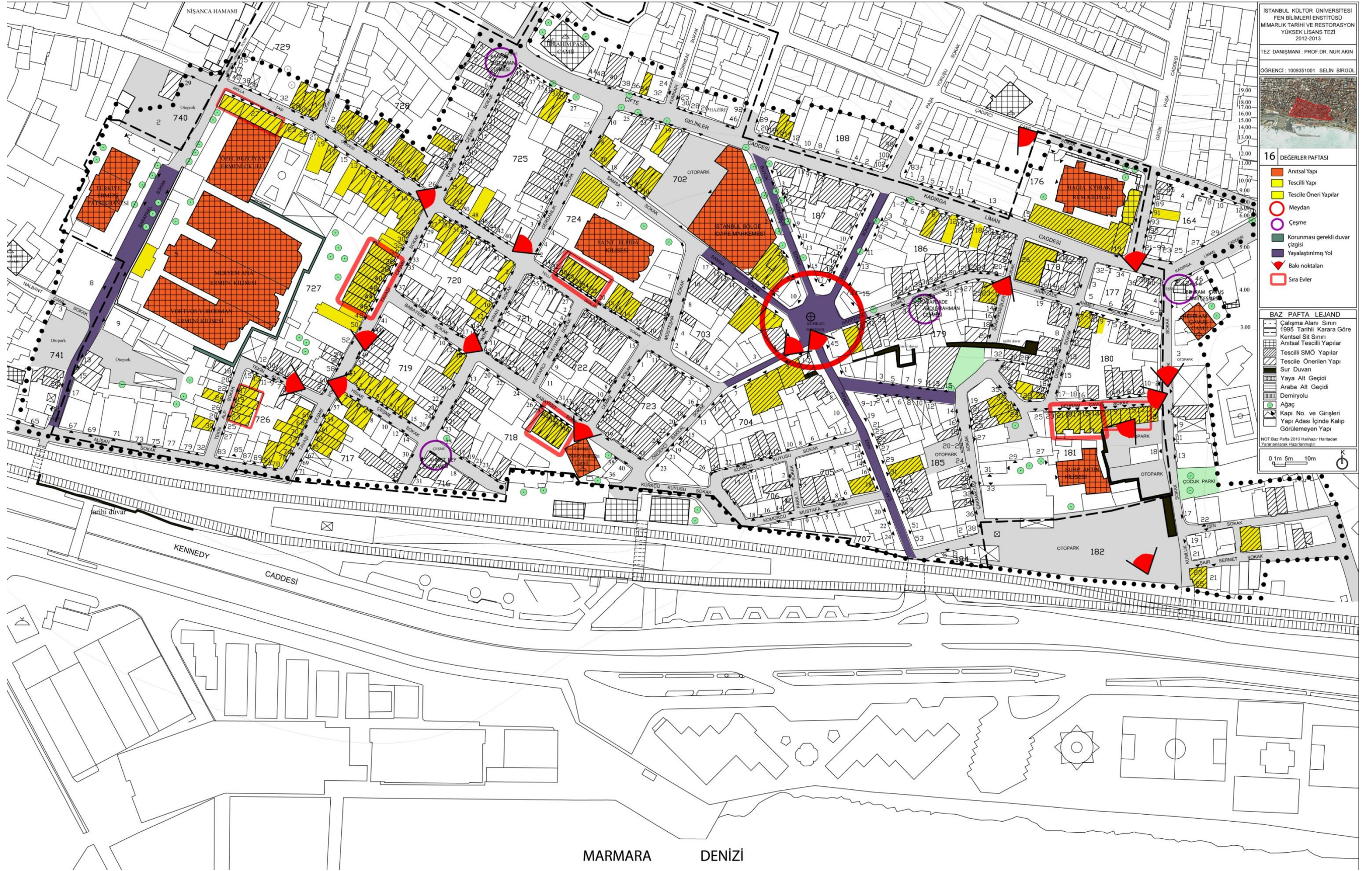
Çalışma alanında çeşitli Rum ve Ermeni vakıf ve kurum mülkiyetinde yapılar mevcutken (özellikle anıtsal yapılar), alanın genelinde çoğunlukla şahıslara ait yapılar mevcuttur.

ANALİZLER	DEĞERLER	SORUNLAR	TEHDİTLER	POTANSİYELLER
BÖLGEYLE İLGİLİ GENEL DEĞERLENDİRMELER	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumkapı'nın tarihi yarımada içerisinde yer alması</li> <li>- Marmara Denizi kıyısı ile bütünleşmesi</li> <li>- Bölgeye deniz yolu ve kara yolu ile ulaşımın kolaylığı</li> <li>- Çok kültürlü yapıya sahip olması</li> <li>- Geleneksel mahalle kültürünün kısmen devamlılığı</li> <li>- Sivil mimarlık örneklerinin sayısının fazla olması</li> <li>- Dini mimarlık örneklerinin alanda bulunuyor olması, etnik kimliğin bölgede varlığını sürdürmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özgün kıyı çizgisinin değişmiş olması</li> <li>- Sahil yolu, demiryolu ve doldurulmuş zeminin Kumkapı'nın deniz ile bağlantısını kesmesi</li> <li>- Yapıların özgün kullanımının çeşitli sebeplerle alanı terk etmesi ve sonrasında alanın farklı kültürlere sahip göçmenler tarafından işgal edilmiş olması</li> <li>- Alanın düzenlenmemiş olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bölgedeki kötü koşulların (hırsızlık vb.) sağlıksız bir ortam oluşturması ve turizm açısından tehdit oluşturması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kumkapı'nın tarihi yarımada da yer alıyor olması, sivil mimarlık ve dini mimarlık örneklerini barındırmasıyla turizm potansiyeline sahip olması, bu potansiyelin ekonomik destek ve alan yönetimi planı ile daha da artırılabilir olması</li> <li>- Restoranlar ile turizm ve eğlence sektörüne katkı sağlaması</li> <li>- Deniz ulaşımına elverişli olması</li> </ul>
İŞLEVSEL DAĞILIM ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dini yapıların varlığını ve işlevini koruması</li> <li>- Ermeni Patrikhane'sinin 1641'den itibaren varlığını sürdürmesi</li> <li>- Tarihi meyhanelerin varlığını sürdürmesi</li> <li>- Din turizmi ve eğlence turizmine elverişli olması</li> <li>- Sivil mimarlık örneklerinde konut işlevinin sürdürülmesi</li> <li>- Ticari alanların meydan çevresinde ve meydan açılan sokaklarda yoğunlaşmış olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tescilli yapıların bazılarında özgün işleviyle kullanılmamasından dolayı yapılan değişiklikler ile özgünlüğüne zarar verilmesi</li> <li>- Boş yapıların bakımsızlıktan kötü durumda olması, yarı yıkık yada yıkık olması</li> <li>- Ticaret işlevinin yapıya büyük ölçüde değişiklik gerektirmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tescilli yapıların işlevi dışından kullanılmasından dolayı yapılan değişikliklerin yapının özgünlüğüne zarar vermesi</li> <li>- Büyük marketlerin sosyal dokuda mahalle kültürünü oluşturan esnaf kültürünün işlevini zedelemesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meydan çevresinde bulunan retsoranların bölge turizmi açısından önemi</li> <li>- Hamamların onarım geçirip yeniden işlevlendirilmesiyle çekim noktası oluşturması</li> </ul>
KAT SAYISI ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sivil mimarlık örneklerinde özgün kat yüksekliğinin (özellikle Tavaşi Çeşme Sokak, Telli Odalar Sokak'da) büyük oranda korunmuş olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yeni yapılaşmaların alanın özgün kat yüksekliğine uygun olmaması</li> <li>- Tarihi yapılarda özgün olmayan kat, teras eklenmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alanda betonarme yapıların artması ve tarihi yapılara eklenen katlar ile özgünlüğün giderek yitirilecek olması</li> </ul>	
YAPI MALZEMESİ ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özgün anıtsal yapıların geleneksel malzemeleri ile günümüze kadar ulaşmış olması</li> <li>- Geleneksel sivil mimarlık örneklerinin günümüze kadar büyük ölçüde özgün malzemelerinin ulaşmış olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geleneksel malzemenin (özellikle kapı ve pencerelerde) korunmamış olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tescilli yapılarda yapılan onarımların gizli yollarla betonarme olarak yapılması, yapının özgünlüğünün giderek yok olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özgün yapıların geleneksel malzeme ile günümüze kadar ulaşmış olması ve onarıp değerlendirilebilir olması</li> </ul>
DEĞİŞİMLİK DURUM ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Çalışma alanında bazı anıtsal yapıların değişime uğramadan ya da az değişime uğrayarak günümüze kadar ulaşmış olması</li> <li>- Çalışma alanında az değişmiş yapıların var olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tarihi yapılara niteliksiz eklerin gelmesi</li> <li>- Uyumsuz yeni yapıların yapılmasıyla tarihi dokunun zarar görmesi</li> <li>- Yapıların işlev değişikliğinden kaynaklanan değişimler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- İşlev değişikliğinden dolayı tarihi yapılarda yapılan değişimlerin özgün durumu giderek yok etmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Az değişmiş yapıların tarihi alan içerisinde geliştirilebilir potansiyeller olması</li> </ul>
STRÜKTÜREL DURUM ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anıtsal yapıların strüktürel durumlarının iyi olması</li> <li>- Geleneksel sivil mimarlık örneği yapıların çoğunun strüktürel durumlarının iyi ve orta derecede olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betonarme yapıların sayıca çok olması</li> <li>- Tarihi yapıların birçoğunun strüktürel açıdan bozulmuş olması, yapılan müdahalelerin yapının özgünlüğü yok etmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strüktürel açıdan kötü durumda olan yapıların insanların can güvenliği açısından tehdit oluşturması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bölgenin kimliğine uygun yapılacak restorasyonların boş yapıların kullanımına olanak sağlama ihtimalleri</li> </ul>
YAPI KULLANIM DURUM ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alan içerisinde tamamen kullanılan yapı oranının fazla olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yapılara bakım yapılmaması</li> <li>- Yapılan onarımların yapının özgünlüğünü bozması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kullanılmayan yapıların bakımsız kalmasından dolayı strüktürel durumunun bozulması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kullanılan yapıların oranının fazla olmasıyla bölgenin canlılığının korunmasının sağlanması</li> <li>- Kullanılmayan yapıların onarım geçirip alanın bütünlüğüne katkıda bulunması</li> </ul>
DOLULUK - BOŞLUK ANALİZİ		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yıkılmış yapı alanlarının otopark olarak kullanılması varolan parselizasyon düzenini bozmaktadır</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yapı adalarının ortasında yapılan yeni yapıların parselizasyonda sorunlar oluşturabilmesi</li> </ul>	
MÜLKİYET ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Çeşitli vakıf, kurum ve şahıslara ait mülklerin bulunması</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özel mülklerin rant sağlamak amacıyla hızlı el değiştirmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özel mülkiyetlerin işlev durumlarının sabit olarak kalması</li> </ul>
TARİHİ DÖNEM ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6.yy'dan günümüze kadarki dönemlere ait tarihi değerlerin alanda var olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yıkılan tarihi yapıların yerine, niteliksiz yeni yapıları yapılması</li> <li>- Yeni yapılaşmanın tarihi dokuyu bozması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tarihi yapılara sonradan yapılan onarımlar</li> <li>- Tarihi yapılara yapılan ticaret ve turizme yönelik müdahaleler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Farklı dönemlerde yapılan tarihi yapıların bölgede oluşturduğu katmanlaşma ce bu sebeple Tarihi Yarımada içerisinde önemini koruması</li> <li>- Kentsel sit alanı içerisinde 6.yy'a kadar uzanan yapıların bulunması ve bunların günümüze kadar ulaşabilmiş olması</li> </ul>
ÇEVRESEL VERİLER ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özgün dokudaki meydanlaşmanın kalması</li> <li>- Bakı noktalarının varlığı</li> <li>- Sur duvarı ve tarihi çeşmelerin günümüze kadar gelmiş olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yapı adalarının ortasında kalan açık alanların niteliksiz yapılarla doldurulması</li> <li>- Çeşmelerin kullanılmaması ve bakımlarının yapılmaması</li> <li>- Yeni yapılaşmanın bakı noktalarına engel oluşturması</li> <li>- Sur duvarı kalıntılarının yeni yapılaşma içerisinde görünür olmaması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geleneksel çeşmelerin bakımsız olması</li> <li>- Yeni yapılaşmanın bakı noktalarının zenginliğini bozması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Özgün dokunun büyük oranda korunması ve yeni yapılarda yapılacak iyileştirmeler sonucu bakı noktalarının farklı açılardan değerlendirilebilir potansiyelde olması</li> </ul>
YOL KAPLAMALARI ve TRAFİK DURUMU ANALİZİ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meydan ve meydana açılan yolların servis saatleri dışında yayalaştırılmış olması</li> <li>- Sahil yolunun kentin diğer bölgeleriyle bağlantı sağlıyor olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sahil yolu ve demiryolunun alanın sahilinden ayırması</li> <li>- Trafik dar sokaklarda çift yönlü olması</li> <li>- Dar sokaklara yapılan parkların sokakların kullanımını zorlaştırması</li> <li>- Özgün sokak kaplamasının korunmamış olması</li> <li>- Boş parsellerin otopark olarak kullanılması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dar sokaklara park edilmiş araçlar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bölgeye deniz yoluyla ulaşımın sağlanabilecek potansiyelin olması</li> <li>- Bölgeye ulaşımın kolay olması</li> </ul>



Şekil 6. 1. Çalışma Alanının Değerlendirme Paftası (Birgül, 2013)





Şekil 6. 2. Değerler Paftası (Birgöl, 2013)



### 6.1.2. Sorunlar

Kumkapı Bölgesi çalışma alanı incelendiğinde, 1875'te açılan demiryolu ve 1956-58 yılları arasında Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan sahil yolu ile birlikte, özgün kıyı çizgisi değişmiş ve Kumkapı'nın deniz ile bağlantısı kesilmiştir.

Yapı sorunları arasında, öncelikle özgün kullanıcısının çeşitli nedenlerle alanı terk etmesinden sonra, farklı kültürlerle sahip göçmenlerin kendi kültürlerini taşımaları ile alan özgünlüğünü yitirmiştir. Tescilli yapıların bazılarının özgün işlevleriyle kullanılmamasından dolayı (mavi renk ile ifade edilen), yapılan değişiklikler ile özgünlüklerine zarar verilmiştir. Özellikle ticaret işlevi nedeni ile yapıların giriş katlarında büyük boşluklar elde etmek için yapıların özgünlüğü bozulmaktadır. Boş kalıp kullanılmayan tescilli yapılar (mor renk ile ifade edilen) ise, bakımsızlıktan strüktürel olarak kötü durumdadır. Bazıları ise kısmen ya da tamamen yıkılmıştır. Strüktür açısından birçok tarihi yapı kötü durumda olup, müdahale edilmiş yapılar ise, hem özgünlüklerini kaybetmiş, hem de çevreye uyumsuz hale gelmişlerdir. Eskimiş kapı ve pencereler, genellikle geleneksel malzeme yerine, günümüz malzemeleri ile yenilenmiş, sonuçta, yapılar özgün malzeme açısından korunmamıştır. Tescilli yapıların kat yükseklikleri çoğunlukla arttırılıp (ek kat veya teras eklenerek), alanın özgün kat yüksekliği korunmamıştır. Alandaki yeni yapılar ise sayıca çok olup (yeşil renk ile ifade edilen), uyumsuz nitelikleriyle alanın bütünlüğünü bozmaktadır (malzeme, strüktür, kat yüksekliği ve cephe özellikleri açısından). Bir kısım yıkılmış yapı alanları ise, tarihi dokuda bütünlüğü bozan boşluklar yaratmakta, ayrıca otopark işleviyle kullanılarak (lila renk ile ifade edilen), alanı kullanım açısından da düzensizleştirmektedir (Şekil 6.3).

Çevre sorunlarına bakıldığında, sur duvarı yeni yapıların arasında görünürlüğünü yitirmiştir. Bu durum, gerek sur duvarı bakı noktalarını, gerekse anıtsal yapıların ve çevresel değerlerin bakı noktalarını büyük ölçüde etkilemektedir. Ayrıca görsel olmanın yanı sıra bu yapılar, sur duvarına yer yer bitişik olmasıyla fiziksel tahrip oluşturmaktadır (pembe renk ile ifade edilen). Yeni yapılaşmadaki bir diğer sorun ise yapı adaları içerisinde kalan açık alanların işlevsiz boş alanlara dönüşüp genellikle bakımsız olması, bazen de niteliksiz yapılarla (sarı renk ile ifade edilen)

doldurulmasıdır. Çalışma alanında bulunan tarihi çeşmelerin (kırmızı halka ile ifade edilen) bakımları yapılmamakta ve suyu akmamaktadır. Bu durum, tarihi değerleri halkın gözünde kullanışsız birer sokak elemanına dönüştürmüştür, birçok çeşmenin üzerine yazılar yazıldığı görülmüştür. Dar sokaklı yapıya sahip olan Kumkapı'da, yerel halkın kullanımına yönelik bir otopark alanı düzenlenmemiş olduğundan, bu ihtiyacın çift yönlü araç trafiği (çift yönlü kırmızı oklarla ifade edilen) ile kullanılan sokak aralarına yapılması sokakların kullanımını daha çok kısıtlamaktadır. Çalışma alanındaki eski fotoğraflarda görünen özgün sokak kaplamasının da değiştiği gözlenmektedir.





Şekil 6. 3. Sorunlar Paftası (Birgül, 2013)

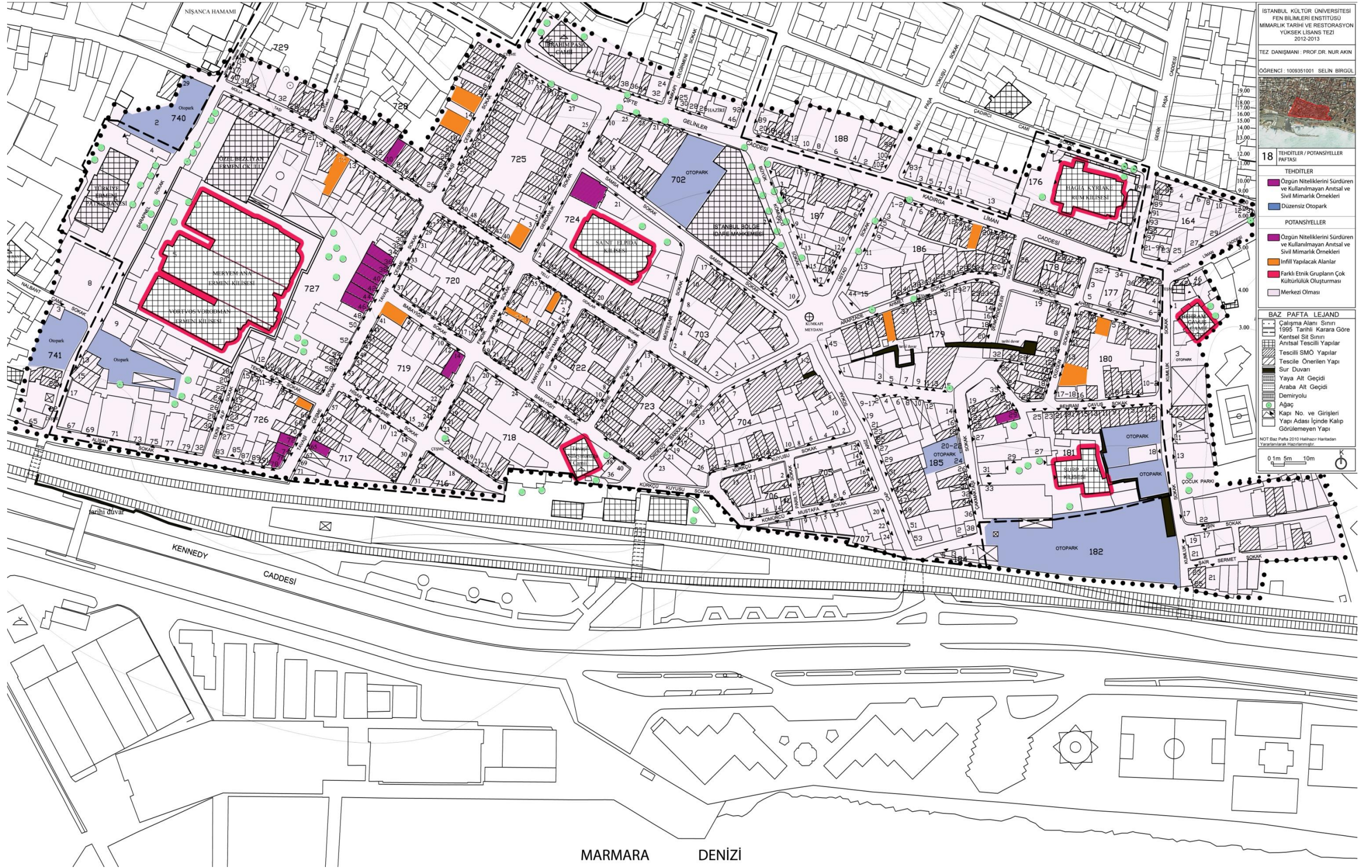


### 6.1.3. Tehditler

Bölgede hırsızlık olaylarının çokça görülmesi bölgenin gerek yerlisi, gerekse turistler tarafından güvensiz bir ortam olarak algılanmasına neden olmaktadır. Ayrıca, bölgede mahalle kültürü değişime uğrayıp kısmen devam etmesine rağmen, göçmen insanların içe kapanık hayat sürmeleri ve alanda bulunan büyük marketler, sosyal dokuda mahalle kültürünü oluşturan esnaf kültürünün işleyişini zedelemektedir. Özellikle, tescilli yapıların özgün işlevlerinden farklı (ticaret, otel) işlevlerle kullanılmasından dolayı, genel özgünlüklerine zarar verilmektedir. Tescilli yapılarda yapılan gizli onarımların özgün malzeme kullanılmayarak betonarme malzeme ile yapılması nedeni ile yapılar orijinal niteliklerini giderek kaybetmektedir. Bunun dışında, strüktür durumu kötü olan ve kullanılmayan yapılar çevreye can güvenliği açısından tehdit oluşturmakla birlikte, mevcut dokunun algılanabilirliğini de olumsuz etkilemektedir. Betonarme yapılaşmanın çoğunlukta olması ve mevcut tescilli yapıların betonarmeleşmesi ve eklenen kaçak katlar nedeni ile bölgede özgünlüğün giderek yok olması söz konusudur (Şekil 6.4).

Bölgede bir diğer tehdit ise, özel mülklerin rant sağlamak amacıyla hızla el değiştiriyor olmasıdır. Çalışma alanında, yıkılmış yapıların alanları, ya çöp atılan yerler haline gelmiş, ya da otopark olarak kullanılmak üzere gasp edilmiştir (mavi renk ile ifade edilen). Bölgede otopark bir sorunken, sokaklara park edilen araçlar gerek güvenlik nedeniyle, gerekse tarihi sokakların algılanabilirliği açısından tehdit oluşturmaktadır.





İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
2012-2013

TEZ DANIŞMANI: PROF. DR. NUR AKIN  
ÖĞRENCİ: 1009351001 SELİN BİRGÜL

18 TEHDİTLER / POTANSİYELLER PAFTASI

**TEHDİTLER**

- Özgun Niteliklerini Sürdüren ve Kullanılmayan Anıtsal ve Sivil Mimarlık Örnekleri
- Düzensiz Otopark

**POTANSİYELLER**

- Özgun Niteliklerini Sürdüren ve Kullanılmayan Anıtsal ve Sivil Mimarlık Örnekleri
- İnfilli Yapılacak Alanlar
- Farklı Etnik Grupların Çok Kültürlülük Oluşturması
- Merkezi Olması

**BAZ PAFTA LEJAND**

- Çalışma Alanı Sınırı
- 1995 Tarihli Karara Göre Kenttsel Silt Sınırı
- Anıtsal Tesçilli Yapılar
- Tescilli SMO Yapılar
- Tescille Önerilen Yapı
- Sur Duvarı
- Yaya Altı Geçidi
- Araba Altı Geçidi
- Demiryolu
- Ağaç
- Kapı No. ve Girişleri
- Yapı Adası İçinde Kalıp Görülmemeyen Yapı

NOT: Baz Pafta 2010 Halihazır Haritadan Yararlanılarak Hazırlanmıştır.

0 1m 5m 10m

Şekil 6. 4. Tehditler / Potansiyeller Paftası (Birgöl, 2013)



#### 6.1.4. Potansiyeller

Kumkapı İstanbul içerisinde merkezi bir konuma sahiptir. Çalışma alanına kara yolu (tren, tramvay, otobüs, özel araç) ve deniz yolu ile ulaşım mümkündür. Tarihi yarımada içerisinde yer alması, sivil mimarlık örneklerinden, anıtsal yapılardan ve çeşmelerden oluşan özgün dokuyu sürdürüyor olmasıyla, önemli turizm potansiyeline sahiptir. Farklı dönemlerde yapılan tarihi yapılar, bölgede kültürel mozaik oluşturarak alanı zenginleştirmiş, tarihi yarımada içerisinde de özel bir konuma sahip olmasını sağlamıştır. Kumkapı Kentsel Sit Alan'ı içerisinde, 6. yüzyıla kadar uzanan (sur duvarlarının) bulunması ve bunların günümüze kadar ulaşmış olması alanın değerini arttırmaktadır. Bu değer, ekonomik destek ve kapsamlı bir alan yönetimi planı ile daha da artırılabilir durumdadır. Bölgedeki tarihi restoranların varlığı, bu alanı İstanbul içerisinde farklı ve özgün bir eğlence alanı kılmaktadır. Günümüze kadar özgünlüğünü korumuş birçok sivil mimarlık örneği mevcuttur. Birçoğu basit onarımla daha iyi hale getirilebilir durumdadır. Özgün yapıların sayısının fazla olması, alanı incelemeye değer kılmakta, tarihi alan içerisinde geliştirilebilir potansiyel taşıyan bir hale getirmektedir. Kullanılan yapıların fazla olması bölgenin yaşanılabilirliğinin bir göstergesidir. Meydan ve meydana açılan sokaklarda bulunan restoranlar, alanın ekonomik güç ve ticari işlevlerini güçlendirerek süreklilik oluşturmakla birlikte, gece de kullanılabilir olmasını sağlamış, dolayısı ile alan neredeyse günboyu kullanılan bir yere dönüştürmüştür. Ayrıca, bu durum meydan ve çevresini eğlence odağı haline de getirmektedir. Özgün dokunun korunarak yapılacak iyileştirme çalışmalarıyla geliştirilebilir, bakı noktaları da farklı noktalardan değerlendirilebilir potansiyel taşımaktadır. Boş parsellerin nedeni ile oluşan açık alanlar günümüzde otopark olarak kullanırken (özellikle sur duvarı çevresinde olanlar), farklı sosyal işlevler ve iyileştirmeler ile bölgeye değer katabilecek alanlara dönüşebilme potansiyelindedir (Şekil 6.4).



## 6.2. Sosyal Yapı Değerlendirmesi

Çalışma alanındaki sosyal yapı, anketler doğrultusunda değerlendirildiğinde, yaşayanların çoğunun alana sonradan İstanbul dışından geldiği ve yaklaşık 5-10 yıldır bu bölgede yaşadığı belirlenmiştir. Çoğunlukla kiracılardan oluşan yaşayanların, büyük bölümünü yakın çevrede çalışan ve bekâr odaları kiracıları olarak bekâr işçiler oluşturmaktadır. Ancak, bunlar gün içerisinde alanın kullanıcısı olmadığı için, gün içerisinde alanın diğer kullanıcılarına rastlanmakta ve bu kullanıcılarla anket yapılabilmektedir. Kiracılar çoğunlukla yaşadıkları çevreden ayrılmak istememektedir. Bunun en büyük nedeni kiraların ucuz olmasıdır. Ev sahiplerinin çoğu alanda 10 yıldan fazla süredir yaşamakta olup, miras veya satın alma yoluyla mülkü edinmişlerdir.

Çalışma alanında çoğunlukla genç ve orta yaşlı insanlar yaşamaktadır. Anket çalışması aile hayatına sahip insanlara yapıldığından hanede yaşayan kişi sayısı en çok 1-3 kişi arasında görülmesine rağmen, mahalle muhtarından alınan bilgiye göre, bekâr evlerinde bu sayının 7-8 olduğu öğrenilmiştir. Alandaki kişilerin geçim kaynağı çoğunlukla emekli maaşı, daha sonra ticaret ve son sırada da yardım alan ailelerden oluşmaktadır. Ancak, yine alanın diğer kullanıcıları olan bekâr çalışanlar düşünüldüğünde bu sonuç kesin bir bilgi vermemektedir. Ayrıca anket sonuçlarından çıkan sonuçlarda, kişilerin çoğunlukla sosyal güvencesi olmaması durumu da, bekâr çalışanlar açısından değişkenlik göstermesi mümkündür.

Yaşayanların çoğunluğu, alandaki yeşil alan yetersizliğinden şikâyetçidir. Sokaklarda yapılan gözlemler sonucunda, bölgede yaşayan çocukların oynayacağı parkların yetersizliği sebebiyle, çocuklar sokaklarda oynamaktadır. Bu durum, çocukların kalitesiz bir oyun süresi geçirmesiyle birlikte, araç trafiğinin olduğu sokaklarda tehlikeli bir ortam oluşturmaktadır. Mahalle halkı çoğunlukla mahalle esnafı, daha sonrada mahalle pazarından alışveriş yapmaktadır. Anket yapılan kişilerin çoğunluğu tarihi yarımada dışında veya başka bir ilçede çalışmaktadır. İşyerlerine giderken dolmuş veya otobüs kullanmaktadır. Mahalle muhtarından alınan bilgiye göre, bekâr evlerinde kalanların çoğunlukla Beyazıt, Laleli ve Kapalıçarşı çalışanları olduğu ve

bu kişilerin mahallede çoğunluğu oluşturması nedeniyle, iş yerlerine yürüyerek ulaştıkları düşünülebilir.

Çalışma alanında yaşayanların çoğunluğu, yaşadığı alanın 'Sit Alanı' olduğunun veya evlerinin tescilli olduğunun farkındadır. Bu farkındalık, evlerinde yapmak istedikleri değişikliklere izin verilmemesi ile öğrenilmiştir. Alan sit alanı olmasından sonra alanın iyileştirilmesine dair altyapı ve sokak kaplamaları dışında hiçbir değişim gerçekleşmediği ifade edilmiştir. Alanda yaşayanlar, genellikle bölgenin sit alanı olmasından memnun değildir. Bunun nedeni, evlerde istedikleri değişimleri yapamamakla birlikte, bölgeye de bir getirisinin olmadığını düşünmeleridir. Ancak sit ilanından sonra yapılacak değişikliklerle alana gelecek turist sayısının artacağı fikri, yaşayanlarda ve esnafta umut oluşturmaktadır. Tarihi yapılarda, en çok rastlanan değişim ahşap kapı ve pencere elemanlarının günümüz malzemeleri ile değiştirilmesi, daha sonra da odaların bölünüp birleştirilme işlemidir. Bekar evleri olarak adlandırılan evlerde daha fazla kiracı alabilmek için yapılan bu uygulamanın da çok sayıda olduğu mahalle muhtarıyla yapılan söyleşide edinilen bilgi arasındadır. Bu gibi onarımlar Anıtlar Kurulu'ndan izin alınamayacağına, çoğunlukla izinsiz yapılmaktadır. Dolayısıyla yapılardaki tahribat kontrol edilememektedir. Mahallede birçok olumsuz unsur söz konusu iken, bunlardan en önemlisi çalışma alanının sağlıksız koşullar sunması ve güvensiz olmasıdır. Bu koşullar, yapıların onarılamaması ile yaşam için sağlıklı koşulların olmaması, harap ve bakımsız yapıların ise sokaklarda tehlike oluşturması, ayrıca hırsızlık gibi sorunlardan oluşmaktadır. Alanın merkeze yakın olması daha sonra da komşuluk ilişkileri ve akrabalara yakınlık mahalle sakinlerinin alan memnun olma nedenlerini oluşturmaktadır. Yaşayanlar çoğunlukla yaşadığı çevredeki kötü koşulların iyileştirilerek ve yeşil alanların çoğaltılarak, var olan değerlerin korunmasını istemektedir.

### 6.3. Geçerli Koruma Amaçlı İmar Planı Kararlarının Değerlendirilmesi

Tarihi Yarımada içerisinde gerçekleştirilen 1/5.000 ve 1/1.000 planların, alanın büyüklüğü göz önüne alınca, çok büyük ölçekte olduğu söylenebilir. Belirlenmiş genel hükümler ile Tarihi Yarımada gibi büyük boyutta ve farklı dinamiklere sahip olan bir alanda, her bölgenin kendi özgün dinamiklerine uygun koruma uygulamak mümkün olamamaktadır. Bu nedenle yapılması gereken, belli başlı genel koruma hükümlerinin yanı sıra, yarımada içerisinde farklı dinamik ve potansiyellere uygun, farklı çözüm ve koruma önerileri belirlenmelidir.

Tarihi Yarımada için hazırlanmış Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre, 1. Derece koruma bölgesi olan Kumkapı içerisinde seçilen alanı kapsayan plan ve kararlar mevcuttur. Bu planlara göre, alanda yer alan meydan ve çevresi ticaret alanının genişletilerek geliştirilmesi, farklı işlevlerin (perakende ticaret, el sanatlarını geliştirmeye yönelik üretim-pazarlama-sergileme alanları, ev pansiyonculuğu) bu alanda yer alıp ticaret işlevini desteklemesi olumlu bir etkidir. Ancak, tarihi bölgelerde öncelik, ticaret veya turizm işleviyle bölgeyi geliştirmekten önce, alanı özgün şekiliyle korumak olmalıdır. Dolayısıyla, bu gibi alanlarda yapılacak işlevler, tarihi yapının özgün yapısını bozmayacak türden olmalıdır. Aksi takdirde, Telli Odalar Sokak'ta da karşılaşıldığı gibi, ticaret işlevi nedeniyle giriş kat cephelerinin tamamen değiştirilmesi veya hem yapıya, hem de genel görüntüye zarar verecek boyutlarda tabelaların kullanılması gibi durumlara yol açılabilmektedir. Meydan bölgesinde yer alan restoranların, kullanım için gerekli alanı yaratabilmek amacıyla tarihi yapıların özgünlüğünü bozduğu sıkça görülmektedir. Dolayısıyla öncelik, yapının özgünlüğünü korumak, verilecek işlevin de yapı tipini gözeterek ve yapıya zarar vermeyecek koşullarla uygulanması gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre, çalışma alanında yer alan konut bölgeleri iki grupta yer almaktadır; yüksek yoğunlukta konut alanları, çok yüksek yoğunlukta yapı alanları. Plan incelendiğinde, çok yüksek yoğunluklu yapı alanlarının bulunduğu yapı adaları 3 kat ve üzeri yapılaşmanın yoğun olduğu alanlardır. Plan notlarında yer alan Kumkapı Bölgesi tipolojik özelliklerine bakıldığında yetersiz olduğu tespit



edilmiştir. Alanda yapılacak yeni yapılaşmalara dair de belirlenen kararlar yetersizdir.

Çalışma alanında yer alan boş parseller bazı yerlerde oyun parkı ve park olarak, Surp Harutyun Kilisesi yanında bulunan büyük alanın ise kat otoparkı olarak planlandığı görülmektedir. Kumkapı bölgesinde Pervititch Harita'sında da görülebildiği üzere yapı adaları karakteristiği; yapı adasını çevreleyen yapılar ve orta kısmı arka bahçe kullanımı olarak yeşil alandır. Dolayısıyla Kumkapı'nın morfolojik özelliklerine uygun şekilde bir düzenleme, bölgenin yeşil alan ihtiyacını kısmen karşılayacaktır. Buna ek olarak, oyun alanları, yapıların yıkılmasıyla oluşan boşluklarda değil özel olarak düşünülmüş alanlarda yapılmalıdır. Yok olmuş yapıların oluşturduğu boşluklar koruma anlayışında, kullanılabilir boş alan olarak değil, yapı adası içerisinde çözümlenmesi gereken alanlar olarak değerlendirilmelidir. Bölgede planlanan kat otoparkı ise, koruma anlayışına tamamen aykırı bir yapılaşmadır. Tarihi alanların yayalaştırılması, araç trafiğinden olduğu kadar, otopark alanlarından da arındırılması gerekir. Yapılacak olan otopark alanı, bölgede araç trafiğinin mevcudiyetini sürdürmesine yol açacaktır. Alana toplu taşıma araçlarıyla ulaşımın dışında, özel araçla ulaşımaya yönelik yapılacak olan park yerleri sur dışı alanda, açık otopark olarak yer almalıdır.

Çalışma alanı içerisinde mevcut yaya aksları (Çap Ariz Sokak, Üstad Sokak, Bali Paşa Yokuşu Sokak) korunmaktadır. Bu aksa ek olarak, tren yolunun yayalaştırılması planlar içerisinde yer almaktadır. Bu aks ile tarihi yarımada çevresini kesintisiz olarak dolaşmak mümkün olacaktır. Bu kesintisiz aks düşünüldüğünde, tarihi yarımada dışında oluşturulabilecek otopark alanlarından hareket eden hizmet araçlarıyla tarihi yarımadaya araç ulaşımı olmadan yaya ulaşımı oluşturulabilir.

Yenikapı sahil şeridinde denizin doldurularak yapılacak olan miting alanı projesi, tarihi yarımada'nın doğal topografyasını bozduğu gibi, sahil şeridinin görünümünü ve Marmara Denizi'nden tarihi yarımada'nın algısını da tümüyle değiştirecektir (Haliç'te gerçekleştirilen Metro Köprüsü'nün silüet algısını bozması gibi). Tarihi yarımada bir bütün olarak algılanmalı ve bu bütünlük bozulmadan korunmalıdır. İstanbul'un sınırlarının büyüklüğü düşünüldüğünde, gerekli görülen bu projenin başka bir alanda

gerçekleşmesi mümkündür. Bu projeyle bağlantılı olarak Balikhali'nin kaldırılması, bölgede oluşturduğu kokunun yok olması açısından olumlu bir etkidir. Ancak Balıkçılar Camii'nin de kaldırılması, tarihin yok olması açısından olumsuz etki oluşturmaktadır. Cami ve Balikhali'nin yerine oluşturulması planlanan marina, alanın tarihi dokusuna uygun olmayan bir soylulaştırma çabasıdır.

İstanbul genelinde yürürlüğe giren Marmaray projesi, ulaşımda kolaylık sağlamakla birlikte, geçiş hattı tarihi yarımada'nın toprak altı kısmında bulunduğundan, gerek havalandırma bacaları gibi elemanların yeryüzüne çıktığı noktalarda sorunlar oluşturması, gerekse yapım aşamasında o hat üzerinde bulunan yer altı envanterlerinin kaybı açısından olumsuz etki oluşturması da göz ardı edilemez.

İstanbul Tarihi Yarımada, UNESCO Dünya Kültür Miras Listesi'nde yer almaktadır. Tarihi yarımada'nın sahip olduğu tarihi, fiziki ve kültürel değerler bunu sağlamaktadır. Bu bölgeye ve yakın çevresine yapılacak olan rant amaçlı projeler yerine, var olan değerlerin korunması önceliği ve gelecek nesillere aktarılması amacı ile, bu değerlerin yalnızca Türkiye insanlarına değil, tüm dünyaya miras olduğu unutulmamalıdır.

## **BÖLÜM 7**

### **TELLİ ODALAR SOKAK'TA DEĞİŞİMİN YAPI ÖLÇEĞİNDE İNCELENMESİ**

Telli Odalar Sokak'ta yapılan çalışmada, sokağın kuzey-güney cepheleri incelenmiş ve 1994-2013 yılları arasındaki değişimlerin karşılaştırmalı değerlendirmesi yapılmıştır. 1994 yılı çalışması el çizimi olarak, 2013 yılı çalışması ise, bilgisayar ortamında hazırlanmış olduğundan yapıların algısında farklılık yaratmaktadır. Bu bölümde, yapıların 1994-2013 yıllarındaki çizimlerinin yanı sıra, 2013 yılına ait fotoğrafları da yer almaktadır. 1994 yılına ait fotoğrafların kullanılmamasının nedeni, fotoğrafların karşılaştırma yapabilecek nitelikte olmamasıdır.

