

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK BİLİM DALI

**TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN
2007-2014 TASARIM KARARLARININ
ARAŞTIRILMASI**
Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:
Saba MATİN

İstanbul, 2017

T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
MİMARLIK BİLİM DALI

**TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN
2007-2014 TASARIM KARARLARININ
ARAŞTIRILMASI**
Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:
Saba MATIN
Öğrenci NO:
140807029

Danışman:
Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM

İstanbul, 2017

YEMİN METNİ

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum “**TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN 2007-2014 TASARIM KARARLARININ ARAŞTIRILMASI**” başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmanın içinde kullanıldıkları her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

13.04.2017

Aday: Saba MATIN



T.C.
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ SAVUNMA SINAVI SONUÇ TUTANAĞI

Beykent Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Aşağıda tez adı belirtilen yüksek lisans öğrencisi 140807029 no'lu Saba MATIN'ın 13/04/2017 tarihinde yapılan tez savunma sınavı¹ sonucunda..45. dakika süreyle sunduğu ve savunduğu tezi hakkında² oybirliği / ~~oyçokluğu~~ ile, kabul... kararı verilmiştir.

Bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

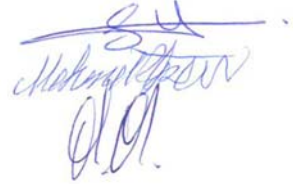
Anabilim Dalı : MİMARLIK
Programı : MİMARLIK
Tez Başlığı³ : TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN 2007-2014 TASARIM KARARLARININ ARAŞTIRILMASI

Tez Sınav Jürisi

Öğretim Üyesi

İmza

Danışman : Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM
Üye : Doç. Dr. Mehmet ALPER
Üye : Yrd. Doç. Dr. Mustafa Orkun ÖZÜER



¹ Jüri üyeleri söz konusu tezin kendilerine teslim edildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde toplanarak öğrenciyi tez savunma sınavına alır. Belirlenen günde yapılamayan jüri toplantısı, katılanların hazırladığı bir tutanakla enstitü yönetimine bildirilir. Bu durumda jüri en geç onbeş gün içinde toplanarak adayı tez savunma sınavına alır. Tez savunma sınav süresi en az 45 dakikadır. Yüksek lisans tez savunma sınavı, tez çalışmasının sunulması ve bunu izleyen soru-yanıt bölümlerinden oluşur ve dinleyiciye açıktır. (Beykent Lisansüstü eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-3)

² Tez sınavının tamamlanmasından sonra jüri, tez hakkında "kabul", "düzeltme" veya "red" kararı verir. Jüri başkanı, jüri üyelerince imzalanmış sınav tutanağını, tez sınavını izleyen üç gün içinde ilgili enstitü yönetimine teslim eder. Tezi hakkında düzeltme kararı verilen öğrenci en geç üç ay içinde gerekli düzeltmeleri yaparak ve yönetmelikte belirtilen usullere uygun olarak tezini aynı jüri önünde yeniden savunur. (Beykent Lisansüstü eğitim ve Öğretim Yönetmeliği-Madde30-4)

³ İleride doğabilecek aksaklıkların engellenmesi için tezin başlığının yazılması gerekmektedir.



THAF / ADAMA

Ailem' e ...

TEŐEKKÜR

Lisans, yüksek Lisans eğitimim ve tez çalıőmam sũresince bana her konuda destek olan, engin bilgisi ve tecrũbeleriyle bana ilhan kaynağı olan ve yoluma ışık tutan, desteği ve yardımları ile tezimin sonuçlanmasını sağlayan değerli hocam ve tez danıőmanım Sayın Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM' a,

Çalışma hayatıma ilk adım attığım andan itibaren engin mesleki tecrũbesi ve birikimleriyle mesleğime profesyonel bir bakış açısı kazanmamı sağlayan, sabır ve hoőgörü ile değerli zamanımı beni eğitmek için harcayan baő koyduğum bu yolda desteğini benden esirgemeyen Sayın Doç.Dr. Mehmet Alper'e,

Meslek hayatımda beraber alıőma Őansı yakaladığım, iş tecrũbesi ile bana mesleki katkı sağlayan Sayın Mimar Özlem Orhan'a,

Adı Soyadı : Saba MATIN
Danışmanı : Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM
Türü ve Tarihi : Yüksek Lisans Tezi, 2017
Alanı : Mimarlık
Anahtar Kelimeler : Tarlabası Yenileme Projesi, Tasarım Kararları, Ada Bazında
Tasarım, Müdahale Kararları

ÖZET

TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN 2007-2014 TASARIM KARARLARININ ARAŞTIRILMASI

Tarlabası bölgesi yaklaşık olarak kuzeyde Dolapdere Caddesi, güneyde Tarlabası Bulvarı, doğuda Talimhane, batıda ise Kasımpaşa ile sınırlanan bölgedir ve İstanbul'un en eski merkezlerinden biridir. Tarlabası bölgesi 1535 yıllarından itibaren yapılaşmaya başlamış ve alandaki mimari günümüze kadar çeşitli müdahalelere uğramıştır. Korunması gereken etnik kültür varlıklarına ev sahipliğini yapan bölge, yanlış müdahaleler sonucunda sosyoekonomik ve fiziki olarak bir çöküntü alanına dönüşmüştür.

2005 yılında koruma kurulu tarafından 5366 kanun çerçevesinde alınan kararlar sonucunda, Tarlabasında toplam 21 adet yapı adası içinden 9 yapı adası Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi olarak ilan edilmiştir. Alınan bu karardan sonra yenileme kapsamında ilk mimari tasarım 2007 yılında yapılmış ve onaylı avan proje olarak yayınlanmıştır. Bu sürede Koruma Kurulu tarafından Tarlabasında yapılan analizler ve araştırmalar sonucunda adalarda bulunan yapılar için tescilli yapı sayısı ve kademesi değişmiş ayrıca bazı adalarda müellif değişimleri gerçekleşmiştir. Bunlar sonucunda 2007 onaylı avan projesinin üzerine, Revize Avan projeleri aynı ilke ve hedefler doğrultusunda tasarlanmış olup bununla birlikte müdahale kararları gereği 2007 onaylı avan projesinden farklı tasarım kararları alınmıştır.

Bu tez çalışmasında söz konusu müdahale kararları 2007 avan proje tasarımını nasıl etkilediği ve revize avan projede mimari yaklaşımlar sonucunda nasıl bir tasarımın ortaya konulduğu araştırılmıştır.

Name and Surname : Saba MATIN
Supervisor : Prof.Dr.Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM
Type and Date : Master thesis,2017
Scope : Architecture
Key Words : Tarlabası Renewal Project, Design decisions, Based On, City Block Design, Intervention Decisions

ABSTRACT

RESEARCH ON DESIGN DECISIONS OF THE TARLABASI RENEWAL PROJECT BETWEEN 2007-2014

Tarlabası is one of the oldest iconic centres of Istanbul, which is bounded by Dolapdere Street from north, Tarlabası Boulevard from south, Talimhane from east and Kasımpaşa from west. Tarlabası started to be built in 1535 and the architecture style in the area has pass on various interventions until today. The area hosting the ethnic cultural assets which needs to be protected has become a socioeconomic and physical collapse area as a result of the improper intervention.

As a result of the decisions taken by the conservation council in the framework of Law number: 5366 in 2005, 9 block of buildings in total 21 in Tarlabası were declared as the first stage of renewal area. After this decision, the first architectural design under renovation was made in 2007 and published as an approved preliminary project. During this period, both the number and stage of registered buildings and the project planner changed. As a result, over the 2007 approved preliminary project, revision Preliminary project designed In line with the same principles, nevertheless Due to intervention decisions, different design decisions were taken from the 2007 approved preliminary project.

In this thesis study, it was researched how the intervention decisions affected the 2007 preliminary project design and research the design type as a result of architectural approaches in revision preliminary project.

İÇİNDEKİLER

Sayfa No.

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
İÇİNDEKİLER	iii
TABLolar LİSTESİ	viii
ŞEKİLLER LİSTESİ	ix
HARİTALAR LİSTESİ	xiii
KISALTMALAR	xiv
1.GİRİŞ	1
1.1.Çalışmanın Konusu ve Amacı	1
1.2.Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi	2
2.TARLABAŞI TARİHÇESİ	3
2.1.Beyoğlu Ve Tarlabası Tarihçesi.....	3
2.2.Tarlabası Yapılaşmasında Etkenler Ve Gelişmeler.....	9
2.2.1. Tarlabasında 1870 Yıllarında Yaşanan Büyük Yangının Etkileri.....	10
2.3.Tarlabasında Kiliseler	14
2.4. Tarlabası Bölgesi İçin 20 yy. da Yapılan Tasarım Ve Planlamalar	16
2.4.1. Bölgede Yapılan İmar Planları	23
2.4.2. Beyoğlu'nda Koruma Kararları.....	23
2.4.2.1. 2005 Yılında Çıkan 5366 Sayılı Yenileme Kanununa Göre Tarlabası İçin Hazırlanan Yenileme Planlarının Amacı:.....	24
3. TARLABAŞI YENİLEME PROJE SÜRECİNDE YÖNETİM VE HEDEFLER	25
3.1.Tarlabası Projesinde 1.Etap Yenileme Alanının İlan Edilme Tarihi ve Süreci.....	25
3.1.1. Proje Kapsamında Belirlenen Şartlar	27
3.1.2. Tarlabası 1.Etap Yenileme Projenin Yönetmeliği.....	28
3.2. Proje Alanında Kitle Ve Uzlaşma İlkeleri	29
3.2.1. uzlaşma ilkeleri	29
3.2.2. Uzlaşma yönetim ve süreci	30

4. TARLABAŞI YENİLEME SÜRECİNDE PROJE EKİBİ TARAFINDAN BELİRLENEN PLANLAMA AŞAMALARI VE İLKELERİ.....	31
4.1. Tarlabasında Kentsel Yenileme Projenin Amacı	33
4.2. Projenin Genel Hedefleri.....	40
4.3. Tarlabası 1. Etap yenileme alanı ile ilgili açılan dava	42
4.4. Tarlabası 1. Etap yenileme proje alanı	44
4.4.1. Tarlabası Projesinde Mevcut Durumun Tespiti ve Analitik Çalışmalar	46
4.4.2. Tarlabası yenileme alanı ulaşım	47
4.4.2.1. Tarlabası yenileme alanı Mevcut ulaşım	47
4.4.2.2. Tarlabası yenileme alanı için önerilen ulaşım	50
4.5. Tarlabası 1. Etap yenileme alanındaki kentsel konum ve ilişkileri.....	54
4.5.1. Tarlabası 1. Etap yenileme alanındaki kentsel ilişkileri.....	56
5. 362 ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SÜRECİ	61
5.1. 362 Ada Mevcut Durum Özellikleri	61
5.1.1. 362 Adada Mevcut Yapıların Özelliği	61
5.1.2. 362 Adanın Mevcut Durumun Plan Özellikleri	63
5.1.3. 362 Adanın Mevcut Durum Cephe ve malzeme Özellikleri	66
5.1.4. 362 Ada Mevcut Yapı Örnekleri ve Özellikleri	67
5.1.4.1. 362 Adada İkiz Olarak Tasarlanan 39 Ve 40. Parsellerin Mevcut Durumu.....	67
5.1.4.2. 362 ada 38. parselin mevcut durumu	68
5.2. 362 Ada 2007 Onaylı Avan Proje Tasarımı	69
5.3. Müellif Değişikliğinden Sonra Revize Avan Proje Tasarımlarının Nedenleri ve İlkeleri.....	72
5.4. Kurul Kararı İle 362 Adanın Yapıları İçin Belirlenen Müdahale Kararları....	74
5.4.1. 362 ada mevcut durum vaziyet planında her parsel için koruma kararı	75
5.5. Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesinde 362 Ada Revize Avan Proje Tasarımı	78
5.5.1. 362 Ada- Revize Avan Proje Planlama Aşamaları	78
5.5.1.1. Adaların planlamasında sokak, ada ve parsel ilişkilerinin korunması	79
5.5.1.2. Ada bazında yapılan tasarımda parseller Arası tevhit kararı	79
5.5.2. 362 Ada- Revize Avan Proje Planlama Kararları	80

5.5.3. 362 Ada- Revize Avan Proje Cephe Tasarımı	82
6. 386 ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ.....	87
6.1.386 Ada Mevcut Durum Özellikleri	87
6.1.1. 386 Adada Mevcut Yapıların Özelliği	87
6.1.2. 386 ada Mevcut durumun plan özellikleri.....	88
6.1.3. 386 ada Mevcut durum cephe ve malzeme özellikleri.....	89
6.1.4. 386 Ada Mevcut Durum Yapı Örnekleri Ve Özellikleri.....	91
6.1.4.1. 386 Ada,18 Parsel- Plan, Malzeme ve Mekânsal Tasarım Özellikleri.....	91
6.1.4.2. 386 Ada 17.Parsel Mevcut Durum Özellikleri	91
6.2. 386 Ada 2007 Onaylı Avan Proje Tasarımı	93
6.3. 386 ada için Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri.....	95
6.4. Tarlabası 1.Etap Yenileme Projesinde 386 Ada Revize Avan Proje Tasarımı98	
6.4.1. 386 Ada Onaylı Revize Avan Projesinde Plan Özellikleri	98
6.4.2. 386 Ada 2013 Onaylı Avan Projesinde Cephe Tasarımı ve Özellikleri	100
7. 361-B ADA ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ.....	104
7.1. 361-B ada Mevcut durum özellikleri	104
7.1.1. 361-B adada mevcut yapıların özellikleri	104
7.1.2. 361-B Adanın Mevcut Durum Plan Özellikleri	106
7.1.3.361-B Adanın Mevcut Durum Cephe ve malzeme Özellikleri.....	106
7.1.4. 361-B adanın mevcut durum yapılarından örnekler.....	108
7.1.4.1. 361-B adada 22,23 parsellerin mevcut durum özellikleri.....	108
7.2. 361-B ada 2007 onaylı avan proje Tasarımı	109
7.3. 361-B Adanın Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri	111
7.4. 361-B ADA, REVİZE AVAN PROJE TASARIMI	114
7.4.1. 361-B ada Revize Avan projesinde plan özellikleri.....	115
7.4.2. 361-B ada Revize Avan projesinde cephe tasarımı ve özellikleri.....	117
8. 387 ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ	121
8.1. 387 Mevcut Durum Özellikleri	121

8.1.1. 387 Ada Mevcut Yapıların Özellikleri.....	121
8.1.2.387 ada Mevcut plan Özellikleri.....	123
8.1.3. 387 Ada Cephe ve Malzeme Özellikleri	123
8.1.4. 387 Ada Mevcut Durum Örnekleri	125
8.1.4.1. 19.Parsel Mevcut Durum Özellikleri	125
8.2. 387 Ada 2007 Onaylı Avan Proje Tasarımı.....	126
8.3. 387 ada Revize Avan Projesinde Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri.....	129
8.4. 387 Ada Revize Avan Proje Tasarımı.....	132
8.4.1. 387 Ada Revize Avan Projesinde Plan Özellikleri	133
8.4.2. 387 Ada Revize Avan Projesinde Cephe Tasarımı	135
9. 593-594 ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ.....	140
9.1. 593-594 Mevcut Durum Özellikleri.....	140
9.1.1. 593-94 Ada Mevcut Yapıların Özellikleri	141
9.1.2. 593 ve 594 Ada Mevcut Durum Plan Özellikleri.....	142
9.1.3. 593-594 Ada Mevcut Durum Cephe Ve Malzeme Özellikleri	143
9.1.4. 593-94 Ada Mevcut Durumdan Örnekler	144
9.1.4.1. 594 ada 4.parsel- Plan, Malzeme ve Mekânsal Tasarım Özellikleri	144
9.1.4.2. 593 Ada 22 ve 23 İkiz Parsellerin Mevcut Durum Özellikleri	147
9.2. 593-594 ada 2007 onaylı avan proje.....	148
9.3. 593-594 Adanın Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri.....	151
9.4. Tarlabası Yenileme Projesi 593-594 Ada Revize Avan Proje Tasarımı.....	154
9.4.1. 593-594 ADA Revize Avan Proje Tasarımı	154
9.4.2. 593-94 Ada- Revize Avan Projesinde Planlama Özellikleri.....	155
9.4.3. 593-594 adaların Revize Avan Proje Tasarımında Parsellerin Yerleşim Ve Cephe Düzeni	156
10. OTOPARK ÇÖZÜMÜ	160
11.SONUÇ.....	161

Ekler

Ek-1: 2005 yılında çıkan 5366 numaralı Kanun.....	169
Ek-2: 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı	174
Ek-3: İstanbul Teknik Üniversitesi Ön Teknik Raporu.....	176
Ek-4: Tarla başı yenileme alanında yapılan analizler.....	181
Ek-4A: Arazi kullanımı	181
Ek-4B: Yapı durumu	182
Ek-4C: yoğunluk analizi	183
Ek-4D: mülkiyet analizi	184
Ek-4E: Saçak kotları	185
Ek-4F: Kat adetleri	186
Ek-4G: YAPI Cinsi	187
Ek-4H: Yapıların Dolu Boş Analizi.....	188
Ek-4I : Mevcut Ulaşım Sistemi.....	189
Ek-5: 362 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit Ve Görünüşler.....	190
Ek-6: 386 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler	206
Ek-7: 361 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler	222
Ek-8: 387 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler	240
Ek-9: 593-594 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler.....	254
ÖZGEÇMİŞ	270

TABLULAR LİSTESİ

	Sayfa No
Tablo.1. Tarlabasında Yer Alan Binaların Fiziksel Durumu	45
Tablo.2. proje alanında toplam yapı adedi ve tescilli yapı sayısı.....	60
Tablo.3. 362 Ada, Parsellerin Mevcut Durumu ve Önerilen Müdahale Tipleri.....	76
Tablo.4. 386 ada, parsellerin mevcut durumu ve önerilen müdahale tipleri	96
Tablo.5. 361 ada, Parsellerin mevcut durumu ve önerilen müdahale tipleri.....	112
Tablo.6. 387 ada, parsellerin mevcut durumu ve önerilen müdahale tip	130
Tablo.7. 593 Ada, Parsellerin Mevcut Durumu ve Önerilen Müdahale Tipleri:.....	152
Tablo.8. 594 Ada, Parsellerin Mevcut Durumu ve Önerilen Müdahale Tipleri:.....	153

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa No.

Şekil.1.Peutingeriana, Konstantinopolis Codex Vindobonensis.....	3
Şekil.2. İstanbul tarihinde (constantinpole)	4
Şekil.3.Galata Kulesi'nden Beyoğlu Semti 1876-1908	7
Şekil.4.Max Fruchtermann Kartpostallarında 1911'de İstiklal Caddesi.....	10
Şekil.5.Süryani Kadim Meryemana Kilisesi.....	14
Şekil.6.1984'te Tarlabası Bulvarı'nın açılması için yıkılan binalar	17
Şekil.7.Tarlabası Bulvarı'nın açılması için yıkılan binalar (Hava Fotoğrafi, 1982...)	18
Şekil.8.Yapım çalışmaları sırasında Tarlabası bulvarı 1988	19
Şekil.9.Tarlabası hava fotoğrafı, 1966 yılında.....	20
Şekil.10.Tarlabası hava fotoğrafı, 2005 yılında.....	20
Şekil.11.Tarlabası topoğrafi yapısı	22
Şekil.12.Tarlabası 1.Etap Yenileme Alanının Beyoğlu İlçesinde Konumu.....	27
Şekil.13.Tarlabası adaların mimarlara dağıtımı.....	32
Şekil.14.1. Etap yenileme proje alanı	44
Şekil.15.Proje alanında mevcut yol ağı.....	49
Şekil.16.Proje alanı içinde önerilen yol ağı	52
Şekil.17.Fiziksel Planlama Master Kararlar	54
Şekil.18.İstiklal caddesi yayalaştırma projesi.....	55
Şekil.19.Tarlabası kentsel koruma ve yenilme projesinde sentez şeması.....	59
Şekil.20. Tarlabası 1.etap yenileme projesinin hava fotoğrafı -362 ada.....	62
Şekil.21. Tarlabası yapıların arka cephelerinin baktığı alan.....	63
Şekil.22. Halepli Bekir sokak 44,43,42.parseller	65
Şekil.23. Halepli Bekir sokak 26,27.parseller	65
Şekil.24. Fıçıcı Abdü Sokak 6,5.parseller	65
Şekil.25. Fıçıcı Abdü Sokak 1.parsel.....	65
Şekil.26.362 ada İkiz olarak tasarlanmış 39 ve 40 parseller.....	67
Şekil.27. 362 ada 38 parsel	68
Şekil.28. 362 ada Kara Kurum sokak silueti.....	71
Şekil.29. 362 ada 2007 onaylı vaziyet planı 2007	71
Şekil.30. 362 Ada Parsellerin Konumu Ve Müdahale Tipleri.....	75

Şekil.31. 362 Ada, Onaylı Revize Avan Proje-Vaziyet Planı.....	78
Şekil.32. 362 Ada, Onaylı Revize Avan Projesi-Vaziyet Planı.....	81
Şekil.33. 362 Ada, Yeni Eklenen Çatı Katları.....	83
Şekil.34. 362 ada, Karanlık Bakkal sokakta bulunan 25A parsel.....	83
Şekil.35. 362 Ada, Karanlık Bakkal Sokak İle Halepli Bekir Sokak Köşesi.....	84
Şekil.36. 362 ada, Kara kurum sokak Kara kurum sokak.....	85
Şekil.37. 362 ada, Halepli Bekir sokak 362 ada silueti	85
Şekil.38. 362 ada Yenileme öncesi vaziyet planı	86
Şekil.39. 362 ada 2007 onaylı avan projenin vaziyet planı	86
Şekil.40. 362 ada, onaylı revize avan projenin vaziyet planı.....	86
Şekil.41. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 386 ada hava fotoğrafı	88
Şekil.42. 386 ada Talabaşı bulvarı silueti	90
Şekil.43. 386-385 Adalar Tarlabası Bulvarı	92
Şekil.44. 386 Ada Tarlabası Bulvarı Ve Sakızağacı Cadde Köşesi.....	94
Şekil.45. 386 ada, onaylı 2007 avan proje- vaziyet planı	94
Şekil.46. 386 ada, parsellerin konumu ve müdahale tipleri.....	95
Şekil.47. 386 Ada Onaylı Revize Avan Proje- Vaziyet Planı.....	97
Şekil.48. 386 ada vaziyet planı, Maket fotoğrafı	98
Şekil.49. 386 Ada Avlu Tasarımı	99
Şekil.50. 386 ada Tarlabası bulvarı 10,11 ve 12 parseller	101
Şekil.51. 386 ada 20.parselin üzerinde bulunan teras tasarımı	101
Şekil.52. 386 ada, 18. Parsel	102
Şekil.53. 386 ada, 17,19 ve 18.parsellerin çatısı.....	102
Şekil.54. 386 Ada Tarlabası Bulvar Silueti	102
Şekil.55. 386 Ada Yenileme Öncesi Vaziyet Planı Dolu Boş Durumu.....	103
Şekil.56. 386 Ada 2007 Onaylı Avan Projenin Vaziyet Planı.....	103
Şekil.57. 386 Ada, Onaylı Revize Avan Proje Vaziyet Planı	103
Şekil.58. Tarlabası yenileme projesi 361-B ada hava fotoğrafı.....	105
Şekil.59. 361-B ada, Sakızağacı caddesi 33,34,35 parseller.....	107
Şekil.60. 361-B ada, 2007 onaylı avan proje vaziyet planı	109
Şekil.61. 361-B Ada Sakızağacı Cadde Silueti.....	110
Şekil.62. 361-B Ada, Parsellerin Konumu Ve Müdahale Tipleri	111
Şekil.63. 361 ada, revize avan projesinin vaziyet Planı.....	114
Şekil.64. 361 Ada, Revize Anan Proje Vaziyet Planı-Maket Fotoğrafı	116

Şekil.65. 361-B ada, Halepli Bekir sokak, ticaret fonksiyonları	117
Şekil.66. 361-B ada, Karanlık Bakkal sokak ile Sakızağacı sokak köşesi	117
Şekil.67. 361-B ada, 6A ,7C ve 8C parseller	118
Şekil.68. 361-B ada Halepli Bekir sokak 7,8,9 ve 37. parseller	119
Şekil.69. 361-B ada Yenileme öncesi vaziyet planı	120
Şekil.70. 361-B ada 2007 onaylı avan projenin vaziyet planı	120
Şekil.71. 361-B ada, revize avan projesinin vaziyet Planı.....	120
Şekil.72. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 361-B ada hava fotoğrafı	122
Şekil.73. Eski Çeşme Sokak Silueti.....	124
Şekil.74. 387 Ada,19.Parsel Tavla Sokak Cephesi.....	125
Şekil.75. Eski Çeşme Sokak Silueti-2007 onaylı avan proje.....	128
Şekil.76. 387 ada, 2007 onaylı avan proje Vaziyet planı.....	128
Şekil.77. 387 ada, parsellerin konumu ve müdahale tipleri.....	129
Şekil.78. 387 ada, Revize avan proje vaziyet planı	133
Şekil.79. 387 ada vaziyet planı	134
Şekil.80. Keresteci Recep Sokak Silueti 32 ve 33.Parselin Üzerine Eklenen 3 İlave Kat	136
Şekil.81. 387 ada, Keresteci recep sokak, geri çekilerek eklenen katlar	137
Şekil.82. 387 ada, Tavla sokak 20 ve 21 parsellerin üzerinde teras çatısı.....	137
Şekil.83. 387 ada tavla sokak maket görünüşü 7,31,30,29 parseller	138
Şekil.84. 387 ada Keresteci recep sokak maket görünüşü 32,33,34, parseller	138
Şekil.85. 387 Ada Eski Çeşme Sokak.....	138
Şekil.86. 387 ada, Yenileme öncesi vaziyet planı	139
Şekil.87. 387 ada, 2007 onaylı avan projenin vaziyet planı	139
Şekil.88. 387 ada, revize avan projenin vaziyet.....	139
Şekil.89. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 593-594 ada, hava fotoğrafı	141
Şekil.90. 594 Ada 4.Parsel Sakızağacı caddesi.....	144
Şekil.91. 593 Ada 22 ve 23 Parseller Tavla Sokak İle Atlı ases Sokak cephesi.....	147
Şekil.92. Paşa Bakkal Sokak Silueti	149
Şekil.93. 593-594 ada 2007 onaylı vaziyet planı.....	150
Şekil.94. 593-594 ada mevcut parsellerin vaziyet planı	151
Şekil.95. 593-594 ada, revize onaylı avan projenin vaziyet	154
Şekil.96. 593-594 ada, revize avan proje maket üzerinden vaziyet planı.....	155
Şekil.97. 593 ada Küçük Kırlangıç sokak 11,10, 9, parseller.....	157

Şekil.98. 594 ada Sakızağacı caddesi 7, 6, 5, 4 parseller.....	157
Şekil.99. 593 ada Atlı Ases sokak maket görünüşü.....	158
Şekil.100. Küçük Kırlangıç Sokak 594 Ada.....	158
Şekil.101. Paşabakkal Sokak 593-594 Maket Fotoğrafi.....	158
Şekil.102. Rstorasyon öncesi mevcut durum vaziyet planı	159
Şekil.103. 593-594 ada 2007 onaylı avan proje vaziyet planı	159
Şekil.104. 593-594 ada onaylı Revize avan proje.....	159
Şekil.105. 593 ada 11.parsel otopark giriş-çıkışı.....	160



HARİTALAR LİSTESİ

	Sayfa No.
Harita.1. Pera 1870 yılı.....	6
Harita.2. İstanbul, Pera,1882	6
Harita.3. Semti yerleşim alanına dönüştürme çalışmaları 23 Haziran 1889’da yeni kaldırımların yapılmasıyla devam eder. (BOA, İ. ŞD 96/5737).....	8
Harita.4. 1913-1914 Tarlabası sokak dokusu	8
Harita.5. Pera için tasarlanan nazım planı, 1870	11
Harita.6. Beyoğlu Belediyesi Yenileme Alanları	26
Harita.7. Tarlabası kentsel Koruma Ve Yenileme Projesi.....	26
Harita.8. 1944–1945 Tarlabası Pervitich haritaları.....	28
Harita.9. I. Etap yenileme projesinde 362 ada konumu.....	61
Harita.10. 1.Etap yenileme projesinde 386 adanın konumu	87
Harita.11. 1.Etap yenileme projesinde 361-B adanın konumu	104
Harita.12. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 387 ada	121
Harita.13. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 593-594 ada.....	140
Harita.14. Pervitich haritası 593-94 ada 4.parsel.....	145

KISALTMALAR

İTU : İstanbul Teknik Üniversitesi

Tures Ltd. : Tures Turizm Planlama Ve Restorasyon San.Tic.Ltd. Şti.



1.GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Konusu ve Amacı

Tarlabaşı 1535 yıllarından itibaren yapılaşmaya başlamış ve alandaki mimari karakteri günümüze kadar çeşitli müdahalelere uğramıştır. Korunması gereken etnik kültür varlıklarına ev sahipliğini yapan bölgede yapılan yanlış müdahaleler sonucunda sosyoekonomik ve fiziki olarak bir çöküntü alanına dönüşmüştür. Yıpranmaya yüz tutmuş alana ilk andan itibaren özen gösterilmemiş olması ve zamanında profesyonel müdahalelerin yapılmamış olması, İstanbul'un tarihi mirasa sahip alanlarından birisi olan Tarlabaşının kayıplar yaşamasına neden olmuştur.

Tarlabaşının 5366 kanun gereği 1.Etap yenileme alanı ilan edilmesi sonrasında, 2007 tarihinde mimarlar grubu tarafından avan proje tasarımı yapılmış ve koruma kurulu tarafından onaylanmıştır. Bu tasarım 9 yapı adasını kapsayan, 7 mimar tarafından hazırlanmış ve proje 2007 onaylı avan proje adı ile yayınlanmıştır. Bu yıllarda alanda rölöve çalışmalar devam etmekteyken 2013 tarihinden sonra yenileme alanında bulunan yapılarla ilgili koruma kurulu tarafından müdahale tipi kararları ortaya konulmuş, bununla birlikte 361,387 ve 593-594 adalarda müellif değişikliği olmuş ve bunlar sonucunda projenin 6 adası yeni müellifi olan Tures Ltd. şirketi tarafından yeniden tasarlanmış ve revize avan proje olarak koruma kurulu tarafından onaylanmıştır.

Bu çalışmada İstanbul'un önemli semtlerinden biri olan Tarlabaşında bugüne kadar olan yapılaşma ve mimari tasarımları göz önünde bulundurarak bölgenin mevcut durumunun analizleri sonucunda elde edilen bilgilerle birlikte yapılan mimari yaklaşımları araştırılmaktadır.

Yapılan yeni tasarım 2007 onaylı avan proje ile farklılıklar göstermekte olup bu farklılıklara neden olan etkenler ve bunlar sonucunda ortaya çıkan yeni tasarımın mimari yaklaşımlarının araştırılması hedeflenmiştir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi

Çalışmanın amaçlarında belirtilen araştırma başlıkları doğrultusunda alanın tarihi geçmişi ve alanın günümüzde neden böyle bir çöküş yaşadığı literatür çalışması ile incelenmiş ve araştırılmıştır. Bölgede zaman içerisinde yapılan tasarımlar ve önerilen imar planları mevcuttur.

Üçüncü ve dördüncü bölümlerde, 2005 yılında alanın 1.Etap yenileme projesi ilan edildikten sonra Beyoğlu belediyesi ve GAP inşaat alanla ilgili analizler ve araştırmalar yapmıştır. Bu veriler doğrultusunda projenin yenileme süreci için yapılan programlar ve planlar araştırılmıştır. Bunlar; alanın kitle özellikleri, kente konumu ve mülk sahipleri ile uzlaşma ilkeleri ve proje alanının genel alan tanımı vb. çalışmalardır. 1.Etap yenileme projesinin hedefi ve ilkeleri ortaya konulduktan sonra yeni yapılacak proje için şehir plancılar ve mimarlar tarafından yapılan öneriler ile mevcut durumun tespiti ve analitik çalışmalar yapılmıştır.

5.bölümden 9.bölüme kadar, 362, 386, 387,361-B, 593 ve 594 adaların mevcut durumları her adaya özel araştırılmış olup, adanın mevcut yapı durumu ve mimari üslubu örnek parsellerde yerinde yapılan analizler doğrultusunda tanımlanmıştır. Sözü geçen 6 adaya özel 2007 onaylı avan projede yapılan tasarımlar ve müdahale kararları araştırılmıştır. Bu çalışmada belediyenin belirlediği yapı durumları, 2007 onaylı avan proje tasarımında mimarların önerdikleri müdahale kararları ile 2013 yılından sonra mimari yaklaşımlarında olan değişimler ve farklılıklar ortaya konulmuştur.

2007 yılında tasarlanan ve koruma kurulu tarafından onaylanan avan projesi, müdahale kararlarında olan değişiklikler ve 4 adet yapı adasında müellif değişimi ile birlikte tasarım kararlarında meydana gelen farklılıklar detayları ile anlatılmıştır. Bu tez çalışması 4 yapı adasının müellifi olan Tures Ltd. Şirketinden alınan bilgiler ve yapılan görüşmelerle desteklenmiştir.

2.TARLABAŞI TARİHÇESİ

2.1.Beyoğlu Ve Tarlabası Tarihçesi

Sinan Genim yenileme proje raporunda Tarlabası tarihini şu sözlerle anlatmıştır; “*Tarlabası yerleşmesinin geçmişi Galata iskanı ile doğrudan ilişkilidir. Erken dönemlerde Sykai günümüzde Galata olarak adlandırılan bölge içinde Artemis Phosphoros ve Aphrodite Praeia ismi verilmiş iki tapınağın bulunduğu bir “Bolos”¹ bulunmaktadır. Zaman geçtikçe kutsal bir alandan iskân alanına dönüşen Sykai'nin İmparator Iustinianus döneminde 529 yılında Tribonianos tarafından yapılan yasa derleme çalışmaları sırasında kaleme alınan "Notitia Urbis Constantinopoliane" isimli çalışmada şehrin 13. Bölgesi (Regio) olarak anıldığını görürüz. [1]*



Şekil.1.Peutingeria, Konstantinopolis Codex Vindobonensis, [1], [2]

II. Tiberios (57882) döneminde Sykai'de Haliç'in girişini kontrol altına almak üzere daha sonraları Kurşunlu Mahzen adıyla anılacak Olan Kastellion ton Galatau hisarı yaptırılır. Bundan sonra önemli ve güçlü bir bölge olan Galata'nın önemi artacaktır. Galata Önceleri bir Venedik kolonisi olarak gelişir zaman geçtikçe bir

1. Bolos Helence balıkçı ağı, balıkların toplandığı ağın içi olarak açıklanır. Buradaki bolos sözcüğü etrafı duvarla çevrili bahçe /alan anlamında kullanılmış olmalıdır. Örneğin Antik dönemde, Peribolos çevre duvarı anlamında kullanılmaktadır. Bkz Akurgal1988,570

Ceneviz yerleşmesine dönüşüyor.1082 tarihinde Venediklilere bir ticaret antlaşması yapılıyor bu anlaşma sonucunda Venediklilere birkaç küçük imalathane ile üç iskele tahsis ediliyor, Haçlı Döneminde (1204-61) işgal altında olan Galata'ya Ceneviz ve Venedikliler yerleşmeye başlamışlardır. 1260-61 Nymphaion antlaşması ile Cenevizliler bölgeye hâkim Olur. 1267'den sonra bir ticaret loncası, saray, kilise, fırın, dükkân ve ev yapımlarına müsaade edilir. 1294 yılında Venedik-Ceneviz Savaşı sonrasında bu güçlü kolonilerinin güvenliğini sağlamak isterler ve bunun sonucunda 'da Cenevizliler, Galata surlarını inşa etmeye başlarlar, 1349'da Bizans donanmasını yenerek Galata Kulesi'nin inşaatına başlarlar ve kısa sürede tamamlarlar. Fetih zamanına kadar Galata, surlarla çevrili, yönetimi Cenova'ya bağlı özerk bir alan olarak yaşamını sürdürecektir.” [1]

Şehrin Fatih Sultan Mehmet tarafından fethedilmesi sonrasında, Galata ve haliç bölgesinde Levantenlerin yerleşmemesi için önemli tedbirler alınmıştır. Bunun için iki askeri alan Tophanede ve Tersanede denetim altına alınmıştır.

“XVI. yüzyıl içinde yapılan 1577-78 tarihli Azap kapı Sokullu Camii ile 158081 tarihli Tophane Kılıç Ali Paşa Camileri bir önceki yüzyılda alınan iskân genişlemesini önleyici tedbirleri pekiştiren kararlardır, Galata iskanının Kasımpaşa yönüne doğru Yapılan mescitler ile Galata surlarının hemen dışına Boğazkesen Caddesine yakın bölgede yapılan Karabaş Mustafa Ağa Mescidi ile Hoca Ali (Hendek) Mescidi Galata iskanının yalnızca hendek geçişini sağlayan köprü ile denetim altına alınmış bir kapı vasıtasıyla Beyoğlu'na doğru bağlanan Sirt çizgisi boyunca gelişmesine yol açar.” [1]



Şekil.2. İstanbul tarihinde (constantinople). [1]

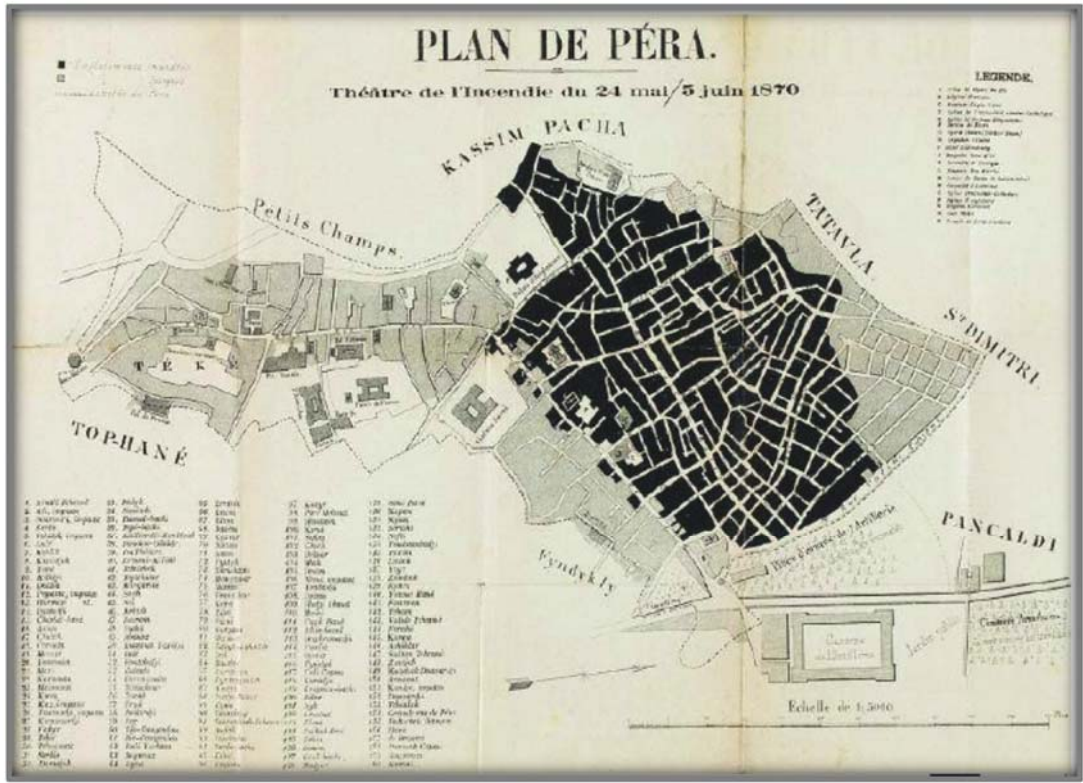
“Sultan II. Bayezid dönemi itibariyle Cadde-i Kebir (Büyük Cadde) ismiyle anılmaya başlanan bu aks üzerinde de iskanın gelişimini denetleyici yapılar yapılmıştır. Galata surlarının heme dışına yapılan Galata Mevlevihanesi, Galatasaray Acemioğlan Mektebi, daha sonraları Taksim Kışlası, Taşkışla, Harbiye Mektebi bu iskân politikasının sonucudur. 1596 tarihli Ağa Camii, Kanuni döneminde inşa edilen 1559 tarihli Cihangir Camii ve benzeri dini yapılar, Müslüman iskanı ile gayrimüslim iskân alanlarını sınırlayıcı politikaların devamıdır. Diğer taraftan Tersane'nin arkasında kalan Kasımpaşa Vadisi'ndeki iskân alanları da aynı düşünce ile Müslüman ve gayrimüslim yerleşme alanları şeklinde oluşturulmuştur. Kasımpaşa Deresi'nin batı kolunu teşkil eden ve günümüz Piyale Paşa Bulvarını oluşturan vadi 1573 tarihli Büyük Piyale Paşa Camii'nin yapımı ile Müslüman iskanına açılmış, Dolapdere vadisi ve ona bakan iki yamaç ise gayrimüslim ve Levanten ağırlıklı iskana tahsis edilmiştir.”

[1]

Ceneviz döneminde ve sonrasındaki yüzyılda Galata surlarının içinde, yazılı ve görsel belgelerden birbirinden surlarla açılan üç bölüm olduğu bilinmektedir, Surların ona bakan bölümündeki bölge Galata Cülasse (Galata Kulesi) olarak adlandırılmıştır. Bu bölgede Cenevizlilerin ailesinden olan Hıristiyan tacirler yaşamaktadır. Boğaziçi'ne doğru yer alan bölümde ise genelde yerli Rumlar ikamet ediyorlar ve Gallata, Ambar adıyla anılmaktadırlar, Üçüncü bölüm Haliç'e doğru oluşmuş olup Asakapsche (Azap kapı) ismi ile tanınmıştır. 1537 yılında Matrakçı Nasuh tarafından çizilen Beyin,' Menâzil-i Sefer-i Irâkeyn-i Sultan Süleyman Hân isimli albümdeki Galata çiziminde bu alanda iki adet mescitte (Okçu Musa ve Şahsuvar Mescitleri) bulunmakta olup, tamamen Müslümanlar tarafından iskân edilmiştir. [1],

[3]

“Bu iskân uygulamaları sonucunda gelecek yüzyıllar suresinde gayrimüslimler ve özellikle Hristiyan nüfusun gelişim alanı olarak yalnızca Cadde-İ Kebir 'in büyük mezarlık sonrası Dolapdere vadisine bakan bölümü ile Dolapdere vadisinin güney yamaçları kalmıştır. Tersane 'de çalışan Hristiyanların da yerleşim ve yaşama alanı olan bu bölgeler bir anlamda şehirle ilişkileri olmayan, Galata sur girişi, Kalyoncu kulluğu gibi denetim noktalarının kontrolünde bir iskân alanı olarak belirlenmiştir.” [1]



Harita.1.Pera 1870 yılı [4]



Harita.2. İstanbul, Pera,1882 [4]

Beyoğlu², İstanbul'un Avrupa yakasında, tarihi mirasa sahip olan bir bölgedir Beyoğlu İlçesinin ismi eski zamanlardan Pera olarak belirlenmiştir bu isimin sebebi Peranın anlamıdır, Pera Yunanca 'da "karşı yaka" demektir, Bölgenin tarihi gelişimi, Bizans döneminde bir Ceneviz ticaret merkezi olan ve tarihçesi 13.yy. tarihine kadar uzanan Galata'dan bağımsız düşünülemez. Aynı şekilde Tarlabasının tarihsel gelişimi de Beyoğlu'nun gelişimiyle eş zamanlıdır. [5]



Şekil.3.Galata Kulesi'nden Beyoğlu Senti 1876-1908 [6]

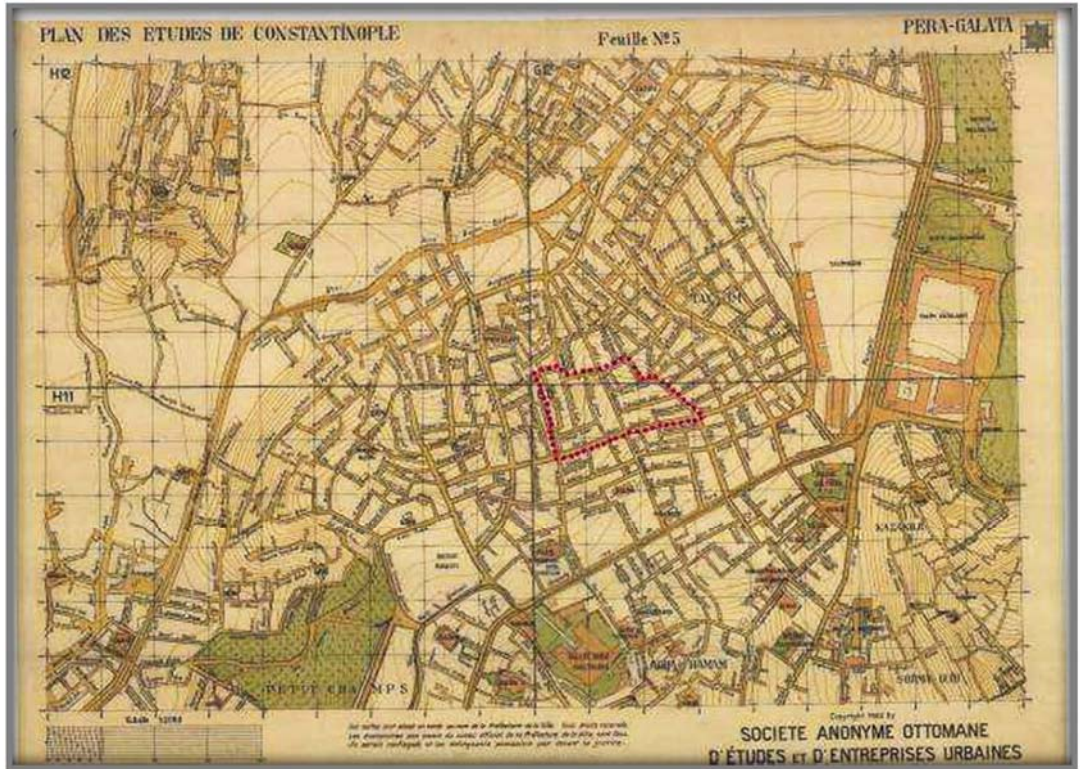
19.yy'da Tarlabası³, birçok neden ve etkenden dolayı gelişmeye başlamıştır. Tarlabası, İstanbul'un ilk şehircilik ve planlama çalışmalarının yapıldığı alanlardan biridir. Nizamnameleri ilk sistemli kentleşme yönetmeliklerini oluşturmaktadır. 6. Daire-i Belediye 1855'te bölgede kurulmuştur ve bunun sonucunda bölgede çeşitli şehircilik ve altyapı hizmetleri verilmeye başlanmıştır. [7], [8]

2. Bölgenin Beyoğlu ismini tam olarak ne zaman aldığı bilinmemekle birlikte 16.yy'dan itibaren Galata'nın gerisinde kalan bölgelere Beyoğlu dendiği bilinmektedir. (İstanbul Ansiklopedisi, Cilt 5, s. 2703)

3 .16. yüzyıla kadar tarlalarla örtülü olduğu için "Tarlabası" adını almıştır (Arseven, 1989'dan aktaran Ünlü, 2005). Güneyde Tarlabası Bulvarı, kuzeyde Dolapdere Caddesi, batıda Ömer Hayyam Sokak ve doğuda Taksim Meydanı ile sınırlanan bu semt resmi olarak tanımlanmış sekiz mahalleyi kapsar.



Harita.3.Semti yerleşim alanına dönüştürme çalışmaları 23 Haziran 1889'da yeni kaldırımların yapılmasıyla devam eder. (BOA, İ. ŞD 96/5737). [9]



Harita.4. 1913-1914 Tarlabası sokak dokusu [10].

1925-1926 tarihlerinde Türkiye Cumhuriyeti Devlet Salnamesinde Beyoğlu İstanbul'dan tamamen ayrı bir kent halinde gözükmektedir ve bölge dahilinde yer alan Tarlabası semti toplam 305.577 olan nüfusu içinde 148.070 Türk ve İslâm, 82.371 Rum, 24.043 Ermeni, 24.761 Musevi vardı. Nüfusun gerisi ise; Katolik Ermeniler, Protestanlar, Latinler, Bulgarlar, Süryaniler Ulahlar, Katolik Rumlar ve yabancılar oluşturmaktaydı. [11]

2.2.Tarlabası Yapılaşmasında Etkenler Ve Gelişmeler

16.yy'dan itibaren Avrupa ülkelerinin elçileri Beyoğlu bölgesine yerleşmeye başlar. O dönemlerde bölgede bağ evleri mevcuttu bu bilgi elçilerin mektuplarında yazdıkları "*Beyoğlu'nun bağlarından*" adresinden anlaşılmaktadır. Beyoğlu'na yerleşen ilk elçi bir İngiliz olan Edward Barton'dur. Zaman içinde Fransız ve Venedik elçilikleri ve onların çevresine misyonerler yerleşir. Galata mevlihanesi 1491'de surlarının hemen dışına yapılır ve 16. yy' a gelindiğinde Asmalı Mescid'de Acemioğlanları Sarayı (bugünkü Galatasaray Lisesi) yaptırılır bu sarayda İç Oğlanları eğitim görmektedirler. Bölgede bulunan tarihi Ağa Camii ve Cihangir Cami de bu dönemde yapılmışlardır. [12]

Tarlabası'nda önemli yapılaşma 1596'da ilk İngiliz büyükelçilik binasının bölgede yapılması ile başlamıştır. O dönemde yapılan elçiliğin çevresi ve şimdi Tarlabası'nın bulunduğu alanın tamamı Müslüman mezarlıklarından oluşmuştur. 18. yüzyıl başından itibaren nüfusu artan Pera'da yerleşim Tarlabası- Tepebaşı'na ve giderek Dolapdere'ye doğru ilerlemiştir.1950 yıllarından sonra Tarlabası daha çok konut bölgesi olarak ve genellikle azınlıklara ait olan ticarethanelerden oluşmuştur. [13].

17. yy' da Beyoğlu bugünkü Galatasaray'a kadar uzanmaktadır. Galata bölgesinde dükkanları olan tüccarlar Beyoğlu'nda ikamet etmekteydiler. Alanda yerleşim merkezi Dörtyol'dur. Galata'da St. François Kilisesi yanınca, din adamları Dörtyol mevkiine, Tarlabası'nda bulunan Sakızağacı Sokağı'na yakın zamana kadar Alman Elçiliği'nin kullandığı Rusya Elçiliği yerleşir. [14]



Şekil.4.Max Fruchtermann Kartpostallarında 1911’de İstiklal Caddesi [15]

18. yy’ da Seyyah ve araştırmacıların İstanbul’u anlatan yazı ve gravürleri Avrupalıları İstanbul’a çeker. İçlerinde gezgin, doktor, eczacı, terzi gibi zanaatkarın bulunduğu birçok Avrupalı İstanbul’a gelerek Galata ve Beyoğlu bölgesine yerleşir. İstiklal Caddesi boyunca projesi Avrupalı mimarlara ait olan yeni binalar yaptırıp otururlar. Danimarka, İsveç, İngiltere, Napoli, Rusya, Hollanda, Venedik ve Fransız elçilik saraylarının yer aldığı görülen semte bu yüzyılda St. Antoine Kilisesi yaptırılır. Kentin yapılaşması ahşap ağırlıklı olmasına karşın İstiklal Caddesi boyunca dizilen yapılar kâgir veya alt katları taş, üst katları ahşaptır. [16]

2.2.1. Tarlabasında 1870 Yıllarında Yaşanan Büyük Yangının Etkileri

“Tarlabaşı Caddesi'nin genişletilmesini amaçlayan ilk çalışma, Tarlabası ve Beyoğlu'na büyük oranda zarar veren 1870 yangını sonrasındadır. Taksim yakınlarındaki Feridiye Sokağı'nda başlayan yangın yapıların sıkça bulunduğu batı istikametine doğru ilerlemiştir. Tarlabası, Taksim, İstiklal Caddesi ve Galatasaray 'da birçok evin hasar görmesine sebep olmuştur. 63 sokak, 103 mahalle ve 3500 evden oluşan bir alan tümüyle yok olmuştur.” [17]

Pera Yangınının Yayıldığı Alan



Harita.5.Pera için tasarlanan nazım planı, 1870 [5]

Sinan genim 2007 yılında Tarlabası 1.etap yenileme proje raporunda yangından sonra Beyoğlu'na yapılan müdahaleleri şöyle anlatmıştır: “Yangından sonra 6. Daire Belediyesi sınırları içinde yeni yapılacak yapıların kâgir olarak inşa edilmesi mecburiyeti getirilir. Anıtsal yapılar dışında yüzyıllardır yaygın olarak yapılmakta olan ahşap karkas sistem üzerinde uzmanlaşmış, usta alışkanlıklarını alt üst eden bu karardan sonra hızla yapılması gereken yapılar için kagir yapıda ustalaşmış uzman sıkıntısı yaşanmış ve bugün Beyoğlu'nun bu bölgelerinde isimlerini gördüğümüz pek çok Levanten'in inşaatçı olarak yapı faaliyetine girişmesi söz konusu olmuştur. [1]

Bu kadar büyük bir yangını takiben hızla yapılması gereken pek çok yapı gerek malzeme eksikliği gerekse uzman usta yokluğu nedeniyle güçlüklerle yapılabilmıştır. Bugün bölgede bulunan yapıların çoğunluğu kâgir dış duvarlar içine yapılan volta döşemeler (I profil içine yerleştirilen tuğla elemanlarla yapılan bir döşeme) yoluyla inşa edildiği görülmektedir. Ancak bu döşemelerin ana taşıyıcı elemanlarını teşkil eden I profillerin o dönemde ülkemizde üretiminin yapılmaması önemli bir sorun olmuş ve büyük oranda ithalata gerek duyulmuştur. Bu hızlı talep artışı da her türlü kalitesiz malzemenin ülkemize girmesine neden olmuştur. Örneğin 8 Temmuz 1869 tarihinde yapımına başlanan Rumelihisarı Robert Kolej Binaları için Glasgow ve Antwerp'den demir profil, Marsilya'dan tuğla ve kiremit ithal edildiği bilinmektedir.

