

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

20.YY'DA BEYLERBEYİ KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN DEĞİŞİM

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Deniz GÖREN

Mimarlık Anabilim Dalı

Restorasyon Programı

OCAK 2014

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

20.YY'DA BEYLERBEYİ KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN DEĞİŞİM

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Deniz GÖREN
(502091232)**

Mimarlık Anabilim Dalı

Restorasyon Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. K. Kutgün EYÜPGİLLER

OCAK 2014

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502091232 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Deniz GÖREN**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**20.YY'DA BEYLERBEYİ KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN DEĞİŞİM**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. K. Kutgün EYÜPGİLLER**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Yrd.Doç.Dr. Zeynep Eres**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Yrd.Doç.Dr. Mevlüde Kaptı
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Teslim Tarihi : **13 Aralık 2013**
Savunma Tarihi : **24 Ocak 2014**

ÖNSÖZ

Tez sürecimin her aşamasında yapıcı yaklaşımı ve sonsuz hoşgörüsü ile beni yönlendiren tez danışmanım Prof. Dr. K. Kutgün Eyüpgiller'e; arşiv çalışmalarımı gerçekleştirdiğim İstanbul VI No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu çalışanlarına; çalışmam süresince bana destek olan arkadaşlarım Melis Çubukçu, Mazhar Mert Uzer, Ceren Egeli, Başak Tekin, Ece Özden Pak, Necati Caner Altay ve Selin Karsan'a; her zaman yanımda olan ve beni her koşulda destekleyen eşim Gence Gören, annem Kamuran Öztürk, babam Tuğrul Öztürk, ablam Gökçe Özeren, Emre Özeren'e, Özüren ailesine ve Gören ailesine çok teşekkür ederim.

Aralık 2013

Deniz Gören
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xvii
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı	1
1.2. Araştırma Yöntemi	2
2. BEYLERBEYİ’NİN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ	3
2.1. Beylerbeyi Senti	3
2.1.1. Senti Konumu	3
2.1.2. İklimi ve topografyası	4
2.1.3. Senti adı	4
2.1.4. Beylerbeyi’nin tarihçesi	5
2.1.4.1. Bizans öncesi dönem.....	5
2.1.4.2. Bizans İmparatorluğu dönemi	5
2.1.4.3. Osmanlı dönemi	6
2.1.4.4. Cumhuriyet dönemi.....	12
3. BEYLERBEYİ’NİN FİZİKSEL VE DOĞAL ÖZELLİKLERİ	19
3.1. Çalışma Alanının Tanımı	19
3.2. Kentsel Doku Özellikleri.....	19
3.2.1. Sokaklar, vistalar, meydanlar	20
3.2.2. Avlu, bahçe ve benzeri çevresel değerler.....	21
3.3. Anıtsal Yapılar	22
3.3.1. Beylerbeyi Sarayı	22
3.3.2. Dini yapılar	23
3.3.3. Su yapıları	28
3.3.4. Eğitim yapıları.....	31
3.4. Sivil Mimarlık Örnekleri	32
3.4.1. Yalılar ve köşkler	32
3.4.2. Beylerbeyi Vapur İskelesi	35
3.4.3. Geleneksel konutlar.....	36
3.4.3.1. Mekânsal özellikler	36
3.4.3.2. Cephe ve çıkma özellikleri.....	38
3.4.3.3. Yapım teknikleri ve malzeme kullanımı	39
3.4.3.4. Dekoratif özellikler	40
3.5. Çalışma Alanı ile İlgili Analizler	41
3.5.1. İşlevsel dağılım analizi.....	41
3.5.2. Kat adetleri analizi	42

3.5.3. Yapım tekniği ve malzeme analizi	43
3.5.4. Strüktürel durum analizi	44
3.5.5. Yasal statü analizi.....	45
3.5.6. Tescilli anıt ağaç ve doğal sit alanları analizi	46
3.5.7. Korunmuşluk durumu analizi.....	46
3.5.8. Kullanım durumu analizi.....	47
3.5.9. Ulaşım analizi.....	48
4. KORUMA KARARLARI.....	49
4.1. Boğaziçi ile İlgili Alınmış Koruma Kararları.....	49
4.1.1. Osmanlı Dönemi'nde yapılan yasal düzenlemeler	49
4.1.2. Cumhuriyet Dönemi'nde yapılan yasal düzenlemeler	50
4.2. Beylerbeyi ile İlgili Koruma Kararları	57
5. BEYLERBEYİ KENTSEL DOKUSUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİM	69
5.1. Değişime Neden Olan Etkenler	69
5.1.1. Konut talebinin yarattığı değişimler.....	69
5.1.2. Ticaret ve turizm talebinin yarattığı değişim	70
5.1.3. Yangınlar	71
5.2. Alanda Karşılaşılan Müdahaleler ve Sonuçları	71
5.2.1. Yapılarda bozulmaların meydana gelmesi	72
5.2.2. Koruma karşıtı uygulamalar	72
5.2.3. Kot ve gabaride çevreye uyumsuz yeni yapılar	73
5.2.4. Kültür varlığı yapılarda özgünlüğün korunamaması.....	73
5.2.5. Koruma bilincinin eksikliği.....	74
6. ÖNERİ.....	75
6.1. Kentsel Doku Ölçeğinde Getirilen Öneriler	75
6.1.1. Bölge ile ilgili öneriler	76
6.1.2. Yapılaşma koşulları ile ilgili kararlar	76
6.1.3. Sosyal donatı alanları ve ulaşımaya yönelik kararlar.....	78
6.1.4. Yeşil alanlara yönelik kararlar	79
6.2. Tek Yapı Ölçeğinde Getirilen Öneriler	80
7. SONUÇ.....	85
KAYNAKLAR.....	89
EKLER.....	93
ÖZGEÇMİŞ.....	229

KISALTMALAR

GEEAYK	: Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu
İŞR	: İstanbul Şehir Rehberi
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
KTVVKK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu
KTVKYK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu
KTVKKBK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
VAKSA	: Hacı Ömer Sabancı Vakfı
VGM	: Vakıflar Genel Müdürlüğü

ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Tablo 6. 1.: Yapılaşma Koşulları	77

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2. 1.: Beylerbeyi planı (Tekeli, 1994, s.201).....	3
Şekil 2. 2.: İstanbul ve Boğaziçi, Petri Gylli, 1666 (Kayra, 1990).....	7
Şekil 2. 3.: Kauffer'in 1776 yılına ait İstanbul Haritası'nda Beylerbeyi Bölümü (istanbulkulturenvanteri.gov.tr/).....	9
Şekil 2. 4.: Artaria ve Comp.'un 1793-1802 tarihli İstanbul Haritaları'nda Beylerbeyi bölümü (historic-cities)	9
Şekil 2. 5.: Kauffer'e Ait 1819 tarihli İstanbul Haritası'nda Beylerbeyi bölümü (historic-cities)	10
Şekil 2. 6.: Moltke'ye Ait 1836 tarihli İstanbul Haritası'nda Beylerbeyi bölümü (istanbulkulturenvanteri.gov.tr).....	10
Şekil 2. 7.: 1845 tarihi Beylerbeyi Paftası (Baraz, 1995, s.396).....	11
Şekil 2. 8.: Necip Bey'in Şehremaniti İstanbul Rehberi'nden 1924 tarihli	13
Şekil 2. 9.: İstanbul Anadolu Ciheti Haritası (İstanbul Atatürk Kütüphanesi).....	14
Şekil 2. 10.: 1934 tarihli İŞR'nden Beylerbeyi Paftası, (Baraz,1995, s.394)	14
Şekil 2. 11.: 1946 Hava Fotoğrafı (İŞR).....	15
Şekil 2. 12.: 1966 hava fotoğrafı (İŞR)	16
Şekil 2. 13.: 1982 hava fotoğrafı (İŞR)	16
Şekil 3. 1.: Plan Şemaları (VI No'lu KTVKKBK Arşivi).....	36
Şekil 3. 2.: Plan Şemaları (VI No'lu KTVKKBK Arşivi).....	37
Şekil 3. 3.: Yapı Girişleri (VI No'lu KTVKKBK Arşivi)	38
Şekil 3. 4.: Çıkma Tipleri (VI No'lu KTVKKBK Arşivi)	38
Şekil 3. 5.: İşlevsel Dağılım Yüzdeleri	42
Şekil 3. 6.: Kat Adedi Dağılım Yüzdeleri	43
Şekil 3. 7.: Yapım Tekniği ve Malzeme Analizi Yüzdeleri	43
Şekil 3. 8.: Strüktürel Durum Dağılım Yüzdeleri.....	44
Şekil 3. 9.: Yasal Statü Dağılım Yüzdeleri.....	45
Şekil 3. 10.: Korunmuşluk Durumu Analizi Dağılım Yüzdeleri.....	46
Şekil 3. 11.: Kullanım Durumu Analizi Dağılım Yüzdeleri.....	47
Şekil A.2. 1.: Çengelköy ve Havuzbaşı'ndan Beylerbeyi'ne bakış (Eldem, 1979,s.326)	94
Şekil A.2. 2.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (Eldem, 1979,s.334)	94
Şekil A.2. 3.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)	95
Şekil A.2. 4.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)	95
Şekil A.2. 5.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)	96
Şekil A.3. 1.: Çalışma Alanı Sınırı	97

Şekil A.3. 2.: Yalıboyu Caddesi	97
Şekil A.3. 3.: Çamlıca Caddesi	97
Şekil A.3. 4.: İskele Caddesi	98
Şekil A.3. 5.: Şemsi Bey Sokak	98
Şekil A.3. 6.: Bedevi Tekkesi Sokağı	98
Şekil A.3. 7.: Sünnetçi Sokağı	98
Şekil A.3. 8.: Merdivenler	98
Şekil A.3. 9.: E.No:275	98
Şekil A.3. 10.: E.No:134	98
Şekil A.3. 11.: Bahçe Kapısı, E.No:163	98
Şekil A.3. 12.: Bahçe Kapısı, E.No:483	99
Şekil A.3. 13.: Bahçe Duvarı, E.No:217 99	
Şekil A.3. 14.: Bahçe Duvarı	99
Şekil A.3. 15.: E.No:310	99
Şekil A.3. 16.: Bahçe Duvarı, E.No:384.....	99
Şekil A.3. 17.: E.No:390.....	99
Şekil A.3. 18.: Bahçe Kapısı, E.No:154	100
Şekil A.3. 19.: Bahçe Duvarı, E.No:180.....	100
Şekil A.3. 20.: 1830 yıllarında Beylerbeyi Sarayı ve çevresi (wikipedia.org)	100
Şekil A.3. 21.: Beylerbeyi Sarayı	101
Şekil A.3. 22.: Beylerbeyi Sarayı vaziyet planı (Dündar, 2008, s.508).....	101
Şekil A.3. 23.: Saray Binası, alt kat planı (Dündar, 2008, s.509).....	102
Şekil A.3. 24.: Mabeyn Deniz Köşkü planı (Dündar, 2008, s.515).....	102
Şekil A.3. 25.: Harem Deniz Köşkü planı (Dündar, 2008, s.515)	103
Şekil A.3. 26.: Beylerbeyi Camii'nin güney aksından görünüşü, 1945 yılı fotoğrafı, E.No:53 (Bülbül, 2010, s.118)	103
Şekil A.3. 27.: Beylerbeyi Camii	104
Şekil A.3. 28.: Beylerbeyi Külliyesi Vaziyet Planı ((Erdenen, 2006, s.310)	104
Şekil A.3. 29.: Haluk Sezgin tarafından çizilen Beylerbeyi Camii planı	105
Şekil A.3. 30.: Abdullah Ağa Cami, E.No:94 (istanbulkulturenvanteri.gov.tr)	105
Şekil A.3. 31.: Abdullah Ağa Cami, R.B. 1988 yılı fotoğraf arşivi.....	106
Şekil A.3. 32.: Baraz'ın 1948 tarihli Abdullah Ağa Camii planı.....	106
Şekil A.3. 33.: Hamil Efendi Tekkesi'nin bulunduğu alanın 1986 yılına ait fotoğrafı (Baraz, 1995, s.292)	107
Şekil A.3. 34.: Harem Binası batı cephesinin 1988 yılına ait fotoğrafı.....	107
Şekil A.3. 35.: Bedevi Tekkesi, E.No:282.....	108
Şekil A.3. 36.: Bedevi Tekkesi zemin kat ve 1. kat planları	108
Şekil A.3. 37.: 1.Abdülhamit Çeşmesi, E.No:479	109
Şekil A.3. 38.: Sultan I. Mahmut Çeşmesi, 1945 tarihli Rebii Baraz çizimi	109
Şekil A.3. 39.: Meydan Çeşmesi,E.No:5	112
Şekil A.3. 40.: Tekke Çeşmesi, E.No:276	110
Şekil A.3. 41.: Atababa Çeşmesi	110
Şekil A.3. 42.: Atababa Çeşmesi, 2002 yılı fotoğrafı.....	110
Şekil A.3. 43.: 1948 Yılında Beylerbeyi Hamamı Camekan Kısımından Bir Görünüş (Baraz, 1995, s.132)	110
Şekil A.3. 44.: Beylerbeyi Hamamı planı (Çelebi, 1994, s.205)	111
Şekil A.3. 45.: Abdullah Ağa Camii Mektebi, E.No:92	111
Şekil A.3. 46.: Sultan II. Mahmut Mektebi ve Muvakkithane, E.No:68	112
Şekil A.3. 47.: Behçet Ünsal'ın İskele Meydanı, Beylerbeyi Camii Külliyesi, Arif Bey Yalısı vaziyet planı çizimi (Erdenen, 2006, s.310).....	112

Şekil A.3. 48.: Arif Bey Yalısı, 1977 yılı yangınından önce görünümü, E.No:31,32 (Baraz, 1995, s.54)	113
Şekil A.3. 49.: Arif Bey Yalısı kat planları ((Erdenen, 2006, s.313)	113
Şekil A.3. 50.: Yalının güney bölümü ve Hamid-i Evvel Camii, 1975	114
Şekil A.3. 51.: İsmail Hakkı Paşa Yalısı, Kayıkhanesi Girişi, Yılmaz Dinç'in 1975 Yılı Fotoğrafı, E.No:54 (Erdenen, 2006, S.303).....	114
Şekil A.3. 52.: İsmail Hakkı Paşa Yalısı'nın zemin ve 1. kat planları	115
Şekil A.3. 53.: Restorasyon sonrası İsmail Hakkı Paşa Yalısı	115
Şekil A.3. 54.: İsmail Terazi Köşkü, E.No:16 (VI No'lu KTVKKBK arşivi)	116
Şekil A.3. 55.: İsmail Terazi Köşkü, 1987 yılı fotoğrafı	116
Şekil A.3. 56.: 1888 yılı Ayaşlı Yalısı Resmi, E.No:6 (Baraz, 1995, s.65)	117
Şekil A.3. 57.: 1890 yılı Ayaşlı Yalısı (arkitera.com)	117
Şekil A.3. 58.: İhsan Bey Yalısı'nın 1985 yılına ait fotoğrafı, E.No:3	118
Şekil A.3. 59.: İhsan Bey Yalısı'na ait ahşap ev (Baraz, 1995, s.221).....	118
Şekil A.3. 60.: Onarımdan Sonra 1993 yılı İhsan Bey Yalısı.....	119
Şekil A.3. 61.: 1886-1920 yılları arası Beylerbeyi Vapur İskelesi, E.No:18	119
Şekil A.3. 62.: 1938-1950 yılları arası Beylerbeyi Vapur İskelesi.....	120
Şekil A.3. 63.: Beylerbeyi Vapur İskelesi	120
Şekil A.3. 64.: Testere çıkma, E.No:428	121
Şekil A.3. 65.: Yandan çıkma, E.No:272	121
Şekil A.3. 66.: Yandan çıkma, E.No:88	121
Şekil A.3. 67.: Ortadan çıkma, E.No:425	121
Şekil A.3. 68.: Balkon çıkma, E.No:96	121
Şekil A.3. 69.: Balkon çıkma, E.No:156	121
Şekil A.3. 70.: Tüm çıkma, E.No:375	122
Şekil A.3.71.: Üçüzlü çıkma,E.No:109	122
Şekil A.3. 72.: Üçüzlü çıkma, E.No:108	122
Şekil A.3. 73.: Eliböğünde, E.No:353	122
Şekil A.3. 74.: Payandalı çıkma, E.No:225	123
Şekil A.3. 75.: Payandalı çıkma, E.No:421	123
Şekil A.3. 76.: Yığma Yapı, E.No:100	123
Şekil A.3. 77.: Ahşap yapı, E.No:193	123
Şekil A.3. 78.: Ahşap yapı, E.No:193	123
Şekil A.3. 79.: Karma yapım tekniği, E.No:226.....	123
Şekil A.3. 80.: Tablalı kapı, E.No:134	124
Şekil A.3. 81.: Ahşap alınlık, E.No:211	124
Şekil A.3. 82.: Basık kemerli pencere, E.No:327	124
Şekil A.3. 83.: Ahşap pervaz, E. No:379.....	124
Şekil A.3. 84.: Demir korkuluk E.No:275	124
Şekil A.3. 85.: Demir korkuluk E.No:358	124
Şekil A.3. 86.: Ahşap kepenk, E.No:455	125
Şekil A.3. 87.: Ahşap kepenk, E.No:401	125
Şekil A.3. 88.: Ahşap payanda, E.No:367	125
Şekil A.3. 89.: Ahşap payanda, E.No:86	125
Şekil A.3. 90.: Balkon, E.No: 380	125
Şekil A.3. 91.: Balkon, E.No: 349	125
Şekil A.3. 92.: Zemin+5, E. No:156	126
Şekil A.3. 93.: Zemin+1, E. No:335	126
Şekil A.3. 94.: Ahşap+kagir,E.No:108	126
Şekil A.3. 95.: Betonarme+ahşap kaplama,E. No:162	126

Şekil A.3. 96.: Kagir yapı, E. No:26	126
Şekil A.3. 97.: Betonarme yapı, E. No:107	126
Şekil A.3. 98.: Ahşap yapı, E. No:86	127
Şekil A.3. 99.: Korunmuluk durumu iyi, E. No:116.....	127
Şekil A.3. 100.: Korunmuşluk durumu orta, E.No:10	127
Şekil A.3. 101.: Korunmuşluk durumu kötü, E.No:44	127
Şekil A.4. 1.: 12.03.1977 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Kılıç, 2006)...	128
Şekil A.4. 2.: 22.07.1983 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Kılıç, 2006)...	129
Şekil A.4. 3.: 15.07.1988 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	130
Şekil A.4. 4.: Boğaziçi Alanı (Özhekim, 2006, s.107)	131
Şekil A.4. 5.: 10.10.1970 tarihli İstanbul Boğazı Sahil Şeridi Planı Beylerbeyi Bölümü (Boğaziçi İmar Müdürlüğü).....	132
Şekil A.4. 6.: Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı, Beylerbeyi Bölümü (Boğaziçi İmar Müdürlüğü).....	133
Şekil A.5. 1.: Burhaniye'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi).....	134
Şekil A.5. 2.: Burhaniye'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi).....	134

20.YY'DA BEYLERBEYİ KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN DEĞİŞİM

ÖZET

Tez çalışması kapsamında, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi'ne bağlı olan Beylerbeyi'nin kentsel dokusunda yaşanan değişim incelenmiştir. Beylerbeyi semti, coğrafi konumu ve kendine özgü mimari dokusu ile Boğaziçi'nin önemli yerleşimlerinden biridir. Tarihi Bizans Dönemi'ne dayanan Beylerbeyi, Osmanlı Dönemi'nde gelişimini sürdürmüş ve Cumhuriyet ile birlikte günümüzdeki halini almıştır. Anıtsal yapıları, sivil mimarlık örnekleri ve kentsel dokusu ile yerleşim özgün bir fiziksel çevreye kavuşmuştur.

Tezin ilk bölümünde çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirlenmiştir. İkinci bölümde ise Beylerbeyi'nin Üsküdar İlçesi'ndeki yeri tanıtılmış, coğrafi konum, topografya, iklim ve bitki örtüsü özellikleri ile semtin tarihçesine değinilmiştir.

Üçüncü bölümde Beylerbeyi'nde fiziksel çevre analizi yapılarak, doğal ve yapılaşmış çevre incelenmiştir. Yapılaşmış çevrede yerleşimin özgün kentsel dokusu, sokaklar, meydanlar, vistalar ve avlu, bahçe gibi çevresel değerleri ile birlikte incelenmiştir. Beylerbeyi'ne karakterini veren anıtsal yapılar ve geleneksel mimari tanıtılmıştır. Geleneksel sivil mimari örnekleri plan ve cephe özellikleri, yapım teknikleri ve dekoratif özellikleri ile birlikte incelenmiştir. Çalışma alanında yapılan işlevsel dağılım, kat yüksekliği, yapı malzemesi, strüktürel durum, korunmuşluk durumu gibi analizlerle yerleşim bütüncül olarak değerlendirilmiştir. Beylerbeyi yerleşim alanı içindeki ulaşım sistemi irdelenmiş, mevcut durumun tespiti yapılmıştır.

Dördüncü bölümde Boğaziçi ve Beylerbeyi ile ilgili resmi kurumlarca alınmış koruma kararları incelenerek, bu kararların Beylerbeyi'ne etkisi araştırılmıştır. Beylerbeyi çalışma alanı içerisinde yer alan tek yapılara ilişkin alınan tescil ve koruma kararları Koruma Kurulu dosyaları incelenerek tespit edilmiş, elde edilen belgeler doğrultusunda eski ve mevcut durumlarının karşılaştırması yapılmıştır.

Beşinci bölümde Kenstel Sit Alanı içerisinde yer alan tarihi ve doğal çevrenin korunmasına ilişkin çalışmalar kentsel doku ve tek yapı ölçeğinde değerlendirilmiş,

tarihsel ve doğal çevredeki değişim ile tehditler mevcut ve yitirilmiş değerler ele alınarak tespit edilmeye çalışılmış, yapılarda meydana gelen değişimler belirlenmiş, imar planının hazırlanması sürecinde gelişen olumsuzluklar elde edilen harita ve belgeler doğrultusunda saptanmıştır.

Altıncı bölümde yapılan değerlendirme doğrultusunda koruma yaklaşımı belirlenerek, kentsel ölçekte koruma önerileri geliştirilmiş olup, tek yapı ölçüğünde koruma yöntemleri belirlenmeye çalışılarak yasal sürece ilişkin öneriler getirilmiştir.

Yedinci ve son bölümde yapılan analiz, tespit ve çalışmaları yeniden gözden geçirilerek, elde edilen tüm veriler doğrultusunda ortaya çıkan sonuçlar değerlendirilmiştir.

TRANSFORMATION OF TRADITIONAL URBAN TEXTURE OF BEYLERBEYI IN 20th CENTURY

SUMMARY

In this research, transformation of traditional urban texture of Beylerbeyi is examined. Beylerbeyi is located on the shoreline of Bosphorus, between Kuzguncuk and Çengelköy.

The purpose of the thesis is to analyze the methods to protect the traditional physical environment and requirements of Beylerbeyi. Another aim is to assess the changes that modifies traditional character and unique structure of Beylerbeyi settlement up to the present. The thesis includes the changes of the settlement in the historical evolution and to determine the loss of natural and cultural values.

The maps prepared from the beginning of 20th century for the purpose of documentation of Istanbul and Beylerbeyi are examined in the thesis. All documents (pictures, photos, maps) related to Beylerbeyi are compiled for the study. The old photographs and pictures of the traditional buildings in Beylerbeyi are collected from the Istanbul's VIth Cultural and Natural Heritage Preservation Regional Directorate for the purpose of the thesis. The changes in the character of the settlement have been identified by the statistical analysis and visual evaluation of the physical environment. The past and present conservation decisions and the plans that effects Beylerbeyi are examined to understand the deficiencies in the conservation process. In this thesis, in order to protect the urban texture as a holistic, suggestions have been developed on an urban scale and preserving methods are determined for single structure scale. In order to maintain the characteristics of the traditional texture, construction conditions and conservation approaches have been created for Beylerbeyi.

Within the search for historic sources, the archives of Istanbul Technical University Faculty of Architecture Library, Istanbul Technical University Mustafa Inan Library,

Yıldız Technical University Sakıp Sabancı Library, Mimar Sinan University Library, Istanbul Metropolitan Municipality Atatürk Library, Istanbul's VIth Cultural and Natural Heritage Preservation Regional Directorate, Istanbul Directorate of Foundations, Bosphorus Development Directorate, Üsküdar Municipality Development and City Planning Directorate and Chamber of Architects' Istanbul Metropolitan Branch were researched. The written and visual sources related to Beylerbeyi and the monumental buildings located in Beylerbeyi and its vicinity were found in the above-mentioned archives.

Beylerbeyi is one of the most important residential areas in Bosphorus with its geographical location and unique architectural structure. Settlements in Beylerbeyi goes to the Byzantine Period. Beylerbeyi continued growing in the Ottoman period and has taken its current form with the Republic of Turkey. The settlement has reached a unique physical environment, based on its monumental structures, examples of civil architecture and traditional urban texture.

The study consists of seven chapters. The introduction contains the purpose and the scope of the thesis and the methodology used in the various stages of the research. In the second part of the study, the name, the location and the historical development of Beylerbeyi district were analyzed. Beylerbeyi's geography, topography, climate and flora is also examined in the second part. The changes in the coastline was determined by comparing the present situation with the old maps and drawings.

In the third part physical environment analysis of Beylerbeyi is formed, natural and man-made environment is examined. In the man-made environment, authentic settlement structure and the elements of this structure such as streets, squares and vistas are studied. The commercial and social aspects of living along the coast of Beylerbeyi were analyzed and the changes in the Beylerbeyi coastline were discussed. Monuments and traditional architecture as the main characteristics of Beylerbeyi is introduced. Civil architecture examples are examined according to their plan and facade characteristics, construction techniques, garden and courtyard features. Study area is evaluated via land use, number of floor, material, structural and preservational condition analyses. With these analyses, changes and threats are determined. In the residential area pedestrian and vehicle transportation is studied and current situation is defined.

In the fourth part the conservation decisions and the planning process of Bosphorus and Beylerbeyi are explained. Transition period construction conditions and general sentences are specified on the appendix. Also conservation decisions for the buildings are specified and before-after comparisons are made according to the documents achieved in Kurul folders.

In the fifth part studies for the conservation of the historic and natural site is evaluated by building and area scope. The transformation of the cultural and natural site is determined by evaluating the lost and existing values of Beylerbeyi. Modifications made at the building scope are specified and negative progress during the plan preparation process is examined according to the old plans and documents found.

In the sixth part conservation approach is determined according to the evaluation of positive and negative progress. For the conservation of historic and natural environment proposals are made by area and building scope together with the legal process suggestions.

In the conclusion; a short summary of the surveys, researches and studies are given. In accordance with all the researches and analytical documentation, the collected data was evaluated and the proposed interventions to integrate the traditional environment with its neighbourhood were discussed. The meaning and importance of Beylerbeyi for Istanbul was stated and the necessity of preserving the group of the structures of Beylerbeyi as a whole was emphasized.

As in all over the world, Turkey should aim to put in force universal conservation methods. Local authorities and civil society organizations are responsible to preserve historical, cultural and natural heritage. Support of local people whose aware of the nature of his environment is also important as control and supervision of authorized people. Protecting and preserving the heritage is only possible with the help of the people living in it.

1. GİRİŞ

Konumu ve doğal güzellikleri nedeniyle tarih boyunca önemli bir bölge olan Beylerbeyi, korunması gerekli kültür varlıklarıyla özel bir alandır. 16. yüzyılın son çeyreğinde Beylerbeyi, yoğun olarak iskân edilmeye başlanmış olup, özgün ve dikkat çekici bir mimari dokunun izlerini taşımaktadır. Topografyaya uygun gelişen organik sokak dokusu, geçmişten günümüze kadar gelişerek değişen bir sürecin sonucudur.

1950'li yıllardan itibaren İstanbul'da yaşanan yoğun göç dalgası ve kentleşmenin etkisiyle yaşanan nüfus artışı en çok kültür varlıklarını etkilemiş, özgün mimari değerler tahribata uğramıştır. Beylerbeyi ve Boğaziçi kentsel dokusunun varlığını devam ettirebilmesi, kültür varlıklarının korunmasına yönelik tedbirleri içeren yasa ve koruma kararları ile mümkün olmuştur.

Yapılan düzensiz imar uygulamaları, gelişigüzel çözümler, suistimal edilen yasal boşluklar sonucu Beylerbeyi, bir sit alanında görülmemesi gereken düzensiz betonarme yapıları, bu yapıların arasında kalmış özgün yalıları, çarşısı, kültür varlıkları ve yeşil alanları ile korunmaya çalışılan bir bölge haline gelmiştir. Yitirilen değerlerin belgelenmesi, yitirmek üzere olanların ise önlem alınarak geri kazanılması Beylerbeyi'nin kentsel dokusunun sürdürülebilmesi açısından önem taşımaktadır.

1.1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

Tezin amacı, yerleşme ölçeğinde geleneksel doku ve çağdaş gereksinimler arasında koruma öncelikli bağların sorgulanmasının sağlanması, değer taşıyan özgün fiziksel çevre oluşumlarının korunması ve değerlendirilmesi için izlenilmesi gereken yöntemlerin belirlenmesidir. Bir diğer amaç ise Beylerbeyi yerleşmesinin geleneksel karakterini değiştiren tekil yapı ve kentsel ölçekte gerçekleştirilmiş olan uygulamaları değerlendirmek ve bu değişimin gerekçelerini irdelemektir.

Tez kapsamında, öncelikle 1/1000 ölçekli analiz paftaları hazırlanarak mevcut durum belirlenmiş, ardından Koruma Kurulu arşivinden faydalanılarak, bölgeyle ilgili kurul

kararlarının Kültür Varlığı yapılar ve yerleşmeye yansımaları tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda kentsel ölçekte koruma  nerileri geliştirilmiş olup, tek yapı ölçeğinde koruma yöntemleri belirlenmeye çalışılmıştır.

1.2. Araştırma Yöntemi

Çalışmada izlenen yöntem Beylerbeyi'nde mevcut fiziksel, doğal ve sosyal çevrenin analiz ve tespitlerle irdelenmesi, geçmişten günümüze yaşanan değişiminin arşiv çalışmalarıyla belgelenmesi, tarihi dokuyu koruma yolunda alınması gereken önlemlerin belirlenmesini kapsamaktadır.

Tez kapsamında yerleşmenin tarihsel gelişim sürecinde meydana gelen önemli olaylar incelenerek, çeşitli sebeplerle kaybolan doğal ve kültürel zenginlikler tespit edilmeye çalışılmıştır. 20. yüzyıl başlarından itibaren İstanbul'da belgeleme amacıyla hazırlanan haritalar incelenmiş, Beylerbeyi ile ilgili görsel her türlü döküman (resim, fotoğraf, harita) derlenerek çalışmaya altlık oluşturulmuştur. Koruma Kurulu Arşivi'nde bulunan eski fotoğraf ve resimlerden günümüzde yerinde olmayan yapılar tespit edilmeye çalışılmış, yerine gelen yapılar bu doğrultuda ele alınmıştır.

Fiziksel çevrenin analizi istatistik  ve görsel olarak değerlendirilerek, yerleşmenin karakterindeki değişim tespit edilmiştir. Geçmişten günümüze Beylerbeyi ile ilgili alınmış koruma ve tescil kararları incelenmiş, üst ve alt ölçek planlar doğrultusunda eksikler ve açıklar tespit edilmeye çalışılmıştır.

2. BEYLERBEYİ'NİN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

2.1. Beylerbeyi Smti

Beylerbeyi, coğrafi konumu, tarihsel gelişimi, nüfusunun çeşitliliği ve farklı kültürlerin izlerini barındıran mimarisi ile hem Bizans, hem de Osmanlı döneminde önemli bir yerleşim olmuştur. Semt kuruluşundan itibaren, tarihi camileri, iskelesi, iskele meydanı, köşk ve yalıları ile tipik bir Boğaz köyü niteliği taşımaktadır (Şekil A.2. 1, Şekil A.2. 2., Şekil A.2. 3, Şekil A.2. 4, Şekil A.2. 5).

2.1.1. Smtin Konumu

Kuzguncuk ile Çengelköy arasında yer alan Beylerbeyi'nde yerleşim, Boğaziçi Köprüsü'nün ayaklarından başlayarak, kuzeyde Çengelköy yönünde, Havuzbaşı'na kadar giden sahil şeridini ve bu şeridin doğusundaki Beylerbeyi Korusu'nun kuzey yamaçlarını kapsamaktadır. Yerleşimin sınırlarının oluşumunda coğrafi koşullar ve doğal çevre etkili olmuştur. Beylerbeyi'nin doğu sınırında Istavroz Deresi, güney sınırında Havuzbaşı Deresi, kuzey sınırında ise Beylerbeyi Korusu yer alır. Günümüzde Üsküdar İlçesi'ne bağlı olan Beylerbeyi, Havuzbaşı, Burhaniye, Küplüce, Abdullağa, Istavroz, Fıstıklı ve İcadiye mahallelerinden oluşmaktadır.



Şekil 2. 1.:Beylerbeyi planı (Tekeli, 1994, s.201)

2.1.2. İklimi ve topografyası

Beylerbeyi'nde genel olarak Marmara bölgesine ait iklim koşulları görülür. Ancak yerleşmenin kıyı şeridinde yer alması ve hâkim hava hareketinin kuzeydoğu-güneybatı yönlü ve çok hızlı olan Boğaz eksenine paralel konumda olmasıyla, İstanbul geneline göre bu bölgede iklimin yumuşamasını sağlayarak, yağış miktarını arttırırken, yazın oluşan kuraklığı en düşük seviyeye çekmektedir. Bölgede yumuşak ve yağışlı bir iklim karakterini görülmesi sebebiyle bitki örtüsü oldukça zengindir. Eskiden koru, tarla veya bahçe olarak değerlendirilen alanlar tahrip edilmiş olmakla birlikte, günümüzde bitki örtüsü, konutların bahçeleri, park alanları ve mezarlıklarda kendini göstermektedir (Buz, 2010, s.12).

Beylerbeyi, kuzeydoğu-güneybatı yönünde devam eden Boğaz doğrultusuna paralel gelişmiş bir kıyı semtidir. Yerleşim fazla girintili çıkıntılı olmayan bir kıyı topografyasına sahiptir. Dar bir sahil şeridinden sonra hafif eğimle başlayan, sonra dikleşen yamaçlar üst kısımlarda düzlüklere ulaşmakta, dik yamaçlar üzerinde geniş ve az eğimli düzlüklere de rastlanmaktadır.

2.1.3. Semtin adı

Beylerbeyi adının kaynağı ve bu adın yerleşime ne zaman verildiği kesin olarak bilinmemektedir. 17. yüzyılın gezgin yazarları Evliya Çelebi ve Eremya Çelebi'nin eserlerinde "Beylerbeyi" adına rastlanmamaktadır. Evliya Çelebi ve çağdaşları, bugünkü Beylerbeyi'nin bulunduğu bölgeye Istavroz demektedirler (Tekeli, 1994, s.200).

Eremya Çelebi 17. yüzyılın sonlarında Istavroz'da sadece kubbesi kalmış bir Bizans kilisesi gördüğünü ve buranın bir Türk köyü olduğunu anlatırken Beylerbeyi adını kullanmaz. 18. Yüzyılda İnciciyan ise Çengelköy'den Kuzguncuk'a giderken önce Türklere meskûn Beylerbeyi bahçesinden söz eder ve "Beylerbeyi'nden sonra Türk ve Rumlarla meskûn Istavroz gelir" diyerek birbirine bitişik iki yerleşmeyi ayrı ayrı belirtir. Istavroz adı, haç anlamına gelen "stauros" adından gelmektedir. II.Constantinous zamanında yaptırılan ve üzerinde dev bir haç bulunan kilisenin, yerleşimin bu adı almasını sağladığı düşünülmektedir (Deleon, 2000, s.67). Tarihçi Hammer, Bizans döneminde semte Hrisokra Ramos adı verildiğini, bu adın çatı kiremitleri altın yıldızlı Panteleymon Kilisesi'nden geldiğini yazmaktadır (Tekeli, 1994, s.200).

Haluk Şeyhsuvaroğlu, Istavroz Bahçesi adı verilen, günümüzdeki Beylerbeyi Sarayı'ndan, sahilde iskeleye ve buranın doğusundaki tepelere uzanan ve Istavroz Deresi vadisi boyunca yayılan büyük arazinin II. Mehmet tarafından sancak beylerinden birine ihsan edildiğini, yerleşime de bu yüzden Beylerbeyi dendiğini yazmaktadır (Şeyhsuvaroğlu, 1961, s.2690). Ancak, 18. yüzyıla kadarki kaynaklarda Beylerbeyi adına rastlanmamaktadır. 18. yüzyıla kadar yerleşim Istavroz olarak bilinmektedir. İnciciyan, Beylerbeyi Bahçesi'nin yerini günümüzdeki iskelenin civarı, yani Istavroz bölgesinin kuzey ucu olarak tarifi eder ve III. Murat Dönemi'nde (1574–1595) öldürülen Rumeli Beylerbeyi Mehmed Paşa'nın yalısının günümüzdeki Beylerbeyi Camii'nin bulunduğu yerde olduğunu, yerleşime bu yüzden Beylerbeyi dendiğini yazar (Tekeli, 1994, s.200).

2.1.4. Beylerbeyi'nin tarihçesi

2.1.4.1. Bizans öncesi dönem

Beylerbeyi'nin Bizans öncesi dönemine ait sınırlı sayıda araştırma ve bilgi bulunmaktadır.

Thrak Kikon kabilesinin yerleşim yeri olan Kikonion'un (Çengelköy) aşağısında yer alan Rhoizusai'nin (Uğuldayan Burunlar) Beylerbeyi olduğu tahmin edilmektedir (Çiper, 1986, s.9).

2.1.4.2. Bizans İmparatorluğu dönemi

Bizans döneminde Boğaziçi, şehrin doğal bir devamı olmadığı gibi yaygın bir yerleşim yeri de olmamıştır. Ancak sahil boyunca bazı köy yerleşmeleri kurulmuş, Konstantin devrinden itibaren bazı saray ve köşkler yaptırılmıştır (Kuban, 1972, s.4).

Bizans devrinde Boğaziçi'nin geniş ölçüde iskân edilmediği görülmekteyken, Boğaziçi kıyılarında Bizans devrinden kalan az sayıdaki kalıntılardan biri de Beylerbeyi'nde bulunmaktaydı. Planı ve mahiyeti anlaşılmayan tuğla bir binanın harabesinin iskele yakınlarında konumlandığı bilinmektedir. İlk olarak 1918'de Lehmann-Hartleben tarafından incelenen ve bir planı çıkarılan bu kalıntı 1958'de caddenin genişletilmesi sırasında ortadan kaldırılmıştır. Kilise olduğu tahmin edilen tuğla yapının doğuda bir apsisi bulunmaktadır. Ancak, ana mekânın planı çözümlenememiştir (Çiper, 1986, s.9). Yerleşimin Istavroz adını almasını sağlayan kilisenin bu yapı olduğu tahmin edilmektedir (Ekicigil, 1983, s.2673)

Beylerbeyi'ndeki bu kalıntının Bizans devrinin Boğaziçi kıyılarındaki manastırlarından birinin yıkıntısı olduğu da düşünülebilir. Eremya Çelebi Kömürcüyan'ın 17.yy sonlarına doğru gördüğü, “İstavroz Rum Kilisesi harap olmuştur, yalnız kubbesi kalmıştır ve içinde rüzgârlar eser durur” cümleleriyle anlattığı yapının bu kilise olduğu düşünülmektedir (Çiper, 1986, s.9).

Beylerbeyi dolaylarında eski bir yapının varlığına işaret eden kompozit üslupta bir sütun başlığı Çamlıca yolu üzerindeki Burhaniye Mahallesi'nde bulunmuştur. (Eyice, 1976, s.182). Ne var ki, bu başlığın ait olduğu yapıya yönelik başka bir bilgi bulunmamaktadır.

Beylerbeyi İskelesi civarından Havuzbaşı'na kadar, birçok kapalı su sarnıcı olduğu bilinmektedir. İnşa tarzına göre değişik zamanlarda yapılmış oldukları anlaşılan bu sarnıklar, zamanında sahil kısmında oldukça önemli binalar olduğunu göstermektedir (Ekicigil, 1983, s.2673).

Bizans döneminde Beylerbeyi, büyük bir kiliseye ihtiyacı olacak kadar meskûn bir yalı köyü; yamaçlarda ormanlarla kaplı; mezarlığı ve deniz kenarında birkaç yazlık yalısı bulunan bir yerleşim olmuştur (Ekicigil, 1983, s.2673).

2.1.4.3. Osmanlı dönemi

Boğaz köylerinin genelinde bir yerleşim dokusunun oluşmasına İstanbul'un fethiyle başlanmıştır. 16. yüzyıl ve sonrasında kentin ana bölgesiyle bağını kopartmayan konut yerleşimleri gözlenir. Bununla birlikte Boğaz köyleri camilerinin çoğunun, yapım tarihi 17. yüzyıla dayanmakta olup, Boğaz'ın kendine özgü yerleşim düzeni 18. yüzyılda ortaya çıkmıştır. Boğazın iskânı özellikle I. Abdülhamit'in saltanatıyla daha da yoğunlaşmıştır (Buz, 2010, s.13).

16. yüzyılın son çeyreğinde Beylerbeyi, Türkler tarafından yoğun olarak iskân edilmeye başlanmıştır. 1581 yılında, III. Murad'ın Bostancıbaşlarından Abdullah Ağa Beylerbeyi'nde bir cami yaptırmıştır. Bundan sonra İstavroz artık gelişmiş bir Müslüman köyü olmuştur (Ekicigil, 1983, s.2673). Türklerin haricinde az sayıda da olsa Rum nüfus Beylerbeyi'ne yerleşmiştir. Ancak, Beylerbeyi'nin hiçbir zaman azınlıkların tercih ettiği bir yerleşim olmadığı belirtilmektedir (Tekeli, 1994, s.200).

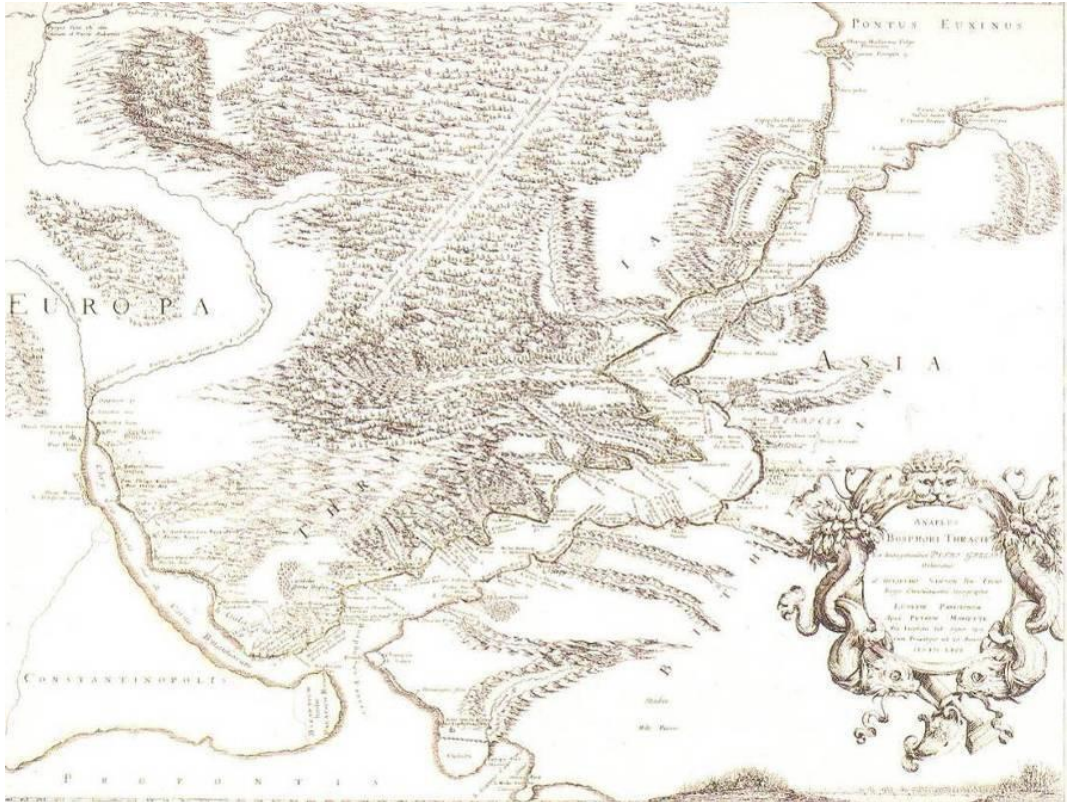
Beylerbeyi'nde Evliya Çelebi zamanında padişahlara ait İstavroz Has Bahçesi ve Kasrı olduğu bilinmektedir. Sultan III. Mustafa döneminde (1717–1774) İstavroz

Kasrı bir arazi anlaşmazlığı sebebiyle yıktırılmış, arazi halka satılmıştır (Ekicigil, 1983, s.2673). Arazi satışından sonra köyün gelişmeye başladığı bilinmektedir.

Beylerbeyi sahilinde günümüzde mevcut olmayan bir pazar kayığı iskelesinin varlığı bilinmektedir. Bu dönemde, pazar kayığı iskeleleri, ulaşımın deniz yoluyla yapıldığı yerleşimlerin ekonomisinde önemli bir yere sahipti. İskelenin, bulunduğu konum itibarıyla, yerleşimin Abdullah Ağa Camisi'nin çevresinde gelişmesinde etkisi olduğu düşünülmektedir (Sayar, 2010, s.46).

III. Murad devri beylerbeylerinden Mehmed Paşa Istavroz Yalı Sarayı'nı yaptırmıştır. Daha sonraları bu yalı, yerleşmenin Beylerbeyi ismini almasını sağlayacaktır (Ekicigil, 1983, s.2673).

Beylerbeyi, Osmanlı tarihi boyunca sultanların önemli has bahçelerinden birini barındırmıştır. Ahmet Dönemi'nde (1603–1617) Istavroz Bahçesi'ne ilgi artmış, padişah bu bahçeye ve oradaki saray ve kasırlara sık sık gelmiş; oğlu Şehzade Murat Istavroz Bahçesi'ndeki kasırlardan birinde doğmuş; daha sonra IV. Murat adıyla tahta geçtiğinde de (1623) Beylerbeyi'ne olan ilgisini sürdürmüştür (Sayar, 2010, s.43).



Şekil 2. 2.: İstanbul ve Boğaziçi, Petri Gylli, 1666 (Kayra, 1990)

17. yüzyılda İstavroz'dan bahseden Evliya Çelebi'nin, buranın bağık bahçelik olduğunu ve bir de camisi olduğunu söylemekle yetinmesi, bölgenin saray çevresi tarafından eskisi gibi rağbet görmediğini göstermektedir. I. Mahmut Dönemi'ne kadar (1730–1754) has bahçe, bir ölçüye kadar ihmal edilmiş görünmektedir (Tekeli, 1994, s.201). 18. yüzyılda yerleşim yeniden önem kazanmış, I. Mahmut İstavroz Bahçesi'ne Ferahfeza Köşkü'nü, Şevkabad Kasrı'nı yaptırmış ve Abdullah Ağa Camii'ni tamir ettirerek bir hünkâr mahfili ilave etmiştir. I. Abdülhamit, 1777 yılında halen yerinde olan Beylerbeyi Camisi'ni, 1778 yılında ise caminin bitişiğine Beylerbeyi Hamamı'nı inşa ettirmiştir (Ekicigil, 1983, s.2674). Bu dönemde Beylerbeyi'nin merkezi, geleneksel yapıya uygun olarak Beylerbeyi Külliyesi ve külliyenin önünde yer alan Yalıboyu Caddesi'ndeki ticari yapı ve mekânlarla belirlenmiştir (Sayar, 2010, s.46).

II. Sultan Mahmud, hızla büyüyen bu semte ilgi duymuş, iki katlı sarı boyalı ahşap bir kasır inşa ettirmiştir. Bu kasrın çevresini Serdab Köşkü, Sarı Köşk, Şevkabad, Küçük Yalı, Büyük Yalı gibi yapılar süslemeye başlamıştır (Çiper, 1986, s.28-29).

II. Mahmud günümüzdeki Beylerbeyi Sarayı'nın yerinde ahşap bir saray yaptırmış, Beylerbeyi Camii'ni büyütmüş ve 1811 yılında halen tarihi kahvehanenin bulunduğu yerde Beylerbeyi İskele Meydanı Çeşmesi'ni yaptırmıştır (Sayar, 2010, s.44). 1850'li yıllardan itibaren, yerleşimin fiziksel dokusunun gelişiminde Beylerbeyi İskele Meydanı önemli bir etkiye sahiptir. Meydan, iskelesi hemen yanında yer alan Beylerbeyi Camii ile caminin karşısında, deniz kenarında yer alan kahvehane, kahvehanenin yanındaki çeşme ve çevresindeki çarşısıyla Beylerbeyi yerleşiminin merkezi konumundadır (Tekeli, 1994, s.201). İskele Meydanı bu özelliğini günümüzde de sürdürmektedir.

İskele Meydanı'nın merkez konumunda olmasında deniz ulaşımının önemi büyüktür. Bütün Boğaziçi köyleri gibi Beylerbeyi'nin gelişiminde 17 Ocak 1851'de kurulan Şirketi Hayriye'nin etkisi oldukça fazladır. 1860 yılı Şirketi Hayriye verilerinden her gün Beylerbeyi'nden köprüye üç sefer olduğu anlaşılmaktadır (Ekicigil, 1983, s.2674).

Sultan Abdülaziz Dönemi'nde (1861–1876) Beylerbeyi Sarayı günümüzdeki şekliyle yeniden yaptırılmıştır. Beylerbeyi Sarayı'nın inşa edilmesiyle, yerleşim Anadolu yakasındaki diğer Boğaz köylerine göre Osmanlı devlet ricalinin, saraya yakın ve

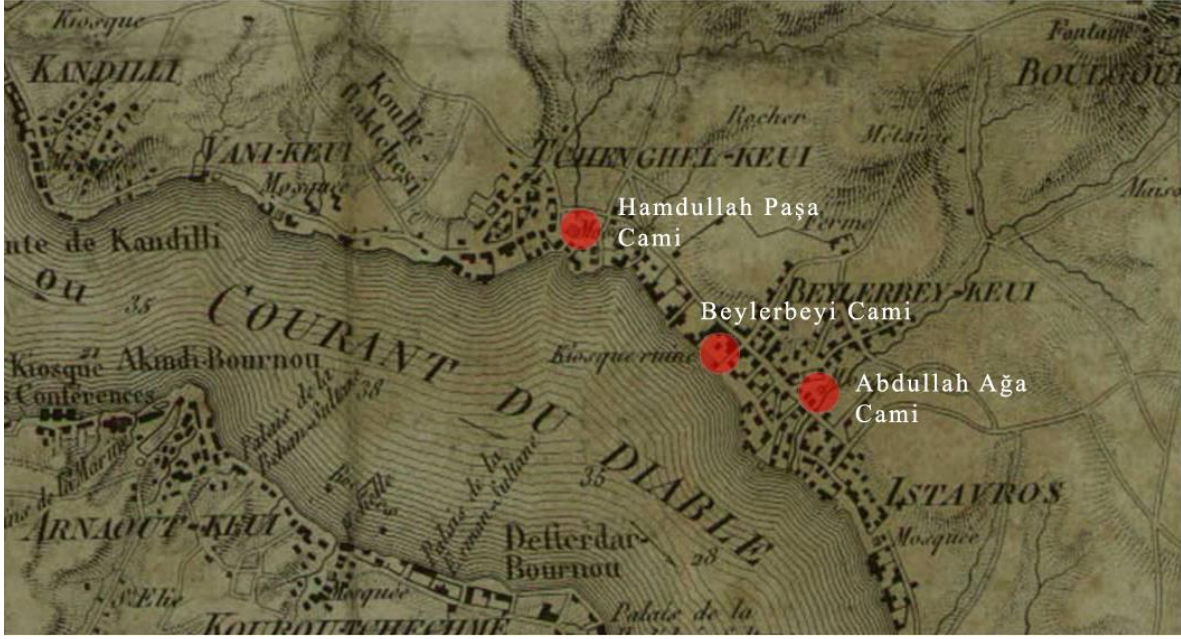
nüfuzlu kişilerin yaşadığı seçkin bir Boğaz köyü olmuştur (Tekeli, 1994, s.201). 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra semte giderek daha fazla köşk, yalı, iç taraflara ahşap evler yapılmış ve dolayısıyla yerleşimin nüfusu artmıştır (Sayar, 2010, s.44).



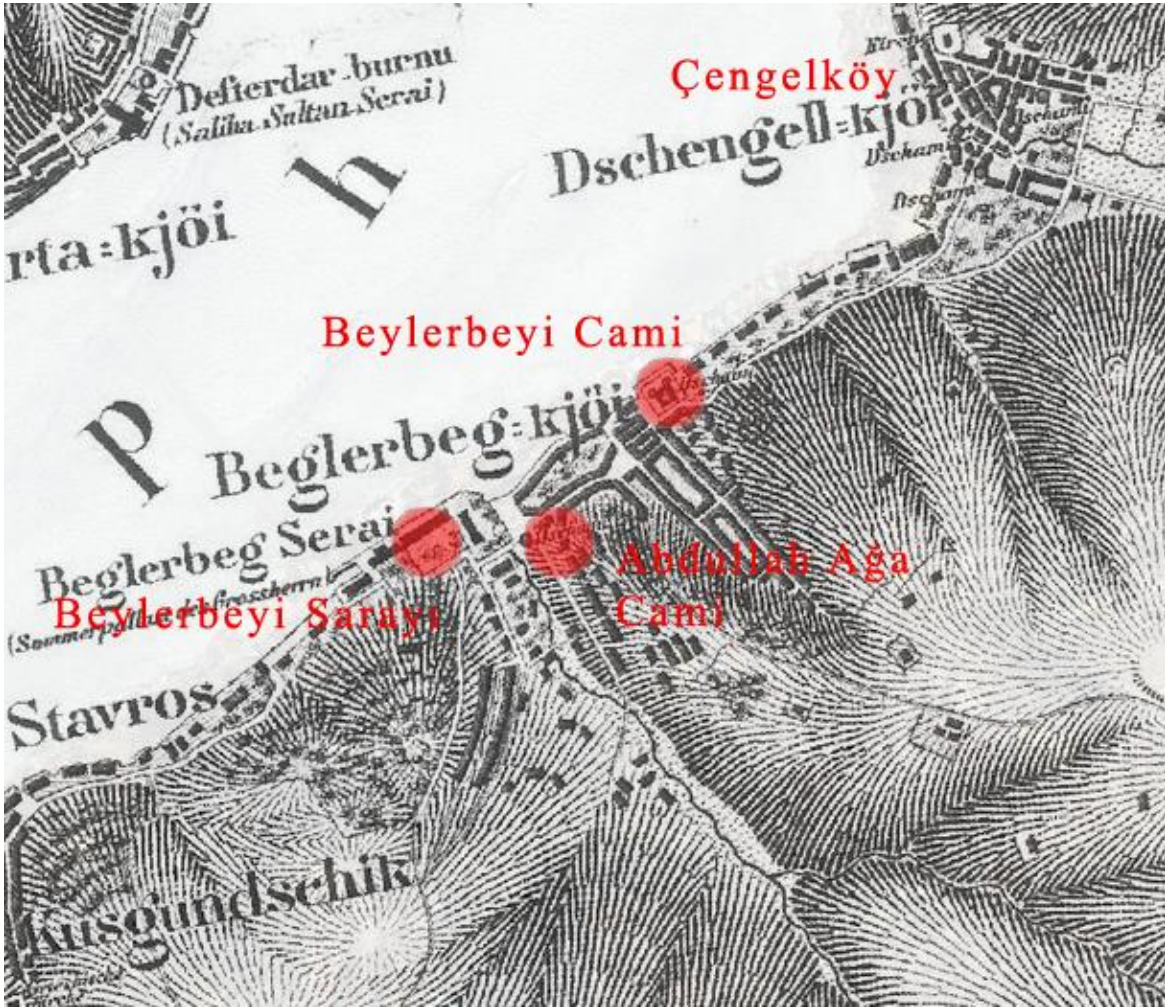
Şekil 2. 3.: Kauffer'ın 1776 yılına ait İstanbul Haritası'nda Beylerbeyi Bölümü (istanbulkulturenvanteri.gov.tr/)



Şekil 2. 4.: Artaria ve Comp.'un 1793-1802 tarihli İstanbul Haritaları'nda Beylerbeyi bölümü (historic-cities)



Şekil 2. 5.: Kauffer'e ait 1819 tarihli İstanbul Haritası'nda Beylerbeyi bölümü (historic-cities)



Şekil 2. 6.: Moltke'ye ait 1836 tarihli İstanbul Haritası'nda Beylerbeyi bölümü (istanbulkulturenvanteri.gov.tr)



Şekil 2. 7.: 1845 tarihi Beylerbeyi Paftası (Baraz, 1995, s.396)

- 1- Havuzbaşı İskelesi, 2- Mehmet Ali Paşa Hazretleri'nin Sahilhanesi, 3- Beylerbeyi Camii, 4- Aralık iskele, 5- Hamam İskelesi, 6- Saray-ı Hümayun Hududu, 7- Havuz, 8- Nakkaş Tabyası, 9- Çeşme ve Karakolhane, 10- Saray-I Hümayun Bahçesi, 11- Karakolhane, 12- Cami, 13-14-15- Çeşme, 16- Bahçeler, 17- Tulumba, 18- Havuzbaşı Meydanı, 19- Kahvehane, 20- Bostan, 21-22- Bağlar, 23- Bostanlar, 24- Havuz, 25- Çeşme, 26- Karakolhane ve Çeşme, 27- Beylerbeyi Meydanı, 28- Araba Meydanı, 29- Karakolhane, 30- Seyyid Hüseyin Tekkesi

Tarih sırasına göre yerleştirilmiş haritalar 19. yüzyıl başından itibaren Beylerbeyi bölgesinin gelişimini göstermektedir. Kauffer'in İstanbul haritası 1776 yılına aittir (Şekil 2. 3.). Haritada Beylerbeyi kıyısı boyunca yer alan lekeler, ayırık nizamda yalı veya köşk gibi yapılar olduğunu düşündürmektedir. Kıyıda yoğunlaşmış olan bu binalar tepelere doğru çıkıldıkça sonlanmakta, yeşil alanlar başlamaktadır. Haritada ulaşım ağları etrafında artan yapı sayısı gözlemlenebilmektedir.

Artaria ve Comp'a ait olan harita 1793 ile 1802 tarihleri arasında çizilmiştir (Şekil 2. 4.). Orijinal haritanın kenarında yer alan küçük bir lejant, bölge yerleşimlerinde hangi dinin mensuplarının ağırlıklı olduğunu verilerini içerir. Bu lejanta göre Anadolu yakası Boğaz yerleşimi tamamen Müslümanların yerleşim alanıdır. Haritada yapılaşmaların bulunduğu alanlar bir köşk harabesinin krokisinin dışında, karalama şeklinde belirtilmiştir. Sahile dik uzayıp gelen derelerin aralarına konumlanmış alanlarda bağ ve bahçelerin olduğu anlaşılmaktadır.

Kauffer'e ait 1819 tarihli haritada Beylerbeyi'nin denize dik ve önceki yerleşime paralel sokaklarla genişlediği açık bir şekilde okunabilmektedir (Şekil 2. 5.). Beylerbeyi'nin iç bölgelerinde kalan ve konut dokusunun devam etmediği kısımlarda, tarlalar görülmektedir. Moltke'ye ait 1836 tarihli haritada ise Kauffer'in 1819 tarihli haritasına göre daha az yapının haritaya işlendiği görülmektedir (Şekil 2. 6.). Haritada kıyıda yer alan büyük kütleli yapılar dışında, içeride yer alan yapıların büyük kısmına yer verilmemiş, alan büyük ölçüde orman alanı olarak gösterilmiştir. 1845 yılına ait Beylerbeyi Paftası'nda ise yerleşmenin kuzeye doğru ilerlemiş olduğu görülmektedir (Şekil 2. 7.). Ulaşım ağının güçlenmesi ve yerleşim politikalarının bir sonucu olarak yerleşimin 30 senelik bir aralıkta yoğunlaştığı gözlenmektedir.

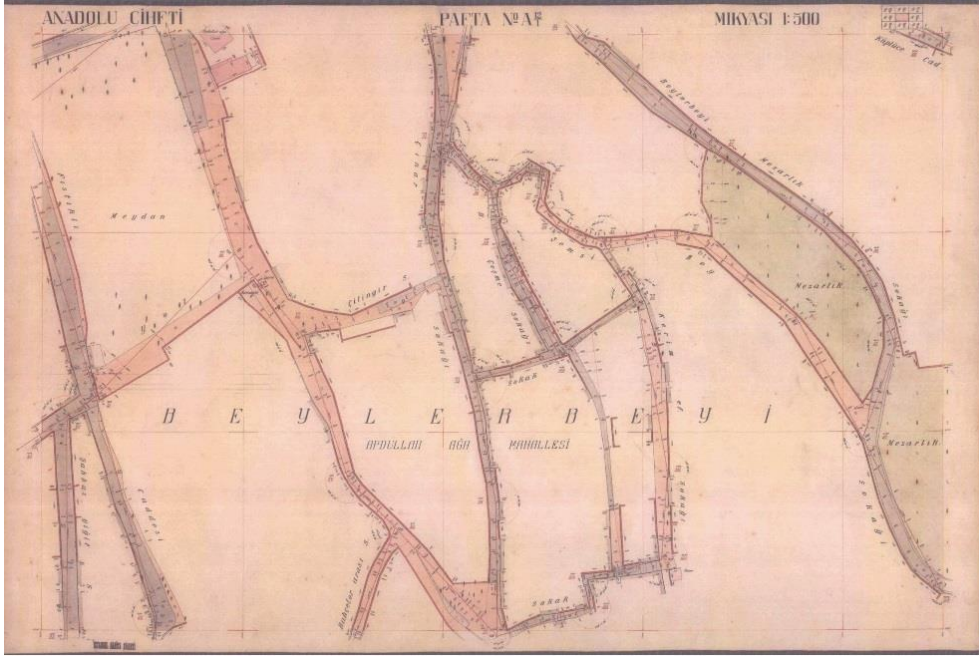
2.1.4.4. Cumhuriyet dönemi

19.yüzyılda Boğaziçi'nin İstanbul'daki fonksiyonu genelde şehrin banliyösü olarak görülmektedir. Ancak, 1923'te kurulan Cumhuriyet ile beraber devletin yönetim biçimi, toplumsal ve ekonomik yaşamdaki değişimler, imar uygulamalarında mekânsal farklılaşmaları da beraberinde getirmiştir. Konut alanları Suriçi'nden sur dışına taşıdığı gibi, Boğaziçi kıyıları devamlı konut kullanımı için tercih edilmeye başlanmıştır (Aysu,1989, s.22). Boğaziçi kıyılarının devamlı konut için tercih edilmesi, bu alanlarda nüfus yoğunluğunun artmasına sebep olmuştur.