Telli Odalar Sokak'ta, son ondokuz yıllık değişim, sokağın, kuzey ve güney cephelerinde incelendiğinde, öncelikle yapılara eklenen ilave katlar ile özgün kat yüksekliklerinin büyük ölçüde değiştiği görülmektedir. Yapıların cephesine eklenen tabela, klima ünitesi, bitki örtüsü, kablo ve anten gibi ekler yapıya gerek görünüşte, gerekse fiziksel olarak olumsuz etki yaratmaktadır. Birçok yapıda rastlanan bir diğer sorun ise, tarihi yapıların giriş katının ticaret kullanımına kolaylık sağlaması amacıyla, cephe (özgün kapı ve pencerelerin kaldırılması) ve planda (özgün duvarların yıkılıp yeni iç düzen getirilmesi) değişiklikler yapılmasıdır.

#### **7.1. Telli Odalar Sokak Kuzey Cephesi**

Kuzey cephesinde doğudan batıya doğru yapılan inceleme sırası ile aşağıdaki gibidir:



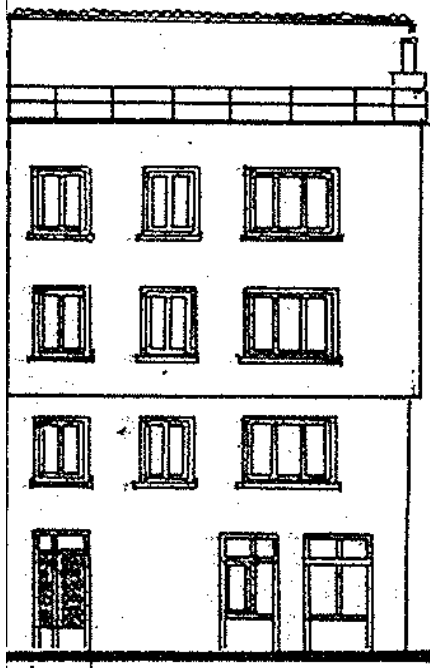

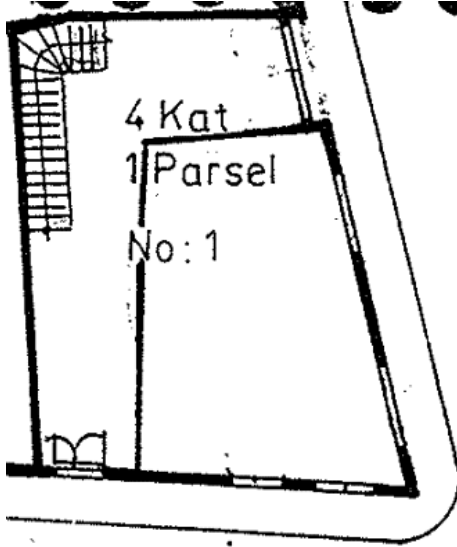
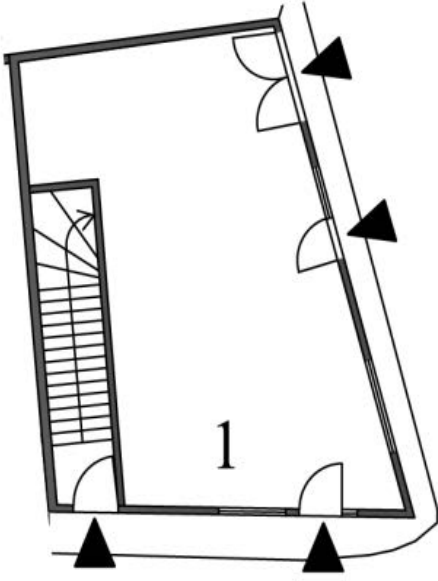
- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:1 - No:1*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte betonarme olan yapıya 2013 yılına kadar geçen süre içinde çatı katında yapılan yeni düzenleme ile ilave kat çıkılmış, cephe kaplamasında niteliksiz değişimler yapılmıştır (Şekil 7.1).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, merdiven yerinin değiştirilip (cepheye yakın konuma alınmıştır), dükkan kullanımı için geniş bir mekan oluşturulduğu görülmüştür (Şekil 7.2).



Şekil 7. 1. Ada:724 Parsel:1 No:1 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:1</p>	 <p>No : 1</p>
PLAN	 <p>4 Kat 1 Parsel No:1</p>	 <p>1</p>

Şekil 7. 2. Ada:724 Parsel:1 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- **Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:2 - No:12**

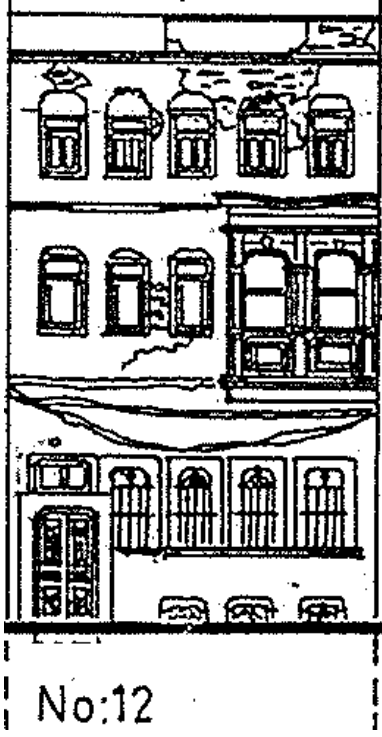
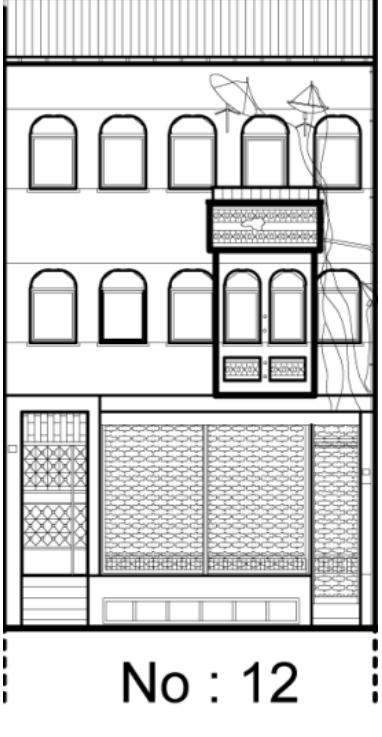
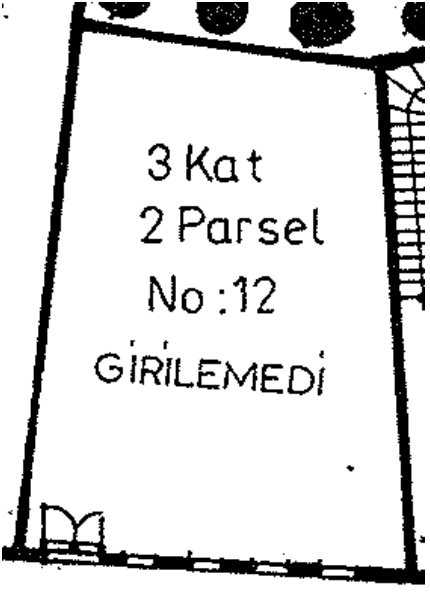
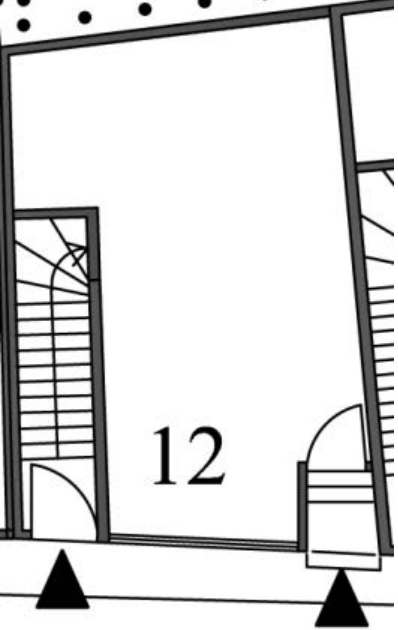
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde betonarmeye dönüştürülmüş ve gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki yapı oranları (özellikle genişlik) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.3).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, yeniden inşa edilen yapıda giriş kotunun yükseltildiği belirlenmiştir. Yapının üst katlarına ulaşımı sağlayan ana giriş, sol taraftadır (yeri değiştirilmemiştir). 2013 yılına kadar geçen sürede ikinci bir giriş eklenerek, zemin katın tümünün kullanıldığı dükkana giriş sağlanmıştır. Dükkan kotuna beş basamak ile ulaşılmaktadır (Şekil 7.4).



Şekil 7. 3. Ada:724 Parsel:2 No:12 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No:12</p>	 <p>No : 12</p>
PLAN	 <p>3 Kat 2 Parsel No :12 GİRİLEMEDİ</p>	 <p>12</p>

Şekil 7. 4. Ada:724 Parsel:2 No:12 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

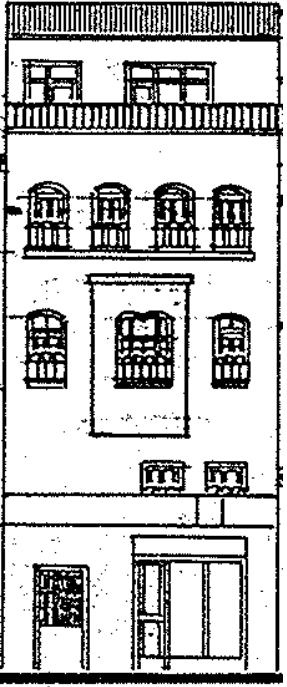

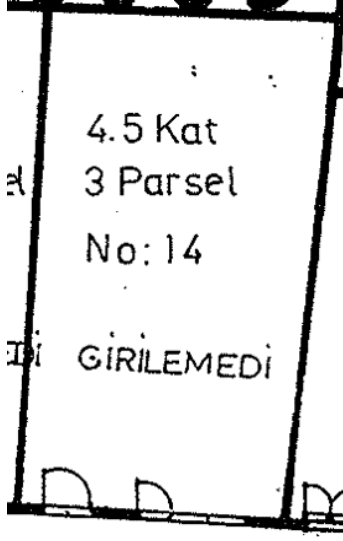
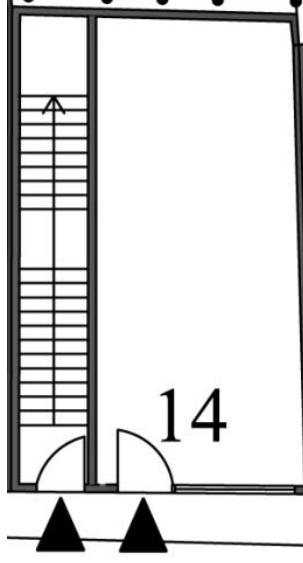
- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:3 - No:14*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat (cephedeki dükkan genişliği), gerekse birinci kat (özellikle pencere genişliği), gerekse de üst kattaki yapı oranları (çatı katına yapılan ilave) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.5).

Yapının 1994 yılında giriş katına girilemediğinden, 2013 yılına kadar geçen süre içinde ki değişimi okunamamaktadır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre yapının üst katlarına ulaşımı sağlayan ana giriş sol tarafta olup, zemin kat dükkan kullanımına ayrılmıştır. Giriş kat 2013'te de aynı düzende kullanılmaktadır (Şekil 7.6).



Şekil 7. 5. Ada:724 Parsel:3 No:14 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:14</p>	 <p>No : 14</p>
PLAN	 <p>4.5 Kat 3 Parsel No:14 GİRİLEMEDİ</p>	 <p>14</p>

Şekil 7. 6. Ada:724 Parsel:3 No:14 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



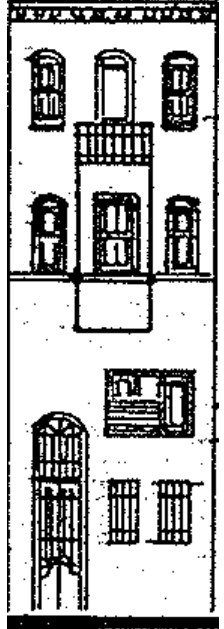
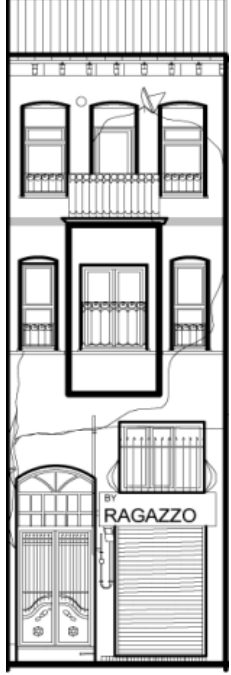
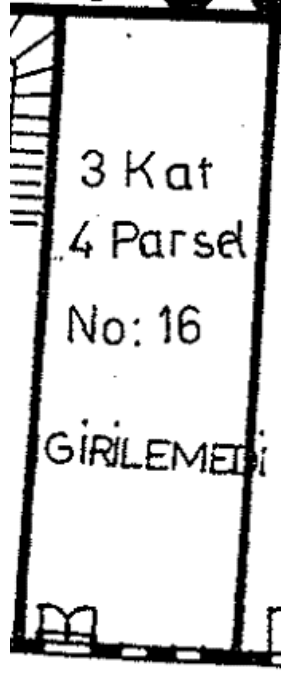
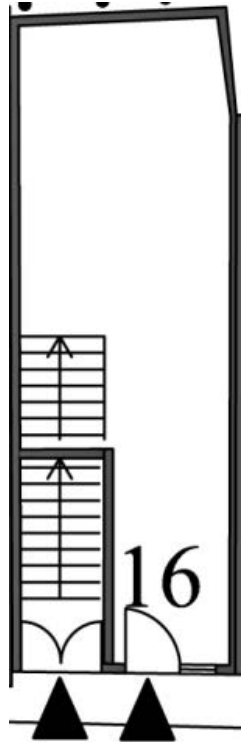
- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:4 - No:16*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir ve özgün dış cephe niteliklerini korumakta olan bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde büyük çaplı bir değişime uğramamasına rağmen, zemin kat (özgün pencere boyutları) değişime uğramış ve doluluk- boşluk oranları değiştirilerek özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.7).

Yapının 1994 yılında giriş katına girilemediğinden, 2013 yılına kadar geçen süre içinde ki değişimi takip edilememektedir. Ancak, cepheden okunan bilgiye göre, yapının üst katlarına ulaşımı sağlayan ana giriş, sol taraftaki yerini korumaktadır. Ayrıca, zemin katta bulunan pencereler yerini, dükkan kullanımına olanak sağlayacak açıklığa bırakmıştır (Şekil 7.8).



Şekil 7. 7. Ada:724 Parsel:4 No:16 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:16</p>	 <p>No : 16</p>
PLAN	 <p>3 Kat 4 Parsel No: 16 GİRİLEMEDİ</p>	 <p>16</p>

Şekil 7. 8. Ada:724 Parsel:4 No:16 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:5 - No:18*

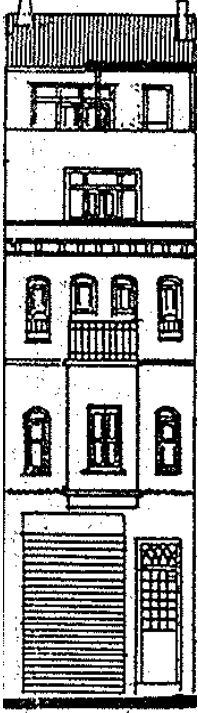

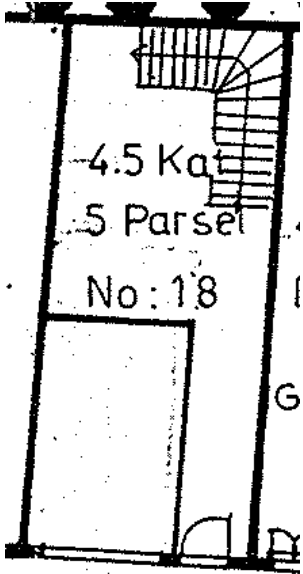
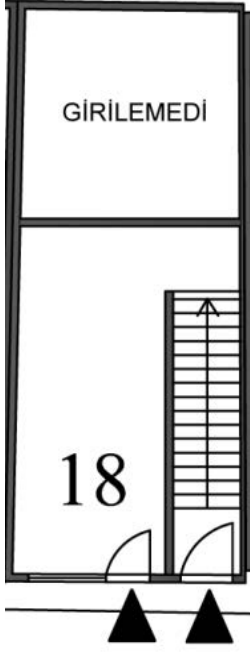
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir daha özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme ve cephe açısından değişime uğramamasına rağmen, yapının özgün hali gerek zemin kat (giriş kapısı ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki yapı oranları ( özellikle çatı katına yapılan ilave) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.9).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, merdivenin yerinin değiştirilmiş, giriş katın dükkan kullanımına ayrılan kısmı genişletilmiş olduğu gözlenmiştir (Şekil 7.10).



Şekil 7. 9. Ada:724 Parsel:5 No:18 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No:18</p>	 <p>No : 18</p>
PLAN	 <p>4.5 Kat 5 Parsel No : 18</p>	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>18</p>

Şekil 7. 10. Ada:724 Parsel:5 No:18 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 – Parsel:6 - No:20*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte betonarme olan bu yapı, 2013 yılına kadar geçen süre içinde zemin katı (pencere boyutları) yenilenerek, değiştirilmiştir (Şekil 7.11).

Yapının 1994 yılında giriş katına girilemediğinden, 2013 yılına kadar geçen süre içinde ki değişimi okunamamaktadır. Ancak, cepheden okunan bilgiye göre, yapının üst katlarına ulaşımı sağlayan ana giriş, sağ taraftaki yerini korumaktadır. Ancak zemin katta bulunan pencereler yerini, dükkan kullanımına olanak sağlayacak açıklığa bırakmıştır (Şekil 7.12).



Şekil 7. 11. Ada:724 Parsel:6 No:20 (Birgöl, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:20</p>	 <p>No : 20</p>
PLAN	 <p>4 Kat 6 Parsel No: 20 GİRİLEMEDİ</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 20</p>

Şekil 7. 12. Ada:724 Parsel:6 No:20 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



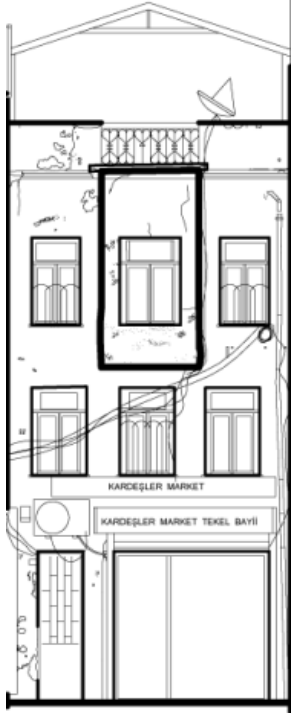
- **Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:7 - No:22**

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, 1994 yılında özgünlüğünü zaten yitirmiş olduğu göz önüne alınarak (özellikle zemin kattaki değişimler), 2013 yılına dek geçen süre içinde de aynı olduğu gözlenmektedir (Şekil 7.13).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, merdivenin yerinin değiştirilmiş ve giriş katın dükkan kullanımına ayrılan kısmı genişletilmiş olduğu görülmektedir. Üst katlara ulaşımı sağlayan ana giriş, cephenin ön tarafındadır (Şekil 7.14).



Şekil 7. 13. Ada:724 Parsel:7 No:22 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:22</p>	 <p>No : 22</p>
PLAN	 <p>4 Kat 7 Parsel No: 22</p>	 <p>22</p>

Şekil 7. 14. Ada:724 Parsel:7 No:22 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:8 - No:24*

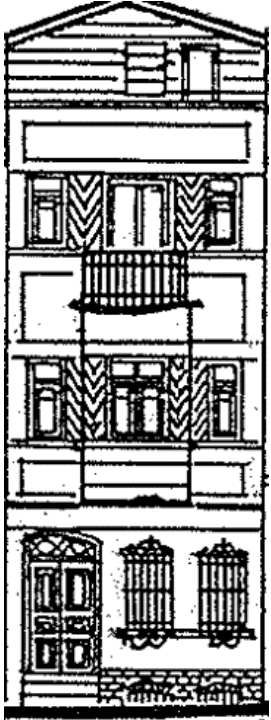
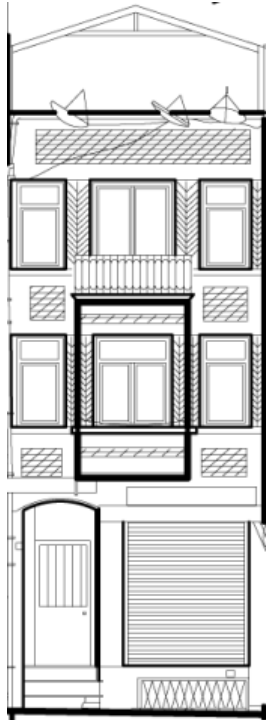
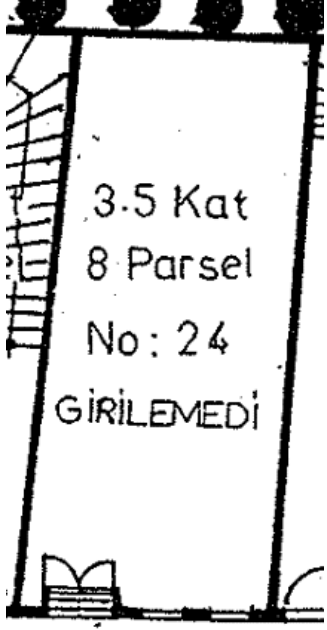
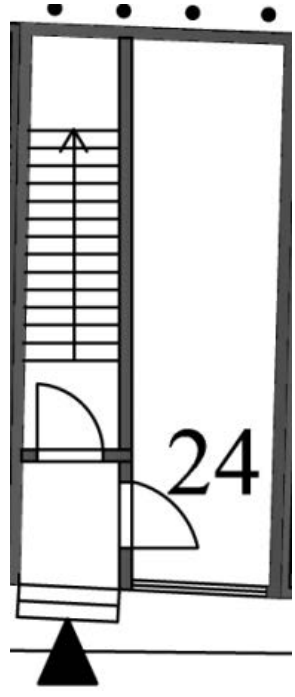
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir ve oldukça özgün nitelikte bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat (cephede ki pencere genişliği), gerekse de üst kattaki yapı oranları (özellikle çatı katına yapılan ilave) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek özgün niteliklerini kaybetmiştir (Şekil 7.15).

Yapının 1994 yılında giriş katına girilemediğinden, 2013 yılına kadar geçen süre içinde ki değişimi okunamamaktadır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre, yapının üst katlarına ulaşımı sağlayan ana giriş sol tarafta olup yerini korumasına rağmen, yapının üst katlarına ulaşımı sağlayan girişe ve zemin katta bulunan dükkan girişine içeri doğru uzanan sahanlıktan ulaşılabilir. Zemin katta bulunan pencereler ise yerini, vitrin kullanımına olanak sağlayacak açıklığa bırakmıştır (Şekil 7.16).



Şekil 7. 15. Ada:724 Parsel:8 No:24 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No:24</p>	 <p>No : 24</p>
PLAN	 <p>3.5 Kat 8 Parsel No: 24 GİRİLEMEDİ</p>	 <p>24</p>

Şekil 7. 16. Ada:724 Parsel:8 No:24 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



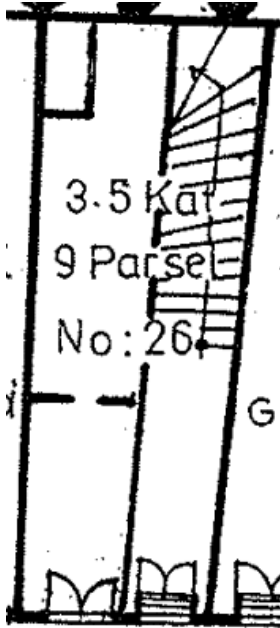
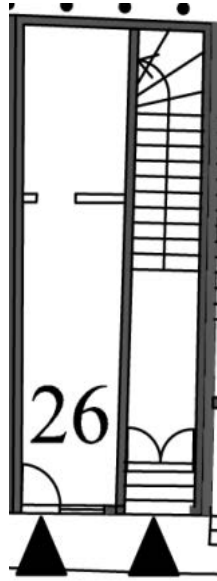
- **Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:9 - No:26**

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir ve özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat (cephede ki pencere genişliği) ve gerekse de genelde doluluk-boşluk oranları değiştirilerek özgün bazı cephe niteliklerini kaybetmiştir (Şekil 7.17).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, dükkan girişinin ve bölücü duvarların yerlerinin değiştirilmiş olduğu görülmektedir (Şekil 7.18).



Şekil 7. 17. Ada:724 Parsel:9 No:26 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 26</p>	 <p>No : 26</p>
PLAN	 <p>3.5 Kat 9 Parşel No: 26 G</p>	 <p>26 E</p>

Şekil 7. 18. Ada:724 Parsel:9 No:26 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



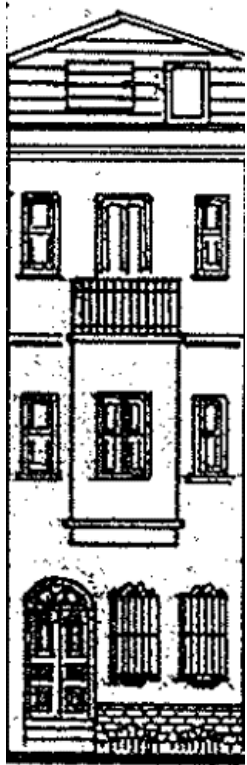

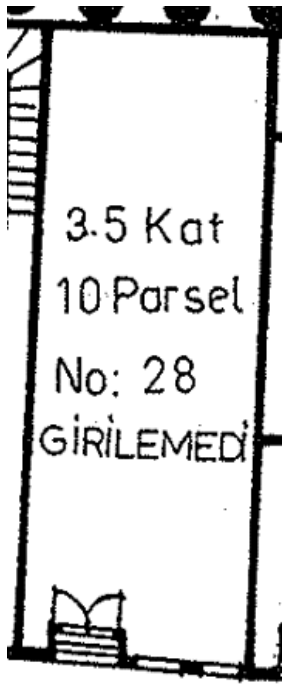

- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:10 - No:28*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir ve oldukça özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örneğin, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından ve doluluk-boşluk açısından değişime uğramadığı ve özgün niteliklerini kaybetmediği görülmektedir (Şekil 7.19).

Yapının 1994 ve 2013 yıllarındaki giriş katına girilememiş olduğundan, karşılaştırma yapılamamaktadır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre, yapı giriş yeri ve pencerelerin konumları açısından değişikliğe uğramamıştır (Şekil 7.20).



Şekil 7. 19. Ada:724 Parsel:10 No:28 (Birgöl, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:28</p>	 <p>No : 28</p>
PLAN	 <p>3.5 Kat 10 Parsel No: 28 GİRİLEMEDİ</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 28</p>

Şekil 7. 20. Ada:724 Parsel:10 No:28 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:11 - No:30*

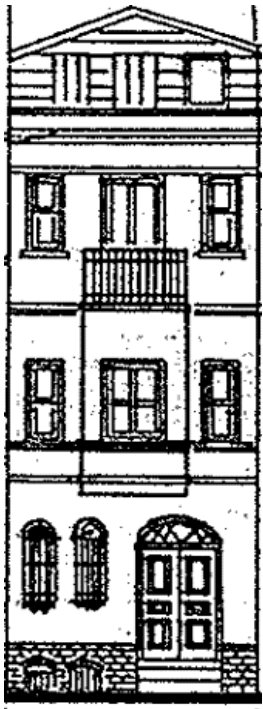
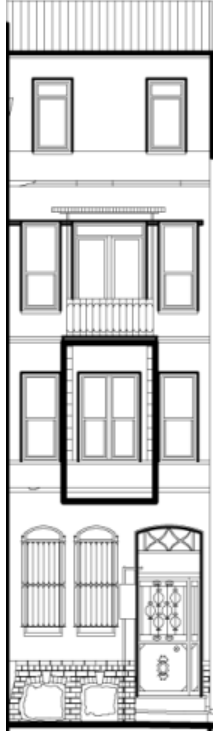
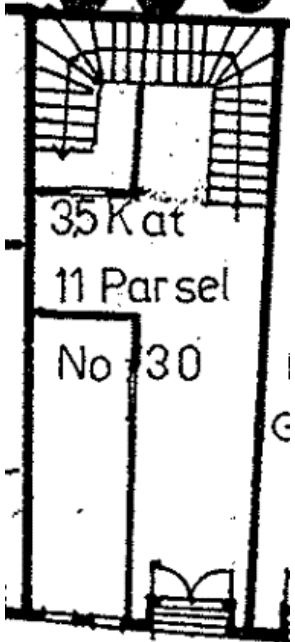
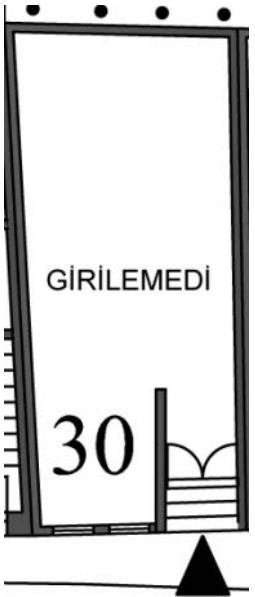
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgır ve oldukça özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen gerek giriş katta (özgün kapı), gerekse üst kat(özellikle çatı katına yapılan ilave) değişime uğramış özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.21).

Yapının 2013 yıllarındaki giriş katı plan bilgisine ulaşamadığından, karşılaştırma yapılamamaktadır. Ancak, cepheden okunan bilgiye göre, yapı giriş yeri ve pencerelerin konumları açısından değişikliğe uğramamıştır (Şekil 7.22).



Şekil 7. 21. Ada:724 Parsel:11 No:30 (Birgöl, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No:30</p>	 <p>No : 30</p>
PLAN	 <p>35 Kat 11 Parsel No 30</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 30</p>

Şekil 7. 22. Ada:724 Parsel:11 No:30 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



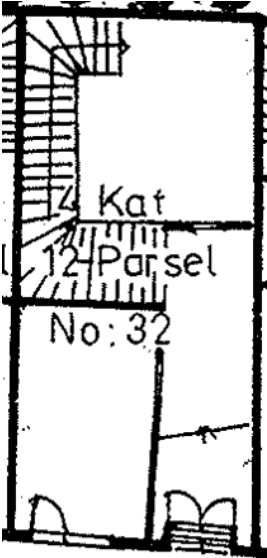
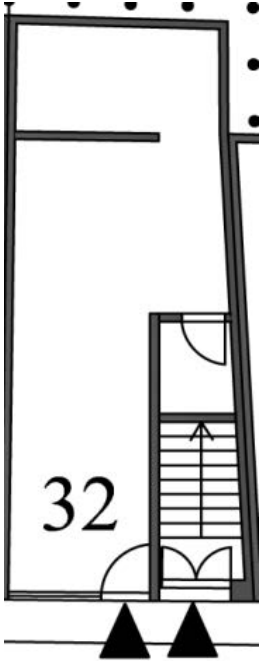
- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:12 - No:32*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir ve özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, giriş kat (özellikle özgün kapı ve pencere boyutları) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek özgün niteliklerini kaybetmiştir (Şekil 7.23).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, merdivenin yeri değiştirilmiş, giriş katın dükkan kullanımına ayrılan kısmı (iç mekanda ve cephe açıklığında) genişletilmiştir (Şekil 7.24).



Şekil 7. 23. Ada:724 Parsel:12 No:32 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:32</p>	 <p>No : 32</p>
PLAN	 <p>4 Kat 12 Parsel No:32</p>	 <p>32</p>

Şekil 7. 24. Ada:724 Parsel:12 No:32 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



- *Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:13 - No:34*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde betonarmeye dönüştürülmüş ve gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki yapı oranları (özellikle pencere genişliği) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek, özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.25).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, ana girişin yeri sol tarafta yerini korumuş ancak, merdivenin yeri değiştirilmiş, giriş katın dükkan kullanımına ayrılan kısmı (iç mekanda ve cephe açıklığında) genişletilmiştir. Yapının yeniden inşası sırasında zemin kat kotu yükseltildiğinden, üç basamak ile zemin kotuna ulaşılabilir (Şekil 7.26).



Şekil 7. 25. Ada:724 Parsel:13 No:34 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:34</p>	 <p>No : 34</p>
PLAN	 <p>4 Kat 13 Parsel No: 34</p>	 <p>34</p>

Şekil 7. 26. Ada:724 Parsel:13 No:34 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- **Telli Odalar Sokak - Ada:724 - Parsel:14-15 - No:2**

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte de betonarme olan yapıda 2013 yılına kadar geçen süre içinde zemin kat tümü ile yenilenmiş ve doluluk-boşluk oranları önemli ölçüde değiştirilmiştir (Şekil 7.27).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, otel olarak kullanımı gereği yan bina ile birleştirildiği ve Telli Odalar Sokak'a bakan cephedeki açıklıkların kapatıldığı gözlenmiştir (Şekil 7.28).



Şekil 7. 27. Ada:724 Parsel:14-15 No:2 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE		
PLAN		

Şekil 7. 28. Ada:724 Parsel:14-15 No:2 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

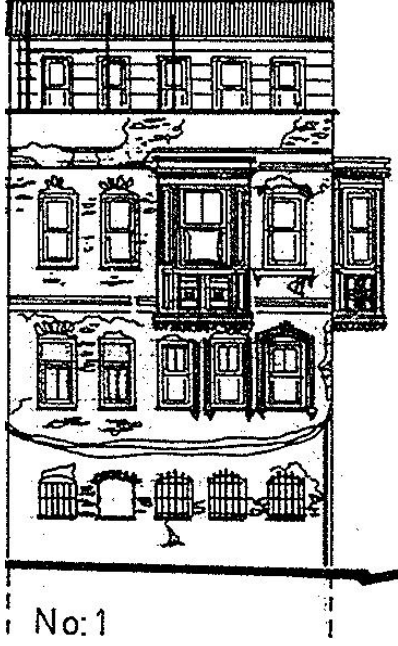
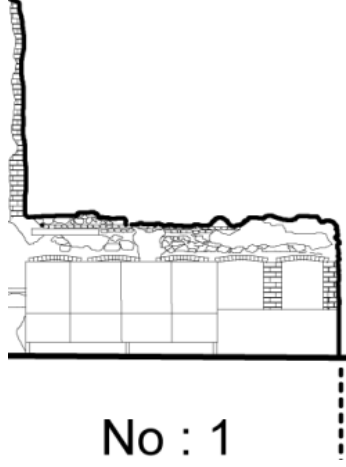
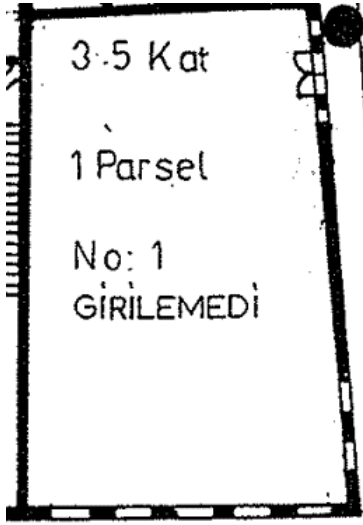
- *Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:34 - No:1*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde yıkılmıştır. Bugün yapının yalnız zemin katına dair izler okunmaktadır (Şekil 7.29).

Yapı yıkılmış olduğundan, zemin kat karşılaştırılması yapılmamıştır (Şekil 7.30).



Şekil 7. 29. Ada:725 Parsel:34 No:1 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:1</p>	 <p>No : 1</p>
PLAN	 <p>3.5 Kat 1 Parsel No: 1 GİRİLEMEDİ</p>	<p>YAPI YIKILMIŞTIR</p>

Şekil 7. 30. Ada:725 Parsel:34 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



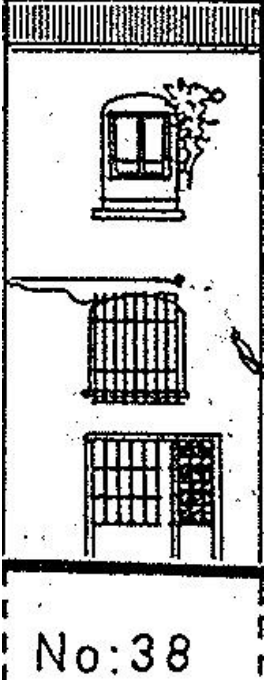

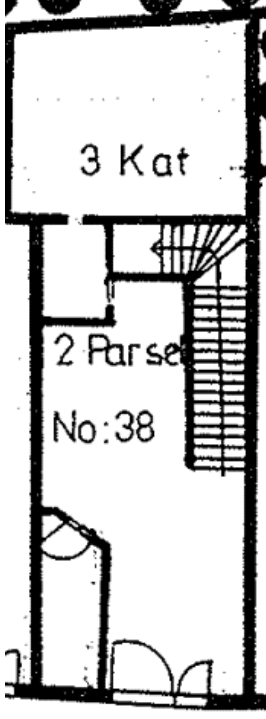
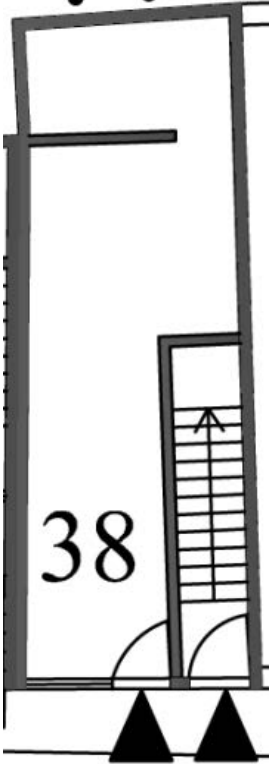
- *Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:35 - No:38*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir, sade ve özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde betonarmeye dönüştürülmüş ve gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı ve pencere boyutları) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek özgün niteliğini tamamen kaybetmiştir (Şekil 7.31).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, merdivenin yeri değiştirilmiş, giriş katın dükkan kullanımına ayrılan kısmı (iç mekanda ve cephe açıklığında) genişletilmiştir ve cephe PVC yalıtı baskı benzeri bir kaplama ile kaplanmıştır (Şekil 7.32).



Şekil 7. 31. Ada:725 Parsel:35 No:38 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE		
PLAN		

Şekil 7. 32. Ada:725 Parsel:35 No:38 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:36 - No:42*

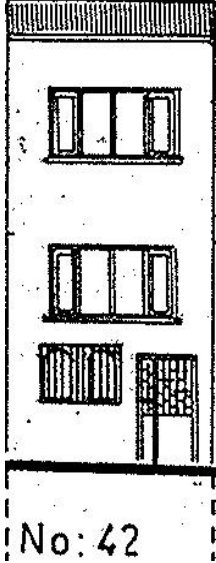
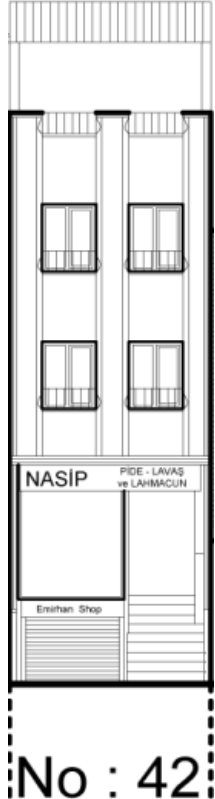
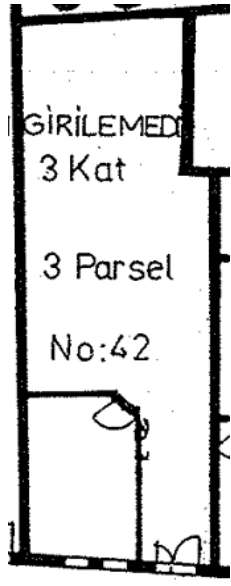
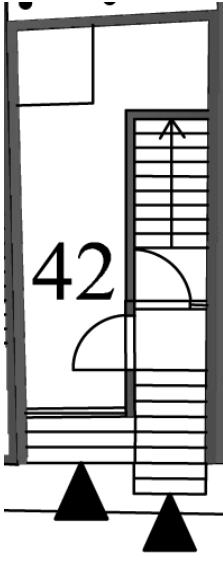
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte de betonarme olan yapıda 2013 yılına kadar geçen süre içinde, yapının cephesindeki doluluk-boşluk oranları değiştirilerek yeniden inşa edilmiştir (Şekil 7.33).

Yapının 1994 yılında giriş katına ulaşılamadığından ve 2013 yılına kadar geçen süre içinde yapı yeniden inşa edildiğinden karşılaştırma yapılmamaktadır (Şekil 7.34).