Yapı malzemesindeki bu çarpıcı değişim, yapım teknolojisinde önemli bilgi birikimine gerek duyulmasına yol açmıştır. Bu sıkışık iskân alanında, giderek artan talebi karşılayacak arsa bulunmadığından, yükselmek ve çok katlı konut, apartman inşasına mecbur kalınmıştır. Taşıyıcı sistemleri yapı yüksekliğine bağlı olarak çeşitli kalınlıkta tuğla duvar, döşemeleri ise volta olan bu yapıların daha mütevazi ve biraz da gözden uzak bölgelerindeki örneklerinde döşemelerin büyük ebatlı ahşap kirişlerle yapıldığını görürüz.

Yapım sistemi gereğince önce bir kat duvarı örülmekte, kat bitiminde karşılıklı taşıyıcı döşeme elemanları yerleştirilmekte ve daha sonra üst kat duvarları örülmektedir, bu nedenle XIX. yüzyılın dördüncü çeyreğinde yapılan benzeri pek çok yapı dış ve iç duvarları ile döşeme sistemi açısından bir bütün teşkil etmektedir. Döşemeleri yanmış ve çökmüş yapıların dış duvarlarının yarattığı tehlikelerin bölge insanların hayatını tehdit ettiğini çok sık görmekteyiz. Çatı veya dış duvarlardan su alması nedeniyle volta döşeme demirlerinin çoğu paslanmış ve çürümüştür, Son on yılda yapılmış olan veya halen yapılmakta olan benzeri tüm yapıların volta profillerinin duvar bağlantı noktalarında taşıyıcı özelliğini kaybettiği inşaat sırasında yapılan gözlemlerde görülmüştür.” [1]

Beyoğlu bölgesinde bulunan tarihi miras olan yapılara çoğunlukla hiçbir bakım yapılmamıştır diğerlerine ise yanlış müdahaleler yapılması olup, yanlış biçimde kullanılması ve konut işlevinin yerine imalat ve depolama alanları olarak işlevlendirilmesi gibi örneklerle, genellikle yıpranmışlar ve böylece bölge giderek daha yoksul kesimlere hizmet vermeye başlamıştır ve bu Tarlabasının çöküntü hale gelmesinde önemli sebeplerden biridir.

Tarlabasında günümüze kadar çeşitli planlamalar yapılmıştır bunlardan bazıları uygulanmış diğerleri ise sadece plan olarak kalmıştır, Hazırlanan ilk planda sosyal mekanlar yaratılmıştı bunlar; büyük meydanlar, geniş caddeler ve hotel, tiyatro, opera salonları vb. binalar gibi yerlerdir. Ancak bu plan uygulama ve mali açıdan desteklenmedi, ancak şema olarak kabul edildi. Aynı dönem içerisinde plan revizyona alındı ve revize projede, meydanlar ve anıtlar iptal edildi. Yol genişlikleri 20,00 m'den, 11.50 m'ye indirildi. 12.00 m olan yollar ise 9.00 m'ye indirildi. Tarlabası Caddesi'nin genişliği de 30.00 m'den 20.00 m'ye indirilerek İstanbul'daki Divan Yolu'nun ölçüsüne getirildi. [16] Revize planda sadece iki adet meydan korundu. Ve merkezde yer alan meydana yedi adet sokaktan bağlantı verilmekteydi. Tarlabası ve Tozkoparan Caddeleri İstiklal Caddesinden daha geniş olarak düşünülmüştü ve bu caddeler Taksim Kışlası'na bağlanmaktaydı. Ayazma Caddesi de Kışlaya bağlanmaktaydı. [18]

Yangın öncesi sokakların alanı 83.220 m² iken, bu planda 143.070 m²'ye yükselmekteydi. Bu gerekçeyle mal sahipleri plana itiraz ettiler çünkü bu plan uygulanırsa caddelerin genişliği nedeniyle, inşaat alanları epeyce azalmaktaydı. [18]

Uzun süreli ve pahalı bir proje olması nedeniyle projeden vazgeçildi. Sadece bazı sokaklar genişletildi, tepeler düzeltildi, birçok çıkmaz sokak açıldı. Yepyeni bir yol Kasımpaşa'yı, Beyoğlu'na bağladı. Eğer proje uygulanabilmiş olsaydı, Tarlabası Caddesi İstiklal Caddesi'nin yanında aynı oranda önemli ikincil bir arter olabilecek, Tozkoparan Caddesi Beyoğlu'nun belkemiği olarak dizayn edilebilecekti. [18]

2.3.Tarlabaşında Kiliseler

Tarlabaşı bölgesinde Ermeni ve Rumların nüfus yoğunluğuna bakılırsa, çok az sayıda kilise bulunmaktadır: Alanda sadece Eski bir Ermeni okulunun içindeki Anarot Haygutyun Kilisesi, Hodegetria Rum Katolik Kilisesi ve bir Rum Ortodoks Kilisesi mevcuttur. [19], [20]

Halil İbrahim Özcan Renklere Son Veda kitabında Tarlabaşı alanında kiliselerle ilgili şöyle bir açıklamada bulunmuştur. *“Süryanilerin İstanbul ile buluşması yüzyıllar öncesine dayanmaktadır. Özellikle yuhanna Chrisostom İstanbul tarihine önemli izler bırakan Süryanilerden birkaçıdır. İstanbul’a yerleşen ilk Süryaniler İbadetlerini yapı bilmek ve ruhanileri barındıra bilmek amacıyla, Tarlabaşı semtinde ahşaptan yapılmış ve oldukça küçük bir ev satın aldılar.1844’te bu ahşap ev Sultan Abdülmecit fermanı ile kiliseye çevrilmiştir ve Meryemana adı altında ibadethane olarak kullanılmaya başlamış. Ahşaptan yapılan bu kilise 1870’te Beyoğlu’nda çıkan büyük yangında kül olmuş, ama 1880 de tekrar inşa edilmişti, ancak bu sefer kagirden yapılmış.”* [21]



Şekil.5. Süryani Kadim Meryemana Kilisesi [22]

1870 yıllarında Tarlabası Caddesi'nin iki tarafı da iskân edilecek hale gelmiştir. 1910 yıllarında Galatasaray-Taksim aralığında olan yüzyıllara ait bahçeli evler, apartmanı dönüşmüşler. Bu dönemde Tarlabası sakinlerinin nerdeyse tamamı azınlıklardan oluşmaktadır. [20]

Halil İbrahim Özcan Renklere Son Veda kitabında Tarlabası alanında kiliselerle ilgili sözlerine şöyle devam etmiştir; “İstanbul’da yaşayan Süryani Ortodoks nüfusu artınca, mevcut kilise yetersiz kalır. Böyle olunca da kilisenin bitişiğindeki binaları satın alınarak büyütülmesine karar verilmiş ve 3 Kasım 1963’te son restorasyondan önceki haline geldi bu çalışmada yer alanlar, Sait Mimarbaşı, İskender Aktaş ve İole Ertaş dır.” [21].

Güneydoğu Anadolu’dan özellikle Mardin yöresinden gelenlerin ortasında başlayan düşük ölçekli savaşın da etkisiyle, ikinci göç dalgasına kapılan Süryaniler, bu bölgede daha ‘da çoğalmışlardır. Bina gelenlere cevap veremez olunca, Süryani Ortodoksları dini açıdan temsil eden İstanbul Süryani kadim metropolitliğine ait bu bina 3 yıl hummalı bir çalışma sonucunda 28 Mayıs 2006 Pazar günü yapılan dini bir törenle yenilerek tekrar kullanıma açılmıştır. Tarlabası Meryem Ana Süryani kilisesi olarak bilinen metropolitlik merkezi İstanbul da yaşayan Süryani Ortodoks toplumuna ait tek kilise binasıdır ve genişlemesi için projeler hazırlanmış ve 3 yıl süren bir çalışma sonrası İstanbul Süryani Ortodoks Metropolitliği modern ve ihtiyaçlara cevap veren bir binaya kavuşmuştu. [21]

Bölgede Keldaniler’in ve Melkitler’in kendilerine ait kiliseleri bulunmaktadır (St. Panteleimon). Tarlabasında diğer mezheplere ait iki kilisesi ‘ise, Rum Ortodoks “Ayios Konstantinos Ayia Eleni Kilisesi” ve Protestan Ermeni “aynalı Çeşme” kiliseleri cemaati fazla kalabalık olmamakla beraber semtin kabul edilen önemli noktalardan biridir. [21]

19.yy’da Semt ahalisinin neredeyse tamamı azınlıklardan oluşmaktadır. 1930’lardan itibaren Müslüman aileler de semte yerleşmeye başlar. Anarak Higutyun Ermeni Kilisesi, Hodegetria Rum Ortodoks Kilisesi, Kamer Hatun camii, Emin Camii semtin dinsel yapıları arasında bulunur. Panaya Kilisesi tarafından Tarlabası Bayram Sokağı’nda kiralanan bir hane Rum İnas İptidai Mektebi olarak kullanılmaktadır. [9]

2.4. Tarlabası Bölgesi İçin 20 yy. da Yapılan Tasarım Ve Planlamalar

1910'lu yıllarda Günümüzde Tarlabası Bulvarı olarak bilinen caddenin etrafındaki bahçeli evler apartmanlara dönüştürülmüştür bunlardan birkaçı; Necip Bey, Petraki, Hacı Hüseyin Paşa, Şahbaz, Yodnidis apartmanlarıdır. Sözü geçen bu apartmanlar bölgede en çok tanınan yapılardır. Tarlabası'nın planlama geçmişine bakıldığında bu planlar 1922 yılında Lörcher Planı ile başlamıştır. Bu plan büyük ölçekli olup, genel ulaşım aksları ile arazi kullanımını şekillendirmeye çalışmıştır. 1937 yılındaki Prost planı ise İstanbul için çok önemli kararların alındığı bir plan olmuştur. Bu plan ile Tarlabası'nın hemen yanı başında olan Taksim Meydanı şekillendirilmiştir. [23]

1940'larda Varlık Vergisi'nin azınlıklar için yarattığı problemlerden dolayı ülke dışı göçler başlamıştır ve bunun sonucunda da semtin ticarethaneleri, dükkânları ve evleri Müslüman ahaliye geçmeye başlar. 1955 yılında 6-7 Eylül olaylarının olan yıkıcı etkisiyle azınlıklar semti tamamen terk ederler. 1964'te göç edenlerin birçoğu evlerini, arsalarını satmadan ülkeden ayrılmak zorunda kalmış ve Türkiye'deki Rum avukatlara mülklerini kiraya vermek üzere vekalet vermişler ancak, geri dönmeyecekleri düşüncesiyle mülklerin gerçek ederlerini elde edememişlerdir. [20]

Tarlabası, 1950'li yıllardan beri, her on yılda yeni bir göçmen grubuyla karşılaşmış ve hiçbir zaman homojen bir nüfusa sahip olmamıştır. 1960'lardan önce Karadeniz ve Marmara Bölgesi'nden; 1960-1980 arasında Orta ve Doğu Anadolu Bölgesi'nden (Sivas, Erzincan, Konya, Kayseri); 1980 sonrasında Güneydoğu Anadolu ve daha az oranda Doğu Anadolu Bölgesi'nden gelen göçmenler yerleşmişlerdir. 1990'lardan itibaren 'ise zorunlu göçle gelen Kürt kökenli göçmenler Tarlabasına yerleşmişlerdir. [24]

1970'li yıllarda, Beyoğlu toplumsal ve fiziki anlamda yıpranmıştır. Alanda yapılan projelerle örneğin İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması ve Tarlabası Bulvarı'nın açılması, Alanın eski cazibesine kavuşturulmaya çalışılmıştır. İstiklal Caddesi üzerindeki binalar restore edilmiş ve cadde yeniden kültür ve eğlence merkezine dönüşmüştür. Beyoğlu'nun Tarlabası Bulvarı'na bakan yüzünde, bulvarı

açmak için yarısı kesilen binalar ve cepheleri ise, restorasyon için on yıl boyunca bekletilmişlerdir. [25].

Tarlabası bulvarı tasarım ve planlama kararlarına hızlı bir şekilde bakıldığında tarih sıralaması ile;

- 1977'de hazırlanan Belediye İmar planında Tarlabasının 20 m genişliğinde dört şeritli bir yol haline getirilmesi ve Tarlabasındaki nerdeyse her sokağın genişletilmesi önerilir.
- 1978'de Anıtlar Kurulu'nun bölgeyi sit alanı ilan etmesi üzerine önerilen plan uygulanamaz.
- 1980'lere gelindiğinde, caddenin genişletilmesine karar verilmiş ve cadde eni 36 metre olan, 8 şeritli bir bulvara dönüştürülmüştür. 1980'lerde, dönemin İstanbul Belediye Başkanı Bedrettin Dalan'ın, İstanbul'u bir dünya kenti haline getirmek için gerçekleştirdiği radikal girişimler Beyoğlu ve Tarlabası'nda önemli değişikliklere neden oldu. İstanbul'u bir küresel kente dönüştürmenin ilk adımlarını atan Dalan, kentte özel girişime dayalı bir yeniden yapılanma çalışması başlattı [13].



Şekil.6.1984'te Tarlabası Bulvarı'nın açılması için yıkılan binalar. [26]

- 1984'te Turizm Bakanlığı Tarlabasında 17.500 yatak kapasiteli turizm amaçlı koruma planı hazırlatır ancak, yine uygulanamaz.
- 1985 yılında kamuoyunda “Essen” ya da “Be-Sam” projesi olarak bilinen Beşiktaş-Samatya arası “şehir içi paralı yol” projesi doğrultusunda Tarlabası Bulvarı'nın 36m eninde üç şeritli yol olarak tasarlanır. [16]

Tarlabası Caddesi'nin genişletilebilmesi için 167'si nitelikli mimarlık örneği olan 368 bina yıkılmış ve bölgenin tarihi dokusu bozulmuştur yasal bir imar planı bulunmadığından kamulaştırma yerine baskı uygulayarak satın alma yöntemiyle gerçekleştirildi. [27]



Şekil.7. Tarlabası Bulvarı'nın açılması için yıkılan binalar (Hava Fotoğrafı, 1982) [27]

Bulvar 1988'de hizmete girmiştir. Projede bütün hukuk kanalları zorlanmış ve zengin estetik değerler taşıyan binaların yıkımları kamuoyunda büyük tepkilere yol açmıştır. Ayrıca bulvarın açılmasıyla, Beyoğlu'nun Tarlabası ile olan tarihsel ilişkisi bozulmuştur. [19], [25], [28]

Demirdizen'e göre, Dalan da benzer bir şekilde, 200'e yakını tescilli olan binaları yıkarak çöküntü ve suçun yok edilebileceği yanılgısına düşmüştür. Tarlabası projesinde, yenilemenin asıl amacının koruma olduğu unutulmuştur. Binaların restore edilmelerinin yanında, burada yaşayan halkın da sürece katıldığı, ekonomi ve sosyal bir yerel kalkınma projesinin yapılması gerekmektedir. [29]

Demirdizen, İstanbul'un bazı müdahalelere ihtiyacı olduğunu belirtmekte; fakat sosyal, ekonomik ve fiziki olarak bütünsel bir projelendirmenin yapılması gerektiğini ifade etmektedir. [29]

Kemal Küçük Cumhuriyet Gazetesi muhabiri 6 Kasım 1986 tarihinde Essen planı hakkında Bedrettin Dalan ile bir röportaj yapmıştır Bedrettin dalan yıkımlar hakkında şöyle bir açıklamada bulunmuştur;

Küçük: *“Anıtlar Kurulu, son kararında bir koruma planı istiyor. Hem de (Tarlabaşında) yıkılan evler için yasal soruşturma yapılacağını söylüyor.”*

Dalan: *“Bu evler 150 yıllık da olsa⁴, İstanbul için yeni sayılacak binalardır. İstanbul 2500 yıllık bir şehirdir. Levanten yapıları 3 bin tanedir. Bunlar 5-10 tane olsa saklayalım, ama 3 bin taneyse biz bu işi yaparız kardeşim. Yola denk gelen 74 tane eski ev yıkılacak. Gelişmeyi önleyici korumacılığa katılmıyoruz. Nisan 1986'da başlayan yıkım tartışmalarının ardından 29 Mayıs 1986'da yıkım başlatılır ve Ekim 1986'ya kadar izin alınmaksızın 38 tarihi yapı yıktırılır.”* [17]



Şekil.8. yıkım çalışmaları sırasında Tarlabaşı bulvarı 1988 [30].

4. 2863 sayılı yasa sözleş i tarihinde geçerlidir ve yasa bir yapının tescil edilmesi için 19. yüzyıla ait olmasını yeterli görmektedir.

Bulvar açıldıktan sonra ise, yolun İstiklal Caddesi tarafının iş merkezi, Talimhane ve Galata çevresinin de turizm bölgesi olması, ayrıca yol boyunca yeni iş merkezleri oluşturmaya yönelik yüksek imar hakları verilmesi öngörülür. Tarlabası Bulvarı üzerinde yıkım sonrası 15 kata kadar imar izni verilmesinin amaçlanmış olması, yıkımın ulaşım hedefinin yanı sıra, İstanbul'da merkezi iş alanlarında artan ofis ve işyeri talebine sunum yaratılmasına da yönlendiğini göstermektedir. Tarlabası Bulvarı'nın hizmete girişinden sonra yol boyunca yeni yapılaşma biçimini belirlemek amacıyla 1989'da sonuçları uygulamaya aktarılmayan bir proje yarışması da düzenlenmiştir. (31).



Şekil.9. Tarlabası hava fotoğrafı, 1966 yılında [32]



Şekil.10. Tarlabası hava fotoğrafı, 2005 yılında [32]

20. yy. sürecinde Tarlabasını büyük ölçekte etkileyen olaylara bakılırsa sırasıyla:

- 1923 Cumhuriyet'in ilanı,
- 1942 Varlık Vergisi,
- 1955 6-7 Eylül Olayları, 1960 Köyden kente göçün başlangıcı,
- 1980 Dalan Operasyonları gelmektedir.

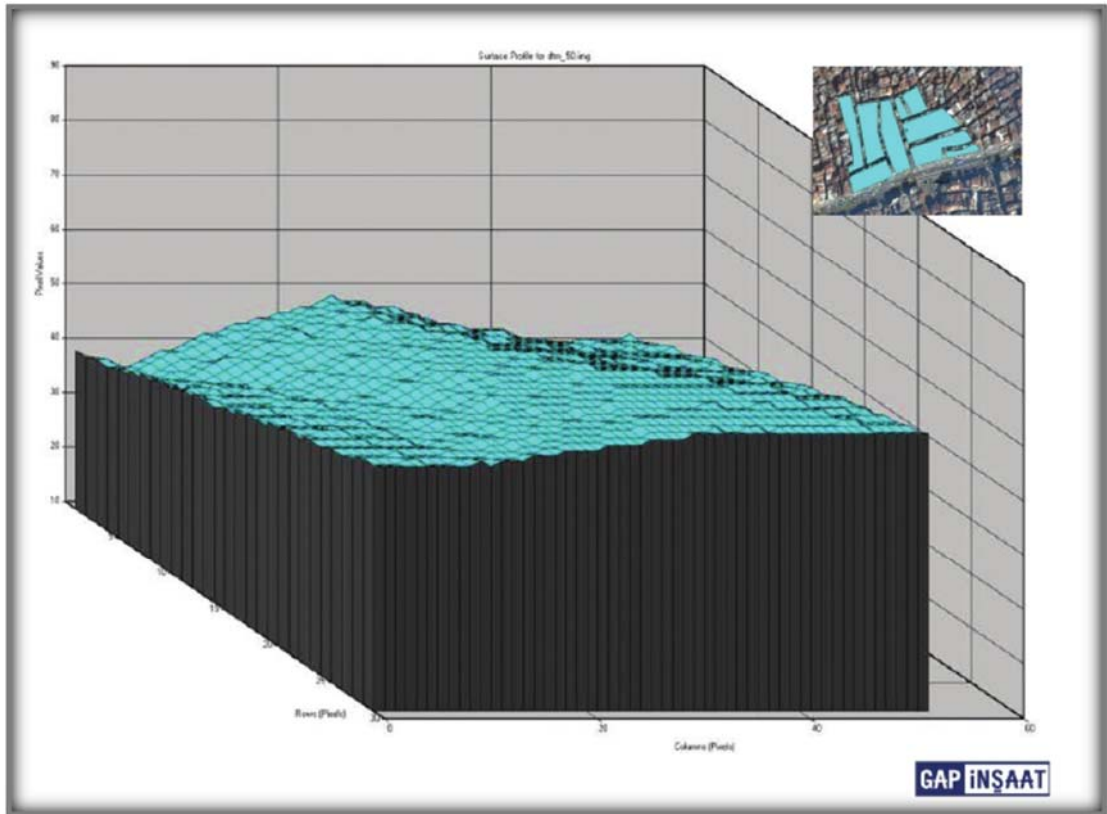
Tarlabası Caddesi'nin genişletilmesi projesi, İstiklal Caddesi'nin trafiğe kapatılarak Tarlabasından yeni bir ulaşım ağı örmeyi ve böylelikle Beyoğlu'nu Levent Maslak'taki iş aksıyla bağlayarak canlandırmayı hedeflemiştir. [25] Tüm itirazlara rağmen 1987 yılında tamamlanan proje aynı zamanda bölgeyi "hayat kadınları ve uyuşturucu satıcılarından" temizlemeyi amaçlamaktaydı. Beyoğlu ve Tarlabası arasında bir bariyer çeken proje, Beyoğlu'nun tüm "istenmeyen" bileşenlerini Tarlabasına sürmek ve Beyoğlu'nu "temizlemek" anlamına geliyordu. Projeden sonra Tarlabasındaki çöküş, giderek hızlandı [33]. Tarlabasını Beyoğlu'ndan kopararak kendi içinde yaşamaya mahkûm eden proje bölgedeki toplumsal dışlanmışlığı ve ötekileştirmeyi pekiştirdi [25]

Ticaret ve kültürel faaliyetlerin merkezi Beyoğlu, İstiklal Caddesi'nin üzerinde geliştiği dar bir yayla sırtına sahip olup, kuzeyde ve güneyde eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Bu topoğrafya nedeniyle Beyoğlu merkezi iş alanı, kuzeyde Tarlabası'na kadar tatlı bir eğimle gelmekte ve daha fazla genişleyememektedir. Beyoğlu'ndaki hemen her binanın zemin katı, merkezi iş faaliyetlerine ayrılmakta ve bu durum Tarlabası Bulvarı dâhil olacak şekilde, Tarlabası sınırına kadar gelmektedir. Tarlabası'ndaki dik eğimler, Dolapdere'ye doğru inmekte ve Tarlabası – Dolapdere arasındaki bölüm konut alanı olarak değerlendirilmektedir. [34]

Tarlabasının mevcut topoğrafyası⁵, bitişik nizamda yerleşmiş parsellerin yapılaşması, çıkmaz ve dar sokakları ile Akdeniz kent dokusuna sahiptir. Alanda mevcut olan bu bitişik nizam ve çıkmaz sokaklar, semti çevrelemiş olup bunun

5. Tarlabası topoğrafyasında en üst nokta ile en alt nokta arasında 22 m kot farkı bulunmaktadır. [4]

sonucunda da caddeden uzaklaşırken mahremiyet duygusunu çoğalmaktadır. Tarlabasın'da mevcut sokaklar oldukça dardır ve bu nedenle iç güvenlik ağı oluşturan bir kent dokusu oluşmaktadır. Bu güvenlik ağı, dışarıdan yapılan kurumsal ve yönetimsel müdahaleyi zorlaştırmaktadır. Tarlabası, kuzey yamaçlardaki yerleşimi ile caddeye ve dolayısıyla kente sırtını dönmektedir. Semt, kent içi çöküntü alanı olarak tanımlanıp kent yoksullarının yoğunlaştığı bir yer haline gelse de yaşayan bir mekân olarak canlılığını korumakta ve kendi içinde sosyal açıdan zengin ve sıkı bir iletişim ortamı yaratmaktadır. Kapı önlerindeki nişler, bu iletişim ortamını genişletmekte; evlerin cumbaları sokağa taşmaktadır. 19. yüzyıldan kalma zengin bir mimari ve kentsel yapıya sahip olan Tarlabasının güneş görmeyen yamaçlarda konumlanması ise, içe kapalı bu yerleşim dokusunun karanlık yüzünü oluşturmaktadır. [25], [28]



Şekil.11. Tarlabası topoğrafi yapısı [4]

Tarabasında mevcut olan bitişik nizamdan dolayı yeşil alanlar, her adanın arka cephesinde olan iç avlular ile sınırlı kalmıştır. Yeşil alanlar örneğin park gibi yerler bölgede yok sayacak kadar azdır, Sokak dışında herhangi bir meydan, boş alan veya herhangi bir sosyal mekân bulunmamaktadır. Etkileşim mekanları genellikle Sokakların kesiştiği noktalar ve kapı önlerindeki nişler olarak belirlenmiştir [36].

Hızla gelişmekte olan Taksim bölgesine fiziksel yakınlığı ile ve 19.yy.dan kalma binalarının 1993 yılında çıkarılan düzenlemelerle korunuyor olmasına rağmen, Tarlabası hızlı bir sosyo-ekonomik düşüş ve fiziksel yıpranma sürecinden geçmeye başladı. Ve sonucunda büyük bir çöküş yaşamıştır. [38]

2.4.1. Bölgede Yapılan İmar Planları

Bölgede yapılan imar planları tarih sırası ile;

- 17.2.1954 Beyoğlu Nazım Planı sütlüce- Rumeli hisarı
- 11.4.1964 tarihinde Dolmabahçe-Tophane uygulama İmar Planı
- 9.9.1966 tarihinde Dolapdere uygulama imar Planı
- 15.8.1969 tarihinde Tophane-Karaköy Uygulama İmar Planı
- 10.8.1970 tarihinde Karaköy-Azap kapı Uygulama İmar Planı
- 23.8.1972 tarihinde Beyoğlu I. Etap uygulama İmar Planı
- 20.4.1973 tarihinde Beyoğlu III.Etap uygulama İmar Planı
- 28.12.1977 tarihinde Beyoğlu-Şişhane-Taksim III.Etap uygulama İmar Planı
- 18.9.1990 tarihinde Tarlabası-İstiklal Caddesi ve Ulaşım-Kullanım-Koruma uygulama İmar planı
- 29.5.1992 tarihinde Beyoğlu I. Etap Revizyon Nazım İmar Planı
- 18.1.1994 tarihinde Dolapdere ve Piyale Paşa Bulvarları ve Çevresi Nazım İmar Planı olarak belirte biliriz.

2.4.2. Beyoğlu'nda Koruma Kararları

Beyoğlu ilçesi 07.07.1993 tarihinde T.V.K.K. tarafından sit alanı olarak belirlenmiştir. Bölgenin sit alanı ilan edilmesinden sonra günümüze kadar onaylı uygulama imar planı bulunmuyor ve günümüzde 1993 yılında sit alanı ilan edildiği geçici yapılaşma kanunları geçerlidir. Sit alanı geçici yapılaşma koşulları K.veT.V.K. Kurulunca aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

- *Sit sınırları içinde tüm yapılaşmalar için kurul onayı gereklidir.*

- *Sit alanı içinde, korunması gerekli eski eserlere yapılacak uygulamalarda; yapının mevcut gabarisi ve cephe özellikleri korunur. Ancak, eski eserin yüksekliği mevcut oluşumdan daha düşük ise, ada bazında revizyonun Kurula iletilmesinden sonra, grup kararı doğrultusunda yükseklik arttırılabilir.*
- *Tescilli eski esere komşu parsellerdeki uygulamalarda; yapının yüksekliği eski eserin yüksekliğini geçemez. Eski eserin yüksekliği mevcut oluşumdan daha düşük ise; ada bazında revizyonunun Kurula iletilmesinden sonra Yükseklik arttırılabilir.*
- *Koruma imar planına veri olacak tespit çalışmalarına, daha önce kurulumuza tespit ve tescil yapılmamış olan, Tarlabası Caddesi-Cumhuriyet Caddesi kuzeyinde kalan alan ile, Kemer altı Caddesi, Necati Bey Caddesi, Meclisi Mebusan Caddesi kuzeyinde ve güneyinde kalan alanlardan başlanması uygun olacaktır. [40]*

Beyoğlu ilçesi 1993 yılında, 2863 sayılı yasa ile İstanbul 1. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından kentsel sit alanı ilan edilmiştir ve bunun sonucunda Tarlabası 'da koruma alanı içinde yer almıştır ve alanda yapılacak koruma amaçlı imar planlarına bağlı olarak planlama ve korunması sağlanacaktır. Bu kanun sonrasında Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında 5366 sayılı kanun 2005 yılında çıkmış olup yenilemenin amaç ve kapsamını madde madde anlatmaktadır. [40]

2.4.2.1. 2005 Yılında Çıkan 5366 Sayılı Yenileme Kanununa Göre Tarlabası İçin Hazırlanan Yenileme Planlarının Amacı:

- *“Bölgede bulunan taşınmaz kültür varlıklarını korumak, doğal afetlere karşı önlemler alıp ve onları muhafaza etmek.*
 - *Harap durumdaki binaları restore ve rehabilite işlemleri ile bölgeye tekrar kazandırmak.*
 - *Konut, işyeri ve sosyal mekanlar inşa etmektir.*
- Bu ana kapsam doğrultusunda yerel yönetim, Tarlabasını önemli bir tarihi, kültürel ve turizm merkezi haline getirmeyi amaçlıyor.” [33] (Ek-1)*

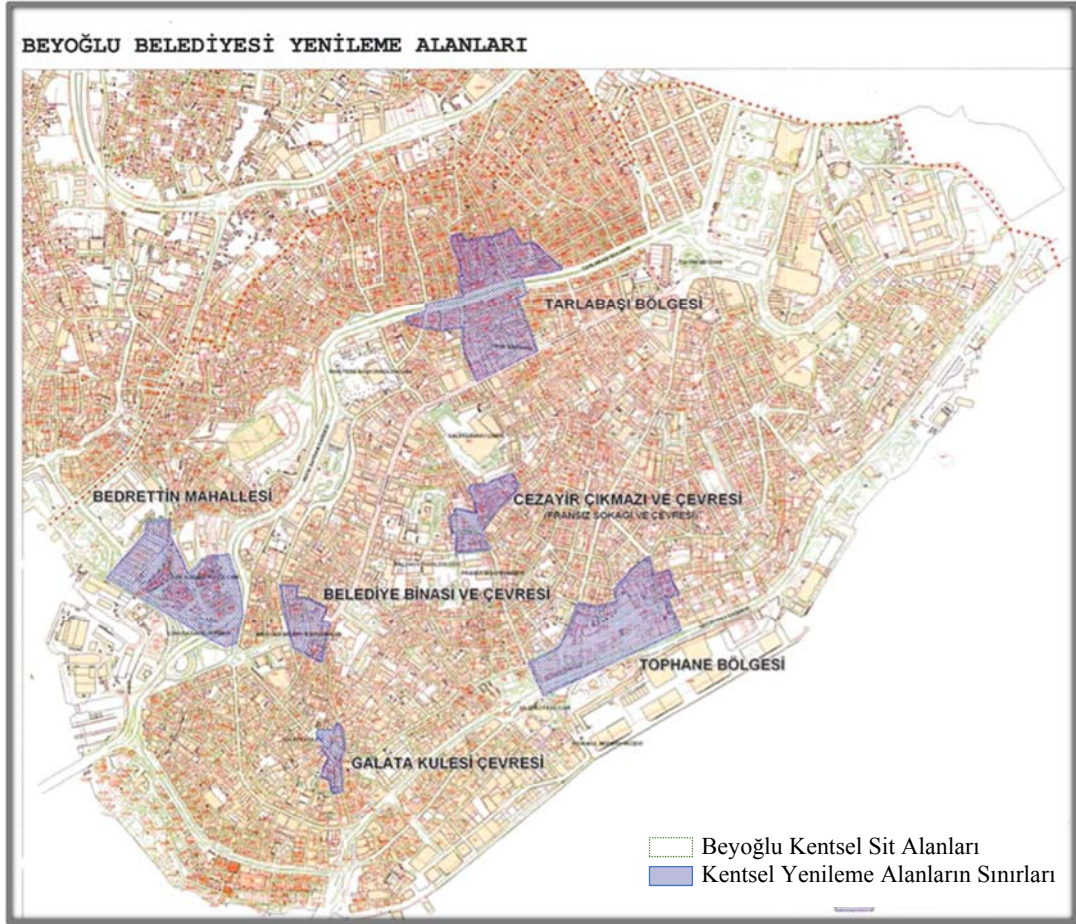
3. TARLABAŞI YENİLEME PROJE SÜRECİNDE YÖNETİM VE HEDEFLER

3.1. Tarlabası Projesinde 1.Etap Yenileme Alanının İlan Edilme Tarihi Ve Süreci

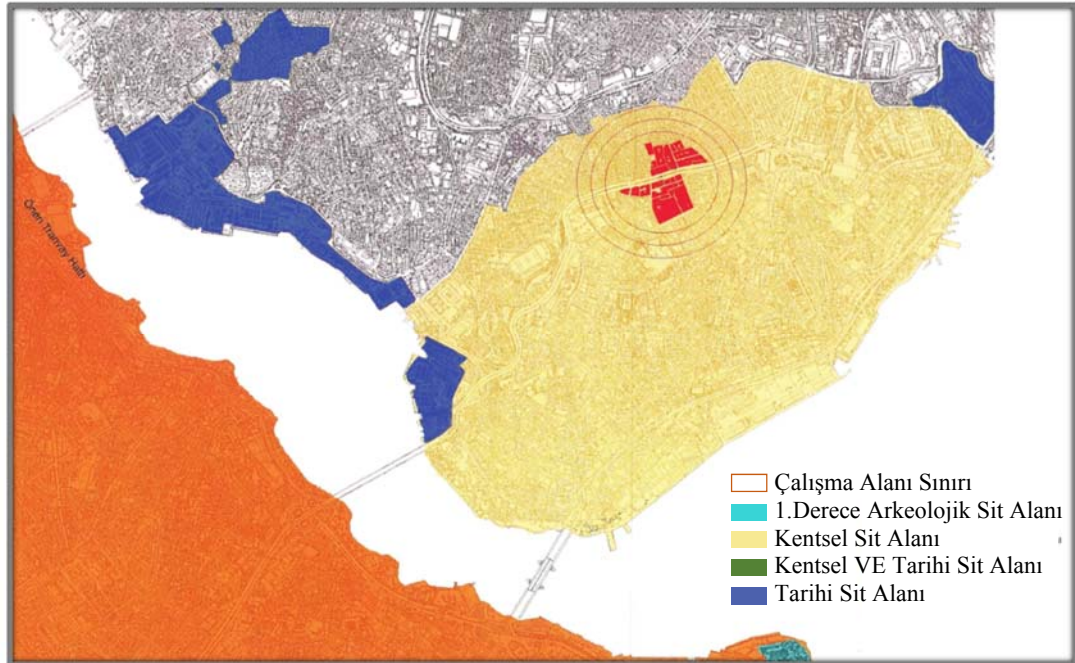
Tarlabası, 20.02.2006 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı tarafından Yenileme alanı ilan edilmiştir. Kararın usul ve esasları 10.11.2006 tarihinde Beyoğlu Belediyesi Meclisinde onaylanmıştır. 31.01.2007 Tarihli 26420 sayılı Resmî Gazete 'de ve Basın İlan Kurumunun belirlediği yayın organlarında 'Tarlabası 1. Etap Yenileme projesinin ihalesi ilan edilmiştir. Proje İhalesi 16.03.2007 tarihinde yapılmış, Katılımcı firmalar arasından GAP İnşaat ihaleyi alarak yüklenici firma olmuştur.

Beyoğlu Belediyesi ile GAP İnşaat arasında 04.04.2007 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Beyoğlu İlçe sınırları içinde bulunan Tarlabasının dahil olduğu 6 alan 20.02.2006 tarih ve 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (**EK-2**) ile "yenileme alanı" olarak belirlenmiş ve karar Mart 2006 da Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yenileme alanları kapsamında belirtilen bölgeleri kapsayan bu karar 2005 yılında çıkmış olan 5366 sayılı kanuna dayanmaktadır. Tarlabası bölgesinin yanı sıra Beyoğlu ilçesindeki Cezayir çıkmazı ve çevresi, Tophane, Galata Kulesi, Belediye Binası ve çevresi ile Bedrettin Mahalleleri de alınan bu karar ile yenileme alanı sınırları içine dahil edilmiştir.

Beyoğlu Belediye Başkanı Ahmet Misbah Demircan 17 Mayıs 2006 yılında SABAH gazetesinde şu açıklamayı yapmıştır: "*O sokakları ihya etmek, oraları insanların ilgisine açmak, turizmini geliştirmek... Sorunun ana noktası, çıkış noktası bu. Belki bir cümleyle şöyle değerlendirmek gerekirse; Talimhane bölgesinde yaptığımız iyileştirme çalışmalarından sonra İstiklal Caddesi çevresindeki bu çalışmaların temel hedefi budur. Bunları yaptığınızda sosyal hayatı ve ticaret hayatını da tetikliyorsunuz. Bunlar çok yaşadığımız doğru örnekler. Beyoğlu da sonuç olarak buraya doğru gidiyor. Beyoğlu giderek nefes alıyor. Bir yandan otel yapılırken, bir yandan kullanılacak sokakları aktive etmek, onlara otellere gelen insanları orada bir gün daha iki gün daha fazla tutabilmek anlamında o yaşam alanlarını hazırlamak... Bütün planlama bu."* [39]



Harita.6. Beyoğlu Belediyesi Yenileme Alanları [4]



Harita.7.Tarlabası kentsel Koruma Ve Yenileme Projesi [4]

3.1.1. Proje Kapsamında Belirlenen Şartlar

- Yatırımcı ve mülk sahiplerinin satın alma veya kat karşılığı yöntemi ile anlaşmalarının sağlanması belediyenin sorumluluğunda tanımlanmıştır. Belediye anlaşmayı tutanak altına alır, kat karşılığı yolu benimsendiğinde mülk sahibinden vekâletname alarak yatırımcı ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalar. [41]
- Yatırımcı proje alanında ikamet eden ve taşınmazını konut amacıyla kullanan mülk sahiplerinin taşınmazı terk etmesinden yeni konutun kendisine teslimine kadar geçecek süre için kira bedellerini ödemekle yükümlüdür. Bu bedel hane başına aylık 400 TL olacak ve her yıl TÜFE oranında artırılabacaktır. [41]
- Anlaşma sağlanamayan taşınmazlar için ise Belediye kamulaştırma işlemlerini başlatır. Belediye kamulaştırma bedelini yükleniciden talep edebilir. Bu bedelin geri ödenmesine ilişkin koşullar ek protokolle belirlenecektir. [41]
- Proje kapsamında bulunan yapıların yıkım işlemleri ve bu süreçte güvenliğin sağlanması, sözleşme dahilinde olan hizmet işlerinin denetimi Beyoğlu Belediyesi tarafından yapılacağı belirtilmiştir.
- Projenin, teslim tarihinden itibaren 3,5 yıl (42 ay) içinde tamamlanması gerekmektedir. [41]

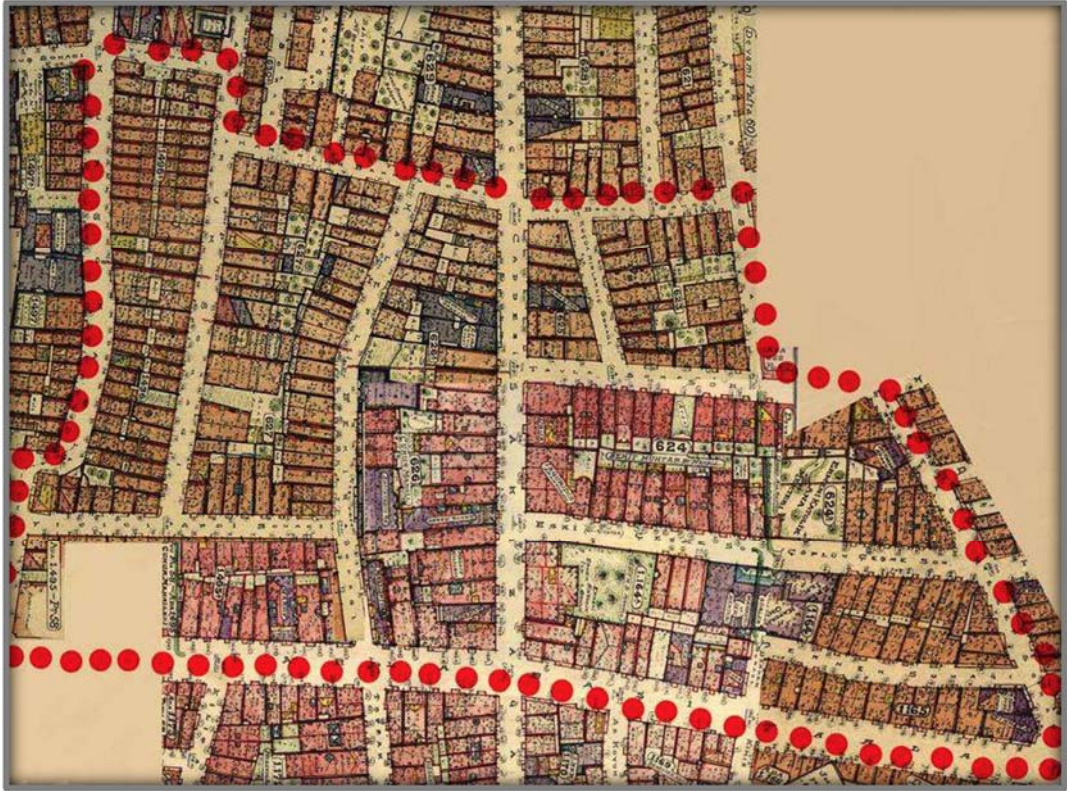


Şekil.12.Tarlabaşı 1.Etap Yenileme Alanının Beyoğlu İlçesinde Konumu. [42]

3.1.2. Tarlabası 1.Etap Yenileme Projesinin Yönetmeliği

5366 sayılı Yenileme Yasası ve Yönetmeliği gereğince;

- Tarlabasında toplamda 21 adet yapı adası yenileme alanı kapsamındadır. Bunlardan 9 adedi “Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi” olarak ilan edilmiştir. (20.02.2006/10172). **(EK -2)**
- Yenileme alanı I. Etapı, Tarlabası Bulvarı Kuzeyinde Kalan 9 Yapı Adasını 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 Adalar olarak belirlenmiştir.
- 2006 yılında mal sahipleri ve Beyoğlu Belediyesi arasında bilgilendirme görüşmeleri yapılmıştır.



Harita.8. 1944–1945 Tarlabası Pervitich haritaları. [37]

3.2. Proje Alanında Kitle Ve Uzlaşma İlkeleri

3.2.1. uzlaşma ilkeleri

- “Proje alanındaki mülk sahipleri,
- Proje alanı dışında yaşayan mülk sahipleri
- Kiracılar ve kira ödemededen yaşayanlar şeklinde sınıflandırabiliriz

Yapılan çalışmalardan %71 ‘inin kiracı olduğu tespit edilmiştir.

Alandaki yapı stokunun %40 ‘ı tamamen boştur.” [43]

Yerinde yapılan analizlerde çoğunlukla Yapıların boş olması gözlemlenmiştir bunun birinci ve temel nedeni, mülk sahiplerinin alanı terk etmeleri, ikinci nedeni ise bakım ve onarım yapılamamasından oluşan yıpranmalar ve yaşam için riskli bir ortam olmasıdır. Her iki etken, olumsuz anlamda birbirini etkileyip ve bölgenin çöküşü hızlandırmaktadır.

Alanda yaşayanlarla uzlaşma yoluna giderken uygulanan uzlaşma ilkeleri;

- “Her bir mülk sahibi projede yaratılan birimlerden almaya hak kazanacaktır.
- Her bir hissedar için proje öncesi değer ile proje sonrası değer dikkate alınarak hesaplanan pay hakları baz alınarak öncelik en küçük hissedardan başlamak üzere seçim yapılacaktır
- Her bir mülk için proje öncesi değerle, proje sonrası değer farkı oluşması durumunda mahsuplaşmaya gidilecektir
- İnşaat süresi boyunca, proje alanında yaşayan mülk sahiplerine kira yardımı yapılacaktır
- İhale tarihi öncesinden beri alanda olduğunu belgeleyebilen kiracılar için taşınma yardımı yapılacaktır
- Kiracılara sosyal konutlardan kurasız olarak satın alma önceliği tanınacaktır
- İş geliştirme ve meslek edindirme programlarından alanda yaşayan herkes eşit olarak yararlanacaklardır.” [43]

3.2.2. Uzlaşma yönetim ve süreci

A. Faruk Göksu 2008 yılında yazdığı Tarlabası stratejik sosyal raporunda Uzlaşma yönetim ve süreci Tarlabası 1.Etap Yenileme Projesi kapsamında şöyle anlatmıştır:

*“- Mülk sahipleri ile görüşmeler yapılması ve toplantılar düzenlenmesi,
- Uzlaşma sürecinde mülk sahiplerinin de görüş ve önerilerinin dikkate alındığı anlaşmaların yapılması,
Kısacası, projenin uygulanması için gerçek ve tüzel kişilerden oluşan mülk sahiplerinin projeye anlaşma yoluyla katılmalarının sağlanması Konusunda ‘uzlaşma yönetim’ süreci belediye ve yatırımcı tarafından başlatılmıştır. Uzlaşma sürecinde, projenin sosyal ve ekonomik boyutunun da önemi dikkate alınarak ‘Sosyal ve Ekonomik Doku Analizi’ ve analiz sonuçlarının da veri olarak kullanıldığı ‘Stratejik Sosyal Plan Taslağı’ da bir ‘sosyal sorumluluk’ ve ‘katılımcı planlama’ gereği uzlaşma yönetimi tarafından hazırlanmıştır. Uzlaşma’ stratejileri ortaya konulurken, mülk sahipleri ile yatırımcı arasında ‘yaratılan değer paylaşımının yanı sıra, özellikle alanda yaşayanlar için ‘sosyal ve ekonomik değer artırılması’ hedefleri de göz önüne alınarak aşağıdaki stratejiler, belediye, yatırımcı, dernek, mülk sahipleri ve proje alanında yaşayanlar ile birlikte süre içinde geliştirilmiştir. Bunlar;*

- *Avan proje, değer tespitleri ve pay hakları konusunda mülk sahiplerini bilgilendirmek,*
- *Mülk sahipleri ve yaşayanları değer paylaşımı, tarihi miras, yapı riski, yaşam kalitesi, sosyal ve ekonomik kalkınma konusunda bilinçlendirmek,*
- *Projeden etkilenen tarafların beklentilerini yönetmek,*
- *Katılım seviyesini yükseltmek ve uzlaşma sağlamak üzere projeyi uygulayan ile projeden doğrudan etkilenen tarafları buluşturmak,*
- *Sorun ve fırsatları tespit ederek belirsizlikleri ortadan kaldırmaktır.” [44]*

4. TARLABAŞI YENİLEME SÜRECİNDE PROJE EKİBİ TARAFINDAN BELİRLENEN PLANLAMA AŞAMALARI VE İLKELERİ

GAP inşaat ihaleyi aldıktan sonra 14.03.2007 tarihinde Tarlabası 1.Etap yenileme projesin süresinde proje ekibi oluşturulmuştur, 2007 tarihinde belirlenen ekip listesi şöyledir;

- **GAP İnşaat Proje Direktörü:**

Nilgün KIVIRCIK

- **GAP İnşaat Proje Koordinasyon Grubu:**

Turgut AKTAN, Murat Efe GÖNENÇ, Güçlü ARAPOĞLU, Ümit BODUR

- **Danışma Kurulu:**

Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM

Prof. Dr. Haluk GERÇEK

Prof. Dr. Güzin KONUK

Dr. Sinan GENİM

Orhan DEMİR

- **Tasarım Gurubu:**

Hasan KIVIRCIK, *MTM Mimarlık*..... 360 ADA

Han TÜMERTEKİN, *Mimarlar Yapı Tasarım*.....361 ADA

Mehmet ALPER, Tures Turizm Planlama Ve Restorasyon
San.Tic.Ltd.Şti..... 362-386 ADA

Nuran KARAKAŞ, *Duru Mimarlık*.....363 ADA

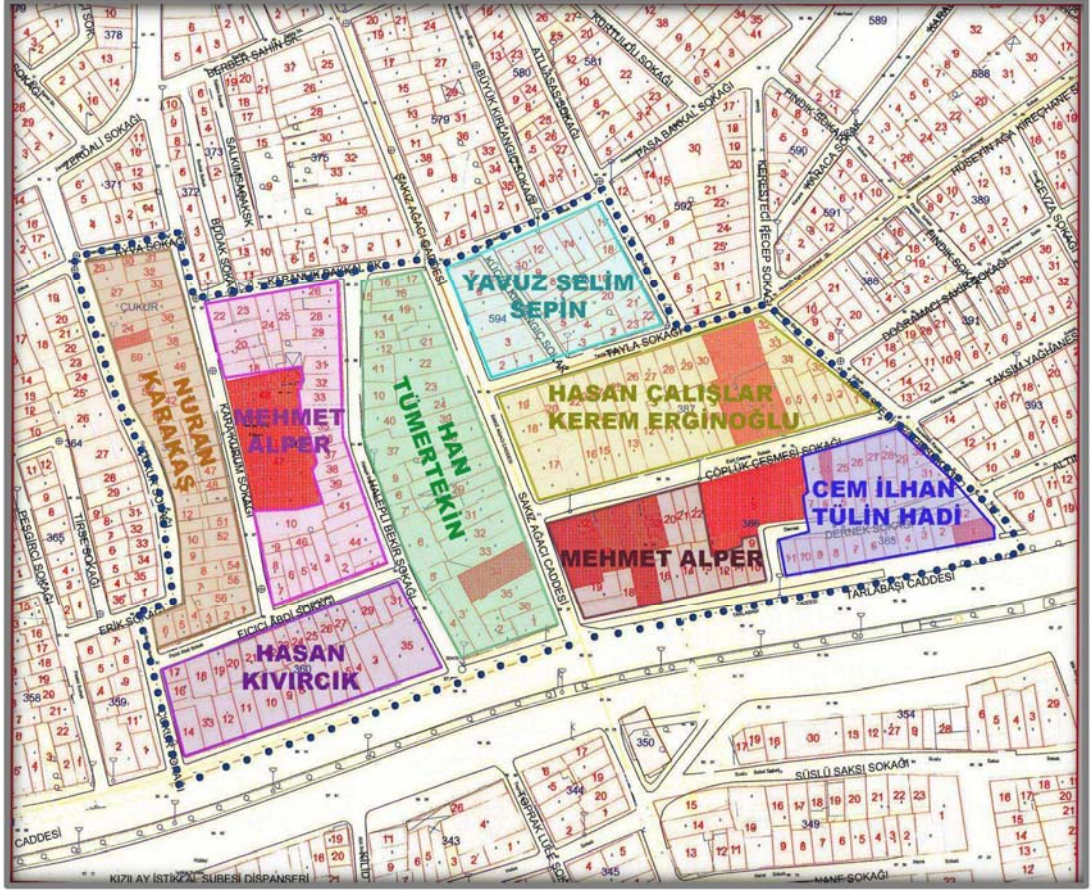
Cem İLHAN - Tülin HADİ, *TeCe Mimarlık*.....385-386 ADA

Hasan ÇALIŞIR- Kerem ERGİNOĞLU,

Erginoğlu Çalışlar- SDB Mimarlık Ltd. Şti.....387 ADA

Yavuz Selim SEPİN, *Sepin Mimarlık*593-594 ADA

Olarak belirlenmiştir. [42]



Şekil.13. Tarlabası adaların mimarlara dağıtımı. [4]

Tarlabası Bulvarına bakan ve Cem İlhan, Tülin Hadi'nin tasarımı yaptıği 386-385 adalar ve hemen yanındaki Mehmet Alper'in hazırladığı 386 ada turizm alanı olarak planlanmıştır. Han Tümer tekinin tasarımı yaptıği 361 ada ve Hasan Kivircik tarafından hazırlanan 360 adanın bir cephesi Tarlabası bulvara bakmaktadır. 361 ve 360 nolu adalar ise ticaret ve hizmet alanı olarak tasarlanmaktadır. Hasan Çalışlar ve Kerem Eğrioğlu'nun hazırladığı 387 nolu ada konut ve ticaret kullanımına hazırlanan bir adadır. Geride olan adalar ve Tarlabası bulvarında cephesi bulunmayanların fonksiyonu konut olarak belirlenmiştir

4.1. Tarlabasında Kentsel Yenileme Projenin Amacı

- *Proje bazında belediye, yatırımcı ve mülk sahipleri ile sivil toplum örgütleri ve bölgede yaşayanlarla katılımcı iş birliği,*
- *Çağdaş işlevlere ayak uyduramayan küçük parseller yerine, yapı adalar bazında tasarım ve kullanım ilkesi çerçevesinde yenileyerek koruma ve canlandırma yaklaşımı,*
- *Bölgede yaşayanların yaşam kalitesinin artırılması, sosyal ve ekonomik gelişmelerin sağlanması doğrultusunda müdahale,*
- *Kentsel ayrışmanın yerini çevreyle bütünleşen, yaşayan mekanlara bırakılması vizyonu, Bakımlarından bir örnek olmayı hedeflemekte; uygulanabilir yaygınlaşabilir ve sürdürülebilir bir model ortaya koymak istemektedir. [43]*

İstanbul'un tarihi değerler açısından en önemli bölgelerden biri olan Tarlabası bugün;

- *Küçük parsellerden oluşan yapısı ile çağdaş ihtiyaçları karşılamayan yapı stokuna sahip,*
- *Dar sokaklar ve otopark sorunu nedeniyle ulaşılmayan bir mekân*
- *Kötü çevre koşulları nedeniyle mülk sahiplerinin yatırım yapmadığı bir alan*
- *Yüksek proje maliyeti ve uzun süreli prosedür nedeniyle yenilenmeyen yapılarla kaplı bir mekandır. [43]*

Tarlabaşı 1.Etap yenileme proje danışma kurulu üyesi Prof.Dr. Sercan Özgencil Yıldırım yenileme projenin amacını ve temel ilkelerini 2007 avan proje raporunda şu başlıklarla anlatmışlar:

Tarlabaşı yenileme projenin amacı:

- *Fiziki yapının yenilenmesi ve iyileştirilmesi*
- *Alanın kültürel değerlerinin çıkarılması*
- *Kentli için nitelikli yaşam alanlarının yaratılması*
- *Güvenli bir çevrenin yeniden oluşturulması*
- *Alanın kamunun erişimine açılması*
- *Stratejik konumda izole olmuş alanın çevresi ile entegrasyonunun yeniden sağlanması*
- *Sürdürülebilirlik*
- *Değişim ve yenilemeye öncülük etmek. [45]*

Tarlabaşı yenileme projenin ilkeleri:

- *Projenin mevcut yapının ve şartların detaylı analizine-inşa edilmiş çevrenin potansiyelinin maksimize edilmesi*
- *Kültürel mirasın, genel dokunun ve morfolojinin korunması-tarihsel ve mekânsal yapıya yabancılaştırmadan yenileme*
- *Tasarım odaklı yenileme*
- *Parsel bazlı değil ada bazında yenileme*
- *Sürekli denetim-Esneklik. [45]*

“Fiziki yapının yenilenmesi ve iyileştirilmesi” Tarlabası semtinde bulunan yapılar yanlış kullanım ve yanlış müdahaleler sonucunda tahrip olmaya yüz koymuşlar, bu alanda bulunan yapılar çoğunlukla eski eser olduklarından dolayı tahrip oldukça bölgenin kimliği de kayıp olmuştur. Bu duruma bir diğer etken ise bölgenin sosyal ve ekonomik çöküşüdür. Bu etken fiziki çöküşle bir araya gelince bölgeyi büyük ölçekte etkisi altına alıyor.