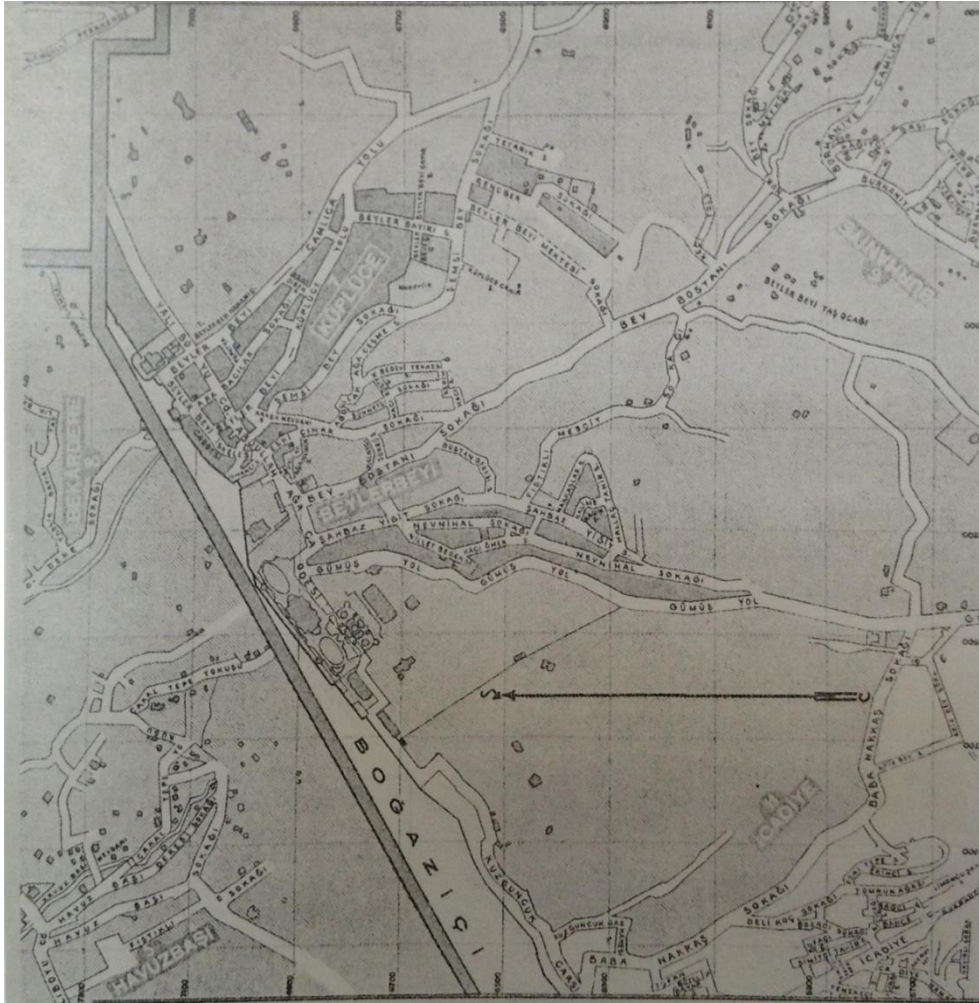


Şekil 2. 8.: Necip Bey'in Şehremaniti İstanbul Rehberi'nden 1924 tarihli Beylerbeyi Paftası (Baraz,1995, s.399)

- 1- Beylerbeyi Müdafaai Milliye Sineması, 2- Beylerbeyi İnas Numune Mektebi, 3- Beylerbeyi Hamid-İ Evvel Camii, 4- İskele, 5- Beylerbeyi Sarayı, 6- Hamam, 7- Polis, 8- Muvakkithane, 9- Araba Meydanı, 10- Kışla, 11- Tünel, 12- Istavroz Dere Camii, 13- Hamam, 14- Araba Meydanı Sokağı, 15- Namazgâh, 16- Çınar Sokağı, 17- Çeşme Sokağı, 18- Acıbadem Odaları, 19- Namazgâh, 20- Acıbadem Yokuşu, 21- Bostandere Sokağı, 22- Namazgâh, 23- Istavroz Deresi, 24- Mezarlık Sokağı, 25- Haceri Dergâhı, 26- Küplüce Caddesi, 27- Cami, 28- Küplüce, 29- Mektep Sokağı, 30- Şemsi Efendi Sokağı, 31- Çayır Sokağı, 32- Bayır Sokağı, 33- Çayır Çıkmazı, 34- Reşadiye Tekkesi Sokağı, 35- Reşadiye Bedevi Dergâhı, 36- Orta Sokak, 37- Çamlıca Caddesi, 38- Kahve, 39- Namazgâh, 40- İbrahim Tevfik Efendi Köşkü arazisi



Şekil 2. 9.: İstanbul Anadolu Ciheti Haritası (İstanbul Atatürk Kütüphanesi)



Şekil 2. 10.: 1934 tarihli İŞR'nden Beylerbeyi Paftası (Baraz,1995, s.394)

Tarihi haritalar incelendiğinde Beylerbeyi yerleşiminin hangi yönde geliştiği ve büyüdüğü izlenebilmektedir. Necip Bey'in 1924 tarihli Beylerbeyi Paftası incelendiğinde yapı adalarının günümüzdeki şeklini almaya başladığı ve yerleşimin şekillenmesi izlenebilmektedir. Çamlıca ve Bostandere Sokağı arterlerinin görece önemli ulaşım bağlantılarına dönüştüğü yol genişliklerinden anlaşılabilir (Şekil 2. 8.). Harita üzerinde önemli yapılar, cadde ve sokaklar numaralarla belirtilmiştir. Yeşil alanlar, orman ve tarım alanları gösterilmiştir. Yerleşmenin hala devam eden tarımsal bir değeri olduğu buradan anlaşılmaktadır. Orman ve koru alanlarının yerleşmede oldukça yoğun bir şekilde bulunması, Beylerbeyi'nin sayfiye yeri olma özelliğini devam ettirdiğini işaret etmektedir.

1930'lu yıllarda çizilen İstanbul Anadolu Ciheti Haritası'nda yapı adalarının formları belirginleşmeye başlamıştır (Şekil 2. 9.). Haritada Küplüce Mezarlığı, Eski Çınar Sokağı ve Şemsi Bey Sokağı belirgin olarak okunabilmektedir. Günümüzde Hacı Sabancı Anadolu Lisesi ve spor tesislerinin bulunduğu alan, haritada Meydan olarak tanımlanmıştır. Beylerbeyi Üretim Fidanlığı'nın yer aldığı alan ise, İstanbul Anadolu Ciheti Haritası'nda koruluk alan olarak gösterilmiştir.

1934 tarihli İŞR'nin Beylerbeyi Paftası'nda anıtsal yapılar dışında diğer yapılar gösterilmemiş, sadece yapı adaları belirtilmiştir (Şekil 2. 10.). Yol dokusunun iyice belirginleştiği haritada 1924 tarihli haritada gösterilen yeşil alanlarda yapılaşmanın başladığı izlenebilmektedir.



Şekil 2. 11.: 1946 Hava Fotoğrafi (İŞR)

1946 tarihli hava fotoğrafı Cumhuriyet dönemin başlarında bölgede yerleşimin sahil doğrultusunda yayıldığını ve karaya doğru daha önce oluşmuş sokaklar üzerinden devam ettiğini göstermektedir (Şekil 2. 11.). Tarımsal alanlar bu dönemde de görülebilmekte, Beylerbeyi'nde tarım faaliyetlerinin hala devam ettiği anlaşılmaktadır.



Şekil 2. 12.: 1966 hava fotoğrafı (İŞR)



Şekil 2. 13.: 1982 hava fotoğrafı (İŞR)

1960'lı yıllardan itibaren İstanbul'a olan hızlı göç ve buna bağlı olarak yaşanan nüfus artışı, Beylerbeyi'ni de etkilemiştir (Delimollalıoğlu, 1989, s.28). Gelişme süresince Boğaz'daki diğer köylere oranla Üsküdar ilçesi ve köyleri merkeze yakınlıkları nedeniyle daha fazla değişikliğe uğramıştır. Çoğunlukla ahşap evlerden oluşan doku, parçalanmaya başlamış, yeni kâgir yapılar yapılabilmesi için girişilen yıkımlara ve bakımsızlığa rağmen yine de önemli sayıda ahşap ev korunabilmiştir (Çubuk, 1971, s.64).

1966 tarihli hava fotoğrafında yerleşimin yoğunluğunun değişmediği izlenebilmektedir (Şekil 2. 12.). Ancak 1973 yılında tamamlanan Boğaz Köprüsüyle birlikte yaşanan yoğun yapılaşma hareketi, 1982 tarihli hava fotoğrafında okunabilmektedir (Şekil 2. 13.).

Yeni yapılar inşa edilirken daha fazla sayıda ailenin barınabileceği çok katlı bina yapımı hızlanmış, merkezde yer alan ahşap binaların bu amaçla yok edildiği gözlenmiştir. Sahilde, İskele Meydanı'nda yanan ve yıkılan birçok ahşap yalının yerine, Boğaz estetiğine, kontur ve gabarileriyle tarihsel dokuya uymayan betonarme binaların yapıldığı gözlenmektedir (Çiper, 1986, s.71).

Günümüze gelindikçe ulaşım ağlarının güçlenmesi, I. ve II. Boğaz Köprülerinin yapımı, yeni merkezlerin oluşumu sonucu Boğaziçi yerleşimi tercih edilen bir bölgeye dönüşmüştür (Delimollalıoğlu, 1989, s.28). Beylerbeyi de bu değişimden oldukça etkilenen bir yerleşim olmuştur.

Boğaziçi'nde olduğu gibi Beylerbeyi'nde de günümüzdeki konut alanlarının çoğunu gecekondu nitelikli alanlar oluşturmaktadır. Beylerbeyi'nin sırtlarındaki yeşil alanlar yok edilerek oluşturulan gecekondu yoğunluklu konut alanları, planlı yapılaşma alanlarından daha geniş bir arazi kaplamaktadır (Aysu, 1989, s.86). Sırtlarda yapılan gecekonduların zaman içinde genişletilip, yükseltilerek apartmanlaştığı ve sırtların bu tip yapılarla doldurulduğu görülmektedir (Çiper, 1986, s.74).

Yerleşime açılan koruluk, orman ve açık alanlar Beylerbeyi'nde Istavroz Çayırı başlangıcında ve Boğaziçi Köprüsü'nün güneyinde kalan yamaçta olmak üzere çeşitli alanlarda villa tipi konut alanı olarak değerlendirilmiştir (Aysu, 1989, s.88).

Günümüzde Beylerbeyi, Boğaziçi Köprüsü'nün ayaklarına ve Köprü'nün bağlantı yollarına yakınlığı ve 1965–1980 arasındaki yapılaşma nedeniyle eski doğal görünümünden çok şey kaybetmişse de, özellikle son yıllarda Boğaziçi'ndeki çarpık

yapılaşmayı bir ölçüde durdurabilen 1986 tarihli Boğaziçi Yasası uygulamasıyla, eski Boğaz köyü havasını, diğer köylere göre daha iyi korumuştur (Tekeli, 1994, s.202).

3. BEYLERBEYİ'NİN FİZİKSEL VE DOĞAL ÖZELLİKLERİ

3.1. Çalışma Alanının Tanımı

Çalışma alanı, Beylerbeyi'nin merkezini oluşturan daha çok ticari yapıların ve yalıların bulunduğu kıyı bölgesi ile, geleneksel konut mimarisinin hakim olduğu yamaçları kapsamaktadır. Deniz kıyısından tepeye doğru genişleyen çalışma alanı, batıda Beybostan Caddesi, güneyde Abdullah Ağa Çeşmesi Sokağı'na bağlanan Beylerbeyi Üretim Fidanlığı ile koruluk alan ve Şemsi Bey Sokağı, doğuda ise Beylerbeyi Çamlıca Caddesi'nden cephe alan yapılarla sınırlanmaktadır (Şekil A.3. 1.).

Beylerbeyi'nin ticaret merkezi ile geleneksel dokuyu barındıran konut alanını kapsayan çalışma alanında, incelenen yapı adedi 458 olup, tescilli yapı adedi 186'dır. Alan seçiminde, zaman içinde fiziksel zararlara uğrasa da, özgünlüğünü yitirmemiş yapıların çoğunlukta olması etkili olmuştur.

3.2. Kentsel Doku Özellikleri

Osmanlı Dönemi'nden itibaren yerleşmenin sınırları genişlemiş, ahşap köşk ve yalıların yapımıyla mimari karakter oluşmaya başlamıştır. İnsan ölçeğinde yapılaşan, organik gelişen Beylerbeyi, birbirine saygılı evleriyle etkili bir görünüme kavuşmuştur. Doğal çevre ile yapılaşmış çevrenin iç içe girdiği, yerleşimin sınırlarını orman ve bostanların çevrelediği kentsel dokunun 1960'lara kadar korunduğu söylenebilmektedir. 1960'larda İstanbul'da yaşanan göç, yerleşmenin ana eksenini olarak nitelendirilebilecek olan bazı tarihi yapıların ve ahşap evlerin yıkılarak yeni betonarme konutların inşa edildiği bir süreci başlatmıştır.

Geçmişten günümüze yaşanan değişimler ışığında Beylerbeyi'nde korunması gerekli kentsel doku özellikleri belgelenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda, Beylerbeyi kentsel doku özellikleri, sokaklar, vistalar, meydanlar ile avlu, bahçe ve benzeri çevresel değerler olmak üzere iki başlıkta incelenmiştir.

3.2.1. Sokaklar, vistalar, meydanlar

Organik sokak dokusu Beylerbeyi'ne karakterini veren topografyaya uyum sağlamaktadır. Topografyaya uygun olarak kıyaya paralel devam eden yollar onları dik kesen yollarla birleşmektedir. Bu organik sokak dokusu ve eğimli arazi, birbirinden ilginç vistalar sunmaktadır.

Kıyıda yalılar ayrıık nizamda ve geniş bahçeler içinde konumlanmışlardır. İskele Meydanı işlevine bağılı olarak bitişik nizamda binaların bulunduğu yapı adalarıyla çevrelenmiştir. Abdullağa Caddesi'nden sonra caddeye ve denize dik sokak ve yollarla ana yerleşim bölgesi başlamaktadır. Eğimin az olduğu yerlerde bitişik nizam, dik yamaçlardan inerken oluşan düzlüklerde ise ayrıık nizam ve setli bahçelerle yola ulaşan evler görülmektedir.

Denize paralel uzanan Abdullah Ağa Caddesi ve Çengelköy'e doğru bu caddenin devamı olan Yalıboyu Caddesi yerleşimin ana arteri niteliğindedirler. Abdullah Ağa Caddesi üzerindeki Beylerbeyi Sarayı ile Abdullah Ağa Camii ve Yalıboyu Caddesi üzerinde yer alan Beylerbeyi Külliyesi ve ticaret mekânları bu caddeleri önemli kılan unsurlardır. Abdullah Ağa Caddesi ile Yalıboyu Caddesi'ni dik kesen Çamlıca Caddesi, iki yanında cadde boyunca devam eden ticari yapı ve mekânlarıyla Beylerbeyi'nin çarşısı konumundadır (Şekil A.3. 2, Şekil A.3. 3.).

İskele Meydanı tarih boyunca toplanma mekânı olarak kullanılmış, ekonomik ve sosyal faaliyetlerin canlı olduğu bir işleve sahip olmuştur. Bitişik nizam düzenlenmiş, alt katların ticaret, üst katların ise konut işlevine ayrıldığı bu sokak boyunca bakkal, manav, kasap, küçük lokanta ve kahvehaneler yer almaktadır. Günümüzde meydan yaya öncelikli olarak kullanılmakta, araç giriş çıkışı kontrollü bir biçimde sağlanmaktadır. Restoranlar, manav, bakkal gibi fonksiyonların görüldüğü cadde daha çok konut bölgesine hitap eden bir ticaret yapısı sunmaktadır. Beybostanı Sokağı ve Eski Çınar Sokağı konut işlevinin yoğun olduğu sokaklardandır.

Beylerbeyi'nde Arnavut kaldırımı ve parke taşlı yollar taşıt trafiğinin yoğun olmadığı, asfaltlanmamış birkaç ara sokakta kalmıştır. İskele Caddesi (Şekil A.3. 4.), Şemsi Bey Sokak (Şekil A.3. 5.), Bedevi Tekkesi Sokağı (Şekil A.3. 6.), Sünnetçi Sokağı (Şekil A.3. 7), Hacı Rüstem Sokak arnavut kaldırımı ve parke taş kaplı sayılı sokaklardandır.

Konut alanlarının bulunduğu sokaklar Beylerbeyi'nde kıyı çizgisine paralel gelişmiştir. Paralel sokakları dik kesen sokaklar eğimli veya basamaklıdır ve bağlantı amacıyla açılmıştır (Şekil A.3. 8.).

Beylerbeyi'nin kıyıdan yamaçlara doğru artan eğimi birbirine paralel yollar arasında yokuşlar oluşturmuştur. Eğimli yollar arasında kalan konutlar yol kotunun altında katlara sahip olmuşlardır. Bu konutların birçoğunun yol cephesinden ve bahçeden olmak üzere ayrı girişleri bulunmaktadır (Şekil A.3. 9., Şekil A.3. 10.).

Ön cephelerinin Boğaz'a dönük olarak, tüm manzarayı rahatlıkla görebilecek şekilde konumlandırıldığı yapılar, denize paralel eğimin olduğu kıyı şeridi ile düzlüklerin olduğu yamaçlarda yapılabilmektedir. İç kesimlerdeki yapılaşmada arazi koşulları zorlayıcı olduğundan manzaraya yönelme esas olmamıştır. İki veya üç katlı ahşap yapıların giriş üstündeki katlarında yapılan çıkmalar manzaradan yararlanılmasını sağlamıştır. İnşa tarihi günümüze yaklaştıkça yapıların kat adetlerinin yükselmesi ile manzara imkânı ortadan kalkmıştır.

3.2.2. Avlu, bahçe ve benzeri çevresel değerler

Avlu ve bahçeler, Beylerbeyi için karakteristik ve önemli çevresel değerlerdir (Şekil A.3. 11.). Yapılar parselin tamamını kaplamamakta, bahçelere ve özel yeşil alana olanak vermektedir. Bahçe içlerinde havuz, çardak, teras düzenlemeleri bulunmaktadır.

Eğimden dolayı oluşan setler üzerinde yer alan binalarda bahçe duvarları genellikle oldukça yüksektir ve yol kotundaki avlu kapısından merdivenle bina giriş kotuna ulaşılmaktadır (Şekil A.3. 12, Şekil A.3. 13.). Bu tip yapılar genellikle Şemsi Efendi Sokağı, Beylerbeyi Küplüce Yolu'nun güneyi, Beylerbeyi Çayırı Sokak ile Abdullah Ağa Çeşmesi Sokağı üzerinde yer almaktadır.

Denize dik sokaklar ile az eğimli bölgelerde yer alan binalarda bahçe duvarı alçaktır. Bu binaların girişi yol kotu ile hemen hemen aynı seviyededir. Eğimin daha az olduğu sokaklarda konumlanan bu tür yapılar genellikle Beylerbeyi Küplüce Yolu'nun kuzeyi ve Beylerbeyi Çayırı Sokak, Şemsi Bey Sokağı ve Beyler Bayırı Sokak'ta yer almaktadır (Şekil A.3. 14., Şekil A.3. 15., Şekil A.3. 16.). Yol kotundan düşük bahçe içinde yer alan binalarda genellikle bahçe duvarı bulunmamaktadır. Bahçe duvarının bulunduğu durumlarda bu duvar görüşü engellemeyecek

yüksekliktedir. Beylerbeyi Küplüce Yolu'nun sonlarına doğru yol kotundan aşağıda konumlanan yapılar bulunmaktadır (Şekil A.3. 17.).

Yüksek duvarlara çevrilmiş bahçe içerisinde bulunan köşkların birçoğunda tuğladan veya taştan örülmüş kemerli ya da kemersiz bahçe kapıları bulunmaktadır (Şekil A.3. 18.). Düz, basık ve yuvarlak kemerli ahşap ve demir bahçe kapıları özgün dokuya karakter vermektedir. Özgün bahçe duvarları moloz taş malzemeden örülmüş olup, parsel sınırlarını belirleyici özellikleri vardır (Şekil A.3. 19.).

3.3. Anıtsal Yapılar

Beylerbeyi farklı dönemlerden kalma anıtsal yapılarıyla zengin bir kültür mirasına sahiptir. Bölgede yer alan 15 anıtsal yapının arasında yüzyıllardır varlığını sürdürenler olduğu gibi, yok olup tekrar yapılanlar ve günümüzde mevcut olmayanlar da bulunmaktadır. Anıtsal yapılar başlığında ilk olarak Beylerbeyi Sarayı incelenmiş, dini yapılar, su yapıları ve eğitim yapıları ayrı başlıklar altında tanımlanmıştır.

3.3.1. Beylerbeyi Sarayı

Bir sahil sarayı olan Beylerbeyi Sarayı'nın günümüzde bulunduğu alanda, 1829 yılında Sultan II. Mahmut tarafından yaptırılan ahşap Sahil Sarayı bulunmaktaydı (Şekil A.3. 20.). Mabeyn ve Harem daireleri, Serdab Köşkü, Sarı Köşk, Şevkabad, Küçük Yalı, Büyük Yalı ve Bendegan Daireleri, hamamlar, mutfaklar ve ahırlardan meydana gelen Beylerbeyi Sarayı, döneminin en büyük sahil sarayı olarak kabul edilmektedir. Sarayın büyük bir bölümü, 1851 yılında geçirdiği yangında yok olmuştur. Sarayın içerisinde yer alan Mermer Köşk haricindeki tüm yapılar Sultan Abdülaziz tarafından yıktırılmış olup, sarayın arazisine günümüzdeki Beylerbeyi Sarayı inşa edilmiştir (Şekil A.3. 21.). 1861-1865 yılları arasında inşa edilen Beylerbeyi Sarayı'nın mimarları Sarkis Balyan ile kardeşi Agop Balyan'dır (Batur, 1994, s.207).

Beylerbeyi Sarayı oldukça geniş bir arazi üzerinde yer almakta olup, eski saraydan kalan Mermer Köşk ve Büyük Havuz ile 1861-1865 yılları arasında inşa edilen Deniz Köşkları, Sarı Köşk, Paşa Dairesi, Ahır Köşkü, Mızık Dairesi, Geyiklik, Aslanhane, Güvercinlik ve Büyük Kuşluk'tan oluşmaktadır (Şekil A.3. 22.) (beylerbeyi.gov.tr).

Batı ve Doğu üsluplarının özelliklerini taşıyan Beylerbeyi Sarayı, Harem ve Mabeyn bölümleriyle Türk evi plan özelliği taşımaktadır. Saray, deniz cephesi, yan cepheler ve orta bölümleri ile üç kısım olarak tasarlanmıştır (Şekil A.3. 23.). Bodrum katı dahil olmak üzere üç katlı olan sarayın cephesi, birinci ve ikinci katları arasında yer alan silme ve kemerli pencerelerle hareketlendirilmiştir. Pencere aralarında ve yapının köşelerinde tek ve çift sütunlar yer almaktadır. Sarayın cephelerinde Grek ve Romen üslubunda kemer ve pencere tiplerinin kullanılması ile elde edilen dengeli bir simetri söz konusudur. Yapının her iki katında toplam altı salon, yirmi beş oda ile hela ve banyolar bulunmaktadır. Beylerbeyi Sarayı geniş bir rihtımın gerisinde yer almaktadır. Rihtım ile saray arasında, üzerinde kör pencereler ve dikdörtgen nişler açılmış bir duvar uzanmaktadır. Bu duvarın her iki ucunda, Harem ve Mabeyn Köşkü yer almaktadır (Eldem, 1969, s.437).

Deniz köşklerinin deniz cephesindeki köşeleri pahlanmış olup, yapının üstü sekizgen tabanlı ve çadır biçimli eğrisel bir çatı ile örtülmüştür (Şekil A.3. 24., Şekil A.3. 25.). Ahşap kaburgalı örtü, etek kısmında sivri kemerler oluşturarak altyapıya bağlanmaktadır. Kemerlerin altında daire ve dikdörtgen biçimli pencereler yer almaktadır. Her pencere çifti, at nalı kemer biçiminde profilli silmeler ile çevrilmiştir. Sarayın arka tarafında bulunan set bahçeleri Harem ve Mabeyn bölümlerini birbirinden ayırmaktadır. Birbirlerine merdiven ve rampalarla bağlı bu set bahçelerinin üstünde Sarı Köşk ve Mermer Köşk konumlanmıştır. Bu köşklerin önünde ise 80x30 metre boyutlarında bir havuz, havuzun yanında ise Ahır Köşkü yer almaktadır (Eldem, 1969, s.438).

Beylerbeyi Sarayı, 1984 yılında düzenlenen “Milli Saraylar Sempozyumu”nun ardından “müze saray” olarak tanımlanmıştır (beylerbeyi.gov.tr). Boğaziçi Köprüsü’nün yapımıyla parçalanmış bahçeleri ve çeşitli kuruluşların kullanımında iken özgünlüğünü kaybeden ya da ortadan kalkan diğer bölümleriyle Beylerbeyi Sarayı, varlığını tüm olumsuzluklara karşı sürdürmektedir.

3.3.2. Dini yapılar

Beylerbeyi Camii (Hamid-i Evvel Camii)

Bir yalıtı camisi olan Beylerbeyi Camii, 766 ada 4 parselde yer almaktadır. Cami, Beylerbeyi İskelesi’nin bulunduğu meydanın doğusunda, deniz kıyısında yer alır. Cami, bir sıbyan mektebi ve hamamın da içinde bulunduğu külliyenin bir parçası

olarak inşa edilmiştir. Geç Dönem Osmanlı camilerinde görülen başlıca özellikleri taşıyan yapı, genellikle Barok etkiler göstermekte ve XVIII. yüzyıl sonlarına doğru beliren üslup değişikliklerini plan, mimari kütle ve bezemesinde sergilemektedir (Şekil A.3. 26., Şekil A.3. 27.).

Beylerbeyi Camii'nin bulunduğu yerde daha önce Istavroz Sarayı'nın Hırka-i Şerif Dairesi bulunduğu bilinmektedir. Bu daire, 18. yüzyılda yıktırılarak yerine I.Abdülhamit tarafından 1778 yılında annesi Rabia Sultan'ın anısına Beylerbeyi Camii ve külliyesi inşa edilmiştir (Şekil A.3. 28.). Yapının mimarı Mehmed Tahir Ağa, bina emini ise Şehremini Hafız el- Hac Mustafa Efendi'dir (Batur,1994, s.203).

Külliye II. Mahmut Dönemi'nde (1810–1811) onarılmıştır. Caminin son cemaat yeri değiştirilerek yeniden yapılmış, tek minaresi yıkılarak, iki yeni minare inşa edilmiştir. Ayrıca külliyeeye bir muvakkithane eklenmiştir ve sıbyan mektebi, muvakkithanenin üst katına taşınmıştır. Bu değişikliklere ek olarak deniz kıyısında dört cepheli bir çeşme yaptırılmış ve caminin önündeki ritim genişletilerek duvarla çevrilmiştir (Batur,1994, s.203).

Kesme taş malzemedен inşa edilen Beylerbeyi Camii'nin ana mekânı kare planlıdır ve üzeri kubbe ile örtülüdür (Şekil A.3. 29.). Kubbe kasnağı, dört duvardaki dört büyük kemer aracılığı ile köşelerdeki dört küçük yarım kubbeye yaslanan sekizgen bir tabana oturmaktadır. Kubbe eteğinde yirmi pencere mevcuttur. Mermerden inşa edilmiş mihrabı dışarıya taşkındır ve üzeri yarım kubbe ile örtülüdür (Çiper, 1986, s.31).

Yapının kuzey cephesinde son cemaat yeri bulunur. Son cemaat yerinin üzerinde bulunan galeri, ana mekânın içine doğru uzanmaktadır. Ana mekânla galerinin ilişkisi kuzeybatı köşesinde yer alan bir merdivenle kurulmuştur. Yapının kuzey, doğu ve batı cephelerinde birer girişi mevcuttur. Doğu cephesindeki giriş, hünkâr mahfili girişidir. Camiye hem karadan hem de denizden ulaşmak mümkündür (Çiper, 1986, s.31).

Yapı, 13 Mart 1983 tarihinde, bitişiğindeki İsmail Paşa Yalısı'nda çıkan yangından büyük ölçüde zarar görmüş ve ahşap olan kubbesi tamamen, diğer bölümleri ise kısmen yanmış, ardından Vakıflar İdaresi'nce onarılarak 29 Mayıs 1983 tarihinde yeniden ibadete açılmıştır (Mülayim, 1992, s.76).

Abdullah Ağa Camii (Istavroz Camii)

Abdullah Ağa Camii, 702 ada 1 parselde yer almaktadır. Cami, Abdullah Ağa Caddesi ile Beybostanı Sokağı'nın birleştiği köşede yer alır (Şekil A.3. 30., Şekil A.3. 31). Diğer adı Istavroz Cami olan yapının girişi Abdullah Ağa Caddesi üzerinde yer alır.

Yapı, Sultan III. Murat'ın Bostancıbaşısı Abdullah Ağa tarafından 1581 yılında yaptırılmıştır (Baraz, 1995, s.20)

Kare planlı olan Abdullah Ağa Camii'nin alt katı kâgir, üst katı ahşap karkas olarak inşa edilmiştir (Şekil A.3. 32.). Yapının kuzey cephesinde yer alan son cemaat yeri yapıya daha sonra eklenmiştir. Yapının kuzeybatısında tek şerefeli bir minare yer almaktadır. Abdullah Ağa Camii'nin günümüzde mimari ve bezeme açısından önemli bir özelliği bulunmamaktadır. Yapının avlusunda iki katlı bir sıbyan mektebi yer almaktadır (Sayar, 2010, s.54).

Caminin zengin olan vakfı IV. Mehmet Dönemi'nde Yenicami Vakfı'na dahil edilmiş, daha sonra I. Abdülhamit Dönemi'nde Beylerbeyi Camii yapıldığında semt birliği ileri sürülerek I. Abdülhamit Vakfı'na katılmıştır (Koçu,1958, s.34)

Caminin zemin katı kâgir ve sarı badanalı, yukarısı ahşap ve krem rengi boyalıdır. Yapının tavanı ahşap, çatı kaplaması alaturka kiremittir. Camiye Abdullah Ağa Caddesi üzerinde bulunan camekânlı bir kapıdan geçilip, iki kanatlı ahşap bir kapıdan girilmektedir. Zemin kat pencereleri içten kemerli olmakla beraber giriş kapısının sağında ve solunda kadınlar mahfili bulunmaktadır. Mahfilin yanından ahşap bir merdivenle üst kata çıkılmaktadır (Baraz, 1995, s.20).

Yapı, I. Mahmut, I. Abdülhamit ve giriş kapısının üzerinde yer alan kitabesinden anlaşılacağı üzere 1832 yılında, II. Mahmut döneminde onarım görmüştür (Baraz, 1995, s.20).

1962 yılında Beylerbeyi sakinlerinden Hacı Ömer Özuzun tarafından caminin içi, 1966 tarihinde ise caminin dış cephesi esaslı bir onarımdan geçirilmiştir. 1967 yılında caminin camekân ve çatısı aynı kişi tarafından tamamen değiştirilmiştir. Abdullah Ağa Camii 1967'den sonra birkaç kez sel baskınına maruz kalmış ve 2004 tarihinde meydana gelen sel baskınında caminin döşemesi ve halıları kaldırılmıştır. Camide bulunan bazı tarihi eserlerin de zamanla kaybolmuş olduğu söylenmektedir.

2005 yılında caminin duvarları onarım görmüş olup, 2006 yılında ise cami avlusuna taş döşenmiştir (Üsküdar Belediyesi).

Hamil Efendi Tekkesi

Arabacılar Sokağı ile Eski Dibek Sokağı'nın kesiştiği köşede yer alan Hamil Efendi Tekkesi günümüzde mevcut değildir (Şekil A.3. 33.). Ahşap tekke binası ve yanında kâgir olarak yapılmış Osman Efendi Zade Esseyid Şeyh Mustafa İzzet Efendi'nin türbesinden oluşan yapı, 19. yüzyılın ikinci yarısında kurulan son devir tekkelerinden olup kurucusu, Şeyh Mustafa İzzet Efendi'dir. Kurucucusunun mezar taşı kitabesine göre tekkeye "Timariye Zaviyesi" de denmektedir (Baraz, 1995, s.292).

Bir tanımlamaya göre yapının bahçe kapısından içeri girildiği zaman sağda türbe, solda havuz bulunmaktaydı. Tekkenin cümle kapısından içeri girildiğinde bir sofa, çay ocağı, gusülhane, Dedegan odası ve yukarı kata çıkan merdivenler bulunuyordu. Üst kat sofasının sağında selamlıkta Şeyh odası, Şeyh odasının karşısında kubbeli semahane yer almaktaydı. Bu büyük sofadan Harem'e ve Mabeyin'e giden kapılar bulunmaktaydı. Tekkenin dış cephesi ve semahane kısmı kafesli pencerelerle çevrilmişti (Baraz, 1995, s.293).

Yapı, 1925 yılında Tekke ve Zaviyelerin kapatılması kanunu ile kapatılmıştır. 1946 yılında harabe haline gelen yapının bahçesindeki türbe ve lahitler Nakkaşbaba Mezarlığı'na taşınmıştır (Sayar, 2010, s.55).

Bedevi Tekkesi (Hüseyin Hıfzı Vakfı Külliyesi–Aşevi)

Bedevi Tekkesi Sokağı üzerinde 751 ada 37 parselde yer alan yapıya, Eski Çınar Sokağı ile Abdullağa Çeşme Sokağı'nın içinden ayrılan bir kavşaktadır (Şekil A.3. 34, Şekil A.3. 35.). Sokağa ismini veren tekke, selamlık, harem, mutfak, türbe ve tevhidhane bölümlerinden oluşmaktadır (Baraz, 1995, s.81).

Bedevi Tekkesi'nin tarihçesi ile özgün bilgiler, tekkede yer alan mermer yazıtlardan elde edilmektedir. Yazıtlarda Şeyh Hüseyin Efendi'nin 1854–1855 yılında tekkeyi tevhidhane, selamlık ve haremden oluşan bir bütün olarak inşa ettirdiği yazılıdır. 1916-1917'de Sultan V. Mehmet Reşad'ın haznedarı Dürefşan Kalfa'nın türbeyi tevhidhaneye ek olarak yaptırdığı ve mutfak bölümünü inşa ettirdiği yazıtlarda yer almaktadır.

Tekkeyi oluşturan binalar, arazinin eğimi nedeniyle batıdan başlayarak doğuya doğru kademelendirilmişlerdir. Tekke, güney yönünde dar, kuzey yönünde geniş bir bahçeye sahip olup, komşu binaların bahçeleriyle ve mezarlık ile çevrilidir. Tekkenin güneyinde özgün durumda tevhidhane ile bütünleştiği, fakat sonradan kâgir bir duvarla bu mekândan koparıldığı anlaşılan türbe bölümü yer almaktadır. Tevhidhanenin batısında günümüzde ayakta olan ahşap harem binası bulunmaktadır. Günümüze ulaşan mutfak ve altında yer alan sarnıç, tevhidhanenin doğusunda konumlandırılmıştır. Şeyh Hüseyin Tekkesi'nin selamlık yapıları günümüze ulaşmamıştır (Eyüpgiller, 2005).

Tevhidhane, dikdörtgen planlı, kâgir bir yapıdır (Şekil A.3. 36.). Tevhidhanenin kuzey cephesinin merkezinde giriş kapısı yer almaktadır. Üst örtüsünün ve duvarlarının büyük bölümünün 1940–1944 yılları arasında yok olduğu tahmin edilmektedir (Baraz, 1995, s.84). İçerisinde yedi sanduka bulunan türbe, yamuk planlı, kâgir bir yapıdır. Harem, dikdörtgen planlı, dört katlı ve özgün durumda ahşap karkas strüktüre sahip bir yapıdır. Mutfak, tevhidhanenin doğu duvarına bitişik olarak inşa edilmiş olup, dikdörtgen planlı bir mekândır (Eyüpgiller, 2005).

1925 yılında, Tekke ve Zaviyeleri kapatma kanunuyla kapatılan tekkenin idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne geçmiş, bakımsız kalan tekke, 1940 yıllarında çökmeye başlamıştır (Baraz, 1995, s.84).

Bedevi Tekkesi, 1974 yılında 7759 sayılı kurul kararıyla II. grup eser olarak tescil edilmiştir. 1992 yılı 4345 sayılı kurul kararıyla İstanbul Eğitim Vakfı'na tahsisi sağlanan Bedevi Tekkesi'nde, "Hüseyin Hıfzı Vakfı Külliyesi'ni Koruma ve Güzelleştirme Derneği" kurulmuştur. 1993 yılı 5576 sayılı kurul kararıyla restorasyon projesine aykırı uygulama yapıldığı gerekçesiyle inşa faaliyetlerini durdurma kararı alınmıştır. 1994 yılı 6422 sayılı kurul kararıyla onaylı projesine uygun olmayan eklerin yıkılmasına karar verilmiştir (VI No'lu KTVKKBK arşivi).

Bedevi Tekkesi restorasyon projesi kapsamında yapılan müdahaleler sonucunda harem binasının özgün plan krokisi değiştirilmiş, yapı betonarme olarak yeniden inşa edilerek cephesi ahşap kaplanmış olup, özgün kimliğini kaybetmiştir.

Beylerbeyi Namazgâhı

Günümüzde mevcut olmayan Beylerbeyi Namazgâhı'nın, Beylerbeyi Camii'nin yanında, İskele Kahvehanesi'nin bulunduğu yerde konumlandığı bilinmektedir.

Namazgâh, Anadolu Hisarı Namazgâhı'ndan sonra Boğaziçi'nin ikinci sahil namazgâhı olarak kabul edilmektedir (Yazıcıoğlu, 1980, s. 128).

R. E. Koçu, namazgâhın İstanbul'un fethinden çok önce buranın Türklerin eline geçtiği zamanlarda kurulmuş olduğunu söylüyorsa da bu bilgiyi doğrulayacak bir kanıt mevcut değildir (Çiper, 1986, s.36).

3.3.3. Su yapıları

Beylerbeyi su gereksinimini Çamlıca tepelerinden getirilen sularla karşılamış olup, çeşitli devirlerde birçok su yapısı yaptırılmıştır. Su yapıları başlığı altında sarnıçlar, çeşmeler ve hamamlar incelenmiştir.

Sarnıçlar

Beylerbeyi İskelesi civarından Havuzbaşı'na kadar, birçok kapalı su sarnıcı olduğu bilinmektedir. Beylerbeyi Çamlıca Yolunun başında dört gözlü, 7x12 metre boyutlarında bir sarnıç; Yalıboyu Caddesi'nin sed tarafında, Prof. Nedim Mazhar'ın köşkü arkasındaki bahçesinde bir kuyu; aynı köşkün ön tarafında başka bir kuyu bileziği; köşkün ilerisinde cadde üzerinde bir grup halinde 3 adet sarnıç, Fıstıklı Yokuş'un iki başında birer sarnıç; Koruluk Sokak'ta 18 metre uzunluğunda bir sarnıç ve Küplüce sırtları başlangıcında Damat Mahmut Paşa Köşkü'nün bahçe duvarı yakınlarında üstü tonozlu bir diğer sarnıç bulunmaktadır (Ekicigil, 1982, s.2673).

1. Abdülhamit Çeşmesi

Küplüce'den Beylerbeyi'ne inen Çamlıca Caddesi üzerinde, 1702 ada 67 parselde yer alan meydan çeşmesi, Hamid-i Evvel Camii'nin de bânisi olan Sultan 1. Abdülhamid tarafından 1811 yılında yaptırılmıştır (VI No'lu KTVKKBK arşivi).

“Üçüzlü Çeşme” de denilen 1. Abdülhamit Çeşmesi'nin arkasında yedi metre yüksekliğinde bir de su sarnıcı bulunmaktadır (Şekil A.3. 37.). Ön yüzü mermerden olan çeşme, dört gömme sütunla üç bölüme ayrılmıştır. Sütunlara ve ayna taşlarına oymalı kemerler ve süsleyici motifler işlenmiştir. Üç yüzünde de birer musluk ve birer tekne bulunan çeşmenin kitabesi bulunmamaktadır (Çiper, 1986, s.43).

1974 yılında 7759 sayılı kurul kararıyla çeşme ve haznesi korunması gerekli eski eser olarak tescil edilmiştir. 2008 yılı onaylı restorasyon projesi kapsamında çeşme ve haznesinin onarımı gerçekleştirilmiştir (VI No'lu KTVKKBK arşivi).

Sultan I. Mahmut eşmesi

Sultan I. Mahmut tarafından 1753 yılında İstavroz Meydanı'nda İskele Caddesi'nde yaptırılmıştır (Şekil A.3. 38**Error! Reference source not found.**). Kufeki taşından yapılan çeşmenin önünde kilise harabesi bulunmaktaydı (Çiper, 1986, s.40). Klasik kemerli, önü saçaklı, üstü çatılı ve kiremit örtülü, ayna taşı kabartma mermerindendi. Teknesi çukurda kalmış olup, kitabesi kemerin üstünde bulunmaktaydı.

Sultan I. Mahmut eşmesi, Üsküdar–Beykoz yolu ve 1970'de Boğaziçi Köprüsü çevre yolu tanzimi sırasında ortadan kaldırılmıştır (Baraz, 1995, s.375).

Sultan II. Mahmut eşmesi (İskele Meydan eşmesi)

766 ada 2 parselde yer alan İskele Meydan eşmesi, Sultan II. Mahmut tarafından Beylerbeyi Camii onarılırken cami yanındaki namazgâh içerisine 1811 yılında yaptırılmıştır (Şekil A.3. 39.).

eşme, kare kaideli bir sütun şeklinde inşa edilmiştir. Dış bükey mermer ayna taşının iki yanında köşeli gömme sütunlar yer alır. Baş tabanda dalgalı silmeler arasında üzerinde ayet yazılı bir kitabe yer alır. Dalgalı saçağının üzerinde geniş akantus yapraklarıyla çevrilmiş II. Mahmud'un tuğrası, tuğranın yanlarında da konsollar üzerinde yükselen iki hayat ağacı motifi bulunmaktadır (istanbulkulturenvanteri.gov.tr).

Tekke eşmesi

751 ada 30 parselde yer alan Tekke eşmesi, Bedevi Tekkesi Sokak ile Hacı Kerim Sokağı'nın birleştiği kavşağın solundadır (Şekil A.3. 40.). Çeşmenin yapılış tarihi ile ilgili kesin bir bilgiye sahip olmamakla beraber, Bedevi Tekkesi'nin inşası ile yapılmış olduğu düşünülmektedir (Baraz, 1995, s.100).

1974 yılında 7759 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. 2002 yılında 13055 sayılı kurul kararıyla I. grup eski eser olarak belirlenen çeşme, 2002 yılında onaylanan restorasyon projesi ile onarılmıştır (VI No'lu KTVKKBK arşivi).

Haznesi kesme taştan yapılmış olup, çatısı saçaklı ve kiremit örtülüdür. Günümüzde mevcut olmayan kitabesi ve ayna taşı mermerden yapılmış olup, mermer teknesi ile lülesi bulunmaktadır (Baraz, 1995, s.100).

Atababa eşmesi

773 ada 8 parselde yer alan Atababa eşmesi, Eski Dibek Sokağı ile Arabacılar Sokağı'nın kesiştiğı noktada konumlanmıştır (Şekil A.3. 41, Şekil A.3. 42.). İki cepheli olan ve ayna taşının üzerinde kitabesi bulunan çeşmenin ön yüzü Eski Dibek Sokağı'na inen merdivenli yola, arka yüzü bahçeye bakmaktadır.

Çeşmenin bulunduğu parselin yan parselinde eskiden, bir mescit ve türbenin bulunduğu söylenmektedir. eşmeye ait restorasyon raporunda, mescit ve türbeyle ait olduğu düşünölen mermer kalıntılar ve bir sütün ortaya çıktığı belirtilmektedir (VINO'lu KTVKKB arşivi).

Atababa eşmesi, 2002 yılında onaylanan restorasyon projesi kapsamında yenilenmiştir.

Beylerbeyi Hamamı

Beylerbeyi Camii'nin kible tarafında ve avlu kapısı Yalıboyu Caddesi üzerinde, 766 ada 20 parselde yer alan Beylerbeyi Hamamı, Beylerbeyi Camii'ne akar olarak yaptırılmış olup, 1778'de I. Abdülhamit Dönemi'nde inşa edilmiştir. Yapının mimarı Mehmet Tahir Ağa ve bina emini de Mustafa Efendi'dir (Baraz, 1995, s.131).

Hamamın girişine, sokağı açılan bir geçit ile ulaşılmaktadır. Çatı fenerinden ve sekiz penceresinden ışık alan ahşap tavanlı camekânın üç tarafı soyunma odaları ile çevrilidir (Şekil A.3. 43.). Tonozlar ile örtölü ılıkılıkta üç halvet ve iki tuvalet bulunmaktadır (Şekil A.3. 44.). Ilıklıktan geçilen koridorun sağ ve sol tarafında, üstleri kubbe ile örtölü birer halvet yer almaktadır. Koridorun sonundaki mekânda ise, sağda birer kurnalı iki halvet ile solda dört kurnalı eyvan bulunmaktadır. Mekâmı örten iki kubbenin ortasındaki kemerin altında sekizgen göbek taşı yer almaktadır (Haskan, 1995, s.66-67).

Beylerbeyi Hamamı günümüzde hizmet vermeye devam etmektedir.

Istavroz Hamamı

Istavroz Hamamı, Abdullağa Hamamı Sokağı'nda Abdullağa Camisi'nin yanında, 702 ada 2 parselde yer almaktaydı (Baraz, 1995, s.24). Günümüzde mevcut olmayan hamamın bulunduğu arazi, otopark olarak işletilmektedir.

Yapı, 1618 tarihinde inşa edilmiş olup, II. Osman'ın Sadrazamı Öküz Mehmet Paşa'nın vakfidir. Yapının planına ait herhangi bir bilgi mevcut değildir. İlk olarak 1633 yılında yanan yapı, daha sonra tekrar yangın geçirmiş ve yeniden inşa edilmiştir (Halıcı, s.166). Yapı, 1943 yılında harabe halindeyken yıktırılmıştır (Baraz, 1995, s.24).

3.3.4. Eğitim yapıları

1. Abdullah Ağa (Istavroz) Camii Mektebi

Abdullah Ağa Mektebi, Abdullah Ağa Camii'nin avlusunda, 702 ada 1 parselde yer almaktadır (Şekil A.3. 45.). Abdullah Ağa'nın yaptırdığı hayır eserlerinden biri olup, ilk olarak cami ile aynı tarihte 1581'de inşa edilmiştir. Daha sonra yeniden inşa edilen iki katlı ve ahşap olan mektepte yedi oda bulunmaktadır. Mektep bir süre nahiye müdürlüğü, karakol ve nüfus müdürlüğü olarak kullanılmıştır (Baraz, 1995, s.26). Yapı, Abdullah Ağa Camii restorasyon projesi kapsamında 2014 yılında yenilenmiş olup, günümüzde Hamid-i Evvel Kur'an Kursu olarak kullanılmaktadır.

Sultan II. Mahmut Mektebi ve Muvakkithanesi

II. Mahmut Mektebi ve Muvakkithanesi, Beylerbeyi Cami Külliyesi'nin içerisinde, 766 ada 23 parselde yer almaktadır. II. Mahmut, mektebi, Beylerbeyi Camii'nin bir kanadı üzerine yaptırmıştır (Şekil A.3. 28., Şekil A.3. 46.).

Yapının U şeklindeki planı, yarım daire ve dikdörtgen iki kütleli birleşimdir. Cephesi mermerle kaplı olan yapı iki katlı olup, geniş saçaklı bir çatıya sahiptir. Yapının üst katı mektep, alt katı ise muvakkithanedir (Baraz, 1995, s.379).

Yapının alt katında bir oda ve salon, üst katında ise bir dersane ile biri küçük, üç oda mevcuttur. Mektebin üç tarafında 15 pencere bulunmaktadır (Çiper, 1986, s.47). Pencereler iki kat boyunca sık aralıklarla yerleştirilmiştir. Geniş ve dikdörtgen pencerelerin aralarında yarım payeler bulunmaktadır. Zemin kat ile birinci kat arasında mermer bir silme dolaşır. Silmenin altında bütün yapı boyunca devam eden hat, cephe süslemesi olarak göze çarpmaktadır. Zemin kat ile birinci kat arasında yer alan silmenin altında Muvakkithane'nin yapıldığı tarihi içeren bir kitabe yer almaktadır (Kumbasar, 2008, s.82).

Yapı, 1940–1950 yılları arasında Türkiye Kızılay Cemiyeti ve Spor Kulübü tarafından kullanılmıştır. Yapı, “Dini Eserler Kütüphanesi” olarak kullanılmak üzere VAKSA tarafından onarımdan geçilerek Üsküdar Müftülüğü’ne devredilmiştir. 1988 yılından itibaren Sabancı Dini Eserler Kütüphanesi olarak kullanılmaktadır (Halıcı, s.158). Muvakkithane, 1974 yılında 7759 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. 2006 yılında, basit onarım kapsamında iç cephe boyası yenilenmiştir (VI No’lu KTVKKBK arşivi).

3.4. Sivil Mimarlık Örnekleri

Sivil mimarlık örnekleri yalılar ve köşkler ile Beylerbeyi Vapur İskelesi olmak üzere iki ayrı başlık altında incelenmiştir.

3.4.1. Yalılar ve köşkler

Başmabeyinci Arif Bey Yalısı

777 ada 3-4 parselde yer alan Başmabeyinci Arif Bey Yalısı, Beylerbeyi İskelesi’nin arkasında, İskele Caddesi’nde yer alır (Şekil A.3. 47.). Yalı, önündeki kayıkhaneden dolayı “Havuzlu Yalı”, ”Halil Paşa Yalısı”, çoğunlukla da ”Başmabeyinci Arif Bey Yalısı” olarak anılmaktadır (Şekil A.3. 48.). 1840-1850 yılları arasında Damat Abdullah Paşa’nın torunu olan İsmail Bey tarafından yaptırılmıştır. Yalı, İsmail Bey’den miras yoluyla Temyiz Azası olarak görev yapmış olan Arif Bey’e geçmiştir. Yalının, Hassa mimarlarından Sarkis Balyan veya Amira Karabet Balyan tarafından inşa edildiği düşünülmektedir (Erdenen, 2006, s.306). Arif Bey Yalısı, GEEAYK tarafından 1970 tarihli 5595 sayılı kurul kararıyla tescil edilmiştir.

Kaynaklara göre Arif Bey Yalısı’nın kuzey bölümü selamlık dairesi olup, kıyıda Yalıboyu Caddesi’ne kadar uzanmakta ve müstemilatı içermekteydi (Erdenen, 2006, s.308). Özgün halinde yalının bahçesi olup, sonrasında Sultan Abdülmecit’in isteğiyle geri çekilerek meydan olarak düzenlenen alan, İskele Meydanı olarak günümüze ulaşmıştır (Baraz, 1995, s.56). Yalının güney bölümünde yer alan 3 katlı ahşap yapı, 1850 yılından sonra harem dairesi olarak inşa edilmiş olup, 1971 tarihinde II. grup korunması gereken yapı olarak tescil edilmiştir (Erdenen, 2006, s.307).

Yapının dikdörtgen plana sahip selamlık dairesinin ikinci ve üçüncü katlarında, dikdörtgen orta sofa ve sofanın iki başında çıkmalı odalar yer almaktaydı (Şekil A.3. 49.). İkincil mekânlar servis mahallerinden oluşmaktaydı. Deniz cephesinde ikinci ve üçüncü katlarda on sekizer pencere olan yalı, ahşap karkas yapım tekniği ile inşa edilmişti. Harem dairesi olarak inşa edilen ahşap yapı, Erdenen'e göre ölçülü pencereleri ve cephenin ortasında yer alan cumbası ile klasik tarzdaydı (Erdenen, 2006, s.308).

1977 yılının Ocak ayında Arif Bey Yalısı ve bitişiindeki ahşap yapı tamamen yanmıştır. Betonarme bir apartman olarak yeniden inşa edilen yalının, dış mimarisinde ahşap görünümü korunmuştur.

Debre Mebusu İsmail Hakkı Paşa Yalısı

766 ada 5 parselde yer alan İsmail Hakkı Paşa Yalısı, Beylerbeyi Camii'nin bitişiğinde konumlanmıştır (Şekil A.3. 50., Şekil A.3. 51.). 1890 yılında Mimar Vallauray tarafından yapılmıştır (Erdenen, 2006, S.303, 305).

Sultan II. Abdülhamid döneminde ordu müteahhidi olan İsmail Hakkı Paşa, yalıtı Mehmet Tahir ailesinden satın almıştır. Günümüzde İsmail Hakkı Paşa'nın torunlarına ait olan yalının, bahçe yönü harem, deniz yönü selamlıktır (Erdenen, 2006, S.304)

Doğu-batı, kuzey-güney yönünde simetrik olan yapı, iki katlı ve iki bölüm halinde inşa edilmiştir (Şekil A.3. 52.). Ön ve arka cephesinde çıkmalar bulunan yapının pencereleri, sofalarında yarım daire, alt katta demir lokmalı dikdörtgen olarak planlanmıştır. İç kısımlarda yer alan tavan dekorasyonu ve duvarlardaki kalem işleri ile yalı döneminin oldukça değerli bir örneği olarak kabul edilmektedir (Erdenen, 2006, S.304). Geometrik desenli bordürlerin arasına manzara ve mimari konulu resimler yapıldığı anlatılmaktadır (istanbulkulturenvanteri.gov.tr).

İstanbul Kültür Envanteri kayıtlarına göre iki katlı sahilhanenin 19 odası, 6 sofası, 3 holü bulunmakta, yapının katları birbirlerinden ahşap silmeyle ayrılmaktadır. Zemin katta kayıkhaneye kalıntısı ile geride tamamen camekânla yenilenen kayıkhaneye girişi yer almakta olup, yapının üzerinin kiremit çatı ile örtülü olduğu bilinmektedir (istanbulkulturenvanteri.gov).

İsmail Hakkı Paşa Yalısı 14 Mart 1983 yılında tamamen yanarak ortadan kalkmıştır. Yalı, eldeki rölöve çizimleri ve fotoğraflara dayanılarak, Turizm Bakanlığı'nın tahsis ve onayı ile "Yalı Turizm Yatırımları ve İşletmeciliği A.Ş." tarafından, 1993-1996 tarihlerinde, yeniden inşa edilmiş (Şekil A.3. 53.) ve Bosphorus Palace Hotel olarak kullanıma açılmıştır (bosporuspalace.com).

İsmail Terazi Köşkü

765 ada 6 parselde yer alan İsmail Terazi Köşkü, Beylerbeyi İskelesi'ne inen sokakta yer almakta olup, denize cephesi bulunmamaktadır (Şekil A.3. 54, Şekil A.3. 55.). Ahşap ve kâğıt yapım tekniği ile inşa edilmiş olduğu bilinmektedir. Yalı, 1970 tarihli 5955 sayılı kurul kararı ile II. grup eser olarak tescil edilmiş olup, 1981 yılında onaylanan restorasyon projesi kapsamında yenilenmiştir.

Yapı geçirdiği onarımlar sonucu bazı değişikliklere uğramıştır. Zemin katta yer alan kapı ve pencerelerinin dükkân kullanımı doğrultusunda genişletildiği ve değiştirildiği gözlenmektedir.

Ayaşlı Yalısı

Ayaşlı Yalısı, Beylerbeyi Yalıboyu caddesinde 765 ada 3 parselde bulunmaktadır (Şekil A.3. 56, Şekil A.3. 57.).

Yalının ilk sahibi Talat Bey'dir (Çeçener, 2008, s.71). Yıllar içinde harap olan yalı, 1936 tarihinde Münevver Ayaşlı tarafından Mimar Sedat Hakkı Eldem'e yeniden yaptırılmıştır. Sedat Hakkı Eldem'in geleneksel karniyarık plan tipine benzer şekilde tasarladığı 1938 tarihli yapı, kâğıt ve 2 katlı olarak inşa edilmiş olup, yalının birinci katı ortadan cumbalı olarak tasarlanmıştır. Yalı, Münevver Ayaşlı Özel Vakfı'ndan 1999 yılında kiralanmıştır. Yalı, 2000 yılından beri Beylerbeyi Villa Bosphorus adıyla işletilerek restoran olarak kullanılmaktadır (arkitera.com).

İhsan Bey Yalısı (Çukur Yalı)

765 ada 2 parselde yer alan yalı Beylerbeyi sahilinde yer almaktadır. 19. yüzyıl yapısı olan iki buçuk katlı ahşap yalı, Ayaşlı Yalısı'nın yan parselinde konumlanmıştır (Şekil A.3. 58.).

Çukur Yalı'nın ilk sahibi Bursalı Şemsi Efendi'dir. Yalı, ismini yalıyı Şemsi Efendi'den satın alan İhsan Bey'den almıştır (Baraz, 1995, s.220)

İhsan Bey Yalısı'nın içerisinde asma katlı semahanesi olup, Bursa Mevlevihanesi'nin yazlık şeyh evi olarak kullanılmıştır (Baraz, 1995, s.220). Yalının bahçesinde İskele Sokağı'na cepheli 2 katlı ahşap bir ev (Şekil A.3. 59.) daha bulunmaktaydı (Çeçener, 2008, s.71).

İhsan Bey Yalısı 1980 yılında geçirdiği esaslı bir onarım ile turistik tesis haline getirilmiştir (Şekil A.3. 60.). Restorasyon projesi kapsamında yapılan müdahaleler sonucu, yalının mimari yapısı değiştirilerek 3 katlı apartman şekline dönüştürülmüş, bahçedeki 2 katlı ahşap ev yıkılarak yerine otopark yapılmıştır (Erdenen, 2006, S.316).

3.4.2. Beylerbeyi Vapur İskelesi

781 ada 1 parselde yer alan Beylerbeyi Vapur İskelesi, Şirketi Hayriye'nin 1854-1855 yıllarında yaptırdığı üçüncü iskeledir.

İlk yapıldığında bilet gişesi ve bekleme alanı bulunmayan iskeleye bilet gişesi, 1881 yılında eklenmiştir (Şekil A.3. 61, Şekil A.3. 62, Şekil A.3. 63.). Bu süre içinde iskele etrafında bulunan dükkânlar, Şirketi Hayriye tarafından kiralanarak bekleme alanı olarak kullanılmıştır. 1920 yılından sonra, meydandaki biletçi kulübesi kaldırılarak, iskeleye bilet gişesi ve bekleme salonu ilave edilmiştir. 1935-1945 yılları arasında üzerinde iki çınar ağacı ve park alanı bulunan meydan, 1945'te parkın kaldırılması ve paket taş döşenmesi ile günümüzdeki haline gelmiştir (Baraz, 1995, s.185-187).

Beylerbeyi Vapur İskelesi dikdörtgen planlı bir kütleyle sahiptir. Yolcu salonu iskelenin kuzeydoğusunda; gişe ve memur odası yapının ortasında yer almaktadır (istanbulkulturenvanteri.gov.tr).

Ahşap olan tek katlı iskelenin iki yanında sivri kemerli pencereler yer alır. Yolcu çıkışı cephenin batı ucunda, ana çatının altından bir geçişle düzenlenmiştir. Bu bölümün yanında küçük bir pencere yer alır. Pencereler kemer eğrisini de içine alan ahşap pervazla çerçevelenmiştir. Bir saçakla sonlanan yapı üstte kırma çatılıdır. Pencere pervazları ile dış pervaz pembe yağlı boyalı, diğer bölümler ahşap kaplamalı olup, üzeri beyaz boyalıdır. Güneydoğu cephesi de benzer şekilde biçimlenmiştir. Yolcu çıkış bölümünün çatısı ise ahşap dekoratif payandalarla desteklenmektedir. Bu bölümün yanında demir şebekeli, düz atkılı gişe penceresi vardır. Kuzeydoğu ve

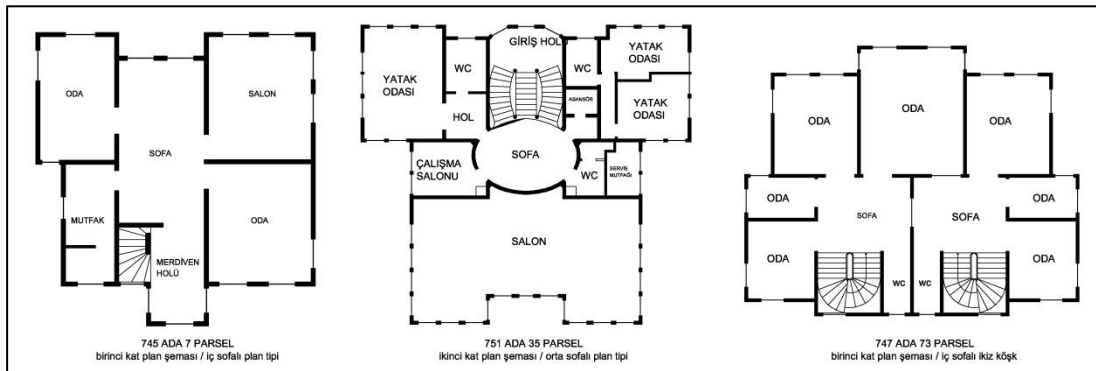
güneybatı yan cephelerde de aynı biçim ve özellikle sivri kemerli birer pencere bulunmaktadır (istanbulkulturenvanteri.gov.tr).

3.4.3. Geleneksel konutlar

Beylerbeyi, büyük bir bölümü 19. yüzyıla tarihlenen geleneksel konut dokusu ile zengin bir mimari birikime sahiptir. Yerleşmenin organik gelişen yerleşimi doğa ve topografya ile bütünleşmektedir. İskele ve çarşı çevresinde yoğun olan kentsel doku, çeperlere doğru gidildikçe seyrekleşmektedir. Yerleşmenin özgün dokusunun büyük ölçüde korunmuş olması, tez çalışması kapsamında gerçekleştirilmesi gereken tipolojik analizler için yeterli bilgiyi sağlamaktadır.

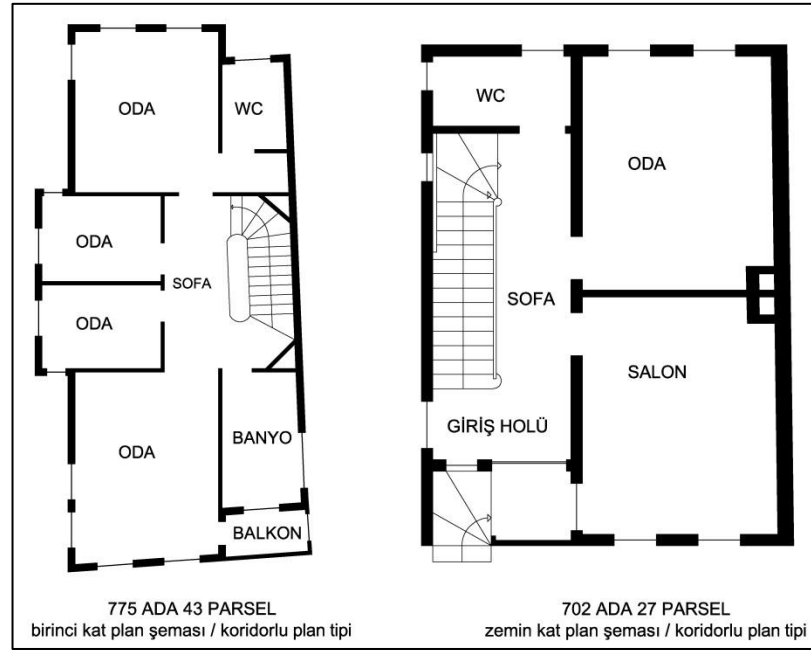
3.4.3.1. Mekânsal özellikler

Beylerbeyi'nde incelenen geleneksel plan şemaları, sofanın konut içerisindeki yerini büyük ölçüde koruduğunu göstermektedir. Yaygın olarak iç sofalı ve bazı örneklerde orta sofalı plan şemaları koruma kurulu dosyalarında yer alan rölöve çizimlerinden tanımlanmıştır (Şekil 3. 1.). Çalışma alanı sınırları içerisinde ikiz olarak tasarlanan köşkler de tespit edilmiştir. Geç dönem plan şemalarında ev yaşamının başlıca çekim merkezi olan sofa işlevini kaybederken, koridorlu mekânsal dağılıma sahip düzenleme örneklerine rastlanmaktadır (Şekil 3. 2.). Bazı örneklerde önceleri sofa olarak kullanılan mekanlar odaya dönüşmüş, yeni işlevler yüklenmişlerdir.