Şekil 7. 33. Ada:725 Parsel:36 No:42 (Birgöl, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 42</p>	 <p>No : 42</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDE 3 Kat 3 Parsel No:42</p>	 <p>42</p>

Şekil 7. 34. Ada:725 Parsel:36 No:42 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

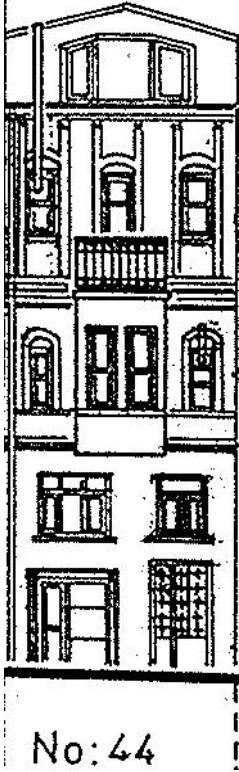
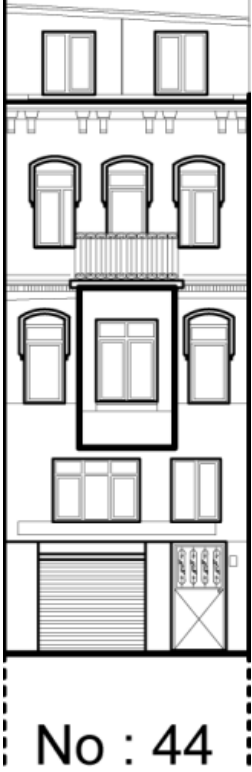
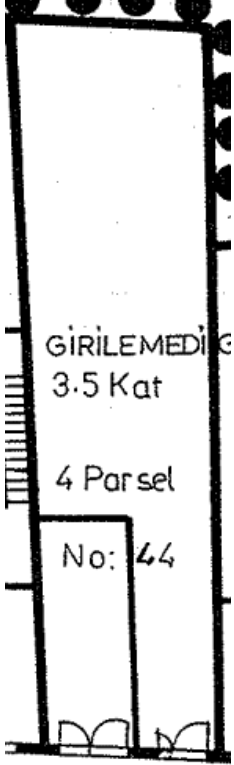
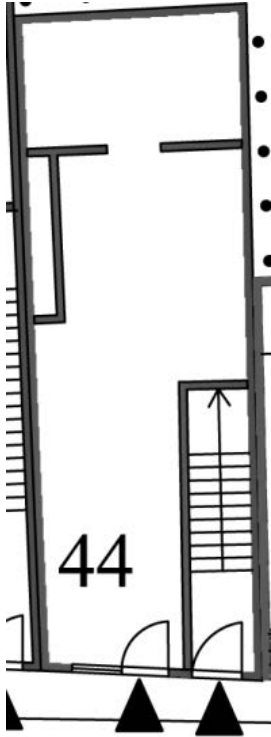
- *Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:37 - No:44*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir ve oldukça özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek giriş katta (özgün kapı ve pencere), gerekse üst kat(özellikle çatı katına yapılan ilave ve pencere boyutları) değişime uğrayarak bazı özgün niteliklerini kaybetmiştir (Şekil 7.35).

Yapının 1994 yılında giriş katına girilemediğinden, 2013 yılına kadar geçen süre içinde ki değişimi okunamamaktadır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre, üst katlara ulaşımı sağlayan ana giriş sağ tarafta yerini korumaktadır. Zemin katta daha öncede mevcut olan dükkan kullanımı mevcudiyetini sürdürmektedir. Dükkana giriş yeniden düzenlenmiştir (Şekil 7.36).



Şekil 7. 35. Ada:725 Parsel:37 No:44 (Birgöl, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 44</p>	 <p>No : 44</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEYİCİ 3.5 Kat 4 Parsel No: 44</p>	 <p>44</p>

Şekil 7. 36. Ada:725 Parsel:37 No:44 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



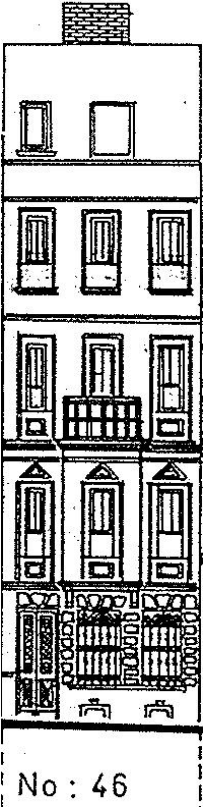
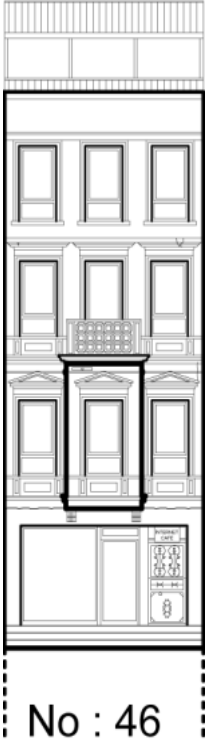
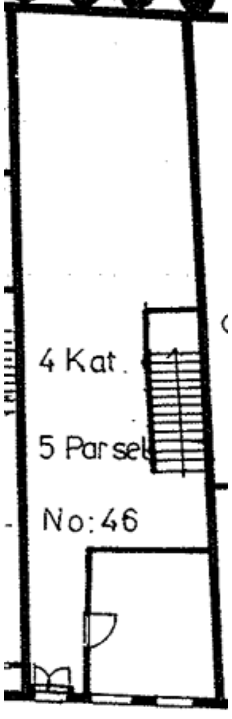
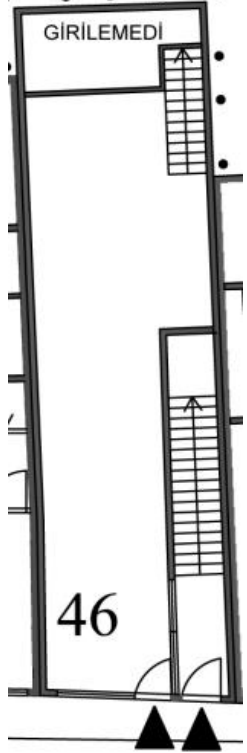
- **Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:38 - No:46**

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek giriş katta (özgün kapı ve pencere), gerekse üst kat(özellikle çatı katına yapılan ilave katta ki pencere boyutları) değişime uğramış ve cephe özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.37).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, yapının giriş kapısının yeri değiştirilmiş, pencereler kaldırılıp cephe ve iç mekan dükkan kullanımına yönelik genişletilmiştir (Şekil 7.38).



Şekil 7. 37. Ada:725 Parsel:38 No:46 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No : 46</p>	 <p>No : 46</p>
PLAN	 <p>4 Kat. 5 Parsete No: 46</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 46</p>

Şekil 7. 38. Ada:725 Parsel:38 No:46 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- **Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:39 - No:48**

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte de betonarme olan yapıda 2013 yılına kadar geçen süre içinde çatı katına yapılan ilavedeki pencere boyutları dışında değişime uğramamıştır (Şekil 7.39).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, zemin kat bölücü duvarla ile bölünüp ikiye ayrılmıştır. Arka bölümde bodrum kat ile bağlantıyı sağlayan merdiven , arka bahçeye geçiş sağlamak amacı ile kapı ilave edilmiştir (Şekil 7.40).



Şekil 7. 39. Ada:725 Parsel:39 No:48 (Birgöl, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 48</p>	 <p>No : 48</p>
PLAN	 <p>4 Kat 6 Parsel No:48</p>	 <p>48</p>

Şekil 7. 40. Ada:725 Parsel:39 No:48 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)


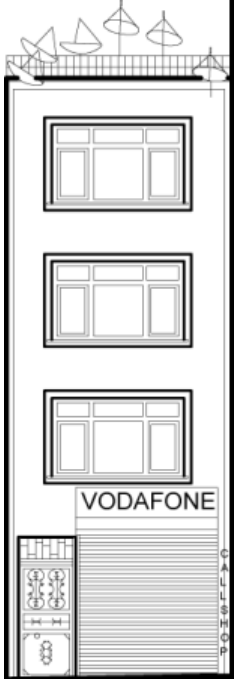
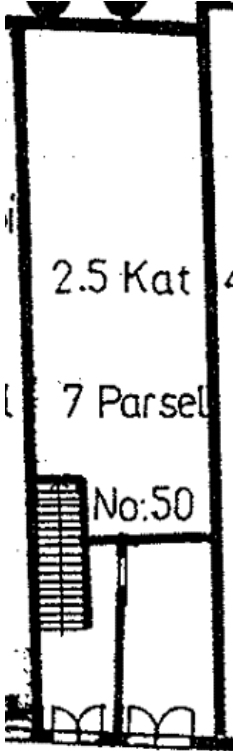
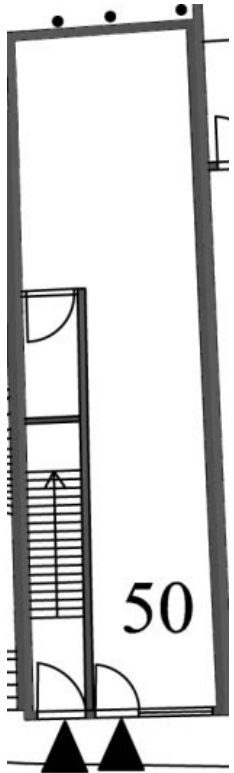
- *Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel: 40 - No:50*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde betonarmeye dönüştürülmüş ve gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki yapı oranları (özellikle pencere genişliği) ve doluluk-boşluk oranları değiştirilerek, özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.41).

Ayrıca, o tarihte kâgir olan yapı, 2013 yılına kadar geçen süre içinde yeniden inşa edildiğinden karşılaştırma yapılmamaktadır (Şekil 7.42).



Şekil 7. 41. Ada:725 Parsel:40 No:50 (Birgöl, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 50</p>	 <p>No : 50</p>
PLAN	 <p>2.5 Kat 7 Parsel No:50</p>	 <p>50</p>

Şekil 7. 42. Ada:725 Parsel:40 No:50 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



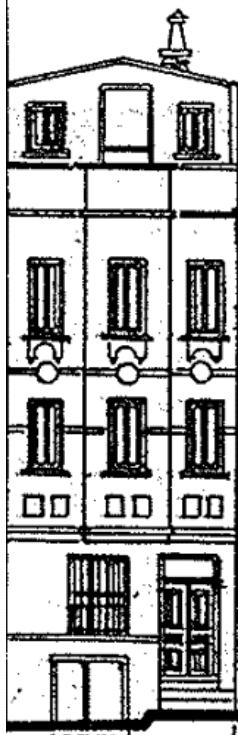
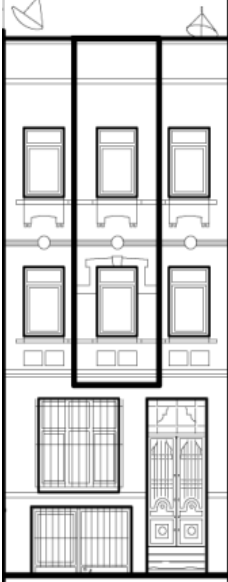
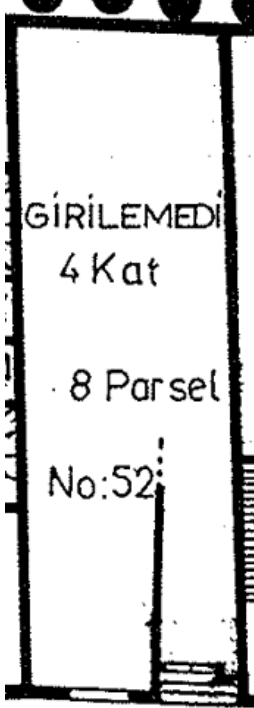

- *Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:41 - No:52*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme ve doluluk-boşluk oranları değişime uğramamış, özgün niteliğini korumaktadır (Şekil 7.43).

Yapının 1994 ve 2013 yıllarındaki zemin katına ulaşamadığından, geçen süre içinde ki değişimi okunamamaktadır. Ancak, cepheden okunan bilgiye göre, ana giriş yerinin, pencere boyutlarının ve yapı doluluk-boşluk oranlarının değiştirilmediği gözlenmiştir (Şekil 7.44).



Şekil 7. 43. Ada:725 Parsel:41 No:52 (Birgöl, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No : 52</p>	 <p>No : 52</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDİ 4 Kat 8 Parsel No:52</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 52</p>

Şekil 7. 44. Ada:725 Parsel:41 No:52 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:725 - Parsel:1 - No:27*

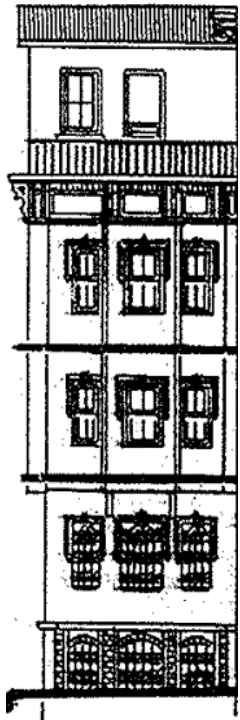

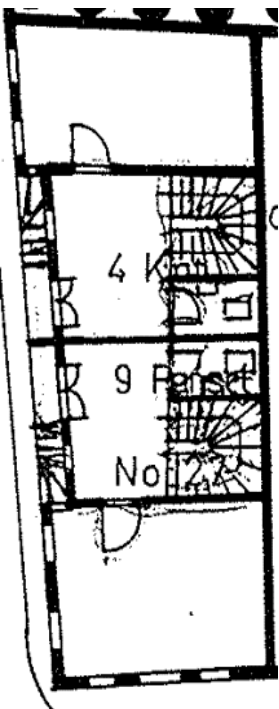
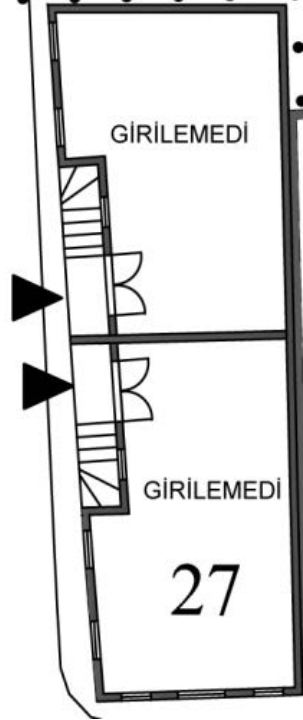
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme ve doluluk-boşluk oranları değişime uğramamış, özgün niteliğini korumaktadır (Şekil 7.45).

Yapının 2013 yıllarında giriş katına girilemediğinden, karşılaştırma yapılamamaktadır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre, yapıya giriş yeri, pencerelerin boyut ve konumları açısından değişikliğe uğramamıştır (Şekil 7.46).

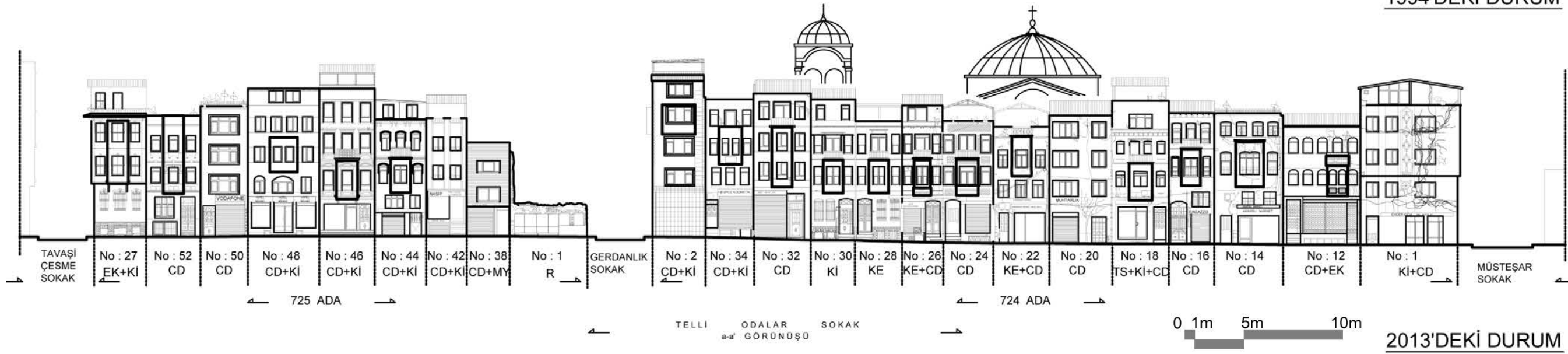
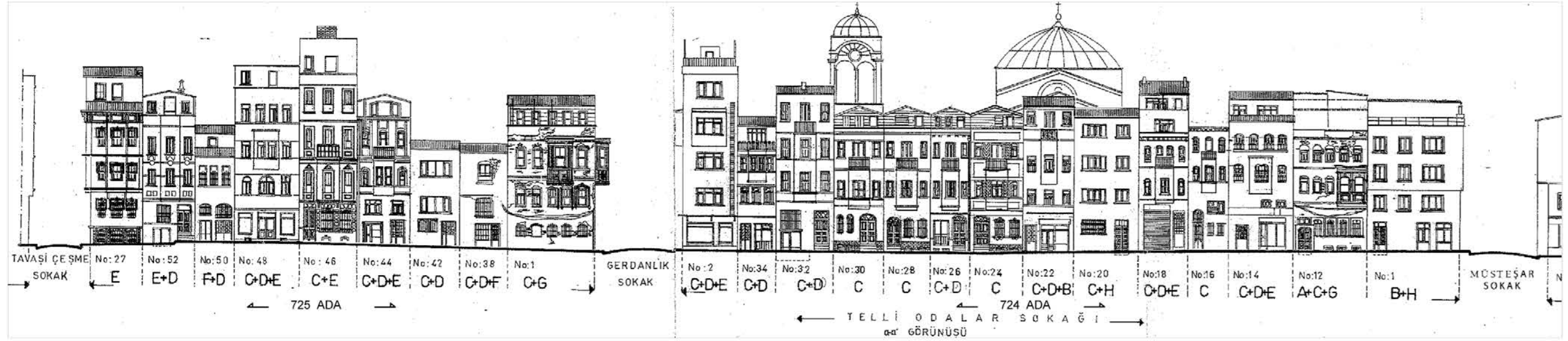


Şekil 7. 45. Ada:725 Parsel:1 No:27 (Birgül, 2013)

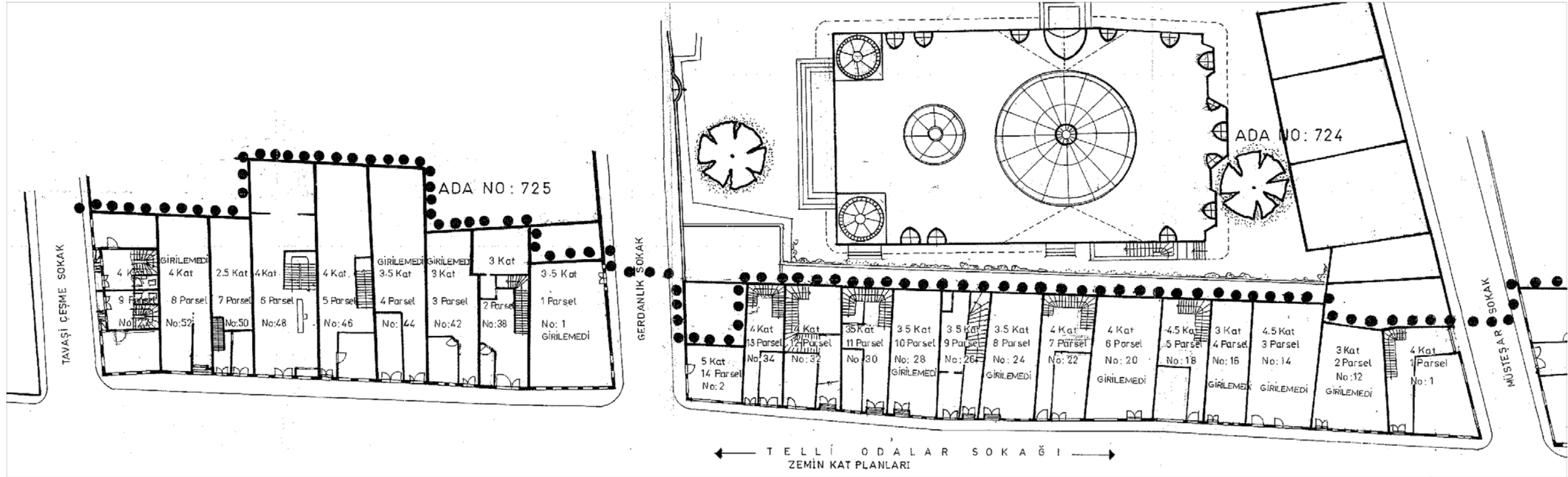


	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 27</p>	 <p>No : 27</p>
PLAN	 <p>No: 27</p>	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>27</p>

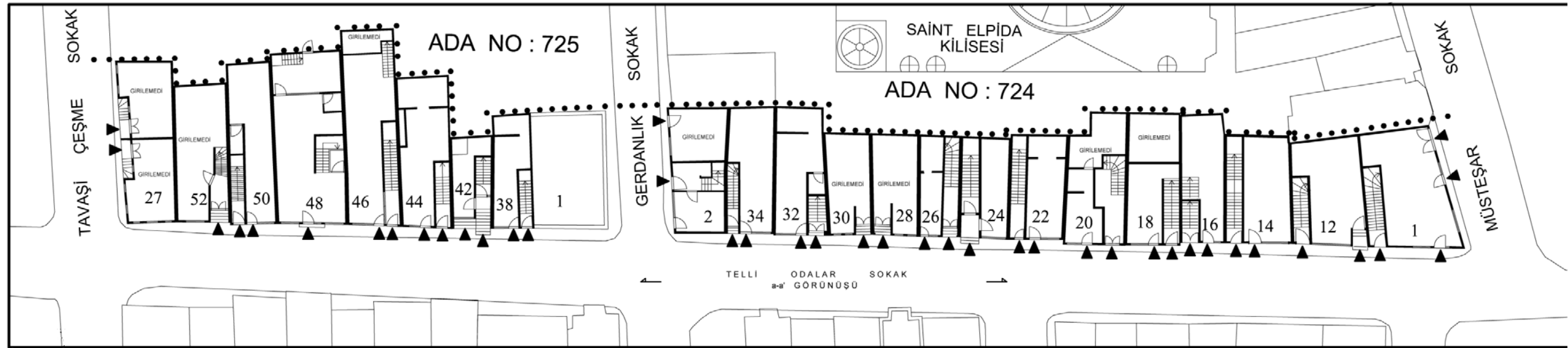
Şekil 7. 46. Ada:725 Parsel:1 No:27 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



Şekil 7. 47. Kuzey Cephesi Büyütülmüş Silteti (Birgül, 2013)



1994'DEKİ DURUM



0 1m 5m 10m 2013'DEKİ DURUM

Şekil 7. 48. Kuzey Cephesi Büyütülmüş Planı (Birgül, 2013)



## 7.2. Telli Odalar Sokak Güney Cephesi

Telli Odalar Sokak'ta güney cephesinde doğudan batıya doğru yapılan inceleme aşağıdaki gibidir:

### - *Telli Odalar Sokak - Ada:722 - Parsel:11 - No:15*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte de betonarme olan yapıda 2013 yılına kadar geçen süre içinde, zemin kat (pencere boyutları) yenilenerek doluluk-boşluk oranları değiştirilmiştir (Şekil 7.49).

Yapının 2013 yılındaki giriş katına girilemediğinden, karşılaştırma yapılamamaktadır. Ancak, cepheden okunan bilgiye göre, yapının ana giriş yeri değiştirilmemiş, pencere kaldırılıp dükkan kullanımına ayrılan kısmı yeniden düzenlenmiştir (Şekil 7.50).



Şekil 7. 49. Ada:722 Parsel:11 No:15 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	<p>No:15</p>	<p>No : 15</p>
PLAN	<p>4 Kat 15 Parsel No:15</p>	<p>GİRİLEMEDİ</p> <p>15</p>

Şekil 7. 50. Ada:722 Parsel:11 No:15 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:722 - Parsel:10 - No:17*

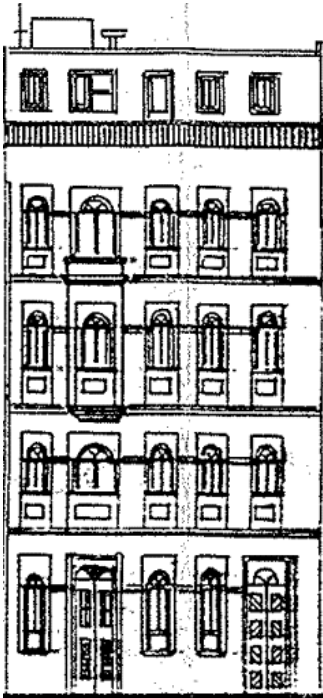
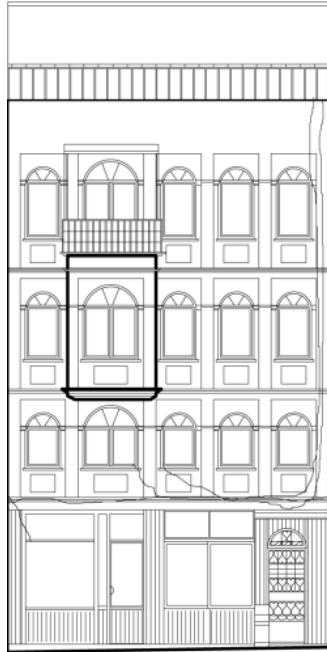
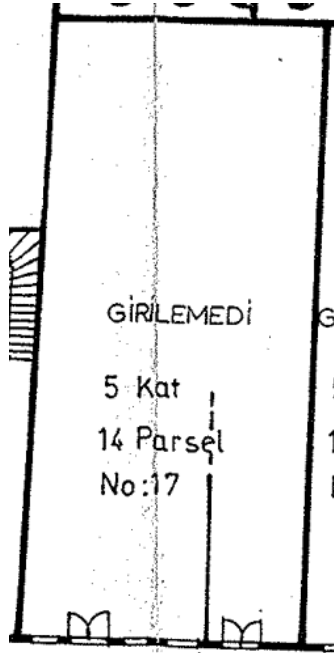
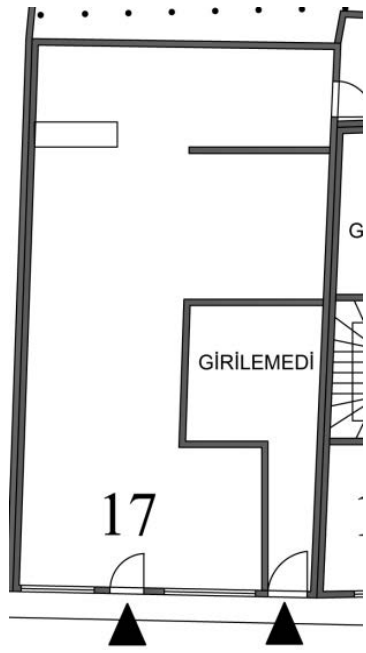
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, giriş katta (özgün kapı ve pencere) doluluk-boşluk oranı değiştirilmiş, özgün niteliklerini kaybetmiştir (Şekil 7.51).

Yapının 1994 yılında giriş katına ulaşamadığından, 2013 yılına kadar geçen süre içinde ki değişimi okunamamaktadır. Ancak, cepheden okunan bilgiye göre, ana giriş yerinin değiştirilmediği, dükkan kullanımına ait olan kısmın kapı ve pencere boyutlarının değiştirildiği gözlenmiştir (Şekil 7.52).



Şekil 7. 51. Ada:722 Parsel:10 No:17 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 17</p>	 <p>No : 17</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDİ G 5 Kat 14 Parsel No:17</p>	 <p>G 17</p>

Şekil 7. 52. Ada:722 Parsel:10 No:17 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



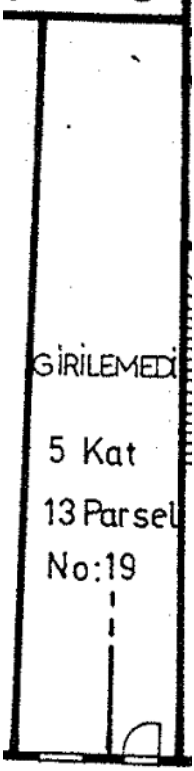
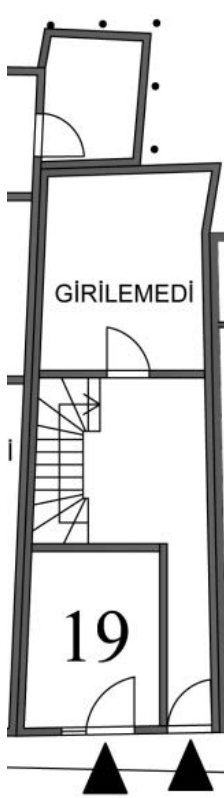
- *Telli Odalar Sokak - Ada:722 - Parsel:9 - No:19*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek giriş katta (özgün kapı ve pencere), gerekse üst katta (özellikle çatı katına yapılan ilave ile) değişime uğramış ve doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş ve özgün niteliğini kısmen kaybetmiştir (Şekil 7.53).

Yapının 1994 yılında giriş katına ulaşamadığından, 2013 yılına kadar geçen süre içinde ki değişimi okunamamaktadır. Ancak, cepheden okunan bilgiye göre, ana giriş yerinin değiştirilmediği, pencere kaldırılıp dükkan kullanımına yönelik yeniden düzenlenmiş olduğu gözlenmiştir (Şekil 7.54).



Şekil 7. 53. Ada:722 Parsel:9 No:19 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:19</p>	 <p>No : 19</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>5 Kat</p> <p>13 Parsel</p> <p>No:19</p>	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>19</p>

Şekil 7. 54. Ada:722 Parsel:9 No:19 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



- *Telli Odalar Sokak - Ada:722 - Parsel:8 - No:21*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde betonarmeye dönüştürülmüş ve gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki yapı oranları (pencere boyutları), çatı katına yapılan ilave ve doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş, özgün niteliklerini kaybetmiştir (Şekil 7.55) (Şekil 7.56).



Şekil 7. 55. Ada:722 Parsel:8 No:21 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No : 21</p>	 <p>No : 21</p>
PLAN	 <p>4 Kat 12 Parsel No: 21</p>	 <p>21</p>

Şekil 7. 56. Ada:722 Parsel:8 No:21 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- **Telli Odalar Sokak - Ada:722 - Parsel:7 - No:23**

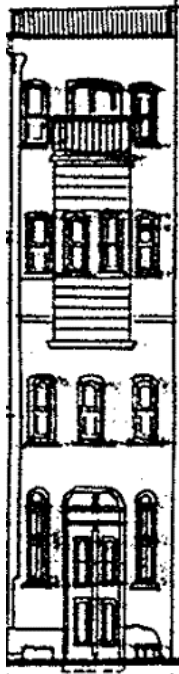
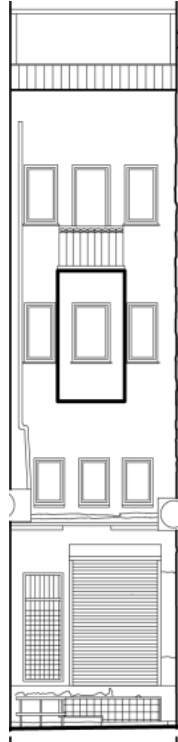
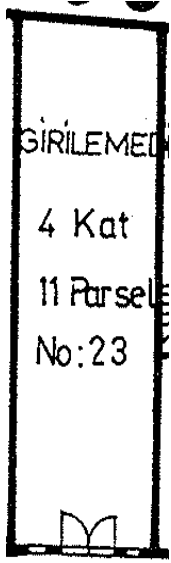
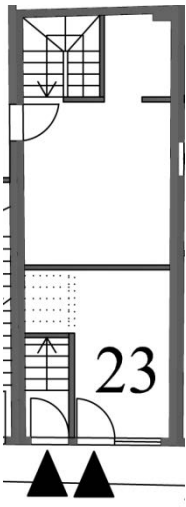
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde betonarmeye dönüştürülmüş, gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı yeri ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki yapı oranları (cumba ve pencere boyutları) ve çatı katına yapılan ilave ile yapı ve doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş ve özgün niteliklerini büyük ölçüde kaybetmiştir (Şekil 7.57).

Yapının 1994 yılında giriş katına girilemediğinden, o tarihte de kâgir olan yapı, 2013 yılına kadar geçen süre içinde yeniden inşa edildiğinden karşılaştırma yapılmamaktadır (Şekil 7.58).



Şekil 7. 57. Ada:722 Parsel:7 No:23 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No:23</p>	 <p>No : 23</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMELİ 4 Kat 11 Parsel No:23</p>	 <p>23</p>

Şekil 7. 58. Ada:722 Parsel:7 No:23 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

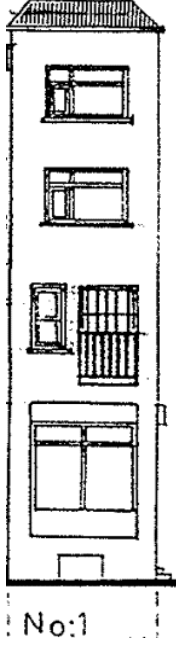
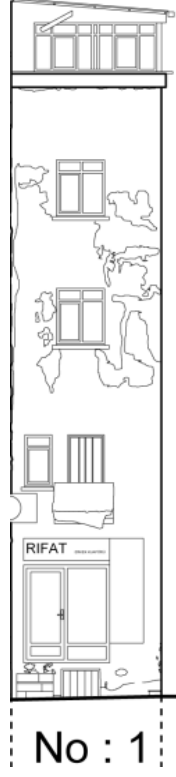
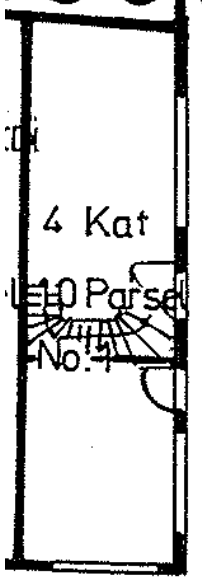
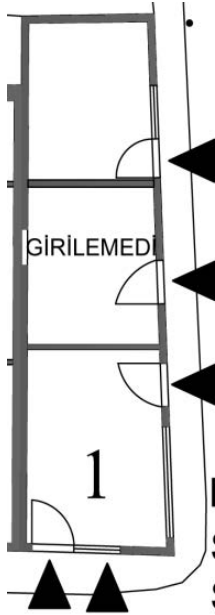
- *Telli Odalar Sokak - Ada:722 - Parsel:6 - No:1*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte betonarme olan yapıya 2013 yılına kadar geçen süre içinde çatı katında yapılan yeni düzenleme ile ilave kat çıkılmış, cephe kaplamasında niteliksiz değişimler yapılmıştır (Şekil 7.59).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, o tarihte de betonarme olan yapının, ana giriş yerinin değiştirilmediği, ancak dükkan kullanımına ayrılan mekana diğer sokaktan( Telli Odalar Sokak) giriş verildiği, üst kotta olan zemin kata ulaşımı sağlamak için 3 basamak eklendiği gözlenmiştir (Şekil 7.60).



Şekil 7. 59. Ada:722 Parsel:6 No:1 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:1</p>	 <p>No : 1</p>
PLAN	 <p>4 Kat 10 Parsel No:1</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 1</p>

Şekil 7. 60. Ada:722 Parsel:6 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



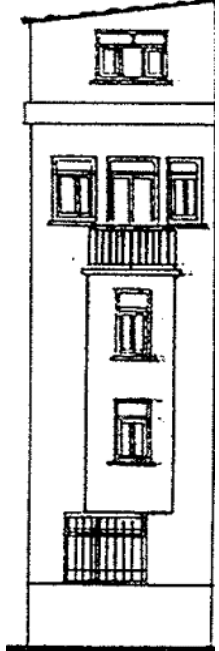
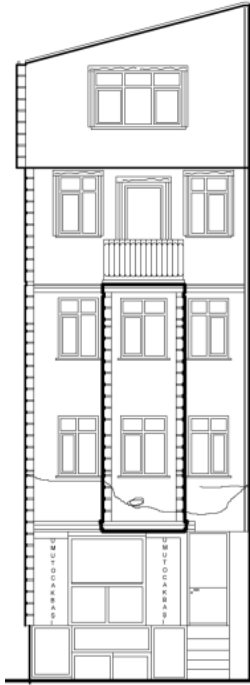
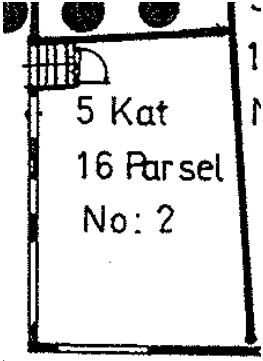
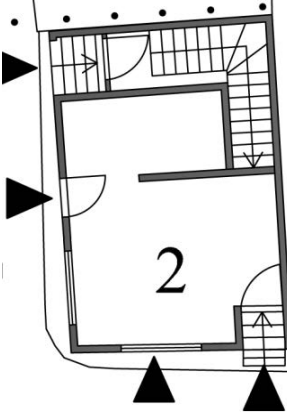
- *Telli Odalar Sokak - Ada:721 - Parsel:12 - No:2*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte de betonarme olan yapıda 2013 yılına kadar geçen süre içinde, zemin kat (pencere boyutları ve giriş yeri) yenilenecek doluluk-boşluk oranları değiştirilmiştir (Şekil 7.61).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, yapının ana giriş yeri değiştirilmemiş, ancak pencere kaldırılıp dükkan kullanımına ayrılan kısmı yeniden düzenlenmiştir. Dükkana diğer Telli Odalar Sokak'tan giriş verildiği, üst kotta olan zemin kata ulaşımı sağlamak için 6 basamak eklendiği gözlenmiştir (Şekil 7.62).



Şekil 7. 61. Ada:721 Parsel:12 No:2 (Birgöl, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:2</p>	 <p>No : 2</p>
PLAN	 <p>5 Kat 16 Parsel No: 2</p>	 <p>2</p>

Şekil 7. 62. Ada:721 Parsel:12 No:2 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:721 - Parsel:11 - No:25*



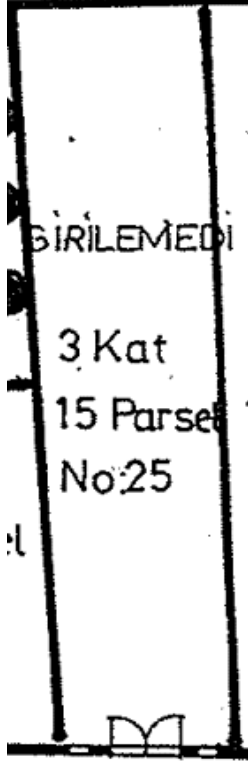
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde yıkılmıştır. Bugün yapının zemin katına beton sıva yapılmış olması nedeni ile yalnız birinci katına dair izler okunmaktadır (Şekil 7.63).

2013 yılında yapı yıkılmış olduğundan, zemin kat karşılaştırılması yapılmamıştır (Şekil 7.64).



Şekil 7. 63. Ada:721 Parsel:11 No:25 (Birgöl, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No:25</p>	 <p>No : 25</p>
PLAN	 <p>BİRİLEMEDİ</p> <p>3 Kat</p> <p>15 Parsel</p> <p>No:25</p>	<p>YAPI YIKILMIŞTIR</p>

Şekil 7. 64. Ada:721 Parsel:11 No:25 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:721 - Parsel:10 - No:27*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde betonarmeye dönüştürülmüş, gerek zemin kat tümü ile (kapısı ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki cephe oranları (cumba ve pencere boyutları) ve çatı katına yapılan ilave ile yapı ve doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş, özgün niteliğini önemli ölçüde kaybetmiştir (Şekil 7.65).

Yapının 1994 yılına ait giriş katı bilgisine ulaşılamadığından, 2013 yılına kadar geçen süredeki değişimi saptanamamıştır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre, yapının ana giriş yeri değiştirilmemiş, pencere kaldırılıp dükkan kullanımına ayrılan kısmı yeniden düzenlenmiştir (Şekil 7.66).