Eski mülk sahiplerinin varlık vergisi sonucunda ülkeye terk etmeleri bölgeyi kötü anlamda etkilemiştir bu etkileri Prof.Dr. Sercan Özgencil Yıldırım Tarlabası yenileme projesi, 2007 Avan Proje Raporunda şöyle anlatıyor: *“Alanda mülkiyet ilişkilerinin bozulması, malik ile mülkiyetin konusu binalar arasındaki ilişkinin kopması fiziki yapının bozulmasında en önemli etkenlerden biridir.”* Fiziki yapının zaman içinde giderek bozulması ve mülk sahiplerinin zamanında bunlara müdahale etmediği için şimdi yapılacak müdahaleyi daha da zor ve maliyetli bir hale getirmiştir. Fiziki yapının iyileştirilmesinde altyapının da sağlamlaştırılması ve iyileştirilmesi gerekiyor.” [45]

“Alanın kültürel değerlerinin çıkarılması” Tarlabası bölgesinde bulunan yapılar çoğunlukla XIX.yüzyıl sonuna ait yapılardır ve her biri tescilli sivil mimari örneğidir, bu nedenle her tescilli yapı için kendine özel davranılması gerekmektedir. Son yüzyılın ikinci yarısından alanda ortaya gelen değişimler sonucunda bu alan iyice bulunduğu bölgeden dışlanmış, bölgenin suç oranı gittikçe yükselmiştir ve kamu tarafından terk edilmeye mahkûm olmuştur ve kimliğini de bu sayede kayıp etmiştir işlevsel bir bölge olan Beyoğlu ve taksim için tehdit unsuru haline gelmiştir. Bu nedenle mekânın özgün kültürel değerlerinin ve kimliğini geri kazanmak gerekmektedir.

“Kentli için nitelikli yaşam alanlarının yaratılması” Kenti güvenli bir hale getirilmesi ve yeniden kamuya açık bir alan olması, Kentin merkezinde olan bu çöküntü hale gelen bölgeyi alana yeniden kazandırmak ve canlandırılması gerekmektedir. Bölgenin efektif kullanılma ve ihtiyaçlara cevap vermesi açısından günümüze uygun olarak planlanması gerekir. İstiklal caddesi Sadece İstanbullular için değil belki dünyanın her tarafından gelen turistler içinde bir cazibe merkezidir bu durumda eğer güvenliği iyi bir şekilde sağlanırsa Tarlabası konut alanları ile yaşana

bilir, Çalışılabilir ve otel işlevle ile de nitelendirilirse olumlu bir şekilde çevrede dikkat çekmeye başlayacaktır ve civar semtlerde olan yoğunluğu kendine doğrudan çekebilecektir.” [45]

“Stratejik konumda izole olmuş alanın çevresi ile entegrasyonunun yeniden sağlanması” Tarlabası ve Beyoğlu İstiklal caddesi arasında gözle görülür fiziki sınırlar olmasa da bu sınırlar çok yoğun bir şekilde his edilmektedir. Yenileme proje hedeflerinde bu sınırların kaldırılması ve yaya girişiminin sağlanması gerekmektedir. Ve bunun içinde Beyoğlu’nda olan cephe tasarımlarında geçirgenlik maksimum derecede tutulmalıdır. [45]

“Sürdürülebilirlik” bu konu ile ilgili Prof.Dr. Sercan Özgencil Yıldırım 2007 avan proje raporunda şu şekilde bahsetmiş: *“Öncelikle mülkiyet ilişkilerinin sağlıklı biçimde yeniden kurulması, mülkiyetin yapılar ve dolayısıyla alan üzerindeki kontrol fonksiyonunu yeniden işler hale getirecektir bir alanın var olan yapısının muhafazasında en temel dinamiklerden biri, tek başına yeterli olmasa da mülkiyet unsuru ve arz talep ilişkileridir. Sadece gayrimenkul yatırımı odaklı bir yaklaşımın kentsel alanlardaki sorunlara kalıcı çözümler getirilmesi beklenemez yaşayan bir çevrenin tesisi ve korunmasında, İşlevsel çeşitlilik gereklidir ve uygulama sonrası riskleri azaltan bir etkidir. Tarlabası gibi bir alanın yalnızca konut ya da yalnızca iş yeri olarak bırakılması söz konusu olamaz. Şu anda yalnızca konut olarak işlevlenen alana, iş yerlerinin, turizme yönelik konaklama ünitelerinin, alışveriş ve yeme-İçme mekanlarının dahil edilmesi, alana hem bir dinamizm kazandıracak hem de bölgenin canlılığını gece gündüz ve uzun vadeli olarak korumasına yardımcı olacaktır. Yaratılacak bu yeni ortam hem İstanbullular hem yerel halk için fırsatlar sunacaktır.”* [45]

“Değişim ve yenilemeye öncülük etmek”; Bu proje Beyoğlu’nun tüm prestijini ve bölgenin değerini ortaya çıkaracaktır ve diğer yatırımcıların da harekete geçirecektir. Dünyada olan kentsel yenileme projeleri ve bir alanı kalkındırmayı amaçlayan projeler bölgede prestij proje rolünde olup ve bölgeye güvenlik hissini vermektedir. Böylece kent içinde yaşam kalitesi yükselecektir.

Projenin temel ilkelerini Prof.Dr. Sercan Özgencil Yıldırım 2007 avan proje raporunda şu şekilde anlatmıştır:

- *Projenin mevcut yapının ve şartların detaylı analizine-inşa edilmiş çevrenin potansiyelinin maksimize edilmesi;*

“Yenileme, kentsel geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerinde, alana müdahaleyi gerekli ve kaçınılmaz kılan şartların ve alandaki dejenerasyonda etkili olan dinamiklerin çok iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Doğru teşhis iyi bir tedavi için esastır. Proje amaçlarının tespitinin alanın sorunlarına odaklı olması hem projenin başarısı hem de başarının uygulama aşaması ve sonrasında değerlendirilebilmesi, ölçülebilmesi bakımından önemlidir. Beyoğlu Belediyesi tarafından, Tarlabası kültürel varlıklar ve mimari mirasın tespiti için envanter çalışması yapılmıştır. Yapısal durum analizi gerçekleştirilmiş ve her yapının dejenerasyon oranı tespit edilmiştir. Yenileme projesinin başlangıç aşamasında bu envanter yenilenmiştir. Tescilli yapılar hakkındaki kurul kararları toplanmış, projelendirmeye ışık tutacak raporlar hazırlanmıştır. Alanın kültürel varlıkları ve mimari mirası, fotoğraf ve video ile kayıtlara geçirilmiştir. Yenileme Kurulu, mimarlar ve diğer uzmanlardan oluşan ekipler alanda inceleme yapmıştır. Her bir tescilli yapı, yenileme öncesi ve sonrası durumu itibarıyla, karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır.”

[45]

- *Kültürel mirasın, genel dokunun ve morfolojinin korunması- Tarihsel ve mekânsal yapıya yabancılaşmadan yenileme;*

“Yukarıda da belirtildiği gibi fiziki potansiyelin kullanılması yenileme projelerinde hayati önem arz eder. Günümüzde artık fiziki yapının taşıdığı tarihsel değerlerin ortaya çıkarılmasının ve alanın kendine has özelliklerinin korunmasının, en başta projenin kendisine nitelik ve değer kattığı bilinen bir gerçektir. Bugün boş alanlarda yeni yaşam alanları yaratılırken bile bir bağlamın oluşturulmaya çalışıldığı, projelerin belirli konseptler üzerine oturtulmak istendiği gözlenmektedir. Oysa çalışılacak alan zaten bir bağlam sunuyorsa, buna uygun müdahale ve tasarım hem tasarımcıların hem yatırımcının hem de ilgili kişilerin arzuladığı yöntem olmaktadır. Bu çerçevede yalnızca tescilli yapıların değil, kamusal bellekte yer etmiş

kentsel imgelerin korunması ve yaşatılması, Tarlabası Yenileme Projesi'nde esas alınmıştır. Alanın mekânsal yapısının, sokak örüntüsünün, kısmen plan tipolojilerinin ve bina yüzeylerinin, kısaca alanın mimari kimliğinin, diğer alanlardan ayırıcı özelliklerinin, korunması projenin temel parametrelerindedir. Yenileme projesinin “koruma odaklı yenileme” örneği teşkil ettiği rahatlıkla söylenebilir. [45]

Korunması gereken tescilli yapıların cephelerinin yapısal durumları nedeniyle yeniden inşası, tüm bu özellikler dikkate alınarak, aslına uygun şekilde gerçekleştirilmektedir. Alanın mimari kimliğini oluşturan unsurların sürekliliğinin korunması sokağın kentsel öge olarak korunabilmesi için gerekli görülmektedir. Alanın farklılık yaratan bu unsurlarının ön plana çıkarılması, kimliğin korunması için gerekli görülmektedir.” [45]

Tarlabasının tarihi dokusu Neoklasik üslubunu taşımaktadır buna örnek olarak simetrik düzen ve kat silmeleri gibi öğeleri söyleye biliriz bunun yanında geleneksel Türk evi mimarisi de yer almaktadır, bunlar cumbalar ve cumbaların üstündeki balkonlar ve o balkonları çevreleyen dönem özelliğini taşıyan dökme demir korkuluklardır. Mevcut Cephelerde olan oranlar ve kat silmeleri bölgede bir düzen oluşturmakta olup yenileme projesinde bu düzen kayıp edilmemesi gerekmektedir.

“Tasarım odaklı yenileme”

Yenileme alanında yapılan çözümler tasarımı odaklı olmalıdır, alanı yeniden canlandıracak insanlar güven hissi yaratacak ve davetkar olacak şekilde tasarımlar yapılmalıdır. Bu yenileme tarihsel dokuyu ön plana çıkarabilecek şekilde tasarlanmalıdır.

2007 Onaylı avan projesinde farklı mimarların yaptıkları tasarımlar vardı ve her adayı birbirinden farklı kılan etkende buydu. Mimarlar ilk başta sorumlu oldukları adalarla sınırlı fikir üretip ve ondan sonra bir araya gelerek toplantılar yapıldı. Bu toplantılara mimarlar, danışmanlar ve belediye ve yatırımcılardan da temsilciler katıldı. Bu toplantı sonrasında bütüne yönelik kararlar alındı. Ve bu bağlamdaki ana karar yenilenen alanın tarihini yansıtacak ve bölgenin tarihinin korunması şeklinde olmuştur.

Prof.Dr. Sercan Özgencil Yıldırım yapılan tasarımlar ve toplantılar sonucunda ortaya konulan tasarım fikirlerini şöyle anlatıyor: *“Geçmişî taklit edilmesi yerine, dokuya uygun ve fakat günümüzün mimarisini yansıtan bir yaklaşım tercih edilmemiştir. Taklitler üretmenin tarihsel bilinci bulanıklaştırdığı düşüncesinden hareketle yeni yeni yapıların geçmişin biçimsel değerlerini aynen taklit etmemesi tercih edilmiştir. Tarih, mekânsal değer oluşturmakta, bu değer her taklit ile gücünü yitirmektedir. Taklit gününü yadsıdığı gibi geçmişe ait değer oluşturan öğelerinde etkisini azaltmaktadır. Neyin tarihi, neyin bugüne ait olduğu bilgisi kentsel bilincin oluşması için gereklidir. Zaman ve yer/mekân duyumunda kayıplara yol açan taklitlerin yabancılaştırmanın temel nedeni olduğu bilinmektedir. Bu çerçevede, yeni yapılaşma, tarihsel doku ile etkileşim içinde, günümüz mimarisini yansıtmaktadır.”* [45]

“Parsel bazlı değil ada bazında yenilenme “

Prof.Dr. Sercan Özgencil Yıldırım ada bazlı yaklaşımın nedenini şu sözlerle açıklıyorlar: *“Parsel bazında yenileme ile mekanların temel ihtiyacı olan yeterli Işık ve hava akışına kavuşması ve günümüzde yaşanabilir bir çevrenin yaratılması için gerekli görülen büyüklüklere ulaşamaması nedeniyle ada bazında yenileme tercih edilmiştir. Ada bazında yenileme yatay ve düşey sirkülasyon öğelerinin rasyonalize edilmesine imkân vermekte, böylece kullanılabilir alanın potansiyele uygun bir şekilde artırılması mümkün olmaktadır. Yenileme, parselin olanaklarıyla sınırlı kalmaksızın, adanın problemlerinin çözümüne yönelmektedir. Tarlabası silüetinde her parsel farklı bir yükseklikte olup, bu uyumsuzluk genel görünümü olumsuz etkilemektedir. Tarihi dokunun yapısı ele alındığında bu görünüm alana yabancı kalmaktadır. Ada bazında yenileme bu olumsuzluğu ortadan kaldırmaktadır. Adaların yükseklikleri arasında bir uyum yakalanmaktadır. Mülk sahipleri başta olmak üzere tüm ilgililerin sürece dahil edilmesi ve iş birliği kapsamının geniş tutulması Sürekli denetim- Esneklik Projenin, her aşamada değerlendirilerek, gereken durumlarda gözden geçirilmesi esastır. Değişen durumlara göre projelerde revizyonlar yapılmıştır.”* [45]

4.2.Projenin Genel Hedefleri

Projenin amacı ve ilkelerine bakıldığında yapılan yenilemenin genel hedeflerinde;

- Kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak,
- Alanın tarihini ve kültürel miras değerlerini yeniden bölgeye kazandırmak ve onu sürdürürebilmek,
- Şehrin en önemli merkezlerinden biri olan bölgede ekonomik Yaşamı Canlandırmak ve bölgenin de ekonomisinde katkıda bulunmak,
- Kentin yaşam kalitesini arttırmak ve kültüre dayalı etkenleri harekete geçirmek,
- Katılımı Sağlamayı söyleye biliriz.

Alanda mevcut olan sosyo -ekonomik sorunlar yenileme sayesinde örneğin fiziksel ve çeşitli projeler ve eğitim programları ile önemli ölçüde azaltılacak ve hatta yok edilebilecektir. Bununla birlikte alanda ve onun çevresinde mevcut olan tehlikeler ve tehditlerde yapılacak güvenlik destekleri ile azalacaktır. Fiziksel yenileme sonucunda, bölgenin tarihsel kimliği korunmuş olup, *yapı ve yaşana bilirlilik riskleri ortadan kaldırılacak*, mülk sahiplerinin yapıları değerlendirilecek ve bölgede yaşayanlar için güvenli ve çağdaş bir kentsel çevre yaratılacaktır. [43]

“Mekânsal, sosyal ve ekonomik boyutları ile ele alınması gereken Tarlabası Yenileme Projesinin, ‘örnek olma’ misyonu ve ‘yeni yaşam alanı yaratma’ vizyonu, projeden etkilenen tarafların ‘uzlaşma’ yoluyla projeye katılımlarının sağlanmasını hedeflemelidir. Tarlabası Yenileme Projesi günümüzde çok tartışılan “kentsel dönüşüm” ve “kentsel yenileme” kavramlarının içinin doldurulması ve yenilikçi yaklaşımların ortaya konulması açısından önemli bir laboratuvar niteliği taşıyacaktır”. [44]

Taslak planda, öncelikli olarak dört adet stratejik hedef ortaya konulmuştur:

- Yeniden yerleştirmeye yönelik çözümler ortaya konulması,
- Gelir yaratma ve gelir iyileştirme ortamlarının sağlanması,
- Sosyal gelişme ve bütünleşmenin sağlanması,
- Yerel bazlı örgütlenme yapısının oluşturulması. [44]

Restorasyon işlemleri esnasında mimari kaygılar Beyoğlu belediye 6.daire başkanlığı tarafından şöyle belirtiliyor:

Tarlabaşı 1.etap yenileme alanının Yapısal durumu (İTÜ İnşaat Fakültesi Yapı Statiği Bölümü tarafından hazırlanan statik raporlar esas alınmaktadır. **(EK-3)** ve tarihi doku içindeki konumu dikkate alınarak aşağıda belirtilen esaslar doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

- Tescilli yapıların bölgeye değer katan özgün ve nitelik kaybına uğramamış (değiştirilmemiş)olanlarına, plan ve cephenin muhafazası yoluyla restorasyonu önerilmiştir.
- İç mekanlarda taşıyıcı duvarları kaldırılarak özgün yapısı bozulmuş olan, ancak cephesi ve gabarisi ile sokağa kimlik veren tescilli binaların cephesinin, uygulama projelerinde belirlenecek statik durum ve yapıya özgü metotlarla korunmasına, plan yapılarının yeni projedeki işlevlerine uygun olarak yorumlanmasına çalışılacaktır.
- Kendi strüktürünü ayakta tutmasına imkân olmayan yapılar, kimi durumda sadece cephesi ile kimi yapılarda plan şemaları ile birlikte aslına uygun olarak inşa edilecektir. [43]

Bu yenileme projesinin özgün ve projeyi diğer yenileme projelerinden farklı kılan taraflarından biri parsel bazlı değil ada bazlı yapılmasıdır. Ada bazında yenilenmenin anlamı; mevcut birimlerin tek tek yenilenmesi yerine parsellerin tevhit kararı ile birleştirilerek yeniden daha büyük bağımsız bölümler tasarlanmasıdır. Bu durum Belediye başkanı tarafından şöyle özetlenmiştir; *“Bölgedeki parseller çok küçüktür. 28-30 metre karelik parseller geçmişte halkın ihtiyaçlarını karşılama da yaşam koşullarının değişmesi ile yetersiz kalmaktadır. Fonksiyonel kullanımlar için daha geniş parsellere ihtiyaç vardır”* [46]

Tarlabaşındaki yapılar genellikle küçük parsellerde inşa edilmiş ve tarihi mirasa sahipler ve günümüzdeki haliyle “çağdaş” ihtiyaçları karşılamamaktadır. Beyoğlu Belediye Başkanına göre “...dar sokaklar ve otomobiller için yeterli park alanının bulunmaması at arabalarının kullanıldığı bir dönemde inşa edilen bölgenin ‘çağdışı’ bir başka yönüdür.” [4]. Günümüzde çağdaş ihtiyaçlar genellikle modern evler ve otoparklar olarak belirlenmişlerdir ve bunun yanı sıra kimin ihtiyacı alanın ekonomik değerlerinin artması ile hedeflenmiştir. Aslında bu çağdaş ihtiyaçlar Tarlabaşı sakinlerinden gelen talep değil belki bölgenin potansiyel müşterilerinin ihtiyaçlarıdır. Örneğin küçük konutlar çağdaş ihtiyaçları karşılamamaktadır diye bir düşünce vardır ancak müşterilerin taleplerine bakılırsa büyük konutlara talebi düşünüldüğü kadar fazla değildir. Ve bu bilginin doğrultusunda projedeki 50-60 metrekare arasındaki birimlerin sayısı artırılmıştır (Kıvırcık, 2008). Tasarlanan avan projede her bağımsız birim için 25 metrekare otopark düşünülmüştür ki bu rakam konut başına iki otomobil alanı demektir. İhtiyaç duyulan bu durum bölgeye yerleşmesi düşünülen kitlenin ekonomik durumu hakkında fikir vericidir. Tarlabaşı sakinleri ile birebir yapılan görüşmeler otoparkın aslında bölge sakinleri için önemli bir ihtiyaç olmadığını ortaya koymaktadır. Bu araştırmalar sonucunda ekonomik durumu iyi olmayan mülk sahipleri için borçlanma miktarını minimuma indirmek amacı ile bazı adalarda otoparksız konutlar tasarlanmaya karar verilmiştir. [44]

4.3.Tarlabaşı 1.Etap yenileme alanı ile ilgili açılan dava

Tarlabaşı 1.Etap yenileme alanı ve onaylanmış Avan projeler ile ilgili Mimarlar Odası 22.04.2008 tarihinde, İstanbul 3. Daire Mahkemesinde projenin yürütülmesinin durdurulmasını ve onaylı 2007 Avan projelerin iptalini istemiş ve bununla ilgili bir dava açmıştır. Dava dilekçesindeki önemli hususlar aşağıdaki gibidir:

- “Mimari ve kültür mirasımız niteliğinde bulunan tescilli ve korunarak yaşatılması gerekli kâgir binaların tümünün yıkılmasını öngörmektedir.
- Yargılama konusu karar eki projeler koruma imar planları ve yapılaşma koşuluna bağlı olmadan ilave katlar ve bodrum katlar düzenleyerek parsel ve ada morfolojisi düzeninin dışında ve farklı farklı mimari anlayışlarla ada bazında rezidans ticaret ve alışveriş merkezi gibi kullanışlar önermektedir.

- *Bir SİT alanının bütünü için koruma planı yapılmadan ya da yapılmış koruma planına uyulmadan herhangi bir kısmı için projeler üretmek, bu projeleri onaylamak ve uygulamaya sokmak ciddi ve geri dönülmez kültür, çevre ve doğa katliamı yaratacak, hukuku ve uluslararası normları hiçe sayan bir uygulamadır.*
 - *Yargılama konusu idari işlem genel düzenleyici işlemlere, şehircilik ilke ve kurallarına, imar mevzuatına aykırıdır.*
 - *Kentsel sağlıklılaştırma, kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma gibi kavramlar ve idari işlemler doğru yerde ve doğru zamanda kullanılmadığı takdirde, tarihi doğal ve kültürel mirasımızın önceki elli yılın tahribatından daha büyük ve geri dönülemez kayıplar yaşayacağı kaçınılmaz bir gerçektir.*
 - *5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun ikinci maddesinin dördüncü paragrafının son cümlesi “Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır” cümlesindeki kamulaştırmanın yapılabileceğini ve bu durumda kamulaştırma kararının bir proje ile alınmış olduğunu ortaya koymaktadır. Yargılama konusu idari işleme dayanılarak hazırlanacak projelere göre “uygulama” ve kamulaştırma yapılması açıkça Anayasa’nın 35 inci ve 46’ncı maddelerine aykırıdır.*
 - *5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun sit alanlarında uygulanacak olmasına karşın, “Koruma Planlarına hiç değinmeyerek yalnızca “Yenileme projeleri”nden söz etmektedir. 5366 sayılı Yasa’nın 7 inci maddesinde yer alan “...diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz” hükmü yargılama konusu idari işlemin dayanağıdır ve açıkça Anayasa’nın 63’üncü maddesine aykırıdır.*
- Önerilen yenileme projeleri doğa, tarih ve kültürü korumayı değil, bunları rant getirici araçlara dönüştürmeyi hedeflemektedir.” [47]*

Bu dava sonucunda mahkeme 04.02.2010 tarihinde projenin iptaline ret kararı vermiş ve dava konusunda olan avan projelerin, yapı bazında tek tek incelenmesi, keşif gerektiğini, bilirkişi tarafından incelemesi sonucuna göre karar verileceği belirlenmiştir.” [23], [48]

4.4. Tarlabası 1.Etap yenileme proje alanı

Tarlabası 1. etap proje alanı⁶ , Tarlabasının toplamından %3'alanını kapsamakta 1.etap proje kapsamında olan alanın yüzölçümü 20.000 m2'dir. Bu alanda toplamada 278 adet bina mevcuttur bunlardan 210 adedi tescilli yapıdır. Ve toplam tapu adedi Kat mülkiyeti olan tapular dahil 443 adettir. [38]

Tarlabası I. Etap Yenileme proje alanı Taksim Meydanı'na 370 metre, İstiklal Caddesi'ne 200 metre ve Haliç'e ortalama 1300 metre mesafededir. Şekil-15'tede görüldüğü üzere alan İstiklal caddesine paralellik gösteren Tarlabası bulvarı üzerinde ve istiklal caddesine düşey kısmında olan sokaklarla bağlanmıştır.



Şekil.14. 1. Etap yenileme proje alanı

Tarlabası ile ilgili tez çalışması yapan Bediz Yılmaz, Tarlabası yenileme projesi ile ilgili şöyle bir düşünceye sahiptir: Tarlabası projesi aslında yenileme projeden daha fazla bir soylulaştırma projesidir. Yapılacak bu proje Sermayenin, üst sınıfların ve burjuvaların hizmetinde olacak tarzda bir projedir ve yenileme alanı tamamlandıktan sonra diğer bölgelerden kopuk ve ayrıştırılmış bir bölge haline gelecektir. [29]

6. Bülbül, Çukur ve Şehit Muhtar mahalleleri sınırları içinde kalan alan

Tablo.1. Tarlabasında Yer Alan Binaların Fiziksel Durumu. [28]

Mahalleler	İyi Durumda	Hasarlı	Kötü Durumda	Toplam
Bülbül	%10,7	%77,5	%11,7	%66
Çukur	%44	%48,6	%7,3	%33
Şehit Muhtar	%19,6	%63	%17	%65
Toplam	%26,8	%62,3	%10,8	%100

Tarlabası, eski zamanlardan itibaren konut alanı olarak kullanılmaktaydı, ancak Tarlabasının yeni sakinleri zaman içinde binalarda değişikliklerle yaparak, yapıyı konut haricinde ticarethane, depo vb. fonksiyonlarla kullanmaya başlamışlardır. Binaların işlevleri zaman dilimine ayrılarak (gece ve gündüz olarak) ve binaların konumu ile bağlantılı olacak şekilde farklılık göstermektedir. Ana aks üzerinde yer alan binaları genellikle ticaret merkezi olarak işlevlendirilmişlerdir zemin katları mağaza, bodrum katları ise depo alanı olarak ve imalat işleviyle kullanılmaktadır. Bu yapıların üst katları ise konut olarak kullanılmakta olup ve konut ve ticaret birimleri iç içe kullanılmaktadırlar bu nedenle ‘de güvenlik bu yapılarda yetersiz durumdadır. [28]

Tarlabasında en yüksek popülasyona sahip olan mahalleler sırası ile

- Bülbül Mahallesi 5317 kişi
- Çukur Mahallesi 4589 kişi
- Şehit Muhtar mahallesi 2030

Bu üç mahallenin popülasyonu Beyoğlu’nun diğer mahallelerinden yüksektir.

Enlil ve Dinçer’in 2000 yılında yaptıkları araştırmalara göre: *Tarlabası nüfusunun %51’i bölgeye 90’lardan önce yerleşmiştir ve bu gruba “eski göçmenler” denmektedir. %27’si 90’dan sonra bölgeye gelmiştir ve bu gruba “yeni göçmenler” denmektedir. Bölgede ikamet edenlerin %18’i ise kaçak göçmenler ve marjinal gruplara ait ötekileştirilmiş kişilerdir [25]*

İTÜ inşaat Fakültesi Yapı Anabilim dalı öğretim üyeleri tarafından, Tarlabası 1.Etap Yenileme Projesi kapsamında hazırlanan, proje alanında bulunan tescilli binaların taşıyıcı sistemlerinin genel durumları hakkındaki ön teknik rapora göre; tescilli binaların neredeyse tamamının gerek cumbalar ve gerekse taşıyıcı sistemleri ile duvarları bakımından sakıncalı durumda olduğunu göstermektedir [4]. **(EK-3)** Alanda mevcut olan tescilli yapıların sayısına bakıldığında elde edilen sonuç çok büyük bir önem taşımaktadır.

4.4.1.Tarlabası Projesinde Mevcut Durumun Tespiti ve Analitik Çalışmalar

1.Etap yenileme projesinde Beyoğlu Belediyesi tarafından yapılan analizleri dikkate alarak avan proje tasarımı yapılamaya başlamıştır, bu analizlerden birkaçı:

- Mevcut ulaşım sistemi
- Çevre kullanımı ve çevre yükseklikleri
- Altyapı bilgileri
- Yenileme alanının sosyal haritaları ve istatistik çalışmaları
- Arazi kullanımı
- Yapı durumu
- Yoğunluk analizi
- Mülkiyet durumu
- Saçak kotları
- Kat adetleri
- Yapı cinsi
- Dolu-boş yapı analizi (kullanan-kullanmayan)
- İskanlı ruhsatsız analizi vb. **(EK-4)**

Proje, pek çok Avrupa ülkesindeki yenileme çalışması izlenerek oluşturulmuştur. Eski esere sahip olan ülkelerde Örneğin Londra, Edinburgh, Paris Kentlerindeki yenileme yaklaşımları ve metotları ile Tarlabası alanının yenilenmesi düşünüyor.

Tarlabaşı projesi, bölgenin kendine has mimari karakteri. Yaşayanların sosyal profili ve gereksinimleri dikkate alınarak oluşturulmuştur. Bu bilgiye ulaşmak için kapsamlı anket çalışmaları, fiziksel ve sosyal doku analizleri yapılmış, bina envanterleri, plan şemaları belirlendikten ve cephe rölöveleri tamamlandıktan sonra, sonuç ürünü olarak Avan proje elde edilmiştir. Projede sokakların hem morfolojisi hem adları aynı kalacaktır. [43]

5366 sayılı yasa ve uygulama yönetmelikleri gereği Yenileme Avan Projesinin onayı, proje paydaşlarını yasal taraf haline getirmektedir. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği: *“MADDE 16- Yetkili idareler tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan etap proje ve programları meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur. Onayı müteakip yenileme Avan projesi ile etap proje ve programlarının uygulanmasına, Kanun hükümleri çerçevesinde başlanır.”* [41]

4.4.2. Tarlabaşı yenileme alanı ulaşım

4.4.2.1. Tarlabaşı yenileme alanı Mevcut ulaşım

Beyoğlu belediye tarafından yapılan analizlerde Yenileme alanı içinde ve çevresinde farklı derecelerde ulaşım aksları mevcuttur. **(EK-4I)**. Tarlabaşı bulvarı 1.kademeli, Sakızağacı caddesi 2.kademeli yoldur ve Tarlabaşı yenileme alanı içinde bulunan kısmı ise çoğunlukla 3.kademeli yollarla çevrilmiştir. Yenileme alanı kentin önemli merkezi noktalarından birindedir ve onlara bağlıdır bunun yanı sıra güneyden geçen Tarlabaşı bulvarı İstanbul trafiğinde önemli bir aks oluşturuyor Tarlabaşı bulvarını Dolapdere'ye bağlayan önemli bir aks olan Sakızağacı caddesi yenileme proje alanının içinde yer almaktadır diğer sokaklar daha geri planda 3.kademeli ve motorlu araç trafiğine açıktır. Bu alanda bulunan yollar hem ulaşım ve hem de kaldırımlarıyla beraber araç parkı için kullanılıyorlar. [4]

Yenileme alanı ulaşım Master planı, Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir tarafından hazırlandı. 2007 avan proje raporunda yenileme alan mevcut ulaşımını şöyle anlatmışlar:

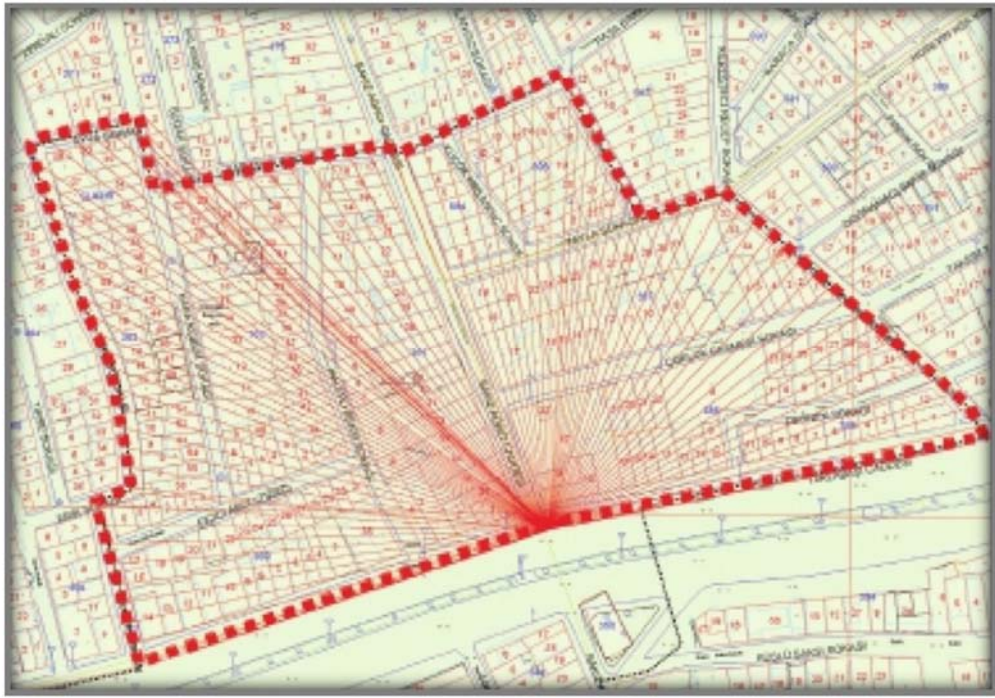
“Tarlabaşı Yenileme Alanı'nda yer alan dokuz yapı adasının taşıt erişimi, genel olarak Tarlabaşı Bulvarı'ndan sağlanmaktadır, Tarlabaşı Bulvarı, bu kesimde, her yönde dörder şerit olmak üzere, refüjlü ve iki yönlü olarak araç trafiğine hizmet vermektedir, Kentin en önemli ve geniş arterlerinden birisi olan bulvar, 1986 yılında büyük ölçekli bir kamulaştırma sonucu, bölgedeki tarihi dokunun da önemli ölçüde tahrip edilmesi ile oluşturulmuştur, Ancak, herhangi bir yolun ya da koridorun kapasitesi o yol üzerinde bulunan ve şişe boynu olarak isimlendirilen "en dar kesim" in kapasitesi tarafından belirlenmektedir, Başka bir deyişle, taşıt yolunun kapasitesi, yani normal yol ve trafik koşulları altında, belirli bir süre içerisinde, yolun belirli bir kesiminden bir yönde geçmesi beklenen en fazla taşıt sayısı, yol üzerindeki en düşük kapasiteli kesime göre belirlenmektedir. Bu nedenle, proje alanı önündeki kesimde, her yönde dört şeritli olarak düzenlenen Tarlabaşı Bulvarı'nın üzerinde, özellikle sabah ve akşam doruk saatlerde önemli trafik sıkışıklıkları ve gecikmeler gözlenmektedir.” [49]

Tarlabaşı yenileme alanının Tarlabaşı bulvarına bağlayan 2.kademeli olan yenileme alanının ortasında Sakızağacı caddesi, batıda yer alan Keresteci Recep sokak ve doğuda yer alan Çukur sokak 3.kademeli yollardır. Tarlabaşı bulvarı dalan zamanında yapıldığında bulvar boyunca farklı yükseklikler ortaya çıkmıştır.ve bundan dolayı yenileme alanı bulvardan hem kopuk bir şekilde ve hem araçların giriş ve çıkışı için olanaklar ortadan kalkmıştır. Bu caddeler içerisinde sadece ortada olan Sakızağacı caddesi iki dar şerite sahip ve araç trafiğine açıktı. Bu cadde kuzey güney yönündedir ve tek yönlü olarak kullanılıyordu. Bölgede bulunan diğer caddeler ise dar olduklarından dolayı ve yoğun bir şekilde araç park edilmesi sebebi ile sadece yerel akımlara hizmet veriyor.

Yenileme alanına ulaşım açısından bakıldığında yoğun bir ağı içerisinde yer aldığı gözükmektedir, Mevcut ulaşım yollarının alandaki trafikte önemli bir rolü vardır motorlu araç trafiğinin yoğunluğu ve kontrolsüzlüğü, kamusal mekanların olmaması sokaktaki insanlar özellikle çocuklar için tehlike oluşturuyor. Sokakların dar olması,

otopark eksikliği, alanın yoğun bir nüfusa sahip olması ve çoğu insanların işsiz olması ve bundan dolayı zamanlarını sokaklarda geçirme nedeni ile sokaklar birçok yerde kullanılmaz ve yaşanılmaz hale gelmiştir.

Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir proje alanında mevcut arterlerden şöyle bahsetmişler: *“Proje alanı ve yakın çevresindeki arterler harita.7.'de gösterilmiştir, Şekil-15 de görülen yol ağında, Keresteci Recep ve Çukur sokakların Tarlabasına bağlandıkları noktalarda yer alan yükselti farklarına benzer şekilde, Karanlık Bakkal Sokağı'nın, Kara kurum ve Budak sokaklar arasında yer alan kesiminde de araç trafiği erişimi bulunmamaktadır. Sonuç olarak, proje alanındaki mevcut yol ağı, elverişli bir araç sirkülasyonu, araç trafiği için yeterli genişlikleri ve yol Sürekliliği sağlamaktan uzak bir yapı sergilemektedir.”* [49]



Şekil.15. Proje alanında mevcut yol ağı [49]

Bölgedeki ulaşım ağından sorumlu olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi yenileme proje çalışma alanına özel, önemli bir ulaşım altyapısı, yatırım kararı veya planı bulunmamaktadır. Bu veriler ve Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir anlatımları ile ve mevcut trafik durumunu bakıldığında araç trafiğinde kullanabilecek iki seçenek mevcuttur, Keresteci Recep ve Çukur sokaklar kot farklılıklarından dolayı Tarlabası bulvarından giriş çıkışı mevcut değildir. Sakızağacı

caddesi ise kuzey güney yönünde Tarlabası bulvarını Dolapdere'ye bağlamaktadır ve tek yönlü olarak kullanılmaktadır ama Tarlabası bulvarından caddeye girilmiyor bulvardan gelen tek kullanabilecek cadde Halepli Bekir sokaktır ve Dolapdere'den Tarlabası bulvarına gelen araçlar Sakızağacı caddesini kullanıyorlardı.

4.4.2.2. Tarlabası yenileme alanı için önerilen ulaşım

Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir Tarlabası yenileme alanının ulaşımı için bir öneride bulunmuşlar bununla ilgili araştırmalarını şu sözlerle ortaya koymuşlar:

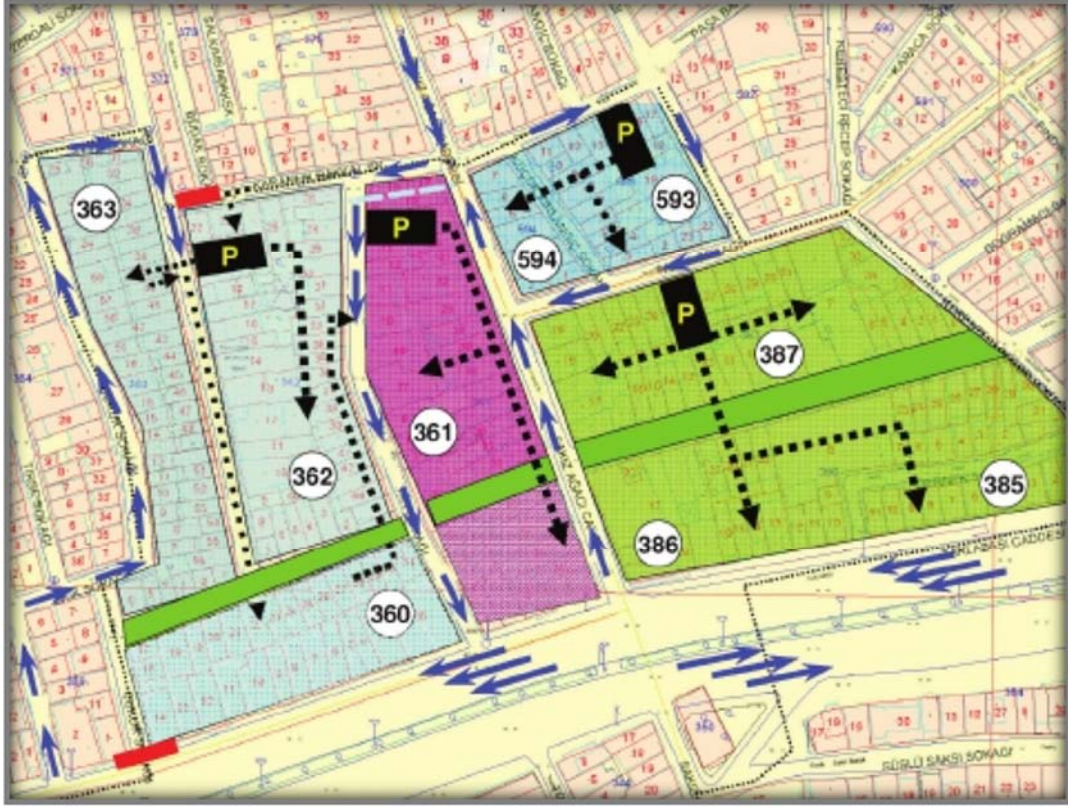
“Tarlabası Yenileme Alanı'nın yakın çevresinde bulunan arterlerdeki yaya/trafik sirkülasyon şeması ile otopark giriş ve çıkış noktaları için avan proje düzeyinde önerilerin geliştirildiği bu çalışma, proje alanının çevresindeki mevcut arazi kullanımını, trafik sirkülasyon şemasını, toplu taşıma sistemi ve incelenen arterler üzerindeki mevcut yaya — araçlı yolculuk taleplerini veri olarak kabul eden, gözleme dayalı bir değerlendirme olarak kabul edilmelidir. Uygulama aşamasına geçilmeden önce, proje alanında önerilen yeni kullanım biçimlerinin gelecekte yaratması beklenen yolculuklar, bu yolculuk taleplerinin gün içerisindeki saatlere dağılımları, hangi ulaşım türleri ile yapılacağı (türel dağılım), ortaya çıkması beklenen araç trafiği, bu trafiğin saatlere dağılımı ve yakın çevredeki yollar üzerindeki Olası etkilerinin tahmin edilmesi yararlı olacaktır. Ayrıca, Tarlabası Bulvarı için önerilen düzenlemenin, bulvar boyunca uygulanıp uygulanamayacağını belirlemek için, arterin bütününi göz önüne alan kapsamlı bir koridor etüdü yapılmalıdır. Bilindiği gibi, kentsel tasarım düzenlemelerinde, yayaların yoğun olarak bulunması beklenen bölgelerde, yayaların konforlu ve güvenli dolaşabilecekleri, kentsel hizmetlere kesintisiz olarak erişebilecekleri mekanları yaratmak, şehir planlamasının vazgeçilmez önceliklerindedir. Ancak, bu bölgelerde yer alan iş kollarının yaşayabilmesi ve servis alabilmesi için, araç erişiminin de bulunması gerekmektedir. Bu nedenle, yaya trafiğinin yoğun olduğu ve trafik sirkülasyonu için alternatif güzergahların bulunduğu durumlarda, belirli arterleri araç trafiğine kapatarak yaya yolları oluşturmak, öncelikle uygulanan bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Bu projede de bölgedeki yaya konfor düzeyini ve güvenliğini yükseltebilmek amacıyla, araç trafik sirkülasyonunun belirli akslarda toplanarak, fiziksel nitelikleri (düşey eğim, genişlik v.b.) yürümek için

elverişli, olabildiğince uzun bir yaya aksı oluşturulması önerilmiştir. Tarlabası Bulvarı'na paralel olarak uzanan, Çöplük Çeşmesi ve Fıçıçı Abdi sokaklarının, oluşturulacak yaya aksı için elverişli konumda oldukları düşünülmektedir. Bu sokakların güney cephelerinde bulunan adalar üzerinde, otel, apart otel, ofis gibi yoğun yaya kullanımı yaratması beklenen fonksiyonlarının yer alacak olması, önerilen yaya aksını güçlendirecek unsurlar olarak öne çıkmaktadır.” [49]

Yenilme alanının Mevcut durumuna bakıldığında Eski Çeşme sokak ile Fıçıçı Abdi sokak arasında 361 ada mevcuttur. Ve bu yaya yolu arada kesintiye uğruyor. Yaya aksının devamını sağlamak için Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir 361 ada içiresinden geçen bir yaya aksını önermişler. Ve bu yaya aksı dışında kalan yolları araç trafiğine açık olacak şekilde öngörmüşlerdir.

Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir ulaşım yolları önerisini şu sözlerle devam ediyorlar:

“Keresteci Recep ve Çukur sokakların Tarlabasına bağlandıkları noktalar ile Karanlık Bakkal Sokağı'nın, Karakurum ve Budak sokaklar arasında yer alan kesiminde, yükselti farkları nedeniyle, araç trafiğine uygun bağlantılar bulunmamaktadır. Bu yükselti farklarının ortadan kaldırılabilmesi için bölge bitişiğinde yer alan diğer adalarda ve Tarlabası Bulvarı'nda, düşey doğrultuda bir düzenleme yapılması gerekmektedir. Böyle bir düzenleme, bu çalışma sınırlarını ve kapsamını aşmakta olup, bölge bütününe yönelik bir çalışmayı ve uygulamayı gerekli kılmaktadır. Bu nedenle, söz konusu eşiklerin bulunduğu noktalardan araç erişimi olmayacağı öngörülerek, araç trafik sirkülasyonu için, mevcut diğer arterler değerlendirilmiştir. Bölgedeki mevcut yapılaşma ve yol genişlikleri göz önüne alınarak, taşıt yollarının tek yönlü olarak trafiğe hizmet vermesi önerilmektedir. Çalışma alanı için önerilen trafik sirkülasyon şeması Şekil -18'de verilmiştir.” [49]



Şekil.16. Proje alanı içinde önerilen yol ağı. [49]

Şekil-16'e bakıldığında Dolapdere caddesi Tarlabası bulvarına bağlanmıştır bu bağlantı iki arterden verilmiştir birisi Sakızağacı caddesi diğeri ise Halepli Bekir sokak. Bu öneride Her iki sokakta tek yönlü olarak kullanılacaktır Sakızağacı caddesi Tarlabası bulvarından gelen araçları Dolapdere'ye bağlama üzere yönlendirilmiş ve Halepli Bekir sokak ise Dolapdere'den gelen araçları Tarlabası bulvarına bağlayacak yöndedir. Ancak bu bağlantıya bakıldığında, yeni öneride Sakız Ağacı Caddesi-Karanlık Bakkal Sokağı Halepli Bekir Sokağı güzergahı kullanılarak sağlanacaktır.

Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir trafik sirkülasyonunu ve alanda otopark önerisini şu şekilde anlatıyorlar:

“Trafik sirkülasyon şeması, proje alanının batı kesiminde yer alan 360, 362 ve 363 no. Lu adalara gelen araçların, peşkir Sokak — Erik Sokağı — Çukur Sokağı — Affa Sokağı — Karakum Sokağı güzergahını kullanacakları şekilde düzenlenmiştir. Mimari projelerde, bu üç ada otoparkının ortak Olacağı ve gene her üç otopark çıkışlarının Halepli Bekir Sokağı üzerinde yer alacağı şekilde düzenleme yapılmıştır, Benzer şekilde, 385, 386 ve 387 nolu adaların Otoparklarının da Tavla Sokağa

üzerinde düzenlenecek tek bir otopark giriş ve çıkış noktasından hizmet alacakları şekilde düzenleme yapılmıştır. Böylece bir yandan, otopark giriş ve çıkış noktaları toplulaştırılarak kontrol kolaylığı sağlanmış, diğer yandan da yollar üzerindeki araç sirkülasyonu azaltılmış olmaktadır. Ancak uygulama aşamasına geçilmeden Önce, proje alanında önerilen yeni kullanım biçimlerinin gelecekte yaratması beklenen araç trafiği, bu trafiğin saatlere dağılımı ve otopark giriş ve çıkışlarında öngörülen saatlik araç sayıları tahmin edilerek, yeterli giriş ve çıkış kanalı sayısının belirlenmesi gerekmektedir, Trafik sirkülasyon şeması ve otopark giriş-Çıkış noktaları göz önüne alındığında, Halepli Bekir Sokağı üzerinde, 360, 362 ve 363 nolu adalar ile 361 nolu adanın otopark çıkışlarının yer aldığı noktalarda, akan trafik ile otoparklara giriş-çıkış yapan araçların kesişmesi nedeniyle bazı sıkışıklıkların yaşayabileceği söylenebilir.” [49]

Halepli Bekir sokağı Dolapdere'den gelen araçlar kullanmakta olacakları için 362 ada da olan otopark çıkışında yoğunluk yaşana bilecektir. Bu arter üzerinde mevcut olan kurb yarıçaplarının küçük olması da şehir plancılar tarafından saptanmıştır.ve bu nedenle eğer güvenlik açısından da önlemler alınırsa önemli bir sorun yaşanmayacağı düşünülmüştür.