Şekil 3. 1.: Plan Şemaları (VI No'lu KTVKKBK Arşivi)

Beylerbeyi yerleşimindeki geleneksel konutlar incelendiğinde iç sofalı plan tipi görülen yapılar çoğunlukla bitişik nizam düzende yer almaktadır. Orta sofalı plan şeması ise daha çok büyük kütleli yapılarda kullanılmıştır.



Şekil 3. 2.: Plan Şemaları (VI No’lu KTVKKBK Arşivi)

Çalışma alanında incelenen konutların mekan düzeninde zemin katta yapı/depo girişleri, mutfak, yaşama mekânı ve ıslak hacimler; üst katlarda ise servis mutfakları, sofa ve ona açılan oturma ve yatak odaları mevcuttur. Katlar arasındaki bağlantı, ahşap merdivenler aracılığıyla sağlanmaktadır. Geleneksel konutlar, tümüyle konut olarak ya da zemin katların ticari üretim veya depo amaçlı kullanıldığı konutlar olmak üzere iki biçimde tasarlanmıştır. Parselin durumuna göre ve birinci kat esas alınarak düzenlenen yapılarda, kimi örneklerde zemin katın bir yaşama katı olarak da kullanıldığı gözlemlenmiştir.

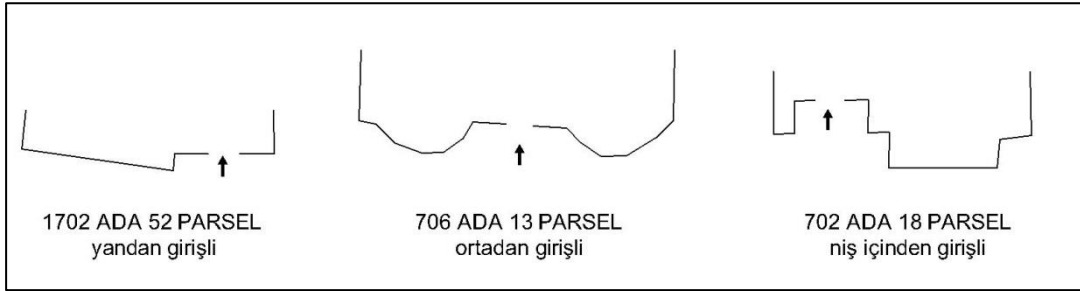
Koruma Kurulu dosyalarında yapılan incelemeler doğrultusunda, giriş holünden merdivenlerle yukarı çıkıldığında, kare veya dikdörtgen planlı kapalı bir hol/sofa mekânı ile ona açılan odaların bulunduğu gözlemlenmiştir. Bu odaların oturma amaçlı kullanıldığı gibi, yatak odası olarak kullanıldıkları da bilinmektedir.

Düzenli geometrisi olmayan parseller üzerine konumlanmış olan bazı yapıların ikinci katlarından sokağa doğru taşan kapalı çıkmalara sayesinde, daha geniş ve düzgün planlı mekânlar elde edilmiştir. Bitişik nizam olan konut tiplerinin birçoğunda ise, en üst kattaki odadan çıkılabilen, daha çok seyir ve çamaşır kurutma amaçlı kullanılan değişik büyüklüklerde balkonlara rastlanmaktadır. Bu balkonlar, bitişik nizam konut dokusu içindeki yapıların nefes almasını sağlayan çıkmalardan sonra, en önemli ikinci öge olarak göze çarpmaktadır.

3.4.3.2. Cephe ve çıkma özellikleri

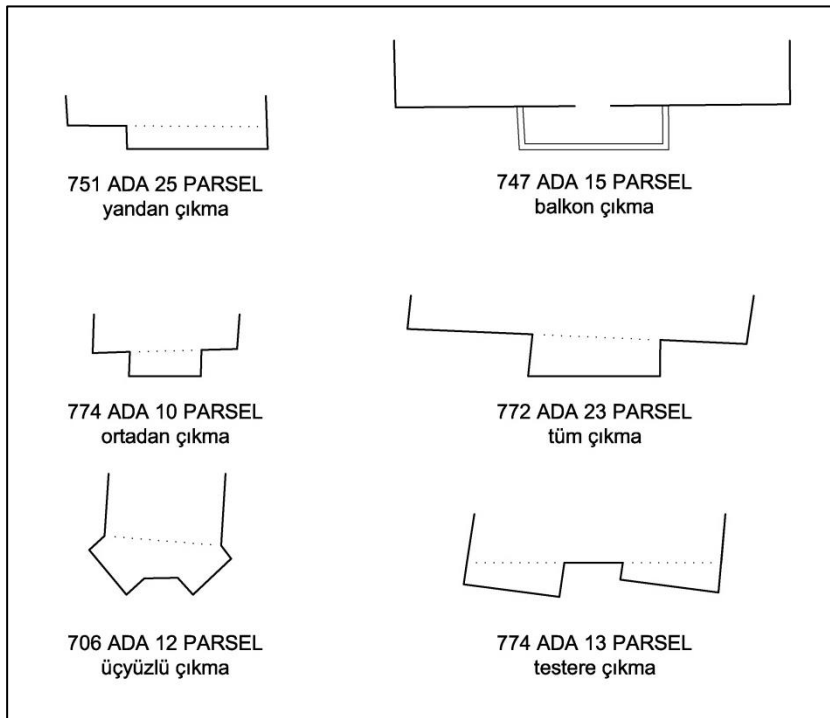
Beylerbeyi'ndeki sivil mimarlık örneklerinde cepheler birbirleri arasında farklılıklar göstermekle beraber, yapım sisteminin getirdiği ortak özellikleri de taşımaktadırlar.

Çalışma alanı içerisindeki yapılara girişler ortadan (Şekil A.3. 64.), yandan (Şekil A.3. 65.) ve niş içerisinden (Şekil A.3. 66.) sağlanmaktadır (Şekil 3. 3.).



Şekil 3. 3.: Yapı Girişleri (VI No'lu KTVKKBK Arşivi)

Bina girişleri yol kotunda olabildiği gibi yol kotundan aşağıda veya yukarıda konumlanabilmektedir. Giriş merdivenli olabildiği gibi düzayak olarak da yapılabilir. Giriş kapısı üzerinde yer alan açık, kapalı ya da yarı açık çıkma saçak görevi görerek girişi hava etkilerine karşı korumakta, aynı zamanda görsel olarak girişin cephedeki yerini vurgulamaktadır.



Şekil 3. 4.: Çıkma Tipleri (VI No'lu KTVKKBK Arşivi)

Cepheler çıkmalı-çıkmasız, simetrik-asimetrik düzende kurgulanmışlardır. Çıkmalar şekillerine göre testere çıkma (Şekil A.3. 64.), yandan çıkma (Şekil A.3. 65, Şekil A.3. 66.), ortadan çıkma (Şekil A.3. 67.) olarak örneklenebilmektedir. Bu çıkma türleri kendi aralarında balkon (Şekil A.3. 68, Şekil A.3. 69.) ve tüm çıkma (Şekil A.3. 70.) olarak ayrılmaktadırlar. Çıkmalar genellikle dörtgen planlı olmakla birlikte üçyüzlü çıkmalara (Şekil A.3.71., Şekil A.3. 72.) da rastlanmaktadır (Şekil 3. 4.). Çıkma altları ahşap payanda ve eliböğründelerle (Şekil A.3. 73.) desteklenmiş ve süslenmiştir.

Bölgede sistem olarak iki farklı taşıyıcı çıkma rastlanmıştır. Bunlardan ilki alt kısmında herhangi bir eğri desteği olmayan, konsol çalışan çıkmalardır (Şekil A.3. 68.). Bu çıkmalarda yapının iç kısımlarından başlayarak çıkma doğrultusunda devam eden kirişler çıkmanın bulunduğu kısmın taşınmasında yeterli olmaktadır.

Çıkma sistemi olarak gözlemlenen diğer sistem, dışarıya taşan yapı ögesini alttan destekleyen eğrisel ve düz payandalı/eliböğründeli sistemlerdir (Şekil A.3. 74, Şekil A.3. 75.). Bu sistemde destek elemanı her zaman bir ana dikme üzerinde konumlanmaktadır. Alt kısmı ana dikme üzerinde konumlanan payanda, üst noktasında bir kiriş ya da bir taban elemanını omuzlamaktadır (Buz, 2010, s.49). Ahşap yapılarda en sık rastlanan çıkma türü bu olup, yaygın olarak dekoratif unsur olarak da değerlendirilmiştir.

3.4.3.3. Yapım teknikleri ve malzeme kullanımı

Beylerbeyi'ndeki sivil mimarlık örnekleri yapım tekniği açısından üç grupta incelenebilir. Bunlar yığma sistemle tuğla ve taş malzeme kullanılarak inşa edilmiş yapılar (Şekil A.3. 76.), ahşap karkas yapılar (Şekil A.3. 77, Şekil A.3. 78.) ile karma yapım tekniği ile inşa edilmiş yapılardır (Şekil A.3. 79.). Gözlemlenen tüm ahşap yapılarda kâgir ya da taş bir zemin üzerine konumlandırılmış tabanlar yer alır. Ahşap karkas sistemle inşa edilen yapılarda iç kısım bağdadi çıtaları üzerine kireç harçlı sıva ile yapılmış olup, cephelerde değişik genişlikte ahşap kaplama tahtaları karkas sisteme çakılarak kaplanmıştır (Buz, 2010, s.51).

Çalışma alanı içerisindeki yapılarda ahşap iskelet sistemi, birbirine geçmelerle ve çakılarak oluşturulmuştur. Yastık ve alt taban kirişi üzerinde sık aralıklarla dikmeler bulunmaktadır. Pencere ve kapı boşlukları bu ara dikmeler üzerine yatayda alt ve üst başlıkların oturtulması ile sağlanmış, dikmeler köşelerde ve aralarda payandalar ile

desteklenmiştir. Çıkma yapılan yapılarda üst taban kirişlerinin uzatılarak üzerine kat taban kirişleri oturtulmuş ve alt kattaki sistem devam ettirilmiştir (Çiper, 1986, s.130). Ahşap tavan kaplamalarında döşeme kaplamalarında olduğu gibi doğrudan kirişlere bağlanan örnekler görüldüğü gibi, tavanın, daha düşük kotta kurgulanması gereken durumlarda, daha küçük ebatlı kirişlerle bu kot farkı yakalanmaktadır. Bu küçük ebatlı kirişler bir üst noktada yer alan taşıyıcı kirişlere çivilerle bağlanmaktadır (Buz, 2010, s.43).

Alandaki yaygın çatı biçimlenişi yüksek eğimli kırma çatı şeklindedir. Bunun yanında beşik çatılı örnekler de görülmektedir. Çatı saçakları ahşap olup, saçaklarının bazıları süslemelidir. Örtü malzemesi genellikle marsilya kiremittir. Günümüze az sayıda alaturka kiremitli örnek ulaşabilmiştir.

3.4.3.4. Dekoratif özellikler

Beylerbeyi çalışma alanı içerisinde rastlanan başlıca dekoratif unsurlar, kapılar, pencereler, parmaklıklar, konsol elemanları, çatı silmeleri ve balkon korkuluklarıdır. Buldukları yapıya görsel zenginlik katan söz konusu dekoratif öğeler, kullanıcı tercihlerine, yapının işlev ve kat yüksekliğine göre farklılık göstermektedir.

Çalışma alanı içerisinde yer alan kapıları avlu ve giriş kapısı olarak ayırmak mümkündür. Bunlar da kendi içlerinde kemerli ve düz atkılı örnekler olarak ayrılmaktadırlar. Ayrıca çift kanatlı ve tek kanatlı kapılar da mevcuttur. Çift kanatlı olan kapıların büyük çoğunluğu tablalıdır (Şekil A.3. 80, Şekil A.3. 81.). Kapı kenarlarında ahşap pervazlar bulunduğu gibi, düz atkılı kapıların bazılarında ahşap başlık veya üçgen alınlık bulunmaktadır (Şekil A.3. 81.).

Beylerbeyi'nde incelenen yapılarda özgün olarak bir, iki veya üç kanatlı pencereler ile giyotin pencereler bulunmaktadır. Pencere açıklıkları, bodrum kat, zemin kat ve diğer katlarda katına göre farklılık göstermektedir. Beylerbeyi'nde düz atkılı pencere tipi yaygın olup, sivri ve basık kemerli pencere tiplerine de rastlanmaktadır (Şekil A.3. 82.).

Geleneksel konutların pencerelerinde ahşap pervazlara rastlanmaktadır (Şekil A.3. 83.). Daha çok ön cephedeki pencerelerin etrafında görülen ahşap pervazlarda, kare veya dikdörtgen formda bezeme elemanlarına rastlanmaktadır. Konutlarda, ara kat ve bodrum kat pencerelerinde güvenlik amaçlı dökme demir parmaklıklar kullanıldığı gözlemlenmiştir (Şekil A.3. 84, Şekil A.3. 85.). Üst kat pencerelerinde ise dış

etkenlerden korunmak amacıyla kullanılan ahşap kepenk elemanları göze çarpmaktadır (Şekil A.3. 86, Şekil A.3. 87.).

Çıkma altında yer alan payandalar, yapım sistemine bağlı olarak ahşap veya taş malzemelerden yapılmış olup, boyut ve biçim açısından farklılık göstermektedir. Alanda öne çıkan cumbalı geleneksel konut yapılarında, yalın eğrisel biçimlerde veya çeşitli geometrik motiflere sahip ahşap payandalar bulunmaktadır (Şekil A.3. 88, Şekil A.3. 89).

Geleneksel cephe düzeninin en vurgulu öğelerinden biri olan kat silmeleri, genellikle kat hizalarını belirlemek amacıyla kullanılmıştır. Üzerinde bulunduğu cephedeki diğer malzemelere paralel olarak taş veya ahşap malzemelerden yapılmış örnekler bulunmaktadır (Şekil A.3. 83., Şekil A.3. 89.). Cumbalı yapılarda çıkma çevresinde devam eden ahşap silme profillere de rastlanmaktadır (Şekil A.3. 94.).

Kapılar, pencereler ve çıkmalar dışında cepheyi zenginleştiren öğelerden olan balkon korkulukları çoğunlukla ahşap malzemedен yapılmaktadır. Üstü kapalı balkonlar çıkmalar biçiminde yapının orta ekseninde bulunmaktadır (Şekil A.3. 90, Şekil A.3. 91.).

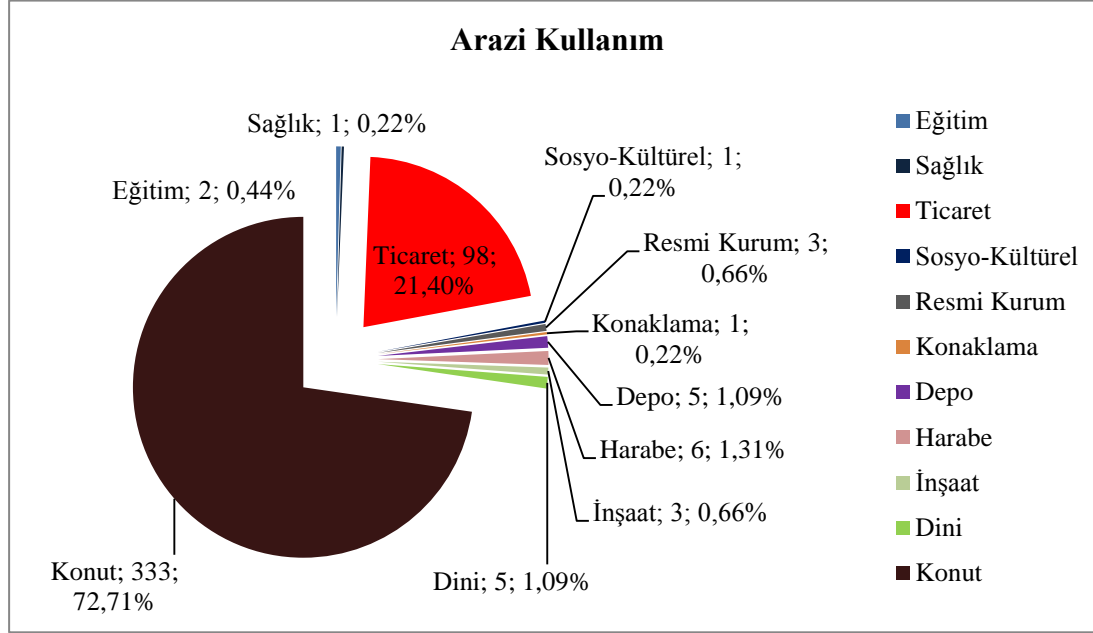
3.5. Çalışma Alanı ile İlgili Analizler

Beylerbeyi çalışma alanı içerisinde yapılan incelemelerde alt başlıklar analizler doğrultusunda oluşturulmuştur. Durum tespiti için analitik olarak değerlendirilmesini sağlamak amacıyla analizler, sayısal değerler ve grafikler haline getirilmiştir. Bu çalışmada öncelikle yapıların işlevsel dağılımları, kat adetleri, yapı malzemeleri ve tarihsel değer açısından mevcut durumları tespit edilmiş, sınıflandırma bu doğrultuda yapılmıştır.

3.5.1. İşlevsel dağılım analizi

İşlevsel dağılım analizi kapsamında çalışma alanı içerisinde yer alan fonksiyonlar belirlenmiştir (Şekil 3. 5.). Alanda 1 İlkokul, 1 Sağlık Ocağı, 1 Polis Evi, 1 Eğitim Enstitüsü, 1 Vapur İskelesi ve 1 Muhtarlık olmak üzere 6 resmi yapı bulunmaktadır. Bunların dışında çalışma alanı sınırları içerisinde 1 konaklama tesisi, 1 sosyo-kültürel tesis, 4 depo, 3 inşaat halinde yapı, 6 adet harabe halinde yapı

bulunmaktadır. Alanda dini tesis fonksiyonu altında gösterilen 1 cami, 1 tekke ve 1 külliye mevcuttur.



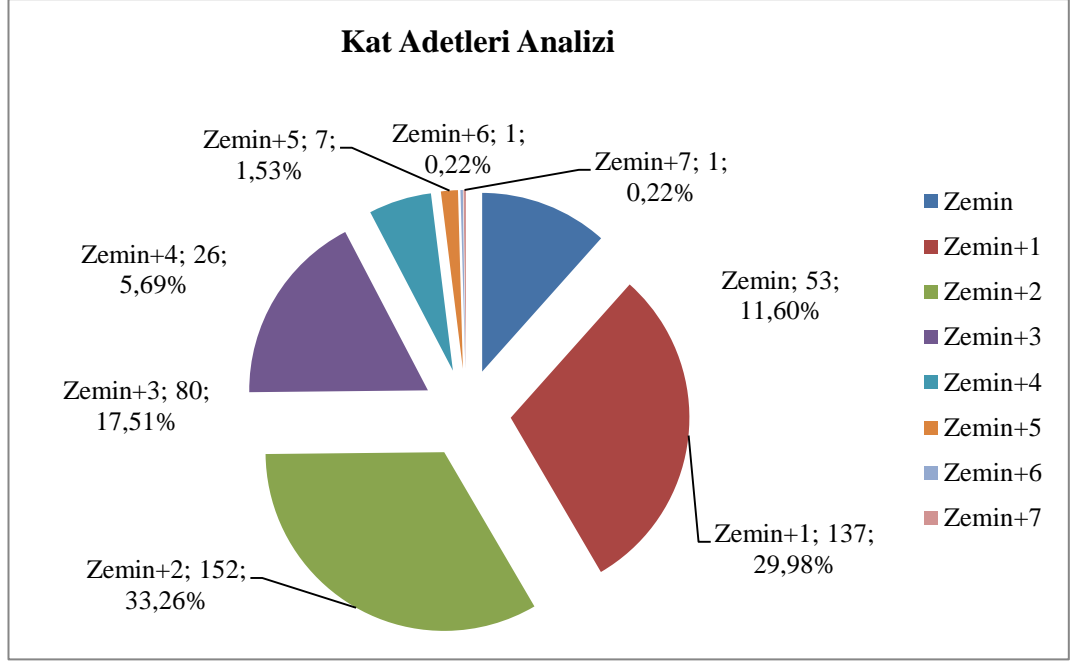
Şekil 3. 5.: İşlevsel Dağılım Yüzdeleri

Yapılan analizlere göre çalışma alanında incelenen 458 yapının 333'i (%72.71) konut olarak kullanılmaktadır. Ticaret, 98 yapı ile alandaki yapı stokunun %21.40'ını oluşturmaktadır. Çalışma alanı sınırları içerisinde konut ve ticaret işlevlerinin ağırlıkta olduğu saptanmıştır. Bunun nedeni, çalışma alanının kentin kıyı bölgesindeki ticaret ile tepe bölgesine doğru gelişim gösteren konut bölgelerinin geçiş aralığında bulunmasıdır. Genellikle Yalıboyu Caddesi aksında ve kıyıda yoğunlaşan ticari yapılar, genellikle tamamen ticari olarak kullanılmakta, bir bölümünün üst katları ise depo işlevi görmektedir. Konutların yoğunlaştığı bölgelerde ticaret birimleri sayıca oldukça azdır ve kullanımı genellikle perakende ticaret yönünde olup, zemin katlarda yoğunlaşmıştır.

Müştemilatlar konut parsellerinin içinde yer almaktadır, bu sebeple envanter numarası verilmemiştir. Toplamda 222 adet olan müştemilat yapıları genellikle depolama amaçlı kullanılmaktadır (Ek E, Analiz Paftası I).

3.5.2. Kat adetleri analizi

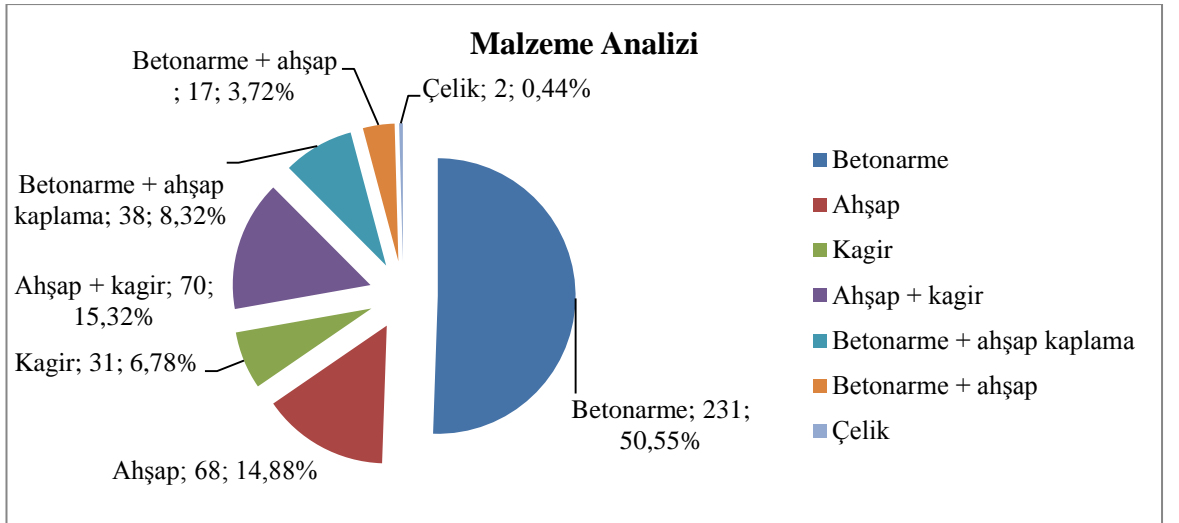
Çalışma alanında kat yükseklikleri zemin kat, zemin+1, zemin+2, zemin+3, zemin+4, zemin+5, zemin+6 ve zemin+7 alt başlıkları altında tanımlanmıştır (Şekil 3. 6.). Değerlendirme dışında kabul edilen 3 adet yapı inşaat halindedir.



Şekil 3. 6.: Kat Adedi Dağılım Yüzdeleri

Yerleşim içerisinde, yalnızca zemin kattan oluşan yapıların oranı %11.60'tır. Zemin+1, 137 yapıyla %29,98'lik bir orana sahiptir (Şekil A.3. 93.). %33.26 ile grafikte en büyük dilimi zemin+2 oluşturmaktadır. Zemin+3 ise %17.51 ile 80 yapıya karşılık gelmektedir. Bu değerlerden de anlaşılacağı gibi geleneksel dokuda bina yüksekliği çoğunlukla zemin+2'den oluşmakla birlikte, zemin, zemin+1, zemin+3 katlı yapıların da önemli bir yüzdesi olduğu açıktır (Ek E, Analiz Paftası II).

3.5.3. Yapım tekniği ve malzeme analizi



Şekil 3. 7.:Yapım Tekniği ve Malzeme Analizi Yüzdeleri

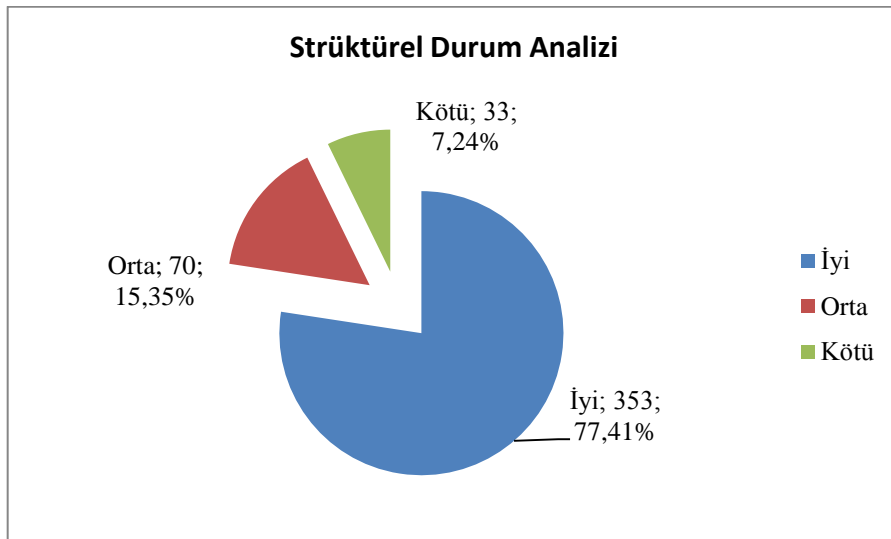
Çalışma alanı içerisinde karşılaşılan yapı malzemeleri betonarme, ahşap, kâgir, ahşap+kâgir, betonarme+ahşap kaplama, ahşap+betonarme ve çelik olarak ayrılmaktadır (Şekil 3. 7.).

Alan sınırları içerisinde %50,55'lik bir oranla betonarme yapım tekniği öne çıkmaktadır (Şekil A.3. 97.). %15,32 ile betonarme yapım tekniğini takip eden ahşap+kâgir yapı stoğunda 70 yapı yer almaktadır (Şekil A.3. 94.) Ahşap+kâgir yapım tekniği çalışma alanı sınırlarında geleneksel yapım tekniği olarak değerlendirilebilmektedir. Özgün durumda çok daha yüksek olan bu rakam rekonstrüksiyon uygulamaları sonucunda azalmıştır. Bu teknikle inşa edilmiş yapıların birçoğu yıkılarak betonarme+ahşap ve betonarme+ahşap kaplama olarak yeniden inşa edilmişlerdir. Betonarme karkas+ahşap kaplama yapılar 38 yapı ile %8,32'lik bir orana sahiptir (Şekil A.3. 95.).

Alanda yer alan ahşap yapılar, 68 yapı ile %14,88'lik bir orana sahiptir (Şekil A.3. 98.). %6,78'lik bir orana sahip olan kâgir yapı stoğunda 31 yapı bulunmaktadır (Şekil A.3. 96.). Bu teknikle inşa edilen yapılar arasında taş yığma nitelikli yapılar olduğu gibi tuğla yığma gecekondü tipinde yapılar da bulunmaktadır. Bunun dışında çalışma alanı içerisinde 2 çelik konstrüksiyon yapı bulunmaktadır. Değerlendirme dışında kabul edilen 3 adet yapı inşaat halindedir (Ek E, Analiz Paftası III).

3.5.4. Strüktürel durum analizi

Çalışma alanındaki yapıların strüktürel durum değerlendirmesi 458 yapı için “iyi”, “orta”, “kötü” olarak sınıflandırılmıştır (Şekil 3. 8.).

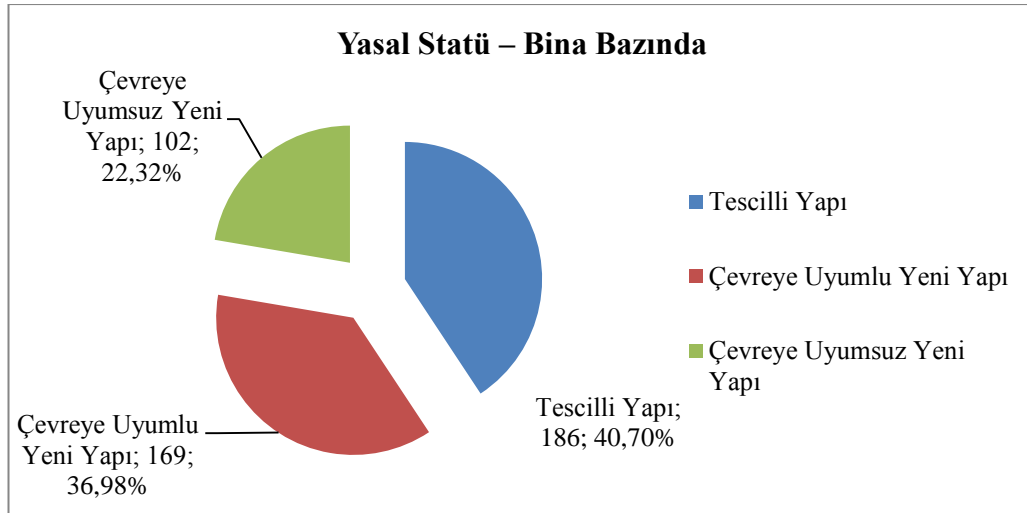


Şekil 3. 8.:Strüktürel Durum Dağılım Yüzdeleri

Yapının strüktürel durumu, yapının taşıyıcı sisteminde herhangi bir sorun gözlenmediği, sistemin sağlıklı olduğu durumlarda, “iyi” olarak değerlendirilmiştir. Çalışma alanında, bu sınıfa giren yapı oranı %77.24’tür. Bazı yapı elemanlarının yıprandığı ve zaman içerisinde tehlike oluşturacağı tahmin edildiği ve taşıyıcı sistemin sağlaştırılmasına ve kısmi onarımlara ihtiyaç duyulduğu ve yapının bu şekilde özgünlüğünü koruyabileceği düşünülen durumlarda, yapıların strüktürel durumları “orta” olarak değerlendirilmiştir. Bu tür sorunlara sahip yapıların oranı %15.54’tür. Strüktürel durumu “kötü” olarak değerlendirilen yapılar ise taşıyıcı sistemlerinde oldukça ciddi problemler barındıran, acil müdahale görmesi gereken yapılardır. Bu yapılara örnek olarak kısmen yıkılmış veya yıkılmak üzere olan yapılar verilebilmektedir. Çalışma alanı sınırları içerisinde yer alan “kötü” durumdaki yapılar, %7.22’lik bir orana sahiptir. Müstemilatlar değerlendirme kapsamında ele alınmamıştır. Değerlendirme dışında kabul edilen 3 adet yapı inşaat halindedir (Ek E, Analiz Paftası IV).

3.5.5. Yasal statü analizi

Çalışma alanı seçimi yapılırken, kentsel sit alanı içerisindeki tescilli ve çevresel değerli yapıların homojen olarak dağılımı göz önünde tutulmuş ve inceleme alanı bu doğrultuda belirlenmiştir.



Şekil 3. 9.:Yasal Statü Dağılım Yüzdeleri

Beylerbeyi çalışma alanında 186 adet tescilli yapı (Şekil 3. 9.) bulunmaktadır. Bu noktada, tescil edilmiş bazı yapıların günümüzde özgünlüklerini kaybetmiş oldukları gözlemlenmiştir. Bu yapılardan çoğunluğu rekonstrüksiyon şeklinde yeniden inşa edilmiştir. Bunların dışında 24 adet günümüzde yerinde olmayan kültür varlığı yapı

mevcuttur. Kayıp eserler grafiğe dahil edilmemiştir. %36,98 oranla 169 adet çevreye uyumlu yeni yapı tespit edilmiştir. Çevreye uyumsuz yeni yapıların oranı ise %22,32'dir. Değerlendirme dışında kabul edilen 3 adet yapı inşaat halindedir (Ek E, Analiz Paftası V).

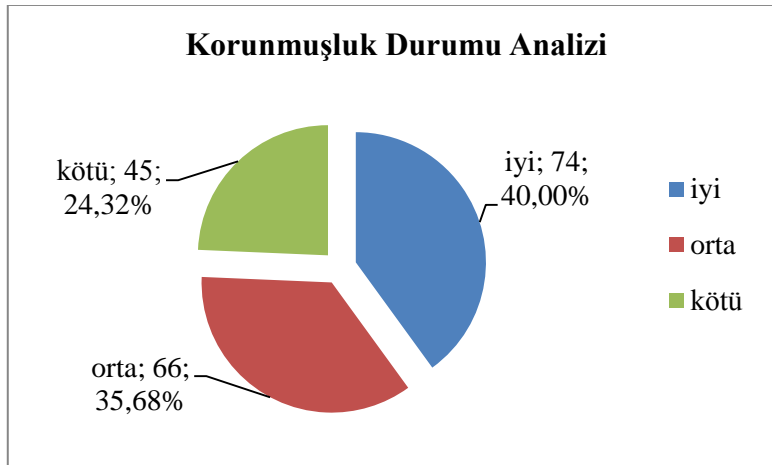
3.5.6. Tescilli anıt ağaç ve doğal sit alanları analizi

Tescilli anıt ağaç analizinde çalışma alanı sınırları içerisinde yer alan tescilli Anıt Ağaçlar ve doğal sit alanları gösterilmiştir.

19.04.1974 tarihli 7759 sayılı karar ile 1710 sayılı Kanun'un 1. maddesi uyarınca, 702 ada 1 parselde yer alan 3 ağaç, 747 ada 13 parselde yer alan tek ağaç, 773 ada 1 parselde bulunan tek ağaç ve 702 ada 23 parsel ile 679 ada 13 arasındaki yolda yer alan tek ağaç, aynen korunması gereken Tabii Anıt olarak tescil edilmiştir. VI No'lu KTVKKBK'nca alınan ek kararlar ile birlikte 10 Anıt Ağaç daha tescil edilmiş ve çalışma alanı sınırları içerisinde tescilli Anıt Ağaç sayısı 16 olmuştur. 747 ada 49 parsel ve 2633 ada 4 parselde yer alan Küplüce Mezarlığı, 19.04.1974 tarihli 7759 sayılı karar ile korunması gerekli eser olarak tescil edilmiştir. Aynı tarihli karar ile 1710 sayılı Kanun'un 1. maddesi uyarınca 747 ada 77-78-79 parseller manzara terası belirlenmiş ve korunması gereken sahalar olarak tescil edilmiştir (Ek E, Analiz Paftası VI).

3.5.7. Korunmuşluk durumu analizi

Cephe ve kütle bazında gerçekleştirilen analizler sonucunda elde edilen korunmuşluk yüzdelerinin tüm çalışma alanı üzerindeki dağılımı grafik olarak aşağıda gösterilmektedir (Şekil 3. 10.).



Şekil 3. 10.: Korunmuşluk Durumu Analizi Dağılım Yüzdeleri

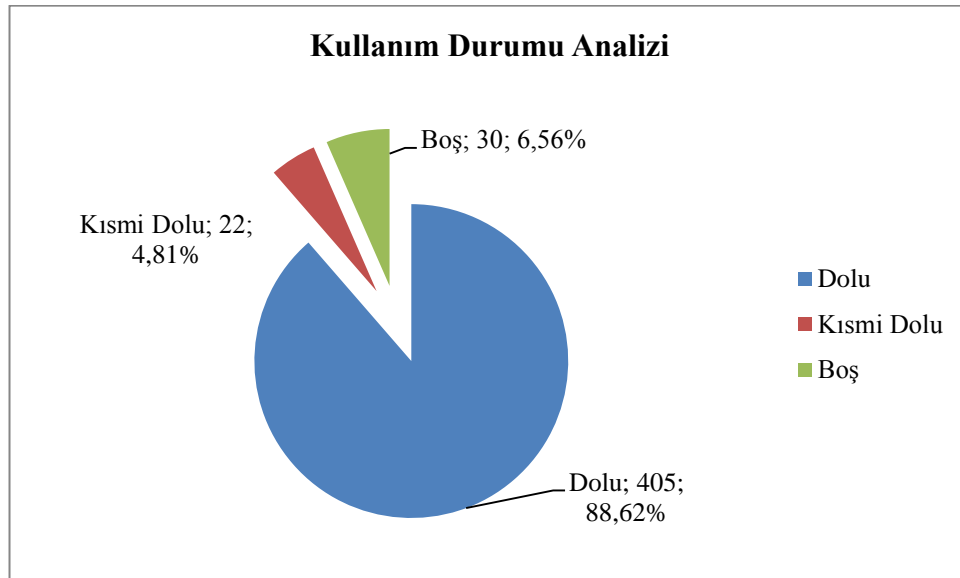
Alanda korunmuşluk durumu ile ilgili analizlerde 185 adet tescilli yapı değerlendirilmiştir. İnşaat halinde bulunan 1 tescilli yapı analize dahil edilmemiştir.

Yapının taşıyıcı sisteminde herhangi bir sorun gözlenmediği ve yapım sistemin sağlıklı olduğu durumlarda yapı, “iyi” olarak değerlendirilmiştir (Şekil A.3. 99.) Yapıların %40’ı iyi derecede korunmuş durumdadır. Korunmuşluk durumu “orta” olarak nitelendirilen yapılar, mimari özgünlüklerini nispeten korumakla birlikte, pencere doğramaları, kapıları, çatı örtüleri gibi özellikleri değişikliğe uğramış yapılardır. Bu yapılar 66 adet olup, %35,68’lik bir orana sahiptir (Şekil A.3. 100.)

Korunmuşluk durumu “kötü” olarak nitelendirilen %24,32’lik bir orana sahip olan 45 yapının ise özgünlüklerini neredeyse tamamen yitirmiş ya da yitirme tehlikesiyle karşı karşıya kalmış olduğu gözlenmektedir (Şekil A.3. 101.).

Tarihi kent merkezi çevresinde bulunan yapıların, gerek gabari, gerekse doluluk-boşluk oranları açısından bu denli korunmuş olmalarının nedenleri arasında, yakın geçmişte inşa edilmeleri ile sürekli olarak kullanılıyor olmaları sayılabilir (Ek E, Analiz Paftası VII).

3.5.8. Kullanım durumu analizi



Şekil 3. 11.:Kullanım Durumu Analizi Dağılım Yüzdeleri

Alandaki yapı stoğunun %88.62’si tümüyle kullanılmakta olup, bu yapılar dolu olarak tanımlanmıştır (Şekil 3. 11.). Kat mülkiyetindeki bazı yapıların kısmen kullanıldığı yapılan analizler sonucunda tespit edilmiştir. Genellikle rekonstrüksiyon şeklinde yeniden inşa edilen yapılarda kat maliklerinin yapıyla ilgili anlaşmazlığa

düşmesi sonucunda yapıların kısmen boş olduğu tespit edilmiştir. %4,81’lik bir orana sahip olan 22 yapı, “kısmi dolu” olarak nitelendirilmiştir. Alanda terk edilmiş, uzun süredir kullanılmayan yapılar bulunmaktadır. %6.56’lik bir oranla “boş” olarak nitelendirilen 30 adet yapı, bakımsızlıktan dolayı kötü durumdadırlar. Değerlendirme dışında kabul edilen 3 adet yapı inşaat halindedir (Ek E, Analiz Paftası VIII).

3.5.9. Ulaşım analizi

Beylerbeyi İskele Meydanı’nda Beylerbeyi Vapur İskelesi bulunmaktadır (Şekil A.3. 63.) . Günün belirli saatlerinde Beylerbeyi İskelesi’nden Kuzguncuk ve Çengelköy’e vapur seferleri düzenlenmektedir.

Alan sınırları içerisinde Abdullağa Caddesi ana arter niteliğindedir. Sahile paralel devam eden aks, Üsküdar ve Çengelköy doğrultularında devam etmektedir. 1. derece yol olarak kabul edilen Abdullağa Caddesi’ne bağlanan Beylerbeyi Çamlıca Caddesi ikinci derece arter görevi yapmaktadır. Cadde, Yalıboyu Caddesi ile kavşak yaparak Beylerbeyi Küplüce yolu kavşağına kadar uzanmakta, Nato Yolu ile birleşerek Çamlıca’ya ulaşmaktadır.

Alan sınırları içindeki diğer araç yolları üçüncü derece ulaşım yolu olarak belirlenmiştir. Beylerbeyi İskele Caddesi ise yaya yolu olarak kullanılmakta, günün belirli saatlerinde araç trafiğine açılarak servis yolu olarak hizmet vermektedir.

Beylerbeyi Çamlıca Caddesi ve Abdullağa Caddesi’nde otobüs durakları bulunmaktadır. Otoparklar alan sınırları içerisinde genellikle boş parsellerde yer alırken, 16 adet otopark tespiti yapılmıştır (Ek E, Analiz Paftası IX).

4. KORUMA KARARLARI

Koruma kararları ilk olarak Boğaziçi genelinde incelenmiş, Beylerbeyi özelinde yasaların ve kanunların etkileri tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu etkiler, “Osmanlı Dönemi” ve “Cumhuriyet Dönemi” alt başlıkları altında incelenmiştir.

4.1. Boğaziçi ile İlgili Alınmış Koruma Kararları

4.1.1. Osmanlı Dönemi’nde yapılan yasal düzenlemeler

Osmanlı Devleti’nde Asar-ı Atika Nizamnameleri ana hatlarıyla günümüz Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu karşılığında kullanılmıştır. İleri 1869 yılında olmak üzere 1874, 1884 ve 1906 yıllarında dört Asar-ı Atika Nizamnamesi yürürlüğe girmiştir (Çal, s. 391). 1884 yılında yürürlüğe giren Asar-ı Atika Nizamnamesi, Türk müzeciliğinin gelişmesi ve eski eserlerin korunması açısından önemli bir adım olmuştur (kulturvalıkları.gov).

1882 yılında “Ebniye Kanunu” yürürlüğe girmiştir. Kanunun 7. maddesi ile Boğaziçi’nin başlangıç sınırı Anadolu yakasında Paşalimanı, Rumeli Yakası’nda ise Ortaköy olarak belirlenmiştir (Kuban, 1970, s.45). Ebniye Kanunu kaçak yapılaşmaya ilk yasağı getiren kanundur; fakat yerleşimler içinde planlama açısından yeni düzenlemeler getiren bir içeriğe sahip değildir. Boğaziçi’ni ele alan maddelerinde ise sahilde yer alan yalıların biçimsel özelliklerinin ne olması gerektiği konusunda, yüksekliklerin belirlenmesinde, yapım tekniği konusunda ve fonksiyonel açıdan dükkân ya da konut olarak kullanımıyla ilgili koşulların ne olacağına karar verilmiştir (Çubuk, 1994, s.279). Kanun ile Boğaziçi sahillerindeki yalıların arkasındaki bağ, bahçe ve müstemilata geçebilmesi için inşa edilecek köprü üzerindeki ölçüleri (yükseklik 6 arşın yaklaşık 4 m, genişlik 4 arşın yaklaşık 2,5 m) belirlenmiş, yapı yüksekliklerine sınırlamalar getirilmiş, Boğaziçi’nde yalı ve köşkların ahşap olması zorunluluğu getirilmiştir. 1880’li yıllarda Beylerbeyi sahilinde inşa edilmeye başlanan yalıların büyük bölümünün ahşap olması, kanunun yerleşim üzerindeki etkilerindedir (Kuban, 1970, s.45).

4.1.2. Cumhuriyet Dönemi'nde yapılan yasal düzenlemeler

21.06.1933 tarihli 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Yasası” ile Cumhuriyet dönemindeki imar faaliyetlerinin yönlendirilmesi amaçlanmış, yürürlüğe giren yasaya göre belediyelere 5 yıl içinde 50 yıl perspektifli imar planı yapma zorunluluğu getirilmiştir. Boğaziçi kıyı mekânı 2290 sayılı yasa ile şehrin bir parçası olarak görülmüş, imar planlarında ayrı bir plan olarak ele alınmamıştır (Türkiye Cumhuriyeti Kanunları, No; 1593).

Atatürk tarafından 1936'da Fransız şehircilik uzmanı Henri Prost'a İstanbul şehrinin planı yaptırılmıştır. Fransız uzman kenti kuzeye doğru gelişmeye yönelik kararlar almıştır. Boğaziçi'ne köprü önerisi yapan Prost'un parçalı plan uygulaması sırasında onaylanan 143 adet uygulama imar planı arasında Boğaziçi'ndeki semtler de yer almaktadır. Boğaziçi'ne ait bu planlarla yeşil alanlar, korular ve bostanlar çok büyük yoğunluklarla konuta açılmıştır (Kılıç, 2006, s.34).

İstanbul'a davet edilen Alman şehirci Prof. Högg 1956 yılında, geniş kent içi yolları ve Ortaköy-Beylerbeyi arasında bir “Boğaziçi Köprüsü” önermiştir. Oysa yerel yönetimlerce yapılan planlama çalışmalarında, kentin kuzeye doğru değil, doğu-batı yönünde Marmara Denizi'ne paralel bir gelişme göstermesinin gerektiği öngörülmüştür. Bunun sağlanabilmesi için iki yakadaki mevcut demiryolunu bütünleştiren raylı bir tüp geçit projesinin gerekliliği savunulmuş, ancak söz konusu öneriler kağıt üzerinde kalmıştır (Özhekim, 2006, s. 86).

16.07.1956 tarihli 6785 sayılı “İmar Kanunu” ile kamu ve özel mülkiyete ait tüm yapılar, belediye sınırları içinde olmak kaydıyla kanuna tabi tutulmuş, bütün yapılar için ruhsat alma mecburiyeti getirilmiştir. Boğaziçi Alanı'nı da kapsayan kanun ile Boğaziçi alanındaki yapılanmaya ruhsat izni alma hükmünü getirerek gecekondulaşmanın kısmen önüne geçse bile, yasal olarak bina yapımına izin vererek yapılanmanın artmasına neden olmuştur.

31.08.1956 tarihli, 6831 sayılı “Orman Kanunu”, Boğaziçi Alanı'nı olumlu etkileyen yasalardan biri olmuştur. Kanun ile tüm ormanlar herhangi bir işleme gerek görülmeden devletleştirilmiş ve Boğaziçi'nde bulunan birçok kuru ve orman alanı koruma altına alınmıştır. Ayrıca söz konusu kanunla, tarihi ve turistik değerleri olan alanların korunması amacıyla özel mülkiyetteki alanların orman alanı sayılmasını

kararlaştıran 6831 sayılı Orman kanunu ile bazı ormanlar “Milli Park” kapsamına alınmıştır (Türkiye Cumhuriyeti Kanunları, No; 6831).

1957'de İmar ve İşkân Bakanlığı'nın denetiminde, İller Bankasına bağlı olarak kurulan "İmar ve Planlama Müdürlüğü" 1960'da 1/10000 ölçekli Nazım Planını ve 1/5000 ölçekli Boğaz bölgesi planını yapmıştır. 1966'da İstanbul Sanayi Nazım Planı yapılmış, Boğaziçi'ndeki sanayi alanları koruma altına alınmıştır. İlk kez 1/25000 ölçekli haritalar için kentin hava fotoğrafları çekilerek, fotoğraflardan imar planı için altlık oluşturacak 1/1000 ölçekli haritalar hazırlanmıştır (Kılıç, 2006, s.35).

1964 senesinde İstanbul Kat Nizamları Planı ve 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkmasıyla İstanbul'da kentsel alanlarda arsaların değeri büyük artış göstermiştir. Bununla birlikte inşaat sektörü de hareketlenmiş, İstanbul'da binalar yıkılıp, yeniden daha yüksek katlarla inşa edilmeye başlanmıştır (Keskin, 1993, s.38). Bu tehlikenin ortadan kaldırılabilmesi amacıyla 1968 yılında yapılan İstanbul Nazım İmar Bürosu'nun önerdiği tarihi sitlerin envanteri çalışması büyük bir adım olmuştur. Bu çalışma kapsamında İstanbul'da tarihi dokusunu bu yıllarda hala koruyan alanlar belirlenmeye çalışılmıştır. Boğaz köylerinin büyük bir bölümü, Üsküdar ve Beşiktaş'ın birçoğ mahallesi GEEAYK tarafından korunması gereken alanlar olarak tespit edilmiştir (Kuban, 1996, s.417).

30.07.1966 tarihinde 775 sayılı “Gecekondu Kanunu” yürürlüğe girmiştir. Kanuna göre; gecekonduların ışlah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız arsalar bedelleri ödenmek suretiyle belediye mülkiyetine geçmekteydi. Söz konusu kanun ve yönetmelik, mevcut yol genişliklerini, parsel genişliklerini ve gelişigüzel gecekondu alanlarını olduğu gibi kabul etmiştir. İşlah olunacak gecekondu bölgeleri ile yeniden tesis edilecek önleme bölgelerinde yapılacak uygulamalar hükme bağlanmıştır. Kanunla önleme, ışlah ve tavsiye bölgeleri tesbit edilmesine rağmen, bu alanlar dışında kalan gecekonduların yasallaşacağı görüşü ile yeni gecekondu yapımı devam edilmiştir. Bu nedenle 775 sayılı kanun kaçak yapılanmaya engel olamamıştır (Özhekim, 2006, s.90).

10.5.1969 tarihinde yürürlüğe giren 1163 sayılı “Kooperatifler Kanunu”, halkın dayanışma esasına göre konut yapmalarını sağlamıştır (Kooperatifler Kanunu, 1996). Kanun, Boğaziçi'nde betonarme yapıların çoğalmasına neden olmuştur.

1971'de Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu'nun yaptığı "Yalılar ve Sahil Şeridi" adlı nazım imar planı Bakanlık tarafından onanmıştır. Böylece Boğaziçi'nin korunmasına yönelik ilk plan 1971 onanlı "Boğaziçi Sahil Şeridi Koruma Nazım İmar Planı" olmuştur. Sahil şeridini kapsayan bu planla, Boğaz yapılarını korumak amaçlanmıştır (Kılıç, 2006, s.35). Bu plan 13 Mayıs 1972 tarihinde revize edilmiştir ve yapılan tespitler sonucu 89 adet birinci grup, 209 adet ikinci grup, 67 adet üçüncü grup sivil mimarlık örneğinin tescili gerçekleşmiştir (Aysu, 2001, s.50,51).

11.7.1972 tarihinde 1605 sayılı "6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkındaki Kanun" yürürlüğe girmiştir. Boğaziçi Alanı, 1605 sayılı yasa ile genel kapsamda değerlendirilmiş; ancak 1605'e ek 6. maddede; tarihi, mimari değeri olan eserlerin, sanat yapılarının, çevreleri ile birlikte korunmasına dair G.E.E.A.Y.K.'nun görüşü alınarak bazı bakanlıklarca birlikte karar verilebileceği ve gerekirse VGM'nün bakım, onarım, hatta istimlak edebileceği belirtilmişti. Ayrıca kanuna ait yönetmelikte Boğaziçi Alanı "sayfiye alanı" olarak kabul edilmiş, kanunun ek 7 ve 8. maddeleri ile kıyıları geniş ölçüde ele alınmıştır. Yönetmelikle, kıyı kullanımının bir düzen altına alınması amaçlanmıştır (Kamış, 1999, s.119).

1973 yılında, 1710 sayılı Eski Eserler Yasası'nın yürürlüğe girmesinden sonra, Boğaziçi'ndeki bütün imar uygulamaları, GEEAYK kararları ile yönlendirilmiştir. GEEAYK' nun önerisi ile 1973'de Boğaziçi koruları ve ormanlarının korunmasına ilişkin önemli kararlar alınmıştır. Bu kararlar Boğaziçi korularının korunmasını ve yapılaşmaya izin verilmemesini hükme bağlamıştır. 1973'te GEEAYK Boğaziçi'nin SİT özelliklerini tescil etmiştir (Kılıç, 2006, s.35).

Kültür Bakanlığı'nın 20.03.1975 tarihinde 15183 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan tebliği ile Boğaziçi'ni "doğal ve tarihi SİT alanı" olarak ilan edilmiş ve 1971 tarihinde kabul edilen Boğaz Sahil Şeridi Planı'nın getirdiği şartlara uyulacağı kararlaştırılmıştır.

15.5.1976 tarih, 1990 sayılı "Gecekondu Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun" Boğaziçi Alanı'nda arazi kullanımını etkileyen bir kanun olmuştur. Söz konusu kanunda; mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla gerekli tedbirlerin alınması ile ilgili hükümler yer almaktadır. Kanun, kamu arazisi üzerindeki gecekonduları yasallaşmasına yol açarak, bu alanlara ait plan yapılmasını hükme bağlamıştır. Belediyelere ait yada ait

olacak arsa ve arazilerde yapılan 775 sayılı kanunla yıktırılması öngörülen gecekondular, 1990 sayılı kanunla yasal hale getirilmiştir. 1990 sayılı kanun ıslah planlarının yapılması öngörmekte ve bu amaçla bir fon oluşturulmasını önermektedir. Islah planlarının yapımı İmar ve İskan Bakanlığı'nın denetimi altında ilgili belediyelere verilmiştir. Ayrıca, gecekondulardan haklarında yıkım kararı alınan fakat karar henüz yerine getirilmemiş olanlarının yıkımı durdurularak, kanundan yararlanmaları sağlanmıştır (Özhekim, 2006, s.98).

30.07.1976 tarihinde 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış, plan, 03.06.1977 tarihinde İmar ve İskân Bakanlığı Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü'nce onaylanmıştır (Özhekim, 2006, s.100).

1977 tarihli Boğaziçi Nazım Planı (Şekil A.4. 1.), çeşitli eksiklikleri olmakla birlikte, korumaya yönelik oldukça kapsamlı içeriğe sahipken, 1978 ve 1979 yıllarında plan iki kez revize edilmiştir. Bu revizyonların korumaya aykırı hükümler içermesi nedeniyle GEEAYK tarafından 1980'de planın yeniden düzenlenmesi istenmiştir. Söz konusu plan, 1982 yılında yeniden düzenlenmiştir. Yeni plan ile Boğaziçi'ndeki yapılanma koşullarını belirlemek amacıyla, sahil şeridi, öngörünüm bölgesi, geri görünümlü bölge ve etkilenme bölgesi olarak yeniden tanımlanmış ve işlevleri belirtilmiştir (Bingöl, 2008, s.48).

29.01.1983 tarihinde İmar ve İskân Bakanlığı'nın talebiyle "Boğaziçi'nin Her İki Yakasında Uygulanacak Bazı İmar Karar Hükümleri Hakkında Bakanlar Kurulu Kararnamesi" çıkarılmıştır. 17493 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan kararla; İstanbul Boğazı'nın tarihi ve doğal güzelliğini bozacak ve Boğaz çevresinde nüfus yoğunluğunu artıracak her türlü yapılanmayı önlemek hedeflenmiştir.

18.03.1983 tarihinde, Boğaziçi'nin korunması için yapılan bütün çalışmalara rağmen, yasadışı ve dokuya aykırı tüm gecekonduların yasallaştırılan 2805 sayılı "İmar ve Gecekondular Affı" kanunu yürürlüğe girmiştir. Kanunla, Boğaziçi Alanı'ndaki yapılanma esaslarının özel bir yasayla düzenleneceği hükmü getirilmiştir. Kanunun amacı; yürürlüğe giriş tarihinden önce, imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak yapılmış ve inşaat halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemektir. Kanunla, imar ve gecekondular yasalarına aykırı olarak yapılmış ve yapılmakta olan yapılar; "olduğu gibi", "iyileştirilerek korunması gereken yapılar"

ve “yıkılması gereken yapılar” olarak ikiye ayrılmış ve ayrı hükümler getirilmiştir (Özhekim, 2006, s.102).

24.2.1984 tarihinde ise “İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler” ile ilgili olarak 2981 sayılı kanun yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı, imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak yapılmış ya da inşaatı devam eden yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemektir. 2981 sayılı kanunun 2805 sayılı kanundan farkı, inşaat ruhsatlarını artık sadece belediyeler tarafından değil, özel teknik bürolar tarafından da verilebilecek olmasıdır.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu 24.06.1983 gün 15175 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nı onaylamıştır.

21.07.1983 tarihinde 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı; korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir. 1710 sayılı kanunda yapılan birçok tanımlama, 2863 sayılı kanunda da yapılmış, bu kanunla korunması gerekli görülen taşınmaz kültür ve doğa varlıklarına her türlü izinsiz fiziki müdahale yasaklanmıştır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 3386 sayılı kanunla değişik 51. maddesi ile yurtiçinde bulunan ve bu kanun kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere, Bakanlığa bağlı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu” ile Bakanlıkça belirlenecek bölgelerde “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları” kurulur hükmü getirilmiştir. Bu hüküm doğrultusunda Ankara, Ankara Yenileme, Adana, Antalya, Aydın, Bursa, Çanakkale, Diyarbakır, Edirne, Erzurum, Eskişehir, İstanbul I, II, III, IV, V, VI, Yenileme 1 ve 2, İzmir I, II Numaralı, Konya, Muğla, Sivas, Karabük, Kayseri, Kocaeli, Kütahya, Nevşehir, Samsun, Şanlıurfa, Trabzon, Van, Gaziantep ve Kütahya Koruma Bölge Kurulları olmak üzere toplam otuzbeş adet koruma bölge kurulu çalışmalarını sürdürmektedirler (korumakurullari.gov.tr).

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na göre Boğaziçi’nin bütünü “Doğal ve Tarihi Sit Alanı” kapsamına alınmıştır. Korunması gerekli taşınmaz kültür ve

tabiat varlıkları ile ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu" ile Bakanlıkça belirlenecek bölgelerde "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu"na verilmiştir. Kanunla, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılar, koruma kurulu kararları ile tescil edilecek ve eski eserlerde yapılacak her türlü uygulama koruma kurulu kararları doğrultusunda yapılacaktır denmiştir.

22.07.1983 tarihinde 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı (Şekil A.4. 2.) ve 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (Şekil A.4. 4.) onaylanmış, Boğaziçi Nazım İmar Planı'nda Boğaziçi, Kıyı ve Sahil Şeridi, Öngörünüm, Geri görünüm ve Etkilenme Bölgeleri'nden oluşur biçiminde tanımlanmıştır.

08.11.1983 tarihinde özellikle Boğaziçi'nde oldukça önemli kabul edilebilecek 2942 sayılı "Kamulaştırma Kanunu" yayınlanmıştır. Kanunun amacı; kamu yararı gerektiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların devlet ve kamu tüzel kişilerinca kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemek olarak belirlenmiştir (Türkiye Cumhuriyeti Kanunları, No; 2942). Boğaziçi Alanı'nda kamulaştırılması gereken alanlar 1993 tarihinden itibaren Bakanlığa iletilmekte, ancak çeşitli nedenlerle kamulaştırma yapılmamaktadır. Bu nedenle 1983 yılından beri hiçbir yapılanma izni olmayan özel şahıs mülkiyetinde bulunan parseller halen kamulaştırılmayı beklemektedir (Özhekim, 2006, s.113).

18.11.1983 tarihinde, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu 22.11.1983 gün, 18229 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı, İstanbul Boğaziçi Alanı'nın kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek, ayrıca bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemektir.

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'ndan sonra Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu'nun 21.2.1986 gün, 86/1 sayılı kararı ile Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Lejant Tadilatı ve Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama Notları onaylanmıştır. Plan notlarına göre, planda ayrılan fonksiyonlar için özel yapılaşma koşulları belirlenmiş ve sınırlamalar getirilmiştir.

3.5.1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Kanun, imar planlarının hazırlanmasını, tevhit ve ifraz işlemlerini, ruhsat ve iskân izni alma şartlarını ayrıntılı olarak tanımlamış, yıkılacak derecede tehlikeli yapılarda uygulanacak esasları hükme bağlanmıştır. Kanunun altıncı bölümünde 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile ilgili alınan hükümler yer almıştır.

Buna göre; 22.11.1983 yürürlük tarihli, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 3(g) maddesinde; *“Boğaziçi Kıyı, Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesinde konut yapılamaz, tevhit ve ifraz işlemleri yapılmasına izin verilemez”* hükmü, 3194 sayılı İmar Yasasının 47.madde (g) fıkrası ile; *“Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde parsel büyüklüğü 5000 m²'den az olmamak, ifraz işlemleri yapılmamak ve TAKS (Taban Alanı Katsayısı) azami % 6 ve 2 katı geçmemek şartı ile konut inşaatı yapılabilir. Blok adedi serbesttir”* şeklinde değiştirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 47(g) maddesi, 11.12.1986 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş; ancak iptal kararı yaklaşık 4 ay sonra, 18.04.1987 gün, 19435 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 47. Madde, o güne kadar Boğaziçi Alanı'nın korunması ile ilgili 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve alınan Koruma Kurulu kararlarını göz ardı etmiştir (Özhekim, 2006, s.118).

7.6.1986 günlü Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 3290 sayılı Af Kanunu ise Boğaziçi alanını olumsuz etkileyen başka bir kanun olmuştur. Af Kanunu'nun hemen ardından “2981 ve 3290 sayılı yasaların uygulanmasına ilişkin yönetmelik” yürürlüğe girmiş, yasa ve yönetmeliğe göre; belediye ve valiliklere bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondularında ya da benzer şekilde yoğun olarak kaçak yapıların bulunduğu hisseli arsa ve arazilerde ıslah imar planları yapma ve yaptırma yetkisi verilmiştir. 10 Kasım 1985 tarihine kadar yapılan inşaatlar af kapsamına girmiş, inşaatların su basman seviyesine gelmiş olması yeterli sayılmıştır (Adnan, 1989, s. 43).

15 Temmuz 1988 tarihinde Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu (Şekil A.4. 3.) gerçekleştirilmiş, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından plan onaylanmış; ancak planın koruma kurulları tarafından onayı gerçekleşmemiştir. Plan sınırları içerisinde yer alan yeşil ve açık alanlarda yoğunluğu yüksek yapılaşmalara izin verilmiştir. 1988’de yapılmış olan planın iptaline ilişkin açılan davalar 1995’e kadar devam etmiş ve planın geçerliliğine ilişkin yürütmeyi durdurma kararı 1995’te alınmıştır. Geri görünüm ve etkilenme bölgesinde kalan; 44.95 hektar açık alan başka fonksiyonlara, 935,65 hektar açık alan konuta dönüştürülmüştür. Konut alanı olarak belirlenmiş alanlar içinde yoğunluğu arttırılan yerler ise 236,50 hektardır. Yüksek yoğunlukta yapılaşmaya izin verilen iş merkezleri alanı da 15.45 hektara çıkarılmıştır (Gülersoy, 1998, s.66).