Şekil 7. 65. Ada:721 Parsel:10 No:27 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:27</p>	 <p>5 No : 27</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>5 Kat</p> <p>14 Parsel</p> <p>No:27</p>	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>27</p>

Şekil 7. 66. Ada:721 Parsel:10 No:27 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



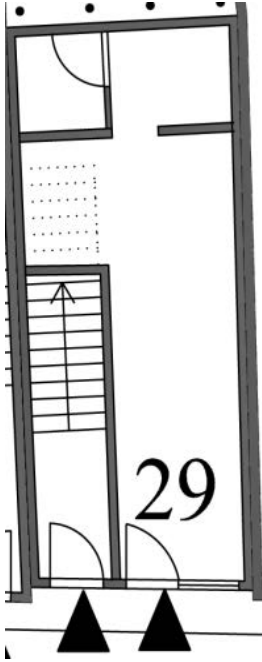
- *Telli Odalar Sokak - Ada:721 - Parsel:9 - No:29*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek giriş katta (özgün kapı ve pencere) doluluk-boşluk oranı değişime uğradığından, gerekse çatı katına yapılan ilave ile özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.67).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, yapının ana giriş yeri değiştirilmemiş olmasına rağmen, merdivenin yeri değiştirilmiş ve yapının dükkan kullanımına ayrılan kısmı genişletilmiştir (Şekil 7.68).



Şekil 7. 67. Ada:721 Parsel:9 No:29 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:29</p>	 <p>No : 29</p>
PLAN	 <p>4 Kat 13 Parsel No: 29</p>	 <p>29</p>

Şekil 7. 68. Ada:721 Parsel:9 No:29 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:721 - Parsel:8 - No:31*

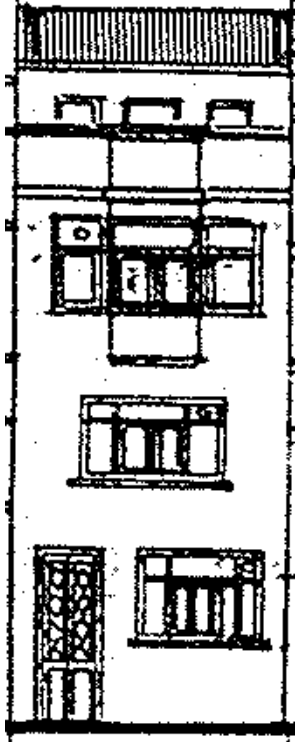
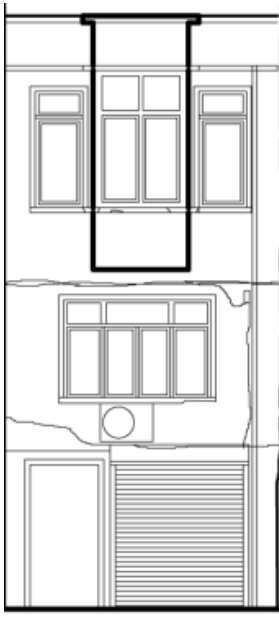
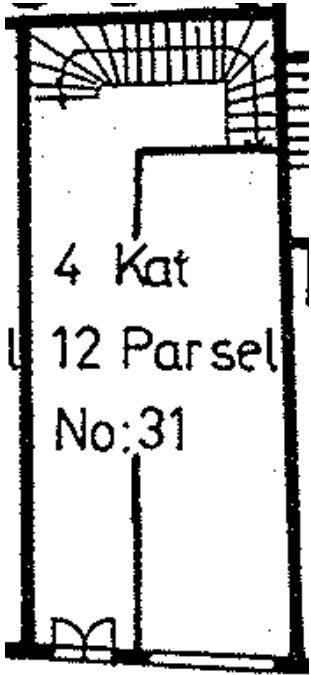
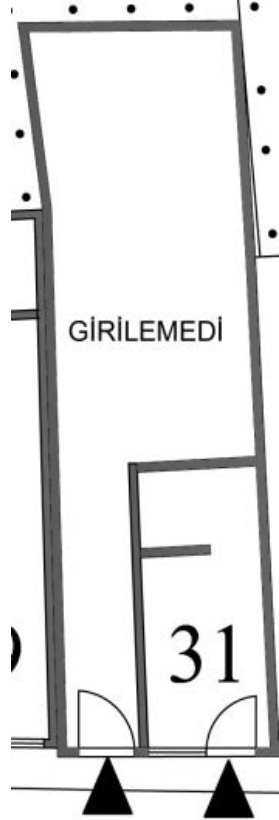
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek giriş katta (özgün kapı ve pencere), gerekse de üst katlar da (pencere boyutları) doluluk-boşluk oranı değişime uğradığından, özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.69).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, yapının ana giriş yeri değiştirilmemiş, ancak pencere kaldırılıp dükkan kullanımına ayrılan kısım yeniden düzenlenmiştir (Şekil 7.70).



Şekil 7. 69. Ada:721 Parsel:8 No:31 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 31</p>	 <p>No : 31</p>
PLAN	 <p>4 Kat 12 Parsel No:31</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 31</p>

Şekil 7. 70. Ada:721 Parsel:8 No:31 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

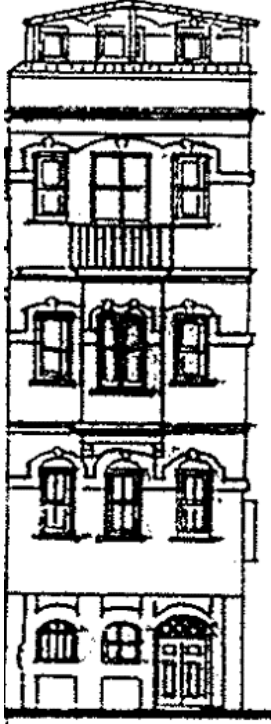
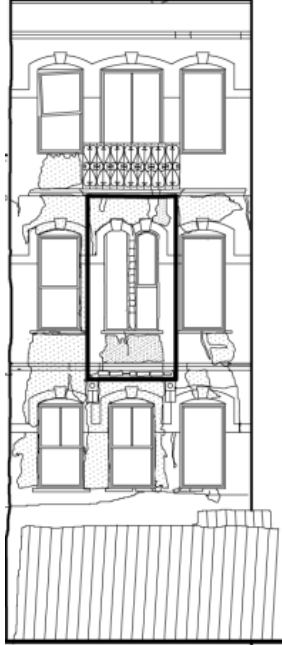
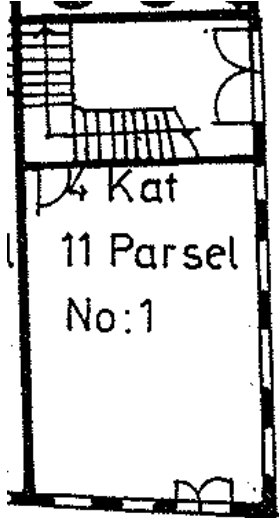
- *Telli Odalar Sokak - Ada:721 - Parsel:6-7 - No:1*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamış ve özgün niteliğini korumuştur. Ancak bakımsızlıktan kullanılmayacak halde bulunmaktadır (Şekil 7.71).

Yapının 2013 yılı zemin katına ulaşamadığından karşılaştırma yapılamamaktadır (Şekil 7.72).



Şekil 7. 71. Ada:721 Parsel:6-7 No:1 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:1</p>	 <p>No : 1</p>
PLAN	 <p>4 Kat 11 Parsel No:1</p>	<p>YAPIYA GİRİLEMEMİŞTİR</p>

Şekil 7. 72. Ada:721 Parsel:6-7 No:1 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



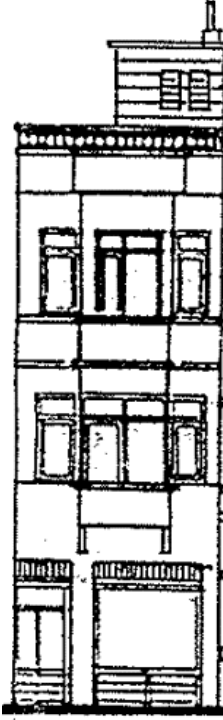
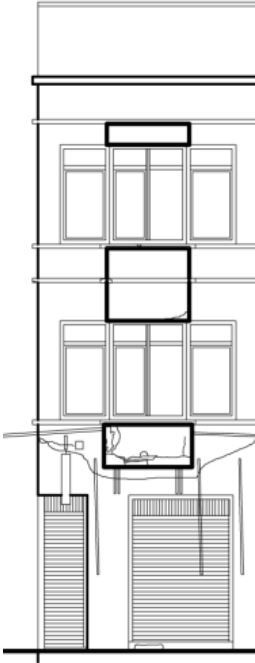
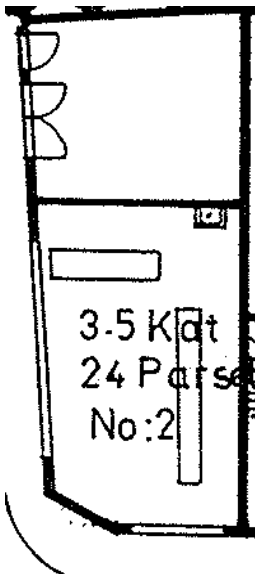
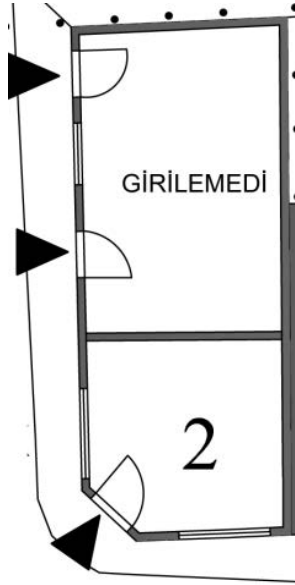
- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:14 - No:2*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte de betonarme olan yapıda 2013 yılına kadar geçen süre içinde değişime uğramamıştır (Şekil 7.73).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, yapının ana giriş yeri değiştirilmemiş, ancak pencere kaldırılıp dükkan kullanımına ayrılan kısmı yeniden düzenlenmiştir (Şekil 7.74).



Şekil 7. 73. Ada:720 Parsel:14 No:2 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:2</p>	 <p>No : 2</p>
PLAN	 <p>3.5 Kdt 24 Parsel No:2</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 2</p>

Şekil 7. 74. Ada:720 Parsel:14 No:2 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- **Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:13 - No:33-35**

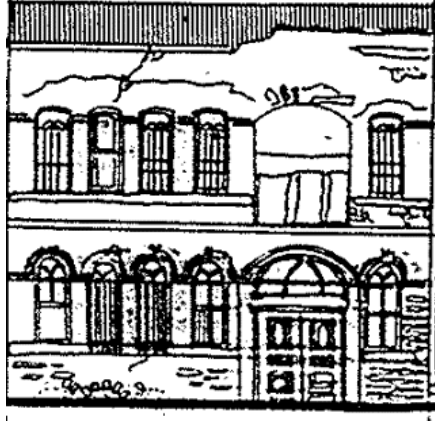
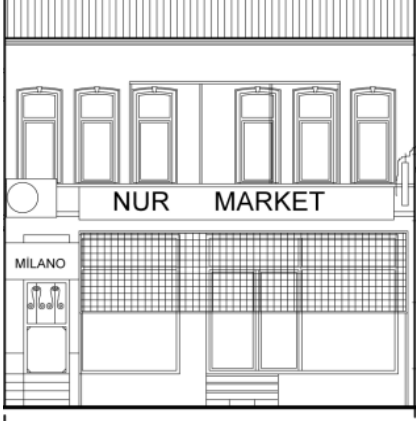
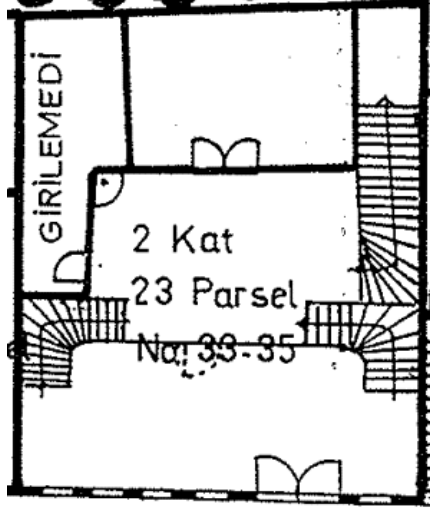
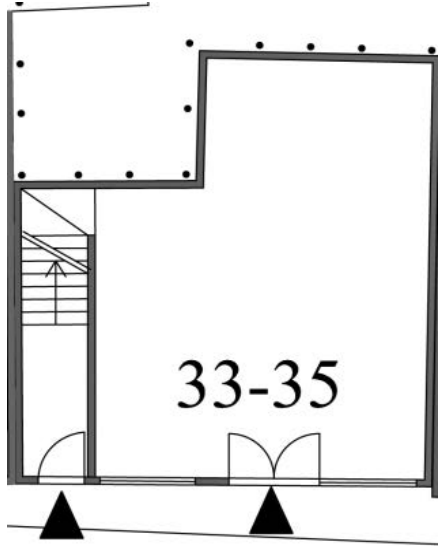
1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek giriş katta (özgün kapı yeri ve pencere boyutları), gerekse de üst katlar da (pencere boyutları, balkon kaldırılması) doluluk-boşluk oranı değişime uğradığından, özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.75).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, üst kata ulaşımı sağlayan merdivene ayrı bir kapıdan giriş sağlanmış, ayrıca merdivenin sayısının azaltılıp yerinin değiştirildiği, birkaç odadan oluşan katın dükkan kullanımına uygun olarak tek mekana dönüştürüldüğü gözlenmiştir (Şekil 7.76).



Şekil 7. 75. Ada:720 Parsel:13 No:33-35 (Birgül, 2013)



	1994	2013
CEPHE	 <p>No: 33. 35</p>	 <p>No : 33 - 35</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDİ 2 Kat 23 Parsel No: 33-35</p>	 <p>33-35</p>

Şekil 7. 76. Ada:720 Parsel:13 No:33-35 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)


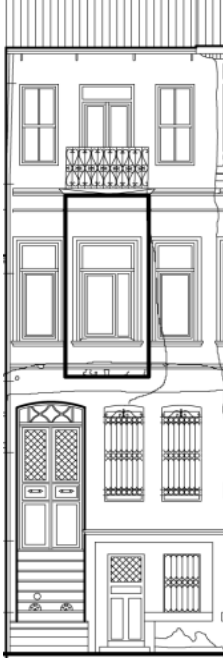
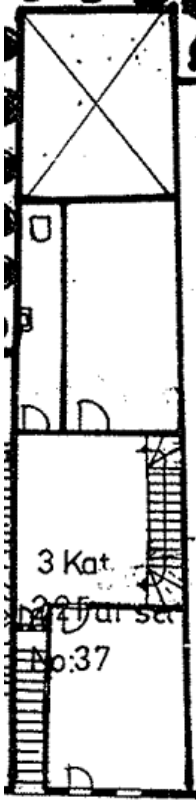
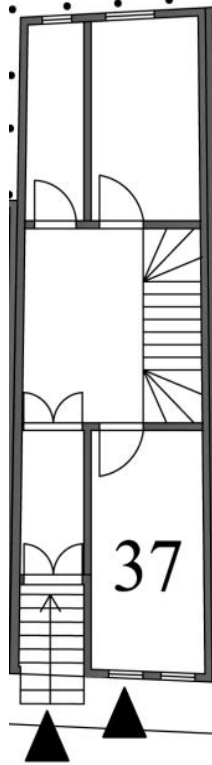
- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:12 - No:37*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme ve doluluk boşluk açısından değişime uğramamış, özgün niteliğini korumaktadır (Şekil 7.77).

Ayrıca, heriki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, hiçbir değişime uğramamış ve özgün niteliklerini korumaktadır (Şekil 7.78).



Şekil 7. 77. Ada:720 Parsel:12 No:37 (Birgöl, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:37</p>	 <p>No : 37</p>
PLAN	 <p>3 Kat. 225 m<sup>2</sup> ar. sah. No:37</p>	 <p>37</p>

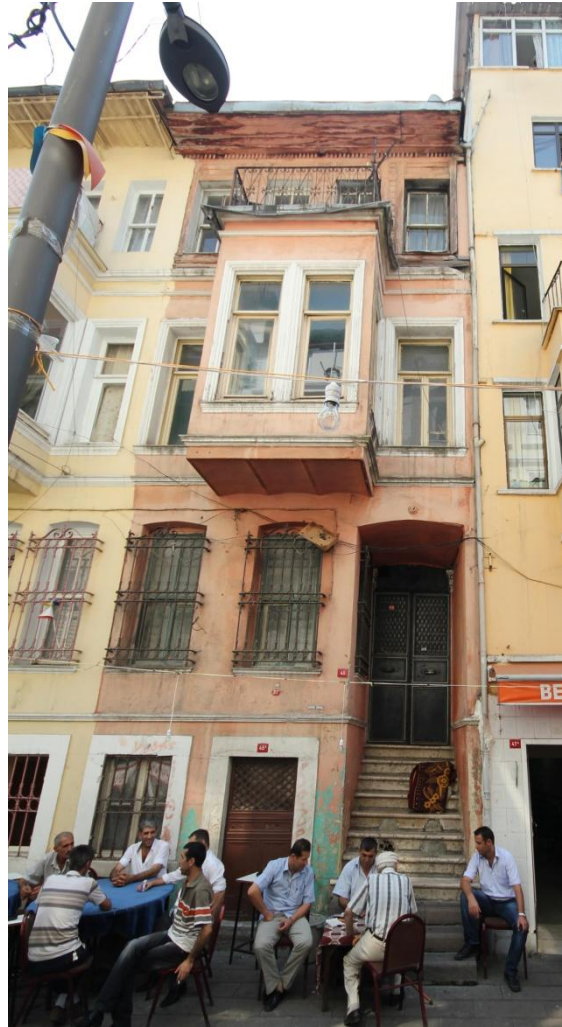
Şekil 7. 78. Ada:720 Parsel:12 No:37 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)




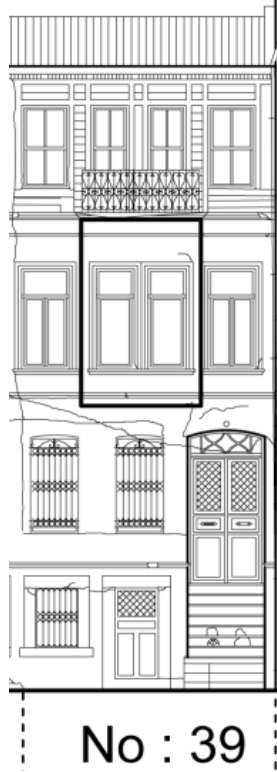
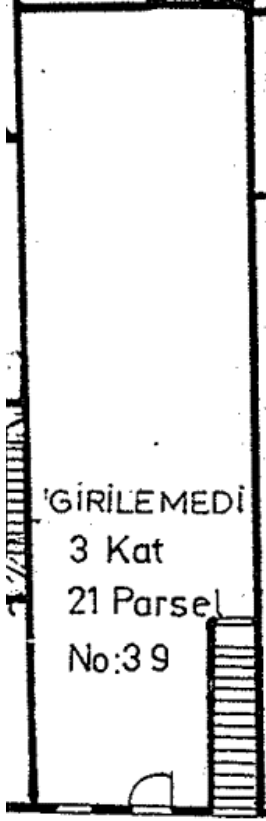

- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:11 - No:39*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme ve doluluk boşluk açısından değişime uğramamış, özgün niteliğini korumaktadır (Şekil 7.79).

1994 yılı çalışması ile 2013 yılı çalışmasında ki giriş kat planına ulaşamadığından karşılaştırma yapılamamaktadır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre, yapının ana giriş yeri ve pencerelerin (yeri ve boyutu) değiştirilmemiş olduğu ve özgün niteliklerini koruduğu gözlenmektedir (Şekil 7.80).



Şekil 7. 79. Ada:720 Parse:11 No:39 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:39</p>	 <p>No : 39</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDİ 3 Kat 21 Parsel No:39</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 39</p>

Şekil 7. 80. Ada:720 Parsel:11 No:39 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:10 - No:41*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı ve pencere boyutları), gerekse de üst kattaki yapı oranları (pencere boyutları) ve çatı katına yapılan ilave kat ile doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş, özgün niteliklerini kısmen kaybetmiştir (Şekil 7.81).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, üst katlara ulaşımı sağlayan girişin yerinin değişmediği, ancak dükkan kullanımına ayrılan kısmın bölücü duvarları ile değiştirildiği gözlenmiştir (Şekil 7.82).



Şekil 7. 81. Ada:720 Parsel:10 No:41 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:41</p>	 <p>No : 41</p>
PLAN	 <p>EK KISIM</p> <p>4.5 Kat</p> <p>20 Parsel</p> <p>No:41</p>	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>41</p>

Şekil 7. 82. Ada:720 Parsel:10 No:41 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



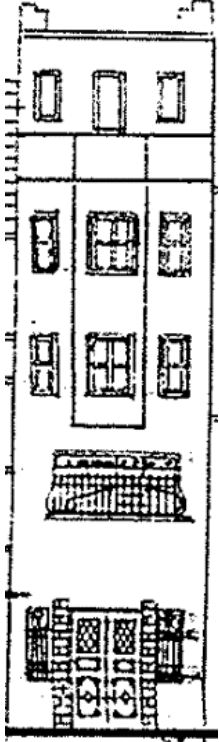
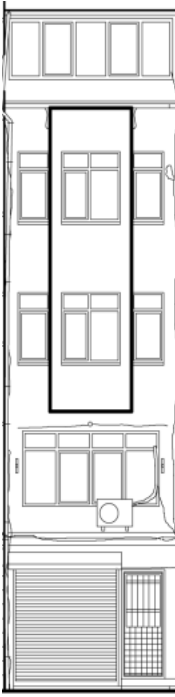
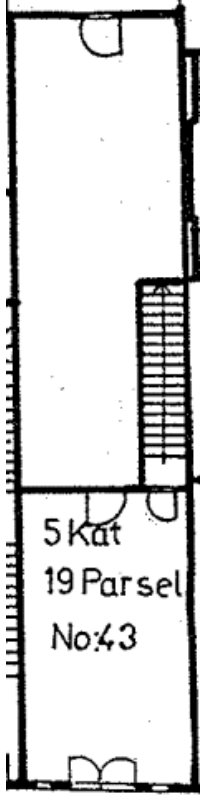
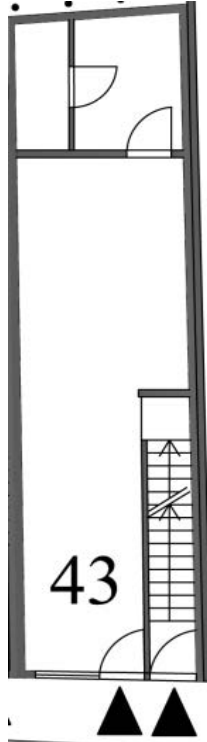
- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:9 - No:43*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı), gerekse de üst kattaki yapı oranları (pencere boyutları) ve çatı katına yapılan ilave kat ile doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş, özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.83).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, üst katlara ulaşımı sağlayan merdivenin yerinin değiştirilip, yapı ana girişinin ön cepheye taşındığı (Telli Odalar Sokak), yapılan düzenleme ile dükkan kullanımına ayrılan kısmın genişletildiği gözlenmiştir (Şekil 7.84).



Şekil 7. 83. Ada:720 Parsel:9 No:43 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:43</p>	 <p>No : 43</p>
PLAN	 <p>5 Kat 19 Parsel No:43</p>	 <p>43</p>

Şekil 7. 84. Ada:720 Parsel:9 No:43 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

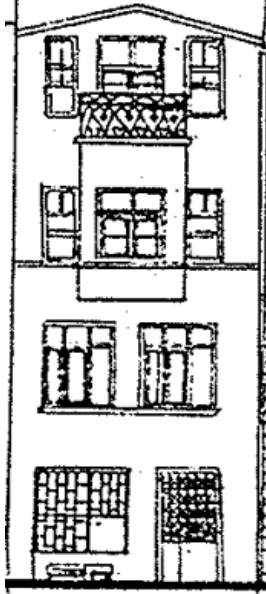
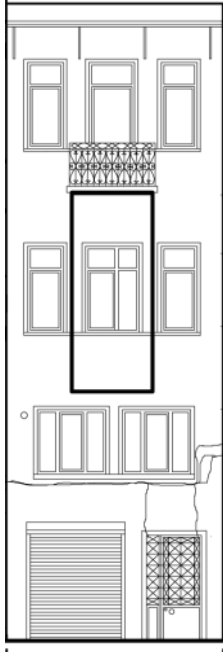
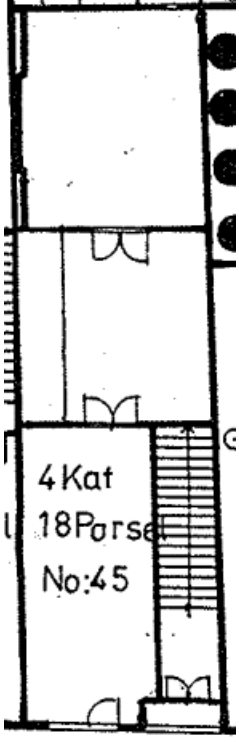

- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:8 - No:45*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat (pencere kaldırılması), gerekse de üst kattaki yapı oranları (cumba boyutları) ve çatı katında yapılan düzenleme ile doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş ve özgün niteliğini kısmen kaybetmiştir (Şekil 7.85).

Yapının 2013 yılındaki giriş katına girilemediğinden, karşılaştırma yapılamamaktadır. Ancak cepheden okunan bilgiye göre, yapının ana giriş yeri değiştirilmemiş, ancak mevcut olan pencere yıkılıp dükkan kullanıma yönelik düzenleme yapılmıştır (Şekil 7.86).



Şekil 7. 85. Ada:720 Parsel:8 No:45 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:45</p>	 <p>No : 45</p>
PLAN	 <p>4 Kat 18 Parsel No:45</p>	 <p>GİRİLEMEDİ 45</p>

Şekil 7. 86. Ada:720 Parsel:8 No:45 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



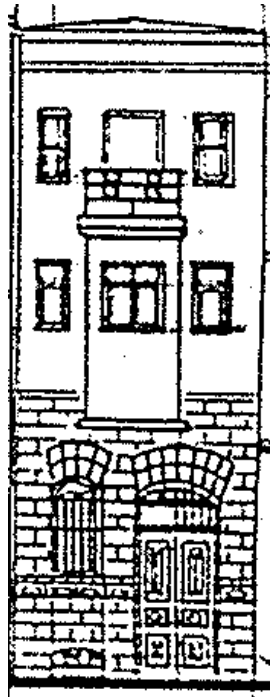
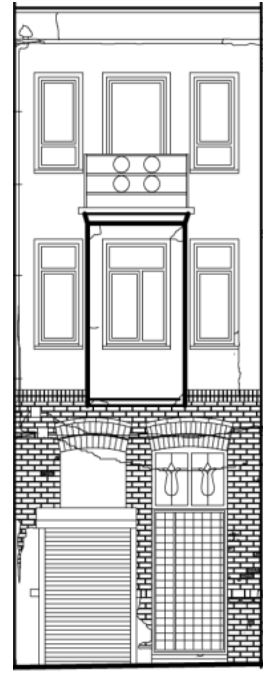
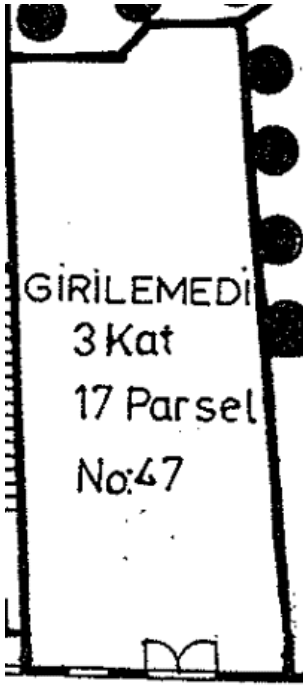
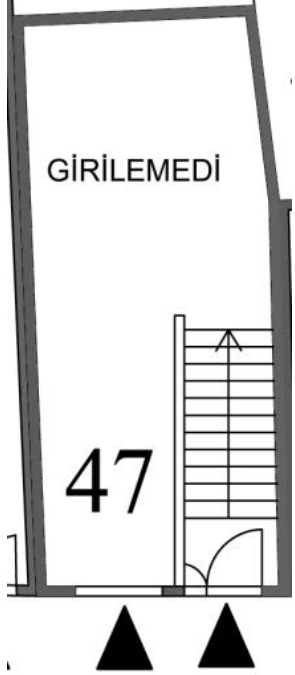
- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:7 - No:47*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir özgün tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat tümü ile (giriş kapısı, pencere boyutları ve dükkan kullanımı için pencere altı açıklık yapılması), gerekse de üst kattaki yapı oranları (pencere boyutları) değiştirilmiş, özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.87).

Ayrıca, her iki dönemin giriş katlarına girilemediğinden karşılaştırma yapılamamaktadır (Şekil 7.88).



Şekil 7. 87. Ada:720 Parsel:7 No:47 (Birgül, 2013)

	1994	2013
CEPHE	 <p>No:47</p>	 <p>No : 47</p>
PLAN	 <p>GİRİLEMEDİ 3 Kat 17 Parsel No:47</p>	 <p>GİRİLEMEDİ</p> <p>47</p>

Şekil 7. 88. Ada:720 Parsel:7 No:47 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)

- *Telli Odalar Sokak - Ada:720 - Parsel:5-6 - No:29*

1994 yılı çalışması ile bugünkü durum karşılaştırıldığında, o tarihte kâgir bir tarihi yapı olarak görünen bu örnek, 2013 yılına kadar geçen süre içinde malzeme açısından değişime uğramamasına rağmen, gerek zemin kat (kapı açılması), gerekse de çatı katında yapılan ilave kat ile doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş, özgün niteliğini kaybetmiştir (Şekil 7.89).

Ayrıca, her iki dönemin giriş kat planları karşılaştırıldığında, zemin katta bulunan pencerenin kaldırılıp, üst katlara ulaşımı sağlayan merdivenin ve girişinin ön cepheye taşındığı (Telli Odalar Sokak) belirlenmiştir (Şekil 7.90).

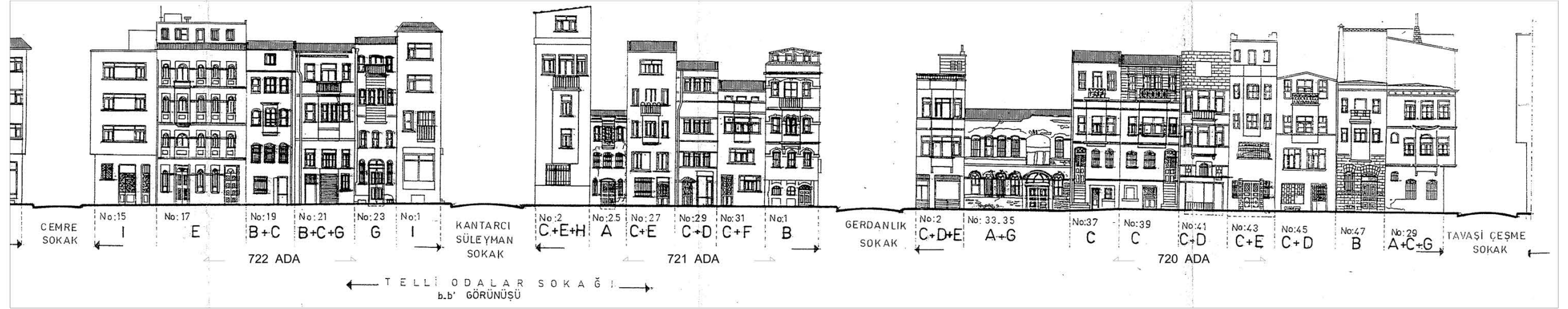


Şekil 7. 89. Ada:720 Parsel:5-6 No:29 (Birgül, 2013)

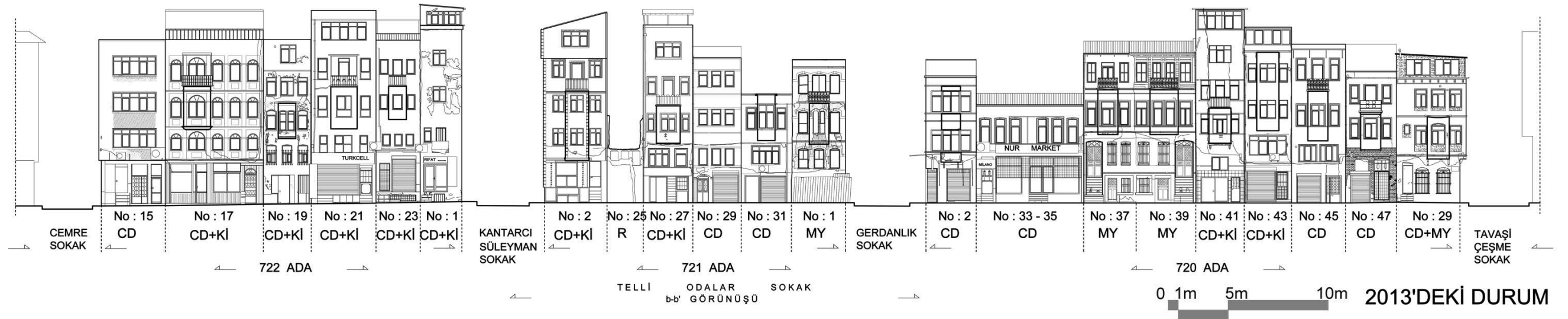
	1994	2013
CEPHE	 <p>No:29</p>	 <p>No : 29</p>
PLAN	 <p>3 Kat 16 Parsel No:29</p>	 <p>GİRİ- LEME- Dİ</p> <p>29</p>

Şekil 7. 90. Ada:720 Parsel:5-6 No:29 Cephe 1994-2013, Plan 1994-2013 (Özden,1994 ; Birgül, 2013)



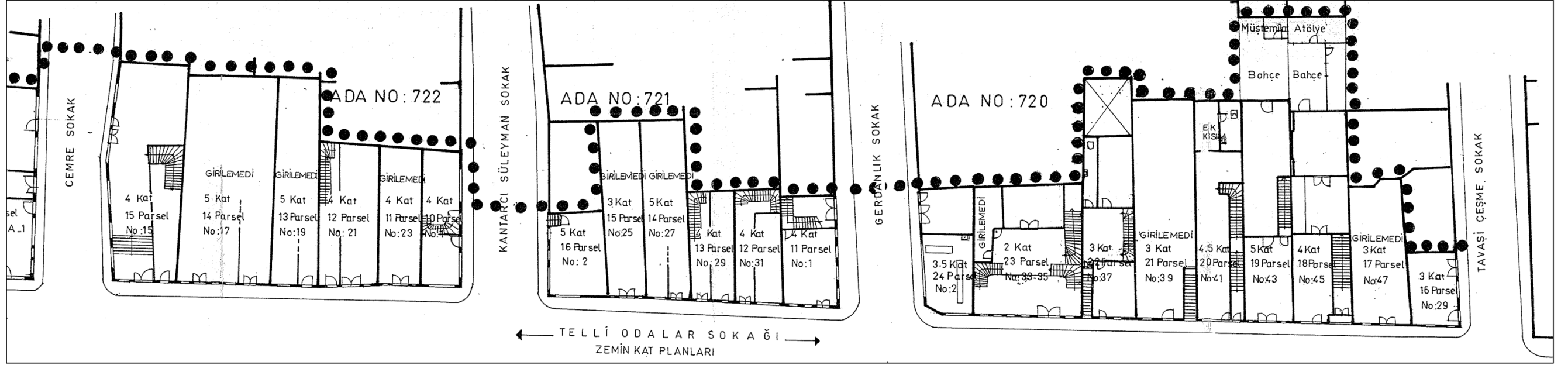


1994'DEKİ DURUM

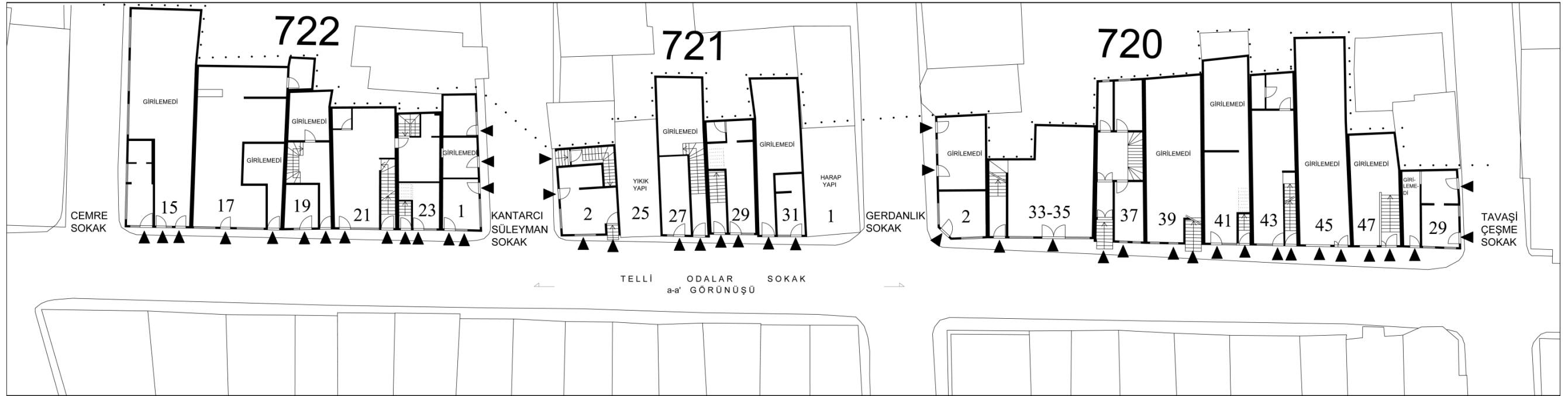


2013'DEKİ DURUM

Şekil 7. 91. Güney Cephesi Yakınlaştırılmış Silüet (Birgül, 2013)



1994'DEKİ DURUM



0 1m 5m 10m 2013'DEKİ DURUM

Şekil 7. 92. Güney Cephesi Yakınlaştırılmış Plan (Birgül, 2013)

## **BÖLÜM 8**

### **ÇALIŞMA ALANIYLA İLGİLİ KORUMA VE SAĞLIKLAŞTIRMA**

### **ÖNERİLERİ**

#### **8.1. Alan Bazında Öneriler**

Bir azınlık semti olan Kumkapı, 20. yüzyıl ortalarına kadar sosyal yapısı ve fiziksel çevresiyle İstanbul'un önemli semtlerinden biri olarak varlığını sürdürmüştür. Ancak Cumhuriyet Dönemi ve mübadeleler sonrası semtin özgün sakinleri olan gayrimüslimler büyük oranda bölgeyi terk etmiştir. Özellikle, Rumların bölgeden ayrılmasıyla, bölgede var olan kilise ve okullar, cemaat yokluğundan kapatılmıştır. Ancak, yapılar günümüzde de mevcudiyetini sürdürmektedir. İstanbul'un fethinden sonra, semte getirilen Ermeniler, o tarihten sonra alanın sosyal dokusunun değişmesine neden olmuştur. Bu değişim ekonomik yapıda da etkilerini göstermektedir. Fetih'e kadar daha çok meyhanecilik, balıkçılık ve kayıkçılıkla geçinen nüfus, ticaret ve küçük imalat sektörüyle de ilgilenmeye başlamışlardır. Günümüzde de faaliyetini sürdüren Ermeni Patrikhane'si, bölgenin Ermeniler için dini merkez olmasına neden olmuştur. Patrikhane çevresinde bulunan, günümüzde de hizmet veren Bezciyan Okulu, bölgede Ermeni halkı mevcudiyetini kısmen sürdürmesine olanak sağlamaktadır. Ancak bunun dışında Kumkapı'da ikamet eden Ermeni halkı sayısı yok denecek kadar azdır. Rum halkı mevcudiyeti ise hiç kalmamıştır.

Kumkapı'nın geçirdiği ve Cumhuriyet Dönemi'ne dek süren çok sayıda yangın, fiziksel yapının önemli ölçüde değişmesine neden olmuştur. Cumhuriyet sonrası yapılan imar değişiklikleri, 1875 yılında yapılan demiryolu, 1956 yıllarında açılan sahil yolu ve 1980 yıllarında doldurulan limanla ile birlikte, Kumkapı'nın fiziksel yapısı önemli ölçüde değişime uğramıştır.

1955 yıllarında gerçekleşen 6-7 Eylül olayları sonrasında, doğudan başlayan göçlerle sosyal dokusu tamamen değişmiştir. İşçilerin ve bekârların, dolayısıyla dar gelirli

nüfusun bölgeye gelmesiyle, yapılar bakımsızlaşmış, dolayısıyla sosyal dokudaki değişim, fiziksel değişime neden olmuştur.