Prof. Dr. Haluk Gerçek ve yüksek şehir plancısı Orhan Demir Sakız Ağacı Caddesi'nden Karanlık Bakkal Sokağı'na sağa dönüş ve Karanlık Bakkal Sokağı'ndan Halepli Bekir Sokağı'na sola dönüşü için önerdikleri düzenlemeler şöyledir:

“Sakız Ağacı Caddesi'nden Karanlık Bakkal Sokağı'na sağa dönüş ve Karanlık Bakkal Sokağı'ndan Halepli Bekir Sokağı'na sola dönüş için yeterli alan yaratılabilmesi amacıyla, 361 no. lu adanın Karanlık Bakkal Sokağı'na cephesi bulunan ve tescilli olmayan yapıların yeniden inşa edilirken bir miktar geri çekilerek, yolun bir miktar genişletilmesi önerilmektedir. Burada önerilen dönüşlerin Ulaştırma planlaması terminolojisine "trafiğin hafifletilmesi" (traffic,calming) ya da "hız yönetimi" olarak giren kavram ile de örtüştüğü düşünülmektedir. Bölgedeki yaya konforunu artırmak, yayalar ve taşıtlar için güvenliği arttırmak üzere, araçların hızları ile araç sayısını azaltıcı önlemleri içeren ve ulaştırma planlaması terminolojisine "trafiğin hafifletilmesi" (traffic,calming) ya da "hız yönetimi" olarak giren bu kavram, değişik kaynaklarda değişik biçimlerde tanımlanmakla birlikte, tüm

tanımlar, araç hızının azaltılması, güvenliğin ve yaşam kalitesinin artırılması hedefini paylaşmaktadır. Burada da Dolapdere Caddesi Tarlabası Bulvarı bağlantısının, Sakız Ağacı Caddesi üzerinden doğrudan olması yerine söz konusu yeni güzergaha alınması, güzergâh üzerindeki araç hızlarının bir miktar azalması ve transit trafiğin bir bölümünün başka güzergahlara kayması sonucunda doğuracağı için olumlu bir düzenleme olarak değerlendirilmektedir". [49]

4.5. Tarlabası 1.Etap yenileme alanındaki kentsel konum ve ilişkileri

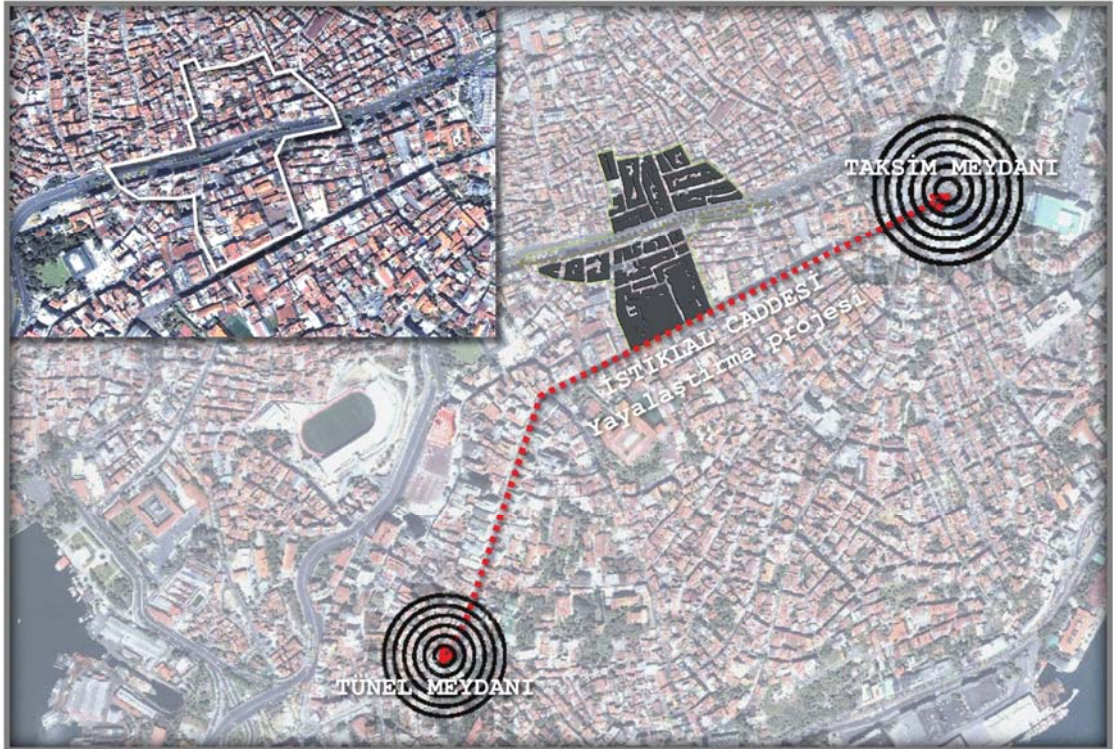
Prof.Dr. Güzin Konuk MSGSÜ Şehir ve Bölge planlama bölüm başkanı ve Tarlabası yenileme projesi danışma kurul üyesi 2007 avan proje raporunda Tarlabası 1.Etap yenileme alanındaki konum ve kentsel ilişkileri şöyle anlatmışlar:

- *"Konum ve ilişkilerine baktığımızda taksim meydanının önemli merkezlerle güçlü bağları olduğu, kentin kuzey/ güney "MIA" aksının da odağında yer aldığı görülmektedir. [50]*



Şekil.17. Fiziksel Planlama Master Kararlar [50]

- Ayrıca Haliç ve tarihi yarımadaya yakınlığı da kentsel ölçekte önemli, güçlü bağlarını ortaya koymaktadır. Kentsel projelerinde bu alanda yoğunlaştığı görülmektedir.
- Proje alanı doğu / batı yönlerindeki iki büyük ulaşım aksına Dolapdere üzerinden ya da Taksim-Şişli-Mecidiyeköy üzerinden bağlanmaktadır.
- Tarihi yanmada da 3000 yıl öncesine dayanan ticaret aksı önce Kabataş daha sonra Taksim- Harbiye-Şişli-Mecidiyeköy-Büyükdere yönünde kentsel omurga niteliğinde ilerlemektedir. Bu aksın gelişiminde TEM ve E5 otoyolları / Boğaziçi Fatih köprüleri doğal olarak çekicilik yaratır. Taksim- Beyoğlu aksı da 19.yy'dan bu yana İstanbul'un bu nitelikte önemli bir merkezi olmuştur. Taksim-Şişhane aksı daha önceleri Beyoğlu-istiklal caddesi ile sirkülasyonu sağlarken 1985 döneminde yayalaştırılarak bu rolü Tarlabası aksına yönlendirmiştir.
- Tarlabası kentsel koruma ve yenileme proje alanı Beyoğlu kentsel sit alanı içinde tanımlanan 6 yenileme bölgesinden birisidir.” [50]



Şekil.18.İstiklal caddesi yayalaştırma projesi [50]

4.5.1. Tarlabaşı 1.Etap yenileme alanındaki kentsel ilişkileri

Tarlabaşında yenileme alanının kentsel ilişkilerine bakılırsa proje alanının Taksim- Şişhane aksı üzerinde olduğu görülmektedir ve ulaşım ilişkileri bağlamından güçlü kentsel ilişkileri mevcuttur. Bölgede bulunan Taksim meydanı önemli bir ulaşım ağıdır ve Boğaziçi, Kabataş ve tarihi yarmada ile güçlü bağlantısı bulunmaktadır. Yenileme alanına yakın mesafede olan Beyoğlu-istiklal caddesi yaya yolu, taksim Kabataş yolu tarihi funiküler aksıdır ve metro hattı ile alan maslağa kadar bağlanmaktadır ve bu çok yönlü ulaşım hatları alanın kentsel ulaşım ilişkisini güçlendirmektedir. Ayrıca bir turizm merkezi olan İstiklal caddesine ve Tarihi Galata kulesine yakın mesafededir. Yenilenme sonrası bu alan'da kentsel ilişkilerinden dolayı bir turizm merkezi haline gelecektir.

Prof.Dr. Güzin Konuk alanın kentsel ilişkilerinden şu şekilde bahsetmiştir;

- *Tarlabaşı geleneksel bir kentsel doku içinde bulunduğu mahalleler bazında ve sosyal bağlamda eski mahallelerin izlerini sürdürdüğü görülmektedir.*
- *Jeolojik yapıda güçlü ve yerleşime uygun olarak tanımlanan alanda olduğu bilimsel verilerden aktarılmaktadır.*
- *Topografi açısından Beyoğlu sırt yapısı üst platformunun bir yandan Boğaziçi-Kabataş-Tophane yönünde alçaldığı, diğer yandan da Dolapdere'ye doğru hızla alçalarak her iki yönde sırt teşkil ettiği görülmektedir.*
- *Kentsel dokunun Beyoğlu-istiklal caddesi kuzey cephesi olarak parçalandığı, farklılaştığı izlenmektedir. Kat adetleri, arazi kullanımı, yapı cinsi, yapı durumu bağlamında hep bu geleneksel doku niteliğini taşıdığı görülmektedir.*
- *Mülkiyet bağlamında yakın çevre içinde çoğunlukla şahıs mülklerinin olduğu görülmektedir.*
- *Mekân kimliği açısından tanımlanan bu bölge içinde yer aldığı Tarihi kent merkezi kimliği, Tarihi Yarımada ve yakın çevre ilişkileri göz önüne alındığında,*
 1. 1. derece arkeolojik sit
 2. kentsel sit
 3. kentsel arkeolojik sit
 4. kentsel tarihsel sit
 5. koruma alanları

Olarak belirlenen alanların hassas çevresi içinde yer aldığı izlenmektedir.

• *Kentsel üst Ölçek ilişkilerinde Taksim Meydanı ve Tünel-Galatasaray-Taksim aksının, gerek doğal, tarihsel ve gerekse de işlevsel kentsel olduğu izlenmektedir. [50]*

Prof.Dr. Güzin Konuk alanın kentsel tasarımı hakkında düşüncelerine şu sözlerle anlatmışlar:

• *Kentsel tasarım bağlamında Tarlabası kentsel koruma ve yenileme alanı, tüm kavramsal yaklaşımlardan yola çıkarak kentsel tasarım bağlamında önemli / öncü bir proje alanıdır. [50]*

Tarlabası İstanbul'un eski semtlerinden biridir ve bu anlamda orada yapılacak yenileme ve kentsel koruma dikkat çekicidir. Alan konumu dışında diğer özelliklerini çoğunlukla kayıp etmiştir. Bu yüzden bu yenileme uzun soluklu ve detaylı bir çalışma gerektiren bir projedir. Ve gelecek zamanda yapılacak diğer projelere de örnek ve öncü proje olarak adlandırılıyor.

• *Bu özelliklerini süreç, tarih, kimlik anlamında güçlü bir biçimde ortaya koymaktadır. Proje alanı yakın çevresini dolu-boş analizi ilişkilerinde incelediğimizde İstiklal caddesi-Tarlabası caddesi yoğun kentsel dokuyu yansıtmaktadır. Yapı adası / sokak bazındaki bu yerleşme dokusu çok sık bir dokudur. Bu dokusal nitelikte alanı karartmıştır. Yapısını oluşturduğu Tophane ve Galata yönlerinde bu dokunun çözüldüğünü görmekteyiz.*

• *Doku içinde konsolosluklar, okullar, resmi yapılar, dini yapılar tek farklılaşan ve boşluk oluşturan alanlardır.*

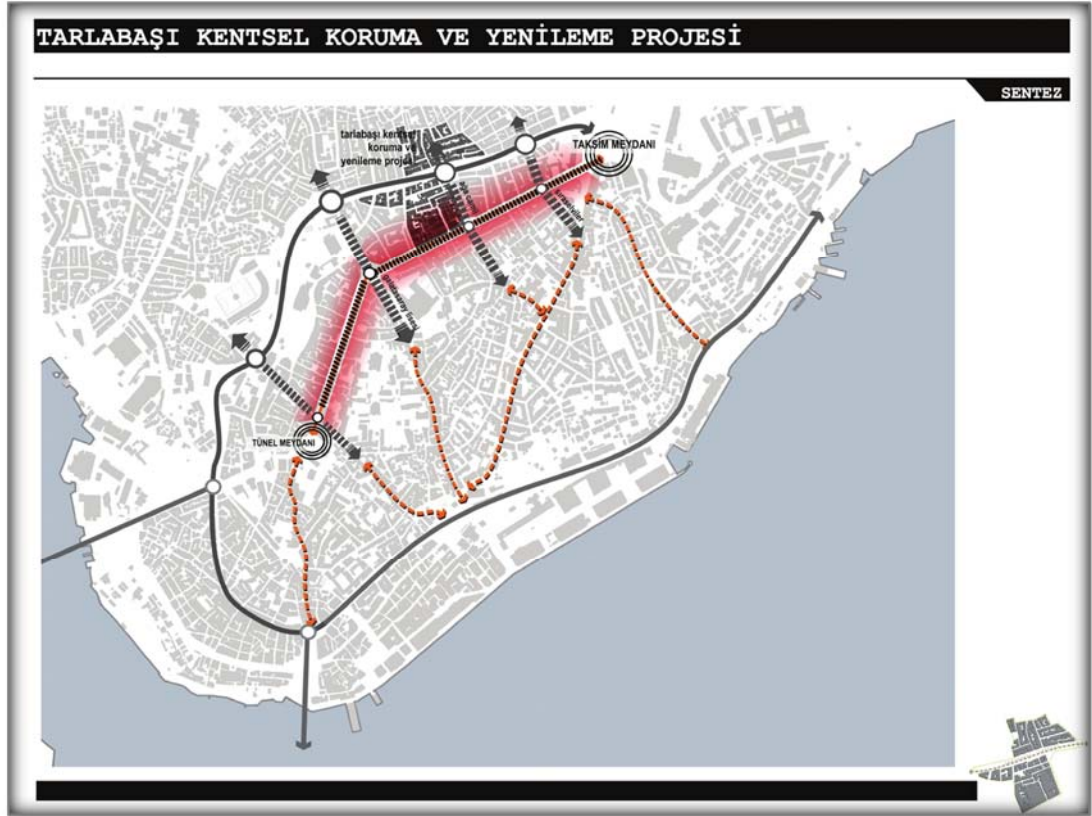
• *Yine tarih ve kimlik ilişkileri anlamında Taksim-Tünel aksının kentsel imaj analizinde önemli odakları barındırdığı, kimi yerde ise nirengiler ile kente sıkı sıkıya bağlandığı görülmektedir. Proje alanı çok yakın çevresi kent belleği / kolektif bellek ilişkisi anlamında çok önemli bir alandır. Dolayısıyla kentin okunması ve izlenmesinde, anlam değerleri ile buluşmasında, imaj olarak yer alması ve kentliyi kentte oryente etmesinde önemli belirleyiciler olarak bulunmaktadır ya da süreç içinde oluşarak yer almaktadır. Bu nedenle; kentsel sistem ile ve proje alanı ile kentsel imaj*

bağlamında güçlü bir bağ kurulmakta ve bağlamsal ilişkilerin gücü ortaya çıkmaktadır.

• Kamusal bağlamında Taksim, Beyoğlu önemli alanlardır. Tarlabası caddesi ise ancak kaldırımları ile kamusal ilişkilere zemin hazırlamaktadır. Özel ve yarı özel alanlar çoğunluktadır. Kamusal ve yarı kamusal alanlar ile yatayda değil düşeyde, kuzey güney ilişkisi ile ilişkilenebilir. [50]

Proje alanı mekânsal açıdan geçilemez bir hale gelmiştir bulunduğu alanda yaya aksı olarak nerdeyse tamamen kendi tabirleriyle “yabancılara kapalı” olarak belirlenmiştir ve bu nedenle bölge akışkanlığını kayıp etmiştir. Burada bulunan duraklar genellikle Tarlabası bulvarı üzerindedir ve bu nedenle Dolapdere’ye ulaşım sağlanmamaktadır. Bu alanlardan geçiş gece ve gündüz zamanlarında da farklılıklar göstermektedirler, gündüz daha güvenli bir şekilde alandan geçilmektedir, ancak gece saatlerinde alana gire bilmek nerdeyse imkânsız haldedir.

• işlevsel çeşitlilik mekâna zenginlik katmakta ancak cadde boyunca sınırlı kalıp içeriyle ilişkilenebilmektedir. Sentez şemada(Şekil-19) izlendiği üzere, proje yakın çevresinde yer alan odaklar Taksim ve Tünel meydanı temel belirleyicileridir. Beyoğlu yaya akışı da kentsel ölçekte çekici bir kent koridorudur. Bu kamusal alanın akışkanlığı tramvay ile doğu-batı yönünde kurulurken kuzey güney ilişkisi üç önemli aksla sağlanmayı hedeflenmektedir. İlki, Galatasaray lisesi Tophane aksı olup Dolapdere’ye kadar inmektedir. Diğerleri ise Tophane-Sıraselviler aksları olup meydana yakın olan Sıraselviler ile Talimhane’yi ilişkilendirmektedir. Proje alanının içinden gelen aks ile omurga nitelikli olup Tarlabası’nın en güçlü odak / aks ilişkisidir. Ağa cami yanından geçerek ve Beyoğlu yaya aksını dik keserek akışkanlık ve geçirgenliği sağlamaktadır. Proje alanının tüm kentsel ilişkilerinin gücü ve koruma yenilemenin gerekliliği kentsel ölçekte üst yapısal ve alt ölçek ilişkileri ile kente bağlanma ilişkisini açıklamaktadır. Kentsel yenilemede tetikleyici projeler mekânsal yenilemede böylesine güçlü bağlamsal ilişkiler varsa yaşayacaktır. Bu parça bütün ilişkisi meta statik bir etki yaratarak koruma ve yenilemenin başarısına katkı getirecektir. Kentsel bütünde ilişkiler sorgulanmadan paracı yaklaşımlarla çözüme ulaşmak olanaksızdır. Böylesine güçlü ilişkiler ve bakış ile ele alınan proje kendi dinamikleri ile çevresinde pozitif etki yaratacaktır. [50]



Şekil.19. Tarlabası kentsel koruma ve yenilme projesinde sentez şeması [50]

Avan proje ile ilgili önemli gelişmeleri şöyle sıralanmıştır:

- Tarlabası yenileme Avan proje genel sözleşmesi 14.03.2007 yapılmıştır.
- GAP inşaat Mimari avan proje teslim tarihinin 06.06.2007 olduğu belirtmiş yenileme kurulunda yapılacak sunum için tüm kat planları, kesitler, sokak, cephe çizimleri, proje alanlarını tarif eden açıklayıcı şemalar ve proje alanlarının tarif eden açıklayıcı şemalar ve proje yaklaşımını sergileyen raporun 07.06.2007 de teslim edilmesi istenmiş.
- Tarlabası Yenileme Avan Projesi 30.11.2007 tarihinde İstanbul Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmıştır.
- Projeler Beyoğlu Belediye Meclisinde de 11.01.2008 tarih ve 28 sayılı karar ile oy birliği ile kabul edilmiştir.
- Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından da 10.02.2009 tarih ve 1210750 sayılı Başkanlık onayı ile onaylanmıştır.

Onaylanmış olan projeler, daha sonra hazırlanan Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı plan notları içine işlenmiştir. Söz konusu plan 07.01.2009 tarihinde İst. 2 No. KTVKKBK tarafından, 21.05.2009 tarihinde de İBB. Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Plan notlarının II-C-4 maddesinde 'Tarlabası Yenileme alanında onaylanan avan projelere göre uygulama yapılacaktır.' İbaresini bulunmaktadır. 1. aşamada oluşan yasal altyapı ışığında proje sürecinin devamı olan uzlaşma sürecine geçilmiştir.

Bölgede tescilli binalar

Tablo.2.proje alanında toplam yapı adedi ve tescilli yapı sayısı

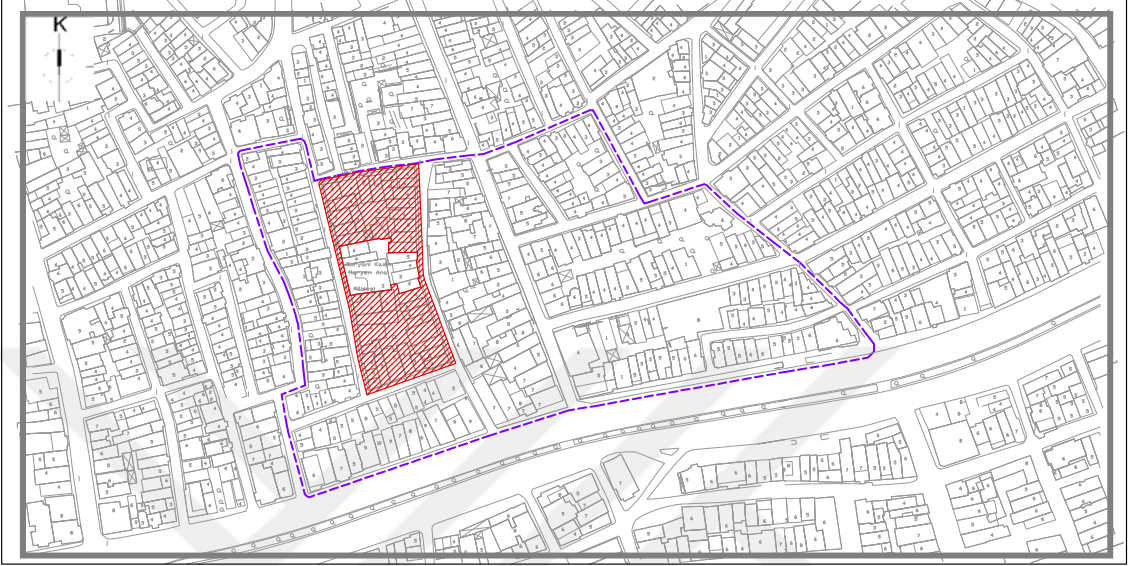
Ada no	Proje dahilindeki toplam yapı adedi	Tescilli yapı adedi	Tescilli yapı %si
360	29	20	68.97%
361	38	25	65.79%
362	39	35	89.74%
363	55	47	85.45%
385	12	9	75.00%
386	32	23	71.88%
387	35	27	77.14%
593	22	19	86.36%
594	7	4	57.14%
TOPLAM	269	209	77.70%

Kaynak: GAP İnşaat

Bölgedeki binalara bakıldığında çoğunlukla tescilli binalardan oluşmuştur bazısının durumu iyi iken bazıları harabeye donmuş şekildedir en fazla tescilli bina 362 parseldedir ve en az tescilli binaya sahip olan ada ise 594 adadır. En fazla yapı adedine sahip olan ada ise 363 adadır.

5. 362-ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SÜRECİ

5.1. 362 Ada Mevcut Durum Özellikleri



Harita.9. I. Etap yenileme projesinde 362 ada konumu

5.1.1. 362 Adada Mevcut Yapıların Özelliği

362 ada Beyoğlu ilçesi Çukur Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Bu adanın alanı yaklaşık 2983 m² olup ve 46 adet parselden oluşmaktadır. Adanın en önemli anıtsal yapısı Süryani Kadim Meryem Ana Kilisesi'dir ve ada içindeki 11,12,13,14,15,16 ve 17 parseller bu dini vakıfa ait olup diğer parseller ise özel mülkiyetlere aittir. 362 adanın Çevresi 3.kademe yollarla çevrilidir. Bu adanın kuzeyde bulunan Karanlık Bakkal Sokak cephesi 1. Etap Yenileme proje alanının sınırındadır. Diğer 3 cephesi güneyde Fıçıçı Abdi sokağa, batı tarafından Kara kurum sokağa, doğu tarafından ise Halepli Bekir bakmaktadır. 362 ada 360, 361 ve 363 nolu adalarla komşu durumundadır. 362 adanın analizlerine bakıldığında Konut ve ticaret işlevleri birlikte yer aldığı binalar mevcuttur ama çoğunlukla konut alanı olarak kullanılıyorlar. (Ek-4)

362 Adada (kiliseye ait parseller hariç) toplamda 39 yapı mevcuttur 35'i (%89,74) Koruma Kurulu tarafından onaylanmış tescilli sivil mimarlık örnekleridir. Bu yapıların sadece 7 adedi hiç müdahale onarım görmemiş, 4 adedi basit onarım görmüş, yapılar büyük çoğunluğu yanlış müdahaleler, kötü kullanım sonucunda veya terk ile özgünlüğünü ve özelliğini kaybetmiş yapılardır. 362 adada Yapılar çoğunlukla dar cepheli ve derin parsellerden oluşmuşlar. Bitişik nizamla yerleşen yapıların çoğunluğu bodrum üzerinde üç ve dört katlıdır sadece 44.parsel 5 katlı bir yapıdır. Kilise ve boş parseller dışında, 24 sağlam, 12 hasarlı, bir adet yıkılmış olan 37 yapı tespit edilmiştir. Bu yapıların 28 adedi kagir, 5 adedi betonarme karkas, 4 adedi betonarme ve kagir karma sistemdedir. 28 yapı kullanılmakta, 7 yapı metruk, 2 yapı ise boş durumdadır. **(Ek -4)**



Şekil.20. Tarlabası 1.etap yenileme projesinin hava fotoğrafı -362 ada

5.1.2. 362 Adanın Mevcut Durumun Plan Özellikleri

Beyoğlu bölgesinde hâkim olan genel mimari karakteri Tarlabasını 'da etkilemiştir. Yapılar bir adet bodrum kattan ve üzerine sırasıyla zemin kat ve 3 ya da 4 normal kattan oluşmaktadır. Yapılar bitişik nizamda sıralanmış olduklarından dolayı iki cepheleri mevcuttur bunlardan birisi sokağa ve diğeri ise arka bahçeye bakmaktadır. Proje alanında yerinde analiz sonucunda elde edilen bilgiye göre: binalarda yapım tekniği çoğunlukla tuğla yığma beden duvarları ile yapılmıştır, zemin kat döşemesinde volta döşeme, üst katlarda ise ahşap döşeme kirişlerden yapılmıştır. Bitişik nizamda olan iki parsel arasındaki duvar ortak kullanılıyor ve her iki binanın 'da kat döşemeleri ortak duvar üzerine bağlantılıdır ve bu durumda bir duvar kalınlığı kadar alanda tasarruf edilmiştir. Bodrum katlara iniş özgün olarak zemin kattan verilmiştir. Ancak günümüzde büyük ölçekte bu iniş zemin kattan iptal edilmiş ve sokağa bakan bodrum kat penceresi büyütülmüş bir şekilde muhdes kapıya çevrilmiştir. Bodrum katta genellikle bir ya da iki oda mevcuttur ve bunlardan arka kısma bakılan odadan bahçeye erişim sağlanmıştır. Ancak bilinçsizce yapılan eklemeler, yanlış müdahalelerin olması ve çöplerin arka tarafa atılması neticesinde arka bahçelere erişim çoğu binalarda neredeyse imkânsız olmuştur.



Şekil.21. Tarlabası yapıların arka cephelerinin baktığı alan (Kaynak: Tures Ltd.)

Zemin kata genellikle sokak kotundan veya birkaç basamak ile çift kanatlı demir bir kapı ile girilir. Zemin katta ilk karşılayan bölüm giriş holüdür ve döşeme malzemesi bazı yapılarda mermer bazı yapılarda ise karo seramiktir. Kapının yanında ön cepheye bakan küçük bir oda bulunur. Sokak kapısından bakıldığında binanın arka köşelerinde ya da ortasında üst katlara erişimi olan merdiven mevcuttur. Merdivenin karşısında mutfak ve tuvalete yer verilmiştir. Parsellerin boyutlarına göre zemin katta bir ya da iki oda yer alır. Bu plan şeması tüm katlarda aynıdır. Yapılar özgün müstakil olarak tasarlanmışlar ve bu nedenle katlar arasında bağımsız girişler mevcut değildir. Ancak günümüzde her katın ayrı ayrı kiralanması neticesinde muhdes duvarlar, doğramalar, kapılar ilave edilerek özgün plan şemaları değişmiş ve tahrip olmuştur.

362 ada nın yapılarında Zemin katın üstünde genellikle 1, bazen de 2 katlı cumba mevcuttur. Bu ada da cumbasız yapı yoktur. Cumbanın üstündeki alan (cumbanın çatısı) üst katın balkonu olarak kullanılıyor. Balkona bir veya iki basamak ile çıkılıyor, Balkonlarda güvenlik sebebi ile korkuluklar bulunmaktadır ve özgün olarak döküm demirden yapılmışlar.

Bazı yapılar ikiz olarak tasarlanmış olup, tamamen benzerlik göstermektedirler yan yanalar ve aynı cephe ve malzeme özelliklerinde inşa edilmişlerdir. Ancak bazı yapılarda farklı ve yanlış müdahalelerle ve muhdes ekler sonucunda ikiz oluşumları kayıp olmuş ve tanınmaz hale getirilmiştir. Genellikle çatıları uzun kenar yönünde beşik çatılıdır.

362 ada da ikiz olarak tasarlanan parseller, 4-5, 19-20, 39-40 ve 42,43 olarak Rölöve çizimlerinden görülmektedir. 362 adanın belediye tarafından yapılan rölövelerinde 11-17 arası parseller Meryem ana kilisesine ait olarak belirlenmiş olup ve tasarlanacak yenileme proje kapsamının dışında tutulmuştur. [4]



Şekil.22. Halepli Bekir sokak
44,43,42.parseller [4]



Şekil.23. Halepli Bekir sokak
26,27.parseller [4]



Şekil.24. Fıçıcı Abdı Sokak
6,5.parseller [4]



Şekil.25. Fıçıcı Abdı Sokak 1.parsel
[4]

5.1.3. 362 Adanın Mevcut Durum Cephe ve malzeme Özellikleri

362 Ada'nın Karanlık Bakkal Sokak ile Fıçıcı Abdi Sokak arasında 16m'ye yaklaşan kot farkı mevcuttur (Fıçıcı Abdi sokak yüksek kota sahiptir) ve bu nedenden dolayı parseller kademli olarak yerleşmişler. Yapılar 20.yy. mimari karakteri ile özdeşleşiyorlar. Pencerelede genellikle düz lentolu, profilli sövelere yer verilmiştir. Giriş kapılarında kısmen düz lentolu çoğunlukla da yarım daire kemerli formlar hâkimdir. Zemin kat ve bodrum kat pencerelerinde demir korkuluklar güvenlik nedeni ile konulmuştur.

Giriş kapıları çoğunlukla demir levha, lama ve profillerle den imal edilmiştir. Kapıların açılan kanatları genellikle boşluksuzdur. Kapı üstünde lama ve profillerle pencereler yapılmış ve bu pencereden zemin kata ışık giriyor. Pencere doğramaları genellikle giyotin tipler ancak günümüzde bu tip doğramalar imal edilmediğinden dolayı çürüyenlerin yerine aynı özellikte olmayan PVC doğramalar yerleştirilmiştir. Kat hizalarında ve çatı hizasında kat silmelerine yer verilmiştir. Yağmur inişleri ön ve arka cephe üzerinden düşünülerek yapılmıştır.

362 ada 'da en büyük cepheye sahip olan parseller 1,10 ve 26 parsellerlerdir. (Dini vakıflar hariç) cephe uzunluk sırası ile 26. Parselin Karanlık Bakkal sokak cephesi 11,80 m 1.parselin Fıçıcı Abdi sokak cephesi 10,05 m, 10.parselin Kara kurum sokak cephesi 10 m ve dir. En dar cepheye sahip olan parseller ise 1.parselin Halepli Bekir sokak cephesi 2,85 m 41.parselin cephesi Halepli Bekir sokak tarafında 3,07 m ve Karakurum sokak tarafında olan 20.parselin cephesi 3,10 m dir.

Mevcut durumda olan cephelere bakıldığında yoğun bir şekilde kararmalar, çatlamlar, malzeme kaybı vb. yıpranmalar gözükmektedir. Bazı yapılarda yüzeyde bulunan sıva boyanın yıpranması sonucunda tuğla duvarlar görülmektedir.

5.1.4. 362 Ada Mevcut Yapı Örnekleri ve Özellikleri

5.1.4.1. 362 Adada İkiz Olarak Tasarlanan 39 ve 40. Parsellerin Mevcut Durumu



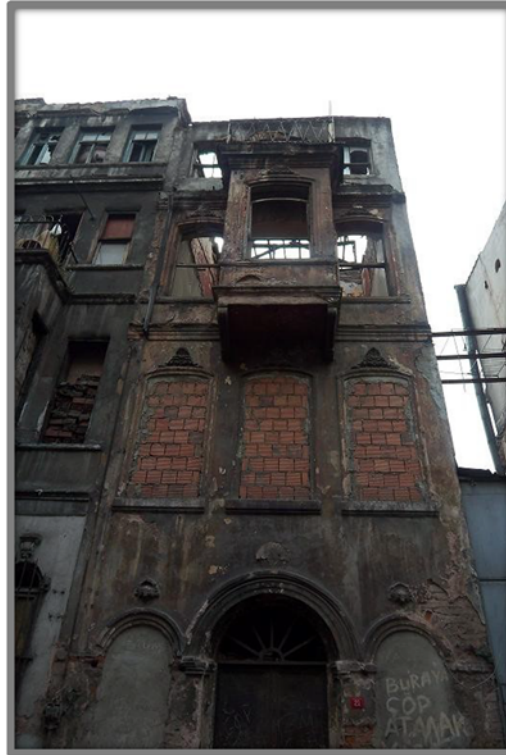
Şekil.26.362 ada İkiz olarak tasarlanmış 39 ve 40 parseller [4]

39 ve 40.parselde olan Yapı bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşmaktadır. Ön cephesi Halepli Bekir sokağa ve arka cephesi (batıda olan cephesi) orta avluya bakmaktadır. Bunlar ikiz parsel olarak tasarlanmış olup cephe, plan ve malzeme özellikleri çoğunlukla benzerlik göstermektedir. 39.parselin cephesi 3,60 m ve 40.parselin cephesi 3,55 m dir. Her iki parselde bitişik nizamda yerleşmiş olup parseller arasında ortak duvarları mevcuttur. Parsellerin kat döşemeleri bu orta duvar üzerine basmaktadır.

39 ve 40.parsellerde Halepli Bekir Sokak'a bakan doğu cephesinden merdivenlerle bodrum katına inilmekte ve girilen bodrum katta 4 adet oda yer almaktadır. Arka odadan batı bölümünde yer alan arka bahçeye (adanın orta avlusuna) çıkış verilmiştir. Halepli Bekir Sokak'a bakan doğu cephesindeki kapıdan yapının zemin katına girilmektedir. Binaya girildiğinde giriş holü ile karşılaşılmakta ve ortada bulunan merdivenle üst katlara çıkılmaktadır. Zemin katın batı bölümünde iki adet oda

mevcuttur. Betonarme basamaklarla ulaşılan birinci katta gelindiğinde holden diğer odalara erişim sağlanmaktadır, 1.katın bir odası batı bölümünde yer almaktadır. Diğeri ise doğu yönünde yer almakta olup Halepli Bekir Sokak'a doğru bir cumba ile genişletilmiştir. 2.katta cumbanın çatısı balkon olarak kullanılıp diğer katlarda aynı plan karakteri ile devam etmektedir.

5.1.4.2. 362 Ada 38.Parselin Mevcut Durumu



şekil.27. 362 ada 38 parsel [4]

Yapı, zemin kat ile 3 normal kattan oluşmaktadır. Ön cephe uzunluğu 4,55 m olan yapının girişi Halepli Bekir Sokak'a bakan bu cepheden sağlanmaktadır. Yapının 37 ve 39 parseller arasında ve bitişik nizamla yer almıştır. Döşeme ve çatısının yanarak yok olduğu anlaşılan yapının zemin katı günümüzde depo olarak kullanılmaktadır. Üst katlarda döşemenin tamamen ortadan kalkması nedeniyle kullanımı bulunmamaktadır. Yapı kâgir olarak tuğla ile yapılmış olup cephesi sıvalıdır. Yapının özđün cephesi nispeten iyi durumda olsa da genel olarak incelendiğinde yapının çok büyük çaplı bir onarıma ihtiyaç duyduğu görölmektedir.

5.2. 362 Ada 2007 Onaylı Avan Proje Tasarımı

2007 yılında Tarlabası Yenileme Projesi 362 Ada Mimari Açıklama Raporu, Tures Ltd. Şirketi tarafından hazırlanmıştır;

“Beyoğlu Tarlabası'ndaki 362 nolu ada, Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Avan Projesi kapsamında yer almaktadır. Bu ada kuzeyden Karanlık Bakkal Sokağı, doğudan Halepli Bekir Sokağı, güneyden Fıçıcı Abdi Sokağı ve batıdan Karakurum Sokağı ile sınırlanmıştır.

Bu adadaki binaların rölöveleri yapılarak plan, kesit, görünüşleri ve korumaya değer (veya korunmasına gerek olmayan) özellikleri elde edilen veriler doğrultusunda yenileme projeleri tekrar konut olarak tasarlanmıştır. 362 No.lu adadaki konutlar, cephe aldıkları yola paralel olarak ve kademeli bir düzende önerilmektedir. Konutların otoparkı olarak kullanılacak bodrum katlar ise, Karakurum Sokağı ve onun arka paraleli olan Halepli Bekir Sokağı boyunca 3 kademe halinde yapılmakta; ilk kademe 3 bodrum kat ve diğer 2 kademe ise ikişer bodrum kattan oluşmaktadır. Dolayısıyla zemin kat, 3 normal kat ve çatı katı da eklendiğinde, toplam 7 ve 8 kat elde edilmektedir. Ana giriş Halepli Bekir Sokağı'ndan, garaj girişi ise Karakurum Sokağı'ndandır. Konutlarda düşey sirkülasyon 3 adet merdiven ve asansörle, yatay sirkülasyon ise koridorlarla sağlanmıştır.

Adanın en düşük zemin kotu, Karanlık Bakkal Sokağı ile Karakurum Sokağı'nın kesiştiği noktadaki +2,98 m kotudur. En yükseği ise Halepli Bekir Sokağı ile Fıçıcı Abdi Sokağı'nın birleştiği kesimde ve +18,84 m olarak belirlenmiştir. Çapraz köşelerde yer alan ve 15.00 m'yi aşan bu fark, arazinin oldukça dik yapısını ve kademeli bir tasarıma yönlendiren eğimini, rakamsal olarak net biçimde ifade etmektedir. Bu adadaki yapılar tamamen yıkılarak betonarme karkas olarak inşa edileceklerdir. Rölöve Raporu da belirtildiği gibi, mevcut yapıların Tarlabası kimliğine uygun kütsel özellikleri ve siluet değerlerinin korunması amaçlanmakla birlikte, bozulmaların yoğunluğu ve günümüze ulaşmayı başarmış özgün bezemeleri bulunmadığından dolayı, koruma yöntemi olarak yıkılıp yeniden yapılmaları uygun görülmüştür. Bu karar doğrultusunda, tescilli yapıların sokak cepheleri, aslına uygun

olarak yeniden inşa edilecektir. Çatı katı çelik konstrüksiyon olarak, çatı pencereleri enerji tasarrufu ve sıcak su sağlayacak olan estetik enerji camlarından yapılacaktır. 362 No.lu adanın toplam inşaat alanı 15.527 m² 'dir. Dış cepheler, korunacak cephelerle uyumlu alüminyum giydirme doğrama ve sıva olacaktır. Çatı titanyum çinko kaplamadır.” [51]

Adada bulunan parseller, Meryem ana kilisesine ait parselleri hariç (11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 parseller) tevhit kararı ile birleşmiş ve kat planlarını oluşturmuşlardır. Bu planlama-4.50 kotunda başlayarak bodrum katları ve devamında +31.50 kotuna kadar yükselmektedir. 2007 onaylı avan projesinde 137 adet konut önerisinde bulunulmuştur, 2007 yılında tasarlanan planlara bakıldığında birimlerin hepsi konut olarak işlevlendirildiği görülmektedir. **(EK-5)**

362 adanın yapıları dışında kalan kısım orta avluyu oluşturmuş ve orta avluya bakan açık koridorlar ve koridorlardan ulaşılan birimler tasarlanmıştır. Yapılan tasarımda adanın farklı taraflarında koridorlar vardır ve bu koridorların birbiri ile bağlantıları bulunmamaktadır. Koridorların her birinde bulunan ve A, B, C, D ve... harfleri ile belirlenen çekirdekler (Merdiven ve asansör) parseller aralarında tasarlanmıştır. Çekirdekle her katın koridorundan sadece 1 ile 4 arası konuta erişim sağlanmış olup konutlara dağılım bu şekilde yapılmıştır Bazı parsellerde ise örneğin +4.50 kotun C bölümünde bulunan 9 ve 4 nolu dairelerin girişi sokaktan sağlanmıştır. **(EK-5)**

362 ada da olan kot farklılıkları avlunun kademeli tasarımı ile çözülmüş olup, orta avlu 3 farklı kottan oluşturulmuştur. Fıçıacı Abdi sokak yüksek bir kotta ve Karanlık Bakkal sokak daha alt bir kotta yer almaktadır. Bunun için adanın cephe tasarımında da bu kot farkını göz önünde bulundurarak kademeli yerleşim yapılmıştır. 2007 onaylı avan projesinde de ek katlar tasarlanmış olup ana binadan geri çekilerek planlanmışlar. Yapılan ilave katların ve yeni cephelerin pencereleri mevcut parsellerin doluluk boşluk oranları ile uyumlu bir şekilde tasarlanmıştır. Örneğin mevcut yapıda her katta 3 pencere mevcut ise ek katlarda aynı sayı aynı düzende devam etmektedir.

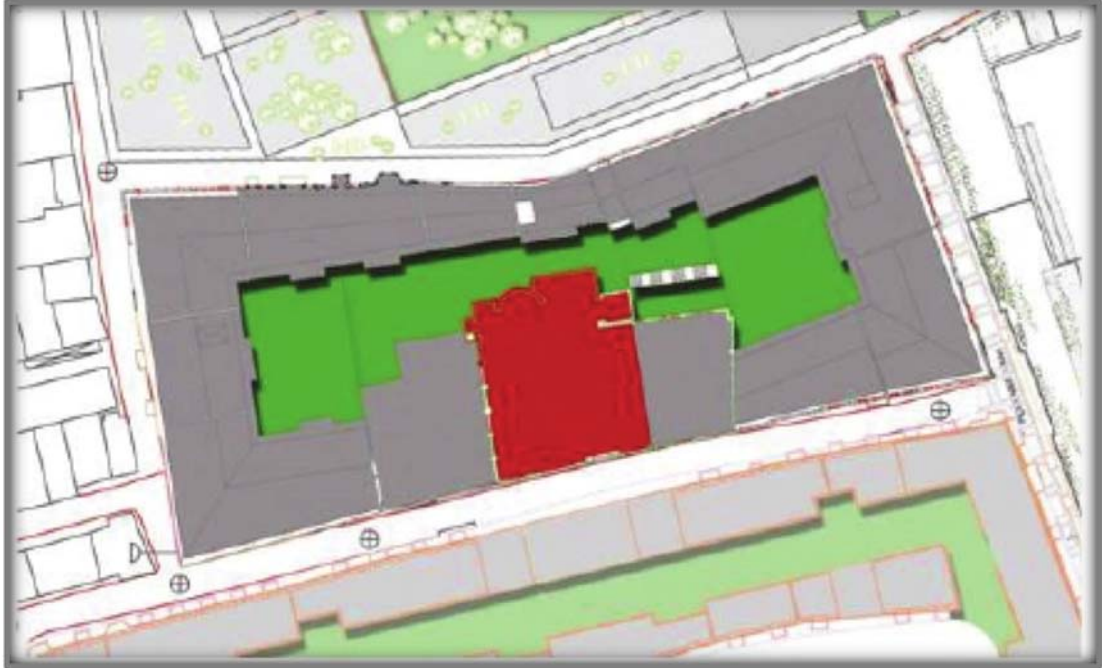
2007 tarihinde mimarlar sorumlu oldukları ada veya adalar için her yapıya özel müdahale kararı belirlemiş ve tüm planlamalar ve tasarımlar bu müdahale kararları

çerçevesinde yapılmıştır. Bu adaya yaya girişi Halepli Bekir sokak üzerinden 37.parselden Otopark girişi ise Karanlık Bakkal sokak üzerinden 23.parselden sağlanmıştır. (Ek-5)

362 adada yeni yapılan yapıların cepheleri cam yüzeyler şeklinde tasarlanmış olup ve Ada bütününden farklı olarak gözükmektedir. Örneğin Şekil.29 da görüldüğü üzere 9 ve 21.parsellerin cepheleri ada bütününden farklı ve cam olarak tasarlanmışlar.



Şekil.28. 362 ada Kara Kurum sokak silueti [4]



Şekil.29. 362 ada 2007 onaylı vaziyet planı 2007 [4]

5.3. Müellif Değişikliğinden Sonra Revize Avan Proje Tasarımlarının Nedenleri Ve İlkeleri

2007 onaylı avan projelerinden sonra revize avan projelerinin tasarlanma sebeplerini ve aşamaları Tures Ltd. şirketinde projenin ofis koordinatörü tarafından şöyle anlatılmıştır:

“İlk başta ,5366 sayılı yasa ve İlke kararlarının belli olmamasından kaynaklı bir belirsizlik vardı. Avan projeler hazırlanırken tasarım kararlarında rahat bir yaklaşım oluşmasına yol açtı. Ancak 2863 sayılı İlke kararı ile birlikte tescilli yapılara koruma lejantlarının gerektirdiği şekilde yaklaşması gerekliliği netleşti. Bunun sonucunda da 2007 tarihli avan projelerin revize edilmesi gerekliliği kaçınılmaz oldu. Yenileme alanı içerisinde bulunan yapıların öncelikle rölöve ve restitüsyon projeleri hazırlanmış, ardından 2007 yılında yapı adaları için hazırlanan ilk avan projeler onaylanmışlardır. Müellif değişikliği ile birlikte revize avan projeler yeniden belediye ve kurula sunulmuşlardır. Onaylanan revize avan projelere göre uygulama projeleri çizilmiş ve onaylanan projelerin ardından ruhsat aşamasına gelinmiştir.”

“Başlangıçta: sosyal, ekonomik ve güvenlik sorunları olan bu alanda, korumacılıkta evrensel doğruları yakalamak adına, alandaki mimari ve kültürel birikimin projeye yansıtılması temel çıkış noktamız olmuştur. Adalardaki yapıların mimari ve kadastral sınırları tamamen korunurken, fiziki değerleri, cephe özellikleri, avlu tipolojileri, sokak ve kaldırımlarla olan ilişkileri, yapıların girişlerindeki şekilleri gibi özgün özellikleri ile de aynen oluşturmaya çalışılmıştır. 2007 yılında Tures Ltd. şirketi olarak” 362 ve 386 adalar için projeler hazırlamıştık. Mesleki birikimimiz ve koruma projelerini ele alış şeklimiz her zaman korumacı bir tavır içinde olmuştur. Bu anlayışımız tüm alandaki çalışmalarımıza da yansıtık. Yapıların özgün gabarisi ve cephe özelliklerini korurken, modern malzemeler ile geri çekmeler yaparak Çatı arası eklentiler oluşturduk.”

362 adanın 2007 onaylı avan projesi Hazırlandıktan sonra koruma kurul tarafından onaylanmıştır. 2007 yılında avan projelerin hazırlanma sırasında rölöve ve restitüsyon çalışmaları devam etmekteydi ve bu çalışmalar tamamlanınca, yenileme kurulu mimarlardan koruma lejantı önerilerini istemiştir ve tüm bunlarla birlikte proje incelendikten sonra koruma lejantına karar verilmiştir, bunun sonucunda da koruma kurulu tarafından onaylı müdahale kararları ortaya konulmuştur. Ve bunun neticesinde 1.Etap yenileme alanı 2013 tarihinde revize avan proje olarak bir daha tasarlanıp ve kurula sunulmuştur.

362 adanın yapıları çoğunlukla yüzyıl başından günümüze gelen bir tarihe sahiptir ve 362 ada yenileme projesi kapsamında farklı boyutta dairelerden oluşan konut yerleşkesi ve zemin katta ticari birimler olarak işlevlendirilmiştir. Adayı oluşturan tescilli yapılar mevcuttur ve adanın bu kütleli özellikleri, silüet değerleriyle korunması bağlamında, cephelerinin özgün veya nitelikli olmayan tüm aykırı ve muhdes eklerinden arındırılarak yenileme yapılması öngörülmektedir.

Yapılan Revize avan projelerin nedenleri ve aşamaları Tures Ltd. Şirketi müellifliğinde olan tüm adalar için (362, 386, 361-B, 387, 593 ve 594) aynı şekilde çözümlenmiştir.

5.4. Kurul Kararı İle 362 Adanın Yapıları İçin Belirlenen Müdahale Kararları;

Tures Ltd. Şirketinden alınan bilgiye göre Yapılan müdahale kararları Yenileme kurul kararları gereğince Şöyle sınıflandırılmıştır:

A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan Şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar.

B-Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan Şeması nerilen yapılar.

C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan Şeması nerilen yapılar.

D-Ön cephesi ve plan Şeması aslına uygun olarak yeniden üretilen yapılar.

E-Cephe ve plan bazında yeni öneri getirecek yapılar.

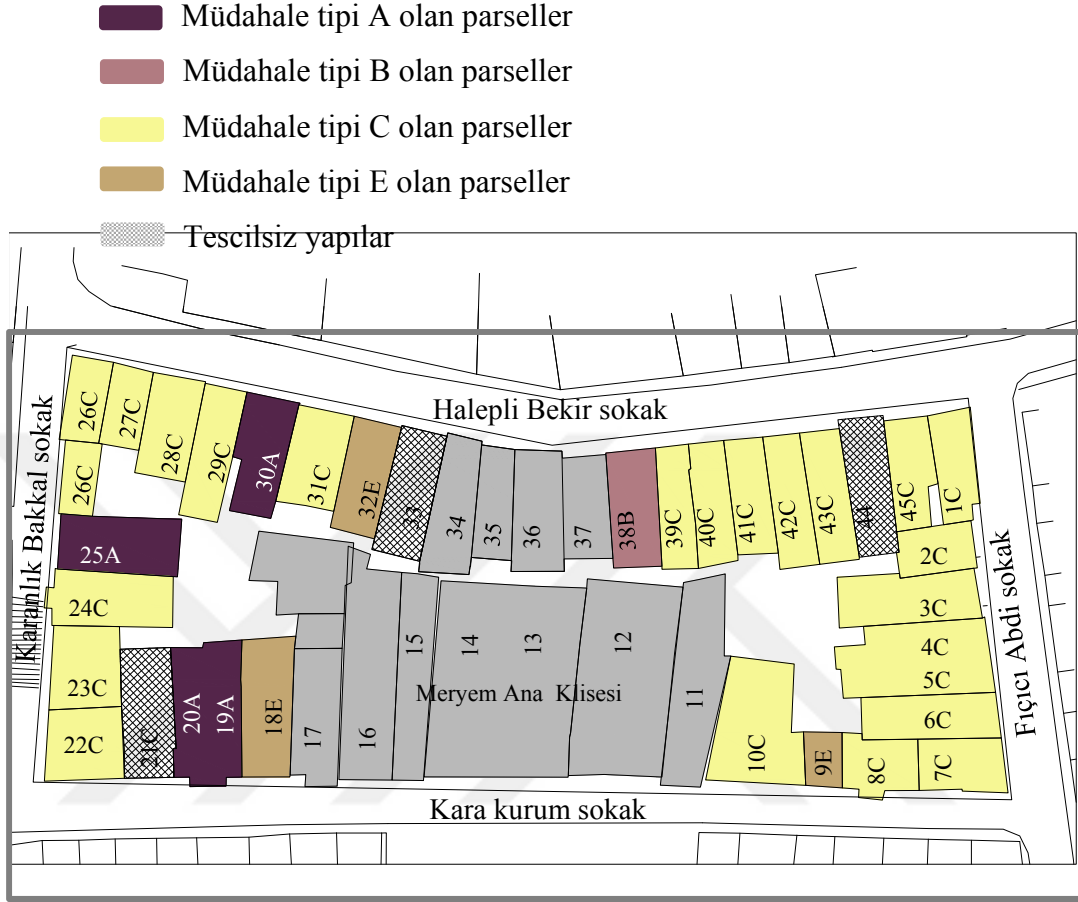
F-Ön cephesi restitüsyon projesi esas alınarak farklı bir parselde yeniden üretilen yapılar.

G- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip güçlendirilerek korunan, yeniden üretilen yapılar.

Olmak üzere alandaki tüm yapılar gruplandırılmışlardır.

Yenileme alanı içeresinde bulunan yapıların öncelikle yerinde yapılan analizler ve araştırmalar sonucunda rölöve ve restitüsyon projeleri hazırlanmış olup sonrasında 2007 yılında (30.11.2007 tarihinde) yapı adaları için hazırlanan ilk avan projeler dini vakıfa ait olan parseller hariç (11,12,13,14,15,16,17 parseller hariç) onaylanmıştır. Müdahale kararları belirlendikten sonra 2013 tarihinde revize avan proje tasarlanıp ve devamında onaylanmıştır.

5.4.1. 362 ada mevcut durum vaziyet planında parsellere ait koruma kararı:



Şekil.30. 362 Ada Parsellerin Konumu Ve Müdahale Tipleri. (S. Matin,2017)

Tures Ltd. şirketi Koruma kararları çıktıktan sonra tescil kararlarında müdahalede bulunmuş ve bunun nedenini şöyle açıklıyor: “Gerçek koruma değerinin gerisinde çıkan bazı kararları bir üst seviyeye taşınmış. Ancak B tipi koruma lejantına sahip bazı yapıların cephelerinde oluşan tahribatlar sonucu kısmen yıkılan ve C tipine dönüştürülmüş yapılarda mevcuttur.”

362 ada da 8 ,10 parsellerin müdahale tipini tescilsiz iken C tipine 9.parsel tescilsizden E tipine ,18 parselin müdahale tipi C den E tipine ve 45 parsel B tipinden C tipine değiştirilmiştir.