4.2. Beylerbeyi ile İlgili Koruma Kararları¹

Beylerbeyi ile ilgili koruma kararları 1970 yılında kültür varlıklarının grup tescillerinin yapılması ile başlamış olup, 1983 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı ile devam etmiştir.

Ülkemizde, 1983 tarihli 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 3386 sayılı kanunla değişik 51. maddesi ile “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu” ile Bakanlıkça belirlenecek bölgelerde “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları” kurulur hükmü getirilmiştir. Günümüzde görev alanı Beylerbeyi’ni de kapsayan İstanbul VI Numaralı Koruma Bölge Kurulu, 3386 ve 5226 sayılı yasa ile değişik 1983 tarihli 2863 sayılı yasanın 51. maddesi kapsamında, Bakanlık Makamı’nın 15.03.2005 tarih ve 31891 sayılı onayı ile kurulmuştur. 09.12.2005 tarih ve 182627 sayılı Makam Oluru ile İstanbul VI No’lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun görev alanları düzenlenmiştir.

İstanbul VI Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu; 26.01.2006 tarihinde kurularak çalışmalarına başlamıştır. İlk kuruluşu ile birlikte görev alanı Kocaeli ve Sakarya Büyükşehir Belediyeleri ile İstanbul İli’nin Şile İlçesi

¹Bu bölümde yer alan bilgiler VI No’lu K.T.V.K.B.K’nda yer alan karar belgeleri incelenerek derlenmiştir.

ve Ağva Beldesi ilk kademe belediye sınırları olmuştur. Kocaeli Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kurulması ile İstanbul Koruma Bölge Kurulları'nın görev dağılımının yeniden yapılmasına ihtiyaç duyulmuş olup, 26.02.2007 tarih ve 32272 sayılı Makam Onayı ile yeni görev alanları düzenlenmiştir. Yeni görev alanı belirlemesi ile, İstanbul VI Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görev alanı İstanbul'un Üsküdar ve Beykoz İlçeleri olmuştur. İstanbul İli, Şile İlçesi ve Ağva Beldesi Bakanlık Makamı'nın 21.03.2008 tarih ve 51555 sayılı oluru ile İstanbul 6 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görev alanı içerisine alınmıştır. 648 Sayılı KHK'nın ilanı ile birlikte "Tabiat Varlıklarının" sorumluluğu "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na" devredilmiştir. Bununla birlikte Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarına" dönüştürülmüştür. Günümüzde İstanbul 6 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görev alanı İstanbul'un Üsküdar, Beykoz ve Şile İlçelerini kapsamaktadır (korumakurullari.gov.tr).

GEEAYK'nın 1970 yılı 5280 sayılı kararı ile Boğaziçi'nde bulunan yapıların 1. grup, 2. grup ve 3. grup eski eser olmak üzere üç grup halinde sınıflandırılmasına karar verilmiştir. 10.10.1970 tarihli 5595 sayılı kurul kararı ile Beylerbeyi'nde kültür varlıkları grup tescilleri GEEAYK tarafından ilan edilmiş olup, "İstanbul Boğaziçi Sahil Şeridi Planı" uygulamaya konmuştur (Şekil A.4. 5.). Plan dahilinde, eski eser binalar, kagir binalar, iskan sahaları ve yeşil alanlar belirtilmiştir. Aynı kurul kararı ile, 4 yapı 1. grup, 4 yapı ise 2. grup eski eser olarak belirlenmiştir. GEEAYK tarafından, 19.04.1974 tarihli 7759 sayılı kurul kararı ile çalışma alanı sınırlarında yer alan 16 parsel korunması gerekli resmi yapı, dini yapı ve korunması gerekli saha olarak, 160 yapı ise sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmiştir.

22.07.1983 tarihinde 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı (Şekil A.4. 2.) ve 8539 sayılı karar ile Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (Şekil A.4. 6.) GEEAYK tarafından onaylanarak yürürlüğe konmuştur. 23.07.1983 tarihli 15175 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın uygun olduğuna karar verilmiş; ve ayrıca Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi kuru ve yeşil alanlarının kamulaştırılması sırasında dokuya zarar vermedikleri kurul kararı ile saptanacak olan bu alanlarda yer alan mevcut yapıların korunarak, kamulaştırma dışında

bırakılabileceklerine veya kamulaştırılıp kamu hizmetine tahsis edilebileceğine karar verilmiştir. KTVKYK tarafından 05.11.1999 tarihli 660 sayılı ilke kararı ile koruma grupları I. ve II. grup olarak yeniden sınıflandırılmış, korunacak yapılara müdahale yöntemleri ile rölöve/restitüsyon/restorasyon projelerinin yapım esasları belirtilmiştir. Karar kapsamında, önceki dönemde III. grup eski eser olarak tescillenen eski eserler II. grup eski eser sınıflanmasına alınmıştır.

VI No'lu Koruma Kurulu tarafından alınan ek kararlar ve tescilden düşürülen yapılarla birlikte çalışma alanı sınırları içerisinde günümüzde bir tanesi inşaat halinde olmak üzere 186 tescilli yapı bulunmaktadır. Bunun dışında çalışma alanı sınırları içerisinde 24 adet kayıp eser mevcuttur. Beylerbeyi çalışma alanı içerisindeki tescilli yapıların koruma kurulu dosyaları incelenerek envanterleri çıkarılmıştır. Beylerbeyi'nde tescilli ve tescili kaldırılmış olan 47 yapıya ait dosya incelenmiş, diğer tescilli yapılar hakkında ayrıntılı bilgi ve belgeye ulaşılamamıştır.

Araştırılan Koruma Kurulu dosyalarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda, yapıların eski durumları ile mevcut durumlarının karşılaştırılmasına çalışılmış, yapıların geçirdikleri değişim eski ve yeni fotoğrafları ile hazırlanan projeleri doğrultusunda tespit edilmeye çalışılmıştır. Çalışma kapsamında, yapıların geçirdiği değişimleri tanımlamak amacıyla incelenen yapılara ait bir tablo oluşturulmuş olup (Ek. C), yapılar harita üzerinde konumlandırılmıştır (Ek. D).

VI No'lu KTVKKBK arşivinde incelenen yapılar, alınan kurul kararları ve geçirdikleri müdahaleler doğrultusunda, A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J olmak üzere 10 grup halinde sınıflandırılmıştır.

A) VI No'lu KTVKKBK arşivinde yapılan araştırmalar sonucunda 6 yapı için basit onarım izni alınarak farklı uygulamalar yapıldığı gözlenmiştir:

Bina No:1; 1974 yılında tescil edilen 103 Envanter Numaralı ahşap yapı için 2012 yılında basit onarım için başvuru yapılmıştır. Ancak 2013 yılında yerinde yapılan incelemeler sonucunda, yapının özgün haline uygun olmayan uygulamalar yapıldığı tespit edilmiş, yapılan müdahalelerin esaslı onarım kapsamına girdiği görüşüyle yapıya ait rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin kurula iletilmesine karar verilmiştir. Yapının dosyasında yalnızca rölövesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde pencere ve kapı detaylarının değiştiği gözlenen yapı, günümüzde kötü durumdadır.

Bina No:2; 354 Envanter Numaralı yapı, 1991 yılında basit onarım izni alınarak betonarme üzerine ahşap kaplama olarak yenilenmiş, yapı apartman olarak kullanılmaya başlanmıştır. Cephe düzeni ve pencere/kapı tipolojisi değiştirilen yapı özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:3; 214 Envanter Numaralı ahşap yapı için 2011 yılında basit onarım izni almıştır. Yıkımı için izin alınıp alınmadığı tespit edilemeyen binanın, betonarme üzeri ahşap kaplanarak yeniden inşa edildiği gözlenmiştir. Gerçekleştirilen müdahaleler sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:4; 96 Envanter Numaralı yapı için, 1991 yılında basit onarım izni alınarak dış cephe kaplama yenilemesi ve boya yapılacağı Koruma Kurulu'na bildirilmiştir. Dosyasında izin belgesine rastlanmamakla birlikte yapı, betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yeniden inşa edilmiştir. Koruma Kurulu arşivinde eski fotoğraf ve belgeleri bulunmayan yapının 1985 yılında onaylanmış, yapıda gerçekleştirilecek tadilatların gösterildiği avan projesi bulunmaktadır.

Bina No:5; 352 Envanter Numaralı yapı, Koruma Kurulu dosyasında bahçeli ahşap ev olarak kayıtlıdır. 1988 yılında basit onarım kapsamında boya/badana yapılmasına, tesisat onarımına ve çürüyen kaplama tahtalarının değiştirilmesine izin verilmiştir. Eski fotoğraf ve projeleri dosyasında yer almayan yapının pencerelerinin değiştirildiği gözlemlenmiştir.

Bina No:6; 11 Envanter Numaralı yapıda, Koruma Kurulu'nun izni alınmadan onarımların gerçekleştirildiği, bahçesine tek katlı camekânla kapatılmış çelik konstrüksiyon bir mekan ve deniz tarafına bir iskele yaptırıldığı Koruma Kurulu tarafından tespit edilmiştir. Dosyasında proje ve eski fotoğraflarına rastlanmayan yapıya çekme kat ve teras inşa edildiği gözlemlenmiştir.

B) Dosyası incelenen yapılarda, basit onarım iznine sadık kalınarak yapılan 1 uygulamaya rastlanmıştır:

Bina No:7; 68 Envanter Numaralı Muvakkithane yapısı, 1974 yılında tescil edilmiş olup, 2006 yılında basit onarım kapsamında iç cephe boya/badanası yenilenmiştir. Özgün yapısını koruyan yapının kurul dosyasında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri bulunmamaktadır.

C) VI No'lu KTVKKB arşivinde yapılan araştırmalar sonucunda yıkılıp, günümüzde arazilerinin boş olduğu tespit edilen 4 yapı bulunmaktadır:

Bina No:8; 84 Envanter Numaralı ahşap yapı, koruma kurul kararıyla tehlike yarattığı gerekçesiyle yıkılmıştır. Dosyasında eski fotoğrafları ve 2001 yılına ait onaylı rölövesi bulunan yapının arsası günümüzde boştur.

Bina No:9; 1974 yılında tescil edilen 133 Envanter Numaralı ahşap yapı, günümüzde yerinde bulunmamaktadır. Yapının parselinde ilke kararlarına aykırı olarak işletilen bir otopark yer almaktadır. Dosyasında yapıya ait 2012 onaylı restitüsyonu ve eski fotoğrafları bulunmaktadır.

Bina No:10; 443 Envanter Numaralı, 1974 yılında tescil edilen ahşap yapı yıkılmış olup, parseli otopark olarak kullanılmaktadır. Dosyasında yapının yıkımına dair kurul iznine rastlanmamakla beraber, yapının eski fotoğrafları koruma kurulu arşiv dosyalarında bulunmaktadır.

Bina No:11; 104 Envanter Numaralı yapı için 2010 yılında tescil kararı alınmış olup, yapıya ait fotoğraf ve belge bulunamamıştır. Parselde bulunan duvar ve pencere kalıntılarının korunmasına karar verilmiştir. Günümüzde parsel sınırları içerisinde ilke kararlarına aykırı olarak işletildiği düşünülen bir otopark yer almaktadır.

D) Koruma Kurulu onayı ile restorasyon yapılan 3 yapıda, kapı ve pencere oranlarının değiştiği, kütle ve gabaride artmalar olduğu, cephe düzeninin farklılaştığı gözlemlenmiştir:

Bina No:12; 322 Envanter Numaralı olup 1989 yılında tescil edilen yapı, tapu kaydında ahşap olarak belirlenmiştir. Yapı özgün halinde kâgir olup ahşap kaplamadır. Rölöve ve restorasyon projelerinin Koruma Kurulu tarafından uygun olduğu belirlenen yapının dosyasında rölövesi ve eski fotoğrafları bulunmaktadır. Yapıya ait eski fotoğraf ve projesi incelendiğinde, giriş kapısının, pencere düzeninin ve korkuluklarının değiştirildiği gözlenen yapıya, çekme kat ilave edildiği tespit edilmiştir. Özgünlüğünü yitiren yapının niteliksiz eklerden arındırılması gerekmektedir.

Bina No:13; 159 Envanter Numaralı ahşap yapının, 1988 onaylı restorasyon projesine uygun olmayan müdahaleler olduğu gözlenmiştir. Uygulama sonucunda yapının kapı ve pencereleri değiştirilmiş olup, plan şeması bozulmuştur. Pencere ve kapı açıklarıyla oynanan ve cephe düzeni değiştirilen yapı özgünlüğünü yitirmiştir.

Bina No:14; 427 Envanter Numaralı yapı 1974 yılında tescil edilmiştir. 2012 yılında projelerinin Koruma Kurulu'na iletilmesi istenmiş, ancak dosyasında projelere

rastlanmamıştır. Yapının cephe düzeninin korunmadığı, betonarme ekler yapıldığı ve kat eklendiği gözlemlenmiştir. Arşiv dosyasında izin belgesine rastlanmayan uygulamalar sonucunda, yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.

E) Rekonstrüksiyon şeklinde yenilenen 19 yapıda yapım tekniğinin değiştiği, kapı ve pencere oranlarının değiştiği, kütle ve gabaride artmalar olduğu, cephe düzeninin farklılaştığı gözlemlenmiştir:

Bina No:15; 375 Envanter Numaralı yapının 2002 yılında onaylanan restorasyon projesinden farklı olarak cephe özelliklerinin değiştirildiği tespit edilmiş olup, 2006 yılında restorasyon tadilat projesi kapsamında yapının yıkılarak yeniden yapılmasına karar verilmiştir. Uygulama sonucunda özgünlüğünü yitiren yapı, betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yeniden inşa edilmiştir. Gerçekleştirilen müdahaleler sonucunda yapının cephe özellikleri bozulmuş, kapı ve pencere oranları değiştirilmiştir.

Bina No:16; 405 Envanter Numaralı yapı, 1992 yılında onaylı restorasyon projesinden farklı olarak yenilenmiştir. İzinli olup olmadığı belirlenemeyen uygulama ile yapı betonarme üzeri ahşap kaplama ile yeniden inşa edilmiştir. 1,5 kat ilave yapıldığı gözlenen yapının cephe düzeni bozulmuştur.

Bina No:17; 223 Envanter Numaralı yapının 2012 yılında onaylanan restorasyon projesi kapsamında yapının özgün kısımlarının sökülmesine ve uygulama sırasında yeniden kullanılmasına karar verilmiştir ancak, yapının yıkımından önce pencere ve kapı detaylarının değiştirildiği gözlenmiştir. Yapı günümüzde yenileme amaçlı olarak yıkılmış olup, inşaatı devam etmektedir.

Bina No:18; 156 Envanter Numaralı yapı, Koruma Kurulu dosyasında bahçeli ahşap ev olarak kayıtlıdır. Betonarme yapım tekniğiyle yeniden inşa edildiği belirlenen yapıya bazı bölümler eklendiği, çekme kat çıkıldığı, kapı ve pencerelerinin değiştirildiği gözlemlenmiştir. Gerçekleştirilen uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:19; 192 Envanter Numaralı yapı, Koruma Kurulu dosyasında zemin+1 katlı bahçeli kâgir ev olarak kayıtlıdır. 1993 yılında rölöve, 1995 yılında restitüsyonu onaylanmıştır. İzinli olup olmadığı belirlenemeyen restorasyon sonucunda yapı betonarme olarak yeniden inşa edilmiştir. Zemin katı taş, 1. katı ahşap kaplanan yapının, zemin kat giriş kısmı kapatılmış, çıkma payandalarının değiştirilmiş, çekme

kat ilave edilmiş, parsele müstemilat yapılmış, plan ölçülerinin korunmamış, tavan kaplamalarının kaldırılmış, çatısı değiştirilmiş ve çatıya pencere açılmış olduğu gözlemlenmiştir. Özgünü ile ilişki kurulamayan yapı kimliğini kaybetmiştir.

Bina No:20; 1974 yılında tescil edilen 162 Envanter Numaralı yapının restorasyon projesi 1979 yılında onaylanmıştır. Onaylı projesinden farklı olarak yapılan uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, betonarme üzerinde ahşap kaplama olarak inşa edilmiştir. Pencere oranları, kapıları ve cephe özellikleri değişen yapı özgün halini yansıtmamaktadır.

Bina No:21; 307 Envanter Numaralı, zemin katı kagir üst katları ahşap olan yapının, 1992 tarihinde onaylanan restorasyon projesine aykırı uygulamalar yapıldığı gözlenmiştir. Koruma Kurulu tarafından yerinde yapılan incelemeler sonucunda uygulamaların yapının onaylı restorasyon projesine uygun hale getirilmesine karar verilmiştir. Onaylı projesinden farklı olarak yapıda pencere düzeninin değiştirildiği ve pencerelerin sayıca arttırıldığı, tüm pencere ve kapı doğramalarının detaylarının değiştirildiği, yapıya cumba eklendiği ve çekme kat yapıldığı gözlenmiştir. Günümüzde yapının eklerinin halen mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Bina No:22; 309 Envanter Numaralı ahşap yapının, 1994 yılında yıkılarak yeniden inşa edilmesine karar verilmiştir. Koruma Kurulu dosyasında eski fotoğraf, rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri bulunan yapının, kapı ve giyotin pencerelerinin değiştirildiği, çıkma altına kapalı balkon yapıldığı gözlenmiştir. Onaylı restitüsyondan farklı olarak yapılan yapı için Koruma Kurulu'dan izin alındığına dair belgeye rastlanmamıştır. Yapı cephe düzeni değiştirilerek özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:23; 154 Envanter Numaralı yapının 1989 yılında onaylanan projesi doğrultusunda zemin kat ve birinci katı betonarme üzeri taş kaplama olarak yeniden inşa edildiği öğrenilmiştir. Özgün halinde ahşap karkas yapım tekniği ile inşa edilmiş olan yapının günümüzdeki yapıyla benzerliği bulunmamaktadır.

Bina No:24; 175 Envanter Numaralı yapı 1990 yılında tescil edilmiş olup, 1991 yılında restorasyon projesi onaylanmıştır. Koruma Kurulu dosyasında onaylı rölövesi ve eski fotoğrafları bulunan yapının restorasyon projesine ulaşamamıştır. Yıkılarak betonarme yapım tekniğiyle yeniden yapılan yapının özgün tüm detaylarının değiştirilerek, yapıya onaylı projesinden farklı olarak kat eklendiği tespit edilmiştir. Özgün haliyle örtüşmeyen yapı, 3 katlı niteliksiz bir apartmana dönüşmüştür.

Bina No:25; 126 Envanter Numaralı ahşap yapı yıktırılarak yerine betonarme bir yapı inşa edilmiştir. İzin belgesine rastlanmayan uygulama ile özgün ahşap yapının cephe özelliklerinin korunduğu ancak plan şemasının değiştirildiği ve ilave kat eklendiği yapıya ait projelerden anlaşılmaktadır. Uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:26; 31 Envanter Numaralı, Arif Bey Yalısı'nın harem kısmını oluşturan yapı 1977 yılında yanmıştır. Rekonstrüksiyon kapsamında ayağa kaldırılan yalının 1982 onaylı restorasyon projesinden farklı uygulamalar yapıldığı görülmektedir. 1986 yılında tadilat projesi onaylanan yapıdaki aykırı uygulamaların giderilmediği, restoran olarak kullanılan zemin katın bahçe ve deniz cephesinde genişletilerek ek yapıldığı gözlemlenmiştir. Betonarme olarak yeniden inşa edilen yalının dış cephesi ahşap kaplıdır. İzinli olup olmadığı belirlenemeyen uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:27; 32 Envanter Numaralı, Arif Bey Yalısı'nın selamlık kısmını oluşturan yapı 1977 yılında yanmıştır. Rekonstrüksiyon kapsamında yeniden inşa edilen yalının özgün durumundan farklı olduğu tespit edilmiştir. Betonarme olarak yeniden inşa edilen yalının dış cephesi ahşap kaplı olup, plan şeması değiştirilerek apartman olarak düzenlenmiştir. Uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:28; 240 Envanter Numaralı yapının 2006 yılında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri onaylanmıştır. Yıkılarak yerine 4 katlı betonarme bir apartman yapılan uygulama için, yapının dosyasında izin belgesine rastlanmamıştır. Yapının bahçesinde bulunan sarnıç için koruma kararı alınmış olmasına rağmen, inceleme yapılan tarihte sarnıcın görülmesi mümkün olmamıştır.

Bina No:29; 76 Envanter Numaralı yapı, tapuda ahşap ev olarak kayıtlıdır. 1988'de basit onarım için izin alınmıştır. Yapıya ait 1989 tarihli onaylı restorasyon projesi ve eski fotoğraflar Koruma Kurulu arşivinde bulunmaktadır. Özgün durumunda yapım tekniği ahşap olan yapı, rekonstrüksiyon kapsamında betonarme olarak yeniden inşa edilmiştir. Uygulama kapsamında yapının taşıyıcı sistemi, plan şeması ve cephe düzeninin değiştirilmiş olduğu gözlemlenmiştir. Kaçak olarak yapılan uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.

Bina No:30; 101 Envanter Numaralı yapı tapuda ahşap ev olarak kayıtlıdır. 1987 yılında uygulama projesi onaylanmış olup, yapı onaylı projesinden farklı olarak betonarme yapım tekniği ile yeniden inşa edilmiştir. Cephesi ahşap kaplanan yapının pencere/ kapı açıklıkları ve tipolojisine bağlı kalınmadan yapılan uygulama ile cephe düzeni değiştirilmiştir.

Bina No:31; 95 Envanter Numaralı yapı kurul dosyasında ahşap ev olarak kayıtlıdır. 1974 yılında tescil edilen yapının, korunması gerekli kültür varlığı niteliğini kaybettiği gerekçesiyle 1985 yılında tescili kaldırılmıştır. 1988 yılında II. grup eser olarak tekrar tescil edilen yapının rölövesinin kurula iletilmesine karar verilmiştir. Betonarme olarak yeniden inşa edilen yapının cephesi ahşap kaplanmış olup, 1. kat kemerli pencereleri düz akıllı olarak değiştirilmiş, balkon ilave edilmiştir. Pencere/kapı açıklıkları ve tipolojisine bağlı kalınmadan yapılan uygulama ile cephe düzeni değiştirilmiştir.

Bina No:32; 283 Envanter Numaralı yapı özgün durumunda bir buçuk katlı iken, yapılan uygulama ile yapıya 1 kat ilave edildiği gözlemlenmiştir. 1991 yılı onaylı restitüsyonu ile yapının Boğaziçi silüetinde eski etkisine sahip olması amaçlanarak aynı parsel içerisinde taşınmasına karar verilmiştir. Yapı yıkıldıktan sonra betonarme yapım tekniği ile yeniden yapılmış, özgün detayları korunmamıştır.

Bina No:33; 66 Envanter Numaralı, tapuda dükkânlı ahşap ev olarak kayıtlı olan yapının, 1982 yılında onaylanan uygulama projesi kapsamında giriş kapılarının yerinin ve plan şemasının değiştirilmesine izin verilmiştir. 1984 yılında yapının banka olarak kullanılmasına izin verilmiş olup, avan projesi onaylanmıştır. 1998 yılında yapı basit onarım geçirmiştir. Koruma Kurulu dosyasında eski fotoğrafları ve avan projesi bulunan yapı, betonarme yapım tekniğiyle cephesi ahşap kaplanarak, çatı silmeleri, pencere kapı tipolojisi korunmadan yeniden yapılmıştır. Özgün hali ile hiçbir şekilde ilişki kurulamayan yapı, kimliğini kaybetmiştir.

F) Koruma Kurulu onayı ile rekonstrüksiyon adı altında yeniden yapılan 2 yapı, özgün yapısına uygun olarak inşa edilmiştir:

Bina No:34; 360 Envanter Numaralı yapı 1983 yılında tescil edilmiştir. 2000 yılında restorasyon projesi onaylanan yapının, 2011 yılında restorasyon tadilat projesi onaylanmış olup, özgün plan şeması ve yapım tekniğine sadık kalınarak yeniden inşa edilmiştir.

Bina No:35; 377 Envanter Numaralı ahşap yapının, 2005 yılında rölöve, 2007 yılında restorasyon projesi, 2011 yılında restorasyon tadilat projesi onaylanmıştır. Yapı 2006 yılında yıkıldıktan sonra Koruma Kurulu izni ile rekonstrüksiyon kapsamında yeniden inşa edilmiştir. Yapıya ait projeler incelendiğinde yapının özgün biçimde inşa edildiği tespit edilmiştir.

G) Özgün yapısına uygun uygulama yapılmadığı ve niteliklerini kaybettiği gerekçesiyle 2 yapının tescil kaydı kaldırılmıştır:

Bina No:36; 418 Envanter Numaralı yapı, 1976 yılında tescil edilmiş, ancak 1980 yılında tescil kaydı kaldırılarak yeni inşaat izni verilmiştir. Tescilli yapının parseline 3 katlı betonarme bir apartman yapılmıştır. Önceki yapının özgün halini gösteren proje ve eski fotoğrafları Koruma Kurulu dosyasında bulunmaktadır.

Bina No:37; 29 Envanter Numaralı yapı, Koruma Kurulu dosyasında altında dükkânları bulunan kâgir apartman olarak kayıtlıdır. Yapı, 1977 yılında geçirdiği yangın sebebiyle yok olmuş, 1986 yılında yeniden yapılmasına karar verilmiştir. 1989 yılında onaylanan restitüsyon ve rekonstrüksiyon projesi ile yeniden inşa edilen yapı betonarme olup, cephesi ahşap kaplamadır. Yapının özgün niteliklerini kaybettiği gerekçesiyle, 1991 yılında tescil kararı kaldırılmıştır.

H) VI No'lu KTVKKBK arşivinde yapılan araştırmalar sonucunda 1 yapının yıkılarak yeniden yapılmasına karar verilmiş ancak günümüzde uygulamasına başlanmamıştır:

Bina No:38; 370 Envanter Numaralı, Küplüce Sokağı'ndan tek kat olarak gözüken, arka cephesinde 3 katlı olan ahşap yapının, 1999 yılında restorasyon projesi uygun bulunmamıştır. 2010 tarihinde yeni projeleri onaylanmış, yapının yıkılarak yeniden yapılmasına karar verilmiştir. Günümüzde uygulama projesine başlanmamış olup, yapı mevcut halinde bulunmaktadır.

I) İnşaat halinde olan tescilli 1 yapının VI No'lu KTVKKBK arşivinde dosyasına ulaşılmıştır:

Bina No:39; 147 Envanter Numaralı yapının 2011 yılında rölöve ve restitüsyonu, 2013 yılında restorasyon projesi onaylanmıştır. Günümüzde uygulaması bitmek üzere olan yapının son hali inşaat brandaları sebebiyle gözlemlenememiştir.

J) Günümüzde çalışma alanında özgün niteliklerini koruyan, yapıya zarar verecek nitelikte herhangi bir müdahaleye maruz kalmamış, ancak kötü durumda olup, restore edilmesi gereken 8 tescilli sivil mimarlık örneği bulunmaktadır:

Bina No:40; 373 Envanter Numaralı ahşap yapı 1974 yılında tescil edilmiştir. Günümüzde kötü durumda olan yapının Koruma Kurulu dosyasında yapıya ait projeler bulunmamıştır.

Bina No:41; 412 Envanter Numaralı, 1983 yılında tescil edilen yapı özgünlüğünü korumuştur. Koruma Kurulu dosyasında projesi bulunmamaktadır.

Bina No:42; 141 Envanter Numaralı ahşap yapı harap durumdadır. Arşiv dosyalarında eski fotoğraf ve rölövesi bulunan yapı özgün detaylarını korumaktadır.

Bina No:43; 48 Envanter Numaralı, 1974 yılında tescil edilen ahşap yapı özgün niteliklerini korumaktadır. Zemin katı dükkân olarak kullanılan yapının 1. katı konut kullanımındadır. Koruma Kurulu dosyasında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri bulunmamaktadır.

Bina No:44; 474 Envanter Numaralı, 1983 yılında tescil edilen ahşap yapıya ait 2010 onaylı rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri arşiv dosyasında bulunmaktadır. Pencere ve kapıları yıpranmış olan, çıkmalarında seğim gözlenen yapının onaylı projeleri doğrultusunda müdahale görmesi gerekmektedir.

Bina No:45; 80 Envanter Numaralı kagir yapının 2012 yılında restorasyon projesi onaylanmış olup, yapının sökülerek uygulamasının yapılmasına, mimari özellik taşıyan yapı elemanlarının uygulama aşamasında tekrar kullanılmasına karar verilmiştir. Onaylı projesinde ilave bir kat bulunduğu gözlemlenen yapının uygulaması günümüzde başlamamıştır.

Bina No:46; 278 Envanter Numaralı yapı, tapu kaydında bahçeli ahşap iki ev olarak gözükmektedir. 2007 yılında alınan karar ile parselde arkeolojik kazı yapılması ve günümüzde yerinde mevcut olmayan bir ahşap evin buluntularına ulaşılması istenmiştir. Çalışmalar sonucunda kayıp yapının 1960'lı yıllarda yıkıldığı tespit edilmiş olup, temel izleri ve plan şeması çıkartılmıştır. Mevcut yapının rölöve ve restitüsyonu 2012 yılında onaylanmıştır. Yapı günümüzde metruk halde bulunmakta olup, özgün detaylarını kısmen korumaktadır. Dosyasında onaylı rölövesi bulunan yapının, restitüsyon ve restorasyon projelerine ulaşamamıştır.

Bina No:47; 422 Envanter Numaralı, ahşap, harap durumda olan yapı için 2011 yılında sökülme kararı alınmıştır. Yapı günümüzde metruk durumdadır. Yapıya ait eski fotoğraflar, röle ve restitüsyon ve restorasyon projeleri Koruma Kurulu dosyasında bulunmamaktadır.

5. BEYLERBEYİ KENTSEL DOKUSUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİM

Geleneksel dokuya sahip yerleşimlerde, zamana ve doğa koşullarına bağlı olarak yapısal eskime ve bozulmalar gerçekleşmektedir. Çağın gereksinimlerini karşılamak amacıyla yerel yönetimler tarafından alınan kararlar doğrultusunda fiziksel çevrede radikal müdahaleler yaşanabilmekte, ayrıca kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda gerçekleştirilen onarım ve müdahaleler sonucunda geleneksel yapı ve kent dokusunda değişim süreci ortaya çıkmaktadır. Mimari dokuda erozyona neden olan etkenler, konut, ticaret ve turizm talebinin yarattığı değişimler ve yangınlar olmak üzere üç başlık altında açıklanmıştır.

5.1. Değişime Neden Olan Etkenler

Cumhuriyet döneminde günümüzdeki halini almaya başlayan yerleşim doğuya doğru genişlemesini sürdürmüş, yamaçlarda yer alan bostan ve bahçeler konut alanlarına dönüşmeye başlamıştır (Şekil A.5. 1, Şekil A.5. 2.). Yeni mahallelerin kurulması, yapı adalarının oluşması ve nüfusun artmasıyla beraber Beylerbeyi kentsel dokusunda bozulmalar gözlenmeye başlamıştır.

Günümüzde ise yerleşimin sınırlarını zorladığı bir gerçektir. Koru ve bostan alanlarının tahrip edilmesiyle genişleyen iskân alanları, fiziksel ve doğal çevre dengesini değiştirmiş, kentsel doku ise bütünlüğünü yitirmeye başlamıştır.

5.1.1. Konut talebinin yarattığı değişimler

Beylerbeyi, yazlık yalılarla taçlanan tipik bir Boğaziçi köy yerleşimi olmasına rağmen, İstanbul'da nüfusun artmasıyla beraber artan konut talebi ile karşı karşıya kalmıştır. 1950'lerden sonra hızlı bir sanayileşme dönemine giren İstanbul'da, şehirleşme olgusu ile karşı karşıya kalınmış, hızlanan inşaat faaliyetleri karşısında geleneksel ahşap mimarinin yerini kâgir ve betonarme binalar olarak ilk apartmanlar yapılmaya başlanmıştır.

1960'lı yıllardan itibaren İstanbul'a olan hızlı göç ve buna bağlı olarak yaşanan nüfus artışı ile çoğunlukla ahşap evlerden oluşan doku parçalanmaya başlamış, çok katlı bina yapımı hız kazanmış, merkezde olduğu gibi Beylerbeyi'nde de ahşap binaların bu amaçla yok edildiği gözlenmiştir. Artarak devam eden bu talep gayrimenkul fiyatlarının artmasına ve yüksek rant gelirleri oluşmasına neden olmuştur. Ahşap yapılar betonarme apartmanlara dönüşmüşler, boş parseller kütle, gabari ve malzemesiyle geleneksel dokuya referans vermeyen yapılarla dolmuştur.

İşkâna açılan kuru ve bostan alanları, yerleşimin karakteristik mimari dokusunu tahrip eden en önemli imar uygulamalarından olmuştur. 1983 tarihli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda 702 ada 20 parsel tarım alanı olarak belirtilmiş olmasına rağmen, arazide villa tipi konut alanı olarak gözlenebilmektedir. Yerleşime açılan koruluk, mesire ve açık alanlar, özellikle Istavroz Çayırı başlangıcında ve köprü'nün güneyinde kalan yamaçlarda konut alanı olarak iskan edilmiştir. Sırtlarda yapılan gecekonduların zaman içinde genişletilip, yükseltilerek apartmanlaştığı ve Beylerbeyi sırtlarının bu tip yapılarla doldurulduğu görülmektedir. Kuru alanları içinde kendini gösteren gecekondular Beylerbeyi'ndeki yerleşim sınırlarının genişlemesinin önemli sonuçlarından biridir. Genellikle kentsel ve doğal sit sınırında konuşlanan gecekondular kentsel sit sınırını orman içlerine çekmekte, dolayısıyla yapılaşmış kuru ve orman arazilerine imar durumu verilmektedir.

5.1.2. Ticaret ve turizm talebinin yarattığı değişim

Beylerbeyi sahili, Cumhuriyet'in ilk dönemlerine kadar sınırlı bir odak noktası olmuşsa da, günümüzde bu özelliği katlanarak artmış, Beylerbeyi İstanbul içerisinde önemli bir ticaret ve turizm merkezi konumuna dönüşmüştür.

İskele Meydanı; Vapur İskelesi, Beylerbeyi Camii ile deniz kenarında yer alan kahvehanesi, tarihi çeşmesi ve çevresindeki çarşısıyla tarihi bir yapı sergilemektedir. Beylerbeyi sakinleri ve gelen ziyaretçilerin ilgisini çeken bu alan yoğun ticaret baskısı altındadır. İskele Meydanı ticari işlevine bağlı olarak bitişik nizamda binaların bulunduğu yapı adalarıyla çevrelenmiştir. Büyük çoğunlukla restoran ve kafelerle dolu olan İskele Meydanı, artan kullanıcı talebi karşısında özellikle 1980'lerden itibaren dönüşüm geçirmiştir.

Abdullahaga ve Yalıboyu Caddesi yerleşimin ana arteri niteliğindedir. Bitişik nizam düzenlenmiş, alt katların ticaret, üst katların ise konut işlevine ayrıldığı bu cadde

boyunca bakkal, manav, kasap, küçük lokanta ve kahvehaneler yer almaktadır. Günümüzde ticaret talebinin yarattığı en büyük değişim kapı önlerindeki tezgâhların, tentelerin ve benzeri niteliksiz eklerin çevre ve görüntü kirliliği yaratmasıdır.

Beylerbeyi'ne gelen turist kabilelerinin büyük bir çoğunluğu günübirlik turizm, eğlence veya dinlenme amacıyla gelmektedir. Alanda turizm talebinin yarattığı değişim, sahilde konumlanan yalıların otel-restoranlara dönüşümüyle sınırlı kalmaktadır. Sahil yalıları, restorasyon kapsamında butik otel ve restoranlara dönüştürülmüş, birçoğu özgün plan şemasını koruyamamış ve özgünlüğünü kaybetmiştir. Yalıların deniz tarafında kalan bahçeleri kafe-restoranların açık havada hizmet verdikleri mekânlara dönüşmüşlerdir.

5.1.3. Yangınlar

Birçoğu bitişik nizamda sıra evler olarak yapılmış ve yangına karşı hiçbir önlem alınmamış olan ahşap yapıları tehdit eden en büyük tehlike yangın olmuştur. Kentsel dokunun küçük ve büyük yangınlar sonucunda var olan doğal ve kültürel değerlerini kaybettiği bilinmektedir.

Beylerbeyi'nde yakın dönemde iki büyük yangın yaşanmıştır. Bunlardan birincisi 28.09.1983 tarihinde çıkmış ve yangın sonucunda 20 ev yanmıştır. 1986 yılında ikinci büyük yangın yaşanmış ve Istavroz Mahallesi'nde 10 ev yanmıştır (Delimollalıoğlu, 1989, s.45).

Ahşap yalılarda çıkan yangınlar ise genellikle yalıların tamamen yanmalarıyla sonuçlanmıştır. 1977 yılının Ocak ayında çıkan yangında 777 ada 3-4 parselde yer alan Arif Bey Yalısı ve yalının bitişiğinde yer alan ahşap yapılar (777 ada 1-2 parsel) tamamen yanmıştır. 766 ada 5 parselde yer alan İsmail Hakkı Paşa Yalısı 14 Mart 1983 yılında tamamen yanarak ortadan kalkmıştır. Bu yangında yalının bitişiğinde yer alan Beylerbeyi Camii'nin kubbesi de büyük ölçüde zarar görmüştür.

5.2. Alanda Karşılaşılan Müdahaleler ve Sonuçları

Alanda karşılaşılan müdahaleler ve sonuçları, yapıların eskimesi, koruma karşıtı uygulamalar yapılması, kot ve gabaride çevreye uyumsuz yeni yapıların inşası, kültür varlığı yapılarında özgünlüğün korunamaması ve koruma bilincinin eksikliği başlıkları altında incelenmiştir.

5.2.1. Yapılarda bozulmaların meydana gelmesi

Beylerbeyi'nde yapılarda karşılaşılan fiziksel sorunlar, yapım tekniği ve kullanılan malzemelerden kaynaklanan sorunlar ile, düzenli bakım yapılmamasından ve yapıların kullanılmayarak terk edilmelerinden kaynaklanan sorunlar olarak saptanmıştır. Ekonomik yetersizlikler nedeniyle yapılan tamiratlarda uzman desteği alınmaması, sorunlara gelişigüzel çözümler getirilmesi, yapılarda bozulmalara ve geri dönüşü olmayan hasarlara neden olmuştur. Ahşap yapı cephelerinin bakım amacıyla tel çakılarak sıvanması ya da rekonstrüksiyon uygulamalarında ahşap yerine beton esaslı cephe kaplama elemanları kullanılması yapıların özgün niteliklerini kaybetmesine neden olmuştur.

5.2.2. Koruma karşıtı uygulamalar

Beylerbeyi'nin karakteristik mimari dokusunu tahrip eden aykırı uygulamaları engellemek amacıyla 1970 yılında Boğaziçi'nde yalılarının ve sivil mimarlık eserlerinin grup tescillerinin yapılması ile 22.07.1983 tarihinde 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın onaylanması süreci gibi yasal düzenlemeler yapılmışsa da, bu süreçte kaçak inşaatların, aykırı müdahalelerin devam ettiği bilinmektedir. Tek parsellere yönelik plan tadilatları haricinde Boğaziçi kentsel dokunun gelişimine yön veren güncel planların eksikliği, geleneksel dokunun korunmasını güçleştirmektedir.

Korunması gerekli kültür varlığı yapılarının restorasyon sürecinde, denetimsizlik nedeniyle onaylı projelerin dışına çıkılarak uygulama yapıldığı veya izinsiz inşaat yapıldığı tespit edilmiştir. Restitüsyon ve restorasyon projelerinde yer alan birçok müdahale ilkesinin Koruma Kurulu'nun onayına rağmen uygulama sırasında değiştirildiği, restorasyonların rekonstrüksiyona, rekonstrüksiyonların da yeni yapılara dönüştüğü saptanmıştır.

Kültür varlığı olarak tescilli binalar, izin alınmadan veya sadece basit onarım izni alınarak, bazen de rekonstrüksiyon adı altında tescilli parselde özgün yapı ile ilgisi olmayan yapılar inşa edilerek özgünlüklerini kaybetmişlerdir. Yapı tatil tutanakları ve ardından kurul kararları ile inşaatlar durdurulduysa da verilen cezalar caydırıcı olamamış, kaçak ve izinsiz uygulamaların sonu gelmemiştir. 307 Envanter Numaralı zemin katı kagir üst katları ahşap olan yapının, onaylı restorasyon projesine aykırı

uygulamalar yapılarak, yapının özgünlüğünün bozulduğu belirlenmiştir. Ancak yapının muhdes eklerinin günümüzde de mevcut olduğu tespit edilmiştir.

5.2.3. Kot ve gabaride çevreye uyumsuz yeni yapılar

Sit alanında mevcut yapıları çevreye ve özellikle kültür varlığı olarak tescilli yapılara uyum gözetilmeden inşa edilen komşu binalar dokudaki tahribatın yaygınlaşmasında en etkili rolü oynamışlardır. 779 ada 2 parsel, 706 ada 11 parsel, 775 ada 15 parsel ve 1702 ada 45 parselde yer alan kütle ve gabarisiyle yanındaki yapılarla ilişki kuramayan betonarme binalar bu duruma verilebilecek en iyi örneklerdir.

5.2.4. Kültür varlığı yapılarda özgünlüğün korunamaması

Değişen kullanıcı gereksinimleri doğrultusunda, yapıların özgün kütlelerinde olmayan kapı ve pencerelerin açılması, plan ve cephelerde niteliksiz yeni düzenlemeler, bu yapıların özgünlüğünü yitirmesine neden olmaktadır.

Beylerbeyi geleneksel konut dokusu içerisinde bulunan ahşap yapıların genellikle tek aile konutu olarak tasarlanması, ancak, günümüz koşullarında bu yapıların kullanımının değişmiş olması bir dönüşümü beraberinde getirmiştir. 2. grup kültür varlığı konumundaki yapılar kat mülkiyeti düzenlemeleri ile apartmanlara dönüşmeye başlamıştır. Bu nedenle kültür varlığı yapıların geleneksel mekan ve plan düzeni bozulmuştur. Uygulamalardaki iç mekan değişimlerinin cepheye yansması sonucu dokuya aykırı cephe düzenlemeleri ortaya çıkmıştır. Doluluk-boşluk oranları değiştirilmiş, pencereler büyütülmüş, betonarme balkon ve sütunlar ilave edilmiştir. Bu yapılara ait dekoratif unsurlar rekonstrüksiyon uygulamaları esnasında basitleştirilerek kullanılmış, uyumsuz kopyalara dönüşmüşlerdir. 405 Envanter Numaralı yapı, onaylı restorasyon projesine aykırı olarak yenilenerek betonarme üzeri ahşap kaplama ile yeniden inşa edilmiştir. 1,5 kat ilave yapıldığı gözlenen yapının pencereleri değiştirilerek cephe düzeni bozulmuştur. 418 Envanter Numaralı yapının yerine 3 katlı betonarme bir apartman yapılmıştır. 95 Envanter Numaralı yapının 1. kat kemerli pencereleri düz akıllı olarak değiştirilmiş, balkon ilave edilmiştir. Pencere/kapı açıklıkları ve tipolojisine bağlı kalınmadan yapılan uygulama ile cephe düzeni değiştirilmiştir. Yapılara kimlik kazandıran bu öğelerin korunamaması niteliksiz bir çevrenin oluşumuna zemin hazırlamıştır.

5.2.5. Koruma bilincinin eksikliği

Koruma bilincinin yetersizliği, yasal çerçevede alınan kararların uygulanmasında başarısız sonuçlar alınmasına neden olmaktadır. Yasal düzenlemeler ne kadar yeterli olursa olsun, esas kullanıcının korumadan yana tavır almaması yerel denetim mekanizmasını da devre dışı bırakmaktadır. Koruma bilincinin kullanıcı ve yönetici mekanizma tarafından benimsenmesi, yasal düzenlemelerin varlığı kadar önemlidir. Beylerbeyi, halkın korumaya katkıda bulunmadığı bir çevrede var olan değerleri yaşatmanın mümkün olmadığını iyi bir örneğidir.

6. ÖNERİ

Geleneksel yerleşim dokusuna sahip tarihi çevrelerde korumanın amacı; kültürel mirası çağdaş yaşamla birleştirip, bu mirası koruma–kullanma dengesini gözeterek yok olmaktan kurtarmak ve gelecek nesillere aktarmaktır.

Bu çalışmaya konu olan Beylerbeyi yerleşiminde, kentsel mekânının özgün bütünlüğü ve ekonomik ve sosyal gelişmenin dinamikleri göz önünde bulundurularak, tarihsel ve doğal çevrenin korunması odaklı bir yaklaşım çerçevesinde sorunların çözümlenmesi yolunda öneriler geliştirilmiştir. Koruma stratejisine uygun kentsel mekân kullanımı ve gelişimi esas alınmıştır. Tez çalışması kapsamında Beylerbeyi'nin yaşamsal sorunları ele alınarak mevcut dokunun korunması ve bu alanda yeni yapılaşma ilkelerinin tanımlanmasına yönelik, kentsel ölçekte koruma önerileri geliştirilmiş olup, tek yapı ölçeğinde koruma yöntemleri belirlenmeye çalışılmıştır.

6.1. Kentsel Doku Ölçeğinde Getirilen Öneriler

Beylerbeyi, konumu, coğrafi yapısı ve tarihi dokunun kapladığı alan bakımından, koruma konusunda önemli avantajlara sahiptir. Mevcut koruma sorunlarına getirilecek çözüm önerilerinin, geçici çözümler şeklinde değil, uzun vadede yerleşimin gelişme yönlerini ve korunmuş yerleşimin özelliklerini göz önüne alarak, kentsel ölçekte birbiriyle ilişkili ve birbirini tamamlayıcı nitelikte olması önemlidir. Kimliğini korumuş tarihi yerleşimlerin ekonomik olarak bulunduğu yerleşime büyük katkı sağlayabileceği unutulmamalıdır.

Tez çalışması kapsamında Beylerbeyi'nde tarihi yapıların ve odak noktalarının gösterildiği imaj paftası oluşturulmuştur (Ek E, Analiz Paftası XII). İmaj paftası doğrultusunda yerleşimin korunması gereken doğal ve kentsel değerleri belirlenerek müdahale yöntemlerine ışık tutması hedeflenmiştir.

Kentsel doku ölçeğinde getirilen öneriler, bölge ile ilgili öneriler, yapılaşma koşulları, sosyal donatı alanları, ulaşım ve yeşil alanlara yönelik kararlar olmak üzere dört altbaşlıkta açıklanmıştır (Ek E, Analiz Paftası XIII).

6.1.1. Bölge ile ilgili öneriler

Geleneksel mimari mirasın korunmasında yerel yönetimlerin rolü büyüktür. Belediye, bu konuda duyarlılığı sağlamak için bilinçlendirme yoluna gitmeli; doku içerisinde belirli noktalara Beylerbeyi'nin tarihini, geleneksel yapılarını anlatan bilgilendirici ve yönlendirici panolar (dokuya aykırı olmayan) yerleştirmeli ve sergilerle, fotoğraflarla, filmlerle halkın bilinçlenmesini sağlamalıdır. Bunlara ek olarak herkes tarafından anlaşılabilen, halkı bilgilendiren ve açıklayıcı bilgiler içeren kitapçıklar dağıtılmalıdır. Hazırlanacak kitapçık, Koruma Uygulama ve Denetim Büroları tarafından hazırlanan "KUDEB Yönetmeliği ve Evrensel Koruma ilkeleri Çerçevesinde Bakım-Onarım İzinleri" kitapçığı kriterlerini taşıyan, "Bakım Onarım İzinleri Kriterleri, Önerileri" ile "Tespit Raporları" ve "Onarım ve Korumada Evrensel İlke Kararları" hakkında bilgiler içeren bir kılavuz niteliği taşımalıdır. Kitapçık ile, yapı sahiplerine yapıların yalnızca kendilerine değil, bir kültür mirası olarak tüm insanlığa ait oldukları ve her birinin birer belge değeri taşıdıkları açıklanmalıdır.

Halkın bilinçlendirilmesi için medya yoluyla içinde buldukları tarihi çevrenin ve korumanın önemi anlatılmalı, okullardaki eğitim sürecine koruma bilincinin önemi eklenmeli, bu konuda yapılan araştırmaların sonuç ve önerileri yalnızca eğitimli kişilerle sınırlı kalmadan, halka da kolay anlaşılabilir bir dille (konferans, seminer vb. etkinliklerle) anlatılmalıdır.

Korunması gerekli yapıların mevcut durumlarına göre bakım, onarım veya restorasyonu için gerekli finansman, yapı sahiplerinin bilgilendirilmesi ve çeşitli kredi olanaklarının sağlanmasıyla mümkündür. Yerel yönetim bu konuda bir politika belirlemeli, sponsor olabilecek birtakım firmalar ve sivil toplum örgütlerinin de sürece dahil edilmesine çalışılmalıdır.

6.1.2. Yapılaşma koşulları ile ilgili kararlar

Yapılaşma koşulları, Beylerbeyi'nin kentsel doku özellikleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları belirlenirken, Beylerbeyi'nin

mevcut kentsel dokusunun korunması gayesiyle yapı adalarının mevcut TAKS ve KAKS değerleri hesaplanarak, alan sınırları içerisindeki geleneksel dokunun yapılaşma koşulları belirlenmiştir (Ek E, Analiz Paftası XIV).

Yapılaşma koşulları ile ilgili kararlar doğrultusunda A, B, C ve D olmak üzere 4 alt bölge oluşturulmuştur (Ek E, Analiz Paftası XV).

Bölge	Ada No	Ortalama TAKS	Öneri TAKS	Öneri KAKS
A	779	0,72	1.00	3.00
	778	0,88		
	777	0,73		
B	703	0,66	0.70	2.10
	706	0,56		
	780	0,74		
	776	0,76		
C	765	0,56	0.55	2.20
	766	0,57		
	702	0,54		
	684	0,58		
	681	0,54		
	680	0,56		
	683	0,56		
	682	0,57		
	751	0,48		
	747	0,49		
	772	0,56		
	775	0,56		
	773	0,60		
	774	0,57		
1702	0,56			
D	745	0,37	0.40	2.00
	758	0,36		
	757	0,35		
	746	0,38		
	771	0,44		
	2632	0,35		

Tablo 6. 1.:Yapılaşma Koşulları

Öneri yapılaşma koşulları, çalışma alanı sınırları içerisindeki yapı adalarında yer alan fonksiyonlara uygun olarak belirlenmiştir. Öneri oluşturulurken bahçeli/büyük parsellere sahip yapıların bulunduğu alanlarda doku korunma altına alınmış, ticaret

fonksiyonunun yoğun olduğu yapı adalarında ise parselin tamamına yapılaşma izni verilerek parselden optimal derecede yararlanılması sağlanmıştır.

Öneri KAKS değerleri, yapı adalarında bulunan tescilli yapıların kat adetleri referans alınarak oluşturulmuştur. Yeni yapılacak yapılarda kat adetlerinin geleneksel dokuya uyumlu olmasını sağlamak amacıyla öneri KAKS değerlerinde sınırlamalar getirilmiştir. Bu bağlamda yeni yapıların yükseklikleri, öneri KAKS değeri dikkate alınmaksızın, komşu parsellerde yer alan veya bu parsel en yakın tescilli yapıların saçak kotlarından fazla olamaz denmiştir.

Çalışma alanı sınırları içerisinde yer alan yapı adaları için, “ayrık”, “bitişik” ve “serbest” nizamda yapı nizamları önerilmiştir. Yapılaşma nizamları önerisi, yapı adalarının mevcut yerleşim düzenleri incelenerek oluşturulmuştur. Yapılaşma koşulları doğrultusunda serbest nizam kararı verilen yapı adalarında, komşu parsellerde yer alan veya bu parsel en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi ayrık veya bitişik nizam bir arada karma olarak uygulanabilir.

Çalışma alanı sınırlarında yer alan parsellerin mevcut TAKS değerleri ve parsel büyüklükleri incelenerek, yapılaşma için özel koşullar oluşturulmuştur. Yapılaşma koşulları önerileri kapsamında, parsel büyüklüklerine göre farklı TAKS düzenlemeleri yapılmasına karar verilmiştir. Parsel üzerinde tek bina yapılması durumunda; büyüklüğü 1000-1500 m² olan arsalarda yapı taban alanı 300 m²'yi, büyüklüğü 1500 m² ve üzeri olan arsalarda ise yapı taban alanı 400 m²'yi geçemez. Söz konusu parseller üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda, yapı adası için önerilen TAKS değeri geçerli olacaktır.

6.1.3. Sosyal donatı alanları ve ulaşımaya yönelik kararlar

İskele Meydanı'ndaki restoranlara ait tente, güneşlik ve şemsiyeler ortak bir dile sahip değildir. Bunlar kaldırılarak, yerine çevreyle uyumlu aynı tasarım, malzeme ve renkte gölgelikler önerilmelidir. Bu yapıların cephelerinin eklerden arındırılarak temizlenmesi ve silueti bozacak her türlü tabela ve anten gibi elemanların kaldırılarak yerine dokuyla uyumlu aynı renk ve malzemede tabelaların kullanılması sağlanmalıdır. İskele Meydanı'nda yer alan Meydan Çeşmesi'nin cephesi temizlenerek, özgün niteliklerini kaybetmiş çeşmelerin ise yeniden tasarlanarak bölge ile uyumlu hale getirilmesi gerekecektir.

Yalıboyu ve Abdullah Ağa Caddesi üzerinde yer alan ticari yapılar silüeti bozan bir düzensizlik sergilemektedir. Kütle ve gabari olarak geleneksel dokuya uygun olmayan bu yapıların cephelerinin eklerden arındırılarak temizlenmesi, kat azaltma gibi yöntemlerle düzenlenmesi, silüeti bozacak her türlü vitrin düzenlemelerinin kaldırılarak yerine dokuyla uyumlu aynı renk ve malzemede düzenlemelerin kullanılması öngörülmektedir.

Tez kapsamında pilot proje bağlamında 1702 ada 65 parselde meydan düzenlemesi yapılmasına karar verilmiştir. I. Abdülhamit Çeşmesi'ni de içine alacak şekilde yapılması öngörülen çalışma ile bir toplanma alanı yaratılması hedeflenmiştir. Doku içerisinde mevcut bulunan ve yeni eklenecek her tür kentsel mobilyanın yerleşimin kimliği ile bütünleşmesi, ve çağdaş bir anlayışla geleneksel dokuya uyum sağlaması esastır.

Beylerbeyi'nde arazi kullanımına yönelik önerilerle birlikte, ulaşımaya yönelik öneriler de getirilmiştir. Çalışma alanının yer yer çıkmaz dar sokaklardan oluşan organik geleneksel yol dokusunun bozulmadan korunması hedeflenmiştir. Tarihi çevreyi tahrip edecek yeni yolların açılmasını ya da mevcut yolların genişletilmesini gerektirecek bir ihtiyaç söz konusu değildir. Kamyon ve otobüslerin geçişleri sırasında birçok tescilli yapının yıkılmasına sebep olduğu, kurul dosyalarından ve Beylerbeyi sakinlerinden öğrenilmiştir. Üzerinde birçok tescilli yapı bulunan cadde ve sokaklar, bu tip taşıtların geçişleri yüzünden zarar görmektedir. Bu doğrultuda Çamlıca Caddesi, Eski Çınar Sokağı ve Küplüce Yolu'nda tretuvarların genişletilmesine karar verilerek, bu yolların üzerinde yer alan yapıların korunması hedeflenmiştir. Otobüs ve minibüs güzergâhı olan Beylerbeyi-Çamlıca Caddesi'nin minibüs ve kamyon geçişine yasaklanması öngörülmüştür. Yok olmuş tescilli yapı parsellerinde yer alan otopark alanları görsel etkiyi zedeleyen bir ortam yaratmaktadır. Tescilli yapı parsellerinde bulunan otoparkların, koruma ilkelerine aykırı bir biçimde işletildiği tespit edilmiştir. Bu bağlamda, tescilli parsellerin rekonstrüksiyon şeklinde veya "infill"ler ile düzenlenerek değerlendirilmesi, kentsel dokunun bütünlüğünün sağlanması için önemli bir adım olacaktır.

6.1.4. Yeşil alanlara yönelik kararlar

Beylerbeyi Doğal Sit Alanı içerisinde yer alan koruluk alanların korunması ve yok olmuş alanlarının yeniden ağaçlandırılması öncelikli hedeflerden biridir. Çalışma

alanında 702 adada bulunan park alanı ile 661 ada 20 parsel ve 782 adada yer alan park alanlarının aktif yeşil alan olarak düzenlenmesi ve dokuyla uyumlu kentsel mobilya ve oturma gruplarının yerleştirilmesi öngörülmüştür. 747 ada 77-78-79 parsellerde manzara terasları şeklinde peyzaj düzenlemesi yapılması, bu alanın aktif yeşil alan olarak düzenlenmesi önerilmektedir.

6.2. Tek Yapı Ölçeğinde Getirilen Öneriler

Beylerbeyi yerleşimi geleneksel dokusunu büyük oranda korunmuş olsa da, yapılar modern yaşamın koşullarına uygun hale getirilmek gerekçesiyle bilinçsiz müdahalelere maruz kalmaktadır. Kullanılan malzeme ve teknikler, yapıların geleneksel kimliklerini kaybetmelerine ve hızlı bir biçimde özgünlüklerini yitirmelerine sebep olmaktadır.

Geleneksel yapılara yapılacak her türlü müdahalenin bilinçli bir şekilde yapılması gerekmektedir. Geleneksel konutlar günümüzün değişen koşullarına cevap vermekte yetersiz kalabilirler. Yapılara, kullanıcıların gereksinimlerine cevap veren nitelikler kazandırılmalı, ancak bu yapılırken yapıların özgünlüğü korunmalıdır. Müdahalelerin geleneksel yöntemler ve özgün malzemeler kullanılarak yapılması gerekmektedir. Müdahalelerin tümü 660 sayılı ilke kararları doğrultusunda uygulanmalıdır.

Bakım ve Onarım

Geleneksel yapıların cephe, taşıyıcı sistem ve planlarıyla bir bütün olduğu ve korunmaları için yalnızca cepheye değil, yapı bütününe aynı özenin gösterilmesi gerektiği unutulmamalıdır. Bu bağlamda yapıların plan şeması, cephe özellikleri ve yapım tekniği gibi temel unsurlar göz önünde bulundurularak bazı öneriler tanımlanmaya çalışılmıştır:

- Yaygın olarak kullanılan çimento harcının (sıva ve derz yapımında) geleneksel yapılara verdiği zararlar sebebiyle kullanılmaması önerilmektedir.
- Geleneksel yapıların cephelerinde dokuya aykırı kaplamalar, renk karmaşasına sebep olacak boya ve badanalar yapılmamalıdır.
- Kapı ve pencere boyutları özgün halleriyle korunmalı, doluluk-boşluk oranları değiştirilmemeli; özellikle ticari amaçla kullanılan yapıların cephelerine yapılan müdahaleler sınırlandırılmalıdır.

- Özgün doğramalar gereksiz yere değiştirilmemeli, eğer hasarlıysa onarılmalıdır. Günümüze ulaşmayan doğramaların yerine yine ahşap malzeme ve geleneksel yöntemle imal edilmiş doğramalar yerleştirilmelidir.
- Ocak ve bacalar özgün halleri ile korunmalı; soba için ayrıca baca gerekiyorsa geleneksel yöntemlerle inşa edilmelidir.
- Yapıların planları özgün hallerinde kullanılmalıdır. Zaman içerisinde değişikliğe uğramış sofalı plan şemaları eski hallerine dönüştürülmeli; sofaların kapatılması zorunlu durumlarda cam gibi saydam malzemeler kullanılmalıdır.

İşlevlendirme

Yapının özgün işlevi ile kullanılması koruma açısından en ideal durum olsa da, bunun mümkün olmadığı durumlarda; onlara yeni işlevler (müze ev, pansiyon, el sanatları atölyesi, sergi, yerel üretimlerin satılabileceği dükkan vb.) kazandırmak; yapıları yaşatarak korurken, diğer yapılar için de örnek oluşturmalarını ve böylelikle ekonomik değer kazanmalarını sağlayacaktır. Bu yapıların zaman içerisinde yıpranmalarını önlemek için sürekli bakım ve onarımları yapılmalıdır.

Sağlamlaştırma

Taşıyıcı sisteminde ya da malzemesinde hasar olan yapılarda, yapıyı yıkmadan, gerektiğinde askıya alarak, strüktürü ve malzemeleri sağlamlaştırıcı önlemler alınmalıdır.

Temizleme (Eklerin Kaldırılması)

Geleneksel yapılara sonradan eklenmiş niteliksiz eleman, kütle ve katların kaldırılması önerilmektedir. Ancak, tarihi değer taşıyan özgün dönem ekleri varsa korunmalıdır. Yapılara sonradan eklenen ve yapıyla uyumsuz unsurlar (güneş panel ve depoları, klima üniteleri, antenler vb.) için bir yönetmelik belirlenmeli ve bunların dışarıdan görünmeyecek şekilde yerleştirilmeleri sağlanmalıdır. Tabela ve panolar için de geleneksel dokuyla uyumlu bir standart belirlenmelidir.

Yeni Ekler

Geleneksel yapılarda bulunmayan ıslak hacimler (mutfak, banyo, wc) ve gereksinim duyulan ek mekanlar koşullar uygun değilse yapı içerisinde değil; modern bir üslupla

oluşturulan ve geleneksel dokuya aykırı olmayan geçiş mekanlarıyla (sofa ya da koridor) yapılara eklenmeli ve geleneksel yapıların dışında çözülmelidir.

Rekonstrüksiyon

Taşıyıcı sistemleri yok olmuş veya yok olmaya yüz tutmuş yapılar ile tamamen yok olmuş yapılar yeniden inşa edilerek kentsel dokunun bütünlüğü sağlanmalıdır. Eski belge, proje ve fotoğraflardan faydalanılarak hazırlanacak restitüsyon ve restorasyon projeleri ile tarihin yeniden canlandırılması söz konusudur. Ancak eski belgelere ulaşamadığı durumlarda, bu parsellerde çağdaş tasarımlara olanak sağlayacak “Infill”lerin yapılması öngörülmüştür.

Mevcut Yeni Yapılara Yönelik Öneriler

Beylerbeyi’nde mevcut yeni yapılara önerilen çeşitli müdahale yöntemleriyle bölgenin doku bütünlüğünün korunması hedeflenmektedir. Bu yapıların büyük bir bölümü bölgenin kentsel dokusuna; parsel büyüklüğü, parsel ilişkileri ve gabari açısından uyum göstermektedir. Ancak, cepheleri tarihi doku dikkate alınmadan tasarlanan yapılar da mevcuttur. Bölgede bulunan yeni yapıların cephelerine yapılacak basit müdahaleler ile yapıların tarihi çevreyle uyumlu hale gelmeleri sağlanabilir. Bu yapılar için, kat azaltma, cephede bulunan balkonların düzenlenmesi, pencere ve kapı boşluklarının geleneksel pencere, kapı oranlarında açılması ve cephelerin uygun renklerle boyanması ve uygun sıva malzemesi kullanılarak sıvanması gibi yöntemler uygulanabilir.