1950 yıllarında alanda çoğalan betonarme yapıların oluşturduğu olumsuz etkinin düzeltilmesi yönünde çalışmalar yapılmalıdır. Yapı ömrü 50-60 yıl olan betonarme yapıların, bu süreyi doldurmak üzere oldukları göz önünde bulundurulmalı, dolayısıyla bu alanların mevcut kat durumları kent tipolojisine uymadığından, bu alanların mevcut durumlarının tespiti yerine, tarihi dokuya uyumluluklarına dair kararlar alınması gerekmektedir. Mevcut durum üzerinden yapılan okumaların yetersizliği, tarihi haritalar ve envanterlerden de yararlanılarak daha detaylı bir çalışmanın yapılması gerekmektedir. Ancak bu doğrultuda yapılacak restorasyon çalışmaları daha doğru olacaktır. Özgün kararlara uyulacağı belirtilen plan notlarında, özgünlük kavramı daha detaylı olmalı, yeni yapı ile tarihi yapıların uyumu ve farklılaşacağı hususlar da belirlenmelidir.

4. bölümde değerlendirilen sosyal yapı ve 5. bölümde değerlendirilen fiziksel yapıda elde edilen tespitler sonrasında, çalışma alanına dair öneriler aşağıdaki gibidir (Şekil 8.1):

- Telli Odalar Sokak sağlıklılaştırılacak alan olarak belirlenmiştir(Mavi renk ile ifade edilen). Bu sokak ticaret aksı olarak düzenlenecektir.
- Meydan ve çevresinde, mevcut restoranlar daha verimli kullanıma yönelik yeniden düzenlenecek alandır (Kırmızı renk ve saydam sarı renk ile ifade edilen).
- Çalışma alanında sağlıklılaştırmaya ihtiyaç duyan yapılar mevcuttur(Sarı renk ile ifade edilen).
- Çalışma alanında bulunan kullanım dışı çeşmeler sıhhileştirilmeli, yeniden kullanıma açılmalıdır.
- Çalışma alanında çokça kötü durumda tarihi yapı mevcuttur. Bunlar gerekli onarımlardan sonra tekrar işlevlendirilip alanın bütünlüğü sağlanmalıdır (Mor renk ile ifade edilen).



- Meydan ve meydana açılan sokaklar ile Şarapnel Sokak mevcut durumda yayalaştırılmış yollardır. Bu durumun devamı alanın yaya kullanımını desteklemektedir(Koyu mor ile ifade edilen).
- Yok olmuş yapılar, alanın bütünlüğünü bozduğundan, infiil yapılarak bütünlük sağlanmalıdır (Turuncu renk ile ifade edilen).
- Çalışma alanındaki sıraevler, gerekli düzenlemelerle sağlıklılaştırılıp, alanın kullanımına yönelik yeniden işlevlendirilmelidir (Kırmızı dikdörtgen ile ifade edilen).







## 8.2. Telli Odalar Sokak Bazında Öneriler

Telli Odalar Sokak'ta yapılan analizler sonucu sorunlara göre belirlenen öneriler, aşağıdaki alt başlıklar halinde belirtilmiştir. Yapılan öneriler, sokağın tarihsel bütünlüğünü sağlamak ana amacını taşımaktadır. Aksi takdirde tarihsel dokunun parçalanması ve günümüzde de görüldüğü gibi birbirinden bağımsız gelişecek olan yapılaşmalar ile, düzensiz bir doku ortaya çıkmaktadır. Bunun sonucunda, tarihsel dokunun giderek yok olması kaçınılmaz bir sonuçtur. Yapılan önerilerde özgün kapı ve pencereler, 1994 yılı çalışmasındaki tipolojiden yararlanılarak gerçekleştirilmiştir (Ek 4).

- Sokakta en çok göze çarpan sorunlardan biri, giriş katların ticaret işlevine olanak sağlayacak şekilde değişime uğratılmasıdır. Yarı bodrum katlarda dükkan elde etmek için ek girişler açılmıştır. Özgün pencere ve girişlerin değiştirilerek vitrin oluşturulması yapıların özgünlüğünü büyük ölçüde bozmaktadır.
  - Sokakta ticaret işlevinin kaçınılmaz olduğu kabul edilmelidir. Ancak yapıların kapı ve pencere özgün haline dönüştürülmeli, dükkan olarak kullanılacak giriş katların, dükkan girişleri yapının ana girişinden sağlanarak cephede düzen sağlanmalıdır. 1994 yılı çalışması incelendiğinde dükkan olarak kullanılan bazı zemin katlarda, çalışma alanının tipolojisinde bulunan giriş ve vitrin tipleri sokakta belli aralıklarla uygulanabilir. Ancak, bunların sayısı önemlidir. Bu nedenle bu uygulamanın yeni yapılarda uygulanması, özgün giriş katların bozulmaması açısından daha doğrudur.
- Bir önceki maddeyle bağlantılı olarak ticaret işlevli kullanılan giriş katlarında uygulanan; anten, pergola, tente, tabela ve benzer ekler, yapının ve bütüne bakıldığında da sokağın algısını kötü etkilemektedir. Ayrıca, tabelaların büyük ve ağır olması tarihi yapılara ilave yük bindirerek taşıyıcısına, tabelaların sabitlenmesi için açılan delikler ise cepheye zarar vermektedir.

- Yapılara getirilen ilaveler kaldırılmalı, cepheler algıyı kolaylaştıracak sadeliğe kavuşturulmalıdır. Ticaret amaçlı eklenen tabela ve tenteler, gerekli görülen durumlarda, yapıya zarar vermeyecek şekilde belirlenmiş olan boyut ve biçimlerde tabela tipleri ile değiştirilmelidir. Tabelalar daha küçük boyutta cepheye dik şekilde asılarak, sokakta yürürken algılanabilecek şekilde olmalıdır. Anten ve benzeri ekler çatı katlarında düzenlenmeli cephe bütünlüğü bozulmamalıdır. Cephelerde sarkık duran kablolar yeraltına alınmalı, yüzeye çıkması gereken noktalarda kutu içerisinde muhafaza edilmelidir.
- Üst katlarda ve giriş katlarda en çok rastlanan sorun, 1/2 veya 1/1,5 oranında yapılmış olan özgün giyotin pencerelerin bozularak, yerine farklı oranlarda ve birkaç kanatlı pencereler ile değiştirilmiş olmasıdır. Bu değişimin, özgün malzeme yerine PVC malzeme ile yapılması cephenin özgün şekilde algılanmasını olumsuz yönde etkilemektedir.
  - Yapılar, özgün kapı - pencere boyutları ve malzemeleri ile değiştirilmelidir. Bölgenin tipolojisine uygun olacak şekilde, özellikle zemin ve bodrum katlarda rastlanan demir parmaklıklar eksik yerlerde tamamlanmalıdır.
- En önemli sorunlardan bir diğeri, tarihi yapılara uygulanan ilave katlar, pergola ve teraslardır. Bunlar yapının, dolayısıyla çalışma alanının, özgün kat yüksekliği olan 3-4 katlı yapılardan oluşan dokusunu bozmaktadır. Ayrıca, özgün çatı kaplaması olan alaturka kiremitlerin de yok edilmesine sebep olmuştur.
  - Tarihi yapılara uygulanan ilave katlar, pergola ve teraslar kaldırılıp özgün kat yüksekliği ve bitiş silmelerine kavuşturulmalıdır. Çatı kaplamaları özgün haline dönüştürülmelidir.
- Telli Odalar Sokak'ta yer alan bazı yapılar, strüktürel açıdan kötü durumdadır. Bu durum, yapılar açısından olduğu kadar, çevre güvenliği açısından da sorun oluşturmaktadır.



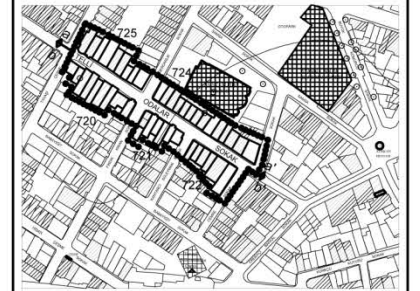
- Bu yapılar hem içeriden, hem de dışarıdan sağlamlaştırılmalıdır. Bakımsız yapıların gerekli bakımları özgün haline uygun şekilde yapılmalıdır.
- Telli Odalar Sokak'ta yer alan yıkılmış yapılar silüetin bütünlüğünü bozmaktadır.
- Yıkılmış yapılar, 1994 yılı çalışmasına ve süreçte bulunabilecek diğer belgelerin detayına bağlı olarak, rökonstrüksiyon ya da alana uygun yeni yapılar ile tamamlanmalı, dokudaki tanımsız boşluklar ortadan kaldırılmalıdır.
- Çalışma alanının dokusuna ve tipolojisine uygun olmayan yeni yapılaşma, bütünlüğü ve görsel sürekliliği bozan en büyük sorunlardan biridir. Bu yapılar, cephe düzeni, kat yüksekliği, kapı ve pencere boyutları ve çıkmalar açısından büyük farklılık göstermektedir.
- Çalışma alanında çok sayıda bulunan yeni betonarme yapılar, bölge tipolojisinden yararlanılarak düzenlenmelidir. Bu doğrultuda, cephe düzenleri ve çıkmalar, özgün tarihi yapılara uyum sağlayacak şekilde düzenlenmeli, kapı-pencere boyutları değiştirilmeli, bölgenin özgün kat yüksekliğine uymayan yapılarda kat azaltması uygulanmalıdır. Çalışma alanı özgün yapılar ve yeni yapılar açısından bir bütünlüğe kavuşturulmalıdır. Yapılacak yeni yapılar da buna uygun şekilde yapılmalıdır.

İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
2012-2013

İSTANBUL KUMKAPI, TELLİ ODALAR  
SOKAK'TA YAKLAŞIK SON YIRMI  
YILLIK(1994-2012) DEĞİŞİMİN  
İNCELENMESİ VE  
DEĞERLENDİRİLMESİ

TEZ DANIŞMANI :  
YARD.DOÇ.DR. ELİF MIHÇIOĞLU BİLGİ

ÖĞRENCİ : 1009351001 SELİN BİRGÜL



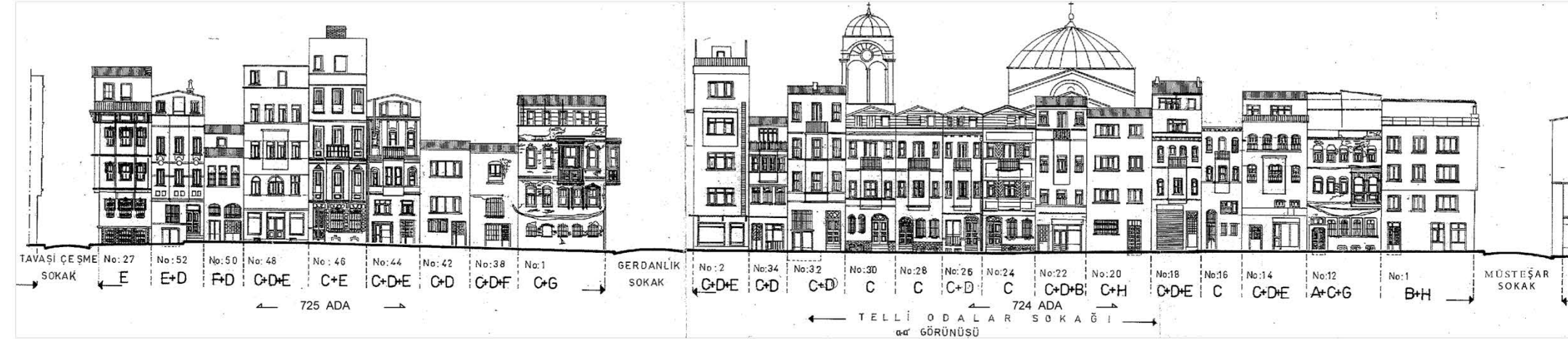
### CEPHE ANALİZİ

#### LEJAND

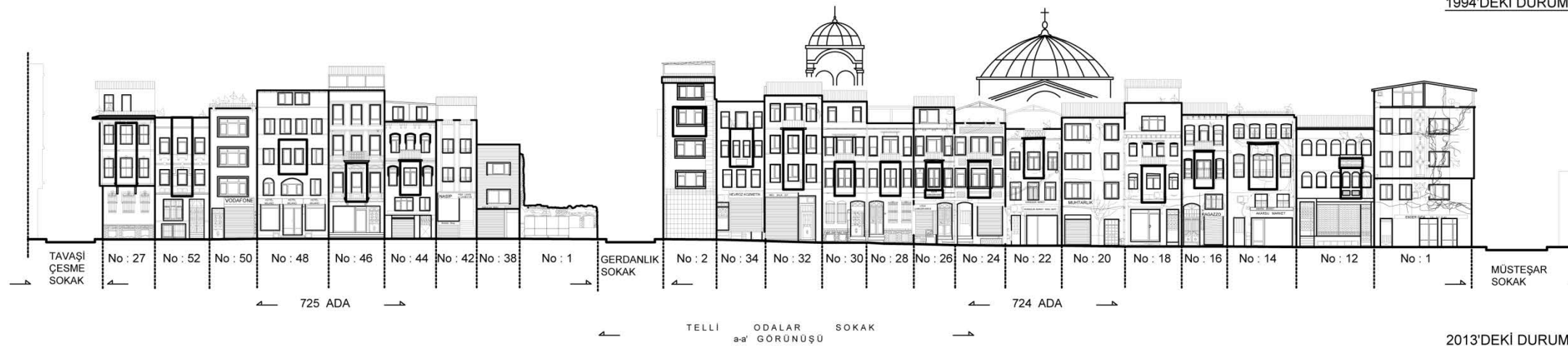
TAŞIYICI SAĞLAMLAŞTIRMA	TS(A)
CEPHE DÜZENLEME	CD(C)
MALZEME YENİLEME	MY(H)
EK KALDIRMA	EK(B)
KAT EKLEME	KE(F)
KAT İNDİRME	Kİ(E)
RÖKONSTRÜKSİYON	R(G)
YENİ ÖNERİ YAPI	YÖ(I)

PARANTEZ İÇERİSİNDE 1994 YILINDA GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ  
ÖNERİLERİNİN KISALTMALARI MEVCUTTUR.

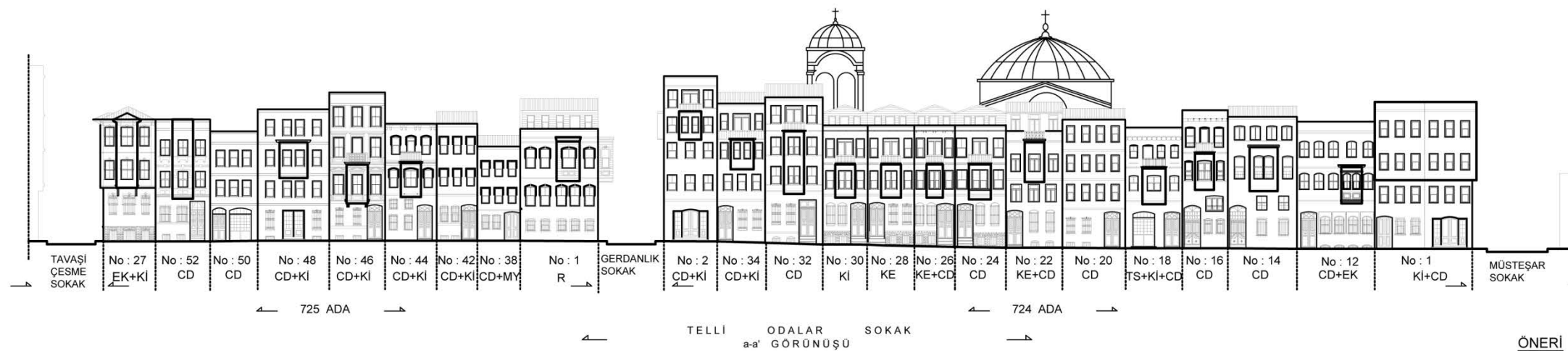
0 1m 5m 10m



1994'DEKİ DURUM

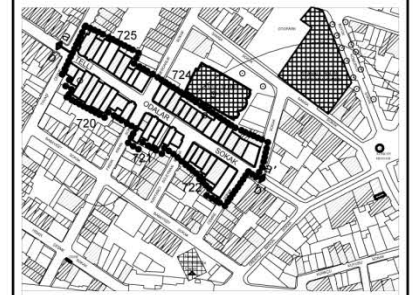


2013'DEKİ DURUM



ÖNERİ

Şekil 8. 2. Kuzey Cephesi Silüetleri (Birgöl, 2013)

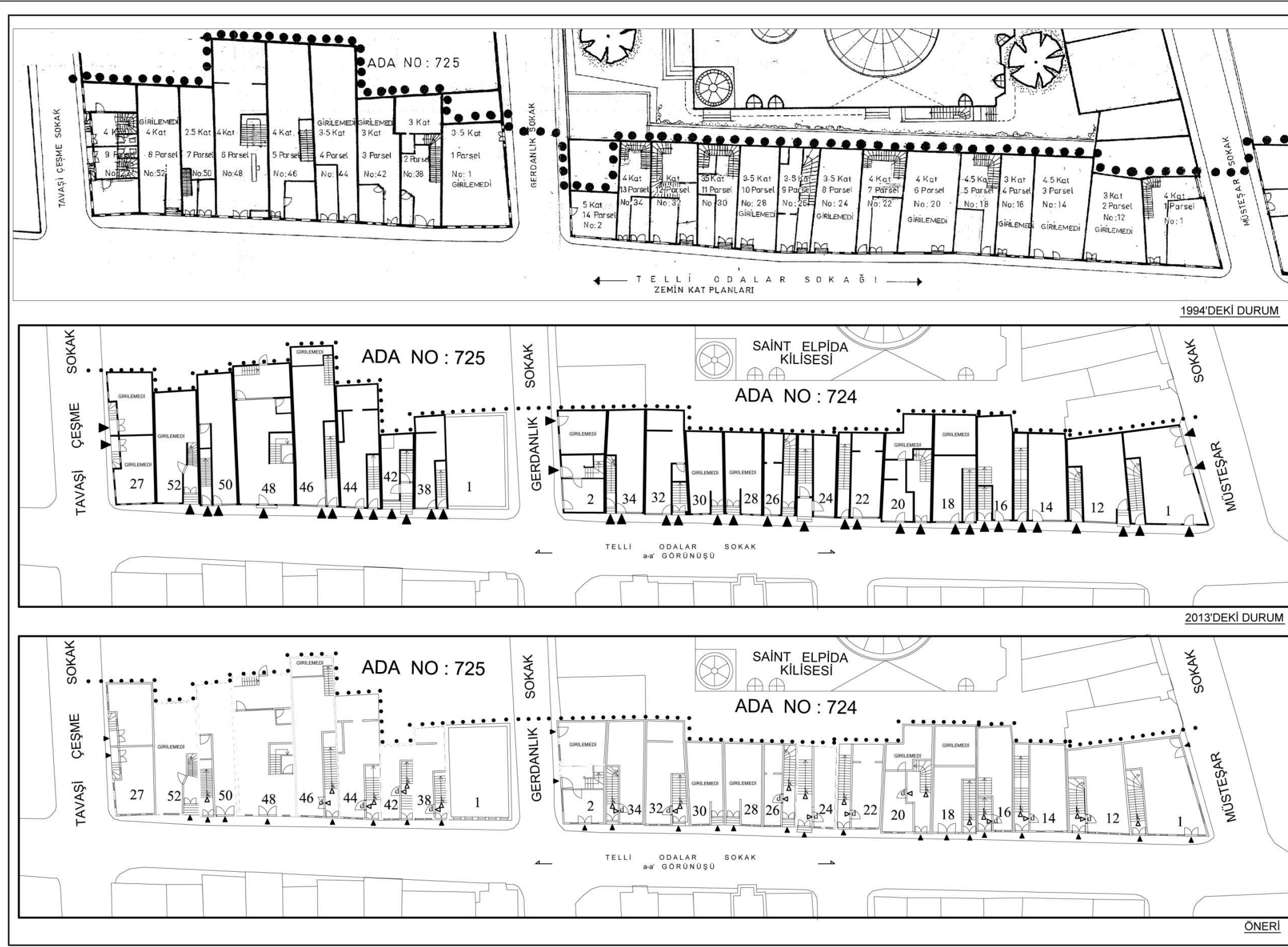


### PLAN ANALİZİ

#### LEJAND

- ▲ GİRİŞ OKU
- d DÜKKAN GİRİŞ
- k KONUT GİRİŞ
- I KAPI NO
- ANALİZ SINIRI

0 1m 5m 10m



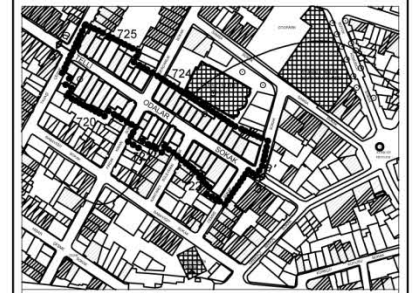
Şekil 8. 3. Kuzey Cephesi Planları

İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
2012-2013

İSTANBUL KUMKAPI, TELLİ ODALAR  
SOKAK'TA YAKLAŞIK SON YIRMI  
YILLIK(1994-2012) DEĞİŞİMİN  
İNCELENMESİ VE  
DEĞERLENDİRİLMESİ

TEZ DANIŞMANI :  
YARD.DOÇ.DR. ELİF MIHÇIOĞLU BİLGİ

ÖĞRENCİ : 1009351001 SELİN BİRGÜL



### CEPHE ANALİZİ

#### LEJAND

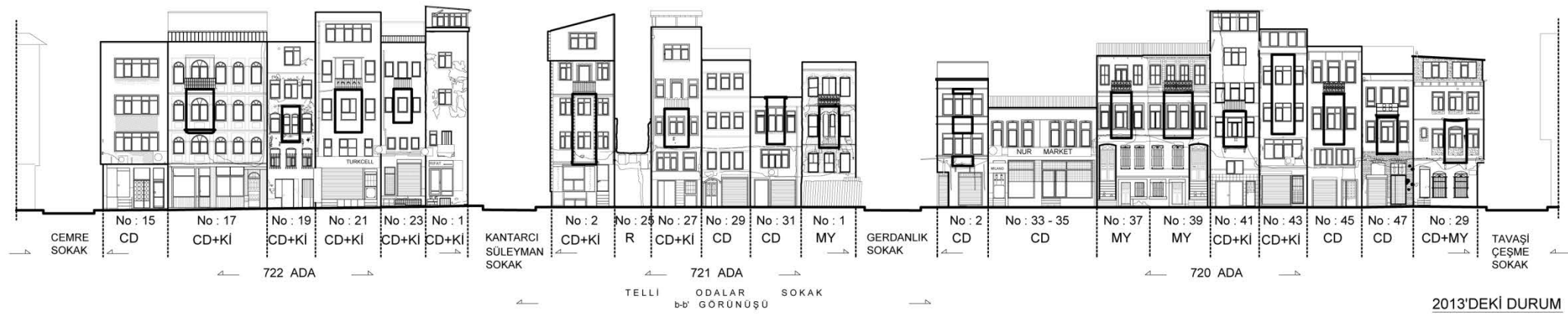
TAŞIYICI SAĞLAMLAŞTIRMA	TS(A)
CEPHE DÜZENLEME	CD(C)
MALZEME YENİLEME	MY(H)
EK KALDIRMA	EK(B)
KAT EKLEME	KE(F)
KAT İNDİRME	Kİ(E)
RÖKONSTRÜKSİYON	R(G)
YENİ ÖNERİ YAPI	YÖ(I)

PARANTEZ İÇERİSİNDE 1994 YILINDA GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ  
ÖNERİLERİNİN KISALTMALARI MEVCUTTUR.

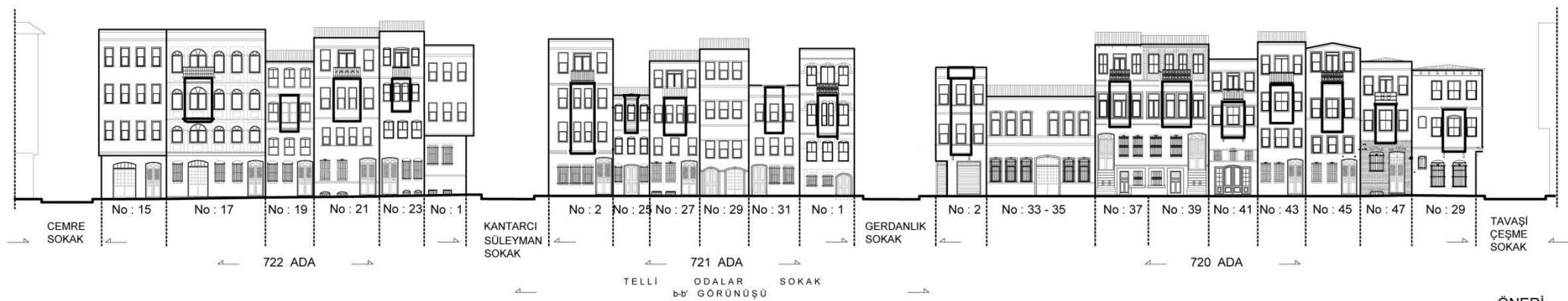
0 1m 5m 10m



1994'DEKİ DURUM



2013'DEKİ DURUM



ÖNERİ

Şekil 8. 4. Güney Cephesi Siltetleri (Birgül, 2013)

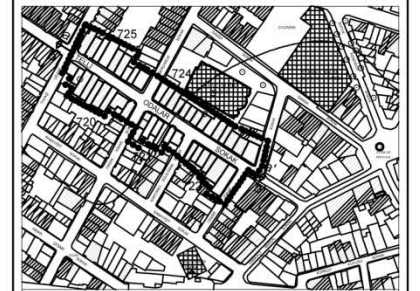


İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
2012-2013

İSTANBUL KUMKAPI, TELLİ ODALAR  
SOKAK'TA YAKLAŞIK SON YIRMI  
YILLIK(1994-2012) DEĞİŞİMİN  
İNCELENMESİ VE  
DEĞERLENDİRİLMESİ

TEZ DANIŞMANI :  
YARD.DOÇ.DR. ELİF MIHÇIOĞLU BİLGİ

ÖĞRENCİ : 1009351001 SELİN BİRGÜL

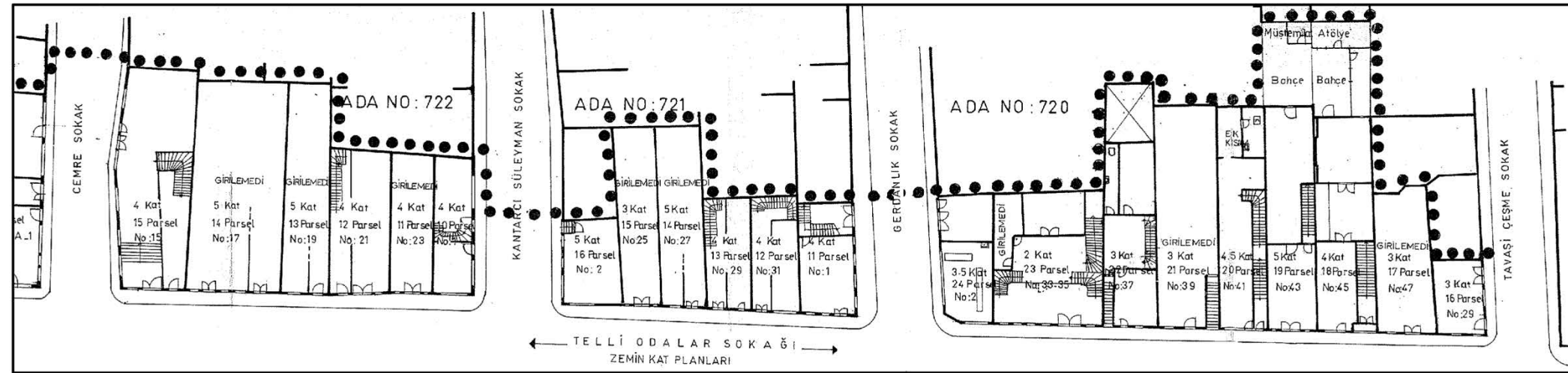


### PLAN ANALİZİ

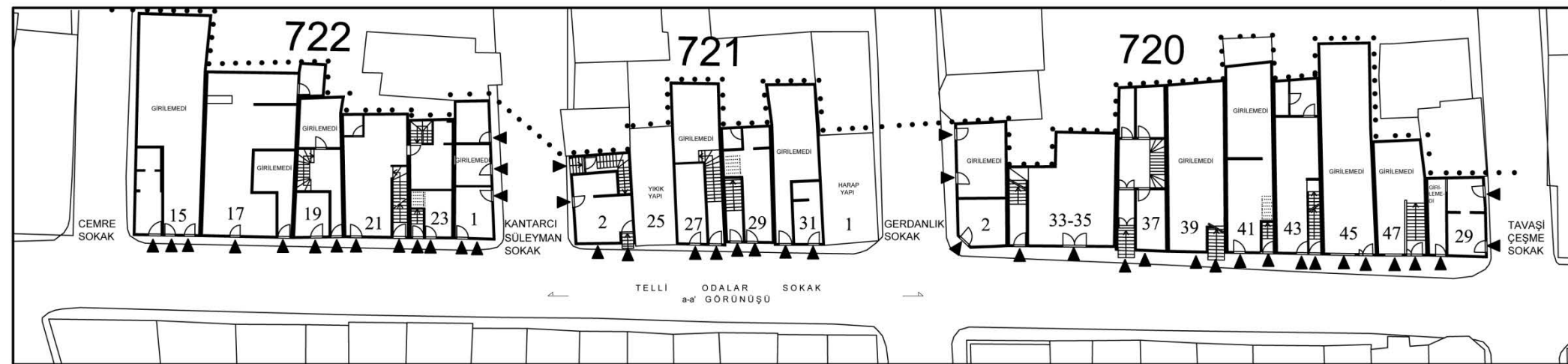
#### LEJAND

- ▲ GİRİŞ OKU
- d DÜKKAN GİRİŞ
- k KONUT GİRİŞ
- 1 KAPI NO
- ANALİZ SINIRI

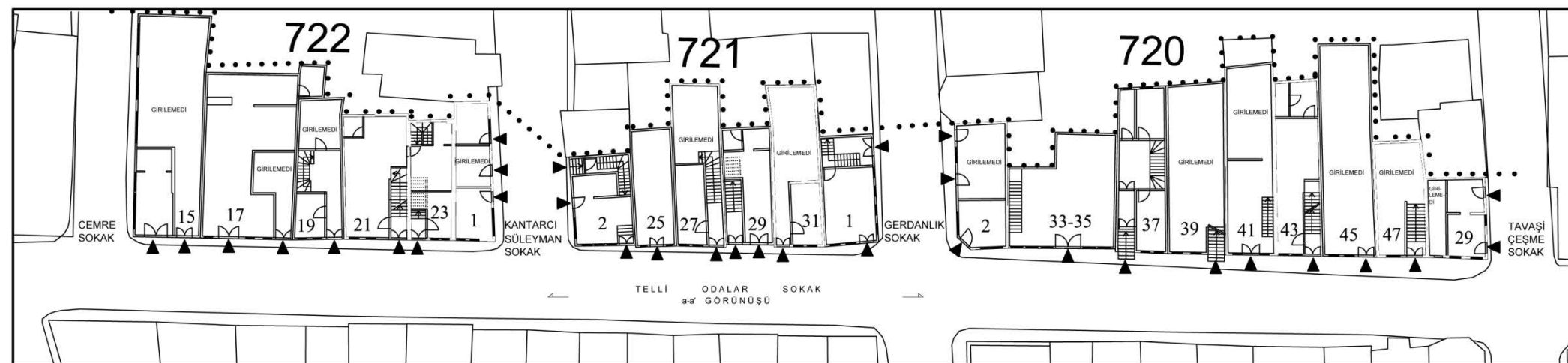
0 1m 5m 10m



1994'DEKİ DURUM



2013'DEKİ DURUM



ÖNERİ

Şekil 8. 5. Güney Cephesi Planları (Birgül, 2013)

## BÖLÜM 9

### SONUÇ

Kumkapı, tarih boyunca birçok özelliği nedeniyle, İstanbul için önemli bir bölge olmuştur. Coğrafi konumu itibariyle, ulaşım akslarının üzerinde olması gibi pek çok özelliğiyle her zaman yoğun bir yerleşim bölgesi olmuştur. Bölgede yakın tarihe kadar gayrimüslim halkın yoğun olması mimaride etkili olmuştur. Gayrimüslimlere yapılaşma konusunda verilen izinlerden sonra Batı etkisini, konut tipolojisinde olduğu kadar, okul ve kilise gibi sosyal amaçlı yapılarda da görmek mümkündür. Ancak, geçirdiği olumsuzluklardan sonra değişen sosyal dokunun etkileri, mimaride de görülmektedir. Yapıların kullanıcılarının farklı bir kültüre sahip insanlarla değişmesi, bakımsız kalmasına neden olmuş, yapılan onarımlarda ise birinci kaygının bütçe olmasına neden olmuştur. Ayrıca yapılara, niteliksiz ekler getirilmesi, ticari kaygıyla yapılan değişimler ve yeni yapılaşma, çalışma alanının tarihi dokusunu olumsuz yönde etkilemiştir. Bu şartlara rağmen, günümüze kadar özgün halini koruyan ya da az değişmiş yapılar, alanda varlığını sürdürmektedir.

Yapılan bu çalışmada, Kumkapı semtinin sahip olduğu, özgün tarihsel dokunun gelecek kuşaklara aktarılmasını mümkün kılmak amacıyla, bölgenin değerleri ve geçirdiği değişimler tespit edilmiştir. Fiziksel yapının sağlıklılaştırılması, bölgenin mevcut tarihsel dokusunun sürdürülebilmesi için birincil yapılması gerekmektedir. Daha sonra, çalışma alanının bugün ki kullanıcılarının, bu alanın tarihsel ve fiziksel değerleri konusunda bilinçlendirilmesi gerekir.

Kumkapı için yapılan bu çalışma, kaybolan tarihsel değerlerin belgelenmesi, korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması için gerekli bir çalışmadır.

## KAYNAKÇA

- Akın, N.**, 1994. Kumkapı, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı, İstanbul.
- Basut, S.**, 2002. 19. Yüzyılda Batılılaşma Etkisinde Bir Osmanlı Semti: Kumkapı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Batur, A.**, 1985. Batılılaşma Döneminde Osmanlı Mimarlığı, Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Türkiye Ansiklopedisi, İstanbul.
- Belge, M.**, 2000. İstanbul Gezi Rehberi, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Cezar, M.**, 1963. Osmanlı Devrinde İstanbul Yapılarında Tahribat Yapan Yangınlar ve Tabii Afetler, Türk Sanatı ve Tarihi Araştırma ve İncelemeleri Ayrı Basım, Berksoy Matbaası, İstanbul.
- Çelik, Z.**, 1996. 19 Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Demirağ, D.**, 2003. Kentim İstanbul Semt Kitapçıkları, İBB Yayınları, İstanbul.
- Dirimtekin, F.**, 1953. Fetihden Önce Marmara Surları, İstanbul Fethi Derneği Yayınları, İstanbul.
- Hasol, D.**, 2008. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayınları, İstanbul.
- İncicyan, P.Ğ.**, 1976. 18. Asırda İstanbul, Baha Matbaası, İstanbul.
- Karaca, Z.**, 1995. Kiryaki (Ayia) Kilisesi, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı, İstanbul.
- Kömürçyan, E.Ç.**, 1988. İstanbul Tarihi XVII. Asırda İstanbul, Eren Yayıncılık, İstanbul.
- Köseyan, V.**, 1971. Hopelinagan Huşamadyan Kumkapuyi, İstanbul
- Kubilay, A.Y.**, 2009. İstanbul Haritaları 1422-1922, İstanbul.
- Mantran, R.**, 1990. 17. Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul, V Yayınları, İstanbul.

**Müller-Wiener, W.**, 1998. Bizans'tan Osmanlı'ya İstanbul Limanı, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

**Müller-Wiener, W.**, 2002. İstanbul'un Tarihsel Topografyası, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.

**Öz, T.**, 1987. İstanbul Camileri, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.

**Özden. P.**, 1994. Kumkapı Telli Odalar Sokağı'nda Bir Fiziksel Çevre Koruma Çalışması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

**Pamukciyan, K.**, 1994. Ermeniler, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı, İstanbul.

**Pamukciyan, K.**, 2002. İstanbul Yazıları, Aras Yayıncılık, İstanbul.

**Planlama ve İmar Müdürlüğü**, 2003. Tarihi Yarımada (Eminönü-Fatih) 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul.

**Seropyan, V.**, 1994. Asdvadzadzin (Surp) Kilisesi, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı, İstanbul.

**Sezer, S., Özyalçın, A.**, 2010. Öyküleriyle İstanbul Anıtları- II, Evrensel Yayın, İstanbul

**Tanman, B.**, 1995. Muhsine Hatun Mescidi ve Tekkesi, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Tarih Vakfı, İstanbul.

**Tuğlacı P.**, 1991. İstanbul Ermeni Kiliseleri, Pars Yayın, İstanbul.

**Tümertekin, E.**, 1979. İstanbul Nüfus Dağılışı, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

**Üner. G.**, 2006. Kumkapı'da Kentsel Değişimin Belgelenmesi: Pervititch Haritalarıyla Karşılaştırmalı Bir Analiz, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

İrfan Sumru Arşivi

Mehmet Üngör Arşivi

[www.facebook.com/kumkapiyaozlem](http://www.facebook.com/kumkapiyaozlem)

[www.hayalleme.com/tarihi-yarimadanin-haritasi-degisiyor](http://www.hayalleme.com/tarihi-yarimadanin-haritasi-degisiyor)

<http://www.marmaray.com.tr/>

[www.aktifhaber.com/asrin-projesi-marmaray-aciliyor-canli-yayin-izle-875741h.htm](http://www.aktifhaber.com/asrin-projesi-marmaray-aciliyor-canli-yayin-izle-875741h.htm)



## **EKLER**

**Ek 1:** Sosyal Anket Soruları

**Ek 2:** Tarihi Yarımada 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

**Ek 3:** Tarihi Yarımada 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları

**Ek 4:** 1994 yılında gerçekleştirilen tipoloji çalışması

Ek 1: Sosyal Anket Soruları

**Bugünkü Kumkapı Sakinleri Sosyal Anketi**

Tarih:

Mahalle adı:

Kapı No:

**A. MAHALLELİLİK DURUMU**

**1- Kaç yıldır bu mahallede oturuyorsunuz?**

- 1 yıldan az  
- 10 ve üzeri
- 1-5 yıl arası  
- Doğduğundan beri (Yıl)
- 5-10 yıl arası

**2- Bu mahalleye nereden taşındınız?**

- Doğduğundan beri burada oturuyor  
- Başka köy veya ilçeden?
- Başka bir mahalleden?  
- Başka bir ilden?

**3- Bu mahallede oturma nedeniniz nedir?**

- Doğduğundan beri burada oturuyor  
- Akrabalık bağı  
- Ev sahibi
- Miras  
- İş olanağı

**4- Ev sahibi misiniz, kiracı mısınız? - Ev sahibi - Kiracı**

**4.1. Ev sahibi ise;**

**a. Bu ev kaç yıldır size ait?**

- 1-5 yıl  
- 5-10 yıl  
- 10 yıl ve üstü(Ne kadardır?)

**b. Nasıl sahip oldunuz?**

- Aileye ait  
- Kendi yaptı
- Miras  
- Satın aldı

**c. Evinizin bakım ve onarımı için yıllık ne kadar para harcıyorsunuz?**

- 100-200 YTL  
- 300 YTL ve üstü
- 200-300 YTL  
- Harcayamıyor

**d. Sizce bu tarihi evler ve çevreler onarılmaya değer mi?**

- Evet, neden?  
- Hayır, neden?  
- Fikri yok

**e. Onarmak gerekirse kendi bütçenizden bir miktar ayırabilir misiniz?**

- Evet ,ne kadarını?  
- Hayır

**f. Cevabınız hayırsa; yapılacak çalışmalara siz de katılır mısınız?**

- Evet  
- Hayır, neden?

**4.2. Kiracı ise;**

**a. Ayda ne kadar kira ödüyorsunuz?**

- 50-80 YTL  
- 80-200 YTL  
- 200 YTL ve üzeri, ne kadar?