Tablo.3. 362 Ada, Parsellerin Mevcut Durumu ve Önerilen Müdahale Tipleri

Parsel Numarası	2007 yılında yapılan analizlerde binaların mevcut durumu	2007 yılında müellif Mimar tarafından belirlenen müdahale kararları	Kurul Kararıyla Belirlenen Müdahale Tipi
1	Metruk	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
2	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
3	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
4	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
5	Basit onarım görmüş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
6	Basit onarım görmüş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
7	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
8	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	Tescilsiz → C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
9	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Tescil özelliğini yitirmiş , Yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz → E-Cephe ve plan bazında yeni öneri getirecek yapılar
10	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	Tescilsiz → C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
11-17			Süryani Kadim Kilisesi'ne ait parseller
18	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C → E E-Cephe ve plan bazında yeni öneri getirecek yapılar C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
19	Basit onarım görmüş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
20	Basit onarım görmüş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
21	Tescilsiz	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	Tescilsiz
22	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
23	Müdahale görerek tamamen değiştirilmiş tescilli yapı	Tescil özelliğini yitirmiş , Yeniden yorumlanacak yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
24	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
25	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
26	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar

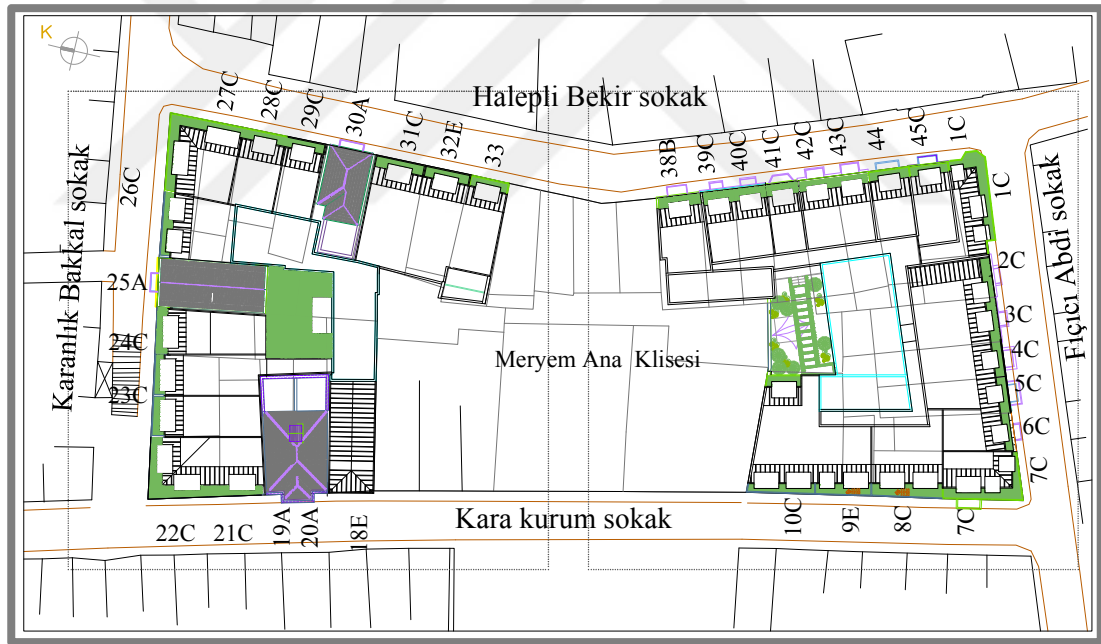
27	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
28	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
29	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
30	Basit onarım görmüş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
31	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
32	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	E -Cephe ve plan bazında yeni öneri getirecek yapılar
33	Tescilsiz	Tescil özelliğini yitirmiş , Yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz
34-37			Süryani Kadim Kilisesi'ne ait parseller
38	Metruk	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	B
39	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
40	Metruk	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
41	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
42	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
43	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
44	Müdahale görerek tamamen değiştirilmiş tescilli yapılar	Tescil özelliğini yitirmiş , Yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz
45	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	B → C B- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip – güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar

Kaynak: [4], [50]

5.5. Tarlabası 1.Etap Yenileme Projesinde 362 Ada Revize Avan Proje Tasarımı

5.5.1. 362 Ada- Revize Avan Proje Planlama Aşamaları

Tures Ltd. şirketi tarafından 2013 tarihinde hazırlanan Mevcut vaziyet planında 34,35,36 ve 37 parseller Meryem ana kilisesine ait gözükmetedir, ancak 2007 avan projesinde bu parseller planlama dahilinde ve kiliseden ayrı olarak planlamaya dahil edilmiştir. Bu parseller 2007 tarihinden önce Meryem ana kilisesine ait olan parsellerdir ve 2007 tarihlerinde proje hazırlanma aşamasında GAP inşaat bu parselleri de almayı planlamaktaydı. 2007 avan projesi bu yüzden bütünü kapsayan bir proje iken daha sonra Süryani Meryem ana kilisesi bu parselleri satmak istemediklerini ve kendileri bu alanda proje yapmayı planladıklarını iletmıştır. Bu nedenle 2013 tarihinde 2007'den farklı bir çalışma yapılmıştır.



Şekil.31. 362 Ada, Onaylı Revize Avan Proje-Vaziyet Planı (S. Matin,2017)

5.5.1.1.Adaların planlamasında sokak, ada ve parsel ilişkilerinin korunması

Adaların revize avan proje, tasarım özellikleri, Tures Ltd. şirketinden alınan bilgiye göre şöyledir: “Bu konuda izlenen yol sadece bir ada için değil Tures Ltd. şirketinin sorumluluğunda olan tüm adalar için ele alınmıştır. 361,362,386,387ve 593-594 adalar yenileme alanının orta bölgesinde yer almaktadır, 361 ada ile 594 ve 387 adaların ortasında, önemli ve çok sık kullanılan Sakız ağacı caddesi mevcuttur. Bu caddenin karşısında, 387 ile 386 arasındaki Eski Çeşme sokağına karşı gibi gelen yerden, Sakızağacı caddesi ile Halepli Bekir sokağın bağlantısı yapılmıştır. Bu bağlantı 361-B adada tonozlu bir geçitle oluşturulmuştur.

Bunun dışında A, B ve C tipi yapıların cepheleri hep restitüsyona uygun olarak projelendirildiği için kapılar ve Tarlabasına hakim olan tarihi doku sürekli korunmuştur ve bu yüzden yapıların sokakla olan ilişkisi eskisine sadık kalınarak devam etmektedir. Bunun sonucunda sokak ölçeği, insan ölçeği ve eski doku korunmaya devam etmiş Ada, Sokak ve parsel ilişkileri korunmuştur. Yapılan yeni tasarımlar eski parsel izlerini ve aplikasyon sınırlarını korumaktadır, yeni yapılan cepheler her bir parselin ayrı ayrı ve kendi sınırında özgün yapının aynısı olarak tekrarlanmıştır. Tescilsiz parsellerde de yeni cepheler tasarlanmış olup bu tasarım yine parsel sınırlarına sadık kalarak ve Tarlabası genelindeki 4-5 metrelik parsel genişliğini muhafaza etmiştir.”

5.5.1.2.Ada bazında yapılan tasarımda parseller Arası tevhit kararı

Tevhit kararı tüm Tarlabası yenileme alanı için aynı şekilde alınmıştır, yani her bir ada için tevhit kararı uygulanmış olup A tipi olan ve yerinde korunan parseller dışındaki tüm parseller tevhit edilerek bütünleştirilmiştir. Sözü geçen adalarda özellikle 387,361 ve 593 adalarında her bir parselin aksında birer daire olacak şekilde tasarımlar yapılmıştır. Ancak 362 adada her bir parselin sınırlarına tek bir daire değil bazen her bir katta yan yana iki parselin sınırını kaplayan daireler oluşturulmuştur. Bunun nedeni 362 adanın cephe uzunluğunun küçük ve parsellerin derinliğinin olmamasından kaynaklanmaktadır.

5.5.2. 362 Ada- Revize Avan Proje Planlama Kararları

362 Ada, Meryem Ana kilisesinden dolayı 2 kısma ayrılmıştır 1. Kısımda Karanlık Bakkal sokakta cephesi bulunan kısımda 16 adet parsel mevcuttur bunlar; 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 ve 33 parsellerdir. Yerinde korunacak müdahale tipi A olan 4 parsel (19-20-25-ve 30 parseller) yer almaktadır. Bu nedenden dolayı 1.kısımda kat adetlerinde ve 2007 onaylı avan proje tasarımında değişiklikler meydana gelmiştir 1. Kısımda A tipi binaların olduğu sebebi ile bodrum katlar oluşturulmamış ve sadece restitüsyona uygun olan sokak kotunun altında kalan birer kat oluşturulmuştur. Bu uygulamayla yerinde korunan 19-20-25 ve 30 parseller yapısal olarak zorlanmamıştır.

362 adanın 2.kısımında 18 adet parsel mevcuttur. Bunlar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 ve 45 parsellerdir. Bu parsellerin arasında A tipi mevcut değildir ve sadece B, C ve E tipi yapılar yer almaktadır.2.kısımda A tipi binaların olmamasından dolayı bodrum katları yapılmış ve otopark, sığınak gibi hacimler oluşturulmuştur.

362 adanın revize avan proje, planlama özellikleri, Tures Ltd. şirketinden alınan bilgiye göre şöyledir: “2013 revize avan projesinde kiliseye ait yapılar (34,35,36 ve 37 parseller) planlama dışında tutulmuştur ve bu nedenle 2007 onaylı avan projesinde birimler sayısında değişiklikler meydana gelmiştir. Örneğin 2007 onaylı avan projesinde 137 adet konut tasarlanmış iken 2013 revize avan projesinde 1.kısımda (Karanlık Bakkal sokağa cephesi olan kısım) A tipleri dahil 47 konut 2 adet ticaret toplam 49 olmak üzere bağımsız birim tasarlanmıştır, 2.kısımda ise yine 47 konut 6 adet ticaret olmak üzere 53 bağımsız birim ve toplamda 102 bağımsız bölüm tasarlanmıştır.

1.kısımda zemin katlar konut olarak işlevlendirilmiştir ancak 2.kısımda, Fıçıacı Abdi, Halepli Bekir ve Kara Kurum sokaklarının zemin katlarında ticaret birimleri tasarlanmıştır. Bu bölgeyi çevreleyen diğer adalarda ‘da ticaret birimleri olduğundan ve bu bölgedeki sokakların trafiğe kapatılacak olması nedeniyle bölgeyi canlandırmak adına zemin katlar ticaret ve üst katları konut olarak işlevlendirilmiştir. 2.kısımda bulunan ticaretlere sokaktan özgün kapılar ile giriş sağlanmaktadır. Konutlara da ait

özgün girişler cephede mevcuttur ancak konuta ait olan bu giriş kapıları ikinci bir tali giriş olarak konut sakinleri tarafından kullanabilmektedir. Ancak ana giriş yani apartman girişi güvenli olarak birer tane olacak şekilde tasarlanmıştır. 362 adanın 2007 onaylı avan projesinde tasarlanan bazı yapılarda, örneğin +4.50 kotun C bölümünde bulunan 9 ve 4 nolu dairelerin girişleri sokaktan sağlanmıştır. 2007 onaylı avan proje üzerine hazırlanan 2013 onaylı revize avan projede sadece A tipi yapıların bağımsız girişleri vardır. Bunlar dışında 1.kısım ve 2.kısım için birer güvenli giriş sağlanmıştır. 1.kısımda yapılan güvenli giriş, Karakurum sokak üzerinden ve 18E.parselden, 2. Kısımda ise yine Karakurum sokaktan ve 9.parselde verilmiştir.”



Şekil.32. 362 Ada, Onaylı Revize Avan Projesi-Vaziyet Planı (S. Matin,2017)

2007 onaylı avan projede A, B, C, D ve... harflerle belirlenen Çekirdekler (Merdiven ve asansör) parseller aralarında tasarlanmış ve her birinden 1 ile 4 arası konuta erişim sağlanmıştır. “2013 tarihinde 362 adanın iki kısma ayrılmasının sonucunda her kısımda sadece ikişer çekirdek oluşturulmuştur yani tek bir koridor ve iki ana çekirdekten (asansör ve merdivenler) katlarda olan dairelere dağılım sağlanmaktadır. Tasarlanan çekirdekler avluya bakmakta olup, 1.kısımda bulunan koridor müdahale tipi A olan binalardan dolayı kesintiye uğramış ve bu nedenle avluyu tamamen sarmamaktadır.”

5.5.3. 362 Ada- Revize Avan Proje Cephe Tasarımı

362 ada içinde bulunan parsellerin saçak kotları ile ilgili yapılan analizlere bakılırsa (**EK-4E**). Bir adet parselde (9 nolu) 0.00,3.50 arası, Meryemana kilisesine ait parsellerde (13 ve 14 nolu) 6.50,9.50 arası, 9 adet parselde (1, 7, 10, 22, 23, 24, 25, ve 27 nolu) 9.50, 12,50 arasında ,21 adet parselde (2, 3, 4, 5, 6, 8, 17, 18, 19, 20 ve 26 parselin Karanlık Bakkal sokak cephesi, 28, 29, 30, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43 ve 45 parseller) 12.50,15.50 arası ve 3 adet parselde (31, 32 ve 44 parseller) 15.50,18.50 arasındadır. 2013 yılında yapılan revize avan projesinde Projenin bütününde tescilli binaların saçak kotlarında 2007 projesinden bir değişiklik yapılmamıştır ve hiçbir şekilde A tipi yapıların üzerine ek kat eklenmemiştir. Şekil- 34’de de görüldüğü üzere A tipi olan yapılarda ek kat tasarlanmamış ve çatısı özgün planına uygun kiremit ile örtülmüştür

362 adanın revize avan proje, cephe tasarım özellikleri, Tures Ltd. şirketinden alınan bilgiye göre şöyledir: “Müdahale tipi C olan yapılarda geri çekilerek ek katlar oluşturulmuş ve bu katlar yenileme kanununun izin verdiği yükseklik ölçülerinde kalmış olup çatı arası katlar olarak tasarlanmıştır. 2013 tarihinde, revize avan proje tasarımında 2007 proje ile farklı herhangi bir yükseklik yapılmamıştır.362 ada genelinde çatı katları (geri çekilerek eklenen katlar) 60 derece eğimli ve 362 adaya özel kiremit malzeme ile örtülmüşler. (**Şekil-34**) 60 derece eğimin nedeni binaların üzerine kat çıkılmış hissini azaltmak içindir. Böylece sokaktan bakıldığında binaların üzerinde 60 derece eğimli kiremit çatılar ve onların içinde de çatı pencereleri görülmektedir bu katlar genellikle onlara ait olan bir alt kattaki dubleks dairenin üst katıdır.

Ek katlar restitüsyondan gelen 3 ya da 4 katlı yapıların üzerine, geri çekilerek tasarlanmıştır. Ancak bazı noktalarda sözü geçen yapıların yanına gelen A tipi yapının özgün yükseklikleri neticesinde, komşusu olan A tipi bina ile ilişkisini dengede tutmak için bazı yerlerde 2 yeni kat eklenmiştir. Eklenen her iki katta, geri çekilerek tasarlanmıştır. İlk kat 70 cm ve ikinci kat birinci ek kattan 40 cm, geri çekilerek, yapının üzerine eklenmiştir.”



Şekil.33. 362 Ada, Yeni Eklenen Çatı Katları (S. Matin,2017)



Şekil.34. 362 ada, Karanlık Bakkal sokakta bulunan 25A parsel (S. Matin,2017)

Yeni yapılan tescilsiz parsellerde de veya E tipi binalara ‘da aynı şekilde davranılmıştır. Komşu parsellerin (C veya A tipi ile) oranlı olacak bir şekilde cephe oluşturduğu için herhangi fazla olacak şekilde bir yükselti yapılmamıştır. Ve komşu parsellerle uyumlu bir yüksekliğe sahip tasarlanmışlar.

“Tarlabaşı 1.Etap yenileme projesinde binalar çoğunlukla tescilli ve eski eser olduklarından dolayı eklenen yeni katların malzemesi binaya fazla yük eklenmemesini gerektirmektedir. Bu nedenle eklenen yeni katlar çelikten imal edilmiştir. “362 ada özelinde çatı katlarının kaplaması eğer 1 kat çıkıldıysa kiremit, ancak iki kat çıkıldıysa birinci kat Zink kaplama ve bir üst katı kiremit kaplanması olarak planlanmıştır.”

“362 adada Yeni yapılan binalarda (tescilsiz veya E tipi yapılar) tarihi çevreye uyum açısından onaylı 2007 avan projesinden farklılıklar göstermektedir. 362 ada da müdahale kararları sonucu tüm tescilsiz ve E tipi yapıların cephelerinde, tasarım iki şekilde yapılabilmektedir. Birisi modern, diğeri ise çevreye ve dokuya uyumlu bir tasarımdır. 362 ada da dokuya ve mevcut cephe malzemelerine uyumlu yeni cepheler tasarlanmıştır. Bunun sonucunda Adanın bütününe bakıldığında görünüşte hiçbir farklılık oluşmamış ve doku ile uyumlu bir cephe oluşturulmuştur. Tescilsiz ve E tipi yapıların cepheleri C tipi yapıların dolu- boş oranları ile uyumlu bir şekilde tasarlanmıştır. Böylece malzemelerde aynı C tipinde olan parseller gibidir, yani gabarisine kadar sıva boya özgününe yakın şekilde yapılmış olup çatıları da kiremit malzemesi ile örtülmüşler. Müdahale tipi C, E tipi ve tescilsiz yapılarda C tipi yapıların restitüsyonunu baz alarak tasarlanan cephelerde ahşap doğramalar, demir kapılar ve çatı katlarda da alüminyum doğrama ile kiremit örtü mevcuttur.”



Şekil.35. 362 Ada, Karanlık Bakkal Sokak İle Halepli Bekir Sokak Köşesi
(S. Matin.2017)

Halepli Bekir sokağında, Fıçıcı Abdi sokak köşesinden Karanlık Bakkal sokağa kadar yaklaşık 4,93 m kot farkı bulunmaktadır. Kara Kurum sokağında ise Fıçıcı Abdi sokak köşesinden Karanlık Bakkal sokağa kadar kot farkı yaklaşık 13,36 m dir. Karanlık Bakkal sokağın Halepli Bekir sokak köşesinden Karakurum sokağa kadar olan kot farkı yaklaşık 11,21 m ve Fıçıcı Abdi sokak Halepli Bekir sokak köşesinden Karakurum sokağa kadar kot farkı yaklaşık 2,76 m dir. Bu nedenle, yerleşim kademeli olarak tasarlanmış olup ve her katta gereken kot farklılıkları dairelerin içerisinde çözülmüştür.

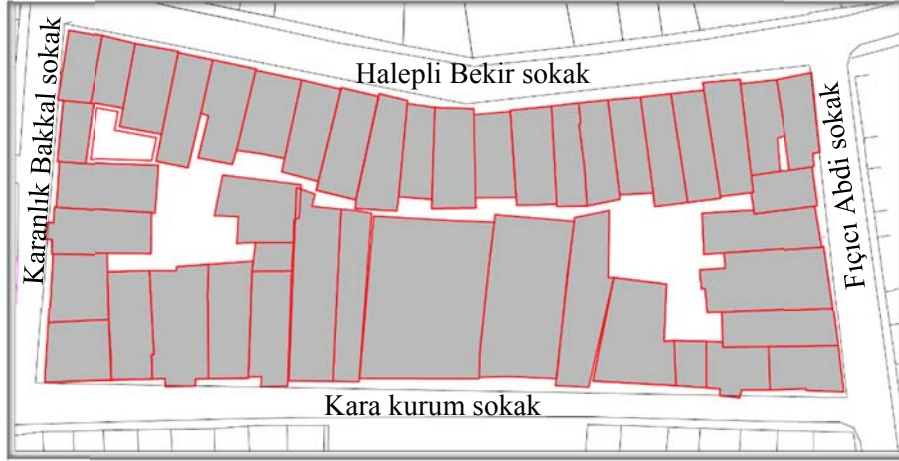


Şekil.36. 362 ada, Kara kurum sokak
Kara kurum sokak (S. Matin,2017)

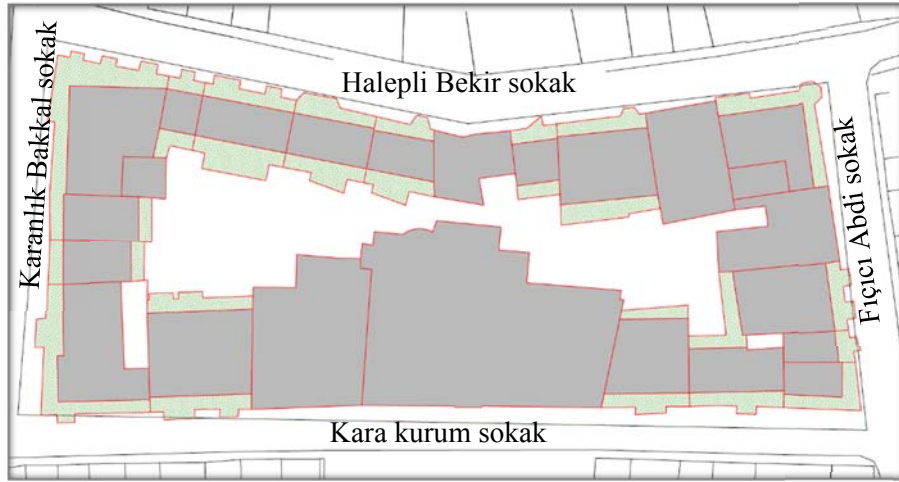


Şekil.37. 362 ada, Halepli Bekir sokak
362 ada silueti (S. Matin,2017)

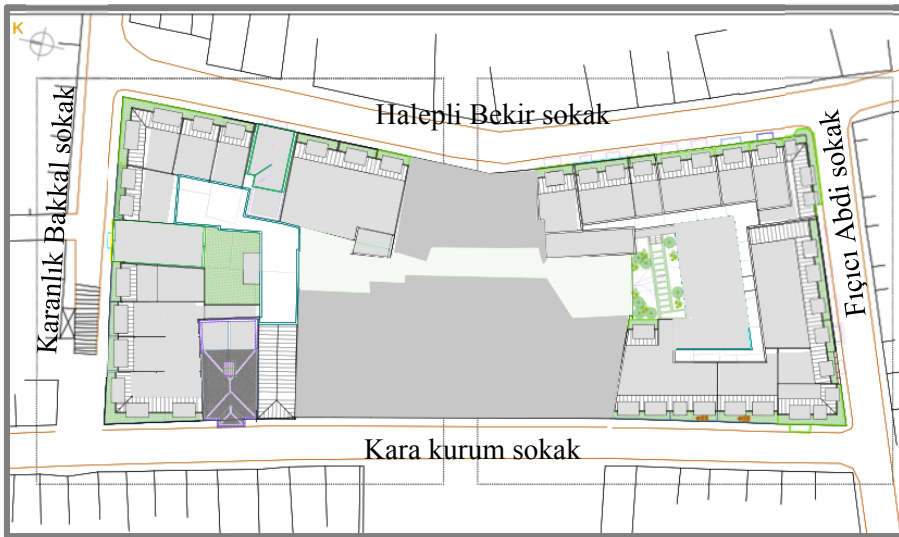
Yapıların üzerine eklenen yeni katların pencere düzenine maket fotoğraflarından bakıldığında 2007 onaylı avan projeden farklı tasarlandığı görülmektedir, 2007 onaylı avan projesinde pencere adetleri ve düzeni aynı şekilde eklenen katlarda da devam etmekteyken yeni tasarlanan projede ek katların pencereleri genelde birleşik 3 cam şeklinde tasarlanmış olup mevcut yapı pencere düzeninden farklı oluşturulmuştur. **(EK-5)**



Şekil.38. 362 ada Yenileme öncesi vaziyet planı



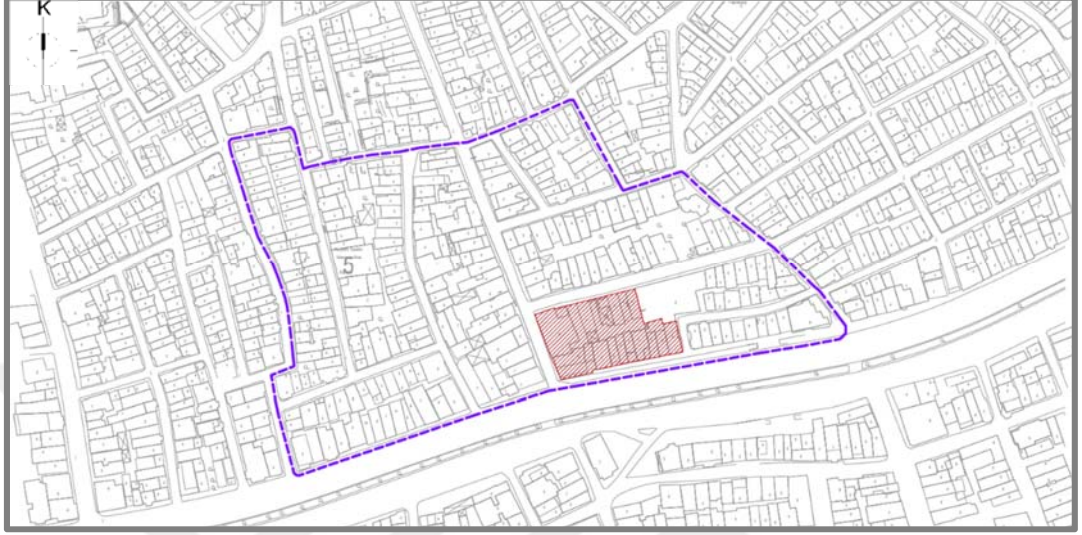
Şekil.39. 362 ada 2007 onaylı avan projenin vaziyet planı [4]



Şekil.40. 362 ada, onaylı revize avan projenin vaziyet planı (S. Matin,2017)

6. 386 ADA ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ

6.1.386 Ada Mevcut Durum Özellikleri



Harita.10. 1.Etap Yenileme Projesinde 386 Adanın Konumu

6.1.1. 386 Adada Mevcut Yapıların Özelliği

386 ada, Beyoğlu ilçesi sınırlarında, Şehit Muhtar Mahallesi'nde bulunmaktadır kuzeyden Eski Çeşme Sokağı (çöplük çeşme sokak), güneyden Tarlabası Caddesi ve Dernek Sokağı, batıdan Sakız Ağacı Caddesinde cephesi bulunmaktadır.386 adanın alanı 2825,6 m² dir ve toplamda 33 adet parseli mevcuttur. Bunlardan 7 adedi çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Adanın güneybatıda Tarlabası Bulvarına doğru bir cephesi mevcuttur, güneydoğudan 385 nolu ada ile komşudur. Adanın kuzey ve doğusu 3.kademeli yoldur ve Sakızağacı caddesi ise 2.kademeli yol olarak adanın batısında yer almaktadır.

Ada da Mevcut olan 33 parselin %32 konut, kalan yüzde ticaret, büro ve depodur. Bu yapıların %53'ü boş durumdadır. Çalışma alanın içinde 12 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Bu yapıların sadece biri hiç müdahale ve onarım görmemiş, diğerleri ise büyük çoğunlukta yanlış müdahale görmüş ve fiziksel eskime ile özgün plan şemaları, cephe ayrıntılarını ve süslemelerini kayıp etmişler. Yan yana olan yapıların bile yanlış müdahale sonucunda kat yüksekliklerinde büyük farklılıklar

meydana gelmiştir, örneğin 18. parsel gibi bir kattan altı kata kadar olan cepheler vardır. 8 nolu parselde bulunan Anarat Hugotyan Ermeni Katolik Rahibesi Vakfı Binası adayı iki parçaya bölmektedir. 386 adada tescilsiz ve Tarlabası dokusuna aykırı niteliksiz binalarda yoğun bir şekilde mevcuttur. ve genellikle kötü durumdadır. (EK-4)



Şekil.41. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 386 ada hava fotoğrafı

6.1.2. 386 ada Mevcut durumun plan özellikleri

Beyoğlu bölgesinde hâkim olan genel mimari karakteri Tarlabasını 'da etkilemiştir. Yapılar bir adet bodrum kattan ve üzerine sırasıyla zemin kat ve 3 ya da 4 normal kattan oluşmaktadır. Yapılar bitişik nizamda sıralanmış olduklarından dolayı iki cepheleri mevcuttur, Proje alanında yerinde analiz sonucunda elde edilen bilgiye göre: binalarda yapım tekniği çoğunlukla tuğla yığma beden duvarları ile yapılmıştır, zemin kat döşemesinde volta döşeme, üst katlarda ise ahşap döşeme kirişlerden yapılmıştır. Bitişik nizamda olan iki parsel arasındaki duvar ortak kullanılıyor ve her iki binanın 'da kat döşemeleri ortak duvar üzerine bağlantılıdır ve bu durumda bir

duvar kalınlığı kadar alanda tasarruf edilmiştir. Bodrum katlara iniş özgün olarak zemin kattan verilmiştir. Ancak günümüzde büyük ölçekte bu iniş zemin kattan iptal edilmiş ve sokağa bakan bodrum kat penceresi büyütülmüş bir şekilde muhdes kapıya çevrilmiştir. Özellikle 386 adanın Tarlabası bulvarına cephe veren kısmı nerdeyse tamamen ticaret birimleri olarak kullanılmaktadır.

Zemin kata genellikle sokak kotundan çift kanatlı demir bir kapı ile girilir. Zemin katta ilk karşılayan bölüm giriş holüdür ve döşeme malzemesi bazı yapılarda mermer bazı yapılarda ise karo seramiktir. Genellikle Ticaret birimi olarak kullanılan bu adada yapıları daha fazla oda elde etmek için muhdes duvarlarla bölünmüştür. Kapının yanında ön cepheye bakan küçük bir oda bulunur. Normalde Parsellerin boyutlarına göre zemin katta bir ya da iki oda yer alır. Bu plan şeması tüm katlarda aynıdır. Yapılar özgün müstakil olarak tasarlanmışlar ve bu nedenle katlar arasında bağımsız girişler mevcut değildir

386 ada nın yapılarında Zemin katın üstünde genellikle 1, bazen de 2 katlı cumba mevcuttur. Cumbanın üstündeki alan (cumbanın çatısı) üst katın balkonu olarak kullanılıyor. Balkona bir veya iki basamak ile çıkılıyor. Güvenlik sebebi ile balkonlarda korkuluklar bulunmaktadır ve özgün olarak döküm demirden yapılmışlar.

6.1.3. 386 ada Mevcut durum cephe ve malzeme özellikleri

386 adada mevcut Yapılar 20.yy mimari karakterinde yapılmışlardır. Pencereler genellikle düz lentolu ve profilli sövelere le tasarlanmışlar. Giriş kapılarında bazen düz lentolu diğerlerinde ise çoğunlukla yarım daire kemerli formlar hâkimdir. Zemin kat ve bodrum kat pencerelerinde güvenlik kaygısı nedeni ile demir korkuluklar konulmuştur.

Giriş kapıları demir levha, lama ve profillerle imal edilmiştir. Kapıların açılan kanatları genellikle boşluksuzdur. Kapı üstünde lama ve profillerle pencereler yapılmıştır ve buradan zemin kata ışık girmektedir. 386 ada 'da giyotin tipi Pencereler daha fazla tercih edilmiştir. Ancak günümüzde bu tip doğramalar imal edilmiyorlar bu

neden le bozulan veya çürüyenler yerine PVC doğramalar kullanılmıştır. Cephede bulunan kat silmeleri kat hizalarında ve çatı hizasında görülmektedir.

386 adanın parsellerinde, İç mekânlarda ‘da diğer adalarda olduğu gibi, kat döşemelerinde volta ve ahşap tercih edilmiştir, zemin ve bodrum katlarda bazı yapılarda volta üzerine mermer diğer yapılarda ise volta döşeme üzeri karo seramikle kaplanmıştır, üst katlarda ahşap kirişler üzerine rabıta çakılarak döşeme kaplamaları sonlandırılmıştır. Tavanlarda bağdadî üzerine sıva ya da ahşap çıtalı tavanlar bulunmaktadır. Merdivenlerin tümü ahşap olarak düşünülmüş, ancak zaman içerisinde tahribat sonucunda onarım yerine merdivenler betonarme malzemesine çevrilmiştir.



Şekil.42.386 ada Talabaşı bulvarı silueti [4]

6.1.4. 386 Ada Mevcut Durum Yapı Örnekleri Ve Özellikleri

6.1.4.1. 386 Ada,18 Parsel- Plan, Malzeme ve Mekânsal Tasarım Özellikleri

Beyoğlu ilçesi sınırlarında, Şehit Muhtar mahallesinde, 386 No'lu adanın güneyinde bulunan yapı Tarlabası bulvarı ile Sakızağacı caddesinin köşesinde yer almakta olup Plan, Malzeme ve mekânsal Tasarım Özelliklerine bakıldığında; Yapı bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşmaktadır. 1988 döneminde tescilli yapıların yıkılmasından sonra cephe özellikleri bazı yerlerde kısmen korunarak, yıkıldıktan sonra betonarme tekniğiyle yeniden inşa edilmiştir. Bu nedenle plan şeması özgün nitelikte değildir. İşyeri ve dükkânlardan oluşan yapının, zemin katta yer alan giriş holü mevcuttur. Yapıya giriş, parselin Tarlabası bulvarına bakan yöndeki kapıdan sağlanmaktadır. Bu kapıdan hole ulaşılmakta olup bu holde yer alan merdiven, asansör ve yangın merdiveni ile üst katlara erişim sağlanmaktadır. Betonarme sistemde yeniden inşa edilen yapının zemin katı holünde bulunan merdivenle birinci kata ulaşılmaktadır. Bu katın döşemeleri seramik ve tavanı ise alçıpan asma tavan ile kaplıdır. Betonarme sistemde yapılmış yapının cephesi sıvalı olup pencereleri prekast sövelidir. Bu yapı tamamen betonarme tekniğiyle yeniden inşa edildiğinden özgün bir niteliği bulunmamaktadır.

6.1.4.2. 386 Ada 17.Parsel Mevcut Durum Özellikleri

Zemin kat ve 3 normal kattan oluşan yapının ana girişi Sakız Ağacı caddesine bakan batı cephesinden sağlanmaktadır. Yapının ön (batı) cephesi yaklaşık 20,17 m Uzunluğundadır ve adanın en geniş cephesine sahip olan parseldir. Yapının batısında yer alan Sakız Ağacı sokaktan demir bir kapı ile zemin kata girilmektedir. Zemin katta 1. kata çıkan dökme mozaik bir merdivene yer verilmiştir girişin doğu yönünde bir oda bulunmaktadır. Bu odanın batı yönünde küçük bir oda daha mevcuttur. Zemin katın güney yönünde 1. kata çıkan bir merdiven daha vardır. Ancak, bu merdivenin önü sunta ile kapatılmış olduğundan zemin katta tam olarak görülememektedir. Girişin yer aldığı holde bulunan dökme mozaik merdiven ile üst katlara çıkılmaktadır. 1.katta

merdivenin çıktığı dikdörtgen planlı bir hol yer almaktadır. Bu holde yer alan ikisi batı yönünde ve ikisi doğu yönünde olan odalara giriş yapılmaktadır.

Yapı kâgir olarak tuğla ile yapılmış olup, cephesi günümüzde sıvalıdır. Ancak, sıvaların yer yer dökülmüştür. Cephe üzerinde silme ve söveler bulunmakta olup, bu elemanların bir kısmının kırıldığı ve bozulduğu görülmektedir. Yapı içerisinde; döşemelerde karo mozaik, ahşap kaplamalar, tavanlarda bağdadi sıva, sıva+boya, ahşap çitalı tavan uygulamaları görülmektedir. Pencere doğramaları hemen hemen özgün ahşap penceredir. Ancak, özgün doğramaların yerine demir doğramaların konulduğu pencerelerde tespit edilmiştir. Yapı özgün niteliklerini kısmen taşısa da müdahale görmüştür. Genel olarak incelendiğinde yapının büyük çaplı bir onarıma ihtiyacı olduğu gözlenmektedir.



Şekil.43. 386-385 Adalar Tarlabası Bulvarı [4]

6.2. 386 Ada 2007 Onaylı Avan Proje Tasarımı

386 ada Mimari Avan proje raporu Tures Ltd. şirketi tarafından 2007 yılında hazırlanmıştır.

“Adadaki yapıların rölöveleri elde edildikten sonra, yenileme projesinde fonksiyon değiştirilerek otel önerilmektedir. Proje alanına giren parsellerin çevresindeki zemin kotları Tarlabası Caddesi'nin doğu ucunda +61,16, batı ucunda +60,03, Çöplük Çeşmesi Sokağı'nın doğu ucunda +58,55 ve batı ucunda +57,71 m olarak belirlenmiştir. 386 No.lu adadaki konutlar da 362 ada da olduğu gibi tamamen yıkılarak betonarme karkas Sistemde inşa edilecek; koruma kararı olan yapıların sokak cepheleri aşına uygun olarak yeniden yapılacaktır. Buradaki proje alanına giren (9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 32 ve 33 No.lu) parseller birleştirilip otel işleviyle, tek bir yapı haline getirilmiştir. Yapı bordum, zemin normal yatak katı ve çatı katı olmak üzere toplam 10 kattır. Otelin bodrum katlarında teknik servisler ile garaj ve sosyal alanlar Fitness Center, 1.Bodrum katta ise iç avlu ve restoranlar yer almaktadır. Otele ait iç avlu Çöplük Çeşmesi Sokağı tarafında olup, ileride Sokak araç trafiğine kapatıldığında, avlu duvarı açılarak sokakla bütünleşmesi ve yaya ara açılması önerilmektedir. Yapının girişi zemin katta Tarlabası Caddesi'ndendir. Bu kata giriş holü, lobby ve oturma, lobby bar ve oturma, resepsiyon, Ön büro, bavul Odası, santral ve yatak odalarının bir kısmı yerleştirilmiştir.

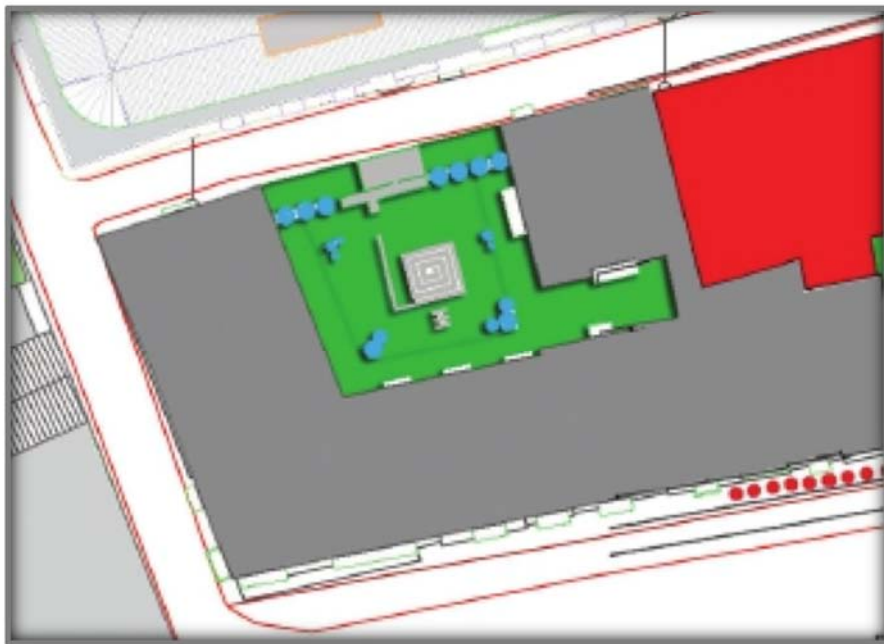
Normal katlar ve Çatı katının bir bölümü otele ait odalar tasarlanmış olup çatı katın diğer bölümünde ise konferans Yapının cephesi, korunacak cephelerle uyumlu olacak şekilde alüminyum giydirme doğrama ve sıva olacaktır. Çatı kaplama malzemesi ise titanyum çinkodur. 362 ve 386 adalarda yapıların taşıyıcı sistemi betonarme karkas yapılacak, döşemeler asmolen olacaktır. Gerekli yerlerde betonarme perde duvar oluşturulacaktır. Bodrum katlar garaj olacağı için akslar araç trafiğine uygun şekilde tasarlanmıştır. Çatı katları, daha fazla açıklığa ihtiyaç gösterdiğinden dolayı çelik konstrüksiyon olacaktır.” [51]

386 adanın 2007 onaylı avan projesinde 4 adet bodrum katı yapılmıştır. Katlar -14.00 kotundan başlayarak +23.08 kotuna kadar devam etmektedir. 2007 onaylı avan projenin vaziyet planında Eski Çeşme sokak ile avlunun ortasında sınır tanımlanmıştır. 2007 onaylı avan projede 17.parselin çatısında teras çatı düşünülmüştür. 2007 onaylı avan projede otele yaya giriş Tarlabası bulvarı üzerinden 16.parselden ve otopark girişi ise Eski çeşme sokak tarafından 22.parselden verilmiştir. **(Ek-6)**

386 adada yeni yapılan tescilsiz cephelerin malzemesi adanın genel dokusunun malzemesinden farklı, cam cephe olarak tasarlanmıştır.



Şekil.44. 386 Ada Tarlabası Bulvarı Ve Sakızağacı Caddesi Köşesi [4]

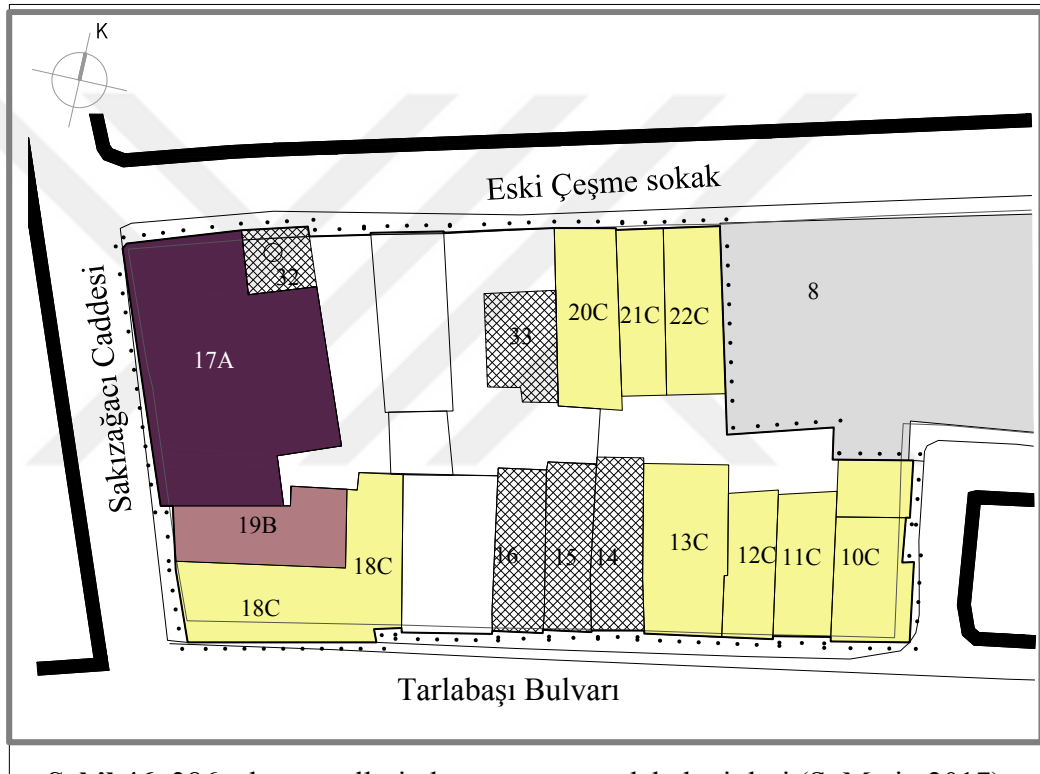


Şekil.45. 386 ada, onaylı 2007 avan proje- vaziyet planı [4]

6.3. 386 ada için Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri

- Müdahale tipi A olan parseller
- Müdahale tipi B olan parseller
- Müdahale tipi C olan parseller
- Müdahale tipi E olan parseller
- Tescilsiz yapılar

386 ada vaziyet planı ve müdahale şeması



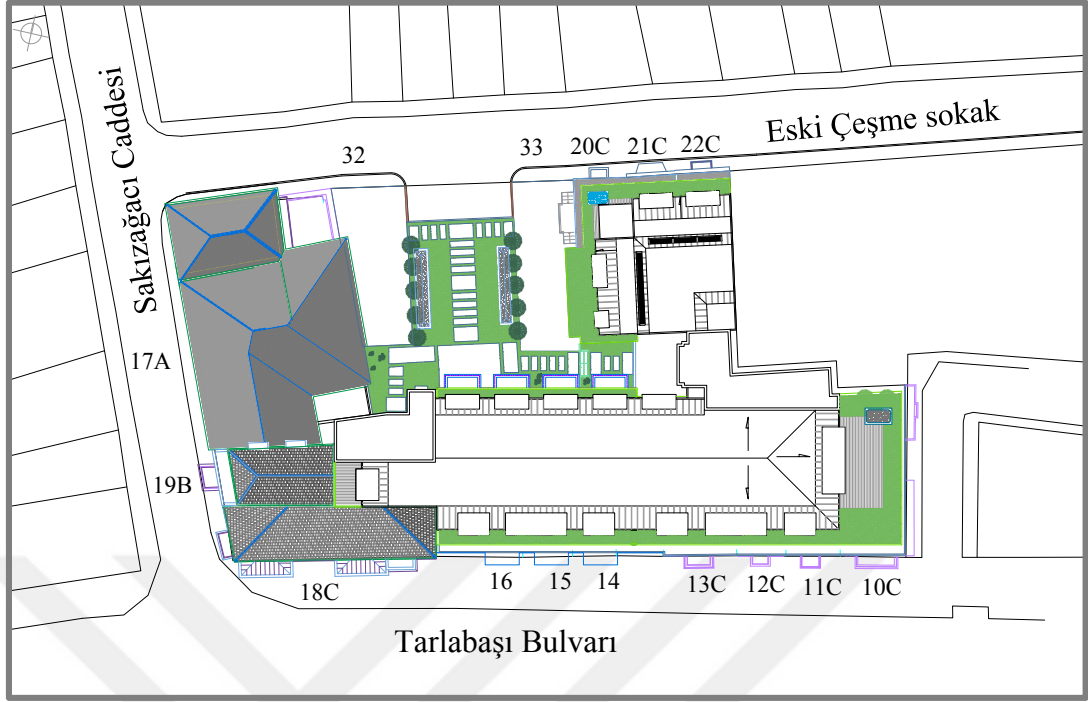
Şekil.46. 386 ada, parsellerin konumu ve müdahale tipleri (S. Matin.2017)

- 4 adet tescilsiz yapı mevcuttur bunlar 32,33,16,15 ve 14 parsellerdir.
- 8.parsel büyük olduğundan dolayı adayı ikiye bölmüştür.
- 386 adada ikiz bina mevcut değildir.
- En büyük cepheye sahip olan parsel Sakızağacı caddesi tarafında cephesi bulunan 17 parseldir ve uzunluğu 20,15 m dir. En küçük cepheye sahip olan parsel ise 15. Parsel 3,60 m uzunluğunda ve Tarlabası bulvarında cephesi mevcuttur.

Tablo.4. 386 ada, parsellerin mevcut durumu ve önerilen müdahale tipleri

386 ada Parsel Numarası	2007 yılında yapılan analizlerde binaların mevcut durumu	2007 yılında Mimar tarafından belirlenen müdahale kararları	Kurul Kararıyla Belirlenen Müdahale Tipi
9	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
10	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
11	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
12	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
13	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
14	Tescilsiz	Tescil özelliğini yitirmiş, yeniden yorumlanacak yapı (Boş parsel ve barakalar da bu lejanta dahil edilmiştir.)	Tescilsiz
15	Tescilsiz	Tescil özelliğini yitirmiş, yeniden yorumlanacak yapı (Boş parsel ve barakalar da bu lejanta dahil edilmiştir.)	Tescilsiz
16	Tescilsiz	Tescil özelliğini yitirmiş, yeniden yorumlanacak yapı (Boş parsel ve barakalar da bu lejanta dahil edilmiştir.)	Tescilsiz
17	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
18	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
19	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	B-Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar
20	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
21	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
22	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
32	Tescilsiz	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	Tescilsiz
33	Tescilsiz	Tescil özelliğini yitirmiş, yeniden yorumlanacak yapı (Boş parsel ve barakalar da bu lejanta dahil edilmiştir.)	Tescilsiz

Kaynak. [4], [50]



Şekil.47. 386 Ada Onaylı Revize Avan Proje- Vaziyet Planı (S. Matin,2017)

- Revize avan projenin tasarımına bakıldığında adada bulunan tüm parseller (18,19 ve 17 parseller hariç) birleşmiş olarak tek bir çatı oluşturmuşlardır. Sözü geçen diğer parselleri ise kendi özgün çatıları ile tasarlanmış olup adanın bütününden farklı bir şekilde görülmektedir. Bu parsellerdeki yapıların üzerine herhangi bir ek kat eklenmemiştir ve kendi saçak kotu ile aynen korunmuşlardır.
- Buradaki orta avlu tasarımı 2007 onaylı avan projesi ile benzerlik göstermektedir fakat buradaki orta avlu ve Eski Çeşme sokak arasında sınır belirlenmemiş ve iki mekan ilişkilendirilmiştir.
- 2007 onaylı avan proje otel fonksiyonu ile tasarlanmıştı ancak yeni önerilen projede konut ve ticari birimi olarak düşünülmüştür.

6.4.Tarlabaşı 1.Etap Yenileme Projesinde 386 Ada Revize Avan Proje Tasarımı

6.4.1. 386 Ada Onaylı Revize Avan Projesinde Plan Özellikleri

386 adanın revize avan proje, plan özellikleri, Tures Ltd. şirketinden alınan bilgiye göre şöyledir: “17.parselin müdahale tipi A olarak belirlenmiştir ve bu nedenle Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar arasındadır. 386 ada günümüzde çalışmaların başladığı ve ilerlediği bir adadır ve 17.parsel yerinde korunarak restore edilmiştir, Eski Çeşme sokak cephesinde 17.parselle 20.parselin arasındaki boşluk avlu olarak tasarlanmıştır.



Şekil.48. 386 ada vaziyet planı, Maket fotoğrafı (S. Matin.2017)

Şekil-48 de, görüldüğü üzere 386 adayı oluşturan parsellerin yapılar dışındaki boşlukları bir iç avlu oluşturacak şekilde yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Böylelikle 386 Ada'nın 387 Ada'yla buluştuğu Çöplük Çeşmesi Sokağı cephesinde bir iç boşluk/ yeşil avlu oluşturulmuştur. 386 nolu adanın proje alanı içinde kalan bölümün, yenileme kanunu kapsamında Tarlabaşı dokusuna sadık kalarak yenilenmeye başlamıştır, 2007 projesinin otel fonksiyonundan farklı olarak konut fonksiyonu ile tasarlanmıştır. Bu program doğrultusunda tüm parseller (müdahale tipi A olan parseller hariç) tevhit kararı ile birleşmişler ve hazırlanan yeni projede, rölöve ve analizlerle belgelenen tescilli sivil yapıların, kütleli özellikleri ve silüet değerleri korunması öngörülmüştür.

17.parsel dışındaki tüm ada tevhit kararı ile birleştirilmiştir. Ve bu parselle 20 parselin arasındaki kısım 2007 avan projesinde olduğu gibi avlu olarak tasarlanmıştır. 17.parsele zemin kattan giriş sağlanmıştır ve ilk iki katı restoran olarak kullanılıyor ondan sonraki son iki katıda konut olarak işlevlendirilmiştir. Avluya bakan diğer parsellerde zemin katlarında genelde yeme içme mekanların olacağı ticari birimlerden yapılmış ancak bulvar üzerinde de yapılan ticari birimler daha çok satış amaçlı olmak üzere tasarlanmıştır.”



Şekil.49. 386 Ada Avlu Tasarımı (S. Matin.2017)

“2007 onaylı avan projede 386 adanın fonksiyonu oteldi 2013 yılında yapılan revize avan projesinde residence fonksiyonuna donuştu. Bu ada da 1+1 konutlar çoğunluktadırlar. 386 adanın avlu kotunun altında kalan kotlarda, bu adanın residence birimlerine ait sosyal tesisler, fitness center, sauna kapalı yüzme havuzu gibi birimler tasarlanmıştır. Ve bu bodrum katların altında kalan diğer bodrum katlarında ise otopark ve teknik hacimleri tasarlanmıştır. Zemin ve 1.bodrum katlarında konut yapılmamış ve hepsi ticaret birimi olarak tasarlanmıştır 1.Kattan itibaren de konut olarak işlevlendirilmiştir. 386 ada da 68 konut, 14 ticaret: toplam 82 bağımsız birim

planlanmış olup konutlara bağlantı adaya yerleştirilen residence girişinden verilmektedir, bu girişler Tarlabası bulvarı üzerinden 14,15,16 parsellerden sağlanılmaktadır. Ticaret birimlerine girişler ise adanın avlusundan yapılmıştır Buradaki avlu, trafiğe kapalı olacak Eski Çeşme sokak üzerinde olduğundan dolayı yaşam merkezi haline geleceği düşünülmektedir. 386 adanın iki adet Yangın kaçıışı mevcuttur birisi Tarlabası bulvar üzerinden ve ana girişin olduğu yerden verilmiştir diğeri ise avluya açılmaktadır ve bu yangın kaçışına konutlardan erişim sağlanmaktadır. 386 adada iki tane ana çekirdek tasarlanmıştır. Bu çekirdeklerden her katın koridoruna ulaşım oradan 'da konutlara dağılım yapılmaktadır. Tarlabası bulvar üzerinden ana güvenli bir giriş var bu giriş konutlara giriş için tasarlanmıştır.”

6.4.2. 386 Ada 2013 Onaylı Avan Projesinde Cephe Tasarımı ve Özellikleri

386 adada içinde bulunan mevcut yapıların saçak kotları yapılan analizlere bakılırsa 1 adet parselde saçak yüksekliği 3.50-6.50 arasında 2 adet parselin (22,21 parseller) saçak yüksekliği 9.50,12.50 arası, iki adet parselin saçak yüksekliği (17 ve 10 parseller) 12.50,15.50 arası ve 4 adet parselin (19,18,13,12 ve 10 parseller) saçak yüksekliği 15.50,18,50 arasındadır. **(EK-4E)**

386 adanın revize avan proje, cephe özellikleri, Tures Ltd. şirketinden alınan bilgiye göre şöyledir: “386 ada Tarlabası bulvar cephesindedir ve cephede olan tescilli yapıların müdahale tipleri C dir, bu yapıların Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilip, yeni plan şeması önerilecektir. Ancak bu alanın saçak kotu ile ilgili yenileme kanununun sağladığı olanak 25 metredir. Bunun için bu alanda 2 adet kat ilavesi yapılmıştır, ilave edilen katlar yapılara yük olmaması açısından çelik sistemi ile inşa edilmiş olup Zink malzemesi ile kaplanacaktır. Tescilli yapılar üzerine belirlenen yükseklik sınırları içinde modern ekler yapılmıştır. Bu ekler yüzeyi ile düzlem farkı oluşturacak şekillerdir. İlave edilen ek katlar geri çekilerek tasarlanmıştır. İlk eklenen kat minimum 70 cm geri çekilerek yapılmıştır ve bir sonraki katta minimum 40 cm geri çekilmiştir ancak bazı yapıların üzerinde daha fazla ve daha büyük teraslar oluşturmak için daha fazla geri çekmeler yapılmış olup ve bu fazladan olan geri çekmeler ada bütününde değil olması gereken yerlerde yapılmıştır.”