Yeni Yapılar İçin Öneriler

Geleneksel yerleşim dokusu içerisinde yeni yapılaşmaya izin vermemek ya da yapılaşmayı durdurmak, yerleşim dokusunun zamanla canlılığını kaybedip köhneleşmesine sebep olabilmektedir. Bu nedenle yeni yapılaşmanın, koruma imar planı çerçevesinde ve kente ihtiyacından fazla yük bindirmeden belirli bir ölçüde tutularak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Beylerbeyi kentsel dokusu için yeni yapılaşmada esas; geleneksel yapıları taklit etmeyen, onlara saygılı ve ilkeli bir yaklaşımla doku uyumunu sağlayacak ve günümüz mimari üsluplarını ortaya koyacak yapılar inşa etmektir. Bu bağlamda yeni yapılar için temel yaklaşımlar şu şekildedir:

- Tüm yapılarda, yürürlükte olan “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Yeni yapılar, her zaman için çağının özelliklerini yansıtmalı ve taklitten uzak olmalıdır. Bunu yaparken de çağdaş malzemelerin geleneksel doku ile uyumuna dikkat edilmelidir.
- Tek tip ve tekrar eden yapı projelerinden kaçınılmalıdır.
- Yerleşim dokusundaki parsel kullanımı ve bahçe oranları gibi yapı yoğunluğu dengesi bozulmamalıdır.
- Yeni yapı kütleleri, ölçek ve büyüklük olarak geleneksel dokuya uygun olmalı; tescilli yapı parsellerinde tevhit yapılmasına izin verilmemelidir.

Çalışma alanı genelinde yapılacak “infill”ler, plan, cephe, görünüş ve silüet etütleriyle birlikte değerlendirilmeli; doluluk-boşluk, kapı-pencere oranları gözetilerek kütle ve gabarisi ile kentsel dokuya uyumlu ve silüette diğer yapılar arasında yerini alacak şekilde tasarlanmalıdır. Bu yapıların Beylerbeyi silüetine ve topografyaya uygun biçimlenmesi, parsel ve tek yapı ölçeğindeki doluluk-boşluk oranlarını yakalamaları tasarımın öncelikli hedefi olmalıdır.

7. SONUÇ

Tarih boyunca çeşitli kültürlere ev sahipliği yapmış olan Beylerbeyi'nde farklı dönemlere ait mimari özellikleri yansıtan özgün bir kentsel çevre bulunmaktadır. Yerleşimin konumu, coğrafi özellikleri, tarihsel süreç içerisindeki yeri ve sosyal yapısı günümüze ulaşan yerleşim dokusunu özgün kılmaktadır. İnsan ölçeğine uygun yapılaşmanın organik sokak dokusuyla birleştiği yerleşim yeşil ile yapı yoğunluğunun denge kurduğu bir ortam meydana getirmiş, fiziksel ve doğal özellikleri ile ayrıcalıklı bir mekan oluşturmuştur.

Kilise ve cami gibi dini yapıların çevresinde gelişen Beylerbeyi kentsel dokusu, içerisinde önemli anıtsal ve sivil mimarlık örnekleri barındırmaktadır. Beylerbeyi Camii çevresinde gelişen İskele Meydanı, Beylerbeyi yerleşiminin tarihi merkezini oluşturmuştur. İlk yerleşimlerden itibaren yazlık yalıları, bahçe ve koruluk alanları ile bir sayfiye yeri olan Beylerbeyi, 1950'lerden günümüze kadar geçen sürede artan taleple birlikte yoğun bir yerleşim dokusuna dönüşmüştür. Konut baskısının artmasına koşut olarak göçle gelen ekonomik gücü yüksek olmayan kullanıcılar binaların bakım ve onarımlarında yetersiz kalmışlardır. Artan konut talebi, oluşan yüksek rant mal sahiplerini cezbetmiş, 2. grup eser restorasyonlarında hatalı tasarım ve uygulamalara zemin hazırlamıştır. Koruma Kurulu kararları çerçevesinde 2. ve 3. grup eser kapsamındaki sivil mimarlık örnekleri restorasyon adı altında yıkılarak, birden fazla bağımsız bölüm yapabilmek amacıyla özgün konut özellikleri tamamen değiştirilmiştir. Cepheye de yansıyan bu müdahaleler doluluk boşluk oranlarının değişimine, özgün olmayan kapı ve pencere açıklıklarının üretilmesine, kat yüksekliklerinin azaltılarak kat kazanılmasına neden olmuştur. Dolayısıyla yapıların özgün plan şemaları ve cephe düzeni değişmiş, ahşap ve kâgir malzeme ve yapım tekniğinin yerini betonarme yapım tekniği almıştır. Kapı/pencere düzenleri kentsel dokudaki bütünlüğünü yitirmiş, aynı şekilde, yeni çekme katlarla yerleşimin silüeti bozulmuştur. Yoğunluk artırıcı uygulamaların gerek imar planları gerekse de kurul

kararları ile desteklenmesi mevcut yerleşim alanındaki boş parsellerin dolmasına, kuru, bahçe ve bostan gibi sahaların iskâna açılmasına neden olmuştur.

Çalışma kapsamında Beylerbeyi yerleşim dokusu içinde yer alan yapıların tarihi süreç içerisindeki konum ve gelişimleri ile bunların fiziksel yapıya yansımaları incelenmiştir. Bu bağlamda tarihi binaların envanteri çıkarılarak yapılan koruma ve değerlendirme çalışmaları ile yaşayan bir çevrenin gelişimine katkıda bulunmak hedeflenmiştir. VI No'lu KTVKKBK Arşiv dosyaları araştırılarak, Beylerbeyi çalışma alanı sınırları içerisinde bulunan geleneksel yapı örnekleri incelenmiş olup, yapılara ilişkin tespitler yapılmıştır. Araştırılan Koruma Kurulu dosyalarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda, yapıların eski durumları ile mevcut durumlarının karşılaştırılması yapılmış, alınan kararlar incelenmiş, yapıların geçirdikleri değişim eski ve yeni fotoğrafları ile hazırlanan projeleri doğrultusunda tespit edilmeye çalışılmıştır. İncelemeler, fiziksel şartların olumsuz etkisi sonucu yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalan kent dokusunun korunması gerekliliği ve bu amaçla da birtakım önlemlerin alınması zorunluluğunu ortaya koymuştur.

Tez çalışması kapsamında, kentsel dokunun bütüncül olarak korunabilmesi amacıyla kentsel ölçekte öneriler geliştirilmiş olup, tek yapı ölçeğinde koruma yöntemleri belirlenmiştir. Geleneksel dokunun karakteristik özelliklerini korumak amacıyla, yapılaşma koşulları ve sosyal alanlara yönelik koruma yaklaşımları oluşturulmuştur. Kentsel odak noktaları belirlenerek, sokak ve meydanların rekreasyon alanlarıyla bütünleşmesini sağlayacak planlama ve peyzaj çalışmalarıyla doğal ve yapılaşmış çevrenin birlikte değerlendirilmesi önerisi getirilmiştir.

Koruma yaklaşımı doğrultusunda, alan içerisinde bulunan ve fiziksel olarak büyük oranda hasar görmüş veya özgün nitelikleri farklı bozulma ve eskime türleri ile zayıflamış olan yapıların, orijinal belgelere ve geleneksel yapım tekniğinde kullanılan malzemelere sadık kalınarak yenilenmesi gerekmektedir. Korunacak olan geleneksel yapıların, fiziksel hasarlarının aslına göre düzeltilmesi, özgün nitelik taşımayan eklerin kaldırılması ve geleneksel yapı düzeni ile uyumlu tasarımların gerçekleştirilmesi, koruma yaklaşımının özünü oluşturmaktadır.

Alan içerisinde strüktürel anlamda harap veya özgün niteliklerini yitirmiş durumda olan tarihi yapılar için ise, kaybolan veya kaybolma olasılığı olan kültürel değerlerin her türlü belge ve kaynaktan yararlanılarak aslına uygun olarak yeniden yapılması

yoluyla yaşatılması düşünülmelidir. Koruma alanı sınırları içerisinde yer alan yeni yapıların, yakın çevresinde konumlanmış olan tarihi yapılarla görsel uyum içinde olması veya geleneksel yerleşim dokusunun genel karakteristiğine uygun hale getirilmesi ve devamlılığının sağlanması gerekmektedir.

Kullanıcıların geçen zaman içerisindeki yaşama biçimleri, gereksinimleri, buldukları çevreye karşı bağlılıkları değişim içerisinde. Beylerbeyi sakinlerinin ekonomik düzeyleri gibi sosyo-ekonomik ve kültürel gelişimleri de gözlenmeli; bunların zaman içindeki değişim yönleri tespit edilerek, konutların biçimlenişine yansımaları belirlenmelidir. Yasal zorluklar, maddi güç yetersizliği ve koruma bilincindeki yetersizlik gibi sorunlar, konut yapılarında yanlış uygulamalarla neden olmaktadır. Geleneksel konutlarda mimari eleman ve bezeme öğelerinde gerçekleştirilen onarımlar, özgün niteliklerin devamlılığı açısından önem taşımaktadır.

Çalışma alanı içerisinde, geleneksel konut yapılarında, kullanıcılar tarafından gerçekleştirilen onarım ve değişikliklerin tamamına yakın bir bölümü, İstanbul'da benzerlerine sıkça rastlanan uyumsuz bir görünüm sergilemektedir. Birçoğu yasadışı olarak gerçekleştirilen bu uygulamalar, genellikle bilinçli bir koruma anlayışı içermemektedir. Konutların cephe ve mekanlarında, dokunun tanımlanabilir özelliklerini yansıtmayan görünüm ve düzenlemeler oluşmuştur. Yanlış ve geriye dönüşü olmayan bu müdahalelerin önüne geçilmesi için, öncelikle geleneksel yerleşim dokusu içerisinde yaşamlarını sürdüren kullanıcı kitlesi için, koruma bilincini geliştirmeye yönelik eğitim çalışmaları başlatılmalıdır. Koruma yaklaşımının benimsenmesi ve yanlış uygulamaların sona ermesi için, yerel yönetim yeni bir örgütlenme yoluyla denetleme mekanizması oluşturmalıdır.

Tarihi yapıların yaşatılması, geleneksel değerlerle çatışmayan sürekli kullanımları ile mümkündür. Bu bağlamda, tarihi kent dokusunu korumaya yönelik kararlarda, yapıların, kullanıcı ihtiyaçlarını karşılamasına özen gösterilmelidir. Değişen kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verecek konfor koşullarının, konutun geleneksel cephe ve plan düzenini bozmayacak nitelikteki onarımlarla sağlanması mümkündür.

Uluslararası platformda imzalanan sözleşme ve tüzükler kentlerin korunmasında büyük önem taşımaktadırlar. 1987 tarihinde imzalanan Washington Tüzüğü, 1989 tarihli Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi, 1982 tarihli Dünya Kültürel

ve Doğal Mirasın Korunması Sözleşmesi, 1990 tarihli ICOMOS Arkeolojik Mirasın Korunması ve Yönetimi Tüzüğü, 1992 tarihli Valetta Sözleşmesi ve 1994 tarihli NARA Özgünlük Belgesi ile kültürel ve kentsel mirasın korunması amacıyla evrensel kriterler belirlenmiştir. Türkiye’de de, tüm bu çalışmalar ışığında koruma yöntemlerinin uygulanması amacıyla uygun altyapı ve bilincin oluşturulması hedeflenmelidir.

Tarihsel, kültürel ve doğal mirasın yaşatılarak korunmasında ve gelecek nesillere aktarılmasında, yerel yönetimlere, sivil toplum kuruluşlarına ve yöre halkına büyük sorumluluklar düşmektedir. Yetkili kişilerin kontrol ve denetimi gibi, yaşadığı çevrenin niteliklerinin farkında olan halkın desteği de önemlidir. Koruma ve yaşatma ancak kullanıcılarının değerlerine inandıkları ve sahip çıktıkları bir ortamda söz konusudur.

KAYNAKLAR

- Adnan O.** (1989). Çevre Sorunları Karşısında Boğaziçi, Mimar Sinan Üniversitesi, (yüksek lisans tezi), (Sf. 43). İstanbul.
- Aysu, M. Ç.** (1989).Boğaziçi'nde Mekansal Değişim, İstanbul Üniversitesi Deniz Bilimleri ve Coğrafya Enstitüsü, (doktora tezi), İstanbul.
- Aysu, Ç.** (1973). Boğaziçi ve Çevresinin Doğal Yapısı, İstanbul ve Çevresi Sempozyumu, (Sf. 50, 51). İstanbul.
- Baraz Hatemi, M. R.** (1995).Teşrifat Meraklısı Beyzade Takımının Oturduğu Bir Kibar Semt Beylerbeyi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları No:16. (Cilt 1-2). İstanbul.
- Batur, A.** (1994), "Beylerbeyi Sarayı", Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Ortak Yayınları, İstanbul. (Cilt:2, Sf.207.)
- Bingöl. P.** (2008). Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Değerlerini İçeren Koruma Planlaması İçinde, Öngörünüm Alanı Ve Sahil Şeridinin Yeniden Değerlendirilmesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, (yüksek lisans tezi),(Sf.48). İstanbul.
- Boğaziçi İmar Müdürlüğü**
- Buz, S.** (2010). Beylerbeyi ve Çengelköy Küçük Ahşap Sivil Mimarlık Örneklerinde Taşıyıcı Sistem Oluşumu Üzerine Bir Araştırma, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (yüksek lisans tezi), İstanbul.
- Bülbül, A. H.** (2010). Beylerbeyi Camii'nin Onarım Faaliyetleri, İstanbul IV. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, (Sf.118). İstanbul.
- Çal, H.** Osmanlı Devletinde Asar-ı Atika Nizamnameleri, Vakıflar Dergisi. (Sayı 26, Sf. 391).
- Çeçener, H. B.** (2008). Beylerbeyi Kültür ve Doğa Varlıkları Kılavuzu, TMMOB İstanbul Büyükşehir Şubesi, İstanbul.
- Çelebi, R.** (1994). "Beylerbeyi Hamamı", Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, 2. Cilt, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı, (Sf.205). İstanbul.
- Çelik, G.** (2000). İstanbul'da 19. Yüzyıl Abdülmecid Camileri, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Anabilim Dalı, Fen Bilimleri Enstitüsü, (yüksek lisans tezi), (Sf.210). İstanbul.
- Çiper, G.** (1986) Beylerbeyi'nde Tarihsel Araştırma Ve Mimari Analiz Çalışması, Yıldız Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (yüksek lisans tezi), İstanbul.

- Çubuk, M.** (1994). Boğaziçi, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı, (Cilt:2, Sf.279). İstanbul.
- Delimolaloğlu (Kaleli), D.** (1989).Boğaziçi Yerleşimlerinden Beylerbeyi'nde Bir Doku Araştırması, Mimar Sinan Üniversitesi, Restorasyon Ana Bilim Dalı, (yüksek lisans tezi), İstanbul.
- Deleon, J.** (2000). Boğaziçi Gezi Rehberi, (Sf.67). İstanbul.
- Dündar, M.** (2008). Beylerbeyi Sarayı, Ankara Üniversitesi, Sanat Tarihi Anabilim Dalı, Sosyal Bilimler Enstitüsü, (doktora tezi). Ankara.
- Ekicigil, R.** (1983). “Beylerbeyi”, İstanbul Kültür ve Sanat Ansiklopedisi, Tercüman Yayınları,(Cilt: 2, Sf.1228). İstanbul.
- Eldem, S. H.** (1969). Köşkler ve Kasırlar, İstanbul. (Cilt: 2, Sf.437).
- Eldem, S. H.** (1979) Boğaziçi Anıları, Alarko Eğitim Tesisleri A.Ş., (Sf.326, Sf.334). İstanbul.
- Eldem, S. H.** (1994) Boğaziçi Yalıları – Anadolu Yakası, Vehbi Koç Vakfı Yayınları, (Cilt: 2, Sf.214). İstanbul.
- Erdenen, O.** (2006).Boğaziçi Sahilhaneleri I, Anadolu Yakası, Kültür A.Ş., (Sf.306-313). İstanbul.
- Eyice S.** (1976). Bizans Devrinde Boğaziçi, (Sf.182).
- Eyice, S.** (1996). Fetihten Önce Boğaziçi, İstanbul Armağanı, İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, (Cilt:2, Sf.95-118). İstanbul.
- Eyüpgiller, K. K.** (2005). Bedevi Şeyh Hüseyin Tekkesi, Promat Basım Yayın San. Tic. A.Ş., İstanbul.
- Genim, Sinan.** (1980), İstanbul'un İmarı, (yayınlanmamış doktora tezi), (Sf.314). İstanbul.
- Gülersoy, N. Z.** (1998). İstanbul'da Boğaziçi ve Karadeniz Kıyı Kuşağı'nda Doğal ve Tarihsel Çevre Koruma, İTÜ Mimarlık Fakültesi, (Sf.66). İstanbul.
- Halıcı, G.** (t.y.), İstanbul Anadolu Yakasında Tarihsel Bir Gezi, (Sf.178). İstanbul.
- Haskan, M. N.** (1995). “İstanbul Hamamları”, Türkiye Turing Ve Otomobil Kurumu Yayınları, (Sf.66-67). İstanbul.

İstanbul Üsküdar Belediyesi

İstanbul Teknik Üniversitesi Restorasyon Anabilim Dalı Arşivi.

İstanbul VI Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Arşivi.

- Kamış, Ö.** (1999). Boğaziçi Kıyı Mekânında Yönetimsel Planlama Yaklaşımları ve Öneriler, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, (yüksek lisans tezi), (Sf.119). İstanbul.
- Kayra, C.** (1990).İstanbul Haritaları, Ortaçağdan Günümüze, Sınai Kalkınma Bankası Yayınları, İstanbul.

- Kılıç, H.** (2006).Boğaziçi Korularının Kentiçi Yeşil Alan Sistemi İçerisindeki Yeri ve Rekreasyonel Açısından Potansiyeli, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, (yüksek lisans tezi), (Sf.35). İstanbul.
- Keskin, A.** (1993). Planlama Çalışmalarının Sorunları, İstanbul Dergisi, (Sayı:4, Sf.38). İstanbul.
- Koçu, R. E.** (1958)“Abdullah Ağa Camii”, İstanbul Ansiklopedisi, (Cilt: I, Sf.34.). İstanbul.
- Kooperatifler Kanunu** (1996). Kanun Kitapları Serisi, Alkım Yayınevi
- Kuban, D.** (1970). İstanbul’un Tarih Yapısı, Mimarlık, Mayıs Sayısı, (Sf.45), İstanbul.
- Kuban, D.** (1972). “Boğaziçi”, T.T.O.K. Belleteni, (Sayı No:33/312, Sf.4).
- Kuban, D.** (1996). İstanbul Bir Kent Tarihi, Bizantion, Konstantinopolis, Tarih Vakfı Yayınları, (Sf.417). İstanbul.
- Kumbasar, Z.** (2008). Osmanlı Dönemi İstanbul Muvakkithaneleri, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, (yüksek lisans tezi), İstanbul.
- Mülayim,S.** (1992). “Beylerbeyi Camii ve Külliyesi”, TDVİ Ansiklopedisi, (Cilt:6, Sf. 76.).
- Özhekim, Y.** (2006). Boğaziçi’ndeki Yerleşmelerin Mevzuat Yönünden Değerlendirilmesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, (yüksek lisans tezi), İstanbul.
- Sayar, B.** (2010). İstanbul Boğazı Anadolu Yakasındaki Kıyı Yerleşmeleri, Mimar Sinan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sanat Tarihi Anabilim Dalı Türk İslam Sanatları Programı, (yüksek lisans tezi), İstanbul.
- Şeyhsuvaroğlu, H. Y.** (1961). “Beylerbeyi Sahil Sarayı”. İstanbul Ansiklopedisi Kültür Bakanlığı, Türkiye Ekonomik Ve Toplumsal Tarih Vakfı, (Cilt:5, Sf:2690). İstanbul.
- Tekeli, İ.** (1994). “Beylerbeyi”, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı, Türkiye Ekonomik Ve Toplumsal Tarih Vakfı, (Cilt:2, Sf.200). İstanbul.
- Tekeli, İ.** (1994). “Mahmut II. Meydan Çeşmesi”, İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı, Türkiye Ekonomik Ve Toplumsal Tarih Vakfı, (Cilt:5, Sf.262.). İstanbul.
- Tekeli, İ.** (1994). İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı, Türkiye Ekonomik Ve Toplumsal Tarih Vakfı, (Cilt 3, Sf.117). İstanbul.
- Türkiye Cumhuriyeti Kanunları**, Kazancı Hukuk Kaynakları Basım Yayım A.Ş. (No: 6831,Cilt: 5, Sf.5623).
- Türkiye Cumhuriyeti Kanunları**, Kazancı Hukuk Kaynakları Basım Yayım A.Ş. (No: 2942, Cilt: 9, Sf. 10083).
- Üçüncüoğlu, K.** (1975). “Beylerbeyi Camii”, Rölöve ve Restorasyon Dergisi (Sayı:2, Sf.219).

YAZICIOĞLU, M. Lütfi, (1980), **Boğaziçi Kıyı Yapıları**, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, (yayınlanmamış doktora tezi), İstanbul.

Url-1 <<http://v2.arkiv.com.tr/p2759-ayasli-yalisi.html>>, alındığı tarih: 15.09.2013.

Url-2 <<http://historic-cities.huji.ac.il/>>, alındığı tarih: 05.08.2013.

Url-3 <<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>>, alındığı tarih: 22.08.2013.

Url-4 <<http://www.istanbulkulturenvanteri.gov.tr>>, alındığı tarih: 28.11.2013.

Url-5 <<http://www.bosphoruspalace.com/tr/>>, alındığı tarih: 12.08.2013.

Url-6 <http://tr.wikipedia.org/wiki/Beylerbeyi_Saray%C4%B1#cite_note-6>, alındığı tarih: 05.11.2013.

Url-7 <<http://www.beylerbeyi.gov.tr/source.cms.docs/beylerbeyi.gov.tr.ce/beylerbeyi.html>>, alındığı tarih: 04.11.2013.

Url-8 <<http://www.korumakurullari.gov.tr/TR,89204/genel-bilgiler.html>>, alındığı tarih: 05.11.2013.

Url-9 <<http://www.kulturvarliklari.gov.tr/TR,43865/osman-hamdi-bey.html>>, alındığı tarih: 05.11.2013.

EKLER

EK A.: Beylerbeyi Fotoğrafları

EK B.: Boğaziçi İle İlgili Alınmış Koruma Kararları

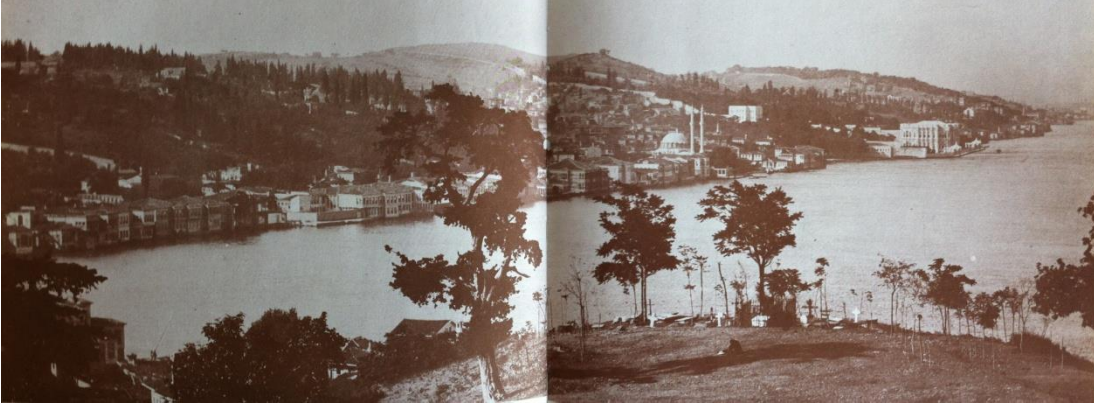
EK C.: Yapılara İlişkin Alınmış Koruma Kararları

EK D.: Yapılara İlişkin Alınmış Koruma Kararları Analizi

EK E.: Analizler

EK F.: Beylerbeyi Çamlıca Caddesi Silüet Çalışması

EK A.2. 2. Bölüm Fotoğrafları



Şekil A.2. 1.:Çengelköy ve Havuzbaşı'ndan Beylerbeyi'ne bakış(Eldem, 1979,s.326)



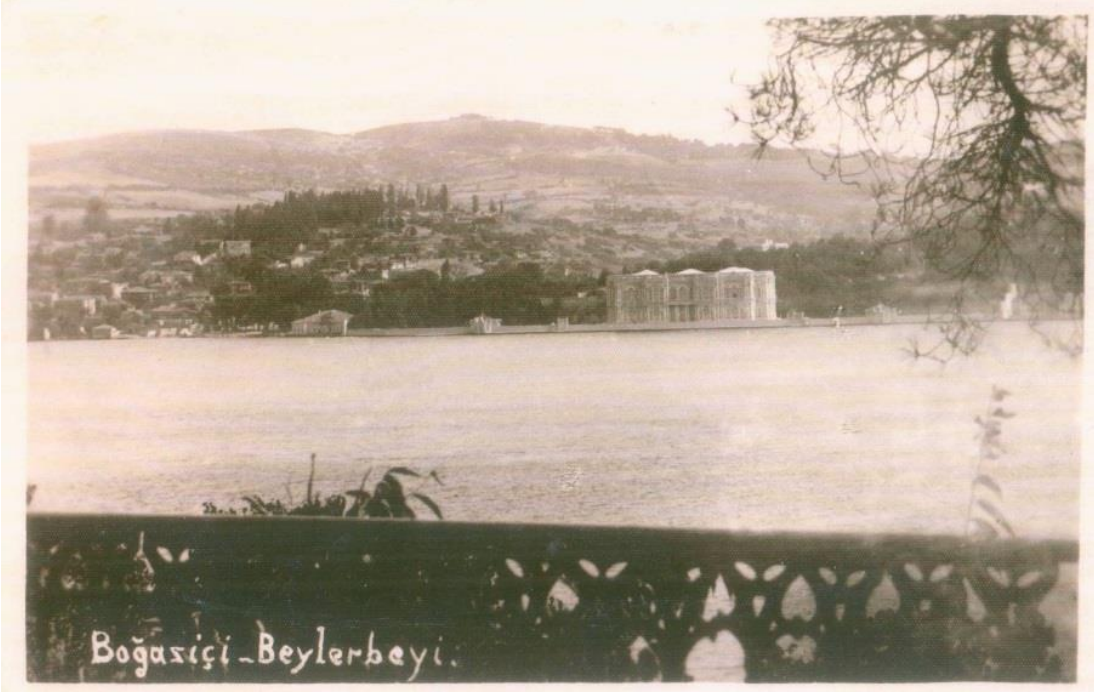
Şekil A.2. 2.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (Eldem, 1979,s.334)



Şekil A.2. 3.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)



Şekil A.2. 4.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)



Şekil A.2. 5.: Ortaköy'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)

EK A.3. 3. Bölüm Fotoğrafları



Şekil A.3. 1.: Çalışma Alanı Sınırı



Şekil A.3. 2.: Yalıboynu Caddesi



Şekil A.3. 3.: Çamlıca Caddesi



Şekil A.3. 4.:İskele Caddesi



Şekil A.3. 5.:Şemsi Bey Sokak



Şekil A.3. 6.:Bedevi Tekkesi Sokağı



Şekil A.3. 7.:Sünnetçi Sokağı



Şekil A.3. 8.:Merdivenler



Şekil A.3. 9.:E.No:275



Şekil A.3. 10.:E.No:134



Şekil A.3. 11.:Bahçe Kapısı, E.No:163



Şekil A.3. 12.:Bahçe Kapısı, E.No:483



Şekil A.3. 13.:Bahçe Duvarı, E.No:217



Şekil A.3. 14.:Bahçe Duvarı



Şekil A.3. 15.:E.No:310



Şekil A.3. 16.:Bahçe Duvarı, E.No:384



Şekil A.3. 17.:E.No:390



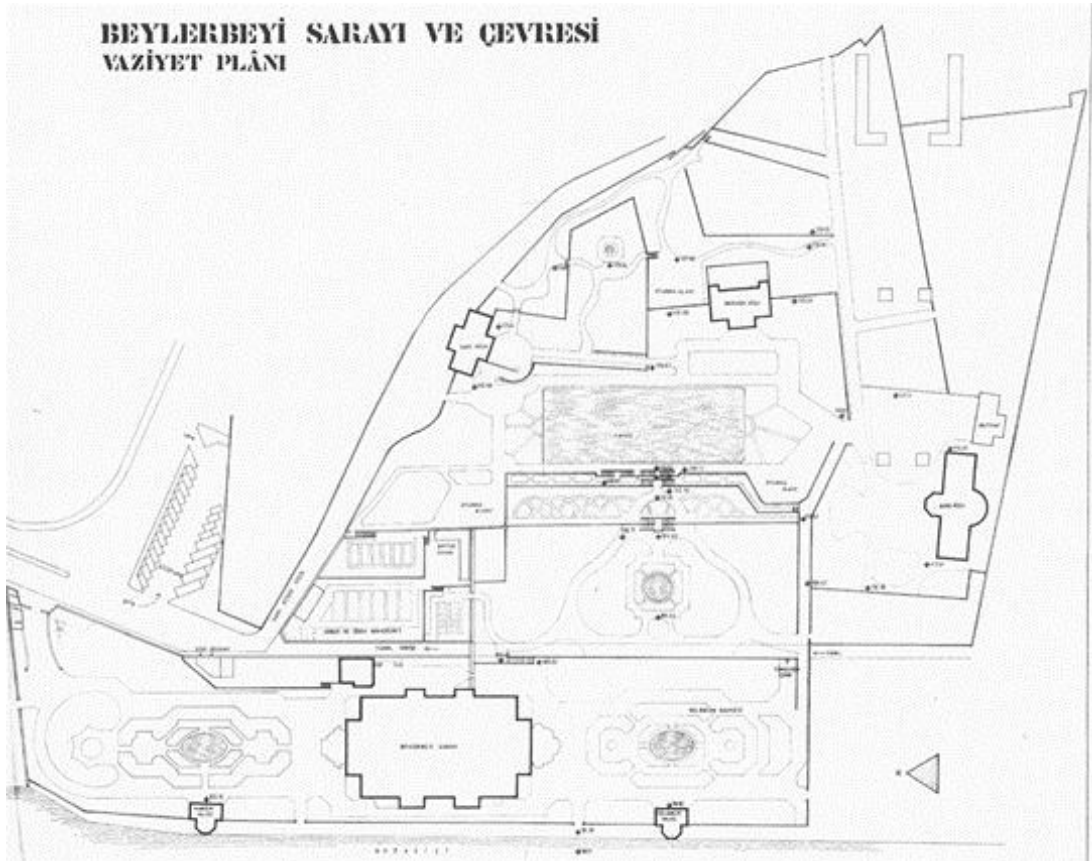
Şekil A.3. 18.:Bahçe Kapısı, E.No:154 Şekil A.3. 19.:Bahçe Duvarı, E.No:180



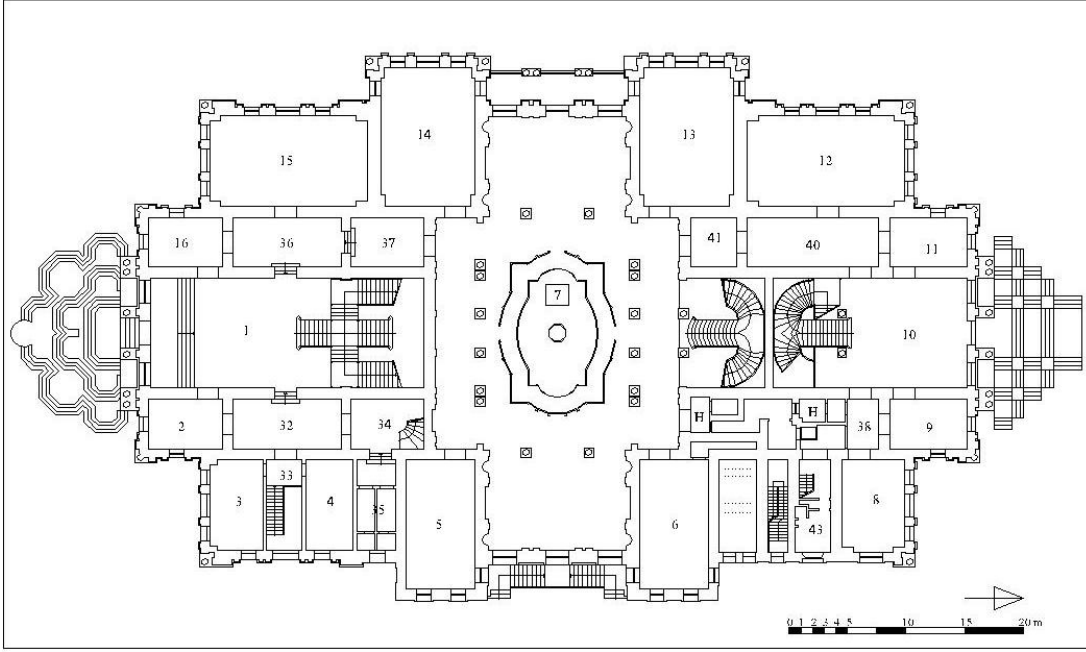
Şekil A.3. 20.: 1830 yıllarında Beylerbeyi Sarayı ve çevresi (wikipedia.org)



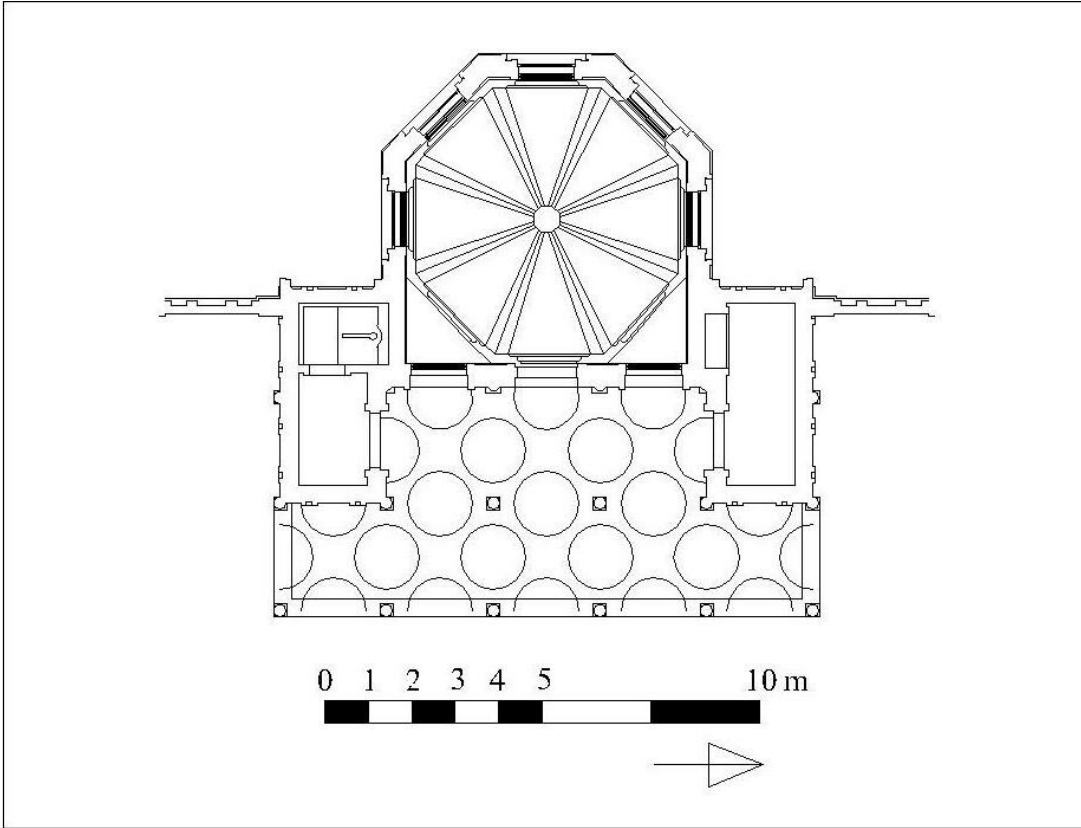
Şekil A.3. 21.: Beylerbeyi Sarayı



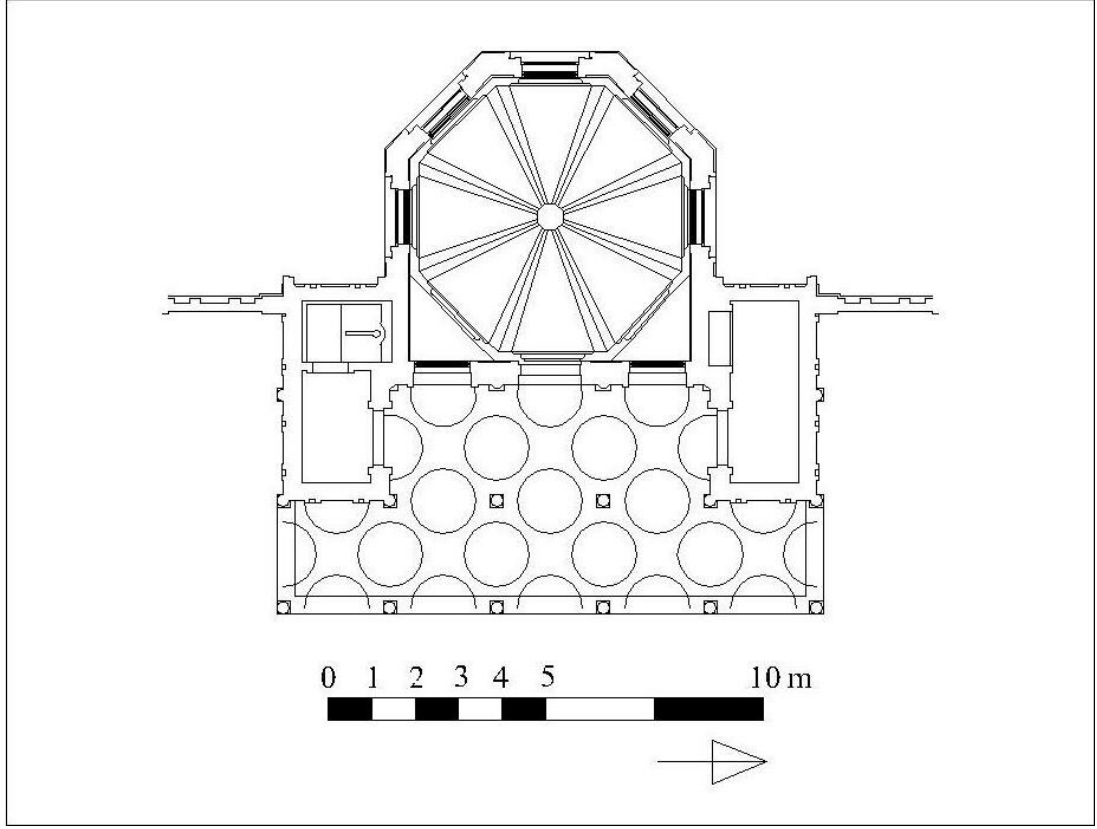
Şekil A.3. 22.: Beylerbeyi Sarayı vaziyet planı (Dündar, 2008, s.508)



Şekil A.3. 23.: Saray Binası, alt kat planı (Dündar, 2008, s.509)



Şekil A.3. 24.: Mabeyn Deniz Köşkü planı (Dündar, 2008, s.515)



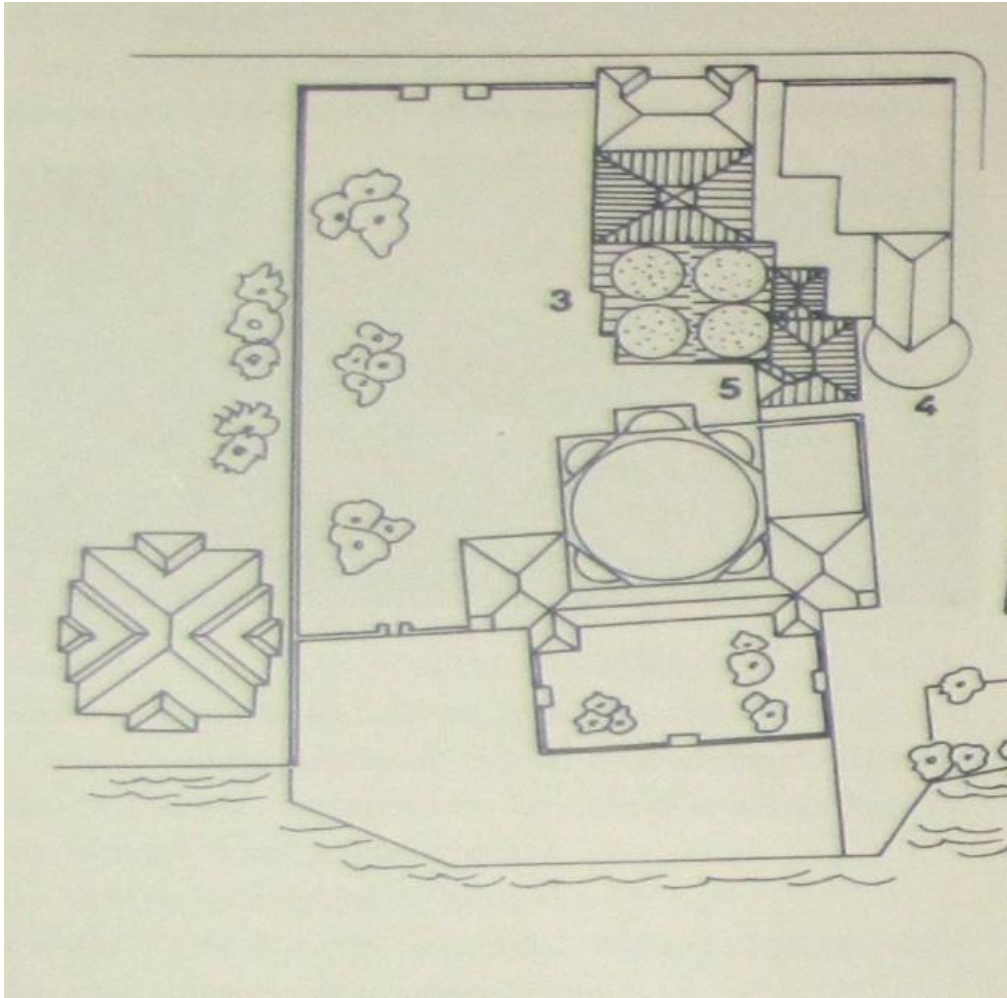
Şekil A.3. 25.: Harem Deniz Köşkü planı (Dündar, 2008, s.515)



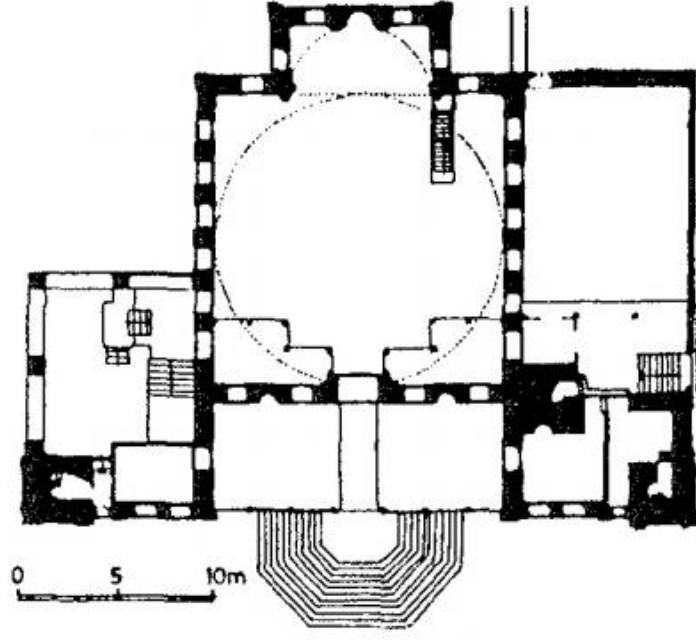
Şekil A.3. 26.: Beylerbeyi Camii'nin güney aksından görünüşü, 1945 yılı fotoğrafı, E.No:53 (Bülbül, 2010, s.118)



Şekil A.3. 27.: Beylerbeyi Camii



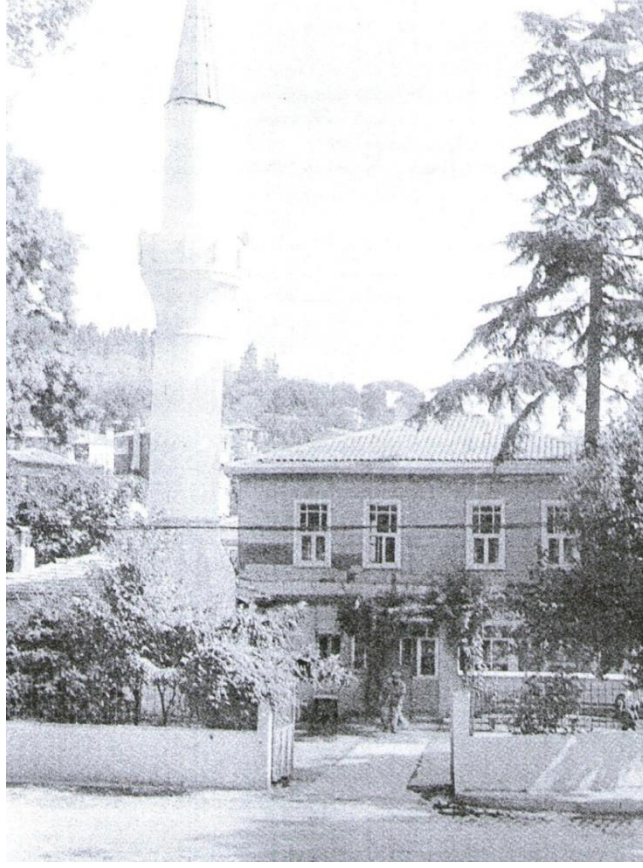
Şekil A.3. 28.: Beylerbeyi Külliyesi Vaziyet Planı ((Erdenen, 2006, s.310)



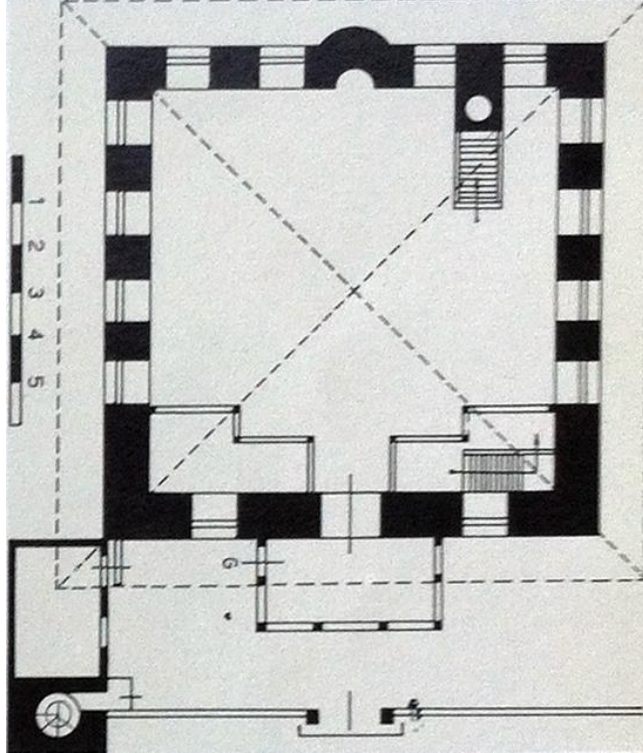
Şekil A.3. 29.: Haluk Sezgin tarafından çizilen Beylerbeyi Camii planı (Çelik, 2000, s.210)



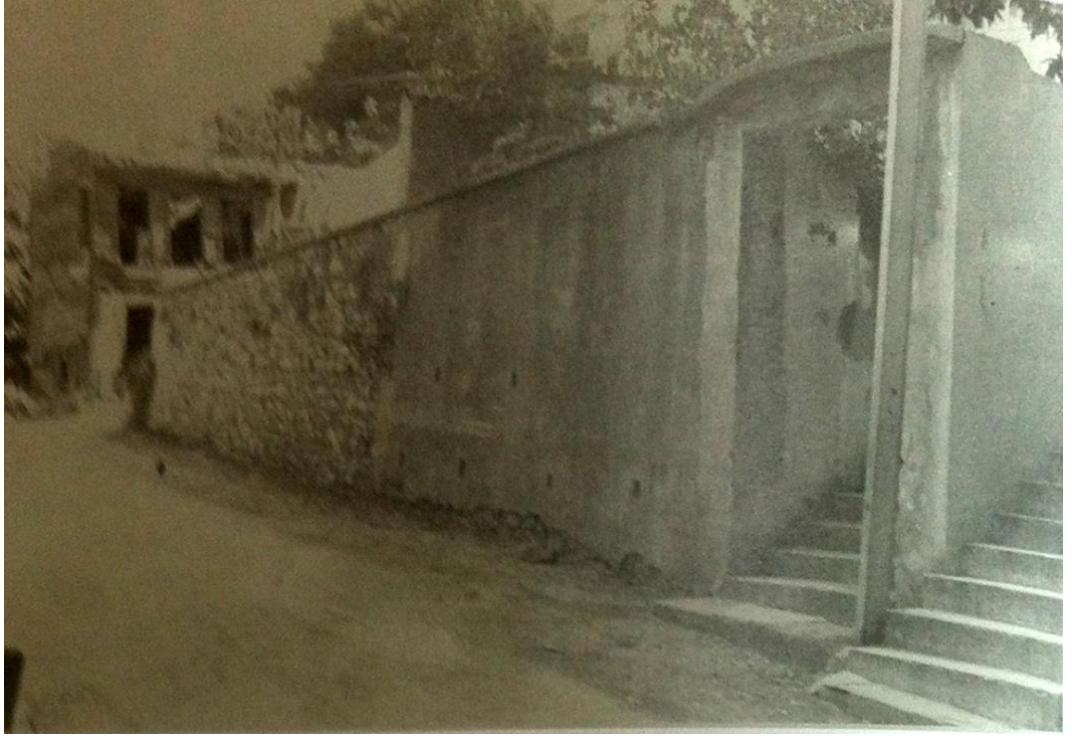
Şekil A.3. 30.: Abdullah Ağa Cami, E.No:94 (istanbulkulturenvanteri.gov.tr)



Şekil A.3. 31.: Abdullah Ağa Cami, R.B. 1988 yılı fotoğraf arşivi (Baraz, 1995, s.20)



Şekil A.3. 32.: Baraz'ın 1948 tarihli Abdullah Ağa Camii planı (Baraz, 1995, s.21)



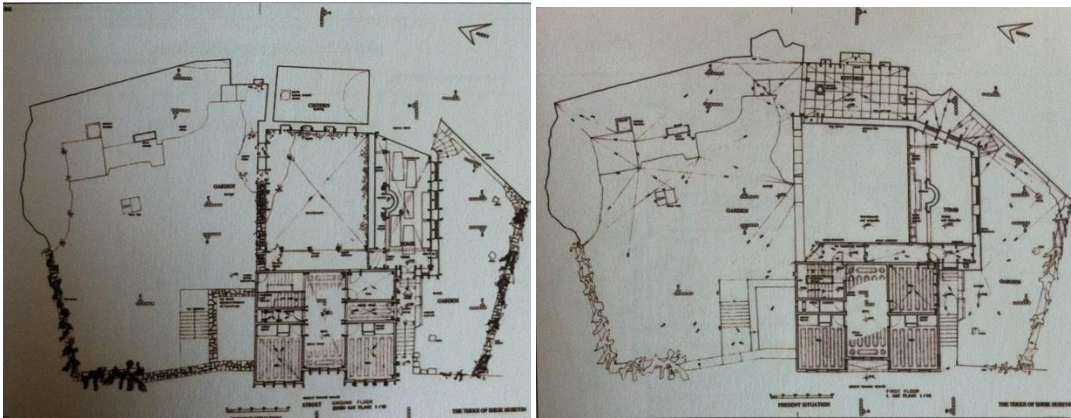
Şekil A.3. 33.: Hamil Efendi Tekkesi'nin bulunduğu alanın 1986 yılına ait fotoğrafı (Baraz, 1995, s.292)



Şekil A.3. 34.: Harem Binası batı cephesinin 1988 yılına ait fotoğrafı (Eyüpgiller, 2005)



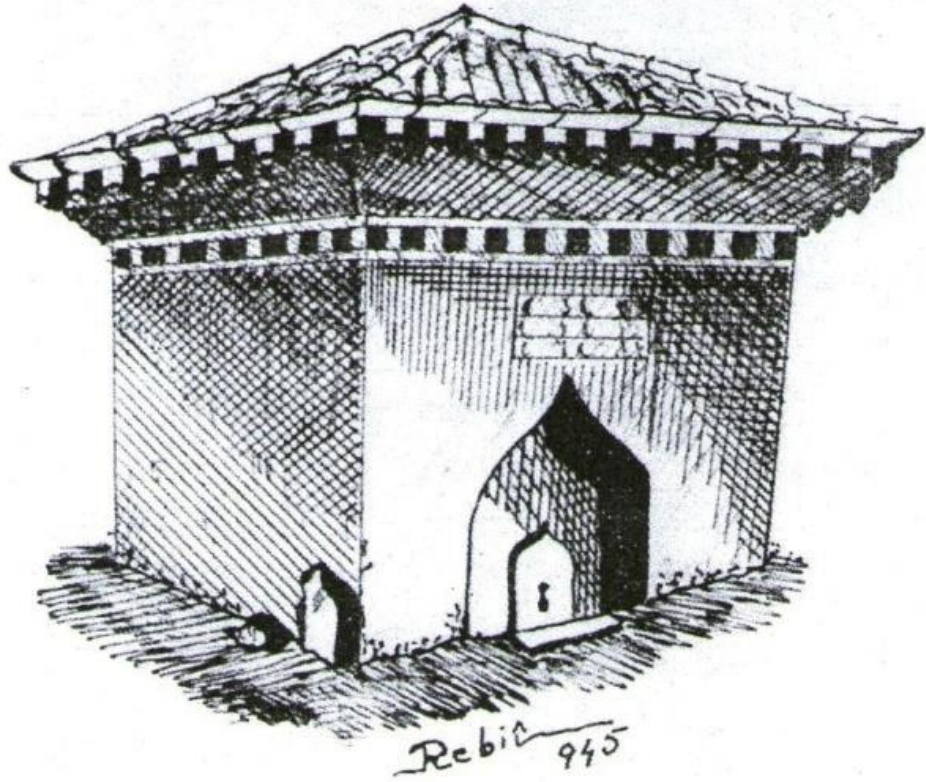
Şekil A.3. 35.: Bedevi Tekkesi, E.No:282



Şekil A.3. 36.: Bedevi Tekkesi zemin kat ve 1. kat planları (Eyüpgiller, 2005)



Şekil A.3. 37.:1.Abdülhamit Çeşmesi, E.No:479



Şekil A.3. 38.:Sultan I. Mahmut Çeşmesi, 1945 tarihli Rebi Baraz çizimi (Baraz, 1995, s.375)

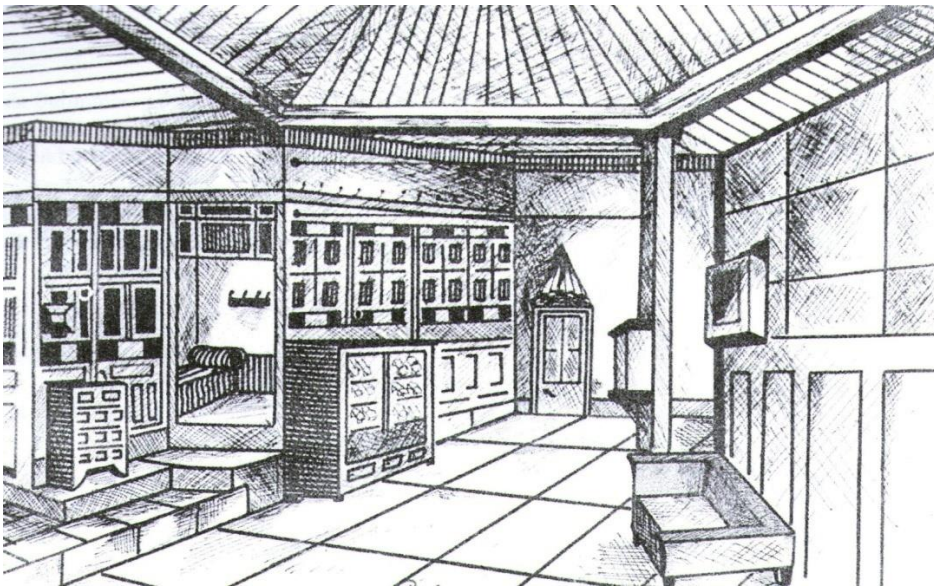


Şekil A.3. 39.:Meydan Çeşmesi,E.No:52 Şekil A.3. 40.: Tekke Çeşmesi, E.No:276

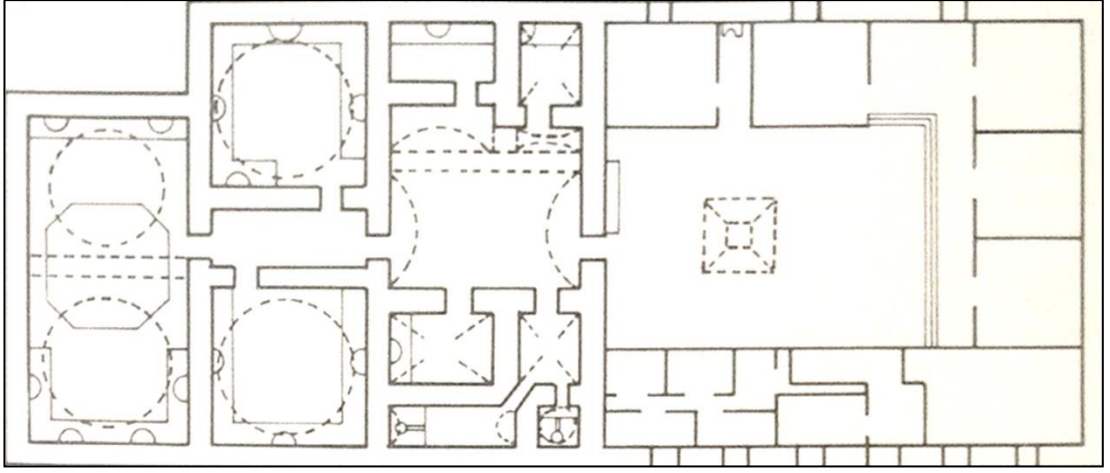


Şekil A.3. 41.:Atababa Çeşmesi

Şekil A.3. 42.:Atababa Çeşmesi, 2002 yılı f.