**b. Evden çıkma sorunuz var mı?**

- Var  
- Yok

## B. AİLE YAPISI

### 1- Bu hanede kaç kişi yaşıyor?

- 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 ve üstü

### 2-Hane Halkı Yaş Cinsiyet Meslek Eğitim Durumu

Anne
Baba
Çocuk 1
Çocuk 2
Çocuk 3
Çocuk 4
Çocuk 5
Büyükbaba
Büyükanne
Diğer

### 3- Başlıca geçim kaynağınız nedir?

- Ticaret, Aylık ücret - Emekli maaşı - Gündelik - Kira - Yardım - Diğer

### 4- Sosyal güvenceniz hangisidir?

- Ssk - Bağkur -Emekli Sandığı - Diğer -Yok

## C. KENTLE İLİŞKİLER

### 1- Evinizin en çok nereye yakın olmasını istersiniz?

- Çarşı - Park -Kahve -Cami -Pazar

### 2- Alışverişinizi nereden yaparsınız?

- Yakın çevreden (Mahalle esnafından) - Mahalle pazarlarından  
- Marketten - Memleketten geliyor

### 3- İş yeriniz nerede?

- Aynı mahallede - Çevre mahallelerde  
- Tarihi yarımada dışında - Başka ilçede

### 4- İş yerinize hangi taşıtla gidersiniz?

- Yürüyerek - Motosiklet -Bisiklet -Dolmuşla -Otobüsle -Özel araç  
-Diğer

## D. ALANIN KORUNMASINA DAİR GÖRÜŞLER

### 1- Evinizin sit alanı sınırları içerisinde olduğunu biliyor muydunuz?

- Evet
- Hayır

### 2- Evinizin bulunduğu bu mahalle sit alanı ilan edildikten sonra gözlemlediğiniz değişimler nelerdir?

- Herhangi bir değişim olmadı
- Yıkım / kaçak yapılaşma oldu
- Yapılara yeni kullanımlar verildi
- Alt yapı (su, kanalizasyon) düzenlendi
- Sokak kaplamaları değiştirildi
- Diğer,.....

### 3- Mahallenizin koruma altına alınmasından memnun musunuz?

- Evet
- Hayır
- Fikri yok

### 4- Hayırsa; neden memnun değilsiniz?

- Yapılar bakımsızlığı
- Onarım yapamıyoruz
- Bakımsızlıktan toz, haşere vb. oluyor (Sağlıksız ortam oluşması)
- Evimizi yenileyemiyoruz
- Diğer,.....

### 5- Eviniz tescilli mi?

- Evet
- Hayır
- Bilmiyor

### 6- Yapınızda ne gibi onarım/yenileme yaptınız?

- Herhangi bir değişiklik yapmadık
- Küçük onarımlar yaptık,neler?
- Kapı-pencere vs doğramaları değiştirdik
- Islak hacim ekledik
- Odaları böldük / birleştirdik
- Balkon kapattırdık
- Ek yapı yaptırdık
- Depremden dolayı izin alınarak yapıya müdahale edildi, ne tür müdahale?

### 7- İmkancınız olsa oturduğunuz evde nasıl bir değişiklik yapardınız?

- Herhangi bir değişiklik yaptırmam
- Onarım yapardım
- Islak hacim eklerdim
- Ek kat çıkardım
- Yıkıp çok katlı bina yapardım

### 8- Mahallenizin sorunları nelerdir?

- Sorunu yok
- Altyapı sorunu var
- Ulaşım sorunu var (yollar dar, araba park sorunu var)
- Gürültülü
- Yeterince yeşil alan yok
- Diğer (hırsızlık, güvenlik vs.)
- Sağlıksız

### 9- Sizce bu çevrenin en iyi yanı nedir?

- Merkeze yakın olması
- Komşuluk, akrabalık ilişkileri
- Kiraların ucuz olması
- Sakin olması
- İyi yanı yok

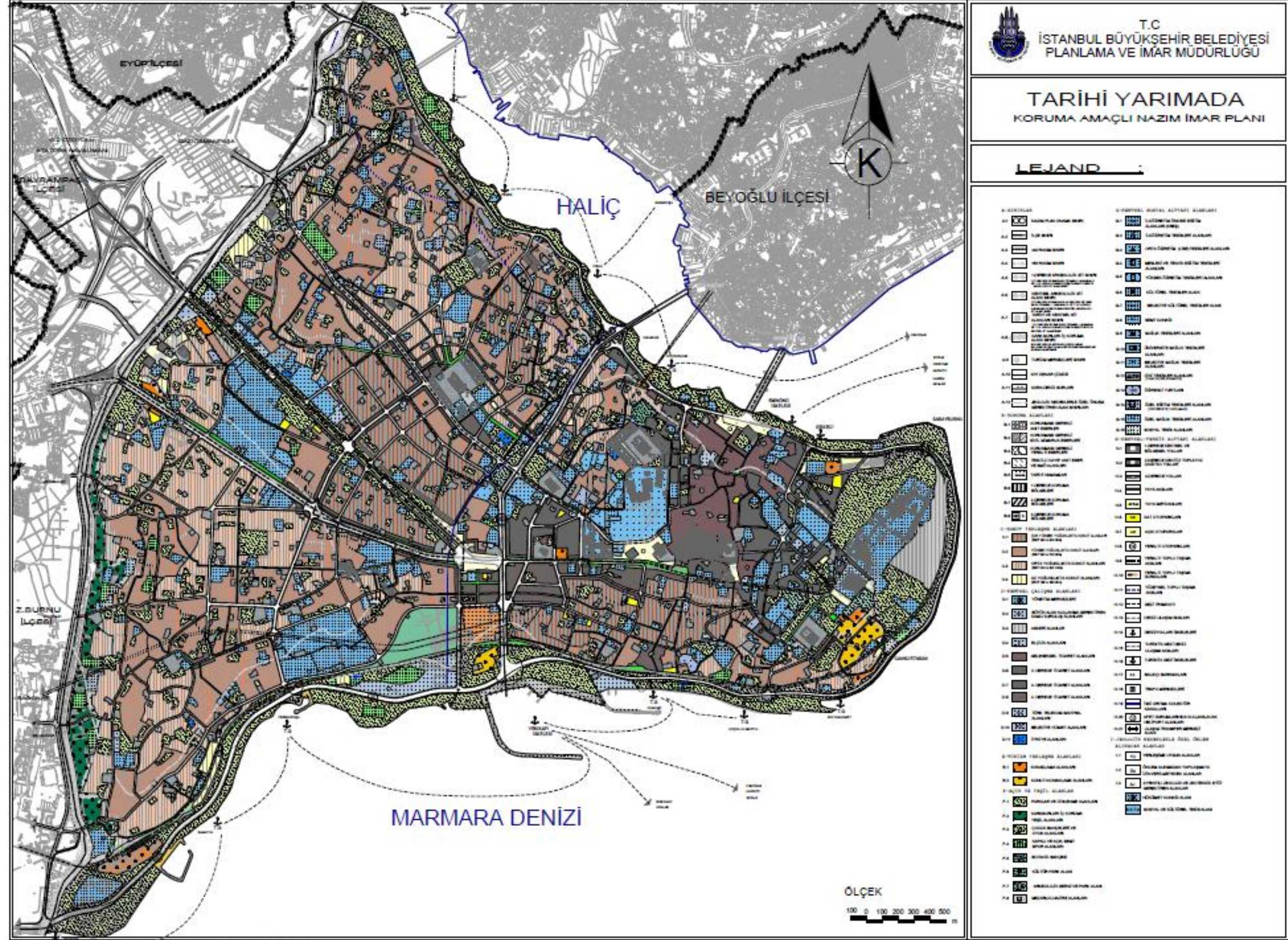
### 10- Eğer bu alanda bir düzenleme yapılacak olursa tercihiniz ne olur?

- Mevcut doku korunarak devam etsin
- Tarafsız
- Otel, Cafe, Restoran vb. Ticaret alanları olsun
- Yıkılıp yeniden yapılsın
- Ticari amaçlı olmayan sosyal alanlar olsun



Ek 2: Tarihi Yarımada 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

Harita 6-16 Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Kaynak : Planlama ve İmar Müdürlüğü-2003 (09.05.2003 Gün ve 307 Sayılı İ.B.B Meclis Kararı ile Tadılatlı Plandır)



### Ek 3: Tarihi Yarımada 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları

#### Tarihi Yarımada (Eminönü) 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notları

##### **A-) Plan Genel Hükümleri:**

**A-1-)**Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve 09.05.2003 gün 307 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli plan eki Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu kararları ve arazi tespitleri ile oluşan; Yeraltı-Yerüstü Envanter Paftaları ve Listeleri (K. ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri), Kaynaklarla Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma paftaları ve listeleri (Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanteri) ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

**A-2-)** Plan hükümleri doğrultusunda mevcut binaların faaliyeti ve dönüşüm süresi, bu planın onanması ile 10 yılı geçemez. Desantralize edilmesi kararı verilen fonksiyonların, 2'şer yıllık programlar halinde, etaplama yapılarak, planın onanmasından itibaren maksimum 10 yıllık süre içinde desantralizasyonu sağlanacaktır.

**A-3-)** 1.ve 2. Derece Koruma Bölgelerinde; bu plana göre Genel Tipoloji Envanteri, Sur İçi Kentsel Tasarım Rehberleri ve Kentsel Tasarım Projeleri 3 yıllık süre içinde hazırlanacaktır.

**A-4-)** Kentsel Tasarım Rehberi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı; Kentsel Tasarım Projeleri ise; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve/veya ilgili İlçe Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanması sonrası, İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu kararı alınarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanacaktır.

**A-5-)** Kentsel Tasarım Rehberi, yapılacak proje ve uygulamalar için yönlendirici bilgiler içerecektir.

**A-6-)** 1. ve 2. Derece Koruma Bölgelerinde Kentsel Tasarım Projeleri 3 yıllık süre içinde hazırlanacak olup bu süre içinde hazırlanıp onanmaya kadar bu plan hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile İst. I.No'lu K. ve T.V. K. Kurulu kararı ile uygulama yapılabilir. 3. Derece Koruma Bölgelerinde ise Genel Tipoloji Envanteri, Kentsel Tasarım Rehberleri ve Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanmaya kadar, bölgenin K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ve Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanteri'nde yer alan ve literatüre girmiş eski eser yapılar ve/veya yakın çevresindeki 1.ve 2. Derece Koruma Bölgelerindeki eski eser yapıların tipolojik özellikleri dikkate alınarak, geleneksel mimari ve cephe devamlılığını sağlayacak biçimde bu plan ve hükümlerinde belirtilen esaslara göre uygulama yapılacaktır.

**A-7-)** Üst üste katman oluşturarak gelen kültür varlıklarının birlikte korunması esastır. Plan kararlarına-hükümlerine uygun olarak yaşayan üst kültüre ait eser ihya edilecektir.

**A-8-)** Yer altı ve yerüstü tarihi ve kültürel değerlerin birlikte korunması için üzerinde yaşayan üst kültüre ait mevcut veya kalıntısı bulunan eser veya eserlerin yer aldığı parsellerde, bu eserin korunması için restitüsyon ve restorasyonuna yönelik olanlar dışında herhangi bir kazıya izin verilemez. Bilimsel tespitler için yalnızca uzaktan algılama vb. teknolojik yöntemler kullanılacaktır.

**A-9-)** Tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin (anıt eser, sivil mimarlık örneği ve benzeri) tespiti halinde gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak, K. ve

**T. V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E. E. Araştırma Envanteri'ne eklenecektir.**

**A-10-)** 1.ve 2. Derece Koruma Bölgelerinde inşaat ruhsatı öncesinde, 3. Derece Koruma Bölgelerinde ise hafriyat aşamasında kalıntı çıkması halinde İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü onaylı “Arkeolojik Sondaj ve Temel Kazı Raporu” alınacaktır. Parselde buluntu çıkması halinde İst. I.No’lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

**A-11-)**Kentsel Sosyal Altyapı alanları ve Kentsel Çalışma alanlarından Yönetim Merkezleri, İSKİ Tesis Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Askeri Alanlar, Elçilik Alanları, Telekom Santral Alanları, İtfaiye Alanları ve Kapalı ve Açık Semt Spor alanları vb. donatı alanlarında tip proje ile uygulama yapılamaz. K. ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E . E. Araştırma Envanterinde yer alan anıt eser, sivil mimarlık örnekleri kamu eline geçtikten sonra korumaya değer olmayan eklentilerinden arındırılarak restore edilecektir. Kayıp eserler ihya edilerek kullanılacak, envanter kaydı bulunmayan parsellerde çevre ve planda belirtilen yapılanma değerleri aşılmayacaktır. Yeni yapılacak binalarda ve mevcut yapılarda cephe özellikleri değiştirilerek rehabilite edilecek, bölgenin cephe karakteristiğini ve/veya sentezini yansıtan kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılacak ve hazırlanacak avan projeler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanması koşulu ile uygulama yapılacaktır.

**A-12-)** Kentsel-Sosyal Altyapı alanları içinde, K. ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer alıp planda ihyasına karar verilen eserlerde; İlçe Belediye Başkanlığı teklifi ile ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşler alınarak hazırlanacak avan projeler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanması koşulu ile bölge ihtiyacı için sağlık- eğitim-kültür vb. amaçlı kullanımlara dönük işlev değişiklikleri yapılabilir.

**A-13-)** Mevcut anıt eser yapıların (medrese, han, hamam, sıbyan mektebi, tekke vb.) planda verilen fonksiyonu ile kullanılamaması durumunda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak kaydıyla, içinde yer aldığı bölgenin ihtiyacı doğrultusunda asli fonksiyonuna yakın eğitim -sağlık- kültür-idari tesis gibi kamuya açık yeni işlevler verilecektir.

**A-14-)** Park ve Dinlenme Alanları, Kara Surları İç Koruma Yeşil Alanı, Kapalı ve Açık Spor Alanları, Kültür Park, Çocuk Bahçesi, Meydan, Kavşak Alanları içindeki Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları

Envanterinde yer alan Vakıf Hayrat Mülkiyeti dışındaki Kültür Varlıkları, sivil mimarlık örnekleri kamu

eline geçtikten sonra restore edilecek, sosyal ve kültürel fonksiyonlar için kullanılacaktır

**A-15-)** 1.Derece Koruma bölgeleri ve doku oluşturan yapı adaları ve sokakları haricinde kalan sivil mimarlık örneği eski eser yapıların; restitüsyon veya restorasyon projeleri yapılarak ihya edilecektir. Harap yıkık olupta yeniden yapılacak olan sivil mimarlık örneği yapılar, planda verilen yol genişliğini sağlamak amacı ile parsel ölçüsünde geri çekilebilir.

**A-16-)** Planda tespit çalışmaları ile belirlenen Tarihi Yarımada K. ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanterinde yer alan eski eser veya eski eser görünümlü olup tescil edilmemiş ve planda 2863 sayılı K.ve T.V.K. Kanununun 6. Maddesi gereğince korunması gerekli eserler lejandında tanımlanan eserlerde; İstanbul I.No’lu K. ve T.

V. K. Kurulu'na korunmaya değer bulunmayan ve bu doğrultuda karar alınan yapı, kalıntı ve eserler; kentsel tasarım rehberlerinde belirtilen esaslara ve içinde yer aldığı koruma bölgesi için belirlenen yapılaşma şartlarına uyulmak, ada-sokak ve bölgenin mevcut eski eserlerinin cephe karakteristiğini devam ettirmek şartı ile özgün nitelikleri korunarak, planda içinde yer aldığı ada cephesinde verilen irtifa değeri aşılmaksızın, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü alınarak İlçe Belediye Başkanlığınca uygulama yapılabilir.

**A-17-)** Tarihi Yarımada K. ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer alan kültür varlıkları orijinal kontur ve gabarisi ile korunacaktır.

**A-18-)** Boş kamu mülkiyetindeki parseller ile vakıf hayrat vasfındaki parseller plan hükümlerine göre uygulama yapılana kadar ilgili kurum veya belediyesince yeşil alan olarak düzenlenebilecektir.

**A-19-)** Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

**A-20-)** Planda gösterilen ulaşım sistemi içindeki yer altı toplu taşıma aksları ve istasyon 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;

yeraltı müzeleri yer altı sergileme galeri terasları vb. çözümler getirilecektir. Bu kapsamda yapılacak avan

projeler İst.I.No'lu K.ve T. V. K. Kurulu görüşü alınmak şartıyla İstanbul

Büyükşehir Belediye Başkanlığınca

onanacak ve uygulamaya devam edilecektir.

**A-21-)** Planda getirilen fonksiyonlar dışındaki işlevlere; ilgili merkezi, yerel idarelerce işletme ruhsatı verilemez.

**A-22-)** 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel+Arkeolojik Sit Alanı sınırları içinde ve bu alana komşu olan yapı adalarında bodrum kat yapılamaz. Tarihi ve Kentsel Sit

Alanı sınırları içinde birden fazla bodrum kat iskan edilemez, 1. ve 2. Derece Koruma Bölgelerinde eğimden dolayı birden fazla bodrum kat açığa çıkması halinde

İst. I No'lu K.ve T.V.K. Kurul kararına göre uygulama yapılacaktır. 3.Derece

Koruma bölgelerinde ise eğimden dolayı açığa çıkan 2.bodrum katlar ortak mekan

(otopark+sığınak vb.) olarak kullanılabilir, ikiden fazla bodrum kat açığa çıkması

halinde İst. 1 No'lu K.ve T.V.K. Kurul kararına göre uygulama yapılacaktır.

3.derece ticaret, 4.derece ticaret ve Konut+ticaret bölgelerinde bodrum katlarda konut

yapılamaz.Perakende ticaret gelişimi gösteren yol boyu ticaret alanlarında su basman

kotu en fazla 1 rıht olarak yapılabilir. Bu konuda İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.

**A-23-)** Anıtsal nitelikli eserlerden olan cami, kilise, medrese, han, hamam, okullar vb. parsellerindeki hizmet amaçlı ek bina talepleri, yapı eski eser değil ise İst I No'lu K. ve T. V.K.Kurulu kararı ile eski eser dokusuna kontur, gabari malzeme cinsleri ile uyumlu hale getirilmek, rehabilite edilmek şartı ile kullanılabilir.

**A-24)** Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde, azınlık hayrat vakıfları vasfında,

kamu-özel mülkiyete tabii anıt eser ve eski eser yapılar ile arsalarının (Medrese,

Sıbyan Mektebi, Darülkurra, Darüşifahane, Tabhane, Tekke, Mektep, Sebil, Çeşme

vb.) vakıf hayrat olanlar (903 Sayılı Kanunla kurulmuş vakıflar hariç),

Vakfiyelerindeki kayıtlar ve tapu evveliyat kayıtları ile bilimsel literatürde bilinen

özgün kullanımlarına kavuşturulacaktır. Güncelliğini yitirmiş, yok olmuş

kullanımlara ait eski eserlerde ise öncelikle planda getirilen fonksiyonlar ile



kullanılacak veya Vakıflar Genel Müdürlüğü, İBB Tarihi Çevreyi Koruma Müdürlüğü görüşü alınarak Eğitim-Sağlık-Sosyal ve Kültürel tesis vb. işlemlere dönük kullanılacaktır.

**A-25-)** 3.Derece Koruma Bölgelerinde; bölge dokusuna uygun malzeme, cephe vb. özelliklere uyularak, planda verilen inşaat alanı toplamı aşılmamak koşulu ile minimum ada ölçeğinde Kentsel Tasarım Projeleri ile özel çözümler getirilebilir. Bu şekilde hazırlanacak Kentsel Tasarım Projelerinde adada ki mevcut eski eser yapı ve bahçeleri bir bütün olarak korunacak olup kayıp eser ihya edilebilir. Kentsel Tasarım Projelerinde ada içleri kamuya açık sosyal teknik altyapı alanları ve yeşil alan ihtiyacı için düzenlenecektir.

**A-26-)**Değişmesi gerekli mevcut içme suyu, kanalizasyon v.b. tesislerin bulunması halinde, İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

**A-27-)**Yarımada tamamında teras çatı, çatı katı ve çekme kat, çatı piyesi yapılamaz.

**A-28-)** Planda ve plan notlarında belirtilmeyen konularda koruma aleyhine olmamak koşulu ile İstanbul

İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik şartları geçerlidir.

## **B-) ÖZEL HÜKÜMLER**

### **B-I KENTSEL TASARIM ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

**1-)** Plan Genel Hükümlerinde tanımlanan Kentsel Tasarım Alanları için Kentsel Tasarım Rehberleri hazırlandıktan sonra, planda verilen işlev değiştirilmeksizin, yapı yoğunluğu ve toplam inşaat alanı arttırılmadan, 1/500, 1/200, 1/100 ve gerekirse daha alt ölçekte Kentsel Tasarım Projeleri ile uygulamaya geçilebilir.

**2-)** Kentsel Tasarım Projeleri uygulamayı yönlendirecek hükümler ve çözümler içeren projelerdir. Geleneksel ticaret alanları, turizm tesis alanları, konut+konaklama alanları, kara surları iç koruma alanı, ana yaya güzergahları ve meydanlar, ana bulvar ve caddeler, Haliç ve Marmara sahili ve iskele alanları, kavşaklar, raylı sistem güzergahları ve istasyon alanları, metro istasyonu çıkış noktaları, İstanbul Manifaturacılar Çarşısı Alanı, Ulaşım Transfer Merkezi Alanı ve diğer belirlenen alanlarda Kentsel Tasarım Projeleri ile uygulama yapılacaktır.

**3-)** K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer alan kültür varlıklarının orjinal irtifaları korunacak, eserin orjinal saçak kotunu geçmemek kaydıyla anıtsal eserin komşuluğundaki parseller ile görsel ve topoğrafik etki alanında bulunan parsellerde plan irtifası aşılmayacak gerekirse düşürülecektir.

\*1. ve 2. derece Koruma Bölgelerinde tescilli sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu ve/veya doku oluşturduğu adalarda eski eserin özgün kat adedi arttırılamaz.

\*\*1. ve 2. Derece Koruma Bölgesinde yalnızca Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer alan tescilli-tescilsiz ve yaşayan üst kültüre ait kayıp anıt eser, sivil mimarlık örneklerinin restitüsyonu ve restorasyonu yapılarak korunacak ve ihya edilecektir.

**4-)** Kentsel Tasarım Projelerinde; K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ve Tarihi Yarımada Silueti, 1.ve 2.Derece Koruma Bölgeleri komşuluğu ile anıt eser, eski eser komşuluğu ile doğal çevre, görsel etki alanları, saçak kotu vb. özellikler dikkate alınarak planda belirtilen irtifalar düşürülebilir.

**5-)** **1.Derece Koruma Bölgelerinde yapılacak Kentsel Tasarım Projelerinde alan tamamında 3.boyutu da içerecek ve üzerinden ölçü alınabilecek ölçekte sokak silüetleri çıkarılacaktır. Kentsel Tasarım Projeleri Kentsel Tasarım**

Rehberlerinde belirlenecek esaslar doğrultusunda bölge-sokak-ada-parcel ve yapı ölçeğinde detayları içerecek, Tarihi Yarımada silueti etkisi göz önünde bulundurulacaktır.

6-) 2. Derece Koruma Bölgelerinde yapılacak Kentsel Tasarım Projelerinde öncelikle anıt eserler, anıt eser cephe sokaklar, sivil mimarlık eserleri yoğun olan sokaklar olmak üzere 3.boyutu da içerecek ve üzerinden ölçü alınabilecek ölçekte sokak siluetleri çıkarılacaktır. Bu alanların dışındaki alanlarda aşamalı olarak sokak siluetleri çıkarılacaktır. Kentsel Tasarım Projeleri Kentsel Tasarım Rehberlerinde belirlenecek esaslar doğrultusunda bölge-sokak-ada-parcel-yapı ölçeğinde detayları içerecek, Tarihi Yarımada Silueti etkisi göz önünde bulundurulacaktır.

7-) 3. Derece Koruma Bölgelerinde yapılacak Kentsel Tasarım Projelerinde anıt eserler, sivil mimarlık eserleri bulunan sokakları kapsayacak şekilde, Kentsel Tasarım Rehberleri ve/veya planda belirlenen esaslar doğrultusunda sokak siluetleri çıkarılacaktır.

8) Kentsel Tasarım Projelerinde; Kentsel Tasarım Rehberlerinde belirlenecek kent mobilyaları kullanılacak, mevcut yeşil doku korunarak Tarihi Yarımada ve 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.

9-) Kentsel Tasarım Projelerinde; ayrıntılı sosyal-kültürel-ekonomik yapı araştırmaları yapılarak, geleneksel mahalle dokusu karakterini ve kültürünün süreklilik içinde gelişimini sağlayacak kararlar ve mekan düzenlemeleri yapılacak, geleneksel mahalle kültürünün ve sosyal yaşantısının devamını sağlayacak mahalle çekirdekleri ve meydanları güçlendirilecektir.

10-) Kentsel Tasarım Alanları Tarihi Yarımada K. ve T. V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E. E. Araştırma Envanteri doğrultusunda kayıp eser ihyası yapılacak parsel ve yakın çevresi, korunacak ada, sokak, cephe vb. gibi alanların ve anıt eser ile eski eser yoğun bölgelerin görsel etki alanlarının ilave edilmesi ile arttırılabilir, genişletilebilir ancak daraltılamaz. Kentsel Tasarım Proje alanları büyüklüğü minimum sokak ölçeği ve sokaktan cephe alan tüm parselleri kapsayacak şekilde yapılacaktır.

11-) İstanbul Metrosu, Marmaray, Taksim-Yenikapı ve Yenikapı-Bağcılar Metro Hattı'na ait güzergah ve istasyon-durak yerleri sembolik olarak plana aktarılmıştır, istasyon yerleri ve bu alanlara ait teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı elemanları (depo-sığınak alanları, havalandırma bacaları vb.) kentsel tasarım projelerinde çözümlenecektir.

12-) Anıt eser ve sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir.

## **B-II) KORUMA BÖLGELERİ :**

### **B-II-A-) 1.DERECE KORUMA BÖLGELERİ :**

1-) Anıt Eser ölçeğindeki 1. Derece Koruma Bölgelerinde, Kentsel Tasarım Projeleri asgari anıt esere bütün yönleriyle cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır.

\*Anıtsal eserler, korumaya değer olmayan eklentilerinden arındırılacak, geleneksel yol dokusu korunacak ve yaya yolu olarak işleyenler haricinde yeni yollar açılmayacak, koruma bölgelerini birbirine bağlayacak yaya güzergahları oluşturulacaktır. Anıt eser ve sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları orijinal seviyesine getirilecektir.

2-) Boş veya eski eser bulunmayan parsellerdeki uygulamalar, koruma bölgesindeki

tipolojik özelliklerine göre anıtsal eserin görsel ve topoğrafik etki alanındaki parsellere verilecek olan irtifaların anıt eserin orijinal saçak yüksekliğini aşmaması ve eserin görüntüsünü bozmaması şartıyla yapılacaktır. **Asgari sokak ölçeğindeki Kentsel Tasarım Projelerinde bölgenin anıt eseri çevreleyen sivil mimarlık örneği yapıları, tarihsel olay ve kişilerle özdeşleşmiş mekanlarının bütünselliğinin korunmasına dikkat edilmelidir.**

3-) Özgün, müstakil, tescilli sivil mimarlık örneği yapılar orijinal biçimi ile korunacaktır. Restitüsyon ve restorasyon aşamasında kat mülkiyetine tabi olacak düzenlemeler ile mekan özgünlüğü değiştirilemez.

4-)Yeni yapılaşmalarda irtifa; komşuluğu parsel-ada-görsel etki alanındaki Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan kültür varlıklarının orijinal irtifa değeri dışında verilemez.

5-) Yeni yapılanmalarda, bölgedeki restitüsyonu ve restorasyon uygulanacak tescilli eserlerin taşıyıcı sistemleri, bölgenin tarihi dokusuna uygun, geleneksel, özgün yapı tarzları, malzemeleri kullanılacaktır. Özgün yapı karakter ve formlarına uyulacak, özgün pencere, kapı, söve, cumba, korniş vb. öğeler yeni yapılanmalarda da uygulanacaktır. Bu çerçevede Kentsel Tasarım Rehberlerinden yararlanılacaktır.

6-)Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer

alan yaşayan üst kültüre ait tescilli-tescilsiz kayıp anıt eser, sivil mimarlık örneklerinin restitüsyonu ve restorasyonu yapılarak korunacak ve ihya edilecektir.

#### **B-II-A-1-) SUR-İ SULTANİ BÖLGESİ:**

1-) 12.07.1995 gün ve 6848 sayılı İst. I No'lu K.ve T.V.K. Kurulu Kararı ile belirlenen 1.Derece Arkeolojik Sit alanı sınırı içinde yer alan Topkapı Sarayı-Gülhane Parkı Saray Bahçesi ile tanımlanan Sur-i Sultani 1. Derece Koruma Bölgesinde yeni yapılaşma yasağı uygulanacaktır.

2-) Yalnızca K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanterinde yer alan, yaşayan üst kültüre ait tescilli anıt eser, sivil mimarlık örnekleri restitüsyonu ve restorasyonu yapılarak korunacaktır.Bu alanda tescilli olmayan kayıp eserler ihya edilemez.

3-) Yaşayan üst kültüre ait eserin korunması için, bu eserin restitüsyon ve restorasyonuna yönelik olanlar dışında herhangi bir kazıya izin verilemez. Topkapı Sarayı ve yapıları dışında kalan alanda, saray yapılarına zarar vermeyecek, yalnızca uzaktan algılama vb. teknolojik yöntemlerden yararlanılarak bilimsel amaçlı arkeolojik tespitler yapılabilir.

#### **B-II-A-2-) CANKURTARAN-SULTANAHMET KENTSEL BÖLGESİ:**

1) Tescilsiz kayıp eserler ihya edilemez. **Bu alanlarda bodrum kat ve derin temel kazısı yapılamaz.**

2)Cankurtaran-Kadırga Bölgesinin tipolojik özellikleri;

*Yeni yapılanmalarda sokaktaki, aşağıdaki özgün yapı kriterlerine uyulacaktır.*

*Hmaks:9.50 mt. aşılmayacaktır.*

\* Bölgenin özgün yapı karakteri zemin +2 kattan oluşmuş ahşap sıra evlerdir.

\* Ahşap sıra evler; geleneksel ahşap yapı teknolojisi ile ahşap kaplama kalınlıkları, doluluk boşluk oranları, saçak+çıkma boyutları vb. detaylar özgün yapılara uygun yapılacaktır, bölgenin geleneksel yapı tarzı ve orijinal malzeme ve tekniği dışındaki uygulamalara izin verilmeyecektir.

\* Amiral Tafdil sokakta, tescilli eski eserler dışındaki yapılarda kagir yapıım teknolojisi kullanılacaktır.

#### **B-II-A-3-) SÜLEYMANİYE- KUMKAPI KENTSEL BÖLGESİ:**

1) Bu bölgedeki yeni yapılanmalarda özgün yapılanma kriterlerine uyulacak,

**özgün yapılardaki pencere, kapı, söve, cumba, korniş vb. yapısal öğeler yeni yapılanmalarda da uygulanacaktır.**

**2) Bu bölgede eski eser olmayan yeni yapılanmalarda; sokaktaki, aşağıda belirtilen özgün yapı kriterlerine uyulacaktır. H maks:9.50 mt. aşılmayacaktır.**

**3) Süleymaniye Bölgesinin tipolojik özellikleri;**

\*Ahşap konstrüksiyonlu ve ahşap malzemeli yapılar, kagir yapılar ve zemin kat

kagir+üst katlar ahşap yapılar,

\* Normal katlar üzerine çatı katı,

\*Kırma çatı ve kiremit çatı örtüsü,

\*Ritmik devam eden pencere modülü,

\*Giriş kapıları çift kanatlı kapılar,

\*Kapı ve pencere pervazında süslemeler,

\*Kat seviyesini belirleyen ve pencere altlarında silmeler,

\*Hakim olarak pencereler kafessiz, kafesli olanlarda zemin kat penceresinde düz

yada cumba demir, normal kat penceresinde ahşap kafesler,

\*Sokakta hakim olan cumba tipine uygun çeşitli cumbalar.

**4)Kumkapı Bölgesinin tipolojik özellikleri;**

\*Bitişik nizam tek, ikiz veya sıra evler olmak üzere kagir binalardan oluşur, bölgede ahşap yapı yoktur.

\*Cumbalar yapının orta simetrisinde, çoğunlukla 1. katta ve tek cumbadır,2. katta da cumba yer alması halinde üzeri çatı ile örtülüdür,

\*Cumbanın üzerinde dökme demir parmaklıklı balkonlar yer alır,

\*Kullanılan malzeme taş, tuğla ve ahşaptır, ahşap kaplama sadece cumbada kullanılmıştır,

\*Katlar ayrımı malzeme farklılığı ile belirginleşmiştir ( kat seviyesinde kornişler),

\*Kapı ve pencere doğraması ahşaptır,

\*Demir giriş kapıları,

\*Çatılar alaturka kiremit kaplı;

\*Cephe alınlıklarında, cumba altlarında, kapı ve pencere açıklıkları üzerinde süslemeler yer alır.

**B-II-A-4-) HANLAR BÖLGESİ;**

1-) Kirletici olmayan geleneksel el sanatlarına yönelik üretim, toptan ve perakende pazarlama, sergileme ve eğitim birimleri ile birlikte geleneksel ticaret v.b.yapılabilecektir.

**2-) Tarihi hanların orijinal avlu sistemi korunacak, orijinalliğini tamamlayan kayıp kısımları ihya edilecektir**

3-) Orijinal sokak dokusu ve kaplaması korunacak, farklı yol kaplaması yapılmayacak ve yaya ağırlıklı düzenlenecektir.

***Bölgenin tipolojik özellikleri;***

\*İki veya üç katlı revaklarla çevrili avluları saran odalardan meydana gelir.

\*Temel yapı malzemesi taş ve tuğladır.

\*Taş ve tuğla alması örgü biçiminde kullanılmıştır.

\*Taş; kapı, pencere söveleri, payeler, konsollar, kat silmesi, bazen saçak profili ve taşıyıcı sistem malzemesidir.

\*Cephelerde kesme taş, bölme duvarlarında moloz taş kullanılır.

\*Tuğla; dış cephelerde iki veya üç sıra halinde hatıl, pencere üzerlerinde kemer, cephenin bitiminde kirpi saçak motifi ve çatı örtüsünün malzemesi olarak kullanılır.

\*Çatı kaplaması kurşundan yapılır.

\*Avlunun etrafını taş payelerin taşıdığı yuvarlak veya sivri kemerli revaklar çevreler.

\*Girişler kendisini belli edecek kadar hafif çıkma yapar.



\*Porteller kemerli giriş kapıları üstünde çoğunlukla iki, üç basamaklı hafif çıkma yapar.

#### **B-II-A-5-) MARMARA-HALİÇ VE KARA SURLARI BÖLGESİ:**

\* Haliç, Marmara ve Kara Surlarının sur duvarları, burçları, kapıları, su hendekleri İst. I.No'lu K. ve T.V.K. Kurulu görüşü alınarak, kültürel fonksiyonlara kavuşturulacak, çevresindeki yeşil alan, arkeolojik sergileme-park alanları, sergi-seyir terasları, tema parkları gibi fonksiyonlar ile bütünleştirilecektir.

#### **B-II-B-) 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİ :**

\*Kentsel Tasarım Projeleri asgari anıt esere cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır.

\*Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan ve planda gösterilen kültür varlıklarının orijinal irtifaları korunacak, anıt eserlerin komşuluğundaki kültür varlığı bulunmayan parsellere verilecek olan irtifaların anıt eserin orijinal saçak yüksekliğini geçmemesi koşulu ile Hmaks:12.50m. aşılmayacaktır.

\*Anıt eser ve sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir.

\*Yeni yapılanmalarda, özgün yapı karakter ve formlarına uyulacak, özgün yapılarıdaki pencere, kapı, söve, cumba, korniş v.b. yapısal öğeler yeni yapılanmalarda da uygulanacaktır.

#### **B-II-B-1)CANKURTARAN KENTSEL BÖLGESİ**

\* *Bu bölgede eski eser olmayan yeni yapılanmalarda; sokaktaki, aşağıda belirtilen özgün yapı kriterlerine uyulacaktır.* Yeni yapılaşmalarda Hmaks:9.50mt. aşılmayacak, bölgenin geleneksel yapım tarzı ve orijinal malzeme ve tekniği dışındaki uygulamalara izin verilmeyecektir.

\* Bodrum kat ve derin temel kazısı yapılamaz.

#### ***Bölgenin tipolojik özellikleri;***

Cankurtaran bölgesinin özgün yapı karakterini zemin+2 kattan oluşmuş ahşap yapılar belirler (Ahşap sıra evler). Amiral Tafdil sokakta cumhuriyet sonrası kagir tek konutlar yer almaktadır. Yeni yapılarda çevre dokusuna uyum gösterilmesi, yapılarda yenilemeye gidilmesi gerektiğinde cephe biçimlenmelerinde ve yüksekliklerde bu uyumu sağlamaya dikkat edilmesi, parsellerin birleştirilmesine kesin olarak engellenmesi gerekmektedir.

\**Cankurtaran kentsel bölgesindeki tescilli eski eser olmayan yeni yapılanmalarda bölgede tipoloji oluşturabilecek binalar belirlenerek bu yapıların tipolojileri esas alınır*

#### **B-II-B-2)GEDİKPAŞA-NİŞANCA KENTSEL BÖLGESİ:**

*Bu bölgede eski eser olmayan yeni yapılanmalarda; sokaktaki, aşağıda belirtilen özgün yapı kriterlerine uyulacaktır.* Yeni yapılaşmalarda (+50 rakım haricinde) Hmaks:12.50m.aşılmayacak, bölgenin geleneksel yapım tarzı ve orijinal malzeme ve tekniği dışındaki uygulamalara izin verilmeyecektir.

#### ***Gedikpaşa Bölgesinin tipolojik özellikleri;***

\***Kagir sıra evler tipi bodrum, zemin kat, bir, 2-3 kat normalkat, zemin üstünde çıkmaları olan kesme taş ve tuğladan yapılan binalardan oluşur.**

\***Yapılarda kat yüksekliği, 2.80-3.30 arasındadır.**

\***Cephelerde doluluk boşluk oranı 2/3 oranındadır.**

\***Giriş kapısı iki kanatlı demir kapıdır,**

\***Kapılarda genellikle tepe penceresi ( beşik kemerli, basık kemerli ve düz) vardır,olmadığı durumlarda iki yanda aydınlatma penceresi vardır,**

\***Cephelerde, düşey sürme, kanatlı pencere tipleri kullanılır,**

- \*Kat silmeleri, taş, tuğla, sıva olmak üzere 3 tiptedir,
- \*Sokağa bakan cephede çıkmalar ortada bulunur,
- \*Furuşların mermer, taş, üzeri sıvalı veya dökme demirden bezemeli,
- \*Saçak yoktur, yapı saçak silmesi ile bitirilmiştir.

*Nişanca Bölgesinin tipolojik özellikleri;*

**Laleli de, bölgedeki yeni yapılaşmalarda bölgenin özgün yapı formları örnek alınacak, özgün yapılardaki pencere, kapı, söve, cumba, korniş v.b. yapısal öğeler yeni yapılanmalarda da uygulanacaktır.**

### **B-II-C-) 3. DERECE KORUMA BÖLGELERİ :**

\*3. Derece Koruma Bölgelerinde Kentsel Tasarım Rehberleri, Kentsel Tasarım Projeleri yapılacaktır. 3. Derece Koruma Bölgelerinde, kentsel tasarım projeleri asgari anıt esere cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır.

\*Bu alanlarda anıt eserin komşuluğundaki parsellere verilecek olan irtifalar; anıt eserin orijinal saçak yüksekliğini aşmayacaktır.

\*Tescilli sivil mimarlık örneklerinde özgün kat adedi İst. I No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı alınarak, çevre yapılanma şartları doğrultusunda arttırılabilir. Planda gösterilen 3. Derece Koruma Bölgelerinde geleneksel mimari öğelerle mevcut yapı cepheleri rehabilite edilecektir.

\*Bu alanlarda anıt eserin komşuluğundaki parsellere verilen irtifaya göre yapılan binalar aynı zamanda komşuluğundaki anıt eserin orijinal saçak yüksekliğini aşmayacaktır.

\*Geleneksel mimari öğelerle mevcut yapı cepheleri rehabilite edilecektir.