Şekil.50. 386 ada Tarlabası bulvarı 10,11 ve 12 parseller (S. Matin.2017)



Şekil.51. 386 ada 20.parselin üzerinde bulunan teras tasarımı (S. Matin.2017)

Tarlabası bulvarı ve Sakızağacı caddesinin köşesinde bulunan 18.parselin müdahale tipi C dir yani ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar arasındadır, bu yapının cephesi ve çatısı tamamen restitüsyona uygun olarak yapılmıştır ve üzerine herhangi bir ilave kat çıkılmamıştır. 18C parseline komşu olan 19B parselin çatısına bakıldığında aynı 19 parsel gibi özgün çatısı ile korunmuş ve ilave katı bulunmamaktadır. (Şekil-53)

Sözü geçen parseller 17.parsel komşular, 17.parsel A tipidir, A tipi binaların üzerine ek kat çıkılmıyor, kendi gabarisi ile ve kendine özgün çatısı ile tamamen korunmaktadırlar, bunlar sonucunda Sakızağacı caddesinde yan yana olan bu parsellerin üzerine ek kat ilavesi yapılmamıştır ve dolayısı ile 18.parselde restitüsyona uygun çatı formu, kotu ve gabarisi ile korunmuştur.

“18 ve 19. Parsellerin sadece çatıları tevhit kararı ile birleşmemiştir plan bazında bakılırsa bu parseller ada da olan diğer parsellerle (17.parsel hariç) birleşmişler ve plan çözümleri ada bazında yapılmıştır.”



Şekil.52. 386 ada, 18. Parsel
(S. Matin.2017)

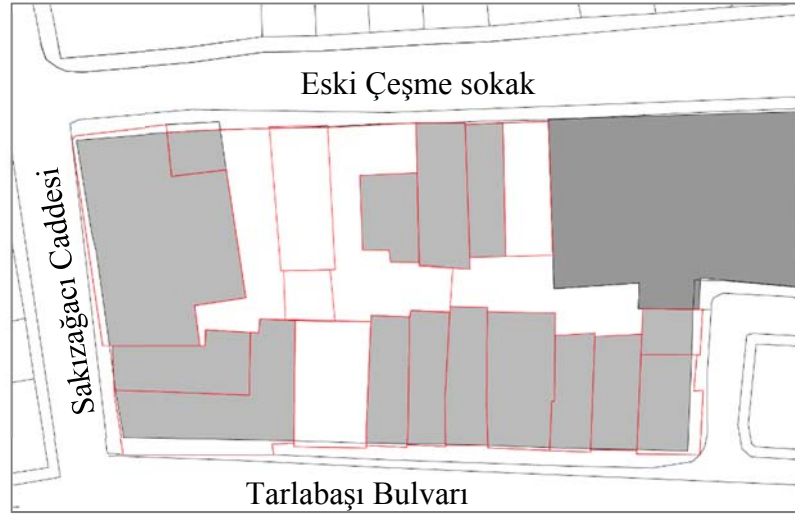


Şekil.53. 386 ada, 17,19 ve
18.parsellerin çatısı (S. Matin.2017)

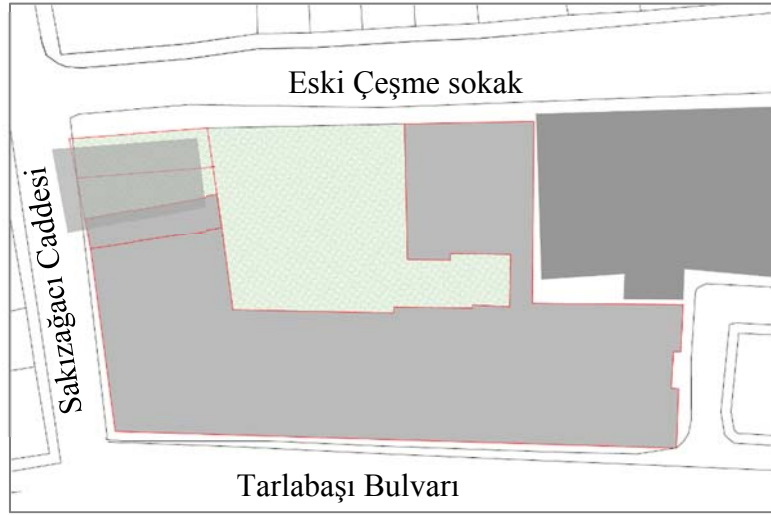
386 ada da mevcut olan tescilsiz çevreye aykırı ve hasarlı (14-15-16-32-33 nolu) yapılar yıkılarak yerine ,tescilli yapıların cumba, balkon ,doluluk boşluk vb. öğelerinin boyut, biçim ve düzeni ile uyumlu, çağdaş ekler ile yapılmış. 386 adanın yeni yapılan cephelerindeki malzeme 362 ada dan farklı, cam cumba olarak tasarlanmıştır.



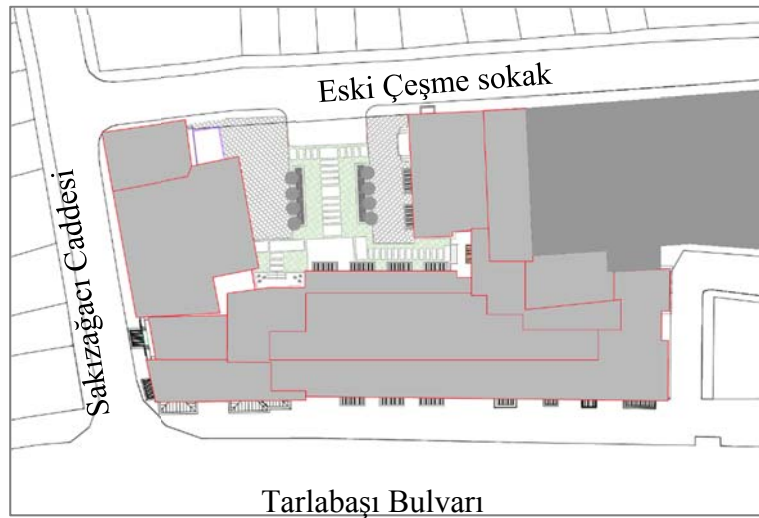
Şekil.54. 386 Ada Tarla başı Bulvar Silueti (S. Matin.2017)



Şekil.55. 386 Ada Yenileme Öncesi Vaziyet Planı Dolu Boş Durumu



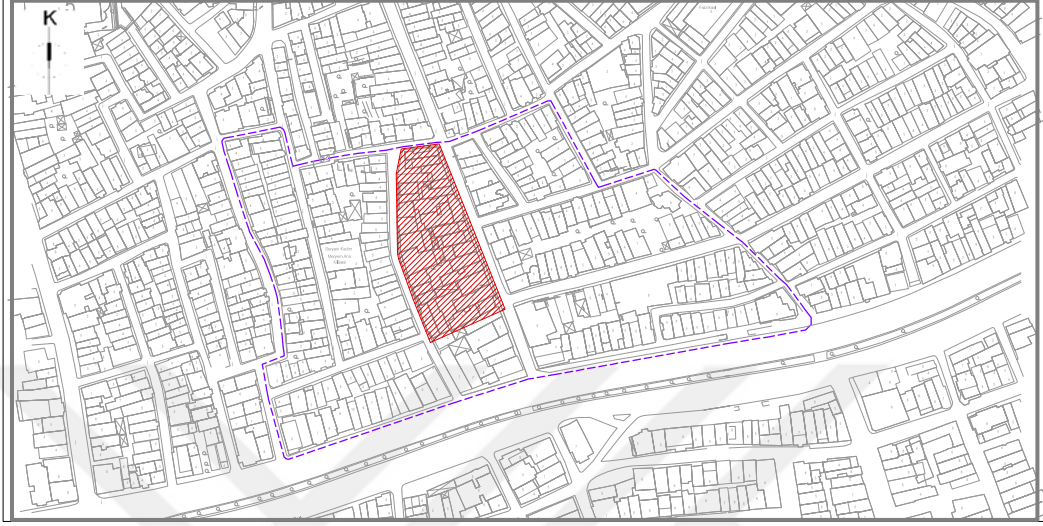
Şekil.56. 386 Ada 2007 Onaylı Avan Projenin Vaziyet Planı [4]



Şekil.57. 386 Ada, Onaylı Revize Avan Proje Vaziyet Planı (S. Matin.2017)

7. 361-B ADA ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ

7.1. 361-B ada Mevcut durum özellikleri



Harita.11. 1.Etap yenileme projesinde 361-B adanın konumu

7.1.1. 361-B adada mevcut yapıların özellikleri

361-B ada Beyoğlu ilçesindeki Çukur Mahalle sınırları içinde bulunmaktadır. Bu adanın alanı 2478 m² dir. 361-B adada 29 adet parsel mevcuttur. Adanın kuzeyinde 1.Etap yenileme proje sınırında olan Karanlık Bakkal sokak yer almaktadır, Çevresi 1,2 ve 3 kademe ⁷ yollarla çevrili olan adanın; Karanlık Bakkal Sokak cephesi dışındaki iki diğer cephesi, 1. Etap Yenileme alanı sınırları içerisinde bulunan 362, 387 ve 594 no.lu yapı adaları ile komşudur. Yenilemeden önce Adadaki parsellerin büyük kısmı konut olarak kullanılmaktadır, diğer kısımları ise konut ve ticaret işlevinin bir arada kullanılan parsellerdir. 361-B adanın tüm parselleri özel mülkiyete aittir. Ada üzerinde bulunan toplam 29 yapının 22 tanesi (%75,86) Koruma Kurulu tarafından onaylanmış tescilli sivil mimarlık örneği yapılarıdır. (EK-4)

7.361 ada güneyde 1.kademe olan Tarlabası bulvarına, doğu kısmında 2.kademeli olan Sakızağacı caddesine, batı ve kuzeyde ise 3.kademe yollarla çevrelidir.

Beyoğlu'nun mimari yapı karakteri 361-B adaya'da hâkim olmuştur. Yapılar çoğunlukla bodrum üzeri zemin ve zemin üzerine 4 veya 5 normal kata kadar çıkmaktadır. 361-B ada da yapılar diğer adalarda olduğu gibi bitişik nizamda yan yana sıralanmışlar. Ve her parselin iki cephesi bulunmaktadır bu cephelerden biri sokağa, diğeri ise arka bahçeye bakmaktadır. Yapılar çoğunlukla Kâgir sisteminde yapılmışlar. Duvarlar yığma Tuğla, zemin kat döşemesi voltadan ve normal katların döşemeleri ahşaptan yapılmıştır. 361-B adada 10-11,16-17, 22-23 ve 29-30 parseller İki olarak tasarlanmış olup bu yapılarda bitişik iki parsel arasındaki tuğla yangın duvar ortak kullanılıyor ve iki yapının da döşemelerinin aynı duvar üzerine bastırılarak en az bir duvar kalınlığı kadar tasarruf edildiği görülmektedir.



Şekil.58. Tarlabası yenileme projesi 361-B ada hava fotoğrafı

361-B adada da yapıların özgün plan şemalarında bodrum katlar bir ya da iki oda mevcuttur ve odalara bağlantı zemin katta bulunan merdiven ile sağlanmaktadır. Günümüzde yapılarda çoğunlukla zemin katı ile bodrum katı arasındaki bağlantı iptal edilmiştir. Bodrum katlara giriş cephede bulunan bodrum kata ait pencereyi büyüterek ve kapıya dönüştürerek sağlanmıştır. Bodrum katlarında bulunan iki odalardan biri sokak, diğeri ise arka bahçeye bakmaktadır. Arka cephede olan odadan bahçeye erişim verilmiştir, ancak bilinçsiz yapılan muhdes eklemeler, yanlış müdahaleler ve arka bahçeye atılan çöpler sonucu 361-B adanın da bulunan arka bahçelere erişim de neredeyse imkânsız hale gelmiştir.

7.1.2. 361-B Adanın Mevcut Durum Plan Özellikleri

Yapılara sokaktan giriş, genellikle çift kanatlı bir demir kapı ile sağlanmıştır. Yapılara girildiğinde Karşılama mekânı giriş holüdür. Döşeme malzemesi mermer ya da karo seramiktir. Giriş Kapının yanında da ön cepheye bakan küçük bir oda bulunmaktadır, yapıların boyutuna bağlı olarak bazen de iki odaya yer verilmektedir. Giriş holünden bakıldığında yapının arka köşesinde ya da eğer büyük yapı ise merkezinde bulunan merdiven gözükmektedir. Merdivenin karşısında mutfak ve tuvalet bulunmaktadır. Bu plan düzeni tüm katlarda tekrarlanıyor. Yapılar eski planlamalarında müstakil bina olarak tasarlanmışlardır ve bu nedenle her katta bağımsız girişler yapılmamıştır. Ancak günümüzde her katın ayrı ayrı kiralanması neticesinde; muhdes duvarlar, doğramalar, kapılar ilave edilerek özgün plan şemaları tahrip edilmiştir

7.1.3. 361-B Adanın Mevcut Durum Cephe ve malzeme Özellikleri

361-B ada Yapı adasında bulunan yapılardan bir tanesi dışında hepsi cumbalıdır, Cumbalar zemin katlar üzerinde 1 ya da 2 katlı, bazı yapılarda ise 3 kata kadar çıkmışlardır. Cumbaların çatısı bir üst katın balkonu olarak kullanılıyor ve bu balkonlar ferforje korkuluklar ile çevrelenmişler. Yapılarda çoğunlukla özgün korkuluklar yıprandıklarına rağmen korunuyorlar. Balkonlara bir ya da iki basamak ile çıkılıyor.

Sözü geçen ikiz parseller cephe biçimlenmesinde de aynı malzemeler ile inşa edilmişlerdir. Ancak ikiz yapıların bir kısmının sahipleri el değiştirmiş, farklı ve yanlış müdahaleler gören bu yapılar benzerliklerini zaman içerisinde yitirmişler. 361-B adasında bulunan bu yapılar çoğunlukla uzun kenar yönünde beşik çatılıdır ve yapıların çatıları münferit olarak çözülmüştür.



Şekil.59. 361-B ada, Sakızağacı caddesi 33,34,35 parseller [4]

361-B ada da diğer adalarda olduğu gibi Yapılar 20.yy. mimari karakterinde tasarlanmıştır. Pencereleler ahşaptan imal edilmiş, giyotin doğramalılar ve genellikle düz lentolular, dikdörtgen formunda ve azınlıkla basık kemerli olarak biçimlenmişler ve profilli söveler ile çevrelenmiştir. Günümüzde pencere doğramalarının çoğunun PVC, kanatlı doğramalar ile değiştirildiği görülmektedir. Giriş kapıları ise demir doğramalıdır ve azınlıkla lentolu, genellikle yarım daire kemerli formlarda yapılmışlardır. Demir levha, lama ve profiller ile imal edilen giriş kapılarının açılan kanatları genellikle boşluksuzdur. Kapıların üzerlerinde lama ve profillerle yapılmış pencereler bulunmaktadır ve bu pencereler aracılığıyla zemin katın ışık alması sağlanmaktadır. Pencereleler de olduğu gibi kapılar da profilli söveler ile çevrelenmiştir. Zemin ve bodrum kat pencerelerinin önlerinde demir parmaklıklar bulunmaktadır.361-B ada da yapı cepheleri sıvalı olup bir kısım yapının zemin kat cephelerinde tuğla örgü açıkta bırakılmış ya da cephede bosaj yapılmıştır. Cepheler

kat hizalarında ve çatı hizasında kat silmeleri ile bölünmüşlerdir. Çoğunlukla beşik çatılı olan yapıların yağmur inişleri, ön ve arka cephelerin yanlarından incek şekilde tasarlanmıştır.

7.1.4. 361-B adanın mevcut durum yapılarından örnekler

7.1.4.1. 361-B adada 22,23 parsellerin mevcut durum özellikleri

361 ada 22 ve 23 numaralı parsellerdeki yapılarda bir adet bodrum kat, zemin kat, beş adet normal kat toplam 7 kattan oluşmuştur. Bu yapılar bütün katlarda özgün plan şemasını çoğunlukla günümüze kadar korumuştur. 22 ve 23 parsellere giriş Sakız Ağacı Caddesi'nden sağlanmaktadır ve bu girişten yapının zemin katına girilmektedir. Bodrum katlarında konut ve ticaret birimleri birlikte yer almaktadırlar. Zemin katında bulunan merdivenle üst katlara erişim sağlanmıştır. Yapının zemin kat mekân özellikleri bodrum kat ile benzerdir. Yapının diğer 1 ve 5 arası katlarında on cepheye bakan 2 adet oda, yapının orta kısmında 1 oda ve arka cepheye bakan 2 adet oda mevcuttur. Söz konusu katlarda zemin döşemeleri merdiven holünde, ıslak hacimlerde ve mutfaklarda karo mozaik, diğer mekanlarda ise ahşap kaplamadır.

22 ve 23 numaralı parsellerin iki adet cephesi mevcuttur. Yapıya girişin bulunduğu ön cephe Sakız Ağacı Caddesine, arka cephe ise ada içerisinde bulunan 10 ve 11 parsellere bakmaktadır. Her iki yapının 'da sahip olduğu bütün katlar cephe vermektedir. Cephe üzerinde bulunan taş yüzeylerde kararma, kirlenme, islenme ve yığma duvarlar üzerinde çatlaklar görülmekte olup cephelerde bulunan söve yüzeylerinde malzeme kaybı, kopma, yüzey kaybı vb. hasarlarda meydana gelmiştir. Cephe yüzeyinde bulunan ahşap elemanların çürüme ve bozulma sonucunda bakım ihtiyaçları olduğu ve onarımının yapılması gerekmektedir. Cephe üzerinde bulunan demir aksamlar örneğin kapı ve pencere önündeki parmaklıklar paslanmış ve yıpranmışlar.

7.2. 361-B ada 2007 onaylı avan proje Tasarımı

361-B ada 2007 onaylı avan projesi Mimarlar Yapı Tasarım şirketi tarafından hazırlanmıştır:

- 361 ada 2007 tarihinde 156 adet konut birimi olarak tasarlanmıştır.
- Zemin kat ticaret olan yapılarda bodrum depo olarak kabul edilmiştir.
- Tüm m² bilgileri Vektör Gayri Menkul firmasına tarafımızca hazırlanmış Taşınmaz değerlendirme Raporlarındaki bilgilere göre elde edilmiştir.
- Rum Katolik Melkitlatrik'e ait dini yapı mevcut ve öneri emsallerde hesaba katılmıştır. [4]



Şekil.60. 361-B ada, 2007 onaylı avan proje vaziyet planı [4]

361-B Ada 2007 Onaylı Avan Projenin Özellikleri;

361-B adada -14,80 kotundan başlayarak 2.bodrum kat oluşturulmuş olup ve Zemin kat ile beraber toplamda 10 katlı bir adadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik hacim birimleri tasarlanmıştır. (Ek-7)

Buradaki orta avlu iki farklı kottan oluşturulmuştur kuzey kısmı Karanlık Bakkal sokağa cephesi olan bölümünde -8,20 kotunda, güneyde olan kısmı yani

Tarlabaşı bulvarında cephesi olan bölüm -4,90 kotunda tasarlanmıştır. Adanın orta avlusu yaklaşık Sakızağacı sokakta olan 24.parsel ve Halepli Bekir sokakta olan 40.parselden geçen sınır hattı ile ikiye ayrılmıştır. **(EK-7)**

Eski Çeşme sokak ile Fıçıcı Abdi sokakların karşısından 361 adada bir yaya geçidi tasarlanmıştır bu geçit aynı zamanda Sakızağacı caddesi ve Halepli Bekir sokağını da birbirine bağlamaktadır. Bu geçidi yapmak için Sakızağacı caddesine bulunan tescilli 32. Parselin ve Halepli Bekir sokakta bulunan tescilli 6.parselin zemin katları gözden çıkarılmıştır. **(EK-7)**

2007 onaylı avan projede A, B, C, D ve... harflerle belirlenen Çekirdekler (Merdiven ve asansör) parseller aralarında tasarlanmışlar ve her birinden 1 ile 4 arası konuta erişim sağlanmıştır. Konutların oturma mekanları genellikle orta avluya bakmaktadır. Konutlara dağılım bahçe katından yaya yolu üzerinden tasarlanmıştır. **(EK-7)**

2007 onaylı avan projede Halepli Bekir sokak üzerinden 40.parselden otopark girişi tasarlanmıştır. Otopark girişi bir rampa ile -7.70 kotunda olan sokak kotunu -8.20 kotunda olan otopark kotuna bağlamaktadır. 2007 proje tasarımında ilave katlar 2 ek kat olarak yapıların üzerine eklenmiştir (11.parsel hariç). **(EK-7)**

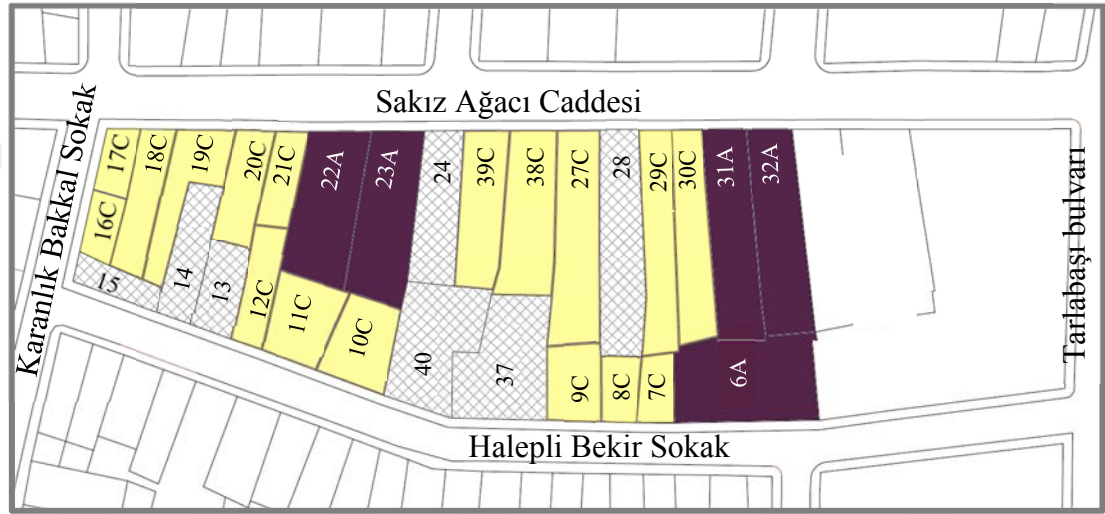
2007 avan projede tescilsiz yapılar tamamen yeniden inşa edilip ve cephe tasarımları Tarlabaşının özgün cephe tasarımından farklı olarak planlanmıştır.



Şekil.61. 361-B Ada Sakızağacı Cadde Silueti [4]

7.3. 361-B Adanın Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri

- Müdahale tipi A olan parseller
- Müdahale tipi B olan parseller
- Müdahale tipi C olan parseller
- Müdahale tipi E olan parseller
- Tescilsiz yapılar



Şekil.62. 361-B Ada, Parsellerin Konumu Ve Müdahale Tipleri (S. Matin2017)

Tures Ltd. şirketinden alınan bilgiye göre: “361-B ada da toplamda 29 adet parselden 5 adedi (6,22,23,31 ve 32 parseller) A tipi yani “*Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacaktır*” yapılar arasındalar. 361-B ada da 7 adet nitelsiz ve tescilsiz parsel mevcut bunlar dışında kalan parseller C tipi olarak yani ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar arasındalar.”

361-B ada 2007 yılında Mimarlar *Yapı Tasarım* grubunun sorumluluğunda iken Daha sonra GAP inşaattan alınan bilgiye göre: “2015 yılının başlarında Tures Turizm Planlama Ve Restorasyon San.Tic.Ltd.Şti. Şti. şirketine devredilmiştir.” 361-B adanın telif hakkı devr edildikten sonra ada tasarımında 2007 avan projesinden Lejant kararları gereği değişiklikler meydana gelmiştir.

Tablo.5. 361 ada, Parsellerin mevcut durumu ve önerilen müdahale tipleri

361 ada Parsel No	2007 yılında yapılan analizlerde binaların mevcut durumu	2007 yılında Mimar tarafından belirlenen müdahale kararları	Kurul Kararıyla Belirlenen Müdahale Tipi
6	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Plan şemaları ve cepheleri ile restore edilecek yapılar	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
7	Müdahale görek tamamen Değiştirilmiş Tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
8	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
9	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
10	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
11	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	B → C B- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
12	Tescilsiz	Yıkılarak yeniden inşa edilecek Tescilli olmayan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
13	Tescilsiz	Yıkılarak yeniden inşa edilecek Tescilli olmayan yapılar	Tescilsiz
14	Tescilsiz	Yıkılarak yeniden inşa edilecek Tescilli olmayan yapılar	Tescilsiz
15	Müdahale görek tamamen Değiştirilmiş Tescilli yapılar	Tescil özelliğini yitirmiş, Yeniden yorumlanacak yapılar	Tescilsiz
16	Tescilsiz	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	B → C B- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
17	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	B → C B- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
18	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
19	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar

20	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
21	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
22	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Plan şemaları ve cepheleri ile restore edilecek yapılar	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
23	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Plan şemaları ve cepheleri ile restore edilecek yapılar	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
24	Tescilsiz	Yıkılarak yeniden inşa edilecek Tescilli olmayan yapılar	Tescilsiz
27	Müdahale görerek aslına uygun olarak yenilenmiş Tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	B → C B- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
28	Tescilsiz	Yıkılarak yeniden inşa edilecek Tescilli olmayan yapılar	Tescilsiz
29	Müdahale görerek tamamen Değiştirilmiş Tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C - Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
30	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
31	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
32	Müdahale görerek aslına uygun olarak yenilenmiş Tescilli yapılar	Plan şemaları ve cepheleri ile restore edilecek yapılar	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
37	Tescilsiz	Yıkılarak yeniden inşa edilecek Tescilli olmayan yapılar	Tescilsiz
38	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
39	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunarak plan şeması yeniden yorumlanan yapılar	B → C B- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
40	Tescilsiz	Yıkılarak yeniden inşa edilecek Tescilli olmayan yapılar	Tescilsiz

Kaynak: [4], [50].

7.4. 361-B ADA, REVİZE AVAN PROJE TASARIMI

361-B adanın telif hakkı devr edilince ve müdahale kararları ortaya koyulduktan sonra 361-B ada da 5 adet müdahale tipi A olan ve yerinde korunması gereken parseller ortaya çıktı bunlar 6, 22, 23, 31 ve 32 parsellerdir. Bu parseller tamamen korununca 22 ve 23 parseller adayı ortadan ikiye ayırıyorlar ve buda 2007 onaylı avan projesinden farklı bir tasarım yapılmasına neden olmuştur. Ayrıca 2007 onaylı avan projede yaya geçidinin geçtiği 32 ve 6.parseller yeni müdahale kararlar doğrultusunda A tipi olarak belirlenmiş olup ve bu nedenle de yaya geçidinin kullandığı parseller yeni yapılan revize avan projede değişecektir.

Tures Ltd. şirketinde projenin ofis koordinatörü 2007 onaylı avan proje ile revize avan projesinde olan değişim nedenini şu sözlerle açıklıyor: “361 adada A tipi yapıların göz önünde bulundurulması ile birlikte, avlu tasarımı, konutların yerleşimi ve çözüm tamamen değişikliğe uğramıştır. Lejant kararları gereği tasarımda değişiklikler kaçınılmaz olarak gerçekleştirilmiş olup tüm bu çalışmalar tarafımızca kurula sunulmuştur. Ayrıca 361 ada 1.kısım –Ofis bloğu da ruhsatı alındığı ve inşaatı başlamış olduğu için gerekli değişiklikleri yapamadığımız bir proje olmuştur.”



Şekil.63. 361 ada, revize avan projesinin vaziyet Planı (S. Matin.2017)

7.4.1. 361-B ada Revize Avan projesinde plan özellikleri

Vaziyet planında da görüldüğü üzere ada iki kısma ayrılmıştır ve her kısmın kendi içinde ve kendine ait bir avlusu ve onun etrafında açık koridorları mevcuttur. Burada 22,23 parsellerden dolayı 2007 yılındaki tasarımla farklılıklar meydana gelmiştir. 361-B adanın planlama özellikleri Tures Ltd. şirketi tarafından şöyle anlatılmıştır: “Buradaki tasarım diğer adalarda olduğu gibi her iki kısımda ‘da yine ortada bir avlu ve onun etrafını saran koridor ve koridorlardan konutlara girişler tasarlanmıştır. Koridorun etrafındaki konutlar eski Parsel izlerini ve sınırlarını koruyacak ve bu izleri günümüze taşıyacak bir şekilde tasarlanmıştır. (Yeni yapılan konutlar o parsel izlerine yerleştirecek bir şekilde tasarlanmıştır.) 361-B adada ‘da diğer adalarda olduğu gibi tevhit kararı alınmıştır Müdahale tipi A olan parseller hariç diğer parseller birleşerek ada bir bütün haline gelmişler, birleşen parseller tek bir parsel numarasına dönüşmüşler.

361-B adaya özel de güvenli girişler yapılmıştır her bir parselin konutun özel bir girişi mevcut değil sokak kotunda bulunan girişler den ticaretlerin hepsine girilmektedir. Konut girişleri: Sakızağacı caddesinde bulunan 28 parselden sağlanmıştır. Aynı zamanda ticaretlere orta avludan da erişim sağlanmıştır, zemin katından girildiğinden bir kot aşağıda kalan avluya ulaşılmaktadır ve bu katta ticaretlerin kullandığı mekanlar tasarlanmış olup bu yüzden ticaretlere hem orta avludan hem de sokak kotundan erişilmektedir. Ticarete gelen kişiler konuta giriş yapamıyorlar konuta giriş yapmak isteyenler farklı bir güvenli girişten konuta çıkıyorlar. Adanın zemin katları ve avlu kotu Ticaret birimi üst katları ise konut olarak planlanmıştır.

361 adanın Sakızağacı caddesinde olan 28 parsel ile, Halepli Bekir sokak cephesinde olan 8.parsel arasında tonozlu bir geçit yapılmıştır. Buradan zemin katlarda ya da avlu kotunda olan ticaretlere girişler sağlanmıştır. Böyle bir geçit yapılmasının nedeni, yayalaştırılmış olan sokakların birbirine bağlanması, 361-B adanın orta avlusunun canlandırılması ve yaşaması, sokağında avluya girmesi ve bütünleşmesi sokak ve ada ilişkisini güçlendirmesi bu yaya aksı çevredeki yeme- içme, eğlence vb. aktivitelerine katkı sağlayacaktır.

361-B adanın Konut girişleri 'de bu tonozlu geçit üzerinden sağlanmıştır. Ancak 361-B ada da Halepli Bekir sokak üzerinden iki konut girişi mevcuttur. Birisi 8.parelden tonozlu geçidin olduğu parsel ve diğeri 22,23 parselin ayırdığı alanın Karanlık Bakkal sokağa cephesi olan bölümde, 15.parseldendir.



Şekil.64. 361 Ada, Revize Anan Proje Vaziyet Planı-Maket Fotoğrafi (S. Matin.2017)

Her iki avlunun etrafını saran açık koridorlar üzerinde her kata özel 2 adet çekirdek yapılmıştır. Bu çekirdeklerden ve zemin kattan konutlara erişim sağlanılmaktadır. (Avlu kotunda sadece ticaret birimlerine yer verilmiştir.) İç avluya bakan kat koridorları açık olarak düşünülmüştür. Böylece müdahale tipi A olan binaların arka cephelerinin de ışık ve hava alması sağlanmıştır.

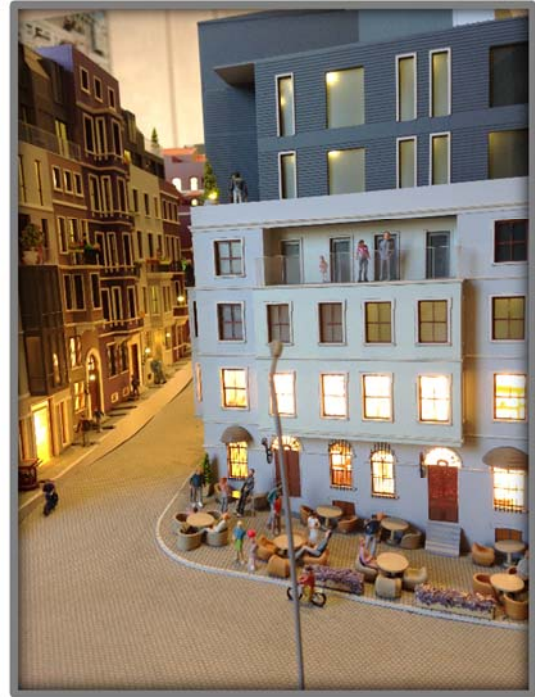
22 ve 23 parsellerin ayırdığı 361-B adanın her iki kısmında 'da sokak kotlarından kaynaklanan kot farklılıkları mevcuttur. Bu kot farklılıkları planlamayı da etkilemiştir. Avluya bakan çekirdeklerden tek bir kotta bir kat koridoru oluşturulmuş, aynı katta olan dairelere aynı kottan giriliyor (koridor tek bir kotta tasarlanmıştır), ancak cephenin ihtiyaç duyduğu kot, (inip, çıkmalar) dairenin içinde basamaklarla çözülmüştür, tüm daireler eski parsel sınırları içinde yapılmıştır ve bu nedenle C tipi olan yapıların cephelerinde oluşan kot farklılıkları bu yöntemle çözülmüştür. Bu yaklaşım 387 ada ve 593 ada da geçerlidir bu adalarda 'da hepsinde ortada avlu ve avlu çevresinde bulunan koridorlar mevcut ve koridorlar üzerinden konutlara girdiği için bu olanağı tasarımcıya sağlanmıştır.”

7.4.2. 361-B ada Revize Avan projesinde cephe tasarımı ve özellikleri

361-B Ada'nın Sakızağacı Caddesi ile Halepli Bekir Sokakları arasında 6m'ye yaklaşan kot farkı bulunmaktadır ve bu nedenle mevcut durumda her parselin üzerindeki yapının diğerine göre kademeli yerleşmesine neden olmuştur. Yeni yapılan tasarımda da bu kademeli yerleşim düzeni alanda bulunan tescilli binalardan dolayı korunmuştur. Adayı bütüncül olarak ele alan konut tasarımında bu kademelenmenin izleri de aynen korunmuştur ve buna bağlı olarak özgün cephelerin kat düzlemleri ile yeni tasarlanan kat planları örtüşmüştür.



Şekil.65. 361-B ada, Halepli Bekir sokak, ticaret fonksiyonları (S. Matin.2017)



Şekil.66. 361-B ada, Karanlık Bakkal sokak ile Sakızağacı sokak köşesi (S. Matin.2017)

361-B ada içinde bulunan parsellerin saçak kotları ile ilgili yapılan analizlere göre 1 adet parsel (1.parselin) saçak kotu 0.00, 3,50 m arası 7 adet parselin (9,10,12,16,17,27ve 34 parseller) 9.50,12,50 m arası 4 adet parselin (8,11,20 ve 21 parseller) 12.50,15,50 m arası 10 adet parselin (5,7,18,19,39.38,29,30,31ve 33 parseller) 15.50,18,50 m arası ve 6 adet parselin saçak kotları (6,22.23,32,35 ve 36 parseller) 18,50 m ve üstü arasındadırlar.(EK-4E) Bu adada bulunan müdahale tipi A

olan yapıların (6,22,23,31 ve 32 parseller) gabarisi yüksektir bu yapılar 7,8 kata kadar devam etmektedirler bu yüzden ada da bulunan C tipi yapıların üzerine kat ilaveleri yapılmıştır, bu ek katlar diğer adalarda da olduğu gibi geri çekilerek tasarlanmış olup C tipi yapıların gabarisi A tiplerine göre düşük olduğundan bazı parsellerde iki ek kat bazı parsellerde üç ek kat yapılmıştır, üç ek katı olan yapılarda sadece son 2.katta geri çekmeler gözükmemektedir, bunun örneğini 6A parseline komşu olan 7C ve 8C yapılarda göre biliriz. (Şekil-68)

7 ve 8 parsellerin müdahale tipi C dir bu parsellere bitişik nizamla komşu olan 6.parselin saçak kotu +18.50 dir, müdahale tipi A olduğu nedeni ile kendi gabarisi ve plan, cephe özellikleri ile korunacaktır. Bu nedenden dolayı 7 ve 8.parsellerde 3 adet ilave kat yapılmış olup ve Şekil-68 de görüldüğü üzere sadece son iki katı geri çekilerek eklenmiştir.

1.ilave kat geri çekilmeden ve özgün binanın malzemesi ile uyumlu bir şekilde tasarlanmıştır.

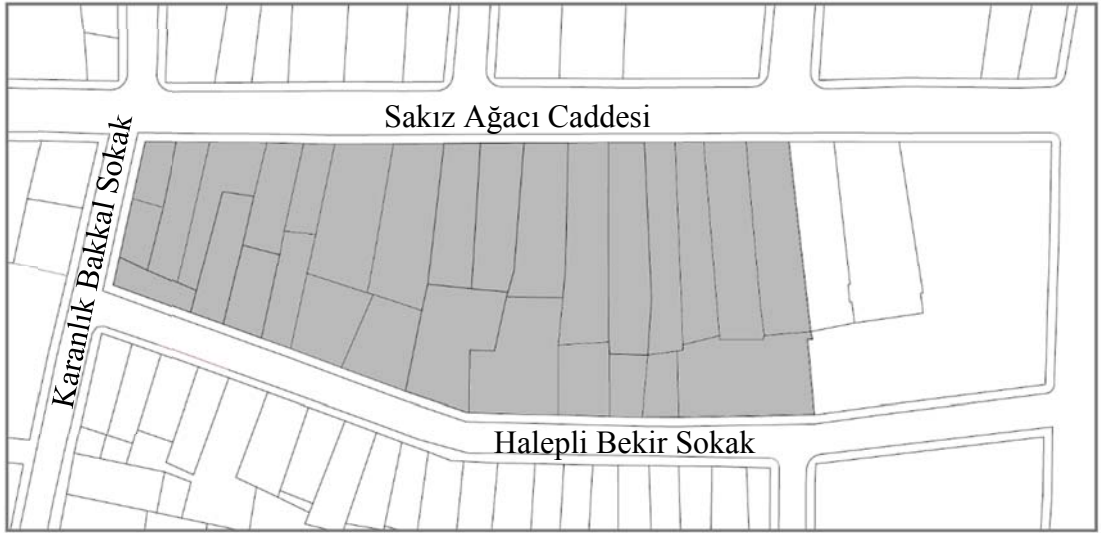


Şekil.67. 361-B ada, 6A ,7C ve 8C parseller (S. Matin.2017)

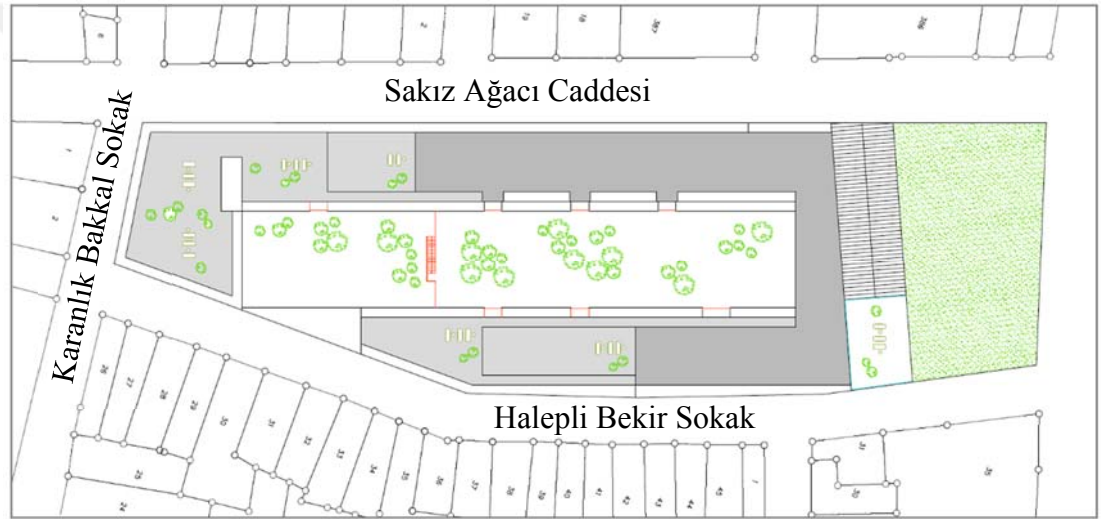
1. İlave kat C tipi yapısının gabarisine uygun olarak tasarlanmıştır ve C tipinde olan sıva boya malzeme ile kaplanmıştır, ancak ilave edilen son 2.kat binaya fazla ağırlık vermemesi gerekir bu yüzden bu katlar Çelik sistemi ile inşa edilmiştir ve zink ile kaplanacaktır. Alanda bulunan A tipi ve C tipi yapılarının cepheleri yol kotu ile uyumlu bir şekilde tasarlanmıştır yani yapıların gabarileri sokak eğimi ile indirilmiştir. 361-B adada bulunan, yerinde korunacak A Tipi yapılar ve yerinde cephe koruması olan B Tipi yapılar hariç, tüm tescilli yapıların cepheleri, restitüsyon projesine uygun olarak yeniden inşa edilecektir. Diğer tescilsiz parsellerde Tarlabasının dokusuna uyumlu bir şekilde modern çizgilerle cam cumbalar tasarlanmıştır. Mevcut yapıların (müdahale tipi A ve B olan parseller) doluluk boşluk boyut ve oranları, yeni eklenen yüzeylerde de cephe düzenini yönlendirmiştir.



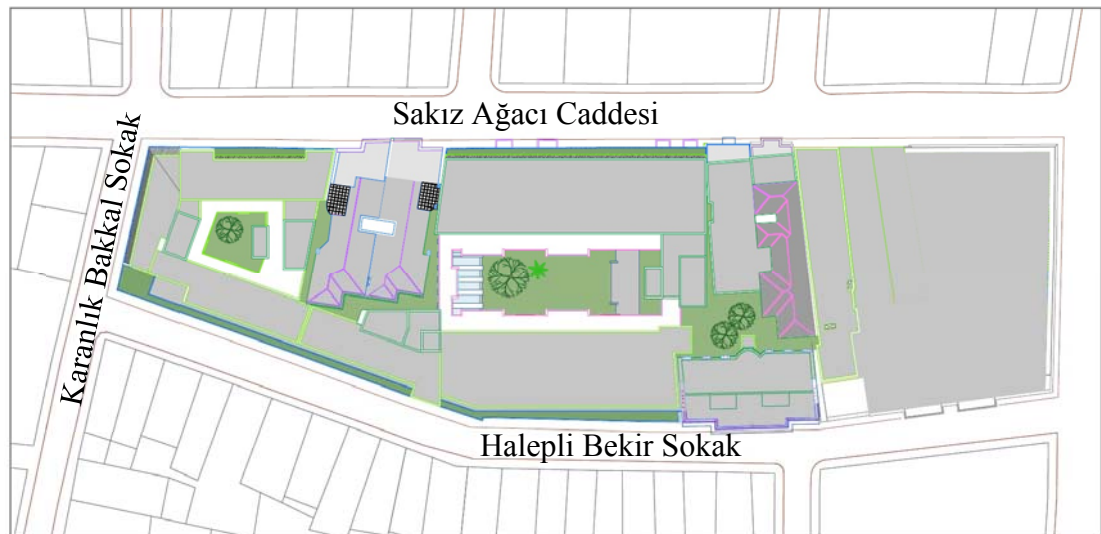
Şekil.68. 361-B ada Halepli Bekir sokak 7,8,9 ve 37. parseller (S. Matin.2017)



Şekil.69. 361-B ada Yenileme öncesi vaziyet planı



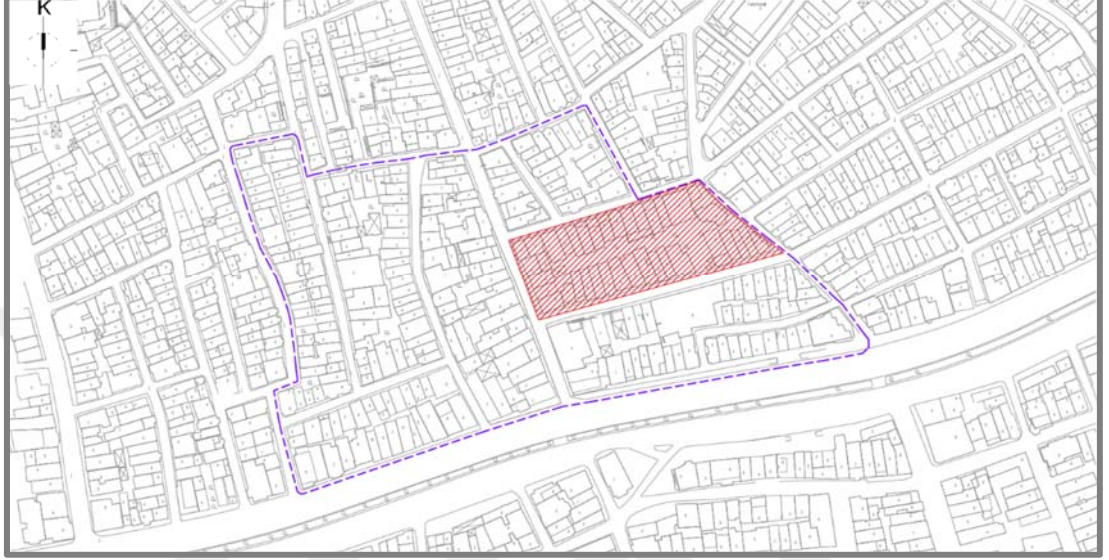
Şekil.70. 361-B ada 2007 onaylı avan projenin vaziyet planı [4]



Şekil.71. 361-B ada, revize avan projesinin vaziyet (S. Matin,2017)

8. 387 ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ

8.1. 387 Mevcut durum özellikleri



Harita.12. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 387 ada

8.1.1. 387 ada mevcut yapıların özellikleri

387 no.lu yapı adasının büyük kısmı 19.yy. başında inşa edilmiştir ve kendi zamanına ait karakteri ve mimari üslubunu taşımaktadır. Bu adanın kuzeyde Tavla sokağa güneyden Eski Çeşme sokağa ve batıdan 1.kademe yol ve Tarlabası için önemli aks olan Sakızağacı caddesinde cephesi bulunmaktadır. Adanın doğusunda Keresteci Recep sokak bulunmakta olup 1.Etap yenileme proje kapsamı dışındadır. 387 adada toplam 35 adet parsel mevcuttur ve Yapılar çoğunlukla 3,4 katlılar ve her birinin zemin katın altında bir bodrum katı bulunmaktadır. Yapılar bitişik nizamda yer alıyorlar bu sebeple iki cepheleri mevcuttur; birisi sokak, diğeri ise arka bahçeye bakmaktadır. Yapılar kagir sistem ile inşa edilmiş ve duvarları tuğla yığma tekniği ile yapılmıştır. Üzerine zemin kat döşemesi volta ve normal katların döşemeleri ahşap olarak inşa edilmiştir. 387 adada 'da İkiz olarak tasarlanmış yapılar mevcuttur bunlar; 20-21 ve 5-6 parsellerdir. Bitişik iki parsel arasındaki tuğla duvarı ortak kullanılıyor ve her iki

8.1.2. 387 ada Mevcut plan özellikleri

Yapıların zemin katlarına çoğunlukla çift kanatlı demir bir kapı ile giriliyor. Karşılama mekânı giriş holüdür ve döşeme malzemesi mermer ya da karo seramiktir. Kapının yanında ön cepheye bakan bir oda mevcuttur. Sokak girişinden bakıldığında yapının arka köşesinde ya da merkezinde Merdiven mevcuttur ve karşısında mutfak ve tuvalet bulunmaktadır. Parsellerin boyutlarına göre zemin katta bir ya da iki oda yer almaktadır. Bu plan düzeni tüm katlarda aynıdır. Yapılar özgün olarak müstakil tasarlandıklarından dolayı katlar arasında bağımsız girişler bulunmamaktadır. Ancak günümüzde her katın ayrı ayrı kiralanması neticesinde; muhdes duvarlar, doğramalar, kapılar ilave edilerek özgün plan şemaları tahrip edilmiştir. Yapı adasında bulunan yapılardan çoğunlukla cumbalılar. Zemin katlar üzerinde 1 ya da 2 kat yüksekliğindedir. Cumbaların üzerinde bulunan alanlar ise çoğunlukla balkon olarak kullanılmaktadırlar. Balkonların etrafı ferforje korkuluklar ile kaplanmış olup ve bu yapılardan çoğu özgün korkuluklarını korumaktadır.

387 adasında 5-6, 20-21 parseller ikiz olarak tasarlanmış olup aynı cephe biçiminde ve aynı malzemeler ile inşa edilmişlerdir. Ancak ikiz yapıların bir kısmının sahipleri el değiştirmiş ve farklı müdahaleler görmüşler. Bu nedenle yapıların benzerlikleri zaman içerisinde kaybolmuştur.

8.1.3. 387 Ada Cephe ve Malzeme Özellikleri

387 adanın Yapıları 20.yy. mimari karakterinde tasarlanmıştır. Pencereler ahşap malzemesinden yapılmış, giyotin doğramalıdır. Genellikle düz lentolu ve dikdörtgen formda tasarlanmış diğerleri ise basık kemerli ve yarım daire kemerli olarak yapılmış ve profilli söveler ile çevrelenmiştir. 387 adada 'da özgün pencere doğramaları günümüzde imal edilmediğinden yıpranmış olan kısımlarını PVC, kanatlı doğramalar ile değiştirildiği görülmektedir. Giriş kapıları demir doğramadan yapılmıştır ve bazı yapılarda düz lentolu çoğunlukla da yarım daire kemerli ve basık kemerli formlarda tasarlanmıştır. Demir levha, lama ve profiller ile imal edilen giriş kapılarının açılan kanatları genellikle boşluksuzdur. Kapıların üzerlerinde lama ve profillerle yapılmış pencereler bulunmaktadır ve bu pencerelerden zemin katın giriş

holü ışık almaktadır. Pencereler de olduğu gibi kapılar da profilli söveler ile çevrelenmişlerdir. Zemin ve bodrum kat pencerelerinin önlerinde güvenlik kaygısı neden ile demir parmaklıklar bulunmaktadır. 387 adanın Yapı cepheleri genellikle sıvalıdır bir kısım yapının zemin kat cephelerinde tuğla örgü açıkta bırakılmış ya da cephede bosaj yapılmıştır. Cepheler her katın hizalarında ve çatı hizasında kat silmeleri ile bölünmüşlerdir. Çoğunlukla beşik çatılı olan yapıların yağmur inişleri, ön ve arka cephelerin yanlarından incek şekilde tasarlanmıştır.

İç mekânlarda, zemin ve bodrum kat volta döşemelidir ve döşemenin üzeri mermer ya da karo seramik ile kaplanmıştır. Üst kat döşemeleri ise ahşap kirişlerin üzerlerine rabita çakılarak yapılmıştır ve en son ahşap kaplama ile sonlandırılmıştır. Tavanlar bağdadi üzerine sıvalı ya da ahşap çitalıdır. Merdivenler genellikle ahşaptan yapılmışlardı ama zaman içinde yıpranmış ve yerlerine betonarme malzemesi ile yeniden inşa etmişler.



Şekil.73. Eski Çeşme Sokak Silueti [4]

8.1.4. 387 Ada Mevcut Durum Örnekleri

8.1.4.1. 19.parsel mevcut durum özellikleri



Şekil.74. 387 Ada,19.Parsel Tavla Sokak Cephesi [4]

Yapı 387 adanın Sakızağacı ve Tavla sokak köşesinde yer almaktadır Bodrum, zemin, iki normal kat ve çatı katı toplam 5 kattan oluşmuş olup yapım tekniği kâgirdir. Yapının beden duvarları tuğla, döşemeleri ise voltadır. Yapının özgün plan şeması günümüze kadar büyük ölçüde korunarak gelmiştir. Yapının ahşap pencere ve kapı doğramaları ile dökme mozaik merdiveni büyük oranda özgün hali ile korunmuştur. Bina bitişik nizam düzeninde yer almaktadır. Binanın Tavla Sokak'a girişi olan, bir bodrum katı ve Sakız Ağacı Caddesi'ne girişi bulunan bir zemin katı mevcuttur. 1.bodrum katta depo olarak kullanılmıştır zemin katta ise ticaret birimlerine yer verilmiştir. Bina Neo-klasik bir üslupla inşa edilmiştir. Birinci ve ikinci kat boyunca cephede yer alan ve cephenin karakteristiğini oluşturan çıkmalar parapet hizasında, pencere söve ve üst başlıklarında sıva üstü kabartma süslemelerle bezenmiştir. 3. katta niteliksiz ahşap doğramalar yer almaktadır. Yapının tuğla yığma duvarları sıva üzeri boyalıdır. Cephelerde sıvaların döküldüğü- bozulan yüzeyler mevcuttur ve cephelerin taş yüzeylerinde; kararma ve kirlenmenin yoğun olduğu gözükmemektedir. Cephelerde özellikle söve ve silmelerde kopmalar mevcuttur.

8.2. 387 ada 2007 onaylı avan proje Tasarımı

Tarlabaşı yenileme projesi 387 ADA mimarı açıklama Raporu Eğrioğlu & Çalışlar şirketi tarafından hazırlanmıştır.