Şekil A.3. 43.: 1948 Yılında Beylerbeyi Hamamı Camekan Kısmından Bir Görünüş
(Baraz, 1995, s.132)



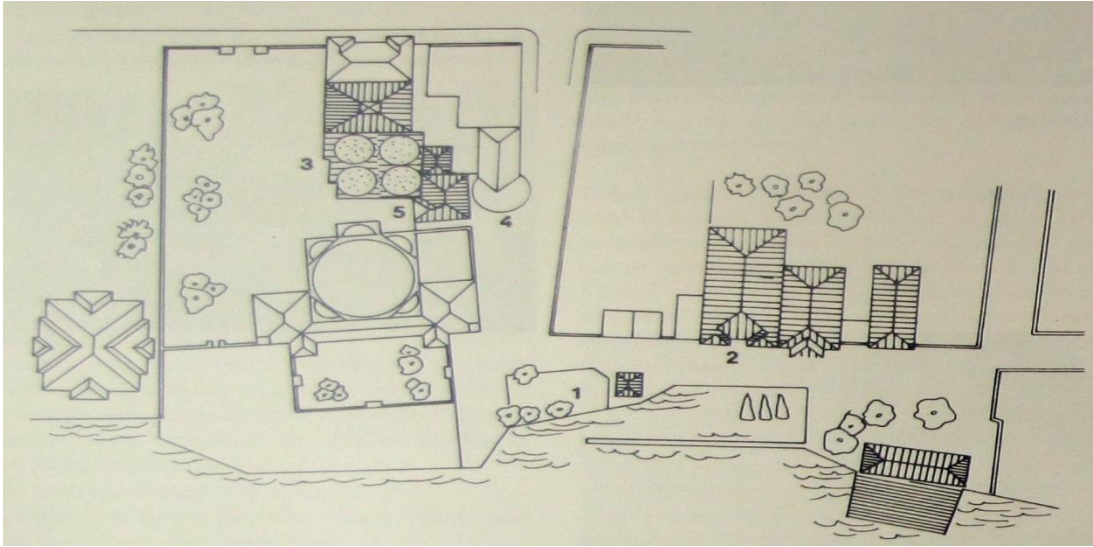
Şekil A.3. 44.: Beylerbeyi Hamamı planı (Çelebi, 1994, s.205)



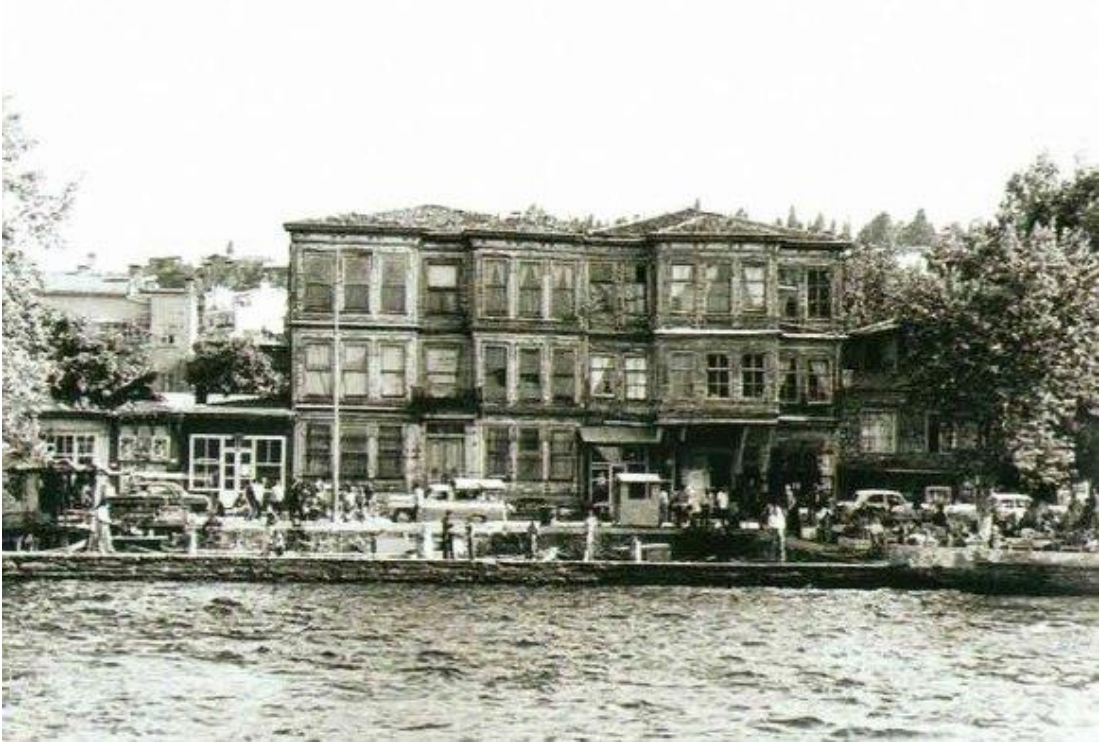
Şekil A.3. 45.: Abdullah Ağa Camii Mektebi, E.No:92



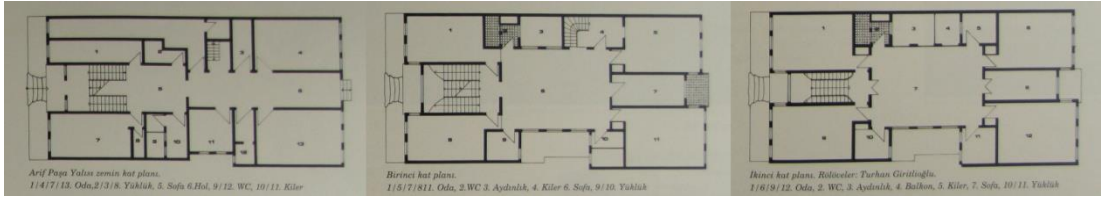
Şekil A.3. 46.: Sultan II. Mahmut Mektebi ve Muvakkithane, E.No:68



Şekil A.3. 47.: Behçet Ünsal'ın İskele Meydanı, Beylerbeyi Camii Külliyesi, Arif Bey Yalısı vaziyet planı çizimi (Erdenen, 2006, s.310)



Şekil A.3. 48.: Arif Bey Yalısı, 1977 yılı yangınından önce görünümü, E.No:31,32 (Baraz, 1995, s.54)



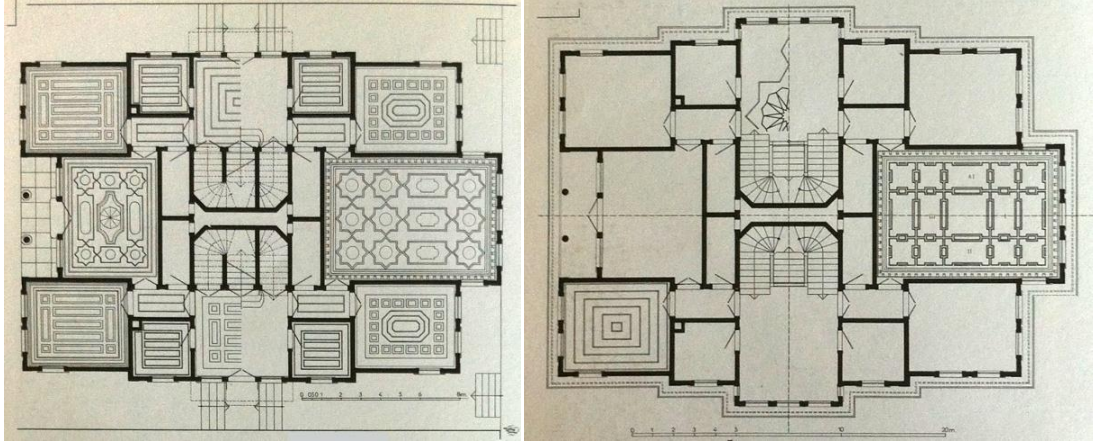
Şekil A.3. 49.: Arif Bey Yalısı kat planları ((Erdenen, 2006, s.313)



Şekil A.3. 50.: Yalının güney bölümü ve Hamid-i Evvel Camii, 1975 (Erdenen, 2006, S.303)



Şekil A.3. 51.: İsmail Hakkı Paşa Yalısı, Kayıkhanesi Girişi, Yılmaz Dinç'in 1975 Yılı Fotoğrafı, E.No:54 (Erdenen, 2006, S.303)



Şekil A.3. 52.: İsmail Hakkı Paşa Yalısı'nın zemin ve 1. kat planları (Eldem,1994, s.214)



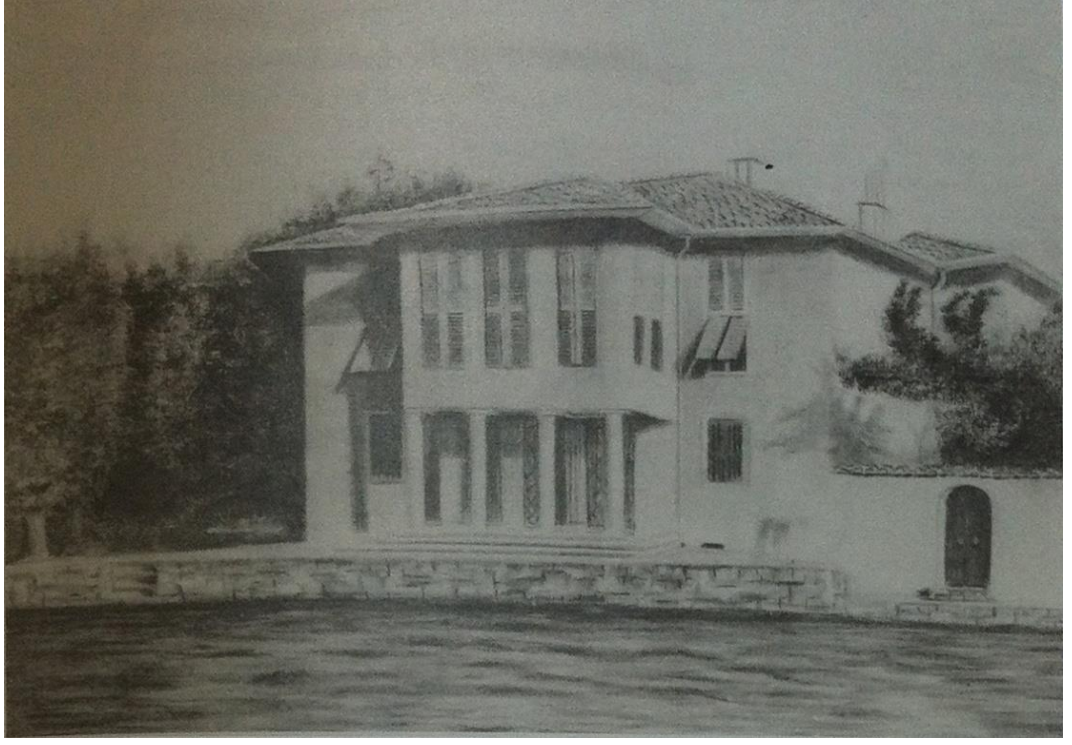
Şekil A.3. 53.: Restorasyon sonrası İsmail Hakkı Paşa Yalısı (istanbulkulturenvanteri.gov)



Şekil A.3. 54.: İsmail Terazi Köşkü, E.No:16 (VI No'lu KTVKKBK arşivi)



Şekil A.3. 55.: İsmail Terazi Köşkü, 1987 yılı fotoğrafi, (İT  Restorasyon Arşivi)



Şekil A.3. 56.: 1888 yılı Ayaşlı Yalısı Resmi, E.No:6 (Baraz, 1995, s.65)



Şekil A.3. 57.: 1890 yılı Ayaşlı Yalısı (arkitera.com)



Şekil A.3. 58.: İhsan Bey Yalısı'nın 1985 yılına ait fotoğrafı, E.No:3 (Baraz, 1995, s.221)



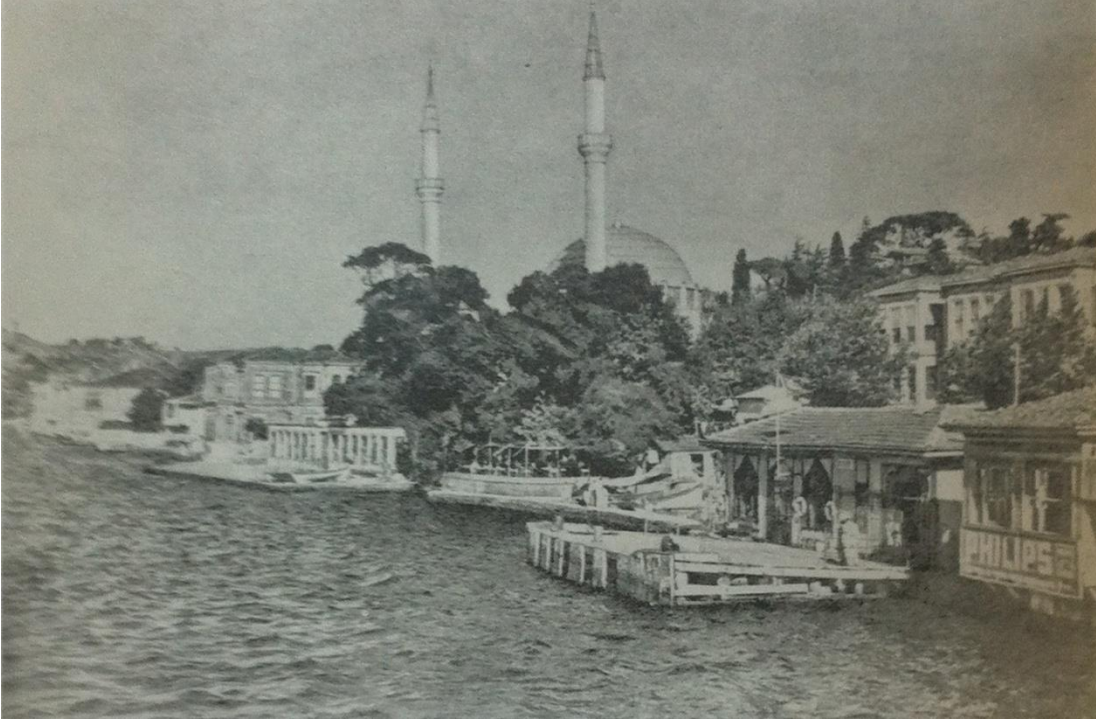
Şekil A.3. 59.: İhsan Bey Yalısı'na ait ahşap ev (Baraz, 1995, s.221)



Şekil A.3. 60.: Onarımdan Sonra 1993 yılı İhsan Bey Yalı (Erdenen, 2006, S.316)



Şekil A.3. 61.: 1886-1920 yılları arası Beylerbeyi Vapur İskelesi, E.No:18 (Baraz, 1995, s.186)



Şekil A.3. 62.: 1938-1950 yılları arası Beylerbeyi Vapur İskelesi (Baraz, 1995, s.187)



Şekil A.3. 63.: Beylerbeyi Vapur İskelesi



Şekil A.3. 64.:Testere çıkma, E.No:428



Şekil A.3. 65.:Yandan çıkma, E.No:272



Şekil A.3. 66.:Yandan çıkma, E.No:88



Şekil A.3. 67.:Ortadan çıkma, E.No:425



Şekil A.3. 68.:Balkon çıkma, E.No:96



Şekil A.3. 69.:Balkon çıkma, E.No:156



Şekil A.3. 70.:Tüm çıkma, E.No:375



Şekil A.3.71.: Üçüzlü çıkma,E.No:109



Şekil A.3. 72.:Üçüzlü çıkma, E.No:108



Şekil A.3. 73.: Eliböğünde, E.No:353



Şekil A.3. 74.:Payandalı çıkma, E.No:225



Şekil A.3. 75.:Payandalı çıkma, E.No:421



Şekil A.3. 76.:Yığma Yapı, E.No:100



Şekil A.3. 77.:Ahşap yapı, E.No:193



Şekil A.3. 78.:Ahşap yapı, E.No:193



Şekil A.3. 79.: Karma Y.T., E.No:226



Şekil A.3. 80.:Tablalı kapı, E.No:134



Şekil A.3. 81.:Ahşap alınlık, E.No:211



Şekil A.3. 82.:Basık k.li pencere, E.No:327



Şekil A.3. 83.:Ahşap pervaz, E. No:379



Şekil A.3. 84.:Demir korkuluk E.No:275



Şekil A.3. 85.:Demir korkuluk E.No:358



Şekil A.3. 86.:Ahşap kepenk, E.No:455



Şekil A.3. 87.:Ahşap kepenk, E.No:401



Şekil A.3. 88.:Ahşap payanda, E.No:367



Şekil A.3. 89.:Ahşap payanda, E.No:86



Şekil A.3. 90.:Balkon, E.No: 380



Şekil A.3. 91.:Balkon, E.No: 349



Şekil A.3. 92.:Zemin+5, E. No:156



Şekil A.3. 93.:Zemin+1, E. No:335



Şekil A.3. 94.: Ahşap+kagir,E.No:108



Şekil A.3. 95.:B.narme+ahşap kaplı,E. No:162



Şekil A.3. 96.:Kagir yapı, E. No:26



Şekil A.3. 97.:Betonarme yapı, E. No:107



Şekil A.3. 98.:Ahşap yapı, E. No:86



Şekil A.3. 99.:Korun.luk D. İyi , E. No:116



Şekil A.3. 100.:Kor.luk D. Orta , E.No:10

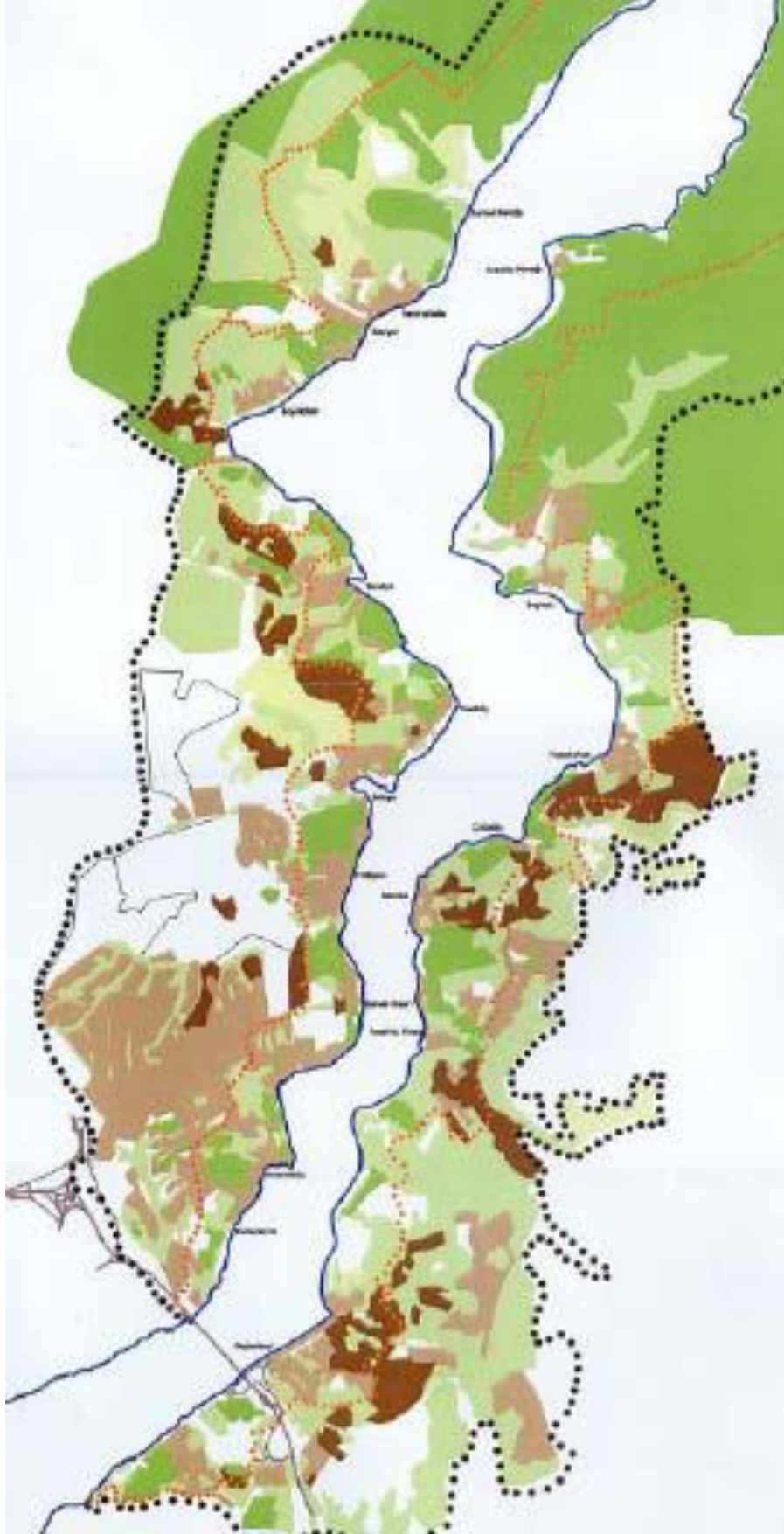


Şekil A.3. 101.:Kor.luk D. Kötü,E.No:44

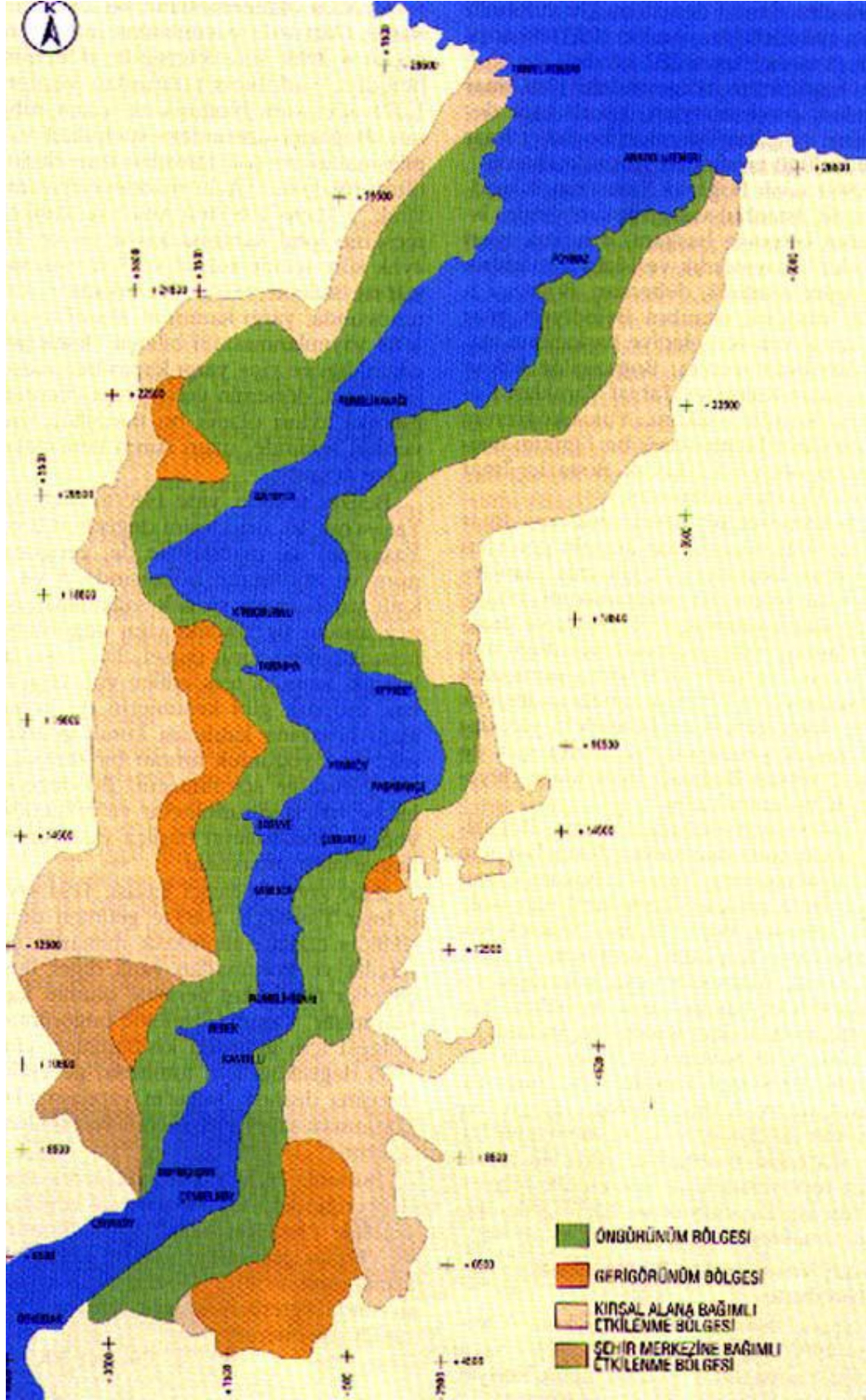
EK A.4. 4. Bölüm Fotoğrafları



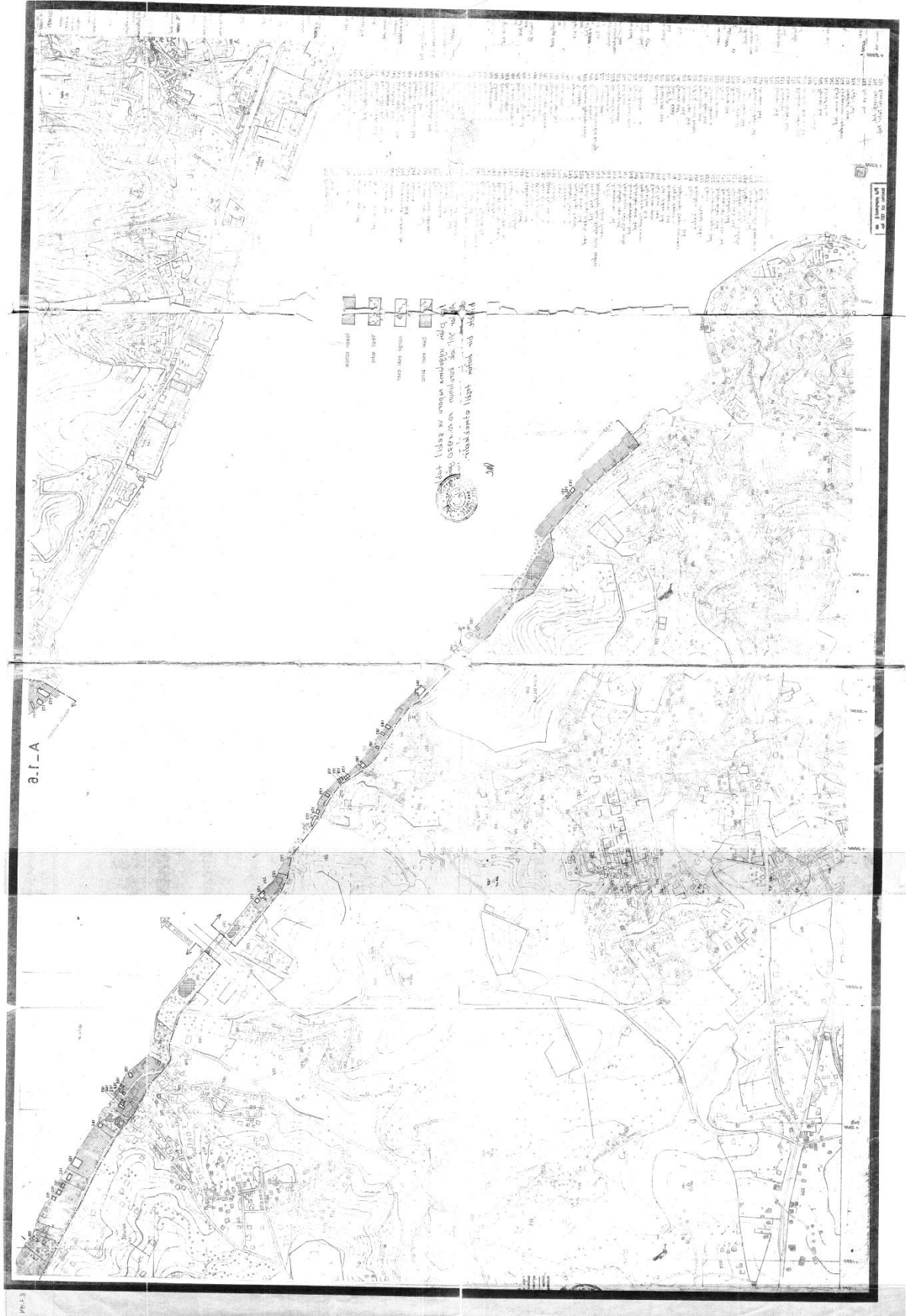
Şekil A.4. 1.: 12.03.1977 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Kılıç, 2006)



Şekil A.4. 2.: 22.07.1983 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Kılıç, 2006)



Şekil A.4. 4.: Boğaziçi Alanı (Özhekim, 2006, s.107)



Şekil A.4. 5.: 10.10.1970 tarihli İstanbul Boğazı Sahil Şeridi Planı Beylerbeyi Bölümü (Boğaziçi İmar Müdürlüğü)



Şekil A.4. 6.: Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı, Beylerbeyi Bölümü (Boğaziçi İmar Müdürlüğü)

EK A.5. 5. Bölüm Fotoğrafları



Şekil A.5. 1.: Burhaniye'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)



Şekil A.5. 2.: Burhaniye'den Beylerbeyi'ne bakış (VI No'lu KTVKKBK arşivi)

EK B. BOĞAZIÇI İLE İLGİLİ ALINMIŞ KORUMA KARARLARI

22.7.1983.ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ BOĞAZIÇI NAZIM PLAN RAPORU

1.PLANLAMA ANA KARARLARI:

İstanbul metropoliteni genel planlama kararları yönünden Boğaziçi'nin, öncelikle, ülkesel ve uluslar arası düzeyde önemli olan doğal ve tarihi değer varlığının korunması ve bunun meydana getirdiği iç ve dış turizm çekim potansiyelinin değerlendirilmesi, kent bütünü nüfusunun günlük, hafta sonu ve mevsimlik rekreasyon(eğlenme-dinlenme)ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlayabilecek imkanlara sahip olması ve nihayet mevcut tarihi köy yerleşmelerinin, İstanbul kent merkezi ile kolay ulaşım ilişkilerinin bulunması sonucunda tercih edilen bir iskan bölgesi haline geldiği göz önüne alınarak, Boğaziçi bölgesi, bu nazım planda rekreasyon, turizm ve konut alanı olarak değerlendirilmiş ve İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planında da bu arazi kullanış kararı ile kabul edilmiştir.

Bu plan hudutları içinde kalan alan, aynı zamanda doğal ve tarihi sit değerlerini de içermektedir.

Nazım Plan kapsamında kalan ve bu nazım planın yürürlüğe girmesinden önce tabii olduğu imar planı şartlarına göre yasal olarak oluşan ve bu nazım planda sosyal donanım, koru, mesire alanlarında kalmayan ruhsatlı binaların kendi statüleri içinde yapılanmalarının bitirilmesi sonucunda uzun süre korunacağı belirgindir.

Ancak Boğaziçi'nin eskiden olduğu gibi sayfiye bölgesi olarak korunabilmesi için Nazım Plana dayalı olarak tatbikat imar planları yapımında yeni yapılanma düzeni getirilmesi öngörülmüştür.

Boğaziçi Nazım Planı sınırları içindeki alanda bundan sonra kent bütününe dönük nitelikte bulunan kullanışlardan, büyük sağlık tesisleri, üniversite, akademi, yüksek okul ve benzeri eğitim tesisleri ile kamu ve özel sektöre ait genel idare binaları ve benzeri tesislerin yerleşmelerine (Balıkhaneye hariç) Bayındırlık ve İskan Bakanlığının olumlu görüşü alınmadan izin verilmeyecektir. Bu Bakanlıkça konunun incelenmesi sırasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüş ve kararı alınacaktır.

Boğazda bulunduğu çevreye hizmet götüren kamu tesisleri(okul, hastane, sağlık ocağı, hükümet konağı, karakol v.b.) ile iktifa edilir. Nüfus yoğunluğunu arttıracak kent bütününe hizmet götüren yapımlara müsaade edilmez.

Koru ve koruya katılacak alanlarda hiçbir inşaat yapılamaz. Ancak parselde tescilli korunması gerekli kültür varlığı varsa aynen korunarak kamuya açık tesis olarak kullanılabilir.

Mesire alanlarında ise TAKS en fazla % 1 ile inşaat alanı en fazla 40m² ve kat irtifası en fazla 4.50mt. olan (bekçi kulübesi, büfe, tuvalet gibi) tesisler yapılabilir.

Sahil yolu ile deniz arasında kalan(Sahil Şeridi) parsellerde halkın denizden azami istifadesinin temini maksadıyla bu alanlar mümkün olduğunca gezi alanları yeşil alanlar olarak düzenlenecektir.

Sahil şeridinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca tescilli korunması gerekli kültür varlıklarının yanında plan bütünlüğü açısından yapılmasında zorunluluk görülen yapılarda ise lokanta, büfe, çay bahçesi, gazino gibi günöbirlik tesislere ait kullanım kararları getirilerek kamuya açık olarak planlanacaktır.

Nazım Plan hudutları içinde yeniden mevzii imar planı tetkik ve tasdik edilmeyecektir.

Ancak, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na tescil kararı alınmış parsellerde mevcut olduğu halde Uygulama İmar Planında gösterilmemiş taşınmaz kültür varlıkları için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 48.maddesine göre plan değişikliği teklif edilecektir.

Sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde onanlı mevzii imar planlarından uygulaması yapılmamış olanlarının parsel ölçüğünde de olsa kendi imar planı şartları kaldırılarak silüete etkinliğine göre H:3.50 m.(tek kat), H:6.50 m.(iki kat) irtifalı max TAKS %15, max KAKS %30 olmak veya yeşil alana katılarak tatbikat imar planları yapılacaktır.

Bu mevzii imar planlarında kendi plan şartlarına göre bugüne kadar inşaatı tamamlanarak iskan müsaadesi almış olanlarından Boğaziçi'nin güzelliğini bozanların taşlaşmayı bertaraf edilecek şekilde ağaçlandırılacaktır. Ancak bu yapıların herhangi bir nedenle yok olmaları halinde mevcut haliyle olduğu gibi Boğaziçini taş yığını haline getirmemeleri için mevzi imar planlarının tamamına TAKS % 15, KAKS %30, H:6.50 m.(iki kat) yeni yapılanma hakkı verilmiştir.

Geri görünüm şehir merkezine bağımlı etkilenme, kırsal alana bağımlı etkilenme bölgelerindeki mevzii imar planları ise yapılanma ve kot noktası yönünden nazım plan koşullarında irdelenerek imar tatbikat planları yapılacaktır.

Köyü inkişaf alanları ise köyün büyümesine neden olacağından yani yoğunluk arttırıcı nitelikte olmasından dolayı çevresiyle birlikte incelenerek imar tatbikat planlarında geçici 4. maddeye tabi olmayan köy dokusuna, az yoğun iskan alanına veya yörenin sosyal donanım ihtiyaçlarına ayrılarak imar tatbikat planları yapılacaktır.

Boğaziçi nazım planı hudutları içersinde:

Yeniden taşocağı, kömür ocağı açılmaz ve işletilemez. İşletme müsaadesi alanlar mevcut işletme müsaadesinin bitmesi sonunda faaliyetleri men edilecektir.

Ekmek fabrikası, simit, börek, lahmacun, pasta fırınları ve fabrika ölçeğinde olmayan yoğurt, dondurma ve sütlü tatlı imalathaneleri ile yakın çevresinde hitap edecek olan kuru temizleme atölyelerinden başka hiçbir imalat türü Boğaziçi Nazım Planı hudutlarında yapılamaz. Diğer mevcut sanayi tesisleri program çerçevesinde tasfiye edilecektir.

Maden kömürü, kok kömürü, linyit kömürü, kum, çakıl, mıcır ve taş gibi malların depolaması yapılamaz, sadece gerekli şartlar yerine getirilmek koşuluyla mangal kömürü, odun, likit gaz satış depolaması yapılabilir.

Boğaziçi Nazım Planı sınırları içinde halen, Harp Akademileri, İstanbul Teknik Üniversitesi kampüsü ve Boğaziçi Üniversitesi mevcut olup onanlı planlar yürürlükte bulunmaktadır. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinin de ulusal yarışma sonunda birinciliği kazanan projesi aynen uygulanacaktır. Boğaziçi'ndeki bu üniversitelerin, bu nazım planla tahsis edilmiş alanları yeniden büyütülemez.

Boğaziçi Nazım Planı'nın, Rumeli yakasında, Mecidiyeköy doğrultusundan gelen "Merkezi İş Alanı"nın kentin kuzeyine yani, Boğaziçi'ne doğru devam etme eğiliminde bir kırılma noktası olmak üzere ve daha önceden bu amaçla onanlı mevzii imar planlarının bulunduğu göz önüne alınarak, Şehir Merkezine bağımlı etkilenme bölgesinin yöresinde, merkez fonksiyonları, alanı gösterilmiştir. Merkezi İş Alanı(MİA)'nın ana fonksiyonları, uluslararası, ülkesel, bölgesel ve metropoliten kent bütünü boyutunda kamu ve özel sektöre ait yönetim, karar verme ve denetim kurumlarıdır.

Bu alandan başka Boğaziçi'nin hiçbir bölgesinde, yukarıda belirlenen çerçevedeki yönetim ve denetim kurumlarına yerleşme, yapılaşma ve kullanım izni verilmeyecektir.

Ancak, Beykoz ve Sarıyer ilçe merkezi halihazır çarşı bölgelerinde, imalat veya sanayi faaliyetleri olmayan hizmet sektörünün idari ve serbest meslek faaliyetleri(doktor, avukat, mimar, muhasebe gibi) Boğaziçi Nazım Planının ilgili bölge ve parseller hakkında getirdiği yapılanma şartları içinde, sadece fonksiyon değiştirilerek yapılabilecektir. İmar Yönetmeliğinin 3.13.III maddesi uygulanamaz.

Boğaziçi Nazım Planı tasdik sınırları içinde kalan, Hazine, Belediye ve Özel İdarelere ait parseller, hazırlanacak tatbikat imar planlarında kamu mülkiyetinde kalmak üzere kamu yararlı kullanışlara tahsis edileceklerdir.

Boğaziçi, metropoliten alanın merkezi bir yöresinde ve kentin bütününe hizmet edecek eski köyiçi yerleşimleri çevresinde büyük bir park ve rekreasyon alanı olarak kabul edilmekte ve bu nedenle topluma ve çevreye zararlı etkileri olan faaliyetlerden arındırılması amaçlanmaktadır.

Bu durumda İstanbul Metropoliten alan arazi kullanım kararlarında ilke olarak, bu mekanda oturan, dinlenen ve eğlenen insanları ve doğal değerleri en aktif şekilde etkileyen sanayi tesisleri için yasaklanan ve ancak bazı zararsız türlerde kısıtlı ve şartlı uygulama yapılabilecek bir bölge olarak kabul edilmiştir.

Hazırlanacak uygulama planları ile hiçbir şekilde sanayi sahası açılmaz.

Sadece mahalli ihtiyaçları karşılamak üzere ve mahalli ürünün değerlendirilmesi ve kültür endüstrilerinin sürdürülebilmesi amacıyla, turizme yönelik depolama ve küçük sanatlardan çevre sağlığı yönünden zararsız bulunan bazı türler için, kısıtlı ve şartlı olarak yer gösterilebilir.

Mevcut tesislerden, Boğaziçi Nazım planı arazi kullanım tercihlerine aykırı bulunanların, İstanbul Metropoliten alanında mevcut ya da yeniden oluşturulacak sanayi alanlarına nakil olunmalarının teşviki öngörülmektedir.

İstanbul Metropoliten Alanında Boğaziçi; doğal ve tarihi değerlerinin ayrı ayrı korunmalarının yanı sıra bunların çevreleri ile birlikte oluşturdukları bütünlüğün de titizlikle ve kullanılarak korunması gerekli en önemli bölgelerden biridir.

Bu nedenle bu Nazım Planda ve bu plana göre hazırlanacak uygulama plan kararlarında, arazi kullanım türleri ve yapılanma ölçülerinin, Boğaziçi morfolojisine ve koruma amaçlarına uyumlu nitelikte olmaları öngörülmektedir.

Planlama kararlarında Rekreasyon, Turizm ve Konut olmak üzere tercihli kullanımlara ayrılan Boğaziçi bölgesinde bu fonksiyonlarla uyumlu ve korunması gerekli doğal ve tarihi değerlerin bütünlüğünü zedelemeyecek önemdeki ulaşım sisteminin Boğaziçi tabii su yolu olduğu ve toplu ulaşım amaçlı seyahatlere dönük ulaşım sisteminin oluşturulması bakımından gerekli önlem ve ağırlığın verilmesi kabul edilen prensipler arasındadır.

Bunun paralelinde, lastik tekerlekli karayolu ulaşım sistemi ile de, Rumeli ve Anadolu Yakalarındaki üst korniş yollarından yerleşme yörelerine yapılan bağlantılarla trafiğin, sahil kesiminden geri plandaki bölgelere doğru yönlendirilmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA PRENSİPLERİ

Boğaziçi önceleri tamamen bir sayfiye bölgesi özelliğinde idi. Bugün şehir merkezine yakınlık sağlayan özellikle karayolu ağırlıklı ulaşım ilişkileri, bu bölgedeki daimi iskan eğilimini giderek artırmıştır.

Bu durumda, tarihi ve geleneksel kullanım özelliği olan rekreasyon ve turizm yönünden kent bütününe ortak kullanım alanı niteliğini kaybetmekte fakat buna rağmen metropoliten boyutlardaki İstanbul nüfusunun açık alan rekreasyon gereksinimine ve ayrıca ülke ve ülke dışı turizme hizmet etmek durumunda bulunmaktadır.

Bu nazım planda, Metropolitik alan genel planlama kararları, bölgesel veriler ve Boğaziçi mekânının bütünlüğü birlikte göz önüne alınarak, Boğaziçi için en uyumlu arazi kullanımının saptanması ve koruma ilkelerine bağımlı bir planlama hedef alınmıştır.

Bu nedenle bir plan bütünündeki arazi kullanım disiplini içinde uygulamaya başlangıç olmak üzere, öncelikle Boğaziçi'nde mahiyetleri ve ölçükleri itibarıyla çeşitli ve birbirleri ile ilişkisiz bulunan mer'î imar planları hakkında bu nazım plan kabullerine

göre uygulama bakımından gerekli görülen açıklamalar ve ayrıntılı planlamalar için temel prensipler geliştirilmiştir.

2.1. Yürürlükten Kaldırılan Planlar

Boğaziçi Nazım Planı hudutları içindeki onanlı sanayi sahaları planı ve mevcut sanayi tesislerinin inkişafalarını öngören onanlı vaziyet planları iptal edilmişlerdir.

İptal edilen sanayi sahası ve sanayi tesislerine ait vaziyet planı alanlarında Boğaziçi Nazım Planı arazi kullanım kararları ve yapılanma hükümleri geçerli olacaktır.

Boğaziçi Nazım Planı hudutları içinde bulunan özel mülkiyetli korulardaki onanlı mevzii imar planları iptal edilmişlerdir. Bu alanlara 2960 sayılı yasa gereğince kamu statüsü getirilir.

2.2. Boğaziçi Nazım Planı İle Aynen Veya Tadilen Kabul Edilen Onanlı Planlar

Boğaziçi Nazım Planının onanmasından önce yürürlükte bulunan 1/500 ve 1/1000 ölçekli imar planları;(sanayi ve depolama sahaları planları ile özel mülkiyetli korularda mevcut mevzi imar planları hariç olmak üzere) üzerlerinde yapılmış değişiklik planları ile birlikte aynen veya kısmen değiştirilerek kabul edilmişlerdir.

1/5000 ölçekli 2.4.1971 tasdik tarihli Çamlıca imar planının Boğaziçi köy yerleşimleri ile bütünleşmesi gerekli görülen kısımları ile donatı alanına alınması gerekli kısımları Boğaziçi Nazım Planı esaslarına göre etüt edilmiş ve arazi kullanım kararları ile yapılanma şartları belirlenmiştir.

Ancak sahil şeridi öngörünüm, geri görünüm, kırsal alana ve şehir merkezine bağımlı etkilenme bölgelerine ilişkin Boğaziçi Nazım Planına göre 1/1000 ölçekli tatbikat planı yapılmadıkça uygulama yapılamaz.

2.3. Genel Hükümler

Boğaziçi Nazım Planının arazi kullanım kararları veya uygulama raporundaki yapılanma hükümlerinde, planın hazırlanması esnasında elde edilememiş eksik bilgilerin bulunması veya doğal ve tarihi değerleri ve Boğaziçi peyzajını zedeleyecek teknik bir hata yapılmış olması halinde, tatbikat planlarının yapımı safhasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığının onayı ile değişiklik yapılabilecektir.

Boğaziçi Nazım Planlama alanı sınırları içinde, planın onanmasından önce Kültür ve Turizm Bakanlığı G.E.E.ve A.Y.K. tarafından alınmış münferit koruma ve tarihi eser

kararları ile tarihi ve tabii alanları hakkındaki uygulama kararlarından, Boğaziçi Nazım planı arazi kullanış ve uygulama raporu ve hükümlerine aykırı olmayanlar aynen uygulanacaktır.

Boğaziçi Nazım Planı kapsamında kalan bölgelerdeki Milli Savunmaya tahsisli Askeri alanların tahsis ve kullanım şekillerinin değiştirilmesi halinde, bu alanlarda rekreasyon kullanışlarına dönük şekilde kullanım kararları üretilecektir.

Sahil Şeridi Öngörünüm, Gerigörünüm, Kırsal Alana bağımlı etkilenme, kent merkezine bağımlı etkilenme bölgelerinde TAKS ve KAKS ile belirlenecek yapılanma koşullarında ve blok şekli belirtilerek yapılacak imar tatbikat planlarında 3.13.III uygulaması(iki veya daha fazla yoldan yüz alan parseller de dahil) yapılamaz.

Nazım Plan kapsamında kalan bölgelerden sahil şeridi, öngörünüm, gerigörünüm, şehir merkezine bağımlı etkilenme, kırsal alana bağımlı etkilenme bölgeleri içindeki parsellere gerekli olan otopark ihtiyaçları otopark yönetmeliğine göre çözümlenecektir.

Bu bölgelerden Sahil Şeridi, Öngörünüm, Gerigörünüm ve kent merkezine bağımlı ORTAKÖY Vadisindeki yapılanmalarda bodrum katlarda otopark yapılamaz.

Bu alanlarda otopark parselin açık kısımlarında yapılacaktır.

Plan hudutları içindeki bütün konut yerleşme alanlarında yapılacak tatbikat imar planlarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliği"nin 28/3 maddesi hükmüne göre 14 m² yeşil alan ayrılacaktır.

Birinci Levent ve Dördüncü Levent arasından ve onanlı mevzi imar planları bulunan yönetici merkez alanlarında onanlı mevzi imar planlarının imar tatbikat planları yapılırken plan bütünlüğü içinde yeniden tanzim edilmesi zorunlu görüldüğü hallerde Boğaziçi'nin yeşil karakterine uyum sağlamak amacıyla arsa alanının en az %40'ı açık alan kalacak şekilde uygulama alanları düzenlenecektir.

Nazım plan kapsamında kalan tüm bölgelerde ortak bahçe alanı ORTAKÖY vadisinde sosyal donanım alanları(park, çocuk bahçesi, gezi alanları, görsel nedenlerle yeşil olarak korunması gerekli alanlar) belirtilmiş olup, bu alanlarda imar tatbikat planları safhasında detaylı bir şekilde belirlenecektir.

2.4. Ortak Bahçe Alanları

Sahil Şeridi, ngrnm, gerigörünüm, kırsal alana bağımlı etkilenme ve kent merkezine bağımlı etkilenme bölgelerinde kamu mülkiyetindeki arsalar genellikle yeşil alan olarak planlanmıŐlardır. Ayrıntılı planların hazırlanmasında, bulunduğu yöre için gerekli görülen sosyal donanım yeşil alan, park ve ocuk bahçesi, açık spor alanı gibi tesislerine de tahsis edilebilirler.

2.5. İmalat Türleri

Boğaziçi Nazım Planı sınırları içinde imalat, depolama ve kk sanatlar için, ancak bu raporda belirtilen türlerde ve Şekillerde yerel gereksinim için yeterli kapasitede tesis kurulabilecektir.

Ekmek fabrikası, simit, börek, lahmacun, pasta, tatlı, kurabiye ve benzeri imalat yapan fırınlar, fabrika ölçeğinde olmayan sütten maml, yoğurt, ayran, dondurma ve sütlü tatlılar yapan imalathaneler yapılabilir.

2.6. Depolama Türleri

Boğaziçi vadilerinin i kesimlerinde ve st kornıŐ yoluna kolay bağlanabilen yerlerde bulunmak, metropoliten alanda her bölge için belirlenen umumi servis hizmetleri iskelesinden bu depoya mal taŐınmak Şartıyla,

Odun, biçilmiŐ kereste, tuğla ve benzeri maml inşaat ve nalburiye malzemesi depolaması yapılabilir.(kum, çakıl, mıcır, taş ve diğer hammaddeler depolanamaz.) Ancak 2960 sayılı yasanın 3.L maddesi gereği kömür ve akaryakıt depolaması yapılamaz.

2.7. Kk Sanatlar

Plan sınırları içinde kk sanatlar türünden kullanışlar için ve bunlardan motor çalıŐtırarak veya el iŐçiliėi ile çalıŐırken çevresine gürültü, toz, duman ıkaranlara, konut alanları içinde çalışmalarına izin verilmeyecektir. Bu gibi kk sanat türlerine ancak, tatbikat imar planı olan yerlerde, işletme müsaadesi verilecektir.

2.8. Sanayi Tesisleri

Yeniden taş ocağı ve kömür ocağı aılamaz ve işletilemez, işletme müsaadesi olanlar mevcut işletme müsaadesinin bitmesi sonunda faaliyetten men edileceklerdir.

Umumi Hıfzısıhha Kanununun ilgili maddeleri ve bunlara ilişkin yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılan ve yukarıda belirlenen türler dışında imalat, depolama ve küçük sanatlara ait işyerlerinin açma ve işletme ve müsaadelerinde ve başka amaçlarla yapılmış binalarda fonksiyon değiştirilerek yeniden açma ve işletme müsaadesi verilmeyecektir.

2.9. Gecekondu Önleme ve İslah Bölgeleri

Boğaziçi Nazım Plan sınırları içinde yeniden gecekondu önleme ve gecekondu ıslah bölgesi açılmaz.

Plan hudutları içinde kalan onanlı 1/500 ve 1/1000 Ölçekli Gecekondu İslah Tatbikat Planlarında iç yolları gösterilmiş olup, ifrazı bulunmayanlara, Boğaziçi nazım planının yerleşme alanı şartlarına göre yeni bir tatbikat planı hazırlanacaktır.

Onanlı ve 1/5000 ölçekli gecekondu ıslah bölgesi planı olan yerlerde nazım planında belirlenen arazi kullanım ve yapılanma ölçüleriyle uyumlu fakat, en çok bina yüksekliği iki kat(H:6.50 m.) olmak üzere geliştirilecek 1/500 ve 1/1000 ölçekli gecekondu ıslah tatbikat planı teklifleri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ve Kültür ve Turizm Bakanlığı G.E.E. ve A.Y.K.nın olumlu kararları alınmak şartıyla, tasdik usulü yönünden 775 sayılı kanuna göre işlem yapılacaktır.

2.10. Çatı Yapılması

A: Sahil Şeridi, Öngörünüm, Gerigörünüm, kırsal alana bağımlı etkilenme ve şehir merkezine bağımlı etkilenme bölgesinin Ortaköy Vadisinde:

Ayrık nizam binalarda en çok 33 meyilde 4 ana satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi şarttır.

—Teras çatı ve çekme kat yapılamaz.

—Bitişik nizam yapılarda ön ve arka cephelere eğimli ve saçakla beşik çatı yapılacaktır.

—Çatı satırlı örtüleri kiremit, bakır, kurşun olacaktır.

—33 meyildeki çatı gabarisi altında kalmak ve saçak seviyesini muhafaza etmek şartıyla değişik şekillerde çatılar yapılabilir.

—Saçak genişliği en çok 1,50 m'dir; en az 0.50 m'dir. Saçak ucu son kat döşemesi üst seviyesinden daha yüksek olamaz.

-%33 meyil gabarisi ve çatı örtüsü üstünde baca dışında çıkıntı yapılamaz.

-Ayrık, bitişik ve blok başı binalarda çatı örtüsü altındaki hacimlerde 0.36 m² büyüklüğü geçmemek ve her hacimde en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek band halinde getirilmemek şartlarıyla çatı penceresi yapılabilir.

-Çatılar altında meydana gelebilen en az 1.80 mirtifadaki hacimler:

- Bina kat alanı katsayısına dahil edilmez.
- Müstemilat olarak kullanılamaz.
- Binanın son katındaki dairelere bağımlı bölüm olarak veya daire içinden irtibatlandırılarak gerekli servis hacimleri olarak kullanılabilirler.

Çatı altında hacim kazanmak gayesiyle veya her ne sebeple olursa olsun son katların betonu farklı nivada yapılamaz.

B: Şehir merkezine bağımlı etkilene bölgesinin Ortaköy Vadisi dışında kalan kısımlarında iskan inkişaf alanlarında;

—Çatı örtüsü veya teras çatı yapılması serbesttir.

—Çekme kat yapılamaz.

2.11. Hafriyat Yapılması

Boğaziçi Sit alanının tümünde mevzuata uygun olarak ruhsat almış olan kişilerin makineli araçlarla hafriyat yapmaları ilgili birimlerin özel müsaade ve kontrolüne tabidir. (Bu hususta mutlak surette ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin izni alınacaktır.

Parsellerdeki hafriyatlarda hafriyat sınırı yapının arsaya oturduğu alanı en çok 1,50 metreye taşabilir. Bu sahanın dışında arazi örtüsünü ve şeklini değiştirici hafriyat yapılamaz ve hafriyattan çıkan toprağın hafriyat süresi içinde alınması zorunludur.

Hafriyat sırasında yapı sınırını en çok 1.50 m. aşan boşluk azami aydınlık mesafesi kabul edilip; bu hudutta istinat duvarı yapılabilecektir. İstinat duvarı

yapılması halinde bu duvara sarmaşık sardırılacaktır. Ancak bu aydınlığın taban kotu su basman seviyesinin altına düşürülemez.

2.12. Binalarda Yapılabilecek Kapalı ve Açık Çıkmalar:

Sit alanlarındaki parsellerde yeni yapılanmanın temel biçimi çerçevesindeki oluşum göz önüne alınarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca belirlenir. Ancak TAKS'ı gabarisi yasa ve imar yönetmeliği ile verilen hakları geçemez.

Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

Kapalı çıkmaların 3.00mt. açık çıkmaların 2mt. den fazla komşu parselde yaklaşmaması ve sadece normal katlarda yapılması koşulu ile en çok 1.50 mt. eninde açık ve kapalı çıkma cephe uzunluğunun 2/3 ünü geçmemek koşulu ile yapılabilir. Ayrıca çekme mesafeleri elverdiği takdirde sadece bir köşe noktasında çıkmalar birleştirilerek bir bütün halinde kullanılabilir.

Sahil şeridinde, eski eserlere bitişik tüm yapılanmalarda ve köy içlerinde kapalı ve açık çıkmalar komşu mesafelerini korumak, imar hakkını geçmemek kaydıyla, eski eserin cephe özelliği dikkate alınarak Kültür ve Tabiat Varlıkları'nı Koruma Kurulu'nca belirlenir.

Köy içlerinde geleneksel yapı düzeninin korunması amacı ile 6.00 mt. genişliğine kadar olan yollarda 0.75 mt.eninde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Eski eserlerde çıkmalar korunur gerekirse yol buna göre düzenlenir.

Açık ve kapalı çıkmalarda yukarıda belirtilen hususların dışında İstanbul İmar yönetmeliği'nin ilgili hususları geçerlidir.

Planda verilen İmar haklarını geçmemek, komşu mesafeleri ihlal etmemek kaydıyla tek ve iki katlı ayırık nizam yapılanmalarda Koruma Kurulu görüşü alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenir.

- Zemin katta ve buna bağlı normal katta yapılmasına müsaade edilen cephe hattı hareketi komşu parselde köy içlerinde 3.00mt'den, diğer bölgelerde 6.00mt'den daha fazla yaklaşamaz.

- Bu hareketten doğan taban alanı, planla verilen taban alanından fazla olamaz.

- Ön bahçe mesafesi 5.00mt'den fazla olan bloklarda bu hareketle ön bahçe mesafesi 5.00 mt'nin altına düşürülemez.

Gerigörünüm, Kırsal Alana Bağımlı Etkilenme ve Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgelerindeki bütün yerleşme alanlarında; Taban alanı kat sayısı (TAKS) ve Kat alanı katsayısıyla (KAKS) ile yapılanma verilen alanlarda kapalı çıkmlar haricinde sadece normal katlarda yapılmak ve her cephe tulunun kendinden doğan hak o cephede kullanılmak şartıyla cephe boyunun 1/2 si kadar en çok 1,50 m eninde açık çıkma yapılabilir. (Kapalı çıkmlar 3 metre açık çıkmlar 2 metreden fazla komşu parsele yaklaşamaz. Kapalı çıkmlar emsal hesabına dahil edilecektir.)

Blok şekli belirtilen yapılanmalarda (Nazım Planın bütün bölgelerinde):

Ayrık nizam yapılanmada:

Kapalı çıkmların 3 m açık çıkmların 2 m'den fazla komşu parsele yaklaşmaması, sadece normal katlarda yapılması ve her cephe tulunun kendinden doğan hak o cephede kullanılmak şartıyla cephe tulunun 2/3'nü aşmamak üzere en çok 1,50 m eninde açık veya kapalı çıkma yapılabilir ve yapıda çekme mesafeleri elverdiği takdirde sadece bir köşe noktasında çıkmlar birleştirilerek bir bütün halinde kullanılabilir.

İkiz, blok, blokbaşı yapılanmalarda,

(Kapalı çıkmların 3 m açık çıkmların 2 m'den fazla komşu parsele yaklaşmaması sadece normal katlarda yapılması ve her cephe tulunun kendinden doğan hak o cephede kullanılmak şartıyla cephe tulunun 2/3'ünü aşmamak üzere en çok 1,50 m eninde açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Ve yapıda çekme mesafeleri elverdiği takdirde sadece iki köşe noktasında çıkmlar birleştirilerek bir bütün halinde kullanılabilir.

2.13. Bahçe Duvarları

Bahçe duvarları Boğaziçi dokusunun doğal parçalarıdır. Yüksekliği yoldan 1.00 mt., komşudan 1.50 mt. fazla olmamak şartı ile İmar Yönetmeliğine göre uygulaması yapılır. Bahçe duvarı üzerine yapılan korkuluklar perde dahil hiçbir örtü ile kapatılmaz. Tescilli yapılarda Koruma Kurulu görüşü alınır.

2.14. İmar Kanunu'nun 35. Maddesi İle İlgili Not:

Plan kapsamında kalan bütün parsellerde İmar Kanunu'nun 35. maddesine tabi olarak uygulama yapılacaktır.

3. COĞRAFI VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENEN BÖLGELER

3.1. Sahil Şeridi

Boğaziçi su yoluna bağlı kıyı hattı(deniz) ile sahil yolu arasında kalan alandır.

3.2. Öngörünüm Bölgesi

Boğaziçi Sahil Şeridi Bölgesine bitişik ve Boğaziçi'nin en etkin peyzaj değerlerinin yoğunlaştığı ve koruma yönünden öncelikli durumda bulunan Boğaziçi iç mekanını belirleyen ve ön çerçevedeki doruk hatlarıyla sınırlanan, 22.7.1983 tarihli 1/1000 ölçekli imar uygulama planında gösterilen coğrafi bölgedir.

3.3. Gerigörünüm Bölgesi

Öngörüm Bölgesi ile Boğaziçi iç mekanından ayrılmış, fakat bu mekana derinlik boyutu veren ve Boğaziçi'nin dış sınırını çizen doruk hatlarıyla çerçevelenen ,bu nazım planda (22.7.1983 onanlı) gösterilen coğrafi bölgedir.

3.4. Etkilenme Bölgeleri

Öngörünüm ve Gerigörünüm bölge hatları dışında, Boğaziçi mekanı ile çerçevelenmiş, bu nazım planda (22.7.1983 onanlı) gösterilen ve Boğaziçi Sahil şeridi, Öngörünüm ve Gerigörünüm Bölgelerinden etkilenen alanlardır.

A. Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgesi:

Bu coğrafi bölge, şehir merkezinin yoğun yerleşik görünümünden, Boğaziçi'nin yeşil görünümüne intikalini sağlayan ve yoğun iskan baskısını karşılayan bir tampon bölge niteliğini taşımaktadır.

Bu nedenle ve plan çalışmalarından evvel oluşturulmuş yerleşme verileri de bölge planlamasında göz önüne alınmıştır.

B. Kırsal Alana Bağımlı Etkilenme Bölgesi:

Ön ve Gerigörünüm bölgeleri arkasında, Boğaziçi iç mekanından kırsal kesime geçit veren, genellikle orman alanlarıyla sınırlı ve Boğaziçi çevresinin yerleşme yoğunluklarının giderek azaldığı alanlardır.

4. COĞRAFI VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENEN BÖLGELERİN ORTAK HÜKÜMLERİ

Binalara kot verilmesi;

Boğaziçi Bölgesinde, yapı ile yeşil arasında, geçmişe nazaran farklı nisbetlerde de olsa, günümüzün sosyal ekonomik koşulları çerçevesinde dahi değişmeyecek bir denge sağlanması gereklidir.

Yerleşme alanları genellikle eğimli olan Boğaziçi'nde planda önerilen, arazi kullanım kararları ve nüfus yoğunluğunun gerekli düzeyde tutulabilmesi ve yeşil karakterdeki peyzajın, taş yığını haline dönüşmemesi, binalara kot verilmesinin şekline ve bunun uygulanmasına bağlı olmaktadır.

Bu nedenle, Boğaziçi'nde şehrin diğer bölgelerinden farklı ve çeşitli problemlerini çözümlenecek bir uygulama yapılması zorunludur.

Parselin yol cephesinde set duvarı ve yoldan yüksekte set düzlüğü bulunması halinde, bina yüksekliği set duvarı üzerindeki zeminden alınır. Set duvarları ile bina arasındaki önbahçe mesafesi içinde ve set altında hiçbir yapı yapılamaz.

Ayrık nizam parsel cephesindeki yol, topoğrafik bir nedenle ya da istinad duvarı yükseltilmiş olarak binanın oturacağı zeminden çok yüksekte ise (Rumelihisarı, Kandilli sahil yolunun bazı yerleri gibi) yoldan binanın son katına girebilecek şekilde geçit köprü yapılabilecektir.

Boğaziçi peyzajı, iç perspektifleri ve topoğrafyasının korunması bakımından Sahil Şeridi, Öngörünüm, Gerigörünüm, Şehir Merkezine Bağımlı ve Kırsal alana Bağımlı etkilenme bölgelerinde toprak ve moloz döktürülemez.

İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce binanın kot alma şeklini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Setler tanzim edilemez. Bu gibi hallerde ve 1/1000 ölçekli haritalardaki doğal zemin ve çevresindeki durum esas alınır.

Binanın kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, sığınak gibi yapılması zorunlu ortak mahaller için yalnız bir bodrum kat yapılabilir. Bodrum katının iç yüksekliği 2.20m. den fazla olamaz, sadece teknik yönden gerekli mahalleler 2.20 m. irtifadan fazla yapılabilir.(kazan dairesi gibi)

İmar mevzuatı yönünden yapılması zorunlu olduğu takdirde asgari ölçülerde planlanacak kapıcı daireleri normal kat yüksekliğinde olacaktır. Ve bu hacim için sadece 1.00 m. eninde 0,75 m. derinliğinde ve max 1.50 m. boyunda en çok iki adet en çok iki adet kuranglez yapılabilir.

5. YAPILANMA TÜRLERİNE GÖRE KOT ALMA NOKTASI

A. Sahil Şeridi Bölgesinde

Bu bölgedeki ayırık, blok, blokbaşı ve bitişik nizam yapılanmada kot binanın zeminine oturduğu cephe hatlarının kesiştiği köşe noktalarının en düşüğünden alınacak ve subasman seviyesi 0.50m.yi geçmeyecektir.

B.Gerigörünüm, Öngörünüm ve Etkilenme Bölgelerindeki:

a. Ayırık Nizam Yapılanma;

Bina yüksekliği binanın zemine oturduğu cephe hatlarının kesiştiği köşe noktalarının en düşük noktasından son kat tavanı üstüne kadardır.

Subasman seviyesi 0.50m.yi geçemez. Sadece tek ve iki katlı ayırık nizam yapılanmada araziye daha fazla tahrip etmemek gayesiyle binaya kot verilen cephe, ön cephe kabul edilerek arka cephede subasman seviyesi max 1.00m. yapılabilir.

(Ancak 0.50 m. kotu 3.00 m. genişlikten az olmaz.)

b. Yola Bitişik Olmayan(ön bahçeli blok ve blok başı) Yapılanmalarda;

Bina yüksekliği binanın zemine oturduğu cephe hatlarının kesiştiği köşe noktalarının en düşük noktasından son kat tavanı üstüne kadardır.

Subasman seviyesi 0.50m.yi geçemez.

- c. Yola Bitişik Blok ve Blok Başı Yapılanmalarda: (birden fazla yol cephesi olanlar dahil)

Bu tür yapılanmalarda kot kaplaması yapılmış olsun veya olmasın(kırmızı kot kale alınmaksızın) kadastral yolun en üst noktasından son kat tavan üstüne kadardır. Subasman seviyesi 0.15 m.den fazla olamaz.

Ancak 0.15 m. subasman seviyesi alındığı halde diğer yol cephesi veya bina arka cephesi 3.00 metreden fazla açığa çıktığı takdirde bina irtifa bir kat artırılmış gibi kabul edilerek kot binanın zemine oturduğu en düşük köşe noktasından alınarak uygulama yapılacaktır.

- d. İkiz Bloklar;

Her parselde ayrı ayrı olmak üzere binanın zemine oturduğu cephe hatlarının kesiştiği köşe noktalarının en düşüğünden son kat tavan üstüne kadardır. Subasman seviyesi 0.25 m.yi geçemez. Sadece tek katlı ayırık nizam yapılanmada araziye daha fazla tahrip etmemek gayesiyle binaya kot verilen cephe, ön cephe kabul edilerek arka cephede subasman seviye max 1.00m. yapılabilir.

Ancak 0.50 m. kotu 3.00 m derinlikten az olamaz.

6. KORUNACAK DEĞERLER

İçinde ahşap bina, tek yada toplu halde kıymetli veya anıtsal ağaçlar bulunan parsellerde yapılacak yapılanma uygulamaları için korunması gerekli temel verilerin saptanması yönünden öncelikle Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun görüş ve kararı alınacaktır.

7. SAHİL ŞERİDİ, ÖNGÖRÜNÜM, GERİGÖRÜNÜM, KIRSAL ALANA BAĞIMLI ETKİLENME, ŞEHİR MERKEZİNE BAĞIMLI ETKİLENME BÖLGELERİNDEKİ ZONLAR

7.1. Köy İçi Alanları

Mevcut yolların ve parsellerin topografyası değiştirilmeyecektir.

Köy içindeki ana yol güzergahı dışında kalan ara yol ve sokakların zorunlu hal olmadıkça kadastral istikametleri değiştirilmeyecek ve yapılanmalarda binalara ve yollara imar istikameti verilmeyecektir. Eğimleri, kaplama şekil ve cinsleri korunarak tamir edileceklerdir.

Yeni binaların parsel içindeki konumlarında, eski yan bahçeler, bahçe duvarları ve bahçe kapılarının ihya edilmesine çalışılacak ve anıtsal ağaçlar korunacaktır.