\*Yapılacak kentsel tasarım projeleri asgari anıt esere cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır.

*\*Bu alanlardaki yeni yapılaşmalarda "c-Yeni Yapılaşma Hükümleri" ne uyulacaktır.*

### **B-II-D-) KORUNMASI GEREKEN YAPILAR**

\*İstanbul Sur İçi: 12,07.1995 gün ve 6848 sayılı İst. I No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı ile belirlenen 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kentsel Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit Alanlarında, Surlar ve Burçlar, herhangi bir anıt eserin yıkıldıktan sonra geriye kalan parçaları, taç kapı, duvar, yer kaplamaları, merdiven v.b. kalıntılar korunacaktır.

\*Tescilli veya Kayıp Eski Eser yapıların onarımı ve restorasyonu için tekniğine uygun 1/50 ölçekli rölöve, restitüsyon projesi, içten ve dıştan tanıtıcı fotoğraflarıyla hazırlanmış restorasyon projeleri ile İst. I.No'lu K. ve T.V.K. Kurulundan uygulama izni alınacaktır. Orjinal yapı öğeleri olmak şartıyla müstemilat, bahçe, bahçe duvarı, set, kuyu, ağaç vb. ekler içinde aynı koşullar geçerlidir.

\*Ahşap yapılarda yangın tehlikesine karşı Yangın Yönetmeliği hükümleri gereği, belirlenecek araç ve sistem bulundurulması şarttır.

***\*Kentsel Tasarım Rehberinde tanımlanan çerçevede Kentsel Tasarım Projelerinde aşağıda belirtilen sistematik tasnif yapılacak, yapı ölçeğinde koruma kararları ayrıca belirlenecektir.***

#### **a) BASİT ONARIMLAR:**

Binanın asıl bünyesine, mimarisine, taşıyıcı sistemine ve özgün detaylarına zarar verilmeden yapılacak onarımlar basit onarımlar kapsamındadır.

#### **b) KÖKLÜ ONARIMLAR :**

1. ve 2. grup tescilli yapılarda çıkma, saçak, pencere, dış kapı, sofa v.b. dış cephe yapı üniteleri ile merdiven, tavan süslemeleri, ocak, dolap ile dolap kapakları, ahşap oyma örnekleri, tepe penceresi, duvar resmi, kalem işi süsleme, alçı v.b. süsleme unsurları köklü onarım kapsamındadır.

#### **c) RESTORASYON:**

**SAĞLAMLAŞTIRMA:** Binanın yıkılmadan önce olabilecek deprem, yangın, zemin çökmeleri, korozyon (aşınma) v.b. doğaletkenlerden korunması amacıyla yapıstrüktüründe, kaplamalarında, süslemelerinde yapılacak müdahalelerdir.

**TEMİZLEME:** Yapının duvar çatı kaplamaları, merdiven, teras ve benzeri öğelerinin fiziksel ve kimyasal yöntemlerle temizlenmesiyle yapıya sonradan eklenmiş ama mimari karakterinin bozulmasına yol açmış eklerinin arındırılması ile orijinal hale getirilmesidir.

**BÜTÜNLEME:** Yapının çeşitli nedenlerle bazı bölümlerinin tahrip olması, bir bölümünün yıkılması gibi durumlarda eski karakterine uygun olarak tamamlanmasıdır.

**YENİLEME:** Binanın ilk yapımındaki işlevini yitirmesi nedeniyle kullanılamaz hale gelmesi durumunda bir başka işleve uyarlanmasında mekanlarda ve yapı öğelerinde yapılacak yenileme çalışmalarıdır.

**YENİDEN YAPIM:** Tümüyle yanmış, yıkılmış ya da ortadan kalkmış tarihi yapıların eski karakterini kazandırmak amacıyla yeniden inşa edilmesi işlemidir.

**TAŞIMA:** Zemin sorunları, deprem ve benzeri nedenlerle yapının sökülerek ya da olduğu gibi başka yere taşınmasıdır.

Kültür varlığı olan anıtsal yapılar, olabildiğince mekanlarda büyük değişiklikler yapılmadan özgün haliyle onarılarak korunacaktır. Sivil yapılar ise kullarındaki değişiklikler de dikkate alınarak biraz daha müdahaleci olabilecek yapılardır. Her iki yapı grubunun yıkılmadan onarılması esastır. Herhangi bir biçimde yıkılsa bile aynı malzeme ve detaylarla yeniden kurulacaktır. Kat ilavesi, öne, yana ve arkaya ilaveler yapılamaz. Zorunlu ilaveler, tescilli binadan koparılarak ya da Kurul Kararı ile bitştirilerek yapılabilir.

## **B-II-E-) KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL UNSURLAR**

### **B-II-E-D) DOĞAL UNSURLAR:**

**KIYILAR:** Haliç ve Marmara kıyıları mevcut durumu ile korunacaktır. Kıyı formunun değiştirilmesi, ancak eski formuna ulaşmak amacıyla Koruma Amaçlı Kentsel Tasarım ve Peyzaj Düzenleme Projelerinin ilgili İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulunun onayı ile gerçekleştirilebilir.

**YEŞİL ALANLAR VE AĞAÇLAR:** Planda gösterilen yeşil alanlar, anıt ağaç olarak tespiti yapılan anıtsal nitelikli ağaçlar korunacaktır. Bu alanların kent yaşamını anlamlı kılmak amacıyla düzenlenmesi hazırlanacak Koruma Amaçlı Kentsel Tasarım ve Peyzaj Düzenleme Projelerinin İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu onayından sonra gerçekleştirilebilir.

\*Birinci Derece Koruma Bölgesinde kültür varlığı olarak tescillenmiş yapıların bahçeleri eski karakterleri korunarak yeniden düzenlenebilecektir. Düzenleme projelerinde ilgili İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulunun onayı zorunludur.

### **B-II-E-II) ARKEOLOJİK UNSURLAR:**

\*Planda belirtilen ve donatı alanları dışında kalan sarnıçlar kültürel amaçlı kullanım getirilerek ilgili Belediye tarafından kamulaştırılabilir.

\*Yer altı sarnıçlarının üst kotu +-0.00 olması durumunda üst kotu yeşil alan olarak düzenlenecek, yeni ağaç dikilmeden, şeffaf giriş ünitesi ile sarnıç girişi belirlenecek ve esere zarar vermeyecek dikey bağlantı sağlanarak, sarnıçlar sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.

### **B-II-E-III) 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 eski haline

getirilecektir.

\*Mevcut orijinal duvarlar korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanacaktır.

#### **B-II-E-IV) ALTYAPI UNSURLARI:**

\*Kentsel Sit Alanı içinde 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 İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulunun onayından sonra uygulamaya geçilecektir.

\*Aydınlatma amaçlı elektrik direkleri hariç, demir, beton elektrik ve telefon direkleri kaldırılarak tesisat yeraltına alınacaktır. Alınmadığı durumlarda Tarihi Yarımada kimliğine uygun malzeme ve boyutlar kullanılmış öğelerle değiştirilecektir. Zorunlu durumlarda, ilgili resmi veya özel kuruluşlarca dikilecek direkler, açılacak kanallar, boru hatları vb. yapımında İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu'ndan onay alınacaktır.

#### **B-II-E-V) DİĞER UNSURLAR:**

\*İşyerleri ölçü, malzeme ve renk bakımından ev cepheleriyle uyumlu olması sağlanacaktır. Bu konuda yeni yapılarda İlçe Belediyesinden gerekli izin alınacaktır.

\*1. ve 2. derece koruma bölgelerinin tamamında ve 3. derece koruma bölgelerinde Tarihi Yarımada Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanteri-Kayıp Eser Envanterinde yer alan, mevcut ve ihya edilecek anıt eser ve sivil mimarlık örneği yapıların dış cephelerinde, çatılarında ortak anten dışındaki antenler, gsm baz istasyonu, su deposu, tabela, ışıklı ya da ışısız reklam panosu, klima .....vb. Eklentiler yer alamaz. Bu tür yapıların dış cephe aydınlatmasında cephe malzemesine ve esere fiziki ve görsel zarar verecek aydınlatma tür ve renkleri kullanılamaz. Ancak kentsel tasarım rehberinde belirlenecek malzeme ve boyutlarda; görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde klimalar, bölgeyi veya anıtsal-sivil mimarlık örneği yapıyı tanımlayıcı panolar yönlendirme levhaları, işyeri tanıtıcı panolar, sokak kotunda cephede veya kentsel tasarım rehberinde belirlenecek biçimlerde sokak üzerinde yer alabilir.

\*Tanımlayıcı tabela ve panolara sokak kimliğine uygun standartlara getirilecektir. İlan levhaları yalnız kendi faaliyet bölgelerinde ve zemin kat seviyesinde asılacaktır. Söz konusu tabela ve panoların uygulama ve denetimlerinde ilgili Belediye Başkanlıkları yetkilidir.

#### **B-III-) ARAZİ KULLANIMLARI**

##### **B-III-A-) KONUT ALANLARI :**

\* Planda kitle çizilen konut alanlarında plandan ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

\*Planda **maksimum bina yaklaşım sınırı** çizilen alanlarda uygulama plan notlarının "c-Yeni Yapılaşma

Hükümleri"ne göre uygulama yapılacaktır.

\*Konut alanlarında ev pansiyonculuğu yapılamaz.

\*Planda kitle ve yapı yaklaşma çizilmeyip TAKS, KAKS ve İrtifa belirlenerek yapılaşma katsayıları belirtilen konut alanlarında hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup avan projeler İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacaktır. Bu alanlarda inşaat emsali hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

\* Haliç ve Marmara sahiline bakan ilk sıra adalarda irtifa eski eser hariç Hmaks:9.50 mt.yi geçemez.

\*İstanbul Manifaturacılar Çarşısı (İMÇ blokları) desantralize edilecek, boşalan alan Süleymaniye ve Zeyrek kentsel dokuları ile bütünleştirilerek bölge yapılaşma koşulları ve irtifasında kademeli olarak düzenlenecek ve Atatürk Caddesinden görünümündeki silueti Hmaks: 9.50 mt. irtifasını aşmayacak şekilde prestij konut alanı olarak düzenlenecektir. Bu alan kentsel tasarım projesi veya yarışma projesi ile düzenlenecek, avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanması



şartı ile uygulama yapılacaktır.

### **B-III-B-) KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

#### **B-III-B-1) YÖNETİM MERKEZLERİ :**

Metropolitan alana hizmet veren mevcut yönetim merkezlerinin (İstanbul Adliyesi vb.) bir program dahilinde sur dışına desantralizasyonu sağlanacaktır. Bu alanlardan İstanbul Adliye Binası kullanımlarının kalkması sonrasında İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu'nun olumlu görüşü alınarak kültürel amaçlı kullanımlara ayrılacaktır.

#### **B-III-B-2) ASKERİ ALANLAR :**

*\*Askeri alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.*

*\* Gülhane Parkı ve Topkapı Saray bahçesi içinde yer alan askeri alanlarda, mevcut tescilli yapılar korunacak, ek yapı yapılmayacak, askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde bu alanlar İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu'nun olumlu görüşü alınarak Topkapı Sarayı ve Gülhane Parkı ile bütünleştirilerek yeşil alan, kültür, müze, gezi ve dinlenme alanları olarak düzenlenecektir.*

#### **B-III-B-3) ELÇİLİK ALANLARI :**

\*Planda belirtilen yapılaşma şartları aşılmamak koşulu ile, plan notları çerçevesinde elçilik, konsolosluk ve elçilik diğer idari-kültürel-eğitim-lojman tesisleri yer alabilir.

#### **B-III-B-4) GELENEKSEL TİCARET ALANLARI :**

\* K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan kültür varlıklarının orijinal kontur ve gabarileri korunmak, korumaya değer olmayan eklentilerinden arındırılmak şartı ile; 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 doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyeelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile–pipo imalatı vb. gibi kirletici olmayan geleneksel el sanatları üretimi-toptan ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri-konfeksiyon model,teknik gelişimi eğitimi birimleri- imalat makineleri ve yedek parçaları hariç tekstil ve konfeksiyon yan ürünlerine ait depolama gerektirmeyen toptan ve perakende ticaret birimleri, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, nargile salonları, geleneksel dinlenme amaçlı hizmet birimleri, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, geleneksel kültürel tesisler, geleneksel müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun geleneksel kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri yer alabilir.

\* Geleneksel ticaret alanları ve hanlarda; yukarıda belirtilen alt fonksiyonların yer alacağı, ihtisaslaşma bölgeleri ve sokakları-hanları kentsel tasarım projeleri ölçeğinde yapılacak çalışmalarda belirlenecektir. Belirlenen ihtisaslaşma doğrultusunda hanların içinde yer alan farklı alt sektörlere ait işlevlerin desantralizasyonu, uygun işlevlerin yer seçimi için gerekli, kısıtlayıcı ve teşvik edici önlemler alınacaktır.

*\*Hanların orijinal avlu sistemi korunacak, ortak amaçlı açık alan kullanımlarına ayrılacak ve üstleri kapatılmayacaktır.*

*\*Hanlarda ve avlularında K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan mescitler korunacaktır.*

*\*Kapalıçarşı sokaklarındaki özel mülkiyete tabi parsellerde ana yapıya eklenti yapılmaksızın sergi tezgahı olarak kullanımlar yer alacak, kapalı hacimli yapı yapılmayacaktır.*

*\* Orijinal sokak dokusu ve kaplaması korunacak, farklı zemin kaplaması yapılmayacaktır.*

*\* Tarihi hanlarda; avan projesi hakkında İst. I.No 'lu K. ve T. V. K. Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmak şartı ile, kamu eliyle veya özel mülkiyette geleneksel el sanatları imalatını canlandıran tematik işlevleri ve bu ürünlerin pazarlama faaliyetlerini içeren kültürel tesisler de yapılabilir.*

*\*Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanter kaydı bulunmayan parsellerde, yapılaşma Kentsel Tasarım Projeleri ile düzenlenecektir.Bu alanlarda özgün cephe karakteristiği devam ettirilecek olup bölgenin geleneksel yapım tarzı ve orijinal malzeme-teknik dışında uygulamalara izin verilemez.*

*\* Sokaklarda cephe kapatıcı tente, pano, reklamlar kaldırılarak bölgenin tarihsel-kültürel dokusuna görsel uyum sağlayacak Kentsel Tasarım Rehberindeki standartlara kavuşturulacaktır.*

### **B-III-B-5) 2. DERECE TİCARET ALANLARI :**

*\*Turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, oteller, lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, perakende ticaret, hizmet, geleneksel el sanatları üretim-pazarlama-sergileme birimleri, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, kültürel tesisler yer alabilir.*

*\*2.Derece Ticaret alanlarından Cağaloğlu bölgesinde; büyük çaplı matbaa, kağıt ve kağıt ürünlerine yönelik depolama ve toptan satış ürünlerine ait alanlar desantralize edilecek, tebrik kartı, davetiye, broşür basımı gibi depolama içermeyen butik tarzı küçük çaplı imalat ve satış birimleri yer alacaktır. Ayrıca bu alanda Bab-ı ali ismi ve kullanımına uygun fikir ve düşünce merkezi olma özelliğini yansıtan; gazete-kitap-dergi yazar ve çizerleri ile yöneticileri için büro, kütüphane, dernek, sosyal ve kültürel tesisler, ulusal ve uluslararası fikir ve düşünce adamları misafirhanesi vb. yer alabilir.*

### **B-III-B-6) 3. DERECE TİCARET ALANLARI :**

*\*Perakende ticaret ve hizmet,konut fonksiyonları yer alabilir. Turizm fonksiyonu yer alamaz. Yalnızca Eminönü ilçesi sınırları içinde Ordu-Divanyolu caddelerinden cephe alan ilk sıra parsellerde mevcut-yasal-iskanlı otellere izin verilebilir. Bu alanlarda konut, perakende ticaret, hizmet, çok katlı mağaza, büro, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, lokanta, kafeterya gibi hizmet birimleri, resmi kurumlar, finans kurumları, kültürel tesisler yer alabilir. Bu alanlarda üst katlarda konut fonksiyonu yer alabilir.*

*\*Mevcut otel-konaklama tesislerinin işletme ruhsatları ilgili birimlerce belirlenecek süre içinde iptal edilerek fonksiyon değişiklikleri sağlanması için gerekli önlemler alınacaktır.*

*\*İstanbul Manifaturacılar Çarşısı (İMÇ blokları) desantralize edilecek, bu alanda yalnızca Atatürk bulvarı cephesinde, H(maks)=6.50mt. yükseklik aşılmaksızın geleneksel yapım tarzı ile özgün yapı formunda tarihi arasta mimarisinde-derinliğinde ticari işlevlere dönük olarak kentsel tasarım projesi veya yarışma projesi ile düzenlenecek, avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanması ile uygulama yapılacaktır.*

#### **B-III-B-7) 4. DERECE TİCARET ALANLARI (SEMT TİCARET ALANLARI) :**

\*Semt ölçeğinde ticaret çekirdekleridir. Bu alanlarda bir semt ticaret ünitesindeki perakende ticaret birimleri yer alabileceği gibi konut birimleri de yer alabilir. Konaklama fonksiyonu yer alamaz. Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanteri bulunan parsellerde mevcut kontur ve gabarileri korunacak, diğer parsellerde bölgenin geleneksel dokusunu yansıtmak üzere malzeme ve tipolojilere uygun oranlar kullanılarak, yapılaşma şartları bu plan hükümlerine aykırı olmamak şartıyla Kentsel Tasarım Projeleri ile düzenlenecektir.

\* Kumkapı bölgesi ticaret alanları; yalnızca ev pansiyonculuğu içeren konaklama, tarihi ve kültürel turizme dönük perakende ticaret, hediyelik eşya satış, geleneksel el sanatları üretim-pazarlama-sergileme birimleri, yeme-içme faaliyetlerine yönelik birimler ağırlıklı olarak yer alacaktır.

#### **B-III-B-8) KONUT+TİCARET ALANLARI:**

\*Zemin katta günlük perakende ticaret büro-hizmet birimleri yer alacaktır.

\*Planda belirtilenler dışında yönetmelik şartlarına göre ticaret büro-hizmet birimleri yer alamaz.

\* Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan yapılarda ticaret uygulaması, eserin özgün halinde ticaret işlev yer alıyor ise *İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu kararı ile yapılabilir.*

#### **B-III-B-9) KONAKLAMA TESİS ALANLARI :**

\* Tarihi Yarımada'nın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, geleneksel mimariyi yansıtan bölgesel kalkınmaya, fiziksel ve ekonomik gelişmeye, sosyal açıdan canlılık getiren prestijli 1. sınıf konaklama tesisleri yer alacaktır.

\*Eminönü Sirkeci TCDD alanında yapı yoğunluğu arttırılmamak koşuluyla, konaklama tesis alanı olarak düzenlenecektir. Bu alanda yalnızca Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan yapıların restorasyonu yapılarak kullanılabilir. Ek yapı yapılamaz.

\*Kentsel tasarım projelerinin onanmasından sonra hazırlanacak avan projeler, İst.I No'lu K.ve T.V.K.Kurulu uygun kararı alınmak koşuluyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

#### **B-III-B-10) KONAKLAMA+KONUT ALANLARI :**

\*Konut alanları ve ev pansiyonculuğu yanında küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslar arası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler yer alabilir.

#### **B-III-B-11) BELEDİYE HİZMET ALANLARI :**

\*Belediye teknik altyapı ile yönetim hizmet birimleri yer alabilir.

\**Kumkapı Belediye Hizmet Alanındaki balık hali sur dışına desantralize edilecek, bu alanda İstanbul ve Tarihi Yarımada deniz ulaşım payının artırılması kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca geliştirilecek Tarihi Yarımada kimliğine uygun deniz ulaşım türleri-sistemlerine ait, teknik eğitim ve hizmet alanları, geleneksel deniz tekneleri sergi birimleri yer alabilir. Kentsel Tasarım Projesi ölçeğinde düzenlenerek Yenikapı ulaşım transfer merkezi alanı ile entegre edilecektir. Plan notları çerçevesinde, KAKS:0.10 ile H(maks): 5 mt. yapılaşmaya izin verilebilir.*

#### **B-III-B-12) İtfaiye Alanları :**

\*Planda belirtilen yapılanma koşulları teknik gereksinimleri sağlamıyor ise bölge dokusu ve irtifasına aykırı olmamak koşulu ile hazırlanacak avan projeler, İst.I No'lu K.ve T.V.K.Kurulu kararı alınmak koşuluyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

### **B-III-C-) AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:**

#### **B-III-C-1-) PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI :**

\*Arkeolojik sergileme-açık hava müzesi, parklar, gezi ve dinlenme alanları, manzara parkları-seyir terasları vb. olarak kullanılacaktır. Bu alanlarda mevcut yeşil doku korunacak, peyzaj kalitesi arttırılacaktır.

\*Yapılacak düzenlemelerde; Tarihi Yarımada'nın kimliğine uygun, Kentsel Tasarım Rehberlerinde belirlenen hususlar doğrultusunda, peyzaj düzenlemeleri ile Tarihi Yarımada ve İstanbul ile özdeşleşen bitki ağaç türleri ve kent mobilyaları kullanılacaktır.

\*Gülhane Parkı ve semt parkları, Marmara ve Haliç sahilindeki yeşil alanlar için Kentsel Tasarım Projesi ölçeğinde düzenleme yapılacaktır.

\*Sahil yolu ile deniz arasındaki aktif yeşil alanlar içinde aktiviteyi besleyecek büfe, kafeterya gibi günü birlik üniteler, kentsel tasarım projeleri ilgili İst. I.No'lu K. ve T.V.K. Kurulunun kararı ile yapılabilir. Bu tür yapıların bodrumsuz, takılıp sökülebilen hafif malzemeden olması zorunludur. Yükseklik H:4.50 mt.'yi aşamaz.

#### **B-III-C-2-) ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI :**

\*Yapılacak düzenlemelerde Tarihi Yarımada'nın kimliğine uygun, peyzaj düzenlemeleri ile İstanbul ve Tarihi Yarımada ile özdeşleşen bitki ağaç türleri, kent mobilyaları kullanılacaktır.

#### **B-III.C-3-) Açık Semt Spor Alanları :**

İdari, sağlık ve teknik gereksinimler için KAKS:0.01, 250 m2 aşılmamak şartıyla, H(maks):4.50 mt., bodrumsuz, takılıp sökülebilen hafif malzemeden tek katlı yapılaşmaya izin verilebilir.

#### **B-III-C-4-) ARKEOLOJİK SERGİLEME-PARK ALANLARI :**

\*Bölgede yapılmış arkeolojik kazı sonrası ortaya çıkarılan kalıntıların sergilenmesi amacı ile yapılacak düzenlemeler ile park, yeşil alan olarak kullanılacaktır. Mevcut kalıntıların sergilenmesi, ışıklandırılması, korunması amacı ile şeffaf sökülüp takılabilir öğelerle sınırlandırılması ve üstlerinin kapatılması İst. I.No'lu K. ve T.V.K. Kurulu'nca uygun görüş alınarak yapılabilir.

#### **B-III-C-5-) MEZARLIK+HAZİRE ALANLARI :**

\*Mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi arttırılacak, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanlarına servi dikilerek ağaçlandırılacaktır.Türbe, hazire ve mezarlıklar mevcut orijinal duvarları ile birlikte korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanarak duvarla çevrilecektir. Bu alanlardaki eski mezarlık ve hazirelerde; eski mezar taşları-kitabeler restore edilecek, bakım ve onarımları yapılacak, eksik mezar taşları ve kitabeler tamamlanacak ve kentsel tasarım rehberlerinde tanımlanan ölçü-malzeme-biçimlerde bu tür manzum eserleri tanımlayıcı panolar yer alacaktır.

#### **B-III-D-) KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

##### **B-III-D-1-) İLKÖĞRETİM ÖNCESİ EĞİTİM (KREŞ) ALANLARI :**

\*İlköğretim Öncesi Eğitim (Kreş) Alanlarında; Anaokulu İlköğretim Öncesi Eğitim-Kreş yapılacaktır.

##### **B-III-D-2-) İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI :**

\* İlköğretim Tesisleri yapılacaktır.



**B-III-D-3-) ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ (LİSE) ALANLARI :**

\* Lise, Anadolu Lisesi gibi Ortaöğretim Tesisleri (lise) yapılacaktır.

**B-III-D-4-) MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI :**

\* 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.

**B-III-D-5-) YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI :**

\* Üniversite, Yüksek Okul, Enstitü gibi Yüksek Öğretim Tesisleri yapılacaktır.

Tarihi Yarımada'da planda belirlenenler dışında yeni kamu-vakıf-özel üniversiteler kurulamaz. Ancak kampüs alanları Tarihi Yarımada dışında bulunmak kaydıyla yeni kurulacak üniversitelere ait rektörlük, kütüphane, sosyal-kültürel tesisleri, ulusal ve uluslararası öğretim elemanları için misafirhaneleri, geleneksel ticaret, 2.derece ve 3.derece ticaret, konaklama tesis alanlarında yer alabilir.

**B-III-D-6-) KÜLTÜREL TESİS ALANLARI :**

\*Kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, müze niteliğinde büyük türbeler, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. gibi kültürel yapılar yapılabilir.

\*Eminönü Sirkeci TCDD alanında yapı yoğunluğu arttırılmamak koşuluyla, kültürel tesis alanı olarak düzenlenecektir. Bu alanda yalnızca Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan yapıların restorasyonu yapılarak kullanılabilir. Ek yapı yapılamaz.

\*Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer altı envanter kaydı bulunan, bilgi ve belgesi bulunamayan ve kayıp ihyası yapılamayan parsellerde; sökülebilir-takılabilir elemanlarla, tek katlı temelsiz kültürel amaçlı yapılar yapılacaktır.

**B-III-D-7-) BELEDİYE KÜLTÜR ALANLARI :**

\*İstanbul Büyükşehir 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 ve kültür yapıları yapılabilir. Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer altı envanter kaydı bulunan, bilgi ve belgesi bulunamayan ve kayıp ihyası yapılamayan parsellerde; sökülebilir-takılabilir elemanlarla, tek katlı, çevreye uyumlu veya şeffaf, temelsiz yapılar yapılacaktır.

**B-III-D-8-) SEMT KONAĞI ALANLARI :**

\*İstanbul Büyükşehir ve İlçe Belediyesince; sergi-konferans salonları gibi kültürel yapılar, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, belediye idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetsel yapılar, sağlık birimleri, huzurevleri, sosyal yardım birimleri vb. gibi işlevler yer alabilir.

\*Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer altı envanter kaydı bulunan, bilgi ve belgesi bulunamayan ve kayıp ihyası yapılamayan parsellerde; sökülebilir-takılabilir elemanlarla, tek katlı çevreye uyumlu veya şeffaf, temelsiz yapılar yapılacaktır.

**B-III-D-9-) SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI :**

\*Planda verilen yapılanma değerleri aşılmaksızın araştırma-devlet-ssk-ihisas, fizik tedavi ve rehabilitasyon hastaneleri, dispanser, doğumevi, ana-çocuk ve kamu sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, huzurevleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

**B-III-D-10-) BELEDİYE SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI :**

\*İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesince, semt ölçeğinde küçük ölçekli

sağlık tesisleri (ana çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evleri, yetiştirme yurdu, huzurevleri vb. yapılabilir.

*\*Fatih Külliyesi Darüşşifasının ihya edildiği 2127 ve 2128 ada da yer alan eski eser yapılar, 2129 adanın Tetümmeler Caddesine bakan cephesinde yapılandırılacaktır.*

#### **B-III-D-11-) DİNİ TESİSLER ALANLARI :**

\*Dini Tesis Alanlarında; cami, mescit, kilise, sinagog alanları yer alır. Bu alanlarda mevcut dini tesis alanlarında Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma envanterinde yer alan anıt eser, sivil mimarlık örnekleri dışında geleneksel kimliğe yakışmayan ve geleneksel mimari üsluba uymayan ve anıtsal eserle ölçek olarak yarışan her tür korumaya değer olmayan niteliksiz eklenti ve müstemilat yapıları kaldırılacak veya rehabilite edilecektir. Bu alanda bulunan ve plan notlarında tanımlanan mezarlık ve hazire alanları dışındaki mezarlık-hazire-türbe-mezar yerleri hakkında ilgili plan notları geçerlidir.

\*Dini tesis alanları açıldıkları meydan-sokak ve yapının komşuluğundaki ve esere cephe oluşturan adaları da kapsayacak şekilde kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecektir.

\*Tabii zemin altında veya eğimden dolayı açığa çıkan alanlarda özel mülkiyete ait parsellerde yer alan mevcut kullanımlar hakkında İst. I.No'lu K.veT.V.K.Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

#### **B-III-D-12-) ÖĞRENCİ YURTLARI ALANLARI :**

\*Öğrenci Yurtları Alanları kamuya ait öğrenci yurtlarıdır. Planda belirtilen kamuya ait öğrenci yurtları dışında, özel-vakıf öğrenci yurtları, konut alanları ve konaklama+konut alanlarında yer alabilir.

#### **B-III-D-13-) SOSYAL TESİS ALANLARI :**

\* İstanbul Büyükşehir ve İlçe Belediye ve kamu kurum kuruluşlar ile üniversite sosyal tesis-dinlenme tesisi alanlardır. Belediye ve kamu kurum kuruluşlar ile üniversite sosyal tesis-dinlenme tesisi alanları günü birlik amaçlar için kullanılacaktır.Bu alanlarda konaklama tesisleri yer alamaz.

#### **B-III-D-14-) HAMAMLAR :**

\*Hamamlar mevcut, tescilli ve orijinal hamam kullanımını devam ettiren yapılardır. Asli kullanımını devam ettirilerek korunacaktır. Korunamaz ise, asli fonksiyonuna yakın; banyo salonu, sauna, fizik-tedavi, rehabilitasyon-sağlık merkezi, jimnastik salonu vb. gibi sağlık ve spor amaçlı kullanımlar ile İBB görüşü doğrultusunda kültürel amaçlı kullanımlar yer alabilir. Hamam yapıları bağımsız bölümler oluşturulacak şekilde ticari işlevlere kavuşturulamaz.

#### **B-III-E-) KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

##### **B-III-E-1-) ANA YAYA AKSLARI :**

\*Yaya aksları alanları kısmen servis yolları geçişi olarak düzenlenebilir. Tarihi Yarımada'nın kimliğine uygun tramvay türleri veya lastik tekerlekli toplu taşıma türlerinin uygunluğu etüt edilerek düzenleme yapılabilir. Planda belirtilenler dışında Haliç-Marmara sahili yeşil alanları, kara surları iç koruma yeşil alanı içinde yaya aksları kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecek ve mevcut yaya ulaşımı ile bütünleştirilecektir. Külliyelerdeki mevcut yaya yolları korunacak ve yaya aksları ile bütünleştirilecektir.

\*Planda gösterilen yaya yollarında asfalt kaplanmış olanları, geleneksel taş kaplama malzemesi ile değiştirilecektir. Mevcut geleneksel yol kaplamaları onarılmak suretiyle korunacaktır.

##### **B-III-E-2-) ANA YAYA MEYDANLARI:**

\*Planda gösterilen meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir. Kentsel tasarım rehberlerinden

faaydalanılarak Tarihi Yarımadaanın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, kent mobilyaları ile zenginleştirilerek geleneksel mimari kimliğine uygun olarak projelendirilecektir. Yakın çevresinin ve bölgenin tarihsel kimliğini tanımlayıcı sergi, seremoni, tören, tema parkı kullanımlarına uygun projelendirme yapılacaktır. 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. Kentsel Tasarım Projeleri ile planda gösterilenler dışında yaya meydanları ayrıca oluşturulabilir.

**B-III-E-3-) KAT OTOPARKI ALANLARI :**

\*Ada tamamında veya adanın bir kısmında gösterilen kat otoparkları için ayrılan tüm parseller tevhit edilmeden ve avan projesi İst. I.No'lu K. ve T.V.K. Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmadan uygulama yapılamaz.

\*Planda gösterilen kat otoparkları haricinde, geleneksel ticaret alanları lejantında belirlenen alanlar haricindeki ticaret bölgelerinde, istikamet, arka imar hattı, bina derinlikleri, irtifa, blok boyları değiştirilmeksizin, Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan anıt eser, sivil mimarlık örneği ve kayıp eser bulunmayan adalarda, kentsel tasarım rehberleri ile biçimlendirilen cephe uyumluluğu sağlanmak kaydıyla, trafik ve işlev açısından ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınmak ve İst. I.No'lu K.ve T.V.K. Kurulu'nca uygun görölmek şartıyla kamuya ait ve özel asansör otoparklar düzenlenebilir. Asansör otoparkı teklif edilecek alanlarda avan projeler, İst. I.No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

**B-III-E-4-) AÇIK OTOPARK ALANLARI :**

\*Açık Otopark Alanları; çevresi ağaçlandırılmak, konut alanları ile arasında izole amaçlı, gürültü kesici bitkilendirme yapılmak şartıyla, alanda yıkama-yağlama işlevleri yer almamak, wc, bekçi kulübesi olarak kullanılmak üzere büyüklüğü 10 m<sup>2</sup>'yi , yüksekliği 3.50 mt.'yi aşmayan yapılar yapılabilir.

**B-III-E-5-) YER ALTI OTOPARKI ALANLARI :**

\*Kültürel ve doğal değerlere sahip alanların dışında, sosyal-kültürel amaçla tahsis edilen alanlardaki binaların bodrum katlarında veya bahçelerinin zemin altında zorunluluk arz etmesi durumunda ilgili kurum görüşleri alınarak kamuya açık yeraltı otoparkları düzenlenebilir.

\*Tabii zemini +-0.00 kotu üzerinde olan alanlarda +-0.00 kotu altında, tabii zemini +-0.00 kotu altında olan alanlarda ise tabii zemin kotu altında; Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan eserler korunmak şartıyla, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak ve İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu kararı alınmak koşulu ile, topoğrafyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak ve mevcut yeşil dokusu korunmak ve yeşil alan olarak kademelendirilecek şekilde yapılabilir.

\*Avan projesi İst. I.No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı alınmak şartıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

\*Özel mülkiyete ait alanlarda, ilgili idarece kamulaştırılmayacağını belirtmesi halinde ilgili kurumların olumlu görüşleri alınmak kaydıyla ilgilisi tarafından geçici olarak yapılabilir ve işletilebilir.

**B-III-E-6-) YER ALTI TOPLU TAŞIMA AKSLARI -DURAK ALANLARI :**

\*İstanbul Metrosu (Taksim-Yenikapı, Yenikapı-Bağcılar-İkitelli Metro Hattı), Marmaray, Yenikapı-Aksaray Havaalanı Hafif Metro Hattı Yeraltı Toplu Taşıma Aksı olarak düzenlenecektir.

#### **B-III-E-7-) YÜZEYSEL TOPLU TAŞIMA AKSLARI : (CADDE TRAMVAYI)**

\*Eminönü-Zeytinburnu Cadde Tramvayı, Eyüp-Eminönü-Yenikapı-Yedikule Cadde Tramvayı (TCDD Banliyö hatları üzerinde yer alacaktır.), Eminönü-Karaköy-Kabataş Cadde Tramvayı, Vezneciler-Edirnekapi Cadde Tramvayı Yüzeysel Cadde Tramvayı olarak düzenlenecektir.

\*Yüzeysel Toplu Taşıma Aksları ve durak yerleri kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecek, yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınacaktır.

Yüzeysel Toplu Taşıma Akslarına ait durak-istasyon alanları kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılarak Tarihi Yarımada'nın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, kent mobilyaları ile zenginleştirilerek geleneksel mimari kimliğe uygun olarak projelendirilecektir.

#### **B-III-E-8-) YÜZEYSEL TURİSTİK GEZİ GÜZERGAHI -TOPLU TAŞIMA AKSLARI (NOSTALJİK TRAMVAY)**

\*Yüzeysel Toplu Taşıma Aksları ve durak yerleri yayalaştırılacak, kentsel tasarım projesi ile düzenlenecek, yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınacaktır. Bu alanda, Tarihi Yarımada'nın kimliğine uygun tramvay türleri veya çevreye zararlı etkileri olmayan lastik tekerlekli toplu taşıma türlerinin uygunluğu etüt edilerek düzenleme yapılabilir.

*\*Mevcut Eminönü-Zeytinburnu Tramvay Hattının Suriçi'nde kalan Beyazıt Meydanı-Eminönü arası kısmı yüzeysel turistik gezi güzergahı (nostaljik tramvay) olarak düzenlenecek, Sirkeci'de turist otobüsleri için ayrılan otopark alanı ile bağlantısı sağlanacaktır.*

#### **B-III-E-9-) DENİZ ULAŞIMI AKSLARI –DENİZ YOLLARI İSKELE ALANLARI :**

\*Deniz Yolları İskeleleri Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan yapılar korunmak şartıyla kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.

\*İstanbul deniz ulaşım payının artırılması, Sirkeci bölgesinde ulaşım probleminin çözümü için Yenikapı'da şehir hatları iskelesi kurulacak, güzergahlar ulaşım master planı çerçevesinde çözümlenecektir. Sirkeci'deki şehirler arası hizmet veren TDİ İskeleleri Kazlıçeşme'de yapılacak yolcu limanına desantralize edilecektir.

\*Deniz Ulaşımı Akslarında Haliç ulaşımı güzergahlarında; Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma 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. Yeni yapılacak iskeleler Tarihi İstanbul vapur iskeleleri tipolojisine uygun yapılanmaları içerecektir.

\*Belirtilen güzergahlarda, Tarihi Yarımada'nın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, birinci sınıf hizmet verecek gerek ulaşım amaçlı gerek turistik amaçlı kullanımlara uygun, deniz ulaşım sistemleri etüt edilerek kullanılabilir.

Ayrıca plan notlarının III.E.14. maddesinde tanımlanan Ulaşım Transfer Merkezi alanı ile bütünleştirilecektir. *Yenikapı iskelesi olağanüstü-afet durumlarında askeri ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde düzenlenecektir. İskele alanlarında sadece sahil kısmına denk gelen kesimlerde görsel kirlilik yaratmayacak, tarihi yarımada kimliğine uygun boyutlarda, dolgu, yeni ritim düzenleme gerektirmeyen iskele*



*yapıları yer alacak, iskele yapıları dışındaki alanlar açık alan olarak düzenlenecektir.*

#### **B-III-E-10-) TURİSTİK GEZİ DENİZ ULAŞIMI AKSLARI –TURİSTİK GEZİ İSKELE ALANLARI :**

\*Turistik Gezi İskele Alanları semboliktir. Kentsel tasarım ölçeğinde, bölgedeki Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanteri yoğun alanlar, bu alanlara ulaşan yaya aksları ve yol güzergahlarındaki meydanlarla bütünleştirilerek kentsel tasarım projesi ile düzenlenecek ve iskele yerleri kesinleştirilecektir.

\*Yeni yapılacak iskeleler Tarihi İstanbul vapur iskeleleri tipolojisine uygun yapılanmaları içerecektir. İskele çevresindeki alanlarda Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan yapılar ihya edilerek kullanılacak, kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılarak Tarihi Yarımada'nın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, kent mobilyaları ile zenginleştirilerek geleneksel mimari kimliğine uygun olarak projelendirilecektir.

#### **B-III-E-11-) BALIKÇI BARINAKLARI :**

\* WC, bekleme kulübesi, tamir-bakım aletleri ile ilgili olarak kullanılmak üzere büyüklüğü 40 m<sup>2</sup>'yi, yüksekliği 4mt.yi KAKS:0.02'ü aşmayan yapılar yapılabilir.

#### **B-III-E-12-) TRAFİK MERKEZLERİ :**

\* Tarihi Yarımada silüetini zedeleyen büyük kitlesel yapılar yerine kademeli yapılar düzenlenmek şartıyla teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır.

#### **B-III-E-13-) AFET DURUMLARINDA KULLANILACAK HELİPORT ALANLARI :**

\* Heliport Yönetmeliği çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

\*Planda genel olarak belirlenen Afet Durumlarında Kullanılacak Heliport Alanları dışında; 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, Tarihi

Yarımada K. ve T. V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri korunmak şartıyla, İ.B.B. Ulaşım Daire Başkanlığı, İst. I.No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı görüşü alınarak, Heliport Yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yükseltilmiş platform ve yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait Helikopter İniş-Kalkış Pistleri (Heliport Alanı) düzenlenebilir.