“Yenileme yasası kapsamında değerlendirilen ve çevrenin yaşam kalitesi ve biçimine önemli değişiklikler getirmesi düşünülen Tarlabaşı projesinin kapsamında 387 nolu ada için hazırlanan mimari proje aşağıda belirtilen fikir ve tasarım kriterleri değerlendirilerek hazırlanmıştır. Koruma tavrı olarak korunmaya değer sivil mimarlık örneği olarak değerlendirilmiş yapıların fiziki durumu elvermeyenlerinin bir cephelerini aynen korumaya, fiziki durumu el vermeyenlerinin bir kısmını aslına uygun olarak tekrar inşa ederek genel dokuyu bozmamak hedeflenmiştir. Özgün cephesi aynen korunarak kalması düşünülen binalar 1,7,11,12,16,17,18.19.31,34 nolu parsellerde bulunan yapılardır. Mevcut durumunun aynen korunmasının müsait olmadığı 5,6,15.20.21,29 nolu parsellerde bulunan yapıların yıkılarak cephelerinin özgün hallerine uygun olarak restitüe edilerek yeniden inşa edilmeleri önerilmektedir. Yine sivil mimarlık örneği olarak değerlendirilmiş olan ancak bu özelliklerini yitirmiş ya da harabe halinde olan 2,9,22,35 nolu parsellerdeki yapılar ile nispeten daha iyi durumda olan ancak cephelerinin restitüe edilmesindenense yeniden yorumlanarak yapılması düşünülen 13,23,32 nolu parsellerdeki yapılar adanın bütünlüğü ile uyumlu olacak şekilde yeniden yorumlanarak yapılandırılacaklardır.

Adanın tamamının mono blok çalışması düşünülen tek bir fonksiyon olan konut olarak düzenlenmesine yönelik tasarlanması söz konusudur. Yeni yapılacak yapı, yeni cepheler, yeniden yorumlanarak yapılacak cepheler ile korunan cepheler aynı düzlemde düşünülmemiş ve yeni yapı eski cephelerden oluşan kabuk sistemin içine geçirilecek şekilde planlanmıştır. Bundan dolayı tüm doğramalar yeni yapılarda bulunmakta ve kabuk olarak korunan eski cepheler arkasındaki yeni yapıya gölge vererek etkiyi kuvvetlendirmektedir.

Planlama ve fonksiyonlar; 387 nolu ada Sakızağacı caddesinden ana trafik ve yaya ulaşımını almaktadır. Güneyinde yayalaştırılması düşünülen Eski Çeşme sokak ile kuzeyde ise otopark girişlerinin planlandığı Tavla sokakla çevrilidir. Doğusunda

kalan Keresteci Recep sokak yenileme alanı dışındadır. Yapı adasının sirkülasyonunu ve güvenliğini sağlamaya yönelik olarak tüm apartman bloklarının girişi orta avludan planlanmıştır. Mevcut yapı parselleri derinlikleri yeni planlanan yapıda azaltılarak ortada 8 ila 10 metrelere varan büyük bir avlu oluşturulabilmiştir. Bu caddede bulunan ve cephesi aynen korunacak olan görkemli portali ile son derece etkili bir yapı olan 12 nolu parseldeki İtalyan Isgurridis apartmanı bütün blokların ana girişi olarak önerilmiştir. Bu şekilde tek resepsiyon ve güvenlik noktası olmakta ve diğer girişlere ulaşmak için avluya bu noktadan ulaşılmaktadır.

Avlunun alanının büyümesi ve yeşil alan yaşantısı olarak kullanılması yapı alanı konusunda sıkıntılar yarattığından yeni önerilen yapı mevcut gabarilerden geri çekilerek ve %33 çatı eğimi hattı gerisinde de kalacak şekilde yükseltilmiş ve avlu için kaybedilen alanlar bu katlar ile kazanılmıştır.

2007 onaylı avan proje -3,70 kotundan başlayarak, 3 bodrum kat, Bahçe katı, zemin kat ve 5. Normal kat toplamda 10 kattan oluşturulmuştur. Bodrum katlarda otopark ve teknik hacimler yer verilmiştir. Bu projede 140 konut ve 21 adet ticaret birimine yer verilmiştir. Yapılan tasarımda Orta avlu tek bir kotta oluşturulmuş olup avlu +5,60 kotunda ve avlunun etrafında yapılan yeşil alanların kotu +4,70 m'de tasarlanmıştır. 2007 onaylı avan projede belirlenen Çekirdekler (Merdiven ve asansör) parseller aralarında tasarlanmış olup her birinden 1 ile 4 arası konuta erişim sağlanmaktadır. (Ek-8)

Malzeme ve cepheler; Yapıda dört aynı cephe sistemi bulunmaktadır. Bunların üçü sokak cephelerinde biri ise iç avlu cephesindedir. Özgün cephesi aynen korunacak olan yapıların konsolidasyon sonarı cephelerinde gerekli tamir ve onanmalar yapılarak bırakılacaklardır. Cephesi aslına uygun olarak yeniden yapılacak olanlarda konvansiyonel sistem cephe ve mantolama üzerine yapıştırılacak XPS malzemesinden cephe süslerinin yapıştırılması ve özel sıva malzemeleri ile son kata uygun hale getirilmeleri planlanmaktadır. Yeni binaların cepheleri ile cephesi yeniden yorumlanan parsellerin cephelerinde eski dokuya uygun olarak dolu boş ve blok oranları dikkate alınarak uyum içinde tasarlanmaya gayret edilmişlerdir. Bu bloklarda mevcut dokuda görülen konsol esprisi hafif bir etki verecek şekilde çelik cam ağırlıklı olarak yer yer tekrar Yeni yorumlanan cephelerde ana cephe malzemesi

prekast beton cephe kaplaması olarak önerilmiştir. Kendinden yalıtımlı olacak olan bu sistem enerji tasarrufu için de faydalıdır. Binanın çatı katındaki geri çekilen bölümlerde çelik Üzerine çinko ya da kurşuni metal kaplama cephe önerilmiştir. Avluya bakan is cepheler maksimum ışık penetrasyonu ve şeffaflık sağlayacak şekilde bir alüminyum cephe sistemi ile düşünülmüştür. Burada boydan boya olan büyük doğramalar gerektiğinde mahremiyeti sağlamak için kayar serigraf desen kaplı lamine cam panellerle kapanabilmektedir. Ayrıca cephede sağar kaplaması gereken yerlerde ise spandrel panellerin önüne renkli lamine cam kaplanarak çözülecektir.”

[4]

2007 onaylı avan projede tescilsiz yapıların cepheleri yeniden tasarlanmıştır bu cephelerde Şekil.76 de görüldüğü gibi farklı boyutlarda cam cumbalar yapılmıştır.



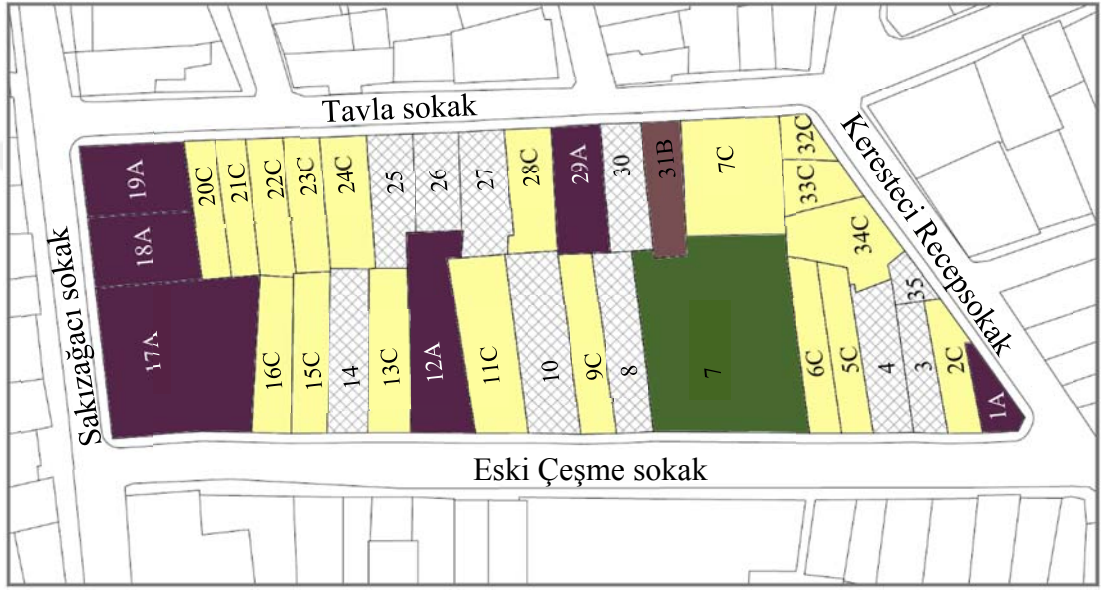
Şekil.75. Eski Çeşme Sokak Silueti-2007 onaylı avan proje (Ek-8)



Şekil.76. 387 ada, 2007 onaylı avan proje Vaziyet planı. [4]

8.3. 387 ada Revize Avan Projesinde Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri

- Müdahale tipi A olan parseller
- Müdahale tipi B olan parseller
- Müdahale tipi C olan parseller
- Tescilsiz yapılar
- Bahçe



Şekil.77. 387 ada, parsellerin konumu ve müdahale tipleri (S. Matin.2017)

387 adada 6 adet müdahale tipi A olan parsel vardır (Mevcut struktur, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar arasındalar). Bu yapılar 1,12,17,18,19 ve 29 parsellerler. Bir adet B tipi yapı mevcuttur (31.parsel), Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip –güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar arasındadır.

Bu adada da niteliksiz tescilsiz binalar oldukça fazladır bunlar 3,4,8,10,14,25,26,27,30 ve 35 parsellerdir. 7 parsel tavla sokak tarafından müdahale tipi C olan parseller arasında ama Eski Çeşme sokak tarafından bahçe olarak kullanılmaktaydı. Ve 7.parsel adayı kaplayan en büyük parseldir.

Tablo.6.387 ada, parsellerin mevcut durumu ve önerilen müdahale tip

387 ada Parsel No	2007 yılında yapılan analizlerde binaların mevcut durumu	2007 yılında Mimar tarafından belirlenen müdahale kararları	Kurul Kararıyla Belirlenen Müdahale Tipi
1	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	A → D A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar D-Ön cephesi ve plan şeması aslına uygun olarak yeniden üretilen yapılar
2	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
3	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
4	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
5	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
6	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
7	Tavla sokak cephesi; Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı / Eski Çeşme sokak cephesi; Müdahale görerek tamamen değiştirilmiş tescilli yapılar	Cephesi aynen korunacak sivil mimarlık örneği	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
8	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
9	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
10	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
11	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi aynen korunacak sivil mimarlık örneği	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
12	Müdahale görerek aslına uygun olarak yenilenmiş tescilli yapılar	Cephesi aynen korunacak sivil mimarlık örneği	A-Mevcut strüktür, yapım korunarak restorasyon yapılacak malzemesi ve plan şeması ile yapılar
13	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
14	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
15	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
16	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Sakızağacı sokak cephesi / Cephesi aynen korunacak sivil mimarlık örneği/ Eski Çeşme sokak cephesi; cephesi aynen korunacak sivil mimarlık örneği	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
17	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Plan şeması ve cephesi aynen korunacak	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
18	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Plan şeması ve cephesi aynen korunacak	G → A G-Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip güçlendirilerek korunan, yeniden üretilen yapılar. A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar

19	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Plan şeması ve cephesi aynen korunacak	G → A G-Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip güçlendirilerek korunan, yeniden üretilen yapılar. A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
20	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
21	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
22	Metruk	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
23	Basit onarım görmüş tescilli yapı	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
24	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
25	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
26	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
27	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
28	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
29	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	A-Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması ile korunarak restorasyon yapılacak yapılar
30	Tescilsiz	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	Tescilsiz
31	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi aynen korunacak sivil mimarlık örneği	B- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip – güçlendirilerek korunan, yeni plan şeması önerilen yapılar
32	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
33	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
34	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Fiziki durumu sebebi ile yıkılıp cephesi yeniden yapılacak	C- Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapılar
35	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Yenileme kapsamında yeniden yorumlanarak yapılacak cephe	E- Cephe ve plan bazında yeni öneri getirecek yapılar

Kaynak: [4], [50]

8.4. 387 ADA REVİZE AVAN PROJE TASARIMI

387 ada 2007 yılında “E&C mimarlık” sorumluluğunda iken Daha sonra GAP inşaattan alınan bilgiye göre 2015 yılının başlarında Tures Turizm Planlama Ve Restorasyon San.Tic.Ltd. Şti. ‘ye devredilmiştir.”

Koruma kurulu tarafından belirlenen müdahale kararları ve Müellif değişiklikle ile birlikte onaylı avan projeler yeniden belediye ve kurula sunulmuş, Onaylanan revize avan projelerin ardından yapı adalarına ait uygulama projeleri çizilmiş olup onaylanan projelerin ardından ruhsat aşamasına gelinmiştir.

Müdahale kararları ortaya çıktıktan sonra 387 adada A tipi ve G tipi yapılar belirlendi ve bu nedenle yine 2007 onaylı avan proje tasarımından farklı bir tasarıma gidilmiştir. A tipi yapılarda “Mevcut strüktür, yapım malzemesi ve plan şeması korunarak restorasyon yapılacaktır “G tipi yapılarda ise: “Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip güçlendirilerek korunacak ve plan şeması uygun olarak yeniden yapılacaktır. Bu ada da 2 adet G tipi yapı mevcuttur bunlar 18 ve 19.parsellerdir, Tures Ltd. Şirketi tarafından yaptıkları analizler sonucunda bu parsellerin A tipi olduğu düşünülmüştür ve koruma kuruluna bu parsellerin A tipine dönüşmesi için dilekçe verilmiştir, bunun sonucunda koruma kurulu bu öneriyi kabul etmiş ve 18,19.parsellerin müdahale kararı G tipinden A tipine dönüştürülmüştür. Bu karardan sonra 387 ada da Sakızağacı caddesinde bulunan 17,18 ve 19 parseller A tipi olarak tamamen korunmuş ve bunlar haricinde 29 ve 12.parsellerde A tipi olarak belirlenmiştir.

Keresteci recep ve Eski Çeşme sokak köşesinde bulunan 1.parselin müdahale tipi ilk A iken D olarak değişmiştir, bu parselle ilgili yapılan değişiklik Tures Ltd. şirketi tarafından şöyle anlatılmıştır: “1.parselin çok yıpranmış bir parsel olduğu tespit edilmiş ve yıkılma tehlikesi mevcuttu. Bunun için inşaat alanının tam sınırında yer almakta olan parselin müdahale kararı koruma kurulu tarafından A tipinden D tipine değiştirilmiştir, yani ön cephesi ve plan şeması, yapım tekniği ve malzemesi, aslına uygun olarak yeniden üretilecektir.”

Tevhit kararı bu adada' da diğer adalarda olduğu gibidir yani müdahale tipi A ve D olan parseller haricinde diğer parseller birleşerek adada bir bütün haline gelmektedirler. Bu adada da yine yapılan tasarımlar eski parsellerin izlerini taşıyorlar.



Şekil.78. 387 ada, Revize avan proje vaziyet planı (S. Matin,2017)

8.4.1. 387 ada Revize Avan projesinde plan özellikleri

387 Adanın planlama özellikleri Tures Ltd. şirketi tarafından şöyle anlatılmıştır: “387 adada yine bir orta avlu ve etrafında onu saran koridorları mevcuttur. Bu koridorlardan konutlara girişler sağlanmıştır. 387 ada da avludan ulaşımli çekirdekler tasarlanmış olup bu çekirdeklerden konutlara dağılım sağlanmıştır. Adada 134 konut, 29 ticaret: toplam 163 bağımsız birim planlanmıştır.

387 ada da iki yerden konutlara geçiş sağlıyoruz birisi tavla sokak üzerinden, 28.parselden ve diğeri 7.parselden Eski Çeşme üzerinden, tavla sokak üzerinde bulunan girişten direk avlu kotuna giriliyor ve buradan da üst katlarda olan konutlara dağılım yapılmaktadır, aynı zamanda bu girişten avlu kotunda bulunan ticaretlere de giriş yapılmaktadır. Ticaretleri kullanan kişiler ancak güvenli giriş kart ile konut katlarına erişebilirler. 387 adanın Yangın kaçışları tavla sokaktan ve 22.parselden, Keresteci recep sokaktan 35.parselden sağlanmıştır.

387 adanın etrafında olan Eski Çeşme sokak ile tavla sokak arasında, keresteci recep sokak ile Sakızağacı caddesi arasında ciddi kot farklılıkları mevcuttur. Eski Çeşme sokakla tavla sokak arasında yaklaşık 2,5 kat, 7m gibi kot farkı olup tavla sokak daha üst bir kotta yer almaktadır. Eski Çeşme sokakta, Zemin kotu tavla sokağın yaklaşık 3.katı gibidir. Sakızağacı caddesi ile keresteci recep sokak arasında da kot farkları mevcuttur bu yüzden ortadaki avlu iki farklı kotta oluşturulmuştur. Sakızağacı tarafındaki avlu daha yüksekte olan bir kotta diğeri ise keresteci recep sokak bir kat altında oluşturulmuştur.



Şekil.79. 387 ada vaziyet planı (S. Matin.2017)

Orta avlularda ve dolayısı ile onların etrafında olan koridorlar farklı kotlarda tasarlanmışlar.ve bu farklı kotlardan dolayı koridorlarda kesintiye uğramışlar.387 ada alan olarak uzun bir ada olduğu için burada 3 adet çekirdek tasarlanmıştır ve her bir kata yine aynı kottan ulaşan kat koridorlar ile konutlara girilmektedir. Adada bulunan C tipi yapıların cephelerinden kaynaklanan kot farklılıkları 361 adada yapıldığı gibi cephenin ihtiyaç duyduğu kot konutların içerisinde basamaklarla çözülmüştür.

Sokak kotların hepsini ticaret olarak kullanılmaktadır ancak Eski Çeşme sokakla tavla sokak arasında olan kot farkından dolayı (yaklaşık 7 m gibi) Eski Çeşme sokaktan girildiğinde ticaretlerin avluya açılan bodrum katları oluşturulmuştur. 387 adanın 1.bodrum katı ile zemin katının bir kısmı ticaret, zemin katın kalan kısmı ve zemin kat üzerinde bulunan normal katları ise konut olarak işlevlendirilmiştir. Diğer

üç bodrum katları otopark ve teknik hacim olarak planlanmıştır. Bu adanın bir bölümünde avluya bakan kendine özel bahçeleri de olan dubleks daireler tasarlanmıştır, bu dairelere kont girişlerinden ulaşıyor. (Ticaretlerin bağı olmadığı koridorlarda kesintiye uğradı özel girişleri vardır).

Yeni yapılan konut tasarımları eski parsel sınırlarının izlerini taşıyorlar ve dairelerin tasarımında ön cephele genelde yaşam alanı yani salonların ve açık mutfakların olduğu düzenlemede, avluya bakan kısımlarda daha sessiz olduklarından dolayı yatak odaları planlanmıştır. Her bir konutun yatak odasının tam önünde koridorlarda yırtıklar oluşturulmuştur ve bu yüzden tam yatak odasının önünden insan geçmiyor. Yapılan her bir yırtık mesh malzemesi ile yeşil kafes şeklinde olacak ve koridordan geçen kişilerin yatak odasının camii ile bir teması olmayacak ve güvenliği bu şekilde planlanmıştır, bu yırtıklardan aynı zamanda odanın ışığı ve havalandırması da sağlanacaktır.”

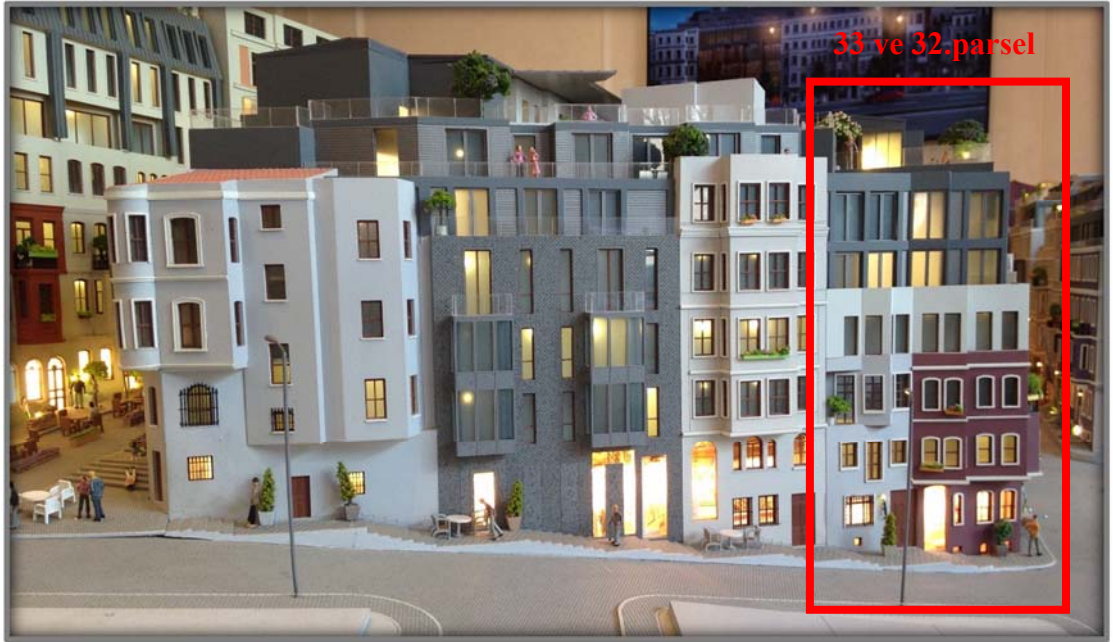
8.4.2. 387 Ada Revize Avan Projesinde Cephe Tasarımı

387 adanın Sakızağacı Caddesi ile Keresteci Recep Sokakları arasında olan kot farklılıklarından dolayı her parsel diğer parselde göre kademeli yerleşmiştir, adayı bütüncül olarak ele alan konut tasarımında bu kademelenmenin izleri aynen korunmuş, yapılan yeni planlamada eski parsel izlerini taşıdığı için özgün cephelerin kat düzlemleri ile yeni tasarlanan kat planları örtüşmüştür.

387 ada içinde bulunan parsellerin saçak kotları yapılan analizlere bakılırsa **(Ek-4E)** 2 adet parsel (7.parselin tavla sokak cephesi ve 35 parsel) 0.00,3.50 m arası 1 adet parselde (7.parselin Eski Çeşme sokak cephesi) 3.50,6.50 m arası 9 adet parsel (20,21,22,23,24,29,31,32 ve 33 parseller) 9.50,12.50 m arası 8 adet parsel (1,2,5,6,13,15,19 ve 28 parseller) 12.50,15,50 m arası,7 adet parsel (4,8,9,11,12,16ve 18 parseller) 15.50,18,50 m arası ve 2 adet parsel (17 ve 34 parseller) 18.50 m ve üstü arasındadır. 387 adanın yeni tasarımında Saçak kotları 2007 avan proje ile aynıdır. Bu adada da yine A tipi binaların yanına gelen C tipi yapılarda A tipi bina ile uyum açısından bazen 2 ve bazı ihtiyaç duyulan yerlerde 3 adet ilave kat eklenmiştir. C tipi yapılarda ilk ilave kat minimum 70 cm ikinci ilave kat ise minimum 40 cm geri

çekilerek çatı katları oluşturmuştur, bunlar yapı yüzeyi ile düzlem farkı oluşturacak şekilde tasarlanmış olup adanın bazı kısımlarında geri çekmeler, daha büyük teraslar oluşturmak için 70 cm'den fazla yapılmıştır. 387 adanın Revize avan proje cephe özellikleri Tures Ltd. şirketi tarafından şöyle anlatılmıştır: “müdahale tipi A ve D olan tescilli yapıların üzerine ilave kat eklenmemiştir ve kendi özgün çatısı ve gabarisi ile restorasyon yapılacaktır.” Maket fotoğrafından da görüldüğü üzere D tipi olan 1.parselin üzerine herhangi bir ilave kat çıkılmamış ve yapıların çatısı özgün şeklinde kiremit ile örtülmüştür.

“Mevcut yapının doluluk boşluk boyut ve oranları ile yeni eklenen yüzeylerde cephe düzeni tasarlanmış olup eklenen ilave katlar zink malzemesi ile kaplanacak ve çelik sistemi ile inşa edilecektir, yapıların üzerine 3 ilave kat çıkılıyorsa 1.ilave kat geri çekilmeden tasarlanmış olup cephe malzemesi özgününe uygun yapılacak olan cephelerde olduğu gibi tasarlanacaktır.



Şekil.80. Keresteci Recep Sokak Silueti 32 ve 33.Parselin Üzerine Eklenen 3 İlave Kat (S. Matin,2017)

387 adada da Tescilsiz yapılar yeniden inşa edilmiş ve yeni cephe ve plan düzeni ile yorumlanmışlar. Yeni yapılar ada bütününe uyumlu bir şekilde entegre edilip ve cephe tasarımları Tarlabası genelinde hakim olan cumbalardan esinlenerek cam cumba olarak tasarlanmıştır.”



Şekil.81. 387 ada, Keresteci recep sokak, geri çekilerek eklenen katlar (S. Matin.2017)



Şekil.82. 387 ada, Tavla sokak 20 ve 21 parsellerin üzerinde teras çatısı (S. Matin.2017)

“Eski Çeşme sokak ta olan bir Ermeni Katolik okulu ve manastırı tuğladan yapılmıştır tescilsiz yapılar bu okula gönderme yapmak için tuğla ile kaballanacaklar. Tescilsiz yapıların cephelerinde Tarlabası dokusuna uyumlu cam cumbalar tasarlanmıştır. (3, 4, 8, 10, 14, 25, 26, 27 ve 30 parseller ile 7 parsel bahçesi) yeni cephe önerilerinde mevcut parsel sınırlarını esas alarak tasarlanmıştır.

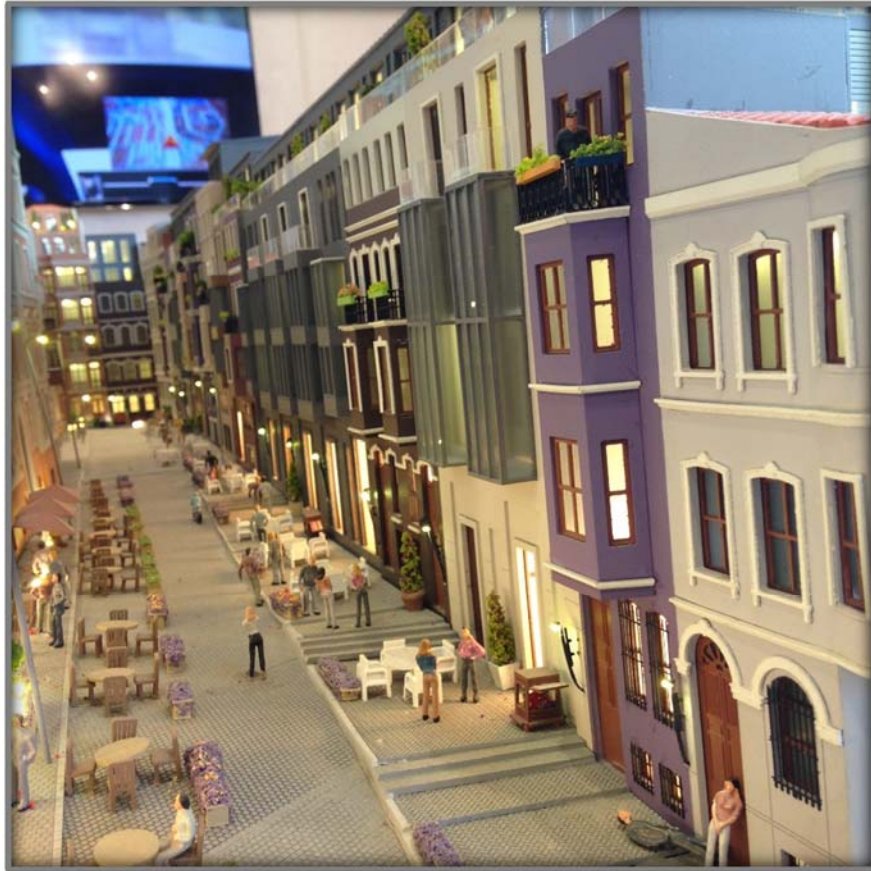
387 adanın orta avlusunda özel düşünülen bir sergi alanı vardır, Tarlabası yenileme alanında çıkan malzemelerin sergilenebileceği bir sergi alanı oluşturulacaktır. Bunula Tarlabası Restorasyonu anıları müzesi adıyla, tüm bu alanda bulunan özgün malzemeler sergilenecektir.”



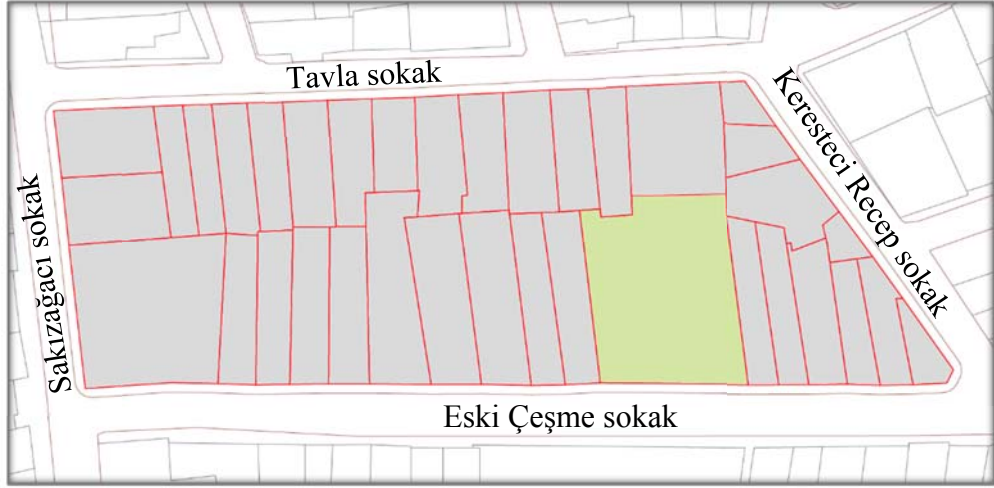
Şekil.83. 387 ada tavla sokak maket görünüşü 7,31,30,29 parseller (S. Matin.2017)



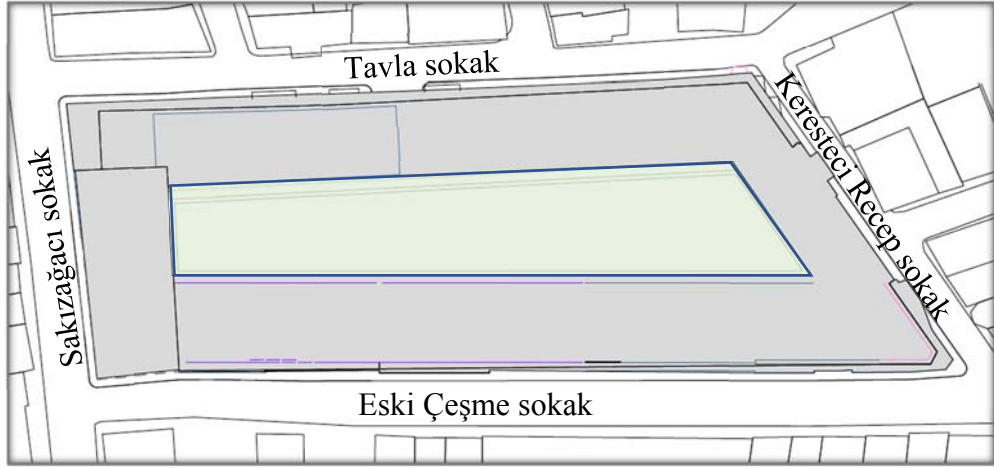
Şekil.84. 387 ada Keresteci recep sokak maket görünüşü 32,33,34, parseller (S. Matin.2017)



Şekil.85. 387 Ada Eski Çeşme Sokak (S. Matin,2017)



Şekil.86. 387 ada, Yenileme öncesi vaziyet planı



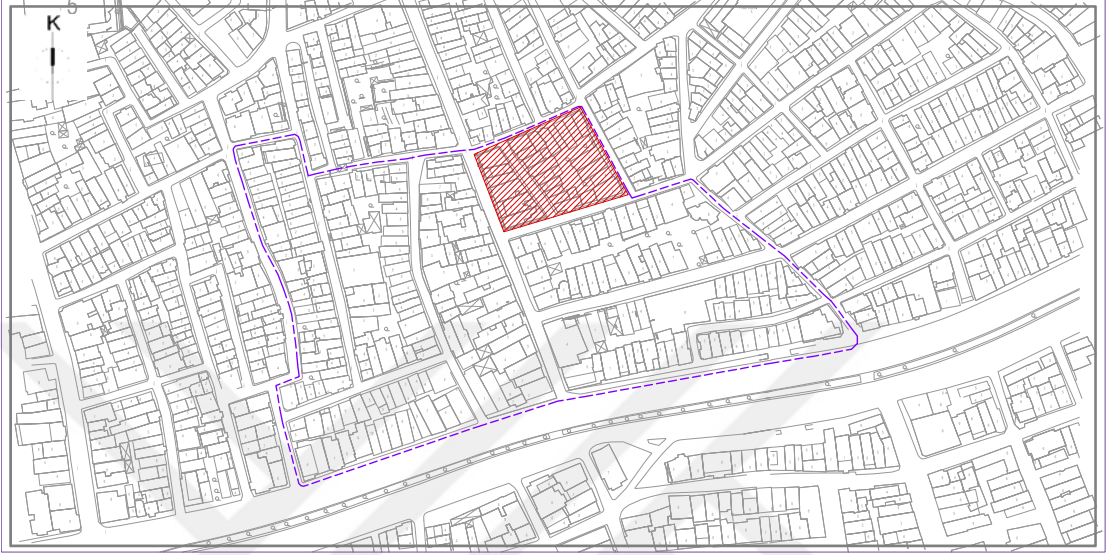
Şekil.87. 387 ada, 2007 onaylı avan projenin vaziyet planı. [4]



Şekil.88. 387 ada, revize avan projenin vaziyet (S. Matin,2017)

9. 593-594 ADA MEVCUT DURUM ÖZELLİKLERİ VE AVAN PROJE TASARIM SURECİ

9.1. 593-594 Mevcut Durum Özellikleri



Harita.13. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 593-594 ada

Beyoğlu ilçesi Bülbül Mahallesinde bulunan; 593 ada 1175 m² lik 594 ada ise 482 m² lik, alandan oluşmaktadır. 593 adada 22 adet parsel ve 594 adada 7 adet parsel toplamda iki yapı adasındaki parsel sayısı 29 adettir. Çevresi 2. ve 3. kademe⁸ yollarla ile çevrilidir. Paşabakkal Sokak ve Atlı Ases Sokak cepheleri dışındaki kenarları, yine 1. Etap Yenileme alanı sınırları içerisinde bulunan 361 ve 387 numaralı yapı adaları ile komşudur. Belediye tarafından Yapılan analizlere bakıldığında Adalarda bulunan parsellerin tamamı özel mülkiyete aittir ve bu parsellerdeki yapıların bir kısmı kullanılmamaktadır. Kalan parsellerde bulunan yapıların da büyük kısmı konut olarak kullanılmaktadırlar. Bazı yapılarda ise konut ve ticaret işlevinin bir aradalar. 593-94 Adalarda bulunan toplam 29 yapının 23 tanesi (%79,31) Koruma Kurulu tarafından onaylanmış tescilli sivil mimarlık örneği yapılardır. **(EK-4)**.

8. Sakızağacı caddesi yapılan analizlerde 2.kademeli yok ve bu adanın etrafındaki diğer sokak lar ise 3.kademeli yol olarak belirlenmiştir. **(EK-4I)**

9.1.1. 593-94 Ada Mevcut Yapıların Özellikleri

Yapı adalarında bulunan yapılar; dar cepheli, derin parseller üzerinde, bitişik nizamda inşa edilmiş olup büyük kısmı bodrum üzeri üç, dört veya beş katlıdır. Çoğunluğu kâgir sistemde inşa edilmiş yapıların bir kısmında betonarme müdahaleler bulunmaktadır. Çoğu yapının yanlış müdahale, kötü kullanım veya terkten dolayı özelliğini kaybetmiş bazı yapılar da ise sınırlı müdahale gördüğü ve özgünlüğünü büyük ölçüde koruduğu görülmektedir.



Şekil.89. Tarlabası 1.Etap yenileme projesi 593-594 ada, hava fotoğrafı

9.1.2. 593 ve 594 Ada Mevcut Durum Plan Özellikleri

Beyoğlu'nun mimari yapı karakteri bu adalarda da hakimdir Yapılar çoğunlukla bodrum üzeri zemin ile 3, 4 veya 5 normal kattan meydana gelmektedirler. Yapılar bitişik nizamda yanana sıralanmış bir şekildedir ve her yapının biri sokak, biri de arka bahçeye bakan olmak üzere iki cephesi bulunmaktadır. Sadece 594 adanın orta avlusu bulunmadığından yapıların iki cephesinden biri Sakız Ağacı Caddesi'ne diğeri Küçük Kırılmalı Sokak'a bakmaktadır. Yapılar çoğunlukla kagir sistemi ile yapılmış olup, tuğla yığma beden duvarları üzerine zemin kat döşemesi volta ve normal katların döşemeleri ahşap olarak yapılmıştır. İkiz olarak tasarlanmış yapılarda, bitişik iki parsel arasındaki tuğla yangın duvarı ortak kullanılıyor ve iki yapının da döşemelerinin aynı duvar üzerine bastırılarak ve bir duvar kalınlığı kadar tasarruf edildiği görülmektedir.

Yapıların özgün plan şemalarında bodrum katlarda bir ya da iki oda mevcuttur ve diğer katlara bağlantısı zemin kattan merdiven ile sağlanmıştır. Günümüzde çoğu yapının zemin katı ile bodrum katı arasındaki ilişki kesilmiştir. Bodrum katlara erişim sokak cephesinde bulunan pencereyi büyütülerek ve kapıya dönüştürerek sağlanmıştır. İki odası bulunan bodrum katlarında; odalardan biri sokak, diğeri arka bahçeye bakacak şekilde konumlandırılmışlar ve arka odadan arka bahçeye erişim verilmiştir. Ancak bilinçsiz yapılan eklemeler, müdahaleler ve atılan çöpler sonucu arka bahçelere erişim de neredeyse imkânsız hale gelmiştir. (Şekil-22)

593-94 adanın 'da Yapıların zemin katlarına demir, çift kanatlı bir kapı ile girilmektedir. Karşılama mekânı giriş holü olup döşeme malzemesi mermer ya da karo seramiktir. Kapının yanında da ön cepheye bakan küçük bir oda bulunmaktadır. Giriş holünden yapının arka köşesinde ya da merkezinde bulunan merdivenin yer aldığı sofaya ulaşılır. Merdivenin karşısında mutfak ve tuvalet bulunmaktadır. Parsellerin boyutlarına göre zemin katta bir ya da iki oda yer almaktadır. Bu plan şeması tüm katlarda tekrarlamaktadır. Yapılar özgün plan şemalarında müstakil olarak tasarlandıklarından katlar arasında bağımsız girişler bulunmamaktadır. Ancak günümüzde her katın ayrı ayrı kiralanması neticesinde; muhdes duvarlar, doğramalar, kapılar ilave edilerek özgün plan şemaları tahrip edilmiştir.

593-94 yapı adasında bulunan yapıların tamamının cumbası bulunmaktadır. Cumbalar zemin katlar üzerinde çoğunlukla 1 ya da 2 katlı teşkil edilmiş olup yalnız yapılardan 2 tanesinde 3 ve 4 katlıdır. Çoğunlukla dörtgen formda olan cumbalar bir kısım yapıda ise çokgen (üç yüzlü) formdadırlar ve üzerlerinde bulunan alanlar, cumba saçak silmesine kadar uzanmıyorsa, balkon olarak kullanılmaktadırlar. Yapıların balkonları ferforje korkuluklar ile çevrelenmiş olup çoğu yapı özgün korkuluklarını korumaktadır. Balkonlara bir ya da iki rıht ile çıkılmakta ve balkon kapıları da içeriye doğru açılmaktadır.

9.1.3. 593-594 Ada Mevcut Durum Cephe Ve Malzeme Özellikleri

593-94 adadaki Yapılarda 20.yy mimari karakterleri ile tasarlanmıştır. Pencereler ahşap, giyotin doğrama ve genellikle düz lentolular, dikdörtgen şekliyle ve bazıları basık kemerli ve yarım daire kemerli olarak biçimlenmişler ve profilli söveler ile çevrelenmişlerdir. Günümüzde pencere doğramalarının çoğunun PVC, kanatlı doğramalar ile değiştirildiği görülmektedir. Giriş kapıları ise demir doğramalıdır ve kısmen düz lentolu çoğunlukla da yarım daire kemerli ve basık kemerli formlarda biçimlenmişlerdir. Demir levha, lama ve profiller ile imal edilen giriş kapılarının açılan kanatları genellikle boşluksuzdur. Kapıların üzerlerinde lama ve profillerle yapılmış pencereler bulunmaktadır ve bu pencereler aracılığıyla zemin katın ışık alması sağlanmaktadır. Pencereler de olduğu gibi kapılar da profilli söveler ile çevrelenmişlerdir. Zemin ve bodrum kat pencerelerinin önlerinde demir parmaklıklar bulunmaktadır.

Yapı cepheleri sıvalı olup bir kısım yapının zemin kat cephelerinde tuğla örgü açıkta bırakılmış ya da cephede bosaj yapılmıştır. Cepheler kat hizalarında ve çatı hizasında kat silmeleri ile bölünmüşlerdir. Çoğunlukla beşik çatılı olan yapıların yağmur inişleri, ön ve arka cephelerin yanlarından incek şekilde tasarlanmıştır. Yapı adasındaki yapıların bir kısmı ikiz olarak tasarlanmış olup aynı cephe biçimlenişinde ve aynı malzemeler ile inşa edilmişlerdir. Ancak ikiz yapıların bir kısmının sahipleri el değiştirmiş ve farklı müdahaleler gören bu yapılar benzerliklerini zaman içerisinde yitirmişlerdir.

İç mekânlarda, zemin ve bodrum kat döşemeleri volta ve üzerleri mermer ya da karo seramik ile kaplanmıştır. Üst kat döşemeleri ise ahşap kirişler üzerine rabıta çakılarak ve ahşap kaplama ile sonlandırılmıştır. Tavanlar bağdadi üzerine sıvalı ya da ahşap çıtalıdır. Merdivenler ise ahşap olmakla beraber zaman içerisinde yapılan müdahalelerde betonarme olarak bir kısmı değiştirilmiştir.

Bu adalar içinde en geniş cephe 11,51 m ve 593 adada 3.parselin Tavla Tavla sokak cephesine aittir. En dar cephe ise 593 adada Paşabakkal sokakta cephesi bulunan 14.parsel ve Küçük Kırlangıç sokakta cephesi olan 5.parseldir.

9.1.4. 593-94 Ada Mevcut Durumdan Örnekler

9.1.4.1. 594 ada 4.parsel- Plan, Malzeme ve Mekânsal Tasarım Özellikleri

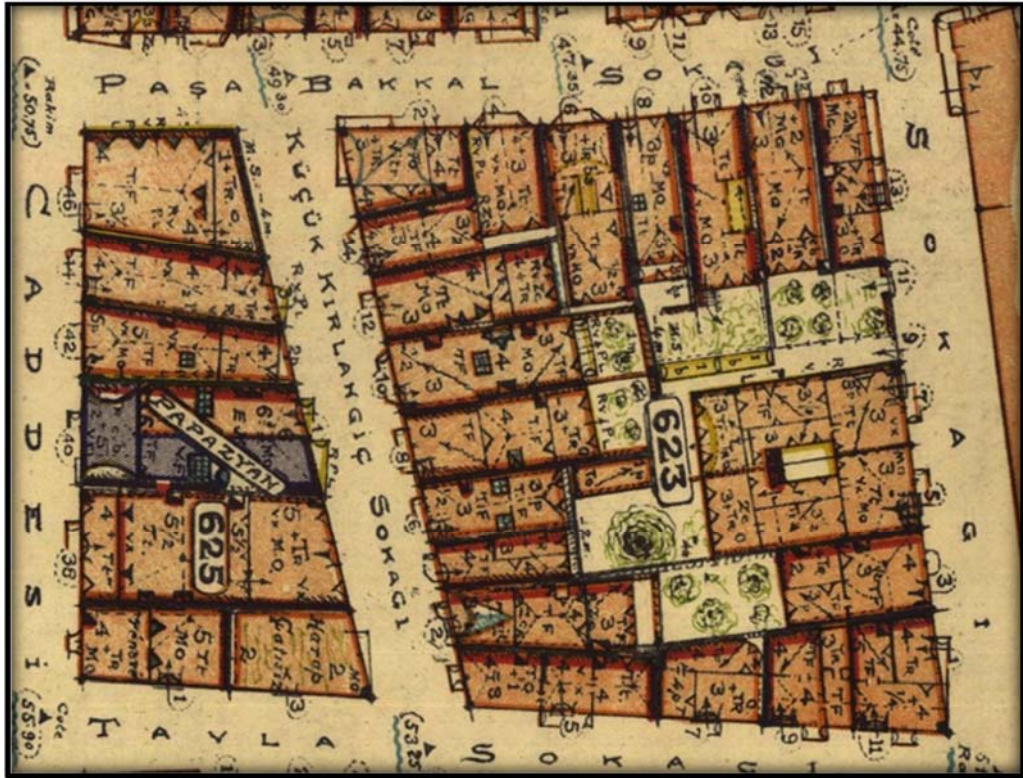


Şekil.90. 594 Ada 4.Parsel Sakızağacı caddesi [4]

594 adada olan 4.parselin Küçük Kırlangıç Sokak ile Sakız Ağacı Caddesi'ne bakan iki cephesi mevcuttur ve bitişik nizamı olan bir konut dokusu vardır. Bir bodrum katı, zemin kat, dört normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 4.Parsel girişi Sakızağacı Caddesi cephesinden verilmiştir. Yapının merdivenleri mermer, döşeme, kapı ve pencere doğramaları ahşaptır.

Bodrum kata giriş, sokak kotundan verilmiş olup Küçük Kırlangıç Sokak üzerinden binaya kapı ile giriş sağlanmaktadır. Bodrum katta yer alan mekânların hepsi aynı kotta ve bir hol ile birbirlerine bağlanmıştır. Binanın orta bölümünde mermer basamaklı yarım döner merdiven ve bu merdivenin bulunduğu merdiven holü yer almaktadır. Bodrum katta bulunan ve depo olarak işlev gören iki adet mekânın zeminleri muhdes şap ile kaplıdır ve bu mekânlar merdiven holüyle bağlantılıdır. Yapının Sakız Ağacı Sokak üzerindeki cephesinde muhdes demir bir kapı yer alır ve mekânın sokak ile bağlantısını sağlar.

Binada yapılan yerinde analizler doğrultusunda, Küçük Kırlangıç Sokak üzerinde binaya açılan kapılar mevcut olup özgün kapı değildir. Bu bölümün mevcut kullanımda ticari fonksiyonla değerlendirilmesi nedeniyle kapılar özgün pencereden dönüştürülmüştür. Yapının ana holü merdiven holünden muhdes duvar örülerek ayrılmış ve ticari fonksiyonlu birimler için depo alanı olarak değerlendirilmiş olup bu sayede kat planı iki ayrı birime ayrılmıştır. Sakız Ağacı Sokak üzerinde de benzer şekilde pencereler kapıya dönüştürülmüş ve aynı şekilde bodrum katlar ticaret olarak kullanılmaktadır.



Harita.14. Pervitich haritası 593-94 ada 4.parsel [37]

594 adada bulunan 4.parselin Mermer cephe süslemeli bir giriş sahanlığı ve demir giriş kapısı mevcut olup hole açılmaktadır. Holun ortasında bulunan merdivenle üst katlara erişim sağlanmıştır.

Birinci katta, merdiven holünün açıldığı merkezi bir hol yer alır. Yapının Küçük Kırılmalı Sokağı ve Sakız Ağacı Caddesi'ne bakan her iki cephesinde bu katta başlayan cumbaları mevcuttur ve plan şeması Zemin kata benzer tasarlanmıştır. Cumbalardan biri Sakız Ağacı Caddesine açılır, bu katta aynı zamanda girişin üst hizasına denk gelen kısımda bir oda mevcuttur ve demir korkulukla çevrili bir balkon yer almaktadır. Diğer katların plan şemaları bu kata benzerlik göstermektedir. Elde edilen verilerden görüldüğü üzere yapının tamamı kâgir strüktürden inşa edilmiştir. Yapı döşemeleri volta döşemedir. Katlar arasındaki merdivenler blok mermer basamaklardan oluşur.

Binanın Neo-klasik döneminden etkilenmiş bir tasarımı vardır. Ön cephede zemin katın üzerinden başlamış cumba cepheyi düşey olarak üç bölüme ayırmıştır merkezi bir cumba, söve ile çevrelenmiştir. Pencereler ahşap giyotinli ve demir korkulukludur. Bina Marsilya tipi kiremit ile kaplı kırma çatı ile örtülüdür. Yapının ön cephesi yatay kat silmeleri ile bölünmüş, ana giriş çevresinde süslemeli bir mermer söve mevcuttur.

Binanın özgün planı genel anlamda korunuyor olmasına rağmen bina oldukça bakımsız kalmıştır. Cephelerde kat silmelerinde kopukluklar ve cephe genelinde rutubetlenme gibi durumlar gözlenmektedir. Kat döşemeleri ve yapının ahşap pencere ve kapı doğramaları eskimiş veya yerinden kopmuş veya tamamen tahrip olmuştur Yapının cepheleri üzerinde muhdes boya mevcuttur.

9.1.4.2. 593 Ada 22 ve 23 İkiz Parsellerin Mevcut Durum Özellikleri



Şekil.91. 593 Ada 22 ve 23 Parseller Tavla Sokak İle Atlı ases Sokak cephesi [4]

İkiz tasarlanan 22 ve 23 parseldeki binalar, Beyoğlu Belediyesinin belirlemiş olduğu Tarlabası 1. etap yenileme alanı içinde, 593 nolu adada yer almaktadır. Zemin ve 3 kattan oluşan binada günümüzde her kat ayrı bir konut olarak kullanılmakta olup eğime oturan bir de bodrum katı mevcuttur. Giriş holününün tam karşında merdiven yer almakta ve bu merdivenin yanından zemin katta yer alan daireye geçilmektedir. Bu dairede hole açılan 2 oda bir de mutfak mevcuttur.

1. Kata gelindiğinde sahanlıktan bu kattaki daireye giriş verilmiştir. Bu katta zemin kattaki daire ile aynı plan şeması görülmektedir. Farklı olarak güneye bakan odalar cumbalı odalardır. Bu kattan itibaren çıkmalar sonucunda mekanlar genişlemiştir. 2. katta, 1. katla aynı plan şeması tasarlanış olup Farklı olarak güneydeki odalarda 1. Katta olan cumbanın çatısı balkon olarak kullanılmaktadır. 3. katta 1. ve 2. katla aynı plan şeması mevcuttur. Farklı olarak güney cephesindeki oda balkonları küçüktür. Bu katta kiler üstü balkon olarak kullanılmaktadır.

9.2. 593-594 ada 2007 onaylı avan proje

Tarlabaşı yenileme projesi 593- 594 ada mimarı açıklama raporu “SEPİN mimarlık” tarafından hazırlanmıştır.

“Kentsel dönüşüme esas ada Pasa Bakkal Sokak, Atlı Ases Sokak, Tavla Sokak ve Sakız ağacı Sokaklarının çevrelediği, Küçük Kırlangıç sokağının +49,60 tan +52,60 kotuna diyagonal eğimli kestiği en yüksek kotu ile en düşük kot farkının 10 m olduğu eğimli bir alandır.

İstanbul’un binlerce yıla uzanan ve dünya kültür mirası kapsamında değerlendirilen silüetinin korunması maksadıyla kontur ve gabaride müdahaleler son derece sınırlı tutulmuştur. Sivil Mimari örneklerinin kültür mirası niteliğindeki cepheler korunarak yenilenmiştir. Buna karşılık diğer korunmaya değer olmayan yapılar malzemelerinin yaşlanması ve konstrüksiyon açıklıklarının sınırlı olmalarının getirdiği iç mekân boyutlarını sınırlamaları nedeniyle tamamen yıkılmıştır.

Kentleşme süreci ile ortaya çıkan yabancılaşmayı bir ölçüde kırmak ve Türk kültürünün en önemli özelliği olan komşuluk ilişkilerini geliştirme amacıyla konut girişleri 3 adet güvenli girişten olmak üzere sokaklardan değil orta avludan gerçekleşmiştir. Böylece orta avlu geçmişte olduğu gibi bakımsız olmaktan çıkarılmış yaşanan bir mekân haline getirilmiştir. Avlu hem İstanbul ortalamalarının çok altında olan yeşil doku yaratılmasına olanak vermiş ve bir ortak aktivite ve sirkülasyon alanı olarak değerlendirilmiştir. 3 katlı otopark ile avlu ve katlar dikey sirkülasyon ile irtibatlandırılmıştır. Maksimum alan kullanımı maksadıyla merdiven ve asansör hollerinden 4'er bağımsız bölüme giriş yapılmıştır. Küçük Kırlangıç Sokağı trafiğe kapabilmiştir ve burada oluşturulan yaya aksi orta bahçe ile irtibatlandırılmıştır. Silüete uygun eski gabariler birleştirilerek plan düzleminde korunan kent morfolojisi dikeyde de korunmuş ve yeni bir anlatım ile korunan cepheleri öne çıkaracak, kontrast oluşturan cepheler yeniden yorumlanmıştır.