Tatbikat imar planlarında tescilli korunması gerekli kültür varlıkları korunacağı gibi bu tescilli korunması gerekli kültür varlıklarının yanında veya çevresinde yapılacak uygulamalarda köy dokusunu yaşatacak yapılanma düzeni getirilecektir.

Yeni yapılanmalar çevre düzeni de göz önüne alınarak en çok H:9.50 olmak üzere gerektiği hallerde H=6.50 m olarak düzenlenecek ve çevreye uyum sağlamak amacıyla çıkmalar maddesinde belirtilen koşullarda açık ve kapalı çıkma yapılacaktır.

Köyiçi bölgesinde genel olarak cephesi 3.00 ila 9.00 m arasında olan parsellerde bitişik, cephesi 9.00-14.00 m arasında olan parsellerde blokbaşı, cephesi 14.00 m.den büyük olan parsellerde bölgenin koşullarında etüd edilerek ayırık nizam inşaat hakkı verilecek tarzda tatbikat imar planı yapılacaktır.

Her türlü yapılanmada bina derinliği en çok 15.00 m. olarak planlanacaktır.

Bitişik, blokbaşı ve ayırık nizam yapılanmalarda önbahçe mesafesi en az 5.00 m, komşu bahçe(yan bahçe) mesafesi en az 4.00 m, arka bahçe mesafesi en az 3.00 m olabilecek şekilde çevre yapılanma düzeni göz önüne alınarak tatbikat imar planı düzenlenecektir.

Nazım plan hudutları içinde kalan ORTAKÖY köy yerleşmesinde ise ORTAKÖY tatbikat imar planının Boğaziçi Nazım Planından bağımsız olarak uygulamada kalması ve bir parçasının koparılarak farklı imar disiplinine alınması suretiyle plan bütünlüğünde dengesizlik meydana gelmesi nedeniyle 1/1000 ölçekli ORTAKÖY tatbikat imar planının, Boğaziçi Nazım Planı hudutları içinde kalan ve köyiçi yerleşme alanı olarak belirlenen kısmında ORTAKÖY 1/1000 ölçekli plandaki blok ölçü şekil ve bina yükseklikleri de göz önüne alınarak gerekli görüldüğü hallerde ORTAKÖY imar planındaki irtifada tatbikat imar planı yapılacaktır.

7.2. Şartları Değiştirilmiş İskan Alanları:

Bu alanlar muhtelif tarihlerde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanarak yürürlüğe giren mevzii imar planlarının kapsadığı bölgelerdir.

Boğaziçi Doğal ve Tarihi varlığının kentsel gelişmeye rağmen korunabilmesi amacıyla hazırlanan bu nazım planda, bu bölgede bulunan mevzii imar planlarının yasal sorunlar meydana getirmeyecek şekilde planın arazi kullanım kararları ile uyumluluklarının sağlanması gerekli olmuştur.

Bu nedenle, buldukları bölgenin özellik ve Boğaziçi peyzajındaki etkinlik durumuna göre kısmen muhafaza, kısmen düzeltilmesi ve yeniden tanzim edilmek suretiyle yerleşme alanı olarak Boğaziçi Nazım Planında yer almaları kabul edilmiştir. Ancak gerigörünüm, kırsal alana bağımlı etkilenme ve şehir merkezine bağımlı etkilenme bölgelerinde mevzii imar planlarından yapılanması bitmiş olanlar aynen kabul edilecek, yapılanma getirilmemiş parsellerde ise kot alma noktası bu planla önerilen şartlara tabi olacaktır.

Ayrıca yapılanma düzeni açısından mümkün olup, yapılmasında zorunluluk hissedilen blokların yapılanma hakları aynen muhafaza edilerek blok şekilleri tatbikat imar planlarıyla değiştirilebilecektir.

7.3. Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgesinin Tanımı ve İskan İnkişaf Alanlarında Uygulanacak Yapılanma Hükümleri

Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgesi, coğrafi ve görsel veriler bakımından ayrı özelliklerde bulunan iki alandan oluşmaktadır. Bunlardan birisi doruk noktalardan geçen Barbaros Bulvarı, Zincirlikuyu Nispetiye Caddesi ve Ulus Mahallesi giden yollarla çevrili ve denize doğru uzanan derin ve kıvrımlı Ortaköy vadisidir. İkinci alan Nispetiye Caddesinin kuzeyinde kalan Levent, Akadlar ve Etiler mahalleleri ile Harp Akademileri ve İTÜ Kampüslerine kadar uzanan az eğimli fakat engebeli geniş bir arazidir. Ortaköy, Boğaziçi sahilinde sahil sarayları ve köşkerleri ile tarihi bir Boğaziçi köyüdür. Ortaköy'ün tarihi mesire ve bostanlarının bulunduğu Ortaköy vadisi yamaçlarının etkin ve geniş alanları, Boğaziçi ile İstanbul'un yoğun kent merkezini ayıran doğal bir hudut olmakta ve Boğaziçi bugün ancak Ortaköy vadisinden itibaren başlayabilmektedir.

A.ORTAKÖY VADİSİ

İstanbul'da gün geçtikçe artan kentli nüfusa karşı çeşitli kentsel hizmetlerin özellikle yeşil alanların mekandaki dağılımlarının aynen kaldığı ve böylece gittikçe azalan kişi başına düşen yeşil alanlarının başka kullanışlara dönüşmesinin önlenmesi, kentin ulaştığı metropoliten boyutlar içinde yeşil sahaların korunması, kent dokusu içinde özellikle Boğaziçi'nde potansiyel yeşil alanların belirlenmesi gerekmektedir. Beşiktaş-Ortaköy yöresinde kent için gerekli olan ve rekreasyon amaçlarına dönük olmak üzere:

- Doğal dengenin kurulması ve düzeltilmesi,
- Halka dinlenme ve rekreasyon olanağı sağlanması,
- Boğaziçinin genel kentsel ve estetik görünüm açısından gerekli görülmesi nedeniyle, yukarıda tanımlanan Ortaköy vadisi için tanımlanan yeşil alan kentsel etkin yeşil alan olarak korunacak ve düzenlenecektir.
- ORTAKÖY vadisinin aktif yeşil alanı dışında kalan yerleşme alanlarında, kat alanı kat sayısı 1.00'dir.
- Yarısından fazlası, ORTAKÖY vadisi aktif yeşil alanında kalan parsellerde, yapılanma kat sayısı hesabı, parselin kalan kısmı üzerinden yapılacaktır.
- Yarısından fazlası veya tamamı ORTAKÖY aktif yeşil alan dışında kalan parsellerde, yapılanma kat sayısı hesabı, parselin en çok yarısı üzerinden yapılacaktır.
- Planda belirlenmiş olan iskan inkişaf lekelerinde; bina yüksekliği H=12.50m ve H=6.50m olmak üzere ve taşlaşma meydana getirmeyecek şekilde tatbikat imar planlarında düzenlenecektir.
- Tamamı ORTAKÖY vadisi aktif yeşil alanında kalan parsellerde inşaata müsaade edilmeyecektir.
- ORTAKÖY vadisinde yapılanma hakkı verilen alanlarda:
 - Bina ölçüleri zeminde en çok:
Eğim istikametine dik bina cephesi: 20.00m
Eğim istikametine paralel bina cephesi: 15.00m
 - Yola yaklaşma mesafesi en az 5.00m
Komşu parsellere yaklaşma mesafesi en az 6.00m olmak üzere tatbikat imar planları yapılacaktır.

ORTAKÖY Vadisindeki muhtelif tarihlerde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan mevzii imar planlarından ayrık nizam yapılanmaya sahip olanların blok şekil ve yapılanma düzeni sabit kalmak üzere kot alma noktası yönünden bu nazım plan koşullarında yeniden irdelenerek tatbikat planlarına işlenecektir.

Bitişik nizam yapılanma hakkına sahip mevzii imar planlarındaki boş parsellerde ise; zorunlu ve mümkün olan hallerde yapılanma hakkı sabit kalacak tarzda bu nazım plan şartlarında irdelenerek tatbikat planlarına işlenecektir.

B. Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgesinin ORTAKÖY Vadisi Dışında Kalan Alanlarında:

- Kat alanı kat sayısı(KAKS) en çok:1.00 m
- Bina yüksekliği en çok 9.50 m
- Blok ölçüleri zeminde en çok:
Eğim istikametine dik bina cephesi 30,00 m
Eğim istikametine paralel bina derinliği 15,00 m
- Yola ve komşu hudutlarına yaklaşma mesafesi en az 5,00 m
- Yapı yaklaşma çizgisi ile ayrılmış sosyal donanım alanı yapılanma kat sayısı hesabına dahil edilemez.
- Yapı yaklaşma sınırı bulunmayan parsellerde, tatbikat imar planı hazırlanması sırasında parsel alanının en az %30'u sosyal donanım alanı olarak ayrılacak ve bu miktar kat alanı kat sayısı hesabına dahil edilmeyeceği gibi tatbikat imar planlarında yöresel ihtiyaçlara tahsis edilebilecektir.

Ayrıca bu bölgede tamamı sosyal donanım alanında kalan parsellere lokanta, restoran, yüzme havuzu ve buna benzer kamu kullanımı getirilmek şartıyla TAKS en çok %5 olmak üzere en çok 15,00 m X 15,00 m boyutlarında iki katlı bir yapılanma hakkı tatbikat imar planlarında verilebilecektir.

7.4. Geri Görünüm İskan İnkişaf Alanları

Bu alanlar evvelce Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan mevzii imar planlarıyla iskana açılmış alanlar arasında kalan ve sosyal donanım ihtiyaçlarında kullanılmasında gerek duyulmayan parsellerdir.

Nazım Plan bütününde bu parseller iki ana özellik göstermektedir.

- A. Yoğun iskan karakterini almış olan şehir merkezine bağımlı etkilenme bölgesine bitişik geri görünüm bölgesindeki parseller

B. Az yoğun iskan alanı olarak gelişmiş kırsal alana bitişik geri görünüm bölgesindeki parseller

Bu alanlarda yapılacak tatbikat imar planlarında %30 ortak bahçe alanı emsal hesabına katılmayarak kamu kullanımına tahsis edilecektir.

%30 ortak bahçe alanı çıktıktan sonra %15 TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) %45 KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) yapılanma hakkıyla maksimum bina boyutları 15,00 m X 20,00 m olan H=9,50 m irtifalı tatbikat planları yapılacaktır.

Ancak şehir merkezine bağımlı etkilenme bölgesine bitişik LEVENT yöresindeki geri görünüm bölgesinde kalan iskan inkişaf alanlarında %15 TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) %60 KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) yapılanma hakkı sabit kalmak üzere silüete etkili olmayan parsellerde H=15,50 m irtifada yapılanma koşulları getirilebilecektir.

Bu koşullarda yalnızca sosyal konut şartlarına uygun konut yapacak konut kooperatifleri yararlanabilecektir.

7.5. Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgesi İçinde Şartları Değiştirilecek İskan Alanı (GARANTİ mahallesi):

Evvelce Belediyemizce hazırlanarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan 1/2000 ölçekli GARANTİ mahallesi imar planı bu nazım planı koşullarında KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) en çok 1,00 m. olacak şekilde yeniden düzenlenerek 1/1000 ölçekli tatbikat imar planı yapılacaktır.

7.6. Şehir Merkezine Bağımlı Etkilenme bölgesinde Aynen Kabul Edilen İskan Alanları

Şehir Merkezine bağımlı etkilenme bölgesi içinde bulunan ve İSTANBUL'da planlama döneminin ilk toplu yerleşme örneklerinden olup, bugün şehrin prestij mahallelerinden kabul edilen Birinci, İkinci, Üçüncü ve Dördüncü LEVENT mahallelerinde ve ETİLER mahallesi kendi onanlı mevzii imar planlarındaki plan tanzimleri, yapılanma ölçüleri, bina tipleri ve bütün özellikleri ile korunacaktır.

- Ancak, Etiler Kooperatifi mahallesinin Nispetiye caddesi ile Garanti mahallesi arasında kalan kesiminin, Garanti mahallesi gibi yoğun yapılanma bölgesine bitişik bulunması nedeniyle, bu kısımdaki bir katlı binaların H=6,50 m olması uygun görülmüştür.

- Bu uygulama yapılırken, Etiler mahallesinin prestij mahallesi özelliğini zedelememek üzere mevcut bir katlı binalara ilave edilecek katın, aynı ölçü ve aynı mimari özellikte projelendirilmesi şartı aranacaktır.

7.7. Kırsal Kesim İskan Alanları

Bu alanlar genellikle imar kanununun yürürlüğe girmesinden önceki dönemlerde ifraz edilmiş olup, imar yönetmeliği gereğince toplu meskun saha kararı alınarak uygulama yapılan alanlar veya hisseli tapularla oluşmuş alanlardır.

Bunlardan silüete etkin olmayanları bu nazım planla korunmuştur.

Bu alandaki yapılanma şartları:

- Taban alanı kat sayısı 0,15
- Kat alanı kat sayısı 0,30
- Bina yüksekliği iki kat (H=6,50 m)
- Ön bahçe mesafesi en az 5,00 m
- Arka bahçe ve yan bahçe en az 4,00 m
- Eğim istikametine dik bina cephesi en çok 15,00 m
- Eğim istikametine paralel bina derinliği en çok 12,00 m

Ancak bu alanlar içerisinde kalan büyük parsellerle çevrenin ihtiyacı olan sosyal donanım alanları için %30 ortak bahçe alanı terkedilerek bu alan emsal hesabına katılmayarak tatbikat planları yapılacaktır.

7.8. Az Yoğun İskan Alanları

Bu yapılanma zonu kırsal kesim iskan alanları ile orman alanları veya ormana katılacak alanlar arasında yer almıştır. Genellikle bu alanlar imar kanunun yürürlüğe girmesinden önceki dönemlerde ifraz edilerek imar yönetmeliğine göre toplu yerleşik alan statüsünde işlem görmüş veya hisseli tapulu olarak oluşmuştur.

Bu alanlarda yapılanma koşulları;

- Taban alanı kat sayısı %5-%15
(Bulunduğu bölgenin silüete etkinliği parselde veya çevresinde yapılanma yoğunluğu göz önüne alınarak ayrıntısı tatbikat imar planlarında belirlenmek üzere)
- Kat alanı kat sayısı %10 ila %30
- Bina yüksekliği iki kat (H=6,50 m)
- Önbahçe mesafesi en az 5,00 m

- Arka bahçe ve yan bahçe en az 4,00 m
- Eğim istikametine dik bina cephesi en çok 15,00 m
- Eğim istikametine paralel bina derinliği en çok 12,00 m

Ancak bu alanlar içerisinde kalan büyük parsellerde çevrenin ihtiyacı olan sosyal donanım alanları için %30 ortak bahçe alanı terkedilerek bu alan emsal hesabına katılmayarak tatbikat planları yapılacaktır. Bu alanlarda daha önceki onanlı planlar ile getirilen yapılanma hakkını arttırıcı karar getirilemez.

7.9. Yapılanması Kısıtlı Alanlar:

Bu alanlar şimdiye kadar hiçbir tatbikat planı yapılmamış alanlar olup, genellikle büyük parsellerden oluşmakta ve silüete etkili bölgeler içerisinde kalmaktadır. Yukarıda belirtilen nedenle bu zonda yapılanma kısıtlaması getirilerek uygulama planları yapılacaktır.

Yapılanma şartları;

- Taban alanı kat sayısı en çok 0,05
- İnşaat alanı en çok 250 m²
- Bina yüksekliği en çok iki kat (H=6,50 m)
- Asgari bina cephe ve derinliği 5,00 m
- Asgari bahçe mesafesi 10,00 m'dir.
- KAKS %10 (yüzde on)

7.10. Koruya Katılacak Alanlar:

Görsel açıdan Boğaz bütünlüğünü sağlamak ve Boğaz'a rekreatif kullanımlı alanlar temin etmek amacıyla bu alanlar nazım planda belirlenmiştir.

Koruya katılacak alanlara tahsis edilen parsellerde muvakkat dahi olsa hiçbir inşaat yapılamaz. Ancak parselde mevcut olan tespitli eski eser bina veya binalar aynen (birinci sınıf eski eser olarak) restore edilerek lokanta, kulüp, kamp yeri gibi kullanımlara tahsis edilebilir.

7.11. Ormana Katılacak Alanlar:

Boğaziçi nazım planının çoğunlukla doğal sınırı teşkil eden Devlet ormanlarına bitişik konumdaki yerlerde işaretlenen ormana katılacak alanlardaki kullanımın denetimi ve çoğaltılması amaçlanan yeşil dokunun elde edilmesi için, Orman Kanunu disiplinine alınması düşünülen alanlardır.

Büyük bir kısmı özel mülkiyet elinde olan ormana katılacak alanlardaki parseller orman hududu içine alınmasının imkansızlığı Orman İdaresince belirlendiği takdirde yeniden tatbikat planı yapılmasına gerek kalmaksızın

aşağıdaki koşullarda parselde yalnızca bir bina yapılacak tarzda tatbikat imar planları düzenlenecektir.

Parselin ormana katılmaması halindeki yapılanma şartları:

- Taban alanı kat sayısı en çok %2
- İnşaat alanı en çok 150 m²
- Bina yüksekliği en çok tek kat (h:3.50 m.)
- Bina boyutları en çok 15.00 m X 15.00 m.
- Yol ve komşulardan asgari çekme mesafesi 10.00 m.

7.12. Rekreasyon Alanları:

Rekreasyon olanakları sağlayacak bu alanlar, geleceğe dönük gelişmeler de göz önüne alınarak nazım planda tespit edilmiş bulunmaktadır.

Bu alanlarda gerek kamu kuruluşları gerekse özel sektör tarafından yapılacak uygulamalarda yapılanma ölçüleri;

- Taban alanı kat sayısı (TAKS) en çok 0,05
- Toplam inşaat alanı en çok 250 m²
- Bina yüksekliği en çok H=4,50 m
- Yapılanma ile ilgili diğer hususlarda bu raporun ortak hükümlerine uyulacaktır.
- 2,20 m yükseklikte yapılacak bodrum, gerekli bakım ve servis hizmetlerine tahsis edilebilecek ve toplam inşaat sahasına dahil edilmeyecektir.

7.13. Spor Alanları

Nazım plan hudutları içinde mevcut yerleşik alanlar ve öngörülen yeni yerleşme alanlarındaki yerel hizmet hedefine yönelik olmak üzere spor alanları gösterilmiş bulunmaktadır.

Bu alanlarda açık veya kapalı spor tesisi yapılacağı tatbikat planları safhasında belirlenecektir.

7.14. Tarım Alanları

Bu alanlar halen üzerlerinde tarım yapılan ve tarıma müsait alanlar olup, nazım plana işlenmiştir.

Tarımsal maksatlı olmak üzere bu alandaki yapılanma koşulları:

- Taban alanı kat sayısı: en çok %5
- Toplam inşaat alanı en çok 250 m²
- Bina yüksekliği en çok 2 kat (H=6,50 m)

- Azami bina cephesi 20,00 m
- Azami bina derinliği 15,00 m
- Asgari bahçe mesafeleri 10,00 m

olmak üzere tatbikat imar planı yapılacaktır.

Sahil Şeridi ve Ön Görünüm Bölgesindeki tarım alanlarında yapılacak tarımsal maksatlı yapılar,2960 sayılı yasa gereği konut niteliği taşıyamaz.

7.15. Mezarlıklar

Boğaziçi arazi kullanışı içinde yerleşik köylerin her birinin Boğaziçi peyzajında etkin yerlerde ve tarihi ağaçlarla zenginleşen birer yöresel mezarlığının bulunması, köyün, evin ve ailenin bir parçası gibi geleneksel bir kabul halinde oluşmuştur.

Bu tarihi mezarlıklar asırlık ağaçları ile, Boğaziçi yeşilinde, koruluk olarak görülen ve Boğaziçi mistik atmosferinin ayrılmaz birer parçalarıdır.

Boğaziçi mezarlıklarını, Boğaziçi'nin dışında düşünmek, toplum yaşantısının ve köy dokusunun içine giren bu geleneksel olguyu temelden sarsmak demektir.

Bu nedenle, yeniden planlanan konut ve diğer kullanım alanları ile ilişki ve mesafeleri, ilgili belediyesince hazırlanacak yöresel tatbikat imar planlarında düzenlenmek üzere, mevcut mezarlıkların korunması ve bunların kendi çevrelerine doğru genişletilmeleri öngörülmektedir.

Yerleşmeler arasında kalmış mezarlıklarda bu genişleme mümkün olmadığı takdirde, köy çevresinde en yakın alanların ayrılması veya sosyal donanım alanı olarak planda işaretlenmiş olup çok eğimli olan ve üst yapı yapılması doğanın tahribine sebep olacak veya jeolojik sakıncası bulunan durumdaki yerlerde, mezarlıkların tevsii ile, hem arazinin tahribinin önleneceği hem de Boğaziçi'nin yeşil örtüsüne katkıda bulunacağı kabul edilmiştir.

7.16. Okullar

Nazım plan hudutları içinde kalan bölgelerdeki arazi kullanım kararları ile kabul olunan gelişme projeksiyonuna uyumlu olarak en önemli sosyal donanım tesislerinden olan mevcut okullar ile öneri okul alanları planda işaretlenmiş bulunmaktadır.

Bu tesislere ait uygulamalarda bulunduğu bölgenin yükseklik ve blok ebatları bakımından yapılanma koşullarını aşmamak ve ençok 3 kat irtifayı geçmemek üzere avan projesine göre işlem yapılacaktır.

İlgili birimce tanzim edilen avan proje, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmak koşulu ile, yasal mevzuata uygun olarak ilgili birimlerce gerekli prosedürün tamamlanması sonucunda uygulamaya konulacaktır.

7.17. Hastaneler

Nazım plan hudutları içinde mevcut ve gelişme projeksiyonuna bağımlı olarak yapılmasında zorunluluk görülen hastaneler (Bulunduğu çevreye hizmet götüren sağlık ocağı, dispanser vb.) işaretlenmiş bulunmaktadır.

Bu tesislere ait uygulamalarda bulunduğu bölgenin yükseklik ve blok ebatları bakımından yapılanma koşullarını aşmamak ve en çok 3 kat irtifayı geçmemek üzere avan projesine göre işlem yapılacaktır.

İlgili birimce tanzim edilen avan proje, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmak koşulu ile, yasal mevzuata uygun olarak ilgili birimlerce gerekli prosedürün tamamlanması sonucunda uygulamaya konulacaktır.

7.18. Resmi Kuruluş Alanları

Boğaziçi'nde bulunduğu çevreye hizmet tesisi getiren bu kamu kuruluşuna ait alanlar planlara işlenmiştir.

Bu tesislere ait uygulamalarda bulunduğu bölgenin yükseklik ve blok ebatları bakımından yapılanma koşullarını aşmamak ve en çok 3 kat irtifayı geçmemek üzere avan projesine göre işlem yapılacaktır.

İlgili birimce tanzim edilen avan proje, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmak koşulu ile, yasal mevzuata uygun olarak ilgili birimlerce gerekli prosedürün tamamlanması sonucunda uygulamaya konulacaktır.

7.19. Çevreyolu İstimlak Alanı

Nazım planda belirtilen çevreyolu istimlak alanı içinde kalan boş alanlar Karayolları Genel Müdürlüğünce yeşillendirme gayesiyle kamulaştırılmış olduğundan adı geçen kamu kuruluşunca bu saha dahilinde yapı yapılmaksızın ağaçlandırma yapılacaktır.

7.20. Askeri Amaçlı Alanlar

Nazım planda işaretlenen askeri alanlarda savunma amaçlı tesisler dışında kalan ancak Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi'nde konut fonksiyonu dışında olmak üzere sosyal amaçlı yerleşme tekliflerinde ilgili birimce teklif edilecek avan projeler Planlama Müdürlüğü ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın olumlu görüşü ile adı geçen Bakanlığın gerekli prosedürü tamamlaması koşulu ile uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda yapılanma emsali KAKS % ? H: max 9.50 m'dir.

Askeri nedenle yapılanması kısıtlı alanlar 15. Füze Üs Komutanlığınca Boğaziçi Nazım planında işaret edilmiş olan yerlerde iki ayrı önlem uygulanmıştır. (Bu amaçla hazırlanan protokol rapora eklenmiştir.)

Askeri nedenle yapı yapılması sakıncalı alanlar;

Bu alanlarda mevcut olan bina ve tesisler aynen korunacak fakat yeniden yapı yapılmasına izin verilmeyecektir.

Askeri nedenle yapılanması kısıtlı alanlar;

Bu alanlarda 15. Füze Üs Komutanlığınca tayin edilmiş olan en fazla bina yüksekliği plan üzerine yazılmıştır.

Bina yüksekliği dışında kalan diğer yapılanma koşulları planda belirlenmiş olan yerleşme alanı koşullarıdır.

Ancak, Ortaköy vadisindeki bazı parsellerde, 15. Füze Üs Komutanlığınca tayin edilmiş olan bina yüksekliği ile nazım planda işaretli yerleşme alanının bina yüksekliği arasında çok fark meydana geldiği ve iskana ayrılan yer değiştiğinden, arsanın, 15. Füze Üs Komutanlığınca iskana ayrılan kısmında ayrıca %50 sosyal donanım alanı ayrılmayacaktır.

Arsanın yapı yapılması sakıncalı olduğu işaret edilen kısmı ise, ortak bahçe alanı olarak kabul edilecek ve kişi başına 10m². hesabıyla yeşil alan terki bu kısımdan yapılacaktır.

7.21. Mevcut Üniversite Alanları

Boğaziçi Nazım Planı sınırları içindeki alanda, bundan sonra, kent bütününe dönük nitelikte bulunan kullanışlardan, büyük sağlık tesisleri, üniversite, akademi, yüksek okul ve benzeri eğitim tesisleri ile kamu ve özel sektöre ait genel idare binaları ve benzeri tesislerin yerleşmelerine izin verilmeyecektir.

Boğaziçi Nazım Planı sınırları içinde halen, Harp Akademileri, İstanbul Teknik Üniversitesi Kampüsü ve Boğaziçi Üniversitesi mevcut olup onanlı planları yürürlükte bulunmaktadır. İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinin de ulusal yarışma sonunda birinciliği kazanan projesi aynen uygulanacaktır. Boğaziçi'ndeki bu Üniversitelerin, bu nazım planla tahsis edilmiş alanları yeniden büyütülemez.

7.22. Ağaçlı ve Ağaçsız Mesire Yerleri

İstanbul'un her muhitinde bulunan tarihi mesire yerleri, özellikle Boğaziçi'nde daha çok ve görkemli şekilde yer almışlardır.

Bugün rekreasyon olarak isimlendirdiğimiz çeşitli davranışlardan haftasonu ve tatil günleri için açık havada dinlenme ve eğlenme faaliyetleri evvelce mesire yerlerinde yapılmakta idi.

Aynı faaliyetler bugünkü koşullarda, plajlar, kampingler, tatil siteleri, orman içi piknik alanları gibi çeşitli yerlere dağılmış bulunmakta ve mesire yerlerinin önemini yitirmelerine neden olmaktadır.

Bu dağılmanın önemli nedenlerinden bir diğeri de, evvelce kamu mülkü olan bu mesire yerlerinin, zaman aşımı içinde, çoğunlukla özel mülkiyete geçmiş olması ve kamu mülkiyetindekilerden bir kısmının da, gecekondular, sanayi tesisleri ya da kamu tesisleri tarafından işgal edilmesidir.

Özel mülkiyette olanlardan bazıları bugüne kadar planlarla muhafaza edilmek istenmiş ise de, kamulaştırılmadıkları için, hisseli tapu usulüyle parçalanarak, Boğaziçi'nde sakıncalı bina ölçüleri ve nüfus yoğunluğu meydana getirmektedirler.

Bu durumda, tarihi ve fiziki nitelikleri itibarıyla Boğaziçi'nin en önemli doğal sit değerlerinden olan ve her türlü işgal, aykırı kullanım ve benzeri davranışlardan arındırılarak kent nüfusunun gerekli rekreatif kullanımına ve eski hüviyetine uygun olarak şehir dışı uzak mesafelere gidilmesine lüzum kalmadan halkın istifadesine açılmaları zorunlu görülen mesire yerleri, G.E.E. ve A.Y.K.'nun 12.3.1977 gün ve 9680 sayılı kararı ile belirlenmiş olup, aşağıda yer ve isimleri açıklanmış olanlardır:

- Göksu ve Küçüksu Mesireleri ve Bostanları.
- Büyükdere ve Bentler Mesireleri,
- Kanlıkavak – Baltalimanı Mesireleri,
- Beykoz Tokat çayırı Mesiresi,
- Akbaba Mesiresi (plan hududu dışında)
- Sultaniye Çayırı Mesiresi,
- Çubuklu Çayırı Mesiresi.
- Kavacık Vadisi Mesiresi
- Havuzbaşı Mesiresi
- Nakkaş Bostanları Mesiresi
- İstavroz Çayırları Mesiresi
- Sarıyer Sular Mesiresi

Bu mesire yerlerinin öncelikle kamulaştırılması ve halkın istifadesine açılmaları temel ilke olarak kabul edilmiştir.

Nazım planda belirtilen mesire alanlarında (kamu mülkiyetinde veya özel mülkiyette olanlar dahil) %1 taban alanı kat sayısı ile en çok 4.00 m irtifalı ve inşaat sahası toplamı en çok 40 m² olan büfe vs. gibi tesisler yapılabilir.

Yapılacak tesisin azami bina cephe ve derinliği 7.00 m, asgari bahçe mesafesi 20.00 m'dir.

Mesire alanının 10 dönümden fazla olması halinde yukarıdaki koşullarda birden fazla büfe vs. tesisler yapılabilecektir.

7.23. İkinci Derece Merkez Alanı

Şehir merkezine bağımlı etkilenme bölgesi ile buna bitişik gerigörünüm bölgesi arasında kalan Etiler ve Akatlar semtinin yöresel 2. derece merkez ihtiyaçlarının sağlanabileceği büyüklükte bir yer özelliği taşıyan ve bu Nazım Planda işaretlenmiş bulunan yer, topografik konumu itibariyle çevre fonksiyonlarından ayrılmış durumdadır. Bu nedenle bölgenin yöresel, sosyal ve hizmet ihtiyaçlarına dönük çarşı, eğlence ve kültür, bovlng, sauna, paten, açık ve kapalı yüzme havuzu, süpermarket, sinema, tiyatro ve benzeri kullanışlar ile üst katlarda kısmen konut kullanışlarına tahsisi öngörölmüştür. Büro yapılamaz.

İkinci derece merkez alanlarında kat alanı kat sayısı KAKS en çok 1'dir. Yükseklik max: H:21,50 m (7 kat)dir.

Kat alanı kat sayısına esas olan alan parselin brüt alanından hesap edilecek, ancak zemin katta parselin en az %40 oranındaki kısmı açık alan olarak düzenlenecektir. Bodrum kat alanı parselin %60'ından fazla olamayacak,

Konut kullanışı toplam inşaat alanının 1/3'ünü geçmeyecek; 2/3'ü ise yukarıda belirtilen kullanışlara ayrılacaktır.

7.24. Jeolojik Alanlar

Arazinin jeolojik raporlarına göre yapı yasağı veya kısıtlı yapı koşullarını belirlemesine göre tatbikat planlarında işlem yapılmaktadır.

7.25. Turizm-Konaklama Alanları

Genel boyutu ile turizm-konaklama kullanışı, Boğaziçi bölgesinin en doğal önemli ve tercihli arazi kullanış kararlarından biridir.

Turizm ve konaklamanın, günübirlik yemek-içmek-eğlenmek-dinlenmek ve konaklamak gibi iki farklı boyutunun da Boğaziçi'nde yer alması mümkündür.

Bugün bölgenin tercihli arazi kullanış kararlarına aykırı düşen mevcut sanayi ve depolama tesislerinin, metropoliten planlamasında belirlenecek sanayi sahalarına, uygulama programları çerçevesinde, nakil olmaları ile boşalacak alanlar, Boğaziçi

Nazım Planında işaret edildiği üzere turizm-konaklama kullanışlarına tahsis edilmiştir. Boğaziçi'nin en güzel rıhtım ve sahili ve eski yalı-köşklerin bulunduğu alan olduğu halde muavvakkat kaydıyla uzun zamandan beri, Kömür İşletmelerine ait kömür depoları ve çeşitli malzeme depoları, tarafından işgal edilmiş olan Kuruçeşme, turizm konaklama tesislerine tahsis edilmiştir.

2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ile ilgili yönetmelikle getirilen koşullara uygun, Turizm ve Tanıtma Bakanlığında "Turizm Müessesesi Belgesi" alınmış olan yapılardır.

Bu yapılar "Toplumun yararlanmasına ayrılan yapı" cinsindedir. Yani; yetkililerce saptanmış ya da onanmış kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde kamu görevlilerinin denetimi altında, getirdiği kullanımda belirli kişi ya da topluluklarda, ayrıcalıklı kullanım tekeli tanımaksızın, yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulan ve konut olarak kullanımına müsaade edilmeyen yapılardır. Bu alanlarda toplumun yararlanmasına ayrılmış yapıların kullanılmasına izin verilebilmesi için, yapılacak yapının bu nitelikte olacağı tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazdırılması zorunludur. Bu gerek yerine getirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

Planda turizm-konaklama kullanımına ayrılan alanlarda, kısa süreli, hafta sonu, gününbirlik turizm tesisleri veya daha genel boyutta konaklama tesisinden hangisinin yapılabileceği ayrı bir araştırma konusu olduğundan belirtilememiştir.

Ancak, ayrılan bu alanlarda, öncelikle kent toplumunun daha büyük çoğunluğuna hizmet edebilmek ve bu kullanım biçiminin Boğaziçi'nde daha az yapı yoğunluğu ve mekana daha uyumlu yapı boyutları ile yansıyacağı düşünülerek kısa süreli, gününbirlik, hafta sonu turizminin uygulanması tercih edilecektir.

Turizm konaklama kullanışlarına ayrılmış alanlardaki parsellerde aşağıdaki yapılanma şartlarına uyulacaktır.

Kat alanı kat sayısı (KAKS) 0.50, bina yüksekliği en çok üç kat H:9.50 m, yapı yaklaşma sınırı bulunan alanlarda yapı yaklaşma sınırı dışındaki turizm amaçlı açık alan, yapı yaklaşma sınırı bulunmayan parsellerde %30 açık alan payı çıkarıldıktan sonra parselin kalan kısmı üzerinden yapılanma katsayısı hesaplanacaktır. Yapı yaklaşma sınırı ile ayrılan ve yapı yaklaşma sınırı bulunmayan parsellerde %30 miktarında bırakılan açık alan, turizm ve konaklama kullanımına yönelik açık alan olarak tanzim edilerek kullanılabilir. Bu yapı yaklaşma sınırı hiçbir zaman ifraz hattı olarak kullanılamaz.

Bine cephe ve derinlikleri fonksiyonun gerektirdiği ölçülerde olacak ancak yüksekliği 3 katı (H:9.50 m) geçmeyecektir.

Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

Teklif avan projeler Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun olumlu görüşü ve gerekli prosedürün yerine getirilmesi sonunda yapılacaktır.

Asgari bahçe mesafeleri: 10.00 m dir.

7.26. Yönetici Merkez

İstanbul Metropoliteni genel planlama kararlarına bağımlı olarak ve Boğaziçi doğal ve tarihi değerleri bakımından Boğaziçi Nazım Planı hudutları içinde Yönetici Merkez mahiyetinde ve kent bütününe dönük ölçüde ticari potansiyel gelişmesi ile, yönetim ve kontrol fonksiyonları gören kurumların yer almalarının çok sakıncalı olacağı kabul edilmiş ve bundan sonra bu gibi taleplere izin verilmemesi kabul edilmiştir.

Ancak Boğaziçi Nazım Planı'nın Rumeli Yakası'nda Tarihi kent merkezindeki ticari alanın ve sanayi sektörünün belirgin bir şekilde yönetim ve kontrol kurumları tarafından gerçekleştirilen uzantısı sonucu Levent yöresindeki şehir merkezine Bağımlı Etkilenme Bölgesinde bitirilmiş ve noktalanmıştır. Bu nokta, Birinci Levent ile Dördüncü Levent arasında kalan ve esasen tasdikli mevzii imar planları bulunan büyük kurumlara ait alanlardır.

Bu alanda, Şehir Merkezi ve Mecidiyeköy doğrultusundan gelen yönetici merkez yoğunluğunun altında ve bulunduğu yöre ile denge sağlamak üzere;

Bu Yönetici Merkez alanı içerisinde kalan mevzii imar planları tatbikat imar planı safhasında değiştirilmesine lüzum görülmediği takdirde bina ölçü ve irtifa yönünden onanlı mevzii imar planı şartlarına kot alma noktası yönünden nazım planı şartlarına tabi olacaktır.

7.27. Korunacak Vadi Alanları

Topografik durumu itibarıyla Boğaziçi Karadeniz ve Akdeniz arasında su ve hava akımı sağlayan büyük bir oluk halinde olduğu gibi, Boğazın Rumeli ve Anadolu kıyılarında denize kadar inen ve derin iç mekanlar meydana getiren vadiler de, her yöne açılan kıvrımları ile ayrı ayrı birer kanal vazifesi yaparak Boğaziçi'nin her noktasında farklı ve müstesna bir iklim oluştururlar.

Boğaziçi'ndeki ağaçlı ve ağaçsız mesire yerleri çoğunlukla bu vadilerin denize bağlandıkları düzlüklerde bulunmaktadır. Bu nedenle korunması gerekli görülen vadi alanları mesire yerlerini bütünleyen ve özelliklerini koruyan alanlar olmaktadır.

Bunlar, genellikle mahalli ihtiyaçları karşılayan mevsimlik sebze ve meyvacılık yapılan bahçe ve bostan olarak ve fidanlık kùltürleri için kullanılmaktadır.

Bu alanlarda genellikle bağ, bahçe, bostan ve fidanlık kullanımları getirilmişse de rekreatif kullanıma açık olabileceği de düşün÷lmüştür.

Bu nedenle bu tür parsellerde rekreatif amaçlı lokanta, kırkahvesi gibi tesisler yapılabileceği gibi çiftlik kullanımlarına ait yapılar da yapılabilecektir. Ancak Öngör÷nüm ve Sahil şeridinde konut nitelikli yapılara izin verilmez.

Yapılanma şartları:

Kat alanı kat sayısı KAKS en çok %5

Toplam inşaat alanı en çok 250 m²

Bina yüksekliği en çok 2 kat (H=6.50)

Max. Bina cephesi 20.00 m

Max. Bina derinliği 15.00 m

En az bahçe mesafeleri 10.00 m'dir.

7.28. Birinci ve İkinci Sınıf Korular

Boğaziçi'ni sembolize eden en önemli değerlerden üçü, Boğaziçi su yolu, sahillere dizilen köşkler ve yalılar ve bu iki eleman ile bütünleşen korulardır.

Yerleşik köy alanlarının dışında, denize dönük dik yamaçları korularla kaplı olmayan bir Boğaziçi düşün÷lemez. Diğer bir deyimle yamaçları yapay taş yığınları gör÷nümünde olan apartman tarzı binalarla doruk noktalarına kadar dolmuş bir Boğaziçi tablosu çizilemez. şu kadar ki bugünün sosyal ve ekonomik koşulları içinde bu Boğaziçi tablosunun genel hatlarını muhafaza edebilecek şekilde yeni yerleşme alanları ve yapılanma boyutları bulmak zorunlu olmaktadır.

Bugüne kadar uygulanan örneklerden yerleşme ve yapılanma ölçü ve biçimleri ile Boğaziçi peyzajını zedeleyenlerin mekandaki yabancılıklarını ve yadırganmalarını bir ölçüde gidermek, ancak korulardan bugüne miras kalanlarını korumak ve kusurlarımızı örtecek yenilerini meydana getirmekle mümkün olacaktır.

Boğaziçi Nazım Planı'nda, G.E.E. ve A.Y.K.'nun 12.3.1977 gün ve 9680 sayılı kararı ile tesbit ve tescil edilmiş olan Boğaziçi Koruları, doğal sit değerleri olarak aynen işaret edilmiştir.

Bu durumda yukarıda belirtilen G.E.E ve A.Y.K kararında korular üç grup olarak tasnif edilmiştir:

- Birinci grup, özellikleri ve bütünlükleri ile olduğu gibi korunacak ve öncelikli olarak kamulaştırılması öngör÷len korular

- Saray ve sefaret bahçe ve koruları
- Özel mülkiyetli ve ikinci derece tarihi niteliği olan korular

G.E.E. ve A.Y.K.'nun 12.3.1977 gün ve 9680 sayılı kararında, özellikleri ve bütünlükleri ile olduğu gibi korunacak ve özel mülkiyette bulunanların, öncelikle kamulaştırılarak halkın istifadesine açılıp yaşatılması öngörülen korular;

- Kuzguncuk Hüseyin Avni Paşa Korusu
- Kuzguncuk Fethi Paşa Korusu
- Beylerbeyi Üryanizadeler Korusu
- Beylerbeyi Geyiklik Korusu (Karayolları kamulaştırma alanı)
- Kandilli Cemile Sultan Korusu
- Anadolu Hisarı Mihrabat Korusu (orman)
- Çubuklu Hidiv Korusu
- Beykoz Abrahampaşa Korusu
- Büyükdere Bilezikçi Çiftliği Korusu (orman)
- Tarabya Hüber Korusu
- Yeniköy Sait Halim Paşa Korusu
- Yeniköy eski M.Kordato (Yeni Akbank) ve Şefik Esat Korusu

Bu birinci sınıf korulardan kamu mülkiyetinde olanların, bakım ve servis hizmeti ile ilgili tesis ve tanzim projeleri ilgili kamu kuruluşu ve belediyece hazırlanarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun olumlu görüşü ve gerekli prosedürün yerine getirilmesi sonunda yapılacaktır.

Bu kararlardan Büyükdere Bilezikçi Çiftliği Korusu, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi tarafından kamulaştırılmış olduğundan, bakım tesisleri ve eğitime dönük ağaçlandırma, açık deneme alanı olarak bilimsel çalışmalarda uygulama yapılacaktır.

G.E.E. ve A.Y.K.'nun 12.3.1977 gün ve 9680 sayılı kararında belirlenen Saray ve Sefaret bahçe ve koruları;

- Bebek Valide Paşa (Mısır Sefareti-Ipar) Korusu
- Yeniköy Köybaşı Avusturya Sefareti Korusu
- Yeniköy Köybaşı Polonya Sefareti Korusu
- Tarabya Alman Sefareti Korusu
- Tarabya Fransız Sefareti Korusu
- Tarabya İngiliz Sefareti Korusu
- Tarabya Rus Sefareti Korusu

- Büyükdere Rus Sefareti Korusu
- Büyükdere İspanya Sefareti Korusu
- Büyükdere Eski Avusturya Sefareti Korusu

Bu sefaret bahçe ve korularında mevcut yasa ve antlaşmalar içinde kalmak şartıyla, ancak gerekli onarımlara ve bakım ve servis yapılarınaKültür ve Turizm Bakanlığı ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun olumlu görüşü alınarak izin verilecektir.

G.E.E. ve A.Y.K.'nun 12.3.1977 gün ve 9680 sayılı kararına göre özel mülkiyetli ve ikinci sınıf korular;

Bu korular yukarıda listesi belirtilen koruların dışında olup, planda koru lejandı ile işaretlenmiş korulardır.

Korular herhangi bir nedenle koruluk vasfını kaybetseler dahi ağaçlandırılarak tekrar koru haline getirilecektir.

Bu alanlardaki parsellerde muvakkat dahi olsa hiçbir inşaat yapılamaz. Ancak parselde mevcut olan tespitli eski eser bina veya binalar aynen (birinci sınıf eski eser olarak) restore edilerek lokanta, klüp, kamp yeri gibi kullanışlara tahsis edilebilir.

8. SAHİL ŞERİDİ, ÖNGÖRÜNÜM, GERİGÖRÜNÜM, KIRSAL ALANA BAĞIMLI ETKİLENME VE SEHİR MERKEZİNE BAĞIMLI ETKİLENME BÖLGELERİNDE BU NAZIM PLANA GÖRE ÜRETİLECEK OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR TATBİKAT PLANLARIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

15 NCI FÜZE ÜS K.LIĞININ KULLANIMINDA OLAN ARAZİLER İLE
KAMULAŞTIRILMASINA İHTİYAÇ DUYULAN ALANLARIN İSTANBUL
BOĞAZIÇI NAZIM PLANI ÜZERİNDE

1. a. Rekreasyon alanı olarak gösterilmiş olan ve halen NAKKAŞTEPE Boğ. Köp. Uçs. Taburunun yerleşim alanı olarak kullanılan 1 No'lu bölgenin (etrafi kırmızı ile çevrili) Askeri alan olarak belirlenmesi,

b. Anılan arazi çevresinde koru alanı olarak gösterilen siyah ile taralı arazi üzerinde tesis yapımına müsaade verilmemesi ve sarı ile taralı arazi üzerinde yapılacak tesislerin de bina yüksekliğinin 1 kat (3.5 m) olarak sınırlandırılması, tesis müsaadesinin arazinin sadece alçak kesiminde bina taban alanı genişletilerek verilmesinin plana dahil edilmesini,

c. Yine anılan arazi çevresinde iskan alanı olarak gösterilen ve mavi ile taralı arazi üzerinde yapılan bina yüksekliğinin 2 kat (6.5 m) olarak sınırlandırılmasını,

2. a. Resmi kuruluş alanı olarak gösterilmiş olan ve halen KİRAZLITEPE Boğ. Köp. Uçs. Taburu 5 nci takım yerleşim alanı olarak kullanılan 2 No'lu bölgenin (etrafi kırmızı ile çevrili) askeri alan olarak belirlenmesini,

b. Anılan arazi çevresinde iskan alanı olarak gösterilen ve yeşille taranan arazinin EK-D'de ki gerçekler nedeniyle MSB adına kamulaştırma yapılması zorunlu olduğundan gelişim alanı olarak belirlenmesini,

c. Yine aynı arazi çevresinde iskan alanı olarak gösterilen ve sarı ile taralı arazi üzerinde yapılacak iskan tesislerinde bina yüksekliğinin 1 kat (3.5 m) olarak sınırlandırılması. Bu alanlarda arazi sahibi lehine bina tabanının genişletilmesinin plana dahil edilmesini,

d. Yine anılan arazi çevresinde iskan alanı olarak gösterilen ve mavi ile taralı arazi üzerinde yapılan bina yüksekliğinin 2 kat (6.5 m) olarak sınırlandırılmasını,

3. a. Resmi kuruluş ve ortak bahçe alanı olarak gösterilmiş olan, halen KURUÇEŞME Boğ. Köp. Uçs. Ta. 2 nci takım yerleşim alanı olarak kullanılan 3 No'lu bölgenin (etrafi kırmızı ile çevrili) askeri alan olarak belirlenmesini,

b. Anılan arazi çevresinde resmi dairelere tahsisli (TRT) ve koruluk alan olarak gösterilen ve planda siyah ile taranan araziler üzerinde mevcut tesislerden başka yapılanma müsaadesi verilmemesini,

c. Yine aynı arazi çevresinde doruk nokta %50 yapılaşma müsaadesi verilen özel mülkiyet arazilerinde NAZIM PLAN'da değişiklik yapılarak doruk noktada siyah ile

taralı alanların yeşil saha kalmasını %50 yapılanmanın (çukur) alçak kısmında verilmesini,

4.a. Ortak bahçe ve 2. derece merkez alanı olarak gösterilmiş olan ve halen KURUÇEŞME Boğ.Köp.Uçs.Tb.3. takım yerleşim alanı olarak kullanılan 4 no'lu bölgenin (etrafı kırmızı ile çevrili) Askeri alan olarak belirlenmesi,

b. Anılan arazi çevresinde ortak bahçe alanı olarak gösterilen ve yeşille taranan arazinin EK-D'deki gerekçeler nedeniyle M.S.B. adına kamulaştırma yapılması zorunlu olduğundan gelişme alanı olarak belirlenmesi,

c. Aynı arazi çevresinde doruk noktada %50 yapılaşma müsaadesi verilen özel mülkiyet arazilerinde NAZIM PLAN'da değişiklik yapılarak doruk noktada siyah ile taralı alanların yeşil saha kalmasını %50 yapılanmanın arazinin (çukur) alçak kısmında verilmesini,

d. Yine anılan arazi çevresinde iskan alanı olarak gösterilen ve mavi ile taralı arazi üzerinde yapılanma bina yüksekliğinin 2 kat (6.5 m) olarak sınırlandırılmasını.

KAMULAŞTIRILMASINA İHTİYAÇ DUYULAN ALANLARA AİT GEREKÇELER

1. EK-C Madde 2.b'de kamulaştırılması zorunlu arazi olarak gösterilen ve plan üzerinde yeşille taralı arazinin kamulaştırılması için gerekçeler:

a. KİRAZLITEPE adıyla anılan bu bölgede konuşlandırılmış bir Hava Savunma Birliği olan Boğaz Köprüsü Uçaksavar Tabur 5. Takımının fiziki emniyetinin sağlanması.

b. 5. takım arazisi ile aynı kot'da olan kamulaştırılacak arazi üzerinde yapılan ve yapılacak sivil inşaatlar nedeniyle radar görüşünün engellenmemesi, ufuk çizgisinin aşırı yükseltilmemesi ve topların atışına mani teşkil edecek engeller kaldırılarak hava savunma görevinin daha sıhhatli şekilde icra edilebilmesi.

2. EK-C Madde 4b'de kamulaştırılması zorunlu arazi olarak gösterilen ve plan üzerinde yeşille taranan arazinin kamulaştırılması için gerekçe, bu bölgelerde konuşlandırılmış bulunan 3.ncü Oerlikon takımının yerleşim alanını ortadan ikiye bölmekte olan ve Nazım İmar Planında yeşil alan olarak gösterilen bu arazinin kamulaştırılması fiziki emniyetin sağlanması için zorunludur.

3. EK-C'de bina yükseklik sınırlandırılması istenilen araziler için gerekçeler:

a. İskan alanı olarak gösterilen bu arazilerden siyah taralı arazilere bina yapılması,

b. Sarı taralı işaretli iskan alanlarının 1 kat (3.5) m'den daha yüksek binalar,
c. Mavi taralı işaretli iskan alanlarında 2 kat (6.5 m)'den daha yüksek binalar,
hava savunma görevi icra eden Uçaksavar Taburlarının radar görüşüne engel teşkil edeceğinden ayrıca topların atışından zarar göreceğinden anılan şekilde yükseklik sınırlandırmasına ihtiyaç vardır. Yukarıda bahsi geçen siyah taralı alanlarda kamulaştırmaya gidilmemesi için bu alanlar ve çevresinde %50 oranda doruk noktada yapılaşma müsaadesi veren nazım planda yine %50 yapılaşma müsaadesini arazinin en alçak çukur kesiminde verir şekilde değiştirilmesine ihtiyaç vardır. Plan üzerinde bu tarzda yapılaşma işaretlenmiştir.

GENEL:

Anılan taralı alanlarda yapılaşmalar için ilgili idari müesseseler haricinde, mutlaka HV.K.Komutanlığı ve 15.nci Fz. Üs K.lığının aranan verilere uygunluğu hakkında müsaadesi alınarak yapılaşmaya gidilmesi zorunludur.

18/11/1983 TARİHLİ 2960 SAYILI BOĞAZIÇI KANUNU

Birinci Bölüm

Amaç:

Madde 1 - Bu Kanunun amacı; İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemektir.

Tanımlar :

Madde 2 - Bu Kanunda kullanılan bazı terimlerin tanımları aşağıda gösterilmiştir.

a) Boğaziçi Alanı; Boğaziçi kıyı ve sahil şeridinden, öngörünüm bölgesinden, geri görünüm bölgesinden ve etkilenme bölgelerinden oluşan ve sınırları ve koordinatları bu Kanuna ekli krokide işaretli ve 22/7/1983 onay tarihli nazım planda gösterilen alandır.

b) Boğaziçi sahil şeridi; Boğaziçi kıyı kenar çizgisi ile 22/7/1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen hat arasında kalan bölgedir.

c) Öngörünüm bölgesi; Boğaziçi sahil şeridine bitişik olan ve 22/7/1983 tarihli 1/1000 ölçekli imar uygulama planında gösterilen bölgedir.

d) Geri görünüm bölgesi; öngörünüm bölgesine bitişik olan ve 22/7/1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen coğrafi bölgedir.

e) Etkilenme bölgesi; öngörünüm ve geri görünüm bölgeleri dışında 22/7/1983 tarihli ve 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen ve Boğaziçi sahil şeridi, öngörünüm ve geri görünüm bölgelerinden etkilenen bölgedir.

(1) 24/2/1984 tarih ve 2981 sayılı, "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanunun" 23/a maddesi ile, 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış; aynı kanunun 22'nci maddesinin (a) bendi hükmü ile de "Boğaziçi Kanunundaki 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunla ilgili hükümler yerine 2981 sayılı kanun hükümlerinin uygulanacağı" belirtilmiştir.

İkinci Bölüm

Madde 3 - Boğaziçi Alanının korunması ve geliştirilmesinde ve imar mevzuatının uygulanmasında aşağıdaki hususlar esas alınır.

a) Boğaziçi Alanında yer alan kültürel ve tarihi değerler ve doğal güzellikler muhafaza edilir ve doğal yapı korunur.

- b) Boğaziçi Alanı bu Kanunun amaçlarına uygun olarak ve doğal ve tarihi çevreye uyumu gözetilerek güzelleştirilir ve geliştirilir.
- c) Boğaziçi Alanında tarihi ve milli kültürümüze dayanan yaşamın yeniden canlandırılması, mesire yerlerinin geliştirilmesi ve gezinti alışkanlıklarının sürdürülmesi teşvik edilir.
- d) Boğaziçi Alanındaki kültür ve tabiat varlıklarının onarımına öncelik verilir.
- e) Boğaziçi Alanındaki yapılar bu Kanun hükümlerine ve imar planları esaslarına göre yapılır, aykırı olanlar derhal yıkılır veya yıktırılır.
- f) (Değişik: 3/5/1985-3194/47 md.) Boğaziçi alanında mevcut planda nüfus ve yapı yoğunluğu göz önüne alınmak kaydı ile plan değişikliği yapılabilir.
- g) (İptal: Ana. Mah; 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)
- h) Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde turizm ve rekreasyon amacı ile ayrılan alanlara toplumun yararlanmasına ayrılan yapı yapılır ve bu husus tapu sicillerine işlenir. Toplumun yararlanmasına ayrılan bu yapılar amaç dışı kullanılamaz.
- i) Boğaziçi Alanında kıyılar ancak kamu yararına kullanılır.
- j) Boğaziçi sahil şeridinde ancak toplumun yararlanacağı dinlenme, gezinti ve turizm tesisleri imar planlarına uygun olmak şartı ile yapılabilir.
- k) Boğaziçi Alanında kıyıda ve sahil şeridinde boş alanlar veya boşaltılacak sahalara "j" fıkrasındaki esaslara göre değerlendirilir.
- l) Boğaziçi Alanında kömür ve akaryakıt depoları, tersaneler ve sanayi tesisleri kurulamaz.
- m) Boğaziçi suyolunda hurda gemi ve benzeri araçlar bırakılamaz.
- n) Boğaziçi Alanında imar planlarında parseller için belirlenen kullanım kararları tapu sicillerine işlenir.
- o) Boğaziçi Alanında kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda geçici inşaat müsaadesi verilmez. Ancak; Boğaziçi öngörünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda 40 m²'yi geçemeyen bekçi kulübesi, büfe, çay ocağı gibi yapılara imar uygulama programı uygulanana kadar Boğaziçi İmar İdare Heyetince müsaade edilir.

Orman alanları:

Madde 4 - Boğaziçi Alanı sınırları içinde Devlet ormanı statüsüne alınacak yerler, Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunca kararlaştırılır ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanlar bedelsiz olarak Hazineye devredilir. Özel mülkiyete ait

olanlar ise Tarım ve Orman Bakanlığınca kamulaştırılır.Devlet ormanı statüsüne alınan bu yerler, Tarım ve Orman Bakanlığınca hazırlanacak proje ve programa göre Boğaziçi Alanının doğal yapısına uygun olarak düzenlenir, ağaçlandırılır parklar ve mesire yerleri yapılır ve bunların bakımı, işletilmesi ve muhafazası sağlanır. Devlet ormanı statüsüne alınan bu yerlerde 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi uygulaması yapılamaz. Boğaziçi Alanı içindeki ormanlarda intifa ve irtifak hakkı tesis edilemez. Ancak bu Kanunun amacına uygun intifa ve irtifak hakkı, Boğaziçi İmar İdare Heyetinin teklifi üzerine ilgili bakanlıklarca tesis edilebilir.

Yeşil alanlar:

Madde 5 - Boğaziçi Alanında orman sayılmayan kamu kurum ve kuruluşlarına veya özel mülkiyete ait kuru, koruya katılacak alan, çayır, mesire yeri, bostan ve benzeri alanlar yeşil alan sayılır ve bitki varlıkları geliştirilerek muhafaza edilir. Bu alanlardaki ağaç varlıklarının yok edilmesi veya tahrip edilmesi yasaktır. Yeşil alan sayılan yerlerde mahalli mahsullerin yetiştirilmesine devam edilir. İmar planında yeşil alan olarak belirlenen arsaların ağaçlandırılması için gerekli tedbirler Boğaziçi İmar Müdürlüğüne alınır. Boğaziçi Alanındaki yabancı ülke temsilciliklerine ait koruların bu nitelikleri korunur.

İKİNCİ KISIM

BİRİNCİ BÖLÜM

Kuruluş:

Madde 6 - Bu Kanun amaçları doğrultusunda Boğaziçi Alanında yerleşme ve yapılaşmanın planlanması, koordinasyonu, imar uygulamalarının yapılması ve denetlenmesi için Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu, Boğaziçi İmar İdare Heyeti ve Boğaziçi İmar Müdürlüğü kurulmuştur. (1)

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu:

Madde 7 - Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu; Başbakan veya görevlendireceği Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısının başkanlığında, İmar ve İskan Milli Savunma, Maliye, İçişleri, Bayındırlık, Sağlık ve Sosyal Yardım, Ulaştırma, Tarım ve Orman, Kültür ve Turizm, Sanayi ve Teknoloji, Enerji ve Tabii Kaynaklar bakanlarından oluşur. Gerektiğinde ilgili kurum ve kuruluşların temsilcileri kurul toplantılarına çağrılabilir. Kurulun sekretarya hizmeti İmar ve İskan Bakanlığınca yürütülür. Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu yılda en az iki defa toplanır ve çalışma esasları Başbakanlıkça belirlenir.

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun görevleri şunlardır:

- a) Boğaziçi imar planlarının yapılmasını kararlaştırmak, imar planlarını ve diğer ilgili planları görüşmek ve kabul etmek,
 - b) Boğaziçi imar uygulama programlarını onaylamak,
 - c) Boğaziçi imar uygulama programları gereği kamu yatırımlarını planlamak ve Bakanlar Kurulunun onayına sunmak,
- (1) 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 46'ncı maddesiyle, bu maddeye göre kurulan organlar kaldırılmış; bunların görev ve sorumluluklarının mezkûr 4'ncü maddede belirtilen çerçeve dahilinde İstanbul Büyükşehir ve ilgili ilçe Belediye Başkanlıklarınca yürütüleceği hükme bağlanmıştır.
- d) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün mali yardım isteklerini incelemek ve karara bağlamak,
 - e) İmar ve İskan Bakanlığınca getirilen Boğaziçi Alanı ile ilgili konuları görüşmek ve kararlaştırmak.

Boğaziçi İmar İdare Heyeti:

Madde 8 - Boğaziçi İmar İdare Heyeti, İstanbul Valisinin başkanlığında İstanbul Belediye Başkanı, İstanbul İl Hukuk İşleri Müdürü, İl İmar Müdürü, İl Sağlık Müdürü, Defterdar, Boğaziçi İmar Müdürü, İstanbul Belediyesi İmar Müdürü Vali ve Belediye Başkanının tayin edecekleri birer uzman, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulu Başkanı, Yükseköğretim Kurulunca belirlenecek ilgili bilim dalı öğretim üyesi olmak üzere on iki üyeden oluşur. Gerektiğinde ilgili kurum ve kuruluşların temsilcileri toplantılara çağrılabilir. Boğaziçi İmar İdare Heyetinin sekretarya hizmeti Boğaziçi İmar Müdürlüğünce yapılır. Boğaziçi İmar İdare Heyeti ayda en az iki defa, ayrıca valinin çağrısı üzerine toplanır çalışma ve karar alma esasları Valilikçe belirlenir.

Boğaziçi İmar İdare Heyetinin görevleri şunlardır,

- a) Boğaziçi İmar planını ve diğer ilgili planların görüşmek ve mütalaası ile birlikte İmar ve İskan Bakanlığına sunmak,
- b) Boğaziçi imar uygulama programlarını görüşmek ve İmar ve İskan Bakanlığına sunmak.
- c) Boğaziçi imar uygulama programları gereği kamu yatırımlarını planlamak ve İmar ve İskân Bakanlığına sunmak,
- d) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün mali yardım isteğini görüşmek ve talepleri İmar ve İskân Bakanlığına sunmak.

- e) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bütçesini görüşmek ve karara bağlamak.
- f) Bu Kanun hükümlerine göre tespit ve teklif edilen yıkım işlerini görüşmek ve karara bağlamak.
- g) Boğaziçi İmar Müdürlüğünce gündeme getirilen konuları görüşmek ve karara bağlamak.
- h) Bu Kanunla verilen diğer görevleri yapmak.

Boğaziçi İmar Müdürlüğü:

Madde 9 - İstanbul Belediyesine bağlı kamu tüzelkişiliğine sahip Boğaziçi İmar Müdürlüğü; Boğaziçi İmar Müdürü, en çok üç müdür yardımcısı ile gerekli planlama, plan uygulama, yapı kontrol, idare ve destek birimlerinden oluşur. Boğaziçi Alanında bu Kanunun amacına uygun olarak faaliyetlerin planlanmasından, koordinesinden ve uygulanmasından, Boğaziçi Alanının genel görünüm ve estetiğinin ve tarihi ve doğal mimari özelliklerinin korunmasından birinci derecede sorumlu olan Boğaziçi İmar Müdürü, en az lisans düzeyinde yükseköğrenim görmüş kişiler arasından, İstanbul Belediye Başkanının inhası, İstanbul Valisinin teklifi üzerine İmar ve İskan Bakanlığınca atanır. Müdür yardımcıları, Müdürde aranan şartları taşıyan kişiler arasından aynı usulle atanır. Diğer görevlilerin atanması genel hükümlere göre yapılır.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünde görevli müdür ve yardımcıları ile diğer görevliler 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu hükümlerine tabidir.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünün görevleri şunlardır;

- a) Boğaziçi imar planlarını ve Boğaziçi Alanında bu Kanunun amacına uygun yatırımları ve ilgili diğer faaliyetleri düzenleyen imar uygulama programlarını ve ilgili diğer planları hazırlamak ve Belediye Başkanlığına sunmak.
- b) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bütçesini hazırlamak. Belediye Başkanının muvafakati ile İmar İdare Heyetine sunmak.
- c) Boğaziçi Alanında imar uygulamalarını, ruhsat ve izin işlemlerini yürütmek.
- d) Boğaziçi Alanında yapıları ve inşaatları kontrol etmek.
- e) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında alınan yıkım kararlarını uygulamak.
- f) Bu Kanunla verilen diğer görevleri yapmak.

İKİNCİ BÖLÜM

Planlar ve İmar Uygulamaları

İmar planlarının yapılması, onayı ve tadili:

Madde 10 - (Değişik: 3/5/1985-3194/48 md.)