#### **B-III-E-14-) ULAŞIM TRANSFER MERKEZİ ALANLARI :**

\*Yenikapı Ulaşım Transfer Merkezi Alanı; İstanbul Metropolen Alanı Ulaşım Sistemleri Entegrasyonu kapsamında Yüzeysel Toplu Taşıma Aksları (İstanbul Metrosu-Taksim-Yenikapı-Bağcılar-İkitelli Metro Hattı, Yenikapı-Aksaray-Havaalanı Hafif Metro Hattı, Marmaray Tüp Raylı Geçiş Hattı) karayolu ve denizyolu ulaşımının dağıtım ve organizasyonunu sağlayacak alandır.

*\*Yenikapı Ulaşım Transfer Merkezi Alanında; planda belirtilen kullanımlar esas alınmak kaydıyla, 4.4.1990 tarihli 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri çerçevesinde dolgu alanında kalan kısımlarında; 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 14.maddesinde tanımlandığı şekilde "sadece kamu yararının gerektiği hallerde daha uygun alternatifler bulunmaması veya kıyı alanının yetersizliği nedeniyle ve uygulama imar planı kararı ile bu yönetmeliğin 13.üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesislerle, kanunun 7.maddesi gereği yapılabilecek kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri, yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları ile açık alan ağırlıklı olmak*

üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın %3 ünü yüksekliği 5.50 mt.yi aşmayan takılıp, sökülebilir elemanlarla inşa edilen; çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren alanlar” düzenlenecektir. Ayrıca bu kullanımların tamamlayıcısı niteliğinde ve yapılması zorunlu alt ve üst yapı ve tesisleri yapılabilir. Gününbirlik turizm yapı ve tesisleri yapılamaz. Sahil şeridinin ikinci bölümünde ve sahil şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamuya yararlı arıtma tesisleri yer alabilir. Kıyılarda yapılan yapı ve tesisler yapım amaçları dışında kullanılamazlar.” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

\*Ulaşım Transfer Merkezi Alanı kentsel tasarım projesine göre düzenlenecektir. İlgili kanunlar çerçevesinde ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınmak koşulu ile hazırlanacak avan projeler İst. I.No 'lu K. ve T.V.K. Kurulunun uygun görüşü alınarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır. Hazırlanacak avan projelerde Tarihi Yarımada silüetini zedeleyen büyük kitlesel yapılar yerine kademeli yapılar ve teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacak, kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılacaktır.

\*Ulaşım Transfer Merkezi alanı içindeki İDO Dış hatlar (feribot) iskelesi Kazlıçeşme’de yapılacak yolcu limanına desantralize edilecektir.

#### **B-III-E-15-) I. DERECE YOLLAR :**

\*I.Derece yollar, yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir. I.Derece yollara ait refüj ve pasif yeşil alanlarında Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma envanteri envanterinde yer alan kayıp anıtsal eserler ihya edilecek, kentsel tasarım rehberlerinden faydalanılarak Tarihi Yarımada'nın tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, kent mobilyaları ile zenginleştirilerek geleneksel mimari kimliğine uygun olarak projelendirilecektir. Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım (itfaiye, cankurtaran vb.) araç cepleri yapılacaktır.

#### **B-III-E-16-) II. DERECE YOLLAR :**

\*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. Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer alan yapıların yoğun bulunduğu alanlardaki özgün sokak dokusu korunacak, orijinal malzeme ile geleneksel sokak dokusu kaplamasının devamlılığı sağlanacaktır. Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

#### **B-III-E-17-) III. DERECE YOLLAR :**

\*III. Derece yollar gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları ile düzenlenecektir. Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan yapıların yoğun bulunduğu alanlardaki özgün sokak dokusu gereğince kaldırımsız yollar yapılarak orjinal malzeme ile geleneksel sokak dokusu kaplamasının devamlılığı sağlanacaktır. Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

#### **B-III-E-18-) KAVŞAK ALANLARI :**

\*Kavşakların kesin sınırları ve düzenleme şekilleri Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma 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.

\*Kavşak alanlarında; Kentsel Tasarım Projeleri ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınmak koşulu ile hazırlanacak ve İst. I.No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

### **C-) YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ**

#### **C-1-YENİ YAPILAŞMALARDA GENEL HÜKÜMLER**

1.1-) 3 Derece Koruma Alanında yer alan parsellerde eğer yanlarında, önünde ve arkasında tescilli yapılmış 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.

1.2-) Planda belirtilen yapılaşma düzeninden farklı özel nitelikli çözümler getirilmek istendiğinde plan yoğunluğu ve irtifasını arttırmayan, dokuyu, silüeti bozmayan yeni tasarımlar için İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu kararı alınması zorunludur.

**1.3-) Planda Avan Projeye göre düzenleme yapılacak alanlarda TAKS, KAKS ve Hmax verilen yerlerde; avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Tarihi Yarımada konut tipolojisine uygun cephe önerileri ile hazırlanacak olan avan projeler öncelikle ayırık nizam olarak düzenlenecektir. Bu plan notlarında belirlenen şartlarda münferiden yapılaşma şartlarını sağlayamayan veya komşusu ile birleşemeyen parseller; bitişik, ikiz, blok nizam veya bu yapılanma biçimlerinin bir arada kullanılarak; planda verilen yoğunluk, irtifa ve çevre yapılanma şartları ve bina derinlikleri aşılmadan, hazırlanacak münferiden getirilen ada etütleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının uygun görüşü alınacak olup, ilgili parsel veya parsellerin talebi hakkında uygulama yapılmasında İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.**

1.4-) 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.

#### **C-2-ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

##### **C-2.1-PARSEL BOYUTLARI:**

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

##### **2.1.1. PARSEL GENİŞLİKLERİ**

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

**Köşe parsellerde** genişlik en az: 4,00 mt.,

**Blok başı parsellerde** genişlik en az: 4,00 mt.,

**Avan Projesine göre düzenleme yapılacak alanlardaki ayırık nizam parsellerde** genişlik en az: 14,00mt 'dir.

##### **2.1.2 PARSEL DERİNLİKLERİ**

Asgari piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile; Min:5 mt dir. **Max: Plandaki ölçüler esastır.**

### 2.1.3.ÖZEL DURUMLAR İÇİN HÜKÜM

Genişlikleri ;

\*3.00 mt ile 4.00 mt arası olan parsellerde piyes ölçülerini sağlamak ve plan irtifasını aşmamak koşulu ile Max h:9.50 mt.İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu Kararı ile uygulama yapılır.

\* 4.00 mt ile 5.00 mt arası olan parsellerde piyes ölçülerini sağlamak ve plan irtifasını aşmamak koşulu ile MaxH: 9.50 mt. irtifada uygulama yapılmasında Belediyesi yetkilidir.

\* 5.00 mt'den sonrası için plan hükümleri geçerlidir.

\* Yukarıda belirlenen özel durumlar dışındaki küçük parseller tevhit edilmeden yapılaşmaya açılmaz.

\* **Maksimum Bina Yaklaşım Sınırına** ulaşarak yapılacak binalarda;

\**Kapalı çıkma yapılması halinde; max:1.5 mt çıkma yapılabilir ve arka parselden min: 3mt çekilecektir. Çıkma yapılması durumunda, maksimum yapı yaklaşım sınırından itibaren arka parsele en az 4.5 mt yaklaşılabilir.*

\**Açık çıkma yapılması halinde; max:1.5 mt çıkma yapılabilir ve arka parselden min:2 mt çekilecektir. Bu durumda **maksimum bina yaklaşım sınırından** itibaren arka parsele en az 3.5 mt yaklaşılabilir.*

\**Eğer kendi parseli dışında komşu parselde **maksimum bina yaklaşım sınırı** geçirildi ise veya yukarıda belirlenen asgari koşullar sağlanamıyorsa, **maksimum bina yaklaşım sınırı** içinde kalmak şartı ile kendi parselden 1 mt. çekilmesi zorunludur.*

### C-2.2.) BAHÇE MESAFELERİ

#### 2.2-1-)Bitişik düzen yapılaşmaya açılacak arsalarda;

\***Ön bahçe** bırakılma zorunluluğu yoktur. Ancak oluşmuş yeşil doku korunacak ve teşekküle uyulacaktır.

\***Arka bahçe mesafesi:** min:3.00 mt'dir. Köşe ve blok başı binalarda arka bahçe bırakılma zorunluluğu yoktur. \***Yan bahçe mesafesi;** aşağıdaki durumlar dışında zorunlu değildir.

\*Parselin yanındaki komşu parsel üzerinde yan bahçeli veya ayrık nizam tescilli bina varsa, 3.00 mt.'lik yan bahçe bırakılacaktır.

\* Parselin yanındaki komşu parsel üzerinde yan bahçesi olmayan ve komşuya bakan yan cephesi pencereci olan bir tescilli bina varsa, 3.00 mt.'lik yan bahçe bırakılacaktır.

#### Özel Durumlarda;

\* Arka ve yan bahçe mesafeleri minimum bina derinliği ve bina genişliğini sağlayamadığı durumlarda 1 mt'ye kadar indirilebilir.

\**Bir parsel **maksimum bina yaklaşım sınırından** dolayı diğer parsel veya parsellerle anlaşamadığı takdirde kendi parselinin arka sınırından 1 mt çekerek yapılanma alabilir, sağır cephe yapılamaz.*

\**Tevhidde anlaşamayıp **maksimum bina yaklaşım sınırına** ulaşamayan ve yukarıda plan notlarında ki durumlara uymayan parsellerin kendi sınırları içinde arka çizgisini belirleme de İlçe Belediye Başkanlıkları yetkilidir.*

#### 2.2-2 Avan Proje Alanlarında;

\***Ayrık Nizam yapılacaktır;** ön bahçe5.00 mt.'den, yan bahçe 3.00 mt.'den az olamaz.

\*Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bina konturları arasında 6.00 mt cumbalar arasında 4.00 mt'den az olmamak koşuluyla planda gösterilen **maksimum bina**



**yaklaşma sınırları** içinde birden çok yapı yapılabilir.

*\*Münferiden veya komşu parselleri ile tevhid ile anlaşamayan gerekli ön bahçe mesafesini sağlayamayan ve yukarıda plan notlarında şartları sağlayamayan parsellerin ön bahçe mesafesini belirleme de İlçe Belediye Başkanlıkları yetkilidir.*

### **C-2.3.) TEVHİD VE İFRAZ:**

#### **2.3.1.TEVHİD KOŞULLARI:**

\*İmar koşullarına uymayan küçük parseller birleştirilerek tevhid edilebilir.

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

#### **2.3.2 İFRAZ KOŞULLARI**

**400 m2'den büyük parsellerin;** ifrazında aşağıdaki koşullar geçerlidir.

\***Bitişik düzende** en az 8.00 mt. cephe genişliği sağlaması koşuluyla ifraz sonucunda meydana gelecek her yeni parsel 200 m.<sup>2</sup>'den az olamaz.

\***Ayrık düzende** yola olan cephesi en az 14.00 mt. olmak koşuluyla 400 m.<sup>2</sup>'den az olamaz.

#### **2.3-3TEVHİDEN İFRAZ VE İFRAZEN TEVHİT**

\*İmar alamayacak şekilde parsel cephesi yada derinliği yetersiz olan arsalar komşu parselin en az biri ile birleşip yeniden ifraz edilerek yapılaşmaya açılabilir. İfraz sonucu oluşan parsellerin her biri minimum parsel büyüklüğünden küçük olamaz.

\***Planda; ada içlerinde yeşil veya herhangi bir sosyal-teknik altyapı alanı** olarak düzenleme yapılmış parsellerde, **maksimum bina yaklaşım sınırına** ulaşmak için tevhid,ifraz, tevhidten ifraz ve ifrazden tevhid yapılmasına dönük anlaşma sağlanmadığı durumlarda, **maksimum bina yaklaşım sınırı** içinde kalan, donatı alanında yer alan parsellere ait artık parseller oluşturulamaz,bu tür artık parseller donatı alanına katılır.

#### **2.3.4 TEVHİD VE İFRAZLAR İÇİN YETKİLER**

*\*3.Derece Koruma bölgelerinde **maksimum bina yaklaşım sınırına** ulaşılabilmesi için zorunlu ifraz, tevhid ve terkinlerin yapılmasında İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.*

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

### **C-3-BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

#### **3.1-BİTİŞİK DÜZEN BİNALAR:**

##### **\*Blok Aralarında:**

-Cephe uzunluğu en az 4.00 mt. en çok 20 mt'dir.

-Bina derinliği en az 4.00 mt., en çok planda verilen maksimum bina yaklaşım sınırı aşılmamak şartı ile 20 mt.'dir

\***Köşe Binalarda;** geniş yol cephesi uzunluk, dar yol cephesi derinlik olmak üzere:

-Cephe uzunluğu en az 4.00 mt., en çok 20.00 mt.'dir.

-Bina derinliği en az 4.00 mt, en çok planda verilen maksimum bina yaklaşım sınırı aşılmamak şartı ile 20 mt.'dir

\***Blok başlarında;** geniş yol cephesi uzunluk, tali yollar cephesi derinlik olmak üzere:

-Cephe uzunluğu en az 4.00 mt., en çok 20.00 mt'dir.

-Bina derinliği en az 4.00 mt, en çok planda verilen maksimum bina yaklaşım sınırı aşılmamak şartı ile 20 mt.'dir.

\*Tescilli binalar arasında kalması nedeni ile en az cephe uzunluğu ile en az bina derinliği ölçüleri altında kalan binalar için yükseklik maksimum 3 katı aşmamak ve

piyes ölçülerini sağlama koşulu bina yapılabilir. Ancak projesinin İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu onayından geçirilmesi zorunludur

### **3.2. AYRIK DÜZEN BİNALAR:**

\* Planda verilen yapılanma ve irtifa değeri aşılmaksızın, yapıların her birinin taban alanı 300 m<sup>2</sup>'yi aşamaz.

\* Tarihi Yarımada konut tipolojisine uygun cephe önerileri ile hazırlanacak olan avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### **3.3. Özel Durumlar İçin Hüküm:**

\* *Maksimum bina derinliğini maksimum bina yaklaşım sınırı belirler. Maksimum bina yaklaşım sınırına ulaşamayan parsellerde plan notları geçerlidir.*

\* *Arka cephede maksimum bina yaklaşım sınırı içinde kalıyor olsa bile ön cephe genişliğini aşacak ve komşu parselin arkasına gelecek şekilde yana doğru genişleme yapılamaz.*

\* *Köşe parsel dışında, farklı bina yaklaşım sınırı içinde kalan parsellerde, parselin cephe aldığı yola paralel olan maksimum bina yaklaşım sınırını aşacak şekilde imar verilemez.*

### **3.4 BİNALARA KOT VERİLMESİ:**

**3.4.1-Bitişik Düzen Binalarda** yüksek kot +0.00 alınacaktır.

**3.4.2Ayrık düzen yapılaşmada** her yapı için, arazi tabii zeminindeki oturumunun dört köşe noktaları kotlarının ortalaması +0.00 alınacaktır.

\* İrtifa yüksek kottan alınmak sureti ile yapılacak yapılarda 3.00 mt açığa çıkması halinde her 3.00 mt'de bir kademe yapılır. 3.00 mt açığı çıktığı noktadan komşu parsel veya yola 1.00 mt'den fazla kaldığı takdirde 3.00 mt çekilecektir.

\* Bitişik düzen binalarda eğimden dolayı ilk ve son kot arasında 1.5 mt'den fazla açığa çıkması halinde su basman kullanılamaz.

\* Köşebaşı parseller haricinde birden fazla sokaktan cephe alan parsellerde; kot cephe aldığı her sokak için ayrıca belirlenecektir.

### **C.4- YAPI ÖGELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:**

#### **C-4.1-) ÇIKMALAR**

\*Çıkmalar H:9.50 mt'ye kadar olan binalarda 1.normal kat döşemesinden başlatılmak üzere 2.kat saçak altına kadar , 3 kattan yüksek binalarda ise plan irtifasının son katının döşeme kotuna kadar olmak üzere aşağıdaki koşullar içinde yapılacaktır.

\*Aşağıda tanımlanan çıkma biçimleri ve boyutları dışında çıkma yapılamaz.

#### **4.1-1 Cumba Boyutlarının Tarifleri:**

\* **Cumba derinliği:** Çıkmanın binanın dış yüzeyinden boşluğa doğru yatay olarak uzanan bölümü.

\* **Cumba uzunluğu:** Çıkmanın boşluğa doğru uzanan kenarlarının uç noktalarını birleştiren bölümü. Genellikle bina yüzeylerine paraleldir ama paralelliği bozan açılı uzunluklarda vardır.

\* **Cumba yüksekliği:** Zemin kotundan zemin kat tavanının altı olan çıkma döşemesinin alt yüzeyine kadar olan çıkmasız bölüm ( çıkma başlangıcının alt sınırı) çıkmanın başlangıç yüksekliğidir.

Çıkma başlangıcından çıkma çatısına ya da saçağına kadar olan yükseklik : çıkma yüksekliğidir.

#### **4.1-2 Cumba Şekilleri:**

**A-Dik Cumba:** Üç tür dik çıkma vardır.

1-) Çıkma derinliğini ifade eden yan kenarlarının bina yüzeyine dik( 900) olması durumu.

2-) Çıkma derinliği ifade eden yan kenarları bina yüzeyine dik olmadığı halde çıkma

köşelerinin kendi aralarındaki açının dik olması durumu.

**3-)** Hem çıkma yan kenarlarının bina yüzeyine hem de çıkma köşelerinin birbirleri ile dik olması durumu.

**B-Verev Cumba:** Çıkma yan kenarları ve çıkma uzunluklarının kendi aralarındaki açılar dik( 90) olsa bile çıkma uzunluğu ifade den dış yüzeyin bina yüzeyi ile paralelliğinin bozulması durumu.

\*Dik verev çıkmalar:Köşe açılarının dik( 90) olduğu dik verev çıkmalar.

\*Yamuk verev çıkmalar: Köşe açıları dik olmayan (herhangi bir açı) verev çıkmalar.

**C-Köşe Cumba:**Dik ya da verev olmak üzere binanın birbirleri ile kesişen iki yüzeyinden köşeyi dönerek taşan çıkmalar.

**D-Yatay kademeli Cumba:** Binanın arsasının yamuk olması durumundakik( 90)olamayan köşelerinin üst kattaki mekanlarda 90'ye getirilmesi amacıyla arka arkaya kademeli olarak birden fazla çıkmanın yapılması durumu.

**E-Düşey kademeli Cumba :** Binanın üst katlarının daha çok manzara algılayabilmesi için alt kattaki çıkmalardan belli bir ölçüde daha fazla taşırılması durumu.

#### **4.1-3 Yol genişliklerine göre kısıtlamalar:**

\*Genişliği 7.00 mt.'den az olan yollara bakan cephelere çıkma yapılamaz.

\*Genişliği 6.00mt. ile 7.00 mt. arasında olan yollarda mevcut teşekkülde sokak dokusunun %50'si cumbalı oluşmuş ise çıkma yapılabilir. Çıkma derinliği en çok 0.90 mt.'dir.

\*Genişliği 7.00mt. ile 9.00 mt. arasında olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 1.00 mt'dir.

\*Genişliği 9.00mt.'den fazla olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 1.20 mt.'dir.

\*Arka cephelerde yer alan açık ve kapalı çıkmalarda çıkma derinliği en çok 1.50 mt'dir.

#### **4.1-4 AYNI CEPHEDE BİRDEN ÇOK ÇIKMA YAPILMASI:**

\*Yan yana gelen dik çıkmalar arasındaki mesafe 1.50 mt.'den az olamaz.

\*Yan yana gelen verev çıkmalarda ise çıkmanın uzun kenarının bina yüzeyinde bittiği yerden diğer çıkmanın yan kenarı gelecek şekilde ara verilmeksizin devam edebilir. Bu tür çıkmalarda uzun kenarın bina yüzeyinde saplandığı yerle komşu sınır aynı olabilir. Ancak çıkmanın bina yüzeyine dik saplandığı nokta komşu sınırına 1.50 mt.'den çok yaklaştırılmaz.

\*0.20 mt.'yi geçmeyen süsleme çıkması, kat silmesi yapılmak şartı ile cephe uzunluğunca kesintisiz yapılabilir.

#### **4.1-5 ÇIKMALARLA İLGİLİ ÖZEL HÜKÜMLER:**

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

##### **a)Bitişik düzen yapılarda Cumba:**

\*1. katlarda tabi zemine en yakın noktasının yüksekliği 2.60 mt.'den az olmamak, 1.katlarda dik çıkmaların uzunluğu kat cephesinin 1/2sini geçemez.Yol genişliği nedeni ile kısıtlamalarolmasa bile çıkma derinliği 1.00 mt.'yi geçemez.Verev çıkmalarda ise çıkma derinliği iki yan kenarı toplamı 2.00 mt.'yi aşamaz. Çıkma boyu en çok 3.50 mt.'dir.

\*2.kattan sonra dik çıkmalarda cephe uzunluğunun 2/3ünü geçmemek, en derin yan kenarı 1.20 mt'yi, çıkma yan kenarları toplamı 2.40mt'yi ve çıkma boyu 4.00mt'yi aşmamak kaydı ile bir yada birden çok dik ve ya verev çıkma yapılabilir.

\*Arka cephelerde aynı ölçüler ve koşullar geçerli olmak üzere çıkma yapılabilir. Kapalı ve açık çıkmalar arka komşu sınırına 3.00 mt'den çok yaklaşamaz.

**b) Köşe ve Blok başlarında Cumba:**

\*Yan bahçeli bitişik binalar köşe kabul edilecektir.

\*1. katlarda tabi zemine en yakın noktasının yüksekliği 2.60 mt.'den az olmamak, 1. katlarda cephe uzunluğunun 1/2 sini, en derin kenarı dik çıkmalarda 1.00 mt.'yi, verev çıkmalarda 1.20mt.'yi aşmamak ve çıkma yan kenarları toplam 2.00mt.'yi geçmemek, çıkma boyu(uzunluğu) her cephe için ayrı ayrı 4.00 mt.'yi geçmemek üzere dik yada verev birden çok çıkma yapılabilir.

\*2. kattan sonra dik çıkmalarda cephe uzunluğu toplamının 2/3' ünü verev çıkmalarda ise 3/4'ünü aşmamak ve çıkma yan kenarları toplamı 2.40 mt'yi geçmemek, en derin yan kenarı 1.20 mt'yi aşmamak ve her cephe de ayrı ayrı olmak üzere çıkma boyu 4.50 mt.'yi aşmamak üzere dik veya verev çıkma yapılabilir.

\* Arka bahçe varsa arka cepheye de aynı koşullar geçerli olmak üzere açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Ancak köşe ve blok başı binaların arka bahçesi bulunmadığı koşullarda bırakılması zorunlu olan 9m2lik aydınlığa çıkma yapılamaz.

**c) Ayrık düzen binalarda Cumba:**

\*1. katlarda tabi zemine en yakın noktasının yüksekliği 2.60 mt.'den az olmamak, kat cephe uzunlukları toplamının 1/2sini geçmemek, en derin yan kenarı 1.00 mt'yi, verev çıkmalarda 1.20 mt'yi geçmemek, çıkma yan kenarları toplamı 1.20 mt.'yi aşmamak, genişliği en çok 4.00 mt. olmak üzere dik ve ya verev çıkma yapılabilir.

\*2. kattan sonra kat cephe uzunlukları toplamının 2/3 ünü geçmemek, en derin çıkma yan kenarı 1.20 mt'yi, çıkma yan kenarları toplamı 2.40 mt.'yi aşmamak, her cephede en çok çıkma boyu (uzunluğu) 5.00 mt. olmak kaydı ile bir veya birden fazla çıkma yapılabilir.

\*Arka ve yan cephelerdeki kapalı ve açık çıkma komşu parsel sınırına 3.00 mt.'den fazla yaklaşamaz.

**C-4.2-) PENCERE BOYUTLARI:****4.2-1 Konut+Ticaret alanlarında:**

\*Zemin katlarda serbesttir. Ancak yapının taşıyıcı sistem dolulukları gösterilecektir.

\*1. kat ve devamında konut alanlarında olduğu gibi uygulama yapılacaktır.

**4.2-2 Konut alanlarında:**

Boyutları **A: genişlik, B: yükseklik** olmak üzere aşağıdaki gibidir.

\*Normal pencerelerde;

A: en az 0.60 mt, en çok : 0.90 mt. alınacaktır.

B: en az 1.20 mt, en çok 1.80 mt. alınacaktır.

\* İki pencere arasındaki doluluk genişliği en az: 0.25 mt. alınacaktır. Pencerenin prekast elemanlarla bölünmesi durumunda iki pencere camı arasındaki doluluk en az: 0.10 mt.'ye kadar indirilebilir.

\* Mutfak, banyo, bodrum mekanlarında pencereler küçültmek istendiğinde pencere yükseklikleri genişlik kadar alınacaktır.

\* Balkon kapıları yükseklikleri pencere boşluğunun üst seviyesi alınacaktır.

A: 0.75 mt'den az, 0.90 mt'den çok olamaz.

B: 2.00 mt'den az, 2.50 mt.'den çok olamaz.

**4.2-3 Diğer alanlarda:**

\*Turizm yapıları, hizmet yapıları ve müze, sanat galerisi, kültür merkezi vb. yapılar için pencere boyutları ilgili avan projelerinde getirilen detaylara göre çözümler İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulunun onayından sonra yapılabilecektir.

**C-4.3-) SAÇAKLAR:****4.3-1 Saçaksız binalarda:**

\*Fener, Balat, Kumkapı, Yenikapı gibi semtlerde yerel yapı karakterine uygun saçaksız yapı yapılabilir. Bu tür binaların çatı parapetlerinin üzerine getirilecek



harpusta altlarında kentsel tasarım rehberinin çözümleri dikkate alınarak silmeler,dekoratif pano ve çini süslemeler yapılabilir.

#### **4.3-2 Saçaklı binalarda:**

\*Yukarıda sıralanan semtler dışındaki alanlarda saçak yapılacaktır. Saçak genişlikleri en az: 0.60 mt., en çok: 1.00 mt.'dir.

#### **C-4.4-) ÇATILAR:**

\*Konut ve diğer yapılarda çatı eğimleri %33 aşılmamak üzere dört eğimli "kıрма çatı"dır

\*Zorunluluk halinde, üç,iki ve bir eğimli olabilir.Çatılarda hafif ama sağlam malzeme ile yapılacak taşıyıcı sistem bina taşıyıcı sistemine entegre edilecektir. Çatı kaplamalarında alaturka kiremit, kiremit ya da kiremit rengine yakın yeni teknolojinin ürünü malzemeler kullanılabilir.

#### **C-4.5-)BİTİŞİK DÜZEN KARAKTERLİ SERBEST YAN DUVARLAR:**

\*Komşu parsellerde blokbaşı, köşe ya da ayrıık düzen (serbest düzen) bina yapılması halinde bitişik düzen binaların açıkta kalan duvarlarına "bitişik düzen karakterli serbest yan duvar" denir. İmar durumu istenildiğinde belediye imar müdürlüğünce kadastro paftaları üzerine yapılacak etütle " bitişik düzen karakterli serbest yan duvar" tespit edilecektir ve imar durumu belgesinde belirtilecektir.

#### **4.5-1 Pencere açılması , çıkma yapılması koşulları:**

\*Bitişik parselde yeşil alan varsa plan notlarının öngördüğü ölçüler içinde, kendi parselinde gerekli çekmeler yapılarak pencere ve çıkma yapılabilir.

\*Bitişik parselde yan bahçe var ise aydınlık yapılarak pencere açılabilir, çıkma yapılamaz.

#### **4.5-2 Duvar nitelikleri ve kaplamaları:**

\*Dış yüzleri, düz sıva, serme sıva, ahşap kaplama ya da yeni teknolojinin üretmiş olduğu kültür varlığı yapıların cephe özelliklerine ters düşmeyecek yeni malzemelerle kaplanabilir.Dış etkenlere dayanıklı tuğla ya da doğal taş kullanılması durumunda kaplama zorunluluğu yoktur.

\*Dış duvarlarda ısı izolasyonu zorunludur.

#### **C-4.6-) ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇE DUVARLARI:**

#### **4.6-1 Duvar Yükseklikleri:**

\*Bahçe duvarlarının yola gelen kısımlarının yükseklikleri harpusta dahil olmak üzere bulunduğu sokağın duvar yüksekliklerine uygun olacaktır.Duvar karakteri geleneksel çözümlerle çelişmeyecek, gerektiğinde kademelendirilecektir.Duvar yüksekliği en fazla:3.00 mt.dir.

#### **4.6-2 Duvar biçimlenişi ve malzeme:**

\*Bahçe duvarlarının doğal taş olması tercih edilmelidir.Çevreyle çelişmeyecek biçimde kullanılabilirdiğinde tuğla benzeri pişmiş toprak yapı malzemeleri sıvanmadan kullanılabilir.

**4.6-3.**Duvarın üzerinin uygun biçimlenişlerle harpušta ile bitirilmesi zorunludur.Harpuştalar, kiremit, ahşap ve tuğla olabilir.

#### **C-4.7-) CEPHELER:**

\*Bina dış cephe kaplamalarında mevcut geleneksel yapım karakterine ters düşmeyecek şekilde yeni teknoloji ürünü malzemeler kullanılabilir.

\*Dekoratif balkon yapılabilir.Max derinlik 0.20 mt.'dir.Bu tür balkonlarda parapet duvar yapılamaz, korkuluk yapılması zorunludur.

### **D) DEPREME KARŞI ÖNLEMLERE YÖNELİK HÜKÜMLER**

\*Parsel ölçeğinde jeoloji- jeoteknik etüt raporları hazırlanarak; temel zemin katmanlarına ilişkin emniyetli zemin gerilmesi, oturmalar, çevre yapılar ile kazı

şevlerinin stabilitesi, temel tipi ve derinliği, var ise her türlü dolgunun kalınlıkları ve mühendislik özellikleri, temel çukurunun hazırlanması gibi konular incelenmeli ve alınması gereken önlemler belirlenmelidir. Yapılaşma esnasında bu rapor doğrultusunda hareket edilmelidir.

\*3.Derece Koruma Bölgelerinde olası bir deprem dolayısı ile, ilgili idarece sınırları belirlenen büyük tahribat olan alanlarda ivedi olarak Kentsel Tasarım Rehberlerinden faydalanılarak Kentsel Tasarım Projeleri üretilerek uygulamaya geçilecektir. Bu alanlarda Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanterinde yer alan eserler korunarak ihya edilecek, planda ihya edilemeyen Kayıp Eserler olabildiğince ihya edilecektir.

\*Depreme karşı önlemler kapsamında yapılacak çalışmalarda aşağıdaki kurallar uygulanacaktır.

#### **D-1-)PLANLAMA VE PROJELENDİRMEYE YÖNELİK HÜKÜMLER:**

\*Planlama alanının bütünü 1.derece deprem bölgesidir. Parsel ölçeğinde ruhsat aşamasında, ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüdler bağlamında önlem alınmadan her tür inşaat uygulaması yapılamaz. Yapı güvenliği açısından yapılacak bütün yapılar Afet Bölgelerindeki Uygulamalar Hakkındaki Yönetmeliğin depreme dayanıklı yapılar için belirlenen hesaplama ilkelerine uygun projelendirilecek ve uygulanacaktır.

\*Yapay dolgu alanlarında; taşıyıcı özelliği olmayan bu alanlarda gerekli önlemler alınmadan yerleşilmesi uygun değildir. Zemin sıkılaştırması, derin temeller, zemin ıslahı önlemleri dahilinde yapılacak detaylı zemin etüdü ile temel projelendirmesi yapılmalıdır.

\*Zemin suyu seviyesi belirlenmeli, sıvılaşma analizleri yapılmalıdır. Haliç ve Yenikapı civarında yüksek sıvılaşma riski göz önünde bulundurulmalıdır.

\*Haliç ve çevresindeki Tarihi Yarımada K.ve T.V.Yeraltı ve Yerüstü Envanteri ile Mevcut ve Kayıp E.E. Araştırma Envanterinde yer alan eski eser yapıların zemin hareketleri ile zarar görmemesi için özel önlemler alınmalı, zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

\*Yapı strüktüründe betonarmeden başka çelik ve ahşap gibi daha hafif ve daha esnek malzemelerden yararlanılacaktır.

\*Binaların projelendirilmesinde yatay yüklere karşı sorun yaratacak biçimlerden kaçınılacaktır.

#### **D-2-)UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER:**

\*Projelerin uygulama aşamasında parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanarak, depremsellik analizine göre yerleşime uygunluk saptanacaktır. Elde edilen veriler doğrultusunda uygulamaya yönelik önlemler veya kısıtlamalar getirilecektir.

\*Tarihi Yarımada'da parsel ölçeğinde hazırlanacak zemin etütlerinin ilgili İlçe Belediyesi tarafından görevlendirilecek konu uzmanı jeoloji-jeofizik mühendisi tarafından yerinde gözlem ile kontrolü yapılacaktır.

\*Antik Dolgu Alanlarında; boşluklu ve düşey yükler altında oturma ve göçmelere müsait oluşu temel mühendisliği açısından yapılaşma sırasında önlem alınmasını gerektirir. Parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etütlerle dolgu kalınlıkları ve nitelikleri belirlenmeli, raporlar doğrultusunda temel projelendirmeleri yapılmalıdır.

\*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.

\*Yapı temellerinde değişken kalınlığa sahip dolgu zemin kalınlıkları kesinlikle belirlenecektir.

\*Yapı temelleri altında sıkışabilir tabaka kalınlığı azaltılarak aşırı oturma problemleri asgariye indirilmelidir.

\*Yapı zeminlerinin oldukça değişken dayanım ve deformasyon parametreleri nedeniyle her yapı için oturma analizleri yapılacak zemin emniyet gerilmeleri belirlenecektir.

\*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.

\*Temel kazıları sırasında kazı şevlerinin stabilitesi ve zemin ıslahı gereksinimleri belirlenecektir. Gerekli drenaj önlemler alınacaktır.

\*Yapı temelleri dolgu altındaki dayanımlı zeminler üzerinde inşa edilecek şekilde projelendirilecektir. Bu amaçla yapıların sıtabil olmayan antik çağlara ait dolguların üzerine inşası riskinin giderilmesine yönelik aşağıdaki önlemler alınacaktır.

\*Yapılacak ayrıntılı etütler sonrası en emniyetli temel tipleri ve temel derinliği kesinleştirilecektir.

\*Yapı temellerinde sıvılaştırılabilir zeminlerin bulunup bulunmadığı tespit edilecektir. Sorunlu zeminlerin sağlamlaştırılması veya uygun temel sistemleriyle depreme dayanıklı hale getirilmesi sağlanacaktır. Sağlanamadığı durumlarda bu tür zeminlerde kat irtifasının düşürülmesi veya yapı yasağı getirilerek yeşil alan olarak ayrılması konusunda ilçe belediyeleri yetkilidir.

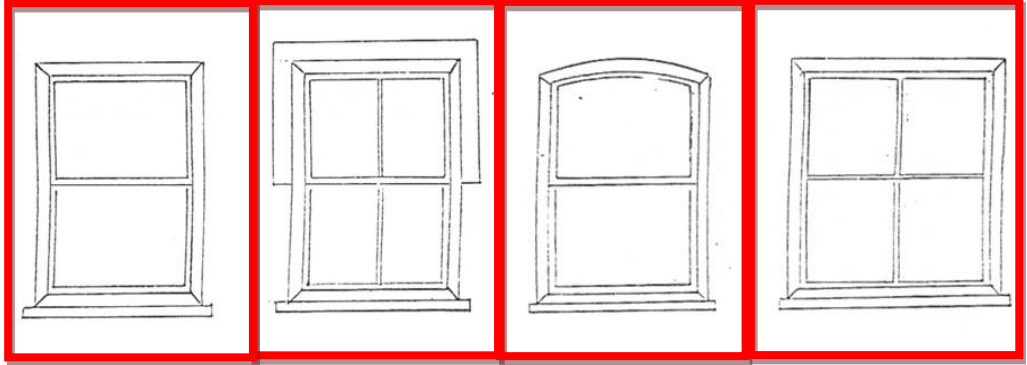
\*Temel kazısının tamamlanmasından sonra temel alt kotundaki taşıyıcı zeminin uygunluğu, uzman jeoloji mühendisi tarafından yapılacak yerinde gözlemlerle teyid edildikten sonra gerekli statik önlemler alınacaktır.

### **D-3-)KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜREL VARLIKLARIN DEPREMDEN KORUNMASI İÇİN AŞAĞIDAKİ ÇALIŞMALAR YAPILACAKTIR.**

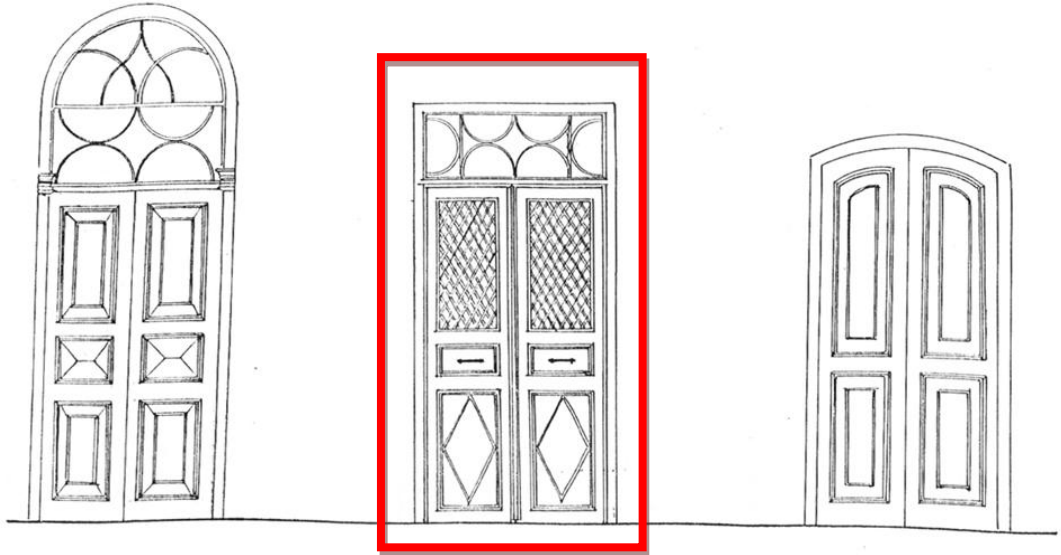
\*Tüm anıt eserlerin bilimsel envanterinin çıkarılması için ivedilikle çalışmalar İst. I.No'lu K. ve T. V. K. Kurulu ve Belediyece başlatılacaktır. Ayrıntılı 1/100 ve 1/50 rölöveleri, 1/50 önemli yapı öğelerinin sistem detayları hazırlanacaktır. Bu yapıların aynı ölçekle restitüsyonları çıkarılacaktır. Önceki depremlerde etkilenen bölümler detaylarda gösterilecek fotoğraflarla veriler çoğaltılacaktır. restorasyon projeleri için uzman mimar (restoratör), sanat tarihçi, arkeolog ve inşaat mühendislerinden yararlanılacaktır. Uygulamalarda da ilgili uzman teknik adamların kontrolü esastır.

**Ek 4:** 1994 yılında gerçekleştirilen tipoloji çalışması

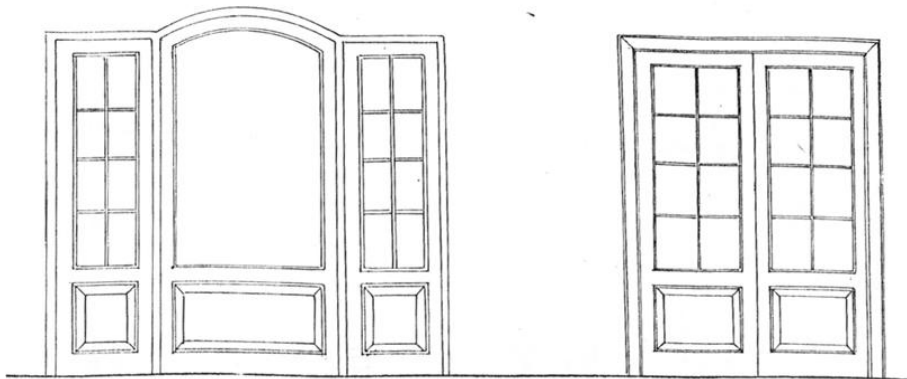
2013 yılında yapılan incelemede rastlanan örnekler kırmızı dikdörtgen içerisinde alınmıştır.



PENCERELER



KONUT GİRİŞ KAPILARI



DÜKKAN GİRİŞ KAPILARI