Birleştirilen çatılar, metal (çinko)çatı malzemelerinin olanaklarından faydalanılarak binanın çok uzun omuru olması sağlanmıştır. Çatıdaki teknoloji ürünleri küçük kırık yüzeyler ve kot farklılıkları ile yapılan boyutları ile uyumlu bir

bütünlük oluşturmuştur. Geniş çatı yüzeylerinden kaçınılmıştır. Bina gabarileri arasındaki kot farklılıkları birleştirilerek elde edilen yatay alanlar çatı düzlemi olarak ele alınmış hem binanın çatı katlarındaki konutlarda üçüncü boyutu değerlendirilmiş hem de bu düzlemlerin yarattığı hareketlilik cephede farklı bir yaklaşım sunulmasını sağlamıştır. Mimar burada tarihi kent silüetini korumaya özen gösterirken endüstriyel malzeme olanakları ile geleneksel mimari özellikleri birleştirmiştir. Cephelerde korunan kültür mirasları özgün malzeme ve çizgileriyle yer alırken yani yapılan bloklarda hem gabariye sağdık kalınmış hem de doluluk boşluk oranları ile çıkıntılar korunan yüzeylerdeki oranlara uygun seçilmiş ve yorumlanmıştır. Aykırılık yerine yeni bir anlayış ile yorumlamak, cephe tasarımı anlayışımızın esasını oluşturmuştur.”



Şekil.92. Paşa Bakkal Sokak Silueti [4]

Yapılan özgün malzemeleri yeni yorumlara uygun olarak uygulanmıştır. Yaklaşık 50 m2 ile 125 m2 arasında değişen 105 adet konut planlanmıştır. 194 adet otopark ile Her daireye bir otopark alanı sağlanmış ve yaklaşık 90 adetlik oto parkta komşu parsellerde planlanan diğer konutların park ihtiyacını karşılamak üzere planlanmıştır. [4]

593-594 ada planlaması +43.60 kotundan başlayarak +67.60 kotuna kadar devam etmektedir. Bodrum katlarında otopark ve teknik hacimler normal katlarda ise konut birimleri tasarlanmış olup +46.60 kotunda 593-594 adalara özel sosyal tesisler planlanmıştır. (Ek-9)

Konutlara dağılım orta avlunun etrafındaki çekirdeklerden sağlanmıştır. Bu çekirdekler A, B, C vb. Harflerle belirlenmiş olup ve her birinden 1 ile 4 arası konuta erişim verilmiştir. (Ek-9)

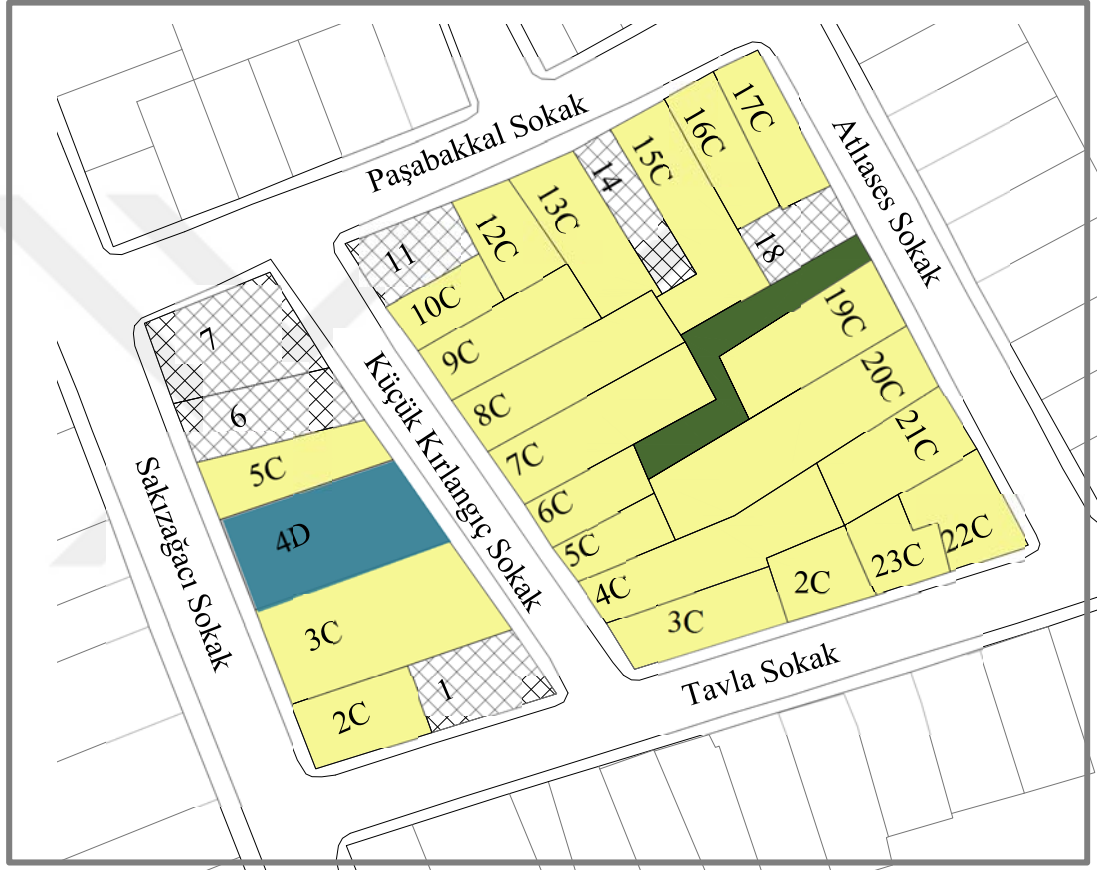
+46.60 kotunda 593 adanın orta avlusunda basamaklar tasarlanmış olup bu basamaklar orta avluyu +49.60 kotunda olan Küçük kırlangıç sokağına bağlamaktadır. (Ek-9)



Şekil.93. 593-594 ada 2007 onaylı vaziyet planı. [4]

9.3. 593-594 Adanın Kurul Kararı İle Müdahale Tipleri

- Müdahale tipi C olan parseller
- Müdahale tipi D olan parseller
- Tescilsiz yapılar
- Bahçe



Şekil.94. 593-594 ada mevcut parsellerin vaziyet planı (S. Matin,2017)

Ön cephesi ve plan şeması aslına uygun olarak yeniden üretilecek D tipi yapı; 594 ada 4 numaralı parselde bulunan yapıdır. Tescilsiz, çevreye aykırı ve hasarlı binalar (594 ada 1, 6 ve 7 parseller ile 593 ada 11, 14 ve 18 parseller) yıkılarak yerlerine, tescilli yapıların cumba, balkon, doluluk, boşluk vb. öğelerinin boyut, biçim ve düzeni ile uyumlu tasarlanmış çağdaş ekler yapılacaktır. Bu yapıların dışındaki parseller C tipi olarak belirlenmiştir ve bu yapıların ön cepheleri restitüsyon projelerine göre düzenlenip yeniden üretilecektir. 593-94 adalarda bulunan ikiz binalar mevcuttur, bunlar 22C,23C parseller ve 19C,20C parselleridir.

Tablo.7.593 Ada, Parsellerin Mevcut Durumu ve Önerilen Müdahale Tipleri:

593ada Parsel No	2007 yılında yapılan analizlerde binaların mevcut durumu	2007 yılında Mimar tarafından belirlenen müdahale kararları	Kurul Kararıyla Belirlenen Müdahale Tipi
2	Tescilsiz bina	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
3	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
4	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
5	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
6	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Taşınarak yeniden inşa edilecek yapılar	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
7	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapılar	Taşınarak yeniden inşa edilecek yapılar	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
8	Basit onarım görmüş tescilli yapı	Taşınarak yeniden inşa edilecek yapılar	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
9	Basit onarım görmüş tescilli yapı	Taşınarak yeniden inşa edilecek yapılar	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
10	Basit onarım görmüş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
11	Tescilsiz bina	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz
12	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
13	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C: Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
14	Tescilsiz bina	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz
15	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
16	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
17	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
18	Tescilsiz bina	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz
19	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
20	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
21	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
22	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C -ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
23	Hiç müdahale onarım görmemiş tescilli yapı	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı

Kaynak: [4], [50]

Tablo.8. 594 Ada, Parsellerin Mevcut Durumu ve Önerilen Müdahale Tipleri:

594 ada Parsel No	2007 yılında yapılan analizlerde binaların mevcut durumu	2007 yılında Mimar tarafından belirlenen müdahale kararları	Kurul Kararıyla Belirlenen Müdahale Tipi
1	Tescilsiz yapılar	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz
2	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C: Ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
3	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
4	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	D: Ön cephesi ve plan şeması aslına uygun olarak yeniden üretilecek yapı
5	Yanlış müdahale ile özelliğini yitirmiş tescilli yapılar	Cephesi korunacak plan şeması yeniden yorumlanan yapı	C-ön cephesi restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilerek, yeni plan şeması önerilen yapı
6	Tescilsiz yapılar	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz
7	Tescilsiz yapılar	Tescil özelliğini yitirmiş yeniden yorumlanacak yapı	Tescilsiz

Kaynak: [4], [50]

9.4. Tarlabası Yenileme Projesi 593-594 Ada Revize Avan Proje Tasarımı

9.4.1. 593-594 ADA Revize Avan Proje Tasarımı

2007 de alınan karara göre 593-594 ada, “*Sepin mimarlık*” sorumluluğunda iken Daha sonra GAP inşaattan alınan bilgiye göre; 2015 yılının başlarında Tures Turizm Planlama Ve Restorasyon San.Tic.Ltd.Şti. şirketine devredilmiştir. Koruma kurulu tarafından yapılan analizler ve belirlenen müdahale kararları sonucunda bu adalarda bir adet D tipi yapı ve 6 adet tescilsiz yapı (593 ada da 11, 14, 18, parseller ve 594 adada 1,6,7 yapılar) ve 22 adet C tipi yapı belirlenmiştir. Bu verilere göre C tipi yapı bu adalarda çoğunlukta olup malzeme ve gabari açısından restitüsyon projesine uygun olacak şekilde tasarlanacaktır.



Şekil.95. 593-594 ada, revize onaylı avan projenin vaziyet (S. Matin,2017)

9.4.2. 593-94 Ada- Revize Avan Projesinde Planlama Özellikleri

593-594 adaların tasarımları birlikte düşünülmüştür. 593 adanın ortasında bir açık avlu tasarlanmış ve diğer adalarda da olduğu gibi bu avluyu saran açık koridorlar yapılmıştır. 594 adada ise küçük bir alana sahip olduğundan ve tam ortasında D tipi bir yapıdan dolayı orta avlusu bulunmamaktadır. 4.parselde olan D tipi yapı aslına uygun olarak yeniden inşa edilip ve binaya ayrı bir giriş verilmektedir. Bu parsel 594 adayı nerdeyse tam ortadan ikiye ayırmıştır.



Şekil.96. 593-594 ada, revize avan proje maket üzerinden vaziyet planı
(S. Matin.2017)

593-594 Adanın planlama özellikleri Tures Ltd. şirketi tarafından şöyle anlatılmıştır: “593-594 adalarda zemin katların hepsi ticaret birimi ve üst katlar konut olarak kullanılmakta olup Sözü geçen adalarda 99 konut, 27 ticaret: toplam 126 bağımsız birim tasarlanmıştır. 593 adada konutlara giriş Küçük Kırlangıç sokaktan, 7.parselden ve 594 adada Sakızağacı sokaktan 4.parselden sağlanmaktadır. 593 adada tasarlanmış olan orta avludan ticaretlere giriş verilmemiş ve ticaretler orta avludan sadece ışık alma konusunda faydalanabilmektedir. Her iki adada olan bodrum katları otopark ve teknik hacim olarak işlevlendirilmişlerdir.

593 ada da avluya bakan odalara sahip konutlar tasarlanmıştır ve diğer adalarda da olduğu gibi koridorlarda yırtıklar oluşturulmuş ve mesh malzemesi ile odanın karşısında koridorla olan sınırında yeşil kafesler tasarlanmıştır. Burada yine açık koridor anlayışını mevcuttur ve her katın koridorundan konutlara dağılım yapılmaktadır. 593 ada için iki adet çekirdek düşünülmüştür, bu çekirdeklerden üst katların koridorlarına çıkılıp o kattaki koridordan konutlara dağılım yapılmıştır.

594 adanın orta avlusu bulunmamaktadır ve burada da 4D parselin sağına ve soluna denk gelecek şekilde iki çekirdek tasarlanmıştır. Bunlardan her katın koridoruna ulaşılp oradan ‘da konutlarına dağılım yapılmaktadır. 4.parselin müdahale tipi D olduğundan dolayı kendi çekirdeği restitüsyona uygun olacak şekilde tasarlanacak ve sadece 4.parsele hizmet verecektir. 594 adadaki koridorlar orta avlu olmadığından kapalı olarak tasarlanmıştır. Sözü geçen adaların topoğrafyasından kaynaklanan kot farklılıklarından dolayı aynı kotta olan konutlara koridordan dağılım yapılmış ancak cephenin istediği kot konutun içinde çözülmektedir.”

9.4.3. 593-594 adaların Revize Avan Proje Tasarımında Parsellerin Yerleşim Ve Cephe Düzeni

593-94 adalarda C tipi yapılar çoğunlukta olup ön cepheleri restitüsyon projesine göre düzenlenip yeniden üretilecek ve yeni plan şeması önerilecektir, diğer adalarda olan yaklaşım gibi bu adalarda da tüm tescilli yapılar aynen özgününde olduğu malzemeler, özellik ve gabarileri ile yapılacaktır. C tipi dışında olan tescilsiz binaların (594 ada 1, 6 ve 7 parseller ile 593 ada 11, 14 ve 18 parseller) için de Tarlabasına hâkim cephe düzeni ve doku birliği korunmuştur ve yeni cephe önerilerinde mevcut parsel sınırları esas alınarak tasarım yönlendirilmiştir. Üst katlarda geri çekmeli zink ile kaplanmış mansard çatıları tasarlanmıştır, mansard çatılar hem 593 ada da ve hem 594 adanın Sakızağacı caddesine bakan cephesinde tasarlanmıştır.

593 ve 594 Ada'nın Sakızağacı Caddesi ile Paşabakkal Sokakları arasında 5,5m'ye yaklaşan kot farkı bulunmaktadır ve mevcut durumda her parselin üzerindeki yapının diğerine göre kademeli yerleşmesine neden olmuştur. Adaları bütüncül olarak ele alan konut tasarımında bu kademelenmenin izleri aynen korunmuş, bağlı olarak özgün cephelerin kat düzlemleri ile yeni tasarlanan kat planları örtüşmüştür. Projede

bu yükseklik parsel bazında kademeli olarak kullanılmış, tescilli yapılar üzerine bu yükseklik sınırları içinde getirilen çağdaş ekler yapı yüzeyi ile düzlem farkı oluşturacak şekilde geri çekilerek teraslar oluşturmuştur. Mevcut yapının doluluk boşluk boyut ve oranları yeni eklenen yüzeylerde de cephe düzenini yönlendirmiştir. Yeni eklenen katlar binaya fazla ağırlık vermesin diye çelik sistemi ile inşa edilecektir. Yenileme alanlarının müsaade ettiği +12.50 kotu da kullanılmıştır.

Tescilsiz yapılar yıkılarak yeniden kendi parsel sınırlarında inşa edilip bu yapıların cephe tasarımı Tarlabasının genel mimari üslubu ve dokusunda mevcut olan doluluk boşluk oranları ile uyumlu bir şekilde yapılmıştır.



Şekil.97. 593 ada Küçük Kırılgaç sokak
11,10, 9, parseller (S. Matin.2017)



Şekil.98. 594 ada Sakızağacı caddesi 7, 6,
5, 4 parseller (S. Matin.2017)

594 adanın Sakızağacı ve Tavla sokak köşesi ile 593 adanın Atlı Ases ve Paşa Bakkal köşesi arasında yaklaşık 7, 8 metre gibi kot farklılıkları görülmektedir. Yeni yapılan tasarım eski parsel sınırlarının içinde çözüldüğü için bu kotlar ve kademeli yerleşim aynen korunmuştur.



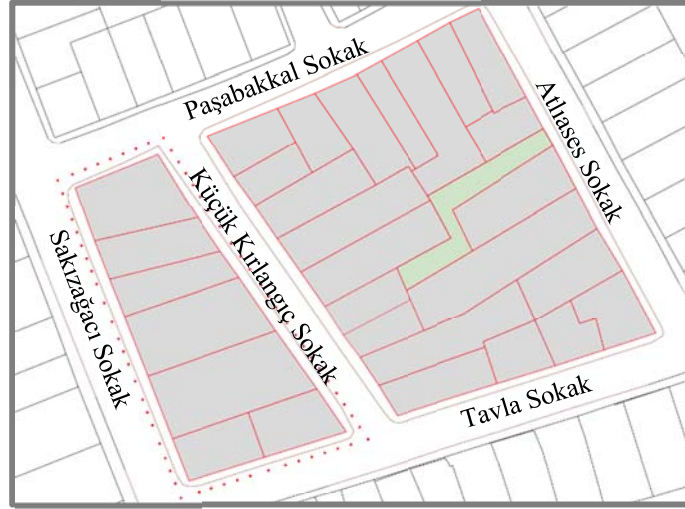
Şekil.99. 593 ada Atlı Ases sokak maket görüntüsü (S. Matin.2017)



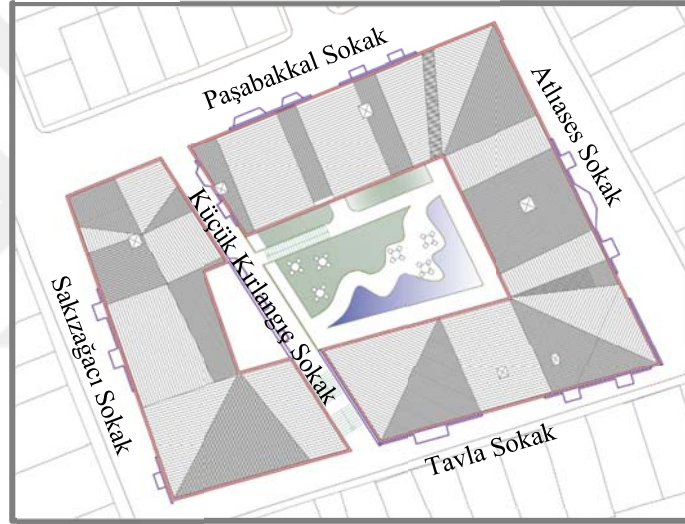
Şekil. 100.Küçük Kırlangıç Sokak
594 Ada (S. Matin.2017)



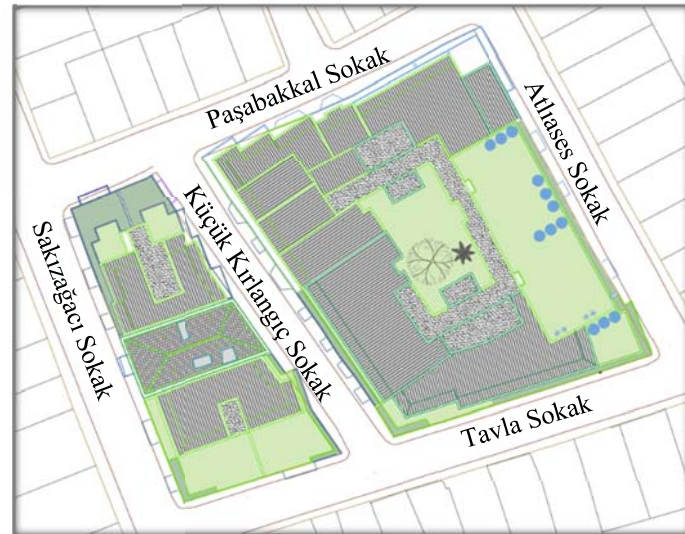
Şekil.101. Paşabakkal Sokak 593-594
Maket Fotoğrafi (S. Matin.2017)



Şekil. 102. Rstorasyon öncesi mevcut durum vaziyet planı (S. Matin,2017)



Şekil. 103. 593-594 ada 2007 onaylı avan proje vaziyet planı [4]



Şekil. 104. 593-594 ada onaylı Revize avan proje (S. Matin,2017)

10. OTOPARK ÇÖZÜMÜ

2007 avan projesinde her adanın kendine özel bir otopark girişi tasarlanmıştır. Otopark giriş çıkışları 362 adada Karanlık Bakkal sokaktan 23.parselden, 361-B adada Halepli Bekir sokak üzerinden 40.parselden, 386 adada Eski Çeşme sokaktan 22.parselden, 387 adada Tavla sokaktan 25,26 ve 27 parsellerden ve 593-94 adadan 16 ve 17.parselden sağlanmıştır.

Koruma kurulu müdahale kararlarını belirledikten sonra yapıların müdahale tipi gereği artık istenilen yerden otopark giriş çıkışları yapılamaz hale geldi. Örneğin 2007 onaylı avan projesinde 593-594 adalarda 16 ve 17.parseller otopark giriş çıkışı olarak belirlenmiştir. Ancak bu parseller koruma kurulu tarafından C tipi müdahale kararı almış olup cephesi restitüsyon projesine uygun olarak yeniden inşa edilecektir. Bu nedenden dolayı revize avan proje tasarımında tek nokta olarak 593 ada, Paşabakkal sokakta bulunan ve tescilsiz olan 11.parselden 361 ,387 ,593 ve 594 adalar arası ortak bir otopark giriş çıkışı yapılmış olup bu adaların bodrum katlarında olan otopark, ortak kotlarda oluşturulmuştur.



Şekil.105.593 ada 11.parsel otopark giriş çıkışı (S. Matin.2017)

362 adanın otopark girişi 363 adadan sağlanmıştır. 363 adadan girilip Karakurum sokağının altından bir bağ ile 362.adanın ikinci kısmına geçiş verilmiştir.

11.SONUÇ

İstanbul- Tarlabası Yenileme Avan Projesi onayı 2007-2014 tarihleri arasında gerçekleşir. Bu sürede bazı adalarda hem müellif değişimleri gerçekleşmiş hem de tescilli yapı sayısı ve kademesi değişmiştir.

İstanbul-Tarlabası Yenileme Avan Projesi 2007 yılında alanda Koruma Kurulunun belirlediği tescil kararları ile başlamış ancak bu kararlar proje ilerler iken değiştirilmiş ve tescilli yapı sayısı arttırılır.

İstanbul -Tarlabası Yenileme Avan Projesi görev alan mimari büroların katılımı ile atölye çalışması olarak yürütülmüştür.

İstanbul-Tarlabası Yenileme Avan Projesi yenileme projesinde, bölgenin tarihine sadık kalarak Tarlabası kimliğini bozmadan genel dokunun ve morfolojinin korunması ve modern eklentilerle birlikte tarihi dokuyu da koruyarak diğer yenileme projelerine örnek oluşturması amaçlanır; tarihi fiziki yapılar korunarak çevrenin çöküntü alanından kurtarılması, alanda mevcut olan ancak değerini kayıp etmiş kültürel değerlerin alana yeniden kazandırılması, tarihi dokuda mekan kalitesinin ve erişilebilirliğin sağlanması önemle ele alınır.

İstanbul- Tarlabası Yenileme Avan Projesi, Yenileme Kanunu İlke Kararları üzerine biçimlenmiş olup ilk aşamada tescil kararlarına müdahale edilmemiştir. Yenileme Kanunu'nun getirdiği en önemli karar, ada ölçeğinde bir korumaya imkân vermesidir. Bu bağlamda, sokak çeperini oluşturan ada sınırlarını korumak temel bir ilke olarak benimsenir. Tarihi dokunun temel karakterindeki en büyük tahribatın, yapısal olan dışında, doluluk-boşluk ilişkisinde ortaya çıktığı atölye çalışmalarında tespit edilmiştir. Binaların arka cephelerinde büyük ölçüde eklerin, zaman içinde binaya dönüştüğü görülmüştür. Bu olgu tarihi dokunun sıkışıklığını arttırdığı gibi yapısal sistemi zorlayıcı bir unsur olarak ele alınmıştır. Tarihi dokunun iklimsel özelliklerinin zamanla ortadan kaldırılması çöküntü alanına dönüşümde en büyük etken olarak görülmüştür. Ayrıca, yenileme alanında uygulanan toplum mühendisliğinin sonucu olarak ortaya çıkan güvenlik problemi nedeni ile ada ölçeğinde karar üretmenin verdiği olanaklar tartışılmıştır. Adalar içinde eklerin

ortadan kaldırılmasıyla elde edilen avlular, konutlara dağılımı sağlayan güvenli alanlar olarak tasarlanmıştır. Sokak cephelerinden giriş kapıları aynen korumuş ancak adalara giriş noktaları kontrollü olarak sağlanmıştır.

İstanbul-Tarlabaşı Yenileme Avan Projesi'nde, Yenileme Kurulu tarafından onay süresi içinde tez kapsamında belirlenen, 361,387,593 ve 594 numaralı adalarda müellif değişimi gerçekleşir. Onay süresinde görevi devir alan müellif çalışmalarına aynı ilkeler doğrultusunda devam ettirir.

İstanbul-Tarlabaşı Yenileme Avan Projesi'nde en dikkat çekici durum tasarım süresi içinde korunacak yapı sayısı ve müdahale kararlarının değişmesi olmuştur. Bunun nedeni alanda sağlıklı bir envanter çalışmasının yapılmamış olması gösterilebilir. Ancak bu noktada belirtilmesi gereken alanda güvenlik sorununun özellikle projenin başlangıcında çözülememiş olmasıdır.

İstanbul-Tarlabaşı Yenileme Avan Projesi tarihi dokunun korunması ve yaşatılması amaçlı bir proje olduğundan yeni yapılacak yapıların tasarım ilkeleri ve kullanılacak malzeme seçimleri açısından da çok önemlidir. Avan proje süreci incelendiğinde, müellif değişimine rağmen, büyük oranda tarihi dokunun ölçeğinin korunduğu görülmektedir. Yeni eklenen katların geri çekilerek sokak görünüşlerinin korunduğu, kat yüksekliği ve çıkma oranlarının tarihi doku ile uyum içinde tasarlandığı görülür. Onay süresi içinde, müellif değişiminden sonra tespit edilebilen tasarımsal farklılıklar şöyle özetlenebilir; müdahale tipi gereği tamamen korunan yapılar tasarımı yönlendirmiş ve tevhit kararı alınırken sözü geçen yapılar adanın bütüncül tasarımından ayrı tutulmuştur. Bu yapıların kendi parsel sınırlarında restitüsyon projelerine uygun olarak restore edilmesi amaçlanmıştır. Adaların tasarımlarında eski parsel sınırlarının izleri korunmuş ve yeni tasarımlar eski parsel aplikasyon sınırları içinde yapılmıştır. Bunun neticesinde de cephe tasarımlarında Tarlabaşı alanına hâkim olan 4-5 metrelik cepheler yeni tasarımlarda da görülmektedir. Korunması gereken A tipi yapılardan dolayı Otopark sistemi 'de 2007 yılından tamamen farklılık göstermektedir, başlangıçta her adaya özel otopark giriş çıkışları tasarlanmış iken revize avan proje tasarımında 361,386,387,593 ve 594 adaların tek bir otopark giriş ve çıkışı mevcuttur.

İstanbul-Tarlabaşı Yenileme Avan Projesi tasarımında öngörülen ticaret birimlerinin şehrin en önemli ticaret merkezlerinden biri olan bölgede ekonomik yaşamı canlandırarak diğer aktif olan ticari bölgelerle entegre olup çevrenin potansiyelini maksimize etmesi planlanmaktadır.



KAYNAKLAR

- [1] Genim, S., İstanbul Beyoğlu İlçesi Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi Proje Raporu. 2007
- [2] Tabula Peutingeriana, Constantinopolis Codex Vindobonensis,324, National bibilothek, Viyana.
- [3] Ayvansaraylı Hüseyin Efendi, İstanbul camileri, Haz. Ahmet Nezh Galitekin, İstanbul.2001
- [4] GAP İnşaat., İstanbul Beyoğlu İlçesi. Tarlabası 1.Etap Yenileme Alanı, Yenileme Avan projesi, Proje Raporu. 2007
- [5] Çelik, Z., Değişen İstanbul: 19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.1998
- [6] <http://www.loc.gov/library/libarch-digital.html>, 2015
- [7] Akın, N., (1998), Yüzyılın İkinci Yarısında Galata ve Pera, Literatür Yayıncılık, İstanbul.
- [8] Ardaman, E., 2007. Perspective and Istanbul, the Capital of the Ottoman Empire, *Journal of Design History*, Oxford University Press, Vol. 20 No. 2, s. 109-130.
- [9] Başbakanlık Osmanlı Arşivi (BOA)
HR.TO, 476/40; İ. ŞD 96/5737; ŞD 2962/3; ZB 73/51; BOA, ZB 390/36.
- [10] Dağdelen, I; Alman Mavileri 1913–1914 C: III İstanbul Haritaları (1), İstanbul Büyükşehir Belediye Yayınları, İstanbul,2007

- [11] Aslan, A. S., Kentsel Dönüşüm Projelerinde Meşruiyet Sorunlarının Tarlabası Yenileme Projesi Üzerinden Değerlendirilmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 2008
- [12] Dökmeci, V; Çıracı, H., Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yay., 1990
- [13] Erdoğan, Ö., 2009, Neoliberal Kent Politikaları Ve Tarlabası'nda Kentsel Yenileme, YTÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [14] Mantran, R.,17. Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul, 2 cilt. (Çev.M. Ali Kılıçbay-E. Özcan), Ankara.1990
- [15] Sandalcı, M., Max Fruchtermann Kartpostalları, 3 cilt, Koçbank yayınları, İstanbul.2000
- [16] Kömürcüyan Çelebi, E., İstanbul Tarihi, 17. Asırda İstanbul, Eren yayıncılık (2), İstanbul. 1988
- [17] Sivar Aslan, A., Kentsel Dönüşüm Projelerinde Meşruiyet Sorunlarının Tarlabası Yenileme Projesi Üzerinden Değerlendirilmesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,2008
- [18] Gültekin, E., Tepebaşı'ndaki Mimari Kurgunun, Tarlabası'nın Yeniden Tasarımında Değerlendirilmesi, Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, M.S.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.1996
- [19] Akbulut, M. R., Tarlabası Bulvarı, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, 7, s. 218-219, Der. Nuri Akbayar ve diğ., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul. 1994
- [20] Üsdiken, B., 1994. Tarlabası, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, 7, s. 217-218, Der. Nuri Akbayar ve diğ., Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.

- [21] Özcan, H.I. (2010). Renklere Son Veda (1). İstanbul: Heyamola Yayınları No:148, 2010 s,30-31
- [22] <http://www.suryanikadim.org/vakif.aspx>
- [23] Kasımoğlu, Ü., Kentsel Yenileme Uygulamalarının Çeşitli Boyutları İle İrdelenmesi Ve Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Örneği
- [24] Yılmaz, Bediz. 2006. Yakındaki uzak: İstanbul'un bir kent içi mahallesinde sosyal dışlanma ve mekânsal sürgün. Türkiye'de Büyükşehirlerin varoşlarında yoksulluk ve sosyal Dışlanma. ed. Fikret Adaman ve Çağlar Keyder. Avrupa Komisyonu, Sosyal Dışlanma ile Mücadelede Mahalli Topluluk Eylem Programı 2002-2006.
- [25] Dinçer, İ. ve Enlil, Z. M., 2002. Eski Kent Merkezinde Yeni Yoksullar, Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu "Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama", TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara, 6-8 Kasım, s.415-424.
- [26] <https://turkiyebilmiyorum.wordpress.com/page/5/>
- [27] Ekinci, O., İstanbul'u Sarsan 10 Yıl, Anahtar Yayınları, İstanbul,1994
- [28] Ünlü, A. ve diğ., Avrupa Birliği Uyum Programları Kapsamında Pilot Bölge Olarak Beyoğlu çöküntü Alanlarının Aktif Kullanım Amaçlı Rehabilitasyonu Projesi, Taslak Analiz Raporu, İT. Çevre ve Şehircilik Uygulama – Araştırma Merkezi, İstanbul.2003a
- [29] Ögünç., Pınar. Tarlabası'nda 'cumbalı okazyon' günleri başladı, Ahmet Misbah Demircan ile söyleşi. Radikal Cumartesi. 25 Ağustos 2007.
- [30] Eginard, M., Tarlabası Bulvarı yapım çalışmaları sırasında kuzey cephesi- Northern elevation on the Tarlabası Boulevard during the construction works, IFEA yayınları, İstanbul,1988

- [31] Tekeli, İ; Eyice, S., Dünden bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı'nın ortak yayınıdır, İstanbul,1994
- [32] İstanbul Büyük Şehir Belediyesi İ.B.B, <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr> .2016
- [33] Sakızlıoğlu, N. B., Impacts of Urban Renewal Policies: The Case of Tarlabasi-İstanbul, Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Technical University, The Graduate School of Social Sciences, Ankara.2007
- [34] Tümertekin, E., İstanbul, İnsan ve Mekân, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.2006
- [35] Güngör, H., Tarlabası Bölgesinde Yaşayan Çocukların Çevrelerini Algılaması ve Değerlendirmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 2002
- [36] Ünlü, A. ve diğ. Avrupa Birliği Uyum Programları Kapsamında Pilot Bölge Olarak Beyoğlu çöküntü Alanlarının Aktif Kullanım Amaçlı Rehabilitasyonu Projesi, Kesin Sentez Raporu, İ.T.Ü Çevre ve Şehircilik Uygulama – Araştırma Merkezi, İstanbul.2003b
- [37] Pervititch, J., Jacques Pervititch Sigorta Haritalarında İstanbul, İstanbul in the Insurance Maps of Jacques Pervititch, Tarih Vakfı, Axa Oyak, İstanbul,2000
- [38] Kuyucu, T., Ünsal, Ö., “Neoliberal Kent Rejimiyle Mücadele: Başbüyükve Tarlabası’nda Kentsel Dönüşüm ve Direniş”, İstanbul Nereye? Küresel Kent, Kültür, Avrupa, Metis Yayınları, İstanbul. 2011
- [39] <http://arsiv.sabah.com.tr/2006/05/17/gun100.html>,2017
- [40] Küçük, A.A., Küreselleşme Ve Tarihi Alanlarda Dönüşüm: İstanbul – Tarlabası Örneği, Yüksek lisans tezi, mimar Sinan güzel sanatlar fakültesi, Fen bilimler Enstitüsü.2010
- [41] <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/images/pdf/idari-sartname.pdf>,2017

- [42] <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>, 2010
- [43] Tarlabası., Beyoğlu Belediyesi Yenileme Projesi., 6 Daire başkanlığı. 2007
- [44] Göksu, F, Tarlabası Stratejik sosyal plan, Taslak, İstanbul. 2008-2010
- [45] Özgencil Yıldırım, S.,” Yenileme projenin amacı ve temel ilkeleri” İstanbul Beyoğlu İlçesi Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi Proje Raporu,2007
- [46] Karabaş, Burcu. 2008. Ahmet Misbah Demircan: Tarlabası Ekonomik Bir Değer Olarak Görülmüyordu.
<http://www.arkitera.com/h29324-ahmet-misbahdemircan-Tarlabası-ekonomik-bir-deger-olarak-gorulmuyordu.html>.
- [47] <http://www.mimarist.org/index.cfm?Sayfa=belge&Sub=detail&RecID=494>, alındığı tarih 20.02.2010.
- [48] <http://www.arkitera.com/haber/25322/tarlabasi-yenileme-projesi-yeniden-yargiya-tasindi>
- [49] Gerçek, H. Demir, O., “ulaşım şeması ve ulaşım raporu”, İstanbul Beyoğlu İlçesi Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi Proje Raporu,2007
- [50] Konuk, G.,” Yenileme alanının çevresi ile ilişkilerini de kapsayan, temel prensiplerin açıklandığı master plan şeması ve raporu” İstanbul Beyoğlu İlçesi Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi Proje Raporu,2007
- [51] Alper, M.,” 2007 yılında Tarlabası Yenileme Projesi 362 Ada Mimari Açıklama Raporu”, İstanbul Beyoğlu İlçesi Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi Proje Raporu,2007
- [52] <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050705-1.htm>

EK-1 2005 yılında çıkan 5366 numaralı Kanun

Kanun

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Kanun No. 5366

Kabul Tarihi : 16.6.2005

Amaç ve kapsam

MADDE1.—Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Alanların belirlenmesi

MADDE 2. — Yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehirlerdışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilebilir.

Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur.

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehirbelediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanması ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır.

Yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartların oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usûl ve esaslar yönetmelikte belirlenir.

Uygulama

MADDE 3. — Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.

Büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılır veya yaptırılır.

Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümleri uygulanır.

Yenileme alanlarında yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabii afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere il özel idareleri ve belediyeler yenileme projelerinde tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir, yasaklar koyabilir. Bu

konudaki esas ve usüller yönetmelikte belirlenir.

Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili il özel idaresi ve belediyece yapılır veya yaptırılarak sonuçlandırılır. Bu işlemler, projenin özelliğine göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve ekiplere yaptırılır.

Yenileme alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muafır.

Yenileme projelerini onaylamak üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulur. Kurulca onaylanan projeler, il özel idaresi veya belediyece uygulanır.

Yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinden muafır.

Yenileme projeleri, uygulama alanı içerisinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılabacak veya yeniden inşa edilecek yapıların imar mevzuatında öngörülen projelerinden oluşur.

Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma

MADDE 4. — İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanuncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.

Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynî hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için de aynı madde hükümlerine göre kamulaştırma işlemleri yürütülür. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde il özel idareleri ve belediyeler veraset ilamı çıkarttırmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

İl özel idareleri ve belediyeler taşınmaz mülkiyetinin kamulaştırılması

yerine, uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile sınırlı aynı hak tesis edebilirler.

Yenileme alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten il özel idaresine ve belediyeye bedelsiz devredilir. Satış ve gelir getirici bir işe dönüştürüldüğünde proje ve uygulama giderleri çıktıktan sonraki gelirin yüzde yirmibeşi Hazineye verilir. Devre ait işlemler il özel idaresi ve belediyenin talebi üzerine ilgili tapu sicil müdürlüğüne resen yapılır. Bu işlemler her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır. Yenileme alanı ilan edilen yerlerde, yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez.

Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12 nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır.

Millî Savunma Bakanlığına tahsisli arsa, arazi, yapı ve tesisler, 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler, sivil ve askerî hava alanları ve manîa plânları kapsamında kalan yerler, mülkiyeti Millî Eğitim Bakanlığına ait bulunan okullar, mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Millî Savunma Bakanlığı, ilgili bakanlık veya Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idaresi veya belediyece müştereken belirlenir.

Sınırlı aynı hak tesisi

MADDE 5. — Kamu kurum ve kuruluşlarının ellerinde bulunan tarihi eser niteliğini haiz bina ve müstemilatı, tarihi özelliklerine uygun olarak restore ettirmek ve/veya tarihi özellikleri korunmak ve mülkiyeti ilgili kamu kurum ve kuruluşunda kalmak suretiyle; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal amaçlı olmak üzere kamu yararına çalışan dernekler, vakıflar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler ile ticarî faaliyetlerde kullanılmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine sınırlı aynı hak olarak tesis edilebilir.

Sınırlı aynı hak tesisi ile ilgili esas ve usuller ile bedeli ve kullanma süresi,

ilgili belediye veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından Türk Medeni Kanunu, İl Özel İdaresi Kanunu, Belediye Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde belirlenir.

Yönetmelik

MADDE 6. — Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmelik, İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde yürürlüğe konulur.

Uygulanmayacak hükümler

MADDE 7. — Bu Kanun kapsamında yer alan yenileme alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla, diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Yürürlük

MADDE 8. — Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9. — Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

4 Temmuz 2005

Kaynak: [52]

Ek-2: 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2006/10172

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesinde bulunan ve ekli listede yeri ve ada numaraları belirtilen alanların “yenilenme alanı” olarak belirlenmesi; İçişleri Bakanlığı’nın 6/2/2006 tarihli ve 57167 sayılı yazısı üzerine, 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 20/2/2006 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ahmet Necdet

SEZER

CUMHURBAŞKA

NI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

A. GÜL
ATALAY
Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.
Bakanı

A. BABACAN
TÜZMEN
Devlet Bakanı
Devlet Bakanı

C. ÇİÇEK
UNAKITAN
Adalet Bakanı
Maliye Bakanı

H. ÇELİK
YILDIRIM
Milli Eğitim Bakanı
Ulaştırma Bakanı

M. M. EKER
Tarım ve Köyişleri Bakanı

M.H.GÜLER
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

A. ŞENER
Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

B.ATALAY
Devlet Bakanı

M. V.GÖNÜL
Milli Savunma Bakanı

F. N.ÖZAK
Bayındırlık ve İskan Bakanı

M. BAŞESGİOĞLU
Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı

A. KOÇ
Kültür ve Turizm Bakanı

M. A. ŞAHİN
Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

N. ÇUBUKÇU
V.

A.AKSU
Bakanı

R.AKDAĞ
Bakanı

A. COŞKUN
Sanayi ve Ticaret Bakanı

O. PEPE
Çevre ve Orman Bakanı

B.
Devlet

K.
Devlet

K.
İçişleri

B.
Sağlık

20/2/2006 Tarihli ve 2006/10172 Sayılı

Kararnemenin Eki

LİSTE

Sıra No	Yeri	Ada Numaraları
1	Tarlabası	336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 350, 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 426, 593, 594
2	Cezayir Çıkması (Fransız sokağı) ve Çevresi	323, 324, 492, 493
3	Tophane Bölgesi	53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 67
4	Galata Kulesi Çevresi	149, 150
5	Belediye Binası ve Çevresi	282, 286, 287, 288, 307, 308, 309
6	Bedrettin Mahallesi	908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 931, 932, 933

Ek-3: İstanbul Teknik Üniversitesi Ön Teknik Raporu



İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

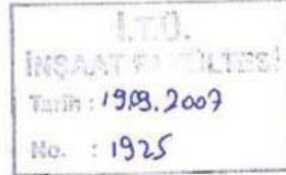
İNŞAAT FAKÜLTESİ
Yapı Anabilim Dalı

Tarih ve sayı: 19.09.2007 / 1925

**İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tarlabası Bölgesi, 360, 361, 362, 363,
385, 386, 387, 593 ve 594 Adalarında Bulunan Tescilli Binaların
Taşıyıcı Sistemlerinin Genel Durumları Hakkında**

ÖN TEKNİK RAPOR

İstanbul Teknik Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır



HAZIRLAYANLAR

Prof. Dr. Kadir Güler

Prof. Dr. Zekai Celep

İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Yapı Anabilim Dalı

Eylül 2007

Tel: 212 285 3750, 212 285 3841, Faks: 212 285 6587



İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

İNŞAAT FAKÜLTESİ Yapı Anabilim Dalı

Tarih ve sayı: 19.09.2007 / 1925

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tarlabası Bölgesi, 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593 ve 594 Adalarında Bulunan Tescilli Binaların Taşıyıcı Sistemlerinin Genel Durumları Hakkında

ÖN TEKNİK RAPOR

1. KONU

GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş., İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Dekanlığı'na müracaat ederek, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tarlabası Mevkii adresinde bulunan tescilli binalarda gerekli incelemenin yapılarak, binaların taşıyıcı sistemlerinin mevcut durumlarının incelenerek bir teknik rapor hazırlanmasını talep etmiştir. Bu rapor, İnşaat Fakültesi Dekanlığı'nın 18.07.2006 tarih ve 1725-1733 sayılı onayları ve İnşaat Fakültesi Yönetim Kurulu'nda alınan karar doğrultusunda hazırlanmıştır.

2. BİNALARIN TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul, Beyoğlu, Tarlabası Bölgesi Yenileme Projesi çerçevesinde, incelemeye konu olan tescilli binalar, 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593 ve 594 adalarındaki (toplam dokuz ada) parsellerde bulunmakta olup, binalar bodrum kat teşkili ve hazırlanan ön cephe röleve projeleri doğrultusunda yenilenecektir. Buna göre, adalarda iç avhular teşkil edilerek ve özgün cepheler korunarak binaların yeniden inşa edilecekleri belirtilmiştir. Bölgenin 1900'lü yılların başında, işçiler için sosyal konut anlamında kagir (yığıma) olarak inşa edildiği bildirilmiştir. Bir kısmı sivil mimarlık örneği olarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından tescilli yapılan binaların taşıyıcı sistemlerinin mevcut durumlarına ilişkin olarak teknik rapor hazırlanması sözkonusudur. Bölgede bulunan toplam dokuz adadaki binaların; tescil fişleri, cephe röleve projeleri ve bölgenin halihazır paftaları mevcuttur.

Yukarıda belirtilen adalardaki parsellerde bulunan binaların içlerine girilemediğinden röleve projelerinin hazırlanamadığı belirtilmiştir. İncelemeye konu olan adalardan 361 adadaki parsellerde bulunan binaların yerinde incelenmesi amacıyla, binaların ön cephelerinde

gözlemler ve tespitler yapılmaya başlanılmış, ancak adı geçen adada yapılmakta olan bu incelemeler, bölgede bulunan bina sakinleri tarafından engellenmiş, bölgeyi terketmemiz doğrultusunda alınan tehditler nedeniyle, tespitler tamamlanamamıştır. Bu nedenle, bölgenin iskana açık mevcut durumu ile incelenmesinde çalışma yapma güçlüğü vardır. Sunulan bu rapor, 361 adada yapılabilen tespit ve gözlemler sonucunda, aynı karakteristik özellikleri taşıdığı düşünülen diğer sekiz ada ile birlikte toplam dokuz adada bulunan binaların, taşıyıcı sistemleri bakımından genel durumlarına ilişkin olarak ön tespitleri içeren teknik rapor olarak hazırlanmıştır.

3. YERİNDE YAPILAN GÖZLEM VE TESPİTLER

Beyoğlu, Tarlabası Bölgesi'nde yukarıda numaraları belirtilen yapı adalarında bulunan binalar yığma yapı olup, bazıları tescillidir. Bölgede bitişik nizam yapılaşma olması nedeniyle, yukarıda da belirtildiği gibi, binaların içlerine girilmesindeki güçlükler nedeniyle, sadece ön cephelerde yapılan gözlem ve tespitlere bağlı olarak aşağıda verilen değerlendirmeler yapılabilmektedir:

- Yığma binaların önemli bir kısmının harman tuğla kullanılarak inşa edildiği, ancak bazılarında yatay delikli tuğla kullanıldığı,
- Bazı tescilli binaların içine sonradan betonarme taşıyıcı sistem teşkil edildiği, ve bazılarında boşluklu tuğlalarla değişiklik yapıldığı,
- Bazı yığma binaların yıkıldığı ve betonarme taşıyıcı sistem olarak yeniden inşa edildiği,
- Bazılarının bakımsızlık ve diğer bazı nedenlerle, ön cepesinde çatlaklar ve önemli hasarlar mevcut olduğu,
- Bazılarında özellikle zemin katlarda vitrin ve ayrı giriş yapmak amacıyla cephe duvarının kaldırıldığı

tespit edilmiştir. Bina içlerine girilememiş olmakla birlikte, zamanla yapılmış olabilecek çok sayıda tadilatlar sonucu, iç bölme duvarlarına da müdahaleler yapılmış olması sözkonusudur. Tescilli binaların ön cephelerinde genel olarak cumbalar bulunduğu görülmüştür. İnceleme konusu adalarda bulunan ve özellikle tescilli yığma binaların taşıyıcı sistemleri hakkında sağlıklı değerlendirme için, rölöve projelerinin mevcut olması ve yerinde yeterli incelemelerin yapılabilmesi gereklidir. Kat rölövelerinin mevcut olmaması, bölgede güvenli olarak inceleme yapılamaması ve binaların içine girilememesi nedeniyle alışlagelen türden inceleme gerçekleştirilememiştir. Ancak, binalara girmeden ön cephelerden yapılan inceleme ve tespitler sonucunda, konuya ilişkin aşağıda verilen genel bir değerlendirme yapılmıştır.

3. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İncelemeye konu olan tescilli binalar, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Tarlabası'nda 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593 ve 594 adalarındaki parsellerde bulunmakta olup, Tarlabası Bölgesi Yenileme Projesi kapsamında yenilenecektir. Bölgede bulunan binaların özellikle zemin katlarında yapılan çoğu bilinçsiz tadilatlarla ve yeterli bakım yapılmadan günümüze geldiği söylenebilir. Yapılan tadilatların, çoğunlukla boşluk açılması için taşıyıcı duvar kaldırılması, kapı ve pencere boşluklarının büyütülmesi, dış cephenin korunarak içte yeni bir taşıyıcı sistem teşkili, döşeme sisteminin değiştirilmesi, zemin katta cephe duvarlarının ve iç duvarların ticari hacim oluşturmak amacıyla kaldırılması ve kat ilavesi gibi hususlar olduğu belirtilebilir.

Bilindiği gibi yığma binalar düşey yükler ve deprem yüklerinin etkisi altındadır. Bu etkiler döşemeler ve taşıyıcı duvarlarla karşılanır ve temele iletilir. Duvarların planda düzgün dağılılı olması, birbirine olan bağlantılarının uygun olması, her katta iki doğrultuda yeterli duvar alanının bulunması, boşluklarının az ve katlar arasında düzenli olması, duvarların bina yüksekliğince süreklilik göstermesi, bu yüklerin taşınması bakımında önemlidir. Döşemelerin rijit olması ve duvarlarla yeterli bağlantılarının bulunması, yüklerin duvarlara iletilmesi ve duvarların düzlem dışı göçmesinin önlenmesi bakımından önemlidir. Bu rapor kapsamında incelenen binalar bu açıdan değerlendirildiğinde, aşağıdaki önemli zayıflıklarının bulunduğu kolayca tespit edilebilir.

1. Cumbalar:

Binaların ön cephelerinde cumbaların bulunması cephe duvarlarında süreksizlik meydana getirmektedir. Bu durum taşıyıcı sistemi duvarlar olan yığma binalarda önemli bir zayıflık oluşturur. Cumbalarda genellikle caddeyi görmek için üç taraflı pencere düzenlenir. Bu durum zemin katta sürekli olmayan duvarlarda ek bir kusur olarak ortaya çıkar. Cephe cumbaların bulunması ve zemin kat ve bodrum katta cephe duvarlarında dükkân ve benzeri amaçla yapılan değişiklikler, cephelerin korunmasını hemen imkansız duruma getirmektedir. Bölme duvarların tuğla olması ve duvar kalınlıklarının fazla olmaması da, bir diğer olumsuzluk olarak belirtilebilir.

2. Zemin Katlar:

Zemin katların ticari amaçla kullanılmasıyla cephe duvarı küçültülmüş veya tamamen kaldırılmış, dükkân giriş ve vitrin teşkil edilmiştir. Böylece yığma binanın deprem etkilerinde en çok zorlanan katında zayıf kat ve yumuşak kat meydana getirilmiştir. Bazı durumlarda yapılan olumsuzluk fark edilerek çelik ve betonarme kiriş ve kolonlarla takviye yapılmasına çalışılmıştır. Bu elemanlar açılan boşluklarda düşey yüklerin alınarak mesnetlik yapan duvarlara iletilmesinde bir ölçüde faydalı olabilir. Ancak, deprem etkisinde bunların katkısı çoğu zaman gözönüne alınmayacak düzeydedir. İlave olarak bazı binalarda bodrum katlarda da cephede boşluk oluşturulması bu duruma ek bir olumsuzluk meydana getirir. Binalarda zaman içinde yapılan tadilatlarda, yığma binalarda iç bölme duvarı kaldırılmasıyla, taşıyıcı duvarların düşeyde sürekliliği bozulmuştur. Binanın kat adedi, mesnetlenmemiş duvar uzunlukları ve kat yükseklikleri gözönüne alındığında, düşeyde süreklilik göstermeyen bu tür iç bölme duvarlarının, gerek düşey yükler ve gerekse yatay yükler bakımından önemli bir belirsizlik oluşturduğu söylenebilir. Dolayısıyla, yapılan tadilatlarla binanın ilk inşa edildiği duruma göre, düşey yük ve deprem yükü taşıma kapasitesinin önemli ölçüde azaldığı ifade edilebilir.

3. Kat İlaveleri:

Binalarda genellikle ayrıntılı bir incelemeye ihtiyaç duyulmadan, bina cephesindeki pencere düzeninin ve süslemelerin değişikliğinden, kat ilaveleri kolayca belirlenebilmektedir. Bu husus, ilave katların gereken özenle yapılmadığına, duvarların ve pencere boşluklarının üst üste gelmesine itina gösterilmediğine işaret eder. Bu durum, gerek düşey yüklerin ve gerekse deprem yüklerinin karşılanması bakımından önemli bir olumsuzluk oluşturur.

4. Döşemeler:

Döşemelerin bir kısmı ahşap olup, taşıyıcılığının önemli bir kısmını kaybetmiştir. Bazı döşemeler ise çelik profiller ve bu profiller arasında tuğlaların kemerlenme oluşturacak şekilde yerleştirilmesiyle oluşturulan volta türündendir. Bir kısmı da betonarme plak döşemedir. Özellikle zemin katta bazı duvarların kaldırılmasıyla, birinci normal katın bazı döşemelerinin mesnetlenme durumunda değişiklikler ortaya çıkmıştır. Özellikle bir doğrultuda yük aktaran volta döşemelerde bu durum önemlidir. Bilhassa zemin katta ön cephedeki cumbayı konsol biçiminde taşıyan döşemeler, bu tür değişikliklerden daha fazla olumsuz olarak etkilenirler. Bu husus ön cephelerin korunmasında ek bir zorluk olarak ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda verilen değerlendirmeler çerçevesinde, incelenen binaların mevcut taşıyıcı sistemlerinin kullanılarak yenilenmesinin, ön cephe duvarları da dahil olmak üzere, çok güç hatta bazı durumlarda mümkün olmadığı görüşüne ulaşılmıştır.

Prof. Dr. Kadir Güler