"Geri görünüm" bölgesinde Taban Alan Kat Sayısı (T.A.K.S.) azami % 15 ve 4 katı (H = 12.50 m. irtifai), "Etkilenme" bölgesinde ise gene Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) % 15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir. Daha önce belediyeye bilabedel terk edilmiş veya edilecek olan alanlar bu hesaba dahil edilir. Hesaba brüt alan üzerinden yapılır 1/1/1982 den sonra alınmış "Yüksek Anıtlar Kurulunun" kararları ile 22/7/1983 onay tarihli planda kazanılmış haklar saklıdır. Ancak, kat alanı ve irtifa ne olursa olsun İmar Kanununun ilgili maddelerine göre yapı sahipleri ruhsat ve iskan alma mecburiyetinde olup, bu işlemler yalnızca ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca avan ve tatbikat projelerine göre verilir.

Gerekli görüldüğü takdirde "Boğaziçi Alanı" için yapılan planların revize edilmesi "geri görünüm" ve "etkilenme" bölgelerinde 3030 sayılı Kanuna göre, "sahil şeridi" ve "öngörünüm" bölgelerinde İstanbul Büyük Şehir Belediyesince hazırlanarak Belediye Meclisinin kararı ve Belediye Başkanının onayından sonra "Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu" onayı ile yürürlüğe girer. İlgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşları, Büyük Şehir Belediye Başkanlığında bir ay süre ile ilan edilen "Sahil Şeridi" ve "Öngörünüm" bölgeleri ile ilgili planlara itiraz edebilir. Ancak, itirazlar yürürlüğü durdurmaz. Belediye Başkanlığı planı itirazları ile inceler ve görüşünü de ekleyerek Belediye Meclisine sunar. Belediye Meclisi durumu bir ay içinde inceleyerek karara varır. Netice, Büyük Şehir Belediye Başkanının ve Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun onayı ile kesinleşir. Plan değişiklikleri de aynı usule göre yapılır. İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu: Başbakan veya görevlendireceği Başbakan Yardımcısı veya bir devlet bakanı başkanlığında Milli Savunma, Bayındırlık ve İskan, Kültür ve Turizm, Ulaştırma, Tarım Orman ve Köy işleri, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlarından oluşur. Kurulun sekreteryaya görevini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yürütür. Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bütçesi, personeli ve gelirleri de İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığına aktarılır.

Yapının denetimi:

Madde 11 - Boğaziçi Alanındaki yapılar, kazı izni verildiği günden itibaren Boğaziçi İmar Müdürlüğünce inşaat ruhsatına ve eklerine ve bu Kanunla belirlenen esaslara göre denetlenir. Boğaziçi İmar Müdürlüğü, denetleme sırasında inşaat ruhsatı ve eklerine ve bu Kanunla belirlenen imar mevzuatına aykırılıkları bir tutanakla tespit eder. Tutanak tanziminde mal sahibi veya müteahhit veya fenni mesulün bulunması

esastır. Bunların bulunmamaları halinde inşaatta çalışan herhangi bir kişinin bulunması da yeterlidir. Terk edilmiş bir inşaatta tutanak, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce görevlendirilecek asgari üç görevli tarafından tanzim edilir. İnşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırılığı tespit edilen yapılar için, tutanak tanzimi ile birlikte inşaat mühürlenir. Yapının mühürlendiğini belirten belge ve levhalar yapının muhtelif cephelerine asılır. Bu suretle durum mal sahibine veya müteahhide veya fenni mesule tebliğ edilmiş sayılır. Tanzim edilen tutanak ve yapının mühürlendiğini belirten belge, bir kroki ile birlikte derhal Boğaziçi İmar Müdürlüğüne gönderilir. Mal sahibi veya müteahhit inşaat ruhsatı ve eklerini denetlemeye hazır bir şekilde inşaat mahallinde bulundurmakla yükümlüdürler. Denetleme usulleri, yapıların denetiminde kabul edilebilir hata payları ve ölçüleri, tarafların yükümlülükleri ve inşaat mahallinde bulundurulması gereken belge ve levhalar ve denetime ilişkin diğer hususlar İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

Kullanılan yapının denetimi:

Madde 12 - Kullanma izni verilen yapıların, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce tespit edilecek önceliklere göre ve bir program dahilinde, projelerine ve imar mevzuatına uygunluğu denetlenir. Denetleme sırasında tespit edilen aykırılıklar bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen esaslara göre tespit edilir ve derhal Boğaziçi İmar Müdürlüğüne bildirilir. Tutanak tanziminde mal sahibi veya yönetici veya kiracının bulunması esastır. Terk edilmiş yapılarda tutanak Boğaziçi İmar Müdürlüğünce görevlendirilecek asgari üç görevli tarafından tanzim edilir. Yapıda imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentiler, bu Kanunun 13 üncü maddesinde belirtilen esaslara göre Boğaziçi İmar Müdürlüğünce yıkılır veya yıktırılır. Kullanılan yapıların denetim esasları ve denetim elemanlarının görev ve yetkileri ve ilgili diğer hususlar İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

Yıkım işleri:

Madde 13 - Aşağıda belirtilen yapılar Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kararı ve Boğaziçi İmar Müdürünün yazılı emri ile yıkılır veya yıktırılır.

- a) İnşaat ruhsatı olmayan yapılar,
- b) Yapının, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılmış bölümleri,
- c) Boğaziçi İmar Müdürlüğünce mühürlenerek yapımı durdurulmuş yapıların mühürlendikten sonra yapılan ilaveleri,

d) Yapılarda kullanma izni verildikten sonra imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentileri.

Bu Kanun hükümlerine göre yıkılması gereken yapılar tespit edildiğinde Boğaziçi İmar Müdürlüğüne derhal valiliğe bildirilir. Vali, Boğaziçi İmar İdare Heyetini en geç yedi gün içinde toplayarak konunun karara bağlanmasını sağlar ve kararı Boğaziçi İmar Müdürlüğüne gönderir. Yıkım emri 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın güvenlik kuvvetleri veya belediye zabıta kuvvetleri tarafından mal sahibine veya müteahhide tebliğ edilir. Bu tebligat on beş gün içinde tamamlanır. Tebligatın bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde, yıkım emri yapı mahallinde görülebilecek bir yere on beş gün müddetle asılır ve bu işlem bir tutanakla belirlenir. Bu suretle durum mal sahibi veya müteahhide tebliğ edilmiş sayılır. Tebligatın tamamlanmasından itibaren on beş gün içinde yapı, mal sahibi veya müteahhit tarafından yıkılmadığında, yıkım işlemi Boğaziçi İmar Müdürlüğüne yerine getirilir ve yıkım masrafları % 20 fazlası ile mal sahibi veya müteahhitten tahsil edilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

BİRİNCİ BÖLÜM

Bütçe :

Madde 14 - Boğaziçi İmar Müdürlüğü bütçesi; Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kararını müteakip, İstanbul Belediyesi bütçesi içinde ayrı bir program olarak yer alır. İta amiri Boğaziçi İmar Müdürüdür.

Gelirler:

Madde 15 - Boğaziçi İmar Müdürlüğüne gelirleri şunlardır.

a) Genel bütçeden yapılacak yardımlar, Genel bütçeden, İstanbul Belediyesi bütçesi kanalıyla yapılacak yardımlardan Boğaziçi İmar Müdürlüğüne ayrılacak miktar, bütçe kanunlarında tasrih edilir.

b) (Mülga : 9/5/1984-3004/2 md.)

c) Boğaz köprülerinden geçiş ücretlerinin yüzde 10'u,

d) Boğaziçi Alanında plan ilkelerine uygun olarak yapılacak inşaat veya tadilat projelerinin uygulanmasında 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yer alan imar ile ilgili harçlar ve harcamalara katılma paylarının bir misli oranında alınacak harç ve harcamalara katılma payları,

e) Boğaziçi Alanında kullanılmak üzere, yurt içi ve yurt dışından yapılacak her türlü mal, para ve benzeri bağışlar ve yardımlar ve bu Kanuna göre tahsil edilecek diğer gelirler.

Gelirlerin tahsili:

Madde 16 - Boğaziçi İmar Müdürlüğü gelirlerinden;

a) 15 inci madde (d) bendinde belirtilen gelirler İstanbul Belediyesince, (c) bendinde belirtilen gelirler ilgili işletmelerce tahsil edilir ve Boğaziçi İmar Müdürlüğü harcamalarına karşılık olmak üzere tahsil edildikleri ayı takip eden ay sonuna kadar açılan özel hesaba yatırılır. Tahsil edilen bu gelirleri zamanında yatırmayanlar hakkında kanuni işlem yapılır, ayrıca tutarları yüzde 10 fazlasıyla tahsil edilir. Bu Kanunda aksine hüküm bulunmayan hallerde 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

b) Belediyeler ve il özel idareleri ortak fonlarından her yıl Boğaziçi Alanı için ayrılan pay, İller Bankası Genel Müdürlüğünce Boğaziçi Alanında yapılacak kamulaştırma işlemlerine ve alt yapı yatırımlarına tahsis edilir. Bu payın kullanılmasına ilişkin esas ve usuller İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

Muafiyet:

Madde 17 - Bu Kanun hükümlerine göre yapı hakkı verilmeyip ticari geliri de olmayan arsalar ile üzerinde kültür ve tabiat varlığı bulunan arsalar emlak vergisinden muafır.

İKİNCİ BÖLÜM

Ceza hükümleri:

Madde 18 - Boğaziçi Alanında inşaat ruhsatı alınmadan yapılan yapıların tamamı, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılan yapıların aykırı kısım ve bölümleri, bu Kanunun 13 üncü maddesine göre yıktırılmakla beraber, yapı sahipleri, fenni mesulleri ve müteahhitleri bir aydan altı aya kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılır. Bu fiillerin tekrar edilmesi halinde söz konusu kimselere verilecek cezalar 1/3'ünden az olmamak üzere üç katına kadar artırılır. Fenni mesullere ayrıca bir yıla kadar meslekten men cezası verilir. İmar mevzuatına ve bu Kanuna aykırı ruhsat verenler, verilmesine müsaade edenler, bu Kanunla verilen görevleri ve bu görevleri belirtilen süre içinde yapmayanlar veya görevini kötüye kullananlar fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde bir yıldan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

Boğaziçi Alanında tarihi ve doğal güzelliklerin yoğunlaştığı kıyı, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde doğal yapıyı tahrip eden veya niteliğini bozanların fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde iki aydan bir yıla kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılır. Ayrıca, bu fiilleri işleyenler, doğal yapıyı en geç bir yıl içinde aslına uygun hale getirmekten sorumludurlar. Aksi halde doğal yapı Boğaziçi İmar Müdürlüğünce, masrafları iki katı ile failden ve mal sahibinden müteselsilin tahsil edilerek aslına uygun hale getirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Diğer Hükümler

Askeri ihtiyaçlar:

Madde 19 - Boğaziçi Alanında Milli Savunma Bakanlığına tahsisli veya savunma amacıyla kullanılması Genelkurmay Başkanlığınca öngörülen alanlarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.

Uygulanmayacak hükümler:

Madde 20 - 6785 sayılı İmar Kanununun ve 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunun ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Tüzük ve yönetmelik:

Madde 21 - Boğaziçi Alanında bu Kanunla belirlenen İmar uygulamalarını düzenleyen Boğaziçi İmar Tüzüğü ve Boğaziçi İmar Yönetmeliği bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanarak yürürlüğe konulur ve Resmi Gazetede yayımlanır. İstanbul Belediyesinin ve Boğaziçi İmar Müdürlüğünün Boğaziçi Alanı ile ilgili yönetmelikleri, İmar ve İskân Bakanlığının onayından sonra yürürlüğe girer.

Geçici Madde 1 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içinde Boğaziçi İmar Müdürü atanır ve Boğaziçi İmar İdare Heyeti kurulur.

Geçici Madde 2 - Boğaziçi İmar Müdürlüğünün kadroları ihdas edilip, bu kadrolara personel atamaları yapıncaya kadar ihtiyaç olan personel İstanbul Belediye Başkanlığınca Boğaziçi İmar Müdürlüğü emrinde geçici olarak görevlendirilir. Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bina, araç, gereç ve benzeri ihtiyaçları da İstanbul Belediye Başkanlığınca sağlanır.

Geçici Madde 3 - Bu Kanuna göre düzenlenecek tüzük ve yönetmelikler yürürlüğe konuluncaya kadar, mevcut tüzük ve yönetmeliklerin bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

Geçici Madde 4 - Boğaziçi kıyı, sahil şeridi ve öngörünüm bölgelerinde 22/7/1983 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli imar uygulama planları ile konut kullanımına ayrılmış, ancak yapı yapılmamış olan yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Geçici Madde 5 - 22/7/1983 tarihinde onaylanan Boğaziçi Alanı 1/5000 ölçekli nazım plan ile öngörünüm bölgesi ve sahil şeridine ait 1/1000 ölçekli imar uygulama planlarının bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur. Geri görünüm ve etkilenme bölgelerinin 1/1000 ölçekli imar uygulama planları bu Kanunun yürürlüğe giriş tarihinden önceki mevzuata göre 1/3/1984 tarihine kadar onaylanır. Boğaziçi Alanında 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planlarının yapılması ve onayı bu Kanunun 10 uncu maddesine göre yürütülür.

Geçici Madde 6 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce, Boğaziçi Alanında imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar hakkında aşağıdaki işlemler uygulanır.

a) Bu madde kapsamına giren yapılar için bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç kırk beş gün içinde İstanbul Belediye Başkanlığına başvurulur. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 2805 sayılı Kanuna göre yapılmış başvurular ve yatırılan başvuru masrafı geçerli sayılır. Başvurular ve başvuru masrafları Belediyece Boğaziçi İmar Müdürlüğüne aktarılır.

b) Boğaziçi Alanında tespit işlemleri Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on sekiz ay; değerlendirme işlemleri ise beş yıl içinde tamamlanır. Tespit ve değerlendirme işlemi yapılan yapılar için uygulamaya, bu sürelerin tamamlanması beklenmeksizin derhal başlanır.

c) 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planı yapılacak bölgelerin bölge ölçeğinde sınır tespiti, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde yapılır.

d) Boğaziçi Alanında yapılacak başvuru, tespit ve değerlendirme işlemleri için bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde; 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunla belirlenen esaslar Boğaziçi İmar Müdürlüğüne uygulanır.

Geçici Madde 7 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, Boğaziçi Alanında mevcut olan imar mevzuatına aykırı yapıların geçici madde 6'ya göre yapılacak değerlendirmeleri sonunda aşağıdaki yapılar için yıkım kararı verilir.

a) Boğaziçi Alanında 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olmayan yapılar.

b) Kıyıda kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan yapılardan Bakanlar Kurulunca geçici olarak muhafazasına karar verilmeyen yapılar.

Geçici Madde 8 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Boğaziçi Alanında mevcut olan ve geçici madde 6'ya göre değerlendirilmeleri sonunda 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan imar mevzuatına aykırı yapıların, gecekonduların ve hisseli arsa ve araziler üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapıların muhafazalarına veya ıslah edilerek muhafazalarına karar verilir.

Yukarıdaki fıkraya göre ruhsat ve yapı kullanma izni verilen yapılardan harçlar ve para cezaları aşağıdaki şekilde tahsil olunur;

a) (Değişik: 22/5/1986-3290/17 md.) Boğaziçi sahil şeridi, öngörünüm, etkilenme ve geri görünüm bölgelerindeki yapılardan (5) misli bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç bir defaya mahsus olmak üzere tahsil olunur.

b) (Mülga: 22/5/1986-3290/17 md.)

Geçici Madde 9 - Boğaziçi Alanında bulunan ve 2/6/1981 tarihinden önce yapılan gecekonduların sahiplerinden hak sahipliği belirlenenlere, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinden başlamak üzere Boğaziçi Alanı dışındaki 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planı yapılan alanlarda veya gecekonduların önleme ve ıslah bölgelerinde İstanbul Belediye Başkanlığınca beş yıl içinde arsa veya konut tahsisinde öncelik verilir.

Geçici Madde 10 - Boğaziçi sahil şeridinde kıyı kenar çizgisine bitişik parsellerin kıyı tarafında, Boğaziçi İmar Müdürlüğüne lüzum görülen hallerde, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl içinde gezinti mahalli yapılmak üzere yeteri kadar arazi kamulaştırılabilir. Bu kamulaştırma kararı, kamu yararı kararı sayılır.

Geçici Madde 11 - Boğaziçi Alanında mevcut bulunan taş, kum, kireç, tuğla ocağı gibi doğal güzellikleri bozan veya tahrip eden tesisler 1984 yılı sonuna kadar kapatılır. Bozulan ve tahrip edilen doğal güzellikler Boğaziçi İmar Müdürlüğüne doğal yapıya uygun hale getirilir ve ruhsatsız olan veya ruhsata aykırı olanlara ait masraflar kişi ve kuruluşlardan tahsil edilir.

Geçici Madde 12 - Boğaziçi Alanında kömür ve akaryakıt depoları ve tersaneler ve sanayi gibi kullanımlar 1985 yılı sonuna kadar Bakanlar Kurulunca alınacak kararda öngörülen süre içinde başka bölgelere nakledilirler.

Geçici Madde 13 - 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre tespit edilecek Boğaziçi Alanındaki gecekonduların arsa kullanım bedelleri 1/4/1983 tarihinden itibaren bir misli fazla alınır ve Boğaziçi İmar Müdürlüğüne aktarılır.

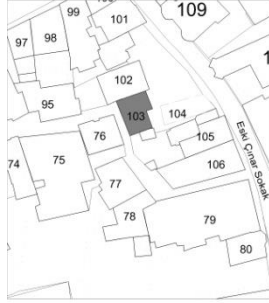








Yürürlük:



Madde 22 - Bu Kanununun 15 ve 16. maddelerinde belirlenen gelirlere ilişkin hükümleri 1/1/1984 tarihinde, diğer hükümleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

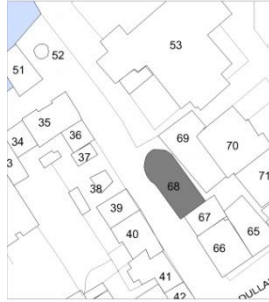


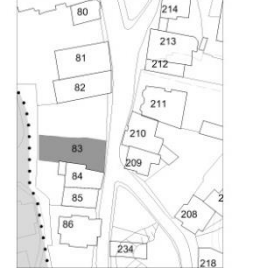

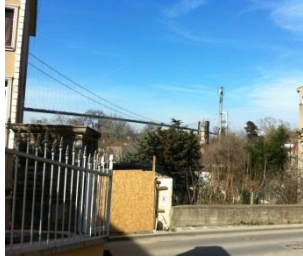
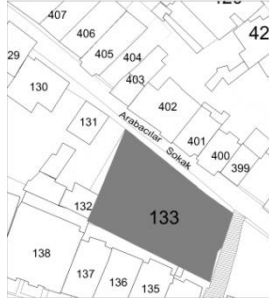
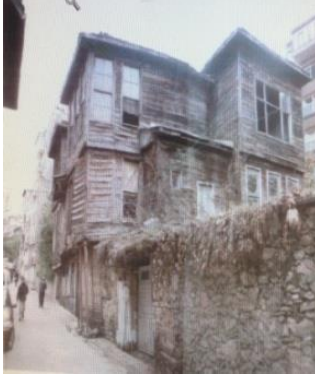

Yürütme:

Madde 23 - Bu Kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.




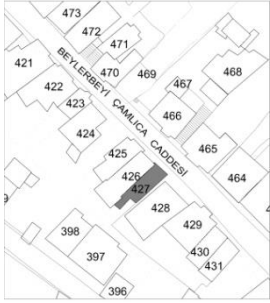


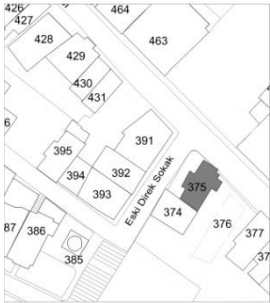


EK C. YAPILARA İLİŞKİN ALINMIŞ KORUMA KARARLARI

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:1	Env.No: 103 Ada\Parsel 703/12				1974 yılında tescil edilen yapıda basit onarım kapsamında özgün haline uygun olmayan uygulamalar yapıldığı tespit edilmiş, yapıya ait rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin kurula iletilmesine karar verilmiştir. Yapı günümüzde kötü durumdadır.
	Env.No: 354 Ada\Parsel 747/29				1974 yılında tescil edilmiştir. 1991 yılında basit onarım izni alınarak betonarme üzerine ahşap kaplama olarak yenilenmiş, yapı apartman olarak kullanılmaya başlanmıştır. Cephe düzeni ve pencere/kapı tipolojisi değiştirilen yapı özgünlüğünü kaybetmiştir.
	Env.No: 214 Ada\Parsel 679/14				1974 yılında tescil edilen ahşap yapı için 2011 yılında basit onarım izni alınmıştır. Yıkımı için izin alınıp alınmadığı tespit edilemeyen binanın, betonarme üzeri ahşap kaplanarak yeniden inşa edildiği tespit edilmiştir.

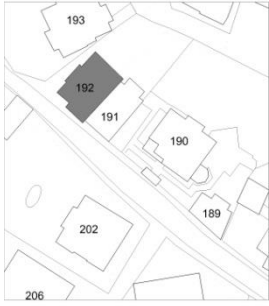


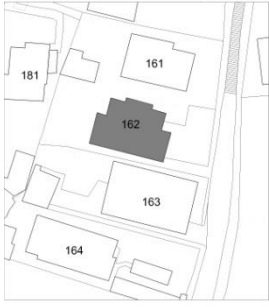





		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:4	Env.No: 96 Ada\Parsel 703/20				1974 yılında tescil edilen ahşap yapının, 1991 yılında basit onarım izni alınarak dış cephe kaplama yenilemesi ve boya yapılacağı Koruma Kurulu'na bildirilmiştir. Dosyasında izin belgesine rastlanmamakla birlikte yapının, betonarme üzeri ahşap kaplanarak yeniden inşa edildiği gözlenmiştir.
Bina No:5	Env.No: 352 Ada\Parsel 747/25		Yapıya ait eski fotoğraf bulunamamıştır.		1974 yılında tescil edilmiştir.1988 yılında basit onarım kapsamında boya/badana, tesisat onarımı, çürüyen kaplama tahtalarının değiştirilmesine izin verilmiştir. Eski fotoğraf ve projeleri dosyasında yer almayan yapının pencerelerinin değiştirildiği gözlemlenmiştir.
Bina No:6	Env.No: 11 Ada\Parsel 765/4				1983 yılında tescil edilmiştir. Yapının bahçesine tek katlı camekânla kapatılmış çelik konstrüksiyon bir mekan ve deniz tarafına bir iskele yaptırıldığı Koruma Kurulu tarafından tespit edilmiştir. Yapılan incelemede, yapıya çekme kat ve teras inşa edildiği gözlemlenmiştir.


	Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme	
Bina No:7	Env.No: 68 Ada\Parsel 766/23				Muvakkithane yapısı, 1974 yılında tescil edilmiş olup, 2006 yılında basit onarım kapsamında iç cephe boya/badanası yenilenmiştir. Özgün yapısını koruyan yapının kurul dosyasında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri bulunmamaktadır.
Bina No:8	Env.No: 83 Ada\Parsel 702/12				1974 yılında tescil edilen yapı kurul kararıyla tehlike yarattığı gerekçesiyle yıkılmıştır. Dosyasında eski fotoğrafları ve 2001 yılına ait onaylı rölövesi bulunan yapının arsası günümüzde boştur.
Bina No:9	Env.No: 133 Ada\Parsel 775/24				1974 yılında tescil edilen ahşap yapı günümüzde yerinde bulunmamaktadır. Yapının parselinde ilke kararlarına aykırı olarak işletilen bir otopark yer almaktadır. Dosyasında yapıya ait 2012 onaylı restitüsyonu ve eski fotoğrafları bulunmaktadır.





	Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme	
Bina No:10	Env.No: 443 Ada\Parsel 776/12				1974 yılında tescil edilen ahşap yapı yıkılmış olup, parseli otopark olarak kullanılmaktadır. Dosyasında yapının yıkımına dair kurul iznine rastlanmamakla beraber, yapının eski fotoğrafları koruma kurulu arşiv dosyalarında bulunmaktadır.
Bina No:11	Env.No: 104 Ada\Parsel 703/10				Yapı için 2010 yılında tescil kararı alınmış olup, yapıya ait fotoğraf ve belge bulunamamıştır. Parselde bulunan duvar ve pencere kalıntılarının korunmasına karar verilmiştir. Günümüzde parsel sınırları içerisinde ilke kararlarına aykırı olarak işletildiği düşünülen bir otopark yer almaktadır.
Bina No:12	Env.No: 322 Ada\Parsel 746/11				1989 yılında tescil edilen yapıya ait eski fotoğraf ve projesi incelendiğinde, giriş kapısını, pencere düzenini ve korkuluklarının değiştiği ve çekme kat ilave edildiği gözlenmiştir. Özgünlüğünü yitiren yapının niteliksiz eklerden arındırılması gerekmektedir.



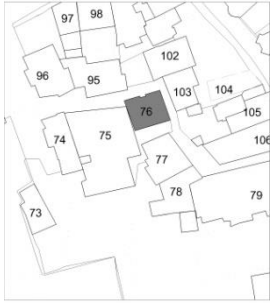


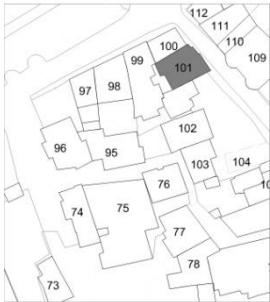

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:13	Env.No: 159 Ada\Parsel 747/21				1974 yılında tescil edilen yapının 1988 onaylı restorasyon projesine uygun olmayan müdahaleler yapıldığı gözlenmiştir. Uygulama sonucunda yapının kapı ve pencereleri değiştirilmiş olup, plan şeması bozulmuştur.
Bina No:14	Env.No: 427 Ada\Parsel 774/12				1974 yılında tescil edilmiştir. Yapının cephe düzeninin korunmadığı, betonarme ekler yapıldığı ve kat eklendiği gözlemlenmiştir. Arşiv dosyasında izin belgesine rastlanmayan uygulamalar sonucunda, yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.
Bina No:15	Env.No: 375 Ada\Parsel 772/23				1974 yılında tescil edilmiştir. 2002 yılında onaylanan restorasyon projesinden farklı olarak cephe özelliklerinin değiştirildiği tespit edilmiştir. 2006 yılında restorasyon tadilat projesi kapsamında yapının yıkılarak yeniden yapılmasına karar verilmiştir. Yapı, betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yeniden inşa edilmiştir.

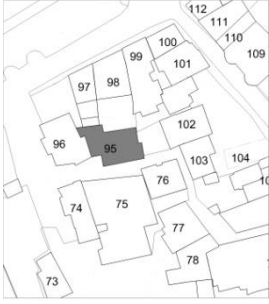








	Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme	
Bina No:16	Env.No: 405 Ada\Parsel 774/32				1974 yılında tescil edilen yapı, 1992 yılında onaylı restorasyon projesinden farklı olarak yenilenmiştir. Uygulama ile yapı betonarme üzeri ahşap kaplama ile yeniden inşa edilmiştir. 1,5 kat ilave yapıldığı gözlenen yapının cephe düzeni bozulmuştur.
Bina No:17	Env.No: 223 Ada\Parsel 681/9				1983 yılında tescil edilen ahşap yapının 2012 yılında restorasyon projesi onaylanmıştır. Yapının yıkımından önce pencere ve kapı detaylarının değiştirildiği gözlenmiştir. Yapı günümüzde yenileme amaçlı olarak yıkılmış olup, inşaatı devam etmektedir.
Bina No:18	Env.No: 156 Ada\Parsel 747/15				1974 yılında tescil edilmiştir. Betonarme yapı tekniğiyle yeniden inşa edildiği belirlenen yapıya bazı bölümler eklendiği, çekme kat çıkıldığı, kapı ve pencerelerinin değiştirildiği gözlemlenmiştir. Gerçekleştirilen uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.






		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:19	Env.No: 192 Ada\Parsel 747/65				1979 yılında tescil edilmiştir. Restorasyon sonucunda, yapının zemin kat giriş kısmı kapatılmış, çıkma payandalarının değiştirilmiş, çekme kat ilave edilmiş, parselde müstemilat yapılmış, tavan kaplamalarının kaldırılmış, çatısı değiştirilmiş ve çatıya pencere açılmış olduğu gözlemlenmiştir.
Bina No:20	Env.No: 162 Ada\Parsel 747/73				1979 yılında restorasyon projesi onaylanan yapının onaylı projesinden farklı olarak yapılan uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, betonarme üzerinde ahşap kaplama olarak inşa edilmiştir. Yapının pencere oranları, kapıları ve cephe özellikleri değişmiştir.
Bina No:21	Env.No: 307 Ada\Parsel 745/7				1992 tarihinde onaylanan restorasyon projesinden farklı olarak, yapıda pencere düzeninin değiştirildiği ve pencerelerin sayıca arttırıldığı, tüm pencere ve kapı doğramalarının detaylarının değiştirildiği, yapıya cumba eklendiği ve çekme kat yapıldığı gözlenmiştir.


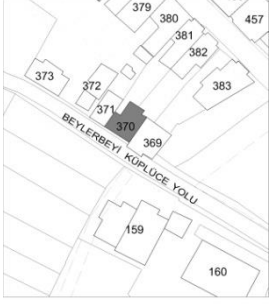


		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:22	Env.No: 309 Ada\Parsel 745/10				1974 tescil edilen yapının 1994 yılında yıkılarak yeniden inşa edilmesine karar verilmiştir. Yapının, kapı ve giyotin pencerelerinin değiştirildiği, çıkma altına kapalı balkon yapıldığı gözlenmiştir. Onaylı restitüsyondan farklı olarak yapılan yapı için Koruma Kurulu'dan izin alındığına dair belgeye rastlanmamıştır.
Bina No:23	Env.No: 154 Ada\Parsel 747 /13				1988 yılında tescil edilen yapı 1989 yılında onaylanan projesi doğrultusunda zemin kat ve birinci katı betonarme üzeri taş kaplama olarak yeniden inşa edildiği öğrenilmiştir.
Bina No:24	Env.No: 175 Ada\Parsel 747/47				1990 yılında tescil edilen ahşap yapı, yıkılarak betonarme yapım tekniğiyle yeniden yapılmıştır. Yapıya onaylı projesinden farklı olarak kat eklendiği tespit edilmiştir. Özgün haliyle örtüşmeyen yapı, 3 katlı nitelsiz bir apartmana dönüşmüştür.

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:25	Env.No: 126 Ada\Parsel 775/4				1983 yılında tescil edilen yapı yıktırılarak yerine betonarme bir yapı inşa edilmiştir. İzin belgesine rastlanmayan uygulama ile özgün ahşap yapının cephe özelliklerinin korunduğu ancak plan şemasının değiştirildiği ve ilave kat eklendiği yapıya ait projelerden anlaşılmaktadır.
Bina No:26	Env.No: 31 Ada\Parsel 777/3				1974 yılında tescil edilen ahşap yapı yanarak yok olmuştur. 1986 yılında tadilat projesi onaylanan yapıda, restoran olarak kullanılan zemin katın bahçe ve deniz cephesinde genişletilerek ek yapıldığı gözlemlenmiştir.
Bina No:27	Env.No: 32 Ada\Parsel 774/4				1974 yılında tescil edilen ahşap yapı yanarak yok olmuştur. Rekonstrüksiyon kapsamında yeniden inşa edilen yapının yapının dış cephesi ahşap kaplı olup, plan şeması değiştirilerek apartman olarak düzenlenmiştir.

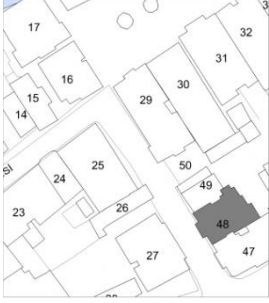


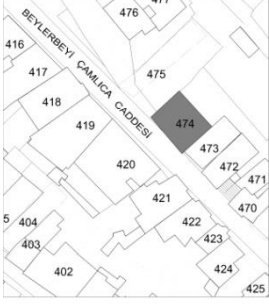


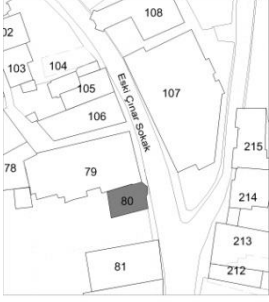


		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:28	Env.No: 240 Ada\Parsel 684/8				1983 yılında tescil edilen yapı yıkılmıştır. Yerine 4 katlı betonarme bir apartman yapılan uygulama için, yapının dosyasında izin belgesine rastlanmamıştır.
Bina No:29	Env.No: 76 Ada\Parsel 702/5				1988'de basit onarım için izin alınmıştır. Uygulama kapsamında yapının taşıyıcı sistemi, plan şeması ve cephe düzeninin değiştirilmiş olduğu gözlemlenmiştir. Kaçak olarak yapılan uygulamalar sonucunda yapı değişme uğramış, özgünlüğünü kaybetmiştir.
Bina No:30	Env.No: 101 Ada\Parsel 703/7				1978 yılında tescil edilen yapı, onaylı projesinden farklı olarak betonarme yapı tekniği ile yeniden inşa edilmiştir. Cephesi ahşap kaplanan yapının pencere/kapı açıklıkları ve tipolojisine bağlı kalınmadan yapılan uygulama ile cephe düzeni değiştirilmiştir.

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:31	Env.No: 95 Ada\Parsel 703/13				1974 yılı tescil edilen ahşap yapının, korunması gerekli kültür varlığı niteliğini kaybettiği gerekçesiyle 1985 yılında tescili kaldırılmıştır. 1988’de tekrar tescil edilmiştir. Pencere/kapı açıklıkları ve tipolojisine bağlı kalınmadan yapılan uygulama ile cephe düzeni değiştirilmiştir.
Bina No:32	Env.No: 283 Ada\Parsel 751/35				Yapı özgün durumunda bir buçuk katlı iken, yapılan uygulama ile yapıya 1 kat ilave edildiği gözlemlenmiştir. Yapı yıkıldıktan sonra betonarme yapım tekniği ile yeniden yapılmış, özgün detayları korunmamıştır.
Bina No:33	Env.No: 66 Ada\Parsel 766/26				1973 yılında tescil edilmiştir. Yapının, 1982 yılında giriş kapılarının yeri ve plan şeması değiştirilmiş, betonarme yapım tekniğiyle cephesi ahşap kaplanarak, çatı silmeleri, pencere kapı tipolojisi korunmadan yeniden yapılmıştır.

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:34	Env.No: 360 Ada\Parsel 747/57				1983 yılında tescil edilmiştir. 2000 yılında restorasyon projesi onaylanan yapının, 2011 yılında restorasyon tadilat projesi onaylanmış olup, özgün plan şeması ve yapım tekniğine sadık kalınarak yeniden inşa edilmiştir.
Bina No:35	Env.No: 377 Ada\Parsel 772/4				1974 yılında tescil edilmiştir. Yapı 2006 yılında yıkıldıktan sonra Koruma Kurulu izni ile rekonstrüksiyon kapsamında yeniden inşa edilmiştir. Yapıya ait projeler incelendiğinde yapının özgün biçimde inşa edildiği tespit edilmiştir.
Bina No:36	Env.No: 418 Ada\Parsel 774/3				1976 yılında tescil edilmiş olup, 1980 yılında tescil kaydı kaldırılarak yeni inşaat izni verilmiştir. Tescilli yapının parseline 3 katlı betonarme bir apartman yapılmıştır.

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:37	Env.No: 29 Ada\Parsel 777/1				1983 yılında tescil edilmiş olan yapı, 1977 yılında geçirdiği yangın sebebiyle yok olmuştur. 1989 yılında onaylanan projeleri ile yeniden inşa edilen yapı betonarme olup, cephesi ahşap kaplamadır. Yapının özgün niteliklerini kaybettiği gerekçesiyle, 1991 yılında tescil kararı kaldırılmıştır.
Bina No:38	Env.No: 370 Ada\Parsel 772/16				1983 yılında tescil edilmiştir. 2010 tarihinde projeleri onaylanan yapının yıkılarak yeniden yapılmasına karar verilmiştir. Günümüzde uygulama projesine başlanmamış olup, yapı mevcut halinde bulunmaktadır.
Bina No:39	Env.No: 147 Ada\Parsel 747/87				1974 yılında tescil edilmiştir. 2011 yılında rölöve ve restitüsyonu, 2013 yılında restorasyon projesi onaylanmıştır. Günümüzde uygulaması bitmek üzere olan yapının son hali inşaat brandaları sebebiyle gözlemlenememiştir.

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:40	Env.No: 373 Ada\Parsel 772/18				1974 yılında tescil edilmiştir. Günümüzde kötü durumda olan yapının Koruma Kurulu dosyasında yapıya ait projeleri bulunamamıştır.
Bina No:41	Env.No: 412 Ada\Parsel 774/41				1983 yılında tescil edilen yapı özgünlüğünü korumuştur. Koruma Kurulu dosyasında projesi bulunmamaktadır.
Bina No:42	Env.No: 141 Ada\Parsel 775/43				1974 yılında tescil edilen ahşap yapı kötü durumdadır. Arşiv dosyalarında eski fotoğraf ve rölövesi bulunan yapı özgün detaylarını korumaktadır.

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:43	Env.No: 48 Ada\Parsel 777/24				1974 yılı tescil edilen ahşap yapı özgün niteliklerini korumaktadır. Zemin katı dükkân olarak kullanılan yapının 1. katı konut kullanımındadır. Koruma Kurulu dosyasında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri bulunmamaktadır.
Bina No:44	Env.No: 474 Ada\Parsel 1702/56				1983 yılında tescil edilen, pencere ve kapıları yıpranmış olan, çıkmalarında seğim gözlenen yapının, 2010 yılı onaylı projeleri doğrultusunda müdahale görmesi gerekmektedir.
Bina No:45	Env.No: 80 Ada\Parsel 702/27				1974 yılı tescil edilen yapının 2012 yılında restorasyon projesi onaylanmış olup, yapının sökülerek uygulamasının yapılmasına, mimari özellik taşıyan yapı elemanlarının uygulama aşamasında tekrar kullanılmasına karar verilmiştir.

		Konum	Eski Durumu	Mevcut Durumu	Değerlendirme
Bina No:46	Env.No: 278 Ada\Parsel 751/32				1983 yılında tescil edilmiştir. 2007 yılında alınan karar ile parselde arkeolojik kazı yapılması ve günümüzde yerinde mevcut olmayan bir ahşap evin buluntularına ulaşılması istenmiştir. Kayıp yapının 1960'lı yıllarda yıkıldığı tespit edilmiş olup, temel izleri ve plan şeması çıkartılmıştır. Mevcut yapının rölöve ve restitüsyonu 2012 yılında onaylanmıştır.
Bina No:47	Env.No: 422 Ada\Parsel 774/7		Yapıya ait eski fotoğraf bulunamamıştır.		1974 yılında tescil edilmiştir. Harap durumda olan yapı için 2011 yılında sökülme kararı alınmıştır. Yapı günümüzde metruk durumdadır. Yapıya ait eski fotoğraflar, rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri Koruma Kurulu dosyasında bulunmamaktadır.

EK D. YAPILARA İLİŞKİN ALINMIŞ KORUMA KARARLARI ANALİZİ

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

E.K.D

YAPILARA İLİŞKİN ALINMIŞ KORUMA KARARLARI ANALİZİ

A - BAŞTİ ONARIM İZİNİ ALINARAK FARKLI UYGULAMALAR YAPILMIŞ GÖZLENNEN YAPILAR	●
B - BAŞTİ ONARIM İZİNİ SADEK KALINARAK YAPILAN UYGULAMALAR	●
C - GÜNÜMÜZDE ARAZİLERİNİN BOŞ OLDUĞU TESPİT EDİLEN YAPILAR	●
D - KORUMA KURULU ONAYI İLE RESTORASYON YAPILAN YAPILARDA AYKIRILIK TESPİT EDİLEN UYGULAMALAR	●
E - RESTORASYON İZİNİ ALINARAK YAPILAN YAPILARDA AYKIRILIK TESPİT EDİLEN UYGULAMALAR	●
F - KORUMA KURULU ONAYI İLE RESTORASYON ARAZİSİNDE YENİDEN YAPILAN ÖZGÜN YAPILAR	●
G - ÖZGÜN YAPISINA İYİCİN UYGULAMA YAPILMADIKÇA VE NİTELİKLERİNİ KAYBİTİRİCİ ÖZGÜNLEŞTİRİLMİŞ KAYIYI KALDIRILAN YAPILAR I	●
H - YERLERİNE YENİDEN YAPILMASINA KARAR VERİLMİŞ ANCAK GÜNÜMÜZDE UYGULANMAMIŞ YAPILAR	●
I - İNŞAAT HALİNDE OLAN TESCİLLİ YAPILAR	●
J - ÖZGÜN NİTELİKLERİNİ KORUYAN ANCAK KÖTÜ DURUMDA OLAN YAPILAR	●
ÇALIŞMA ALANI SINIRI	***

EK E. ANALİZLER

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

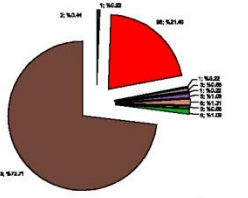
20. YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - I
İŞLEVSEL DAĞILIM ANALİZİ



KONUT

TİCARET

SAĞLIK

EĞİTİM

DİNİ

SOSYAL - KÜLTÜREL

RESMİ KURUM

KONAKLAMA

DEPO

OTOPARK

HARABE

İNŞAAT

MÜŞTEMLAT

PARK

ÇEŞME

ÇALIŞMA ALANI SINIRI

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20.YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

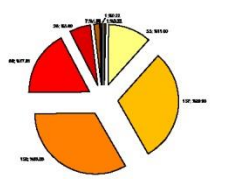
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - II

KAT ADEDİ ANALİZİ



ZEMİN

ZEMİN + 1

ZEMİN + 2

ZEMİN + 3

ZEMİN + 4

ZEMİN + 5

ZEMİN + 6

ZEMİN + 7

DEĞERLENDİRME DIŞI

ÇALIŞMA ALANI SINIRI

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20.YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

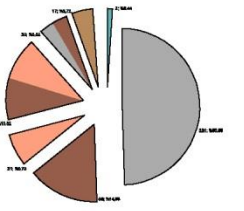
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - III

YAPIM TEKNİĞİ ve MALZEME ANALİZİ



BETONARME

AHŞAP

KAGIR

AHŞAP \ KAGIR

BETONARME \ AHŞAP KAPLAMA

BETONARME \ AHŞAP

ÇELİK

ÇALIŞMA ALANI SINIRI



MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YYY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

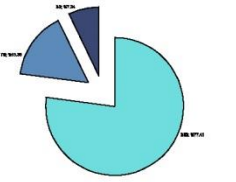
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÖN EYÜPGİLLER

502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - IV

STRÜKTÜREL DURUM ANALİZİ



İYİ

ORTA

KÖTÜ

DEĞERLENDİRME DIŞI

ÇALIŞMA ALANI SINIRI ***

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

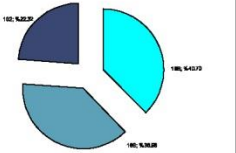
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - V

YASAL STATÜ ANALİZİ



TESCİLLİ	■
YOK OLMUŞ TESCİLLİ YAPI PARSELİ	■
ÇEVREYE UYUMLU YENİ YAPI	■
ÇEVREYE UYUMSUZ YENİ YAPI	■
DEĞERLENDİRME DIŞI	■
ÇALIŞMA ALANI SINIRI	***



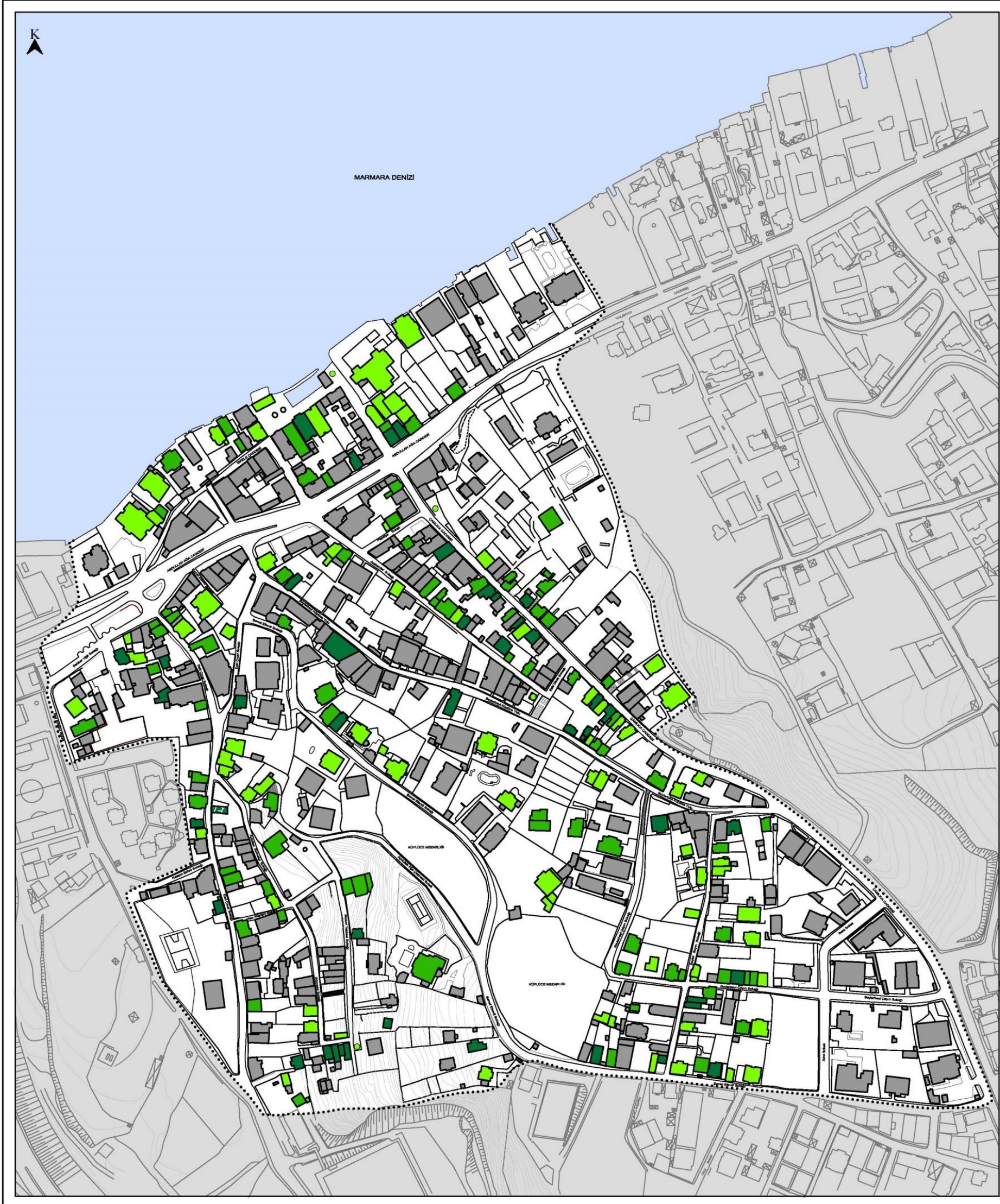
İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

502091232
DENİZ GÖREN

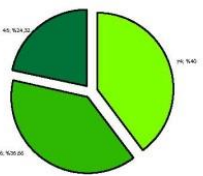


İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - VII
KORUNMUŞLUK DURUMU



- İYİ
- ORTA
- KÖTÜ
- DEĞERLENDİRME DIŞI
- ÇALIŞMA ALANI SINIRI

K

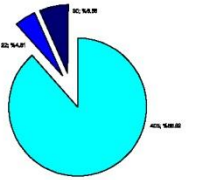
MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

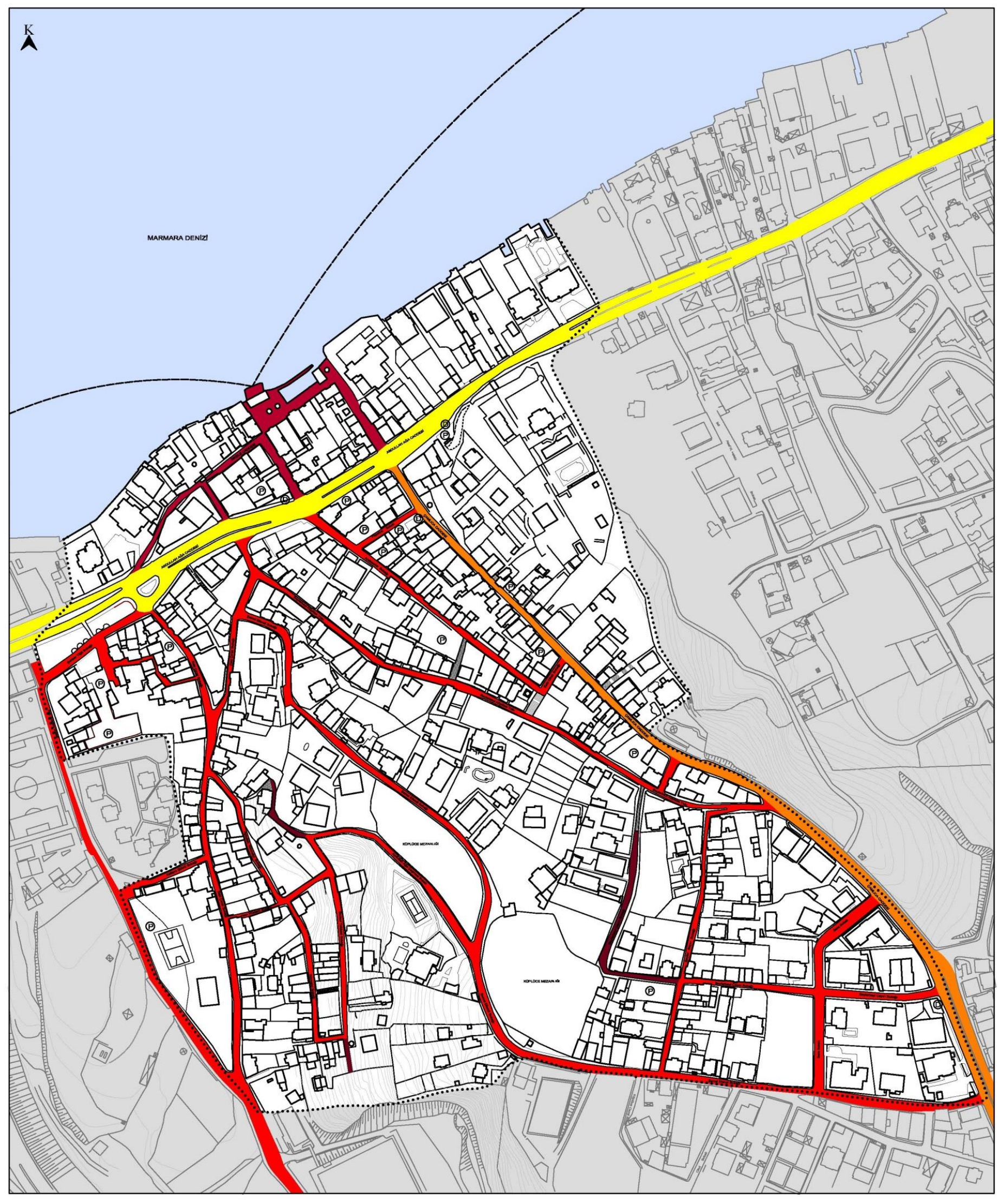
20. YYY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - VIII
KULLANIM DURUMU ANALİZİ



DOLU
KISMI DOLU
BOŞ
DEĞERLENDİRME DIŞI
ÇALIŞMA ALANI SINIRI



İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YILDA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - IX

ULAŞIM ANALİZİ

1. DERECE YOL	Yellow
2. DERECE YOL	Orange
3. DERECE YOL	Red
SERVİS - YAYA YOLU	Dark Red
ÇIKMAZ SOKAK	Dark Red
MERDİVEN	Grey line with diagonal hatching
OTOBÜS DURAĞI	Circle with 'B' inside
OTOPARK	Circle with 'P' inside
DENİZ ULAŞIMI	Circle with 'D' inside
ÇALIŞMA ALANI SINIRI	Dotted line

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YÜZYILDA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - X
ENVANTER NUMARASI

ÇALIŞMA ALANI SINIRI ***

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

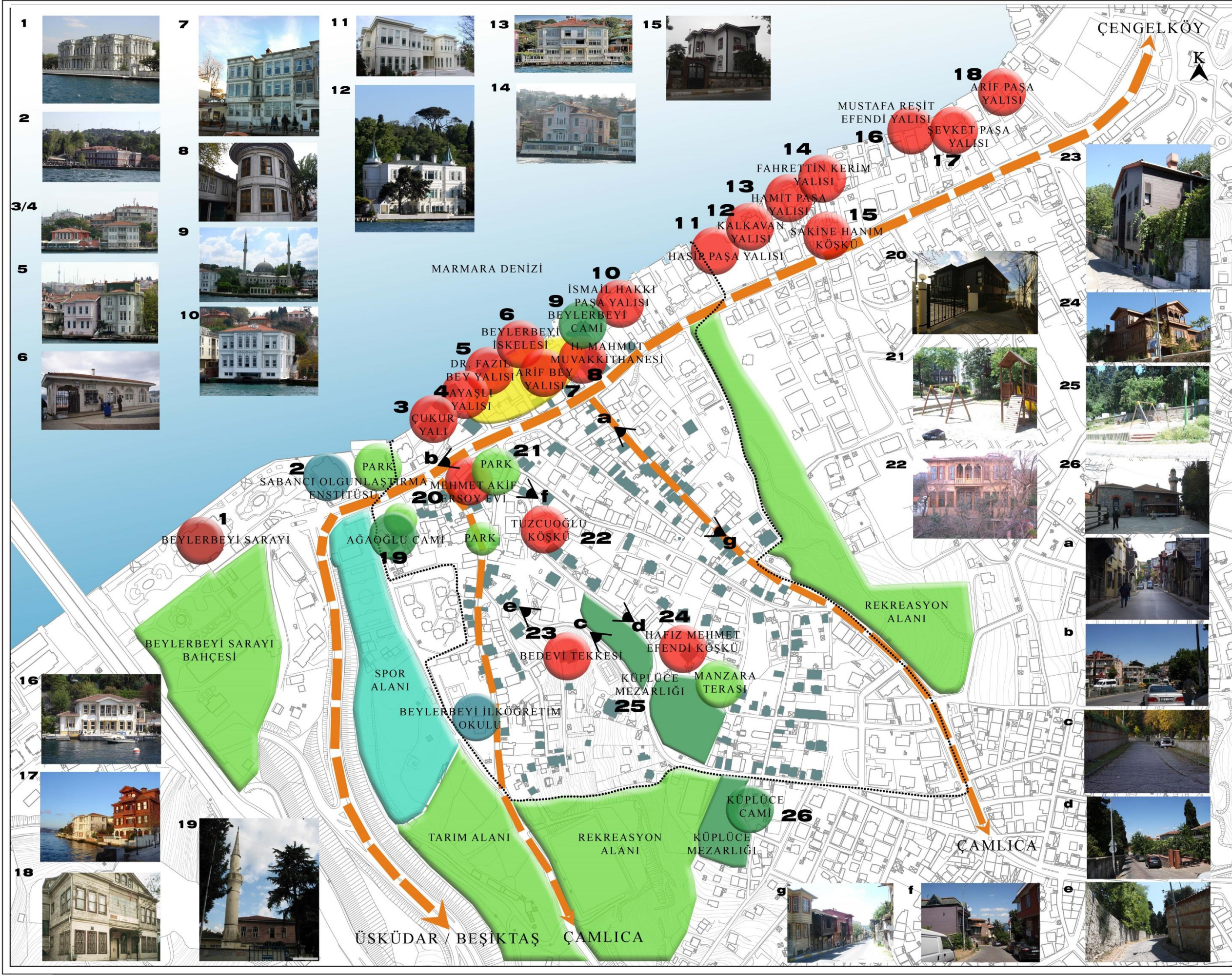
20 YI'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - XI

ADA - PARSEL NUMARALARI

ÇALIŞMA ALANI SINIRI ●●●



İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

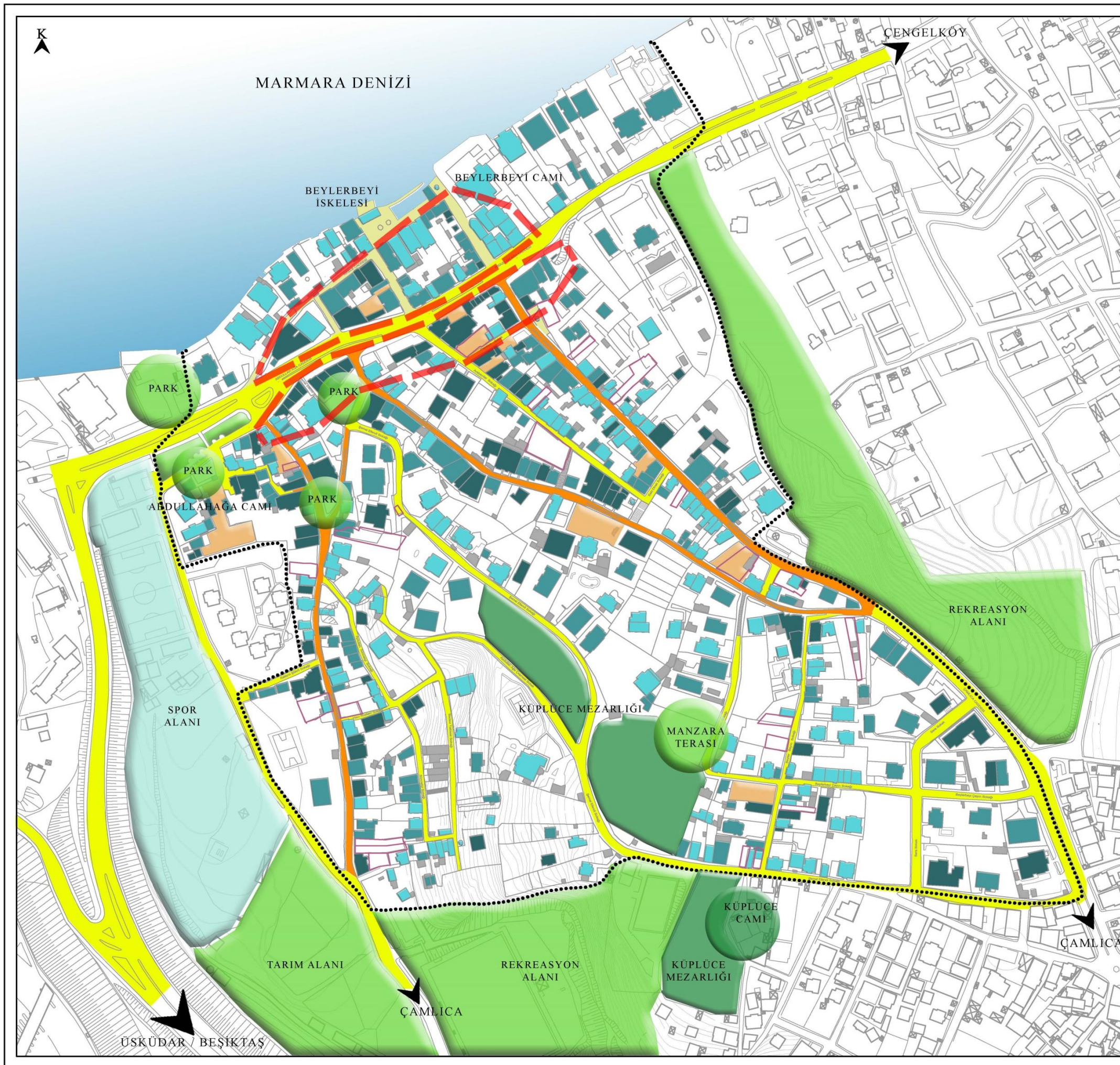
20.YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÖN EYÜPĞİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

1/4000 ANALİZ PAFTASI - XII

İMAJ	
YEŞİL ALAN	
SPOR ALANI	
MEZARLIK ALANI	
TESCİLLİ YAPILAR	
ANITSAL YAPILAR	
SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ	
DİNİ YAPILAR	
EĞİTİM YAPILARI	
İSKELE MEYDANI	
ULAŞIM BAĞLANTILARI	
ÇALIŞMA ALANI SINIRI	



İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20.YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN

1/4000 ANALİZ PAFTASI - XIII

MÜDAHALE ÖNERİSİ

YEŞİL ALAN	
SPOR ALANI	
MEZARLIK ALANI	
TESCİLLİ YAPILAR	
YOK OLMUŞ TESCİLLİ YAPI PARSELLERİ	
ÇEVREYE UYUMLU YAPILAR	
ÇEVREYE UYUMSUZ YAPILAR	
TANIMSIZ OTOPARK ALANLARI	
ULAŞIM BAĞLANTILARI	
CADDE VE YAYA YOLU İLİŞKİSİNİN DÜZENLENMESİ	
MEYDAN DÜZENLEMESİ	
ALT PROJE BÖLGESİ	
ÇALIŞMA ALANI SINIRI	



MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM

2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPĞ İLLER

502091232
DENİZ GÖREN

1 / 4000 ANALİZ PAFTASI - XIV

TAKS ANALİZİ

Ada No	Ortalama TAKS
779	0,72
778	0,88
777	0,73
703	0,66
706	0,56
780	0,74
776	0,76
765	0,56
766	0,57
702	0,54
684	0,58
681	0,54
680	0,56
683	0,56
682	0,57
751	0,48
747	0,49
772	0,56
775	0,56
773	0,6
774	0,57
1702	0,56
745	0,37
758	0,36
757	0,35
746	0,38
771	0,44
2632	0,35

YAPI ADALARI

ÇALIŞMA ALANI SINIRI

K

MARMARA DENİZİ

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
RESTORASYON BÖLÜMÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

20. YY'DA BEYLERBEYİ
KENTSEL DOKUSUNDA YAŞANAN
DEĞİŞİM
2013-2014

TEZ DANIŞMANI
PROF.DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER
502091232
DENİZ GÖREN



1/4000 ANALİZ PAFTASI - XV

YAPILAŞMA KOŞULLARI

ALAN	TAKS	KAKS
A	1.00	3.00
B	0.70	2.10
C	0.55	2.20
D	0.40	2.00

ALT BÖLGE A-B-C-D

YAPI NİZAMLARI A@S

ÇALIŞMA ALANI SINIRI ***

EK F.: BEYLERBEYİ ÇAMLICA CADDESİ SİLÜET ÇALIŞMASI¹

¹ Beylerbeyi Çamlıca Caddesi Silüet Çalışması, 2011/2012 tarihlerinde İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı Restorasyon Yüksek Lisans Programı kapsamında hazırlanmıştır.

BEYLERBEYİ ÇAMLICA STREET SILHOUTTE

SCALE 1 / 200



BEYLERBEYİ ÇAMLICA STREET SILHOUTTE
SCALE 1 / 200



ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad:	Deniz GÖREN
Doğum Yeri ve Tarihi:	Çanakkale / 08.04.1985
E-Posta:	dnzozturk@gmail.com
Lisans:	Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2003-2008)
Mesleki Deneyim:	Şehir planlama ofislerinde ve mimari ofislerde mesleki deneyim kazanıldı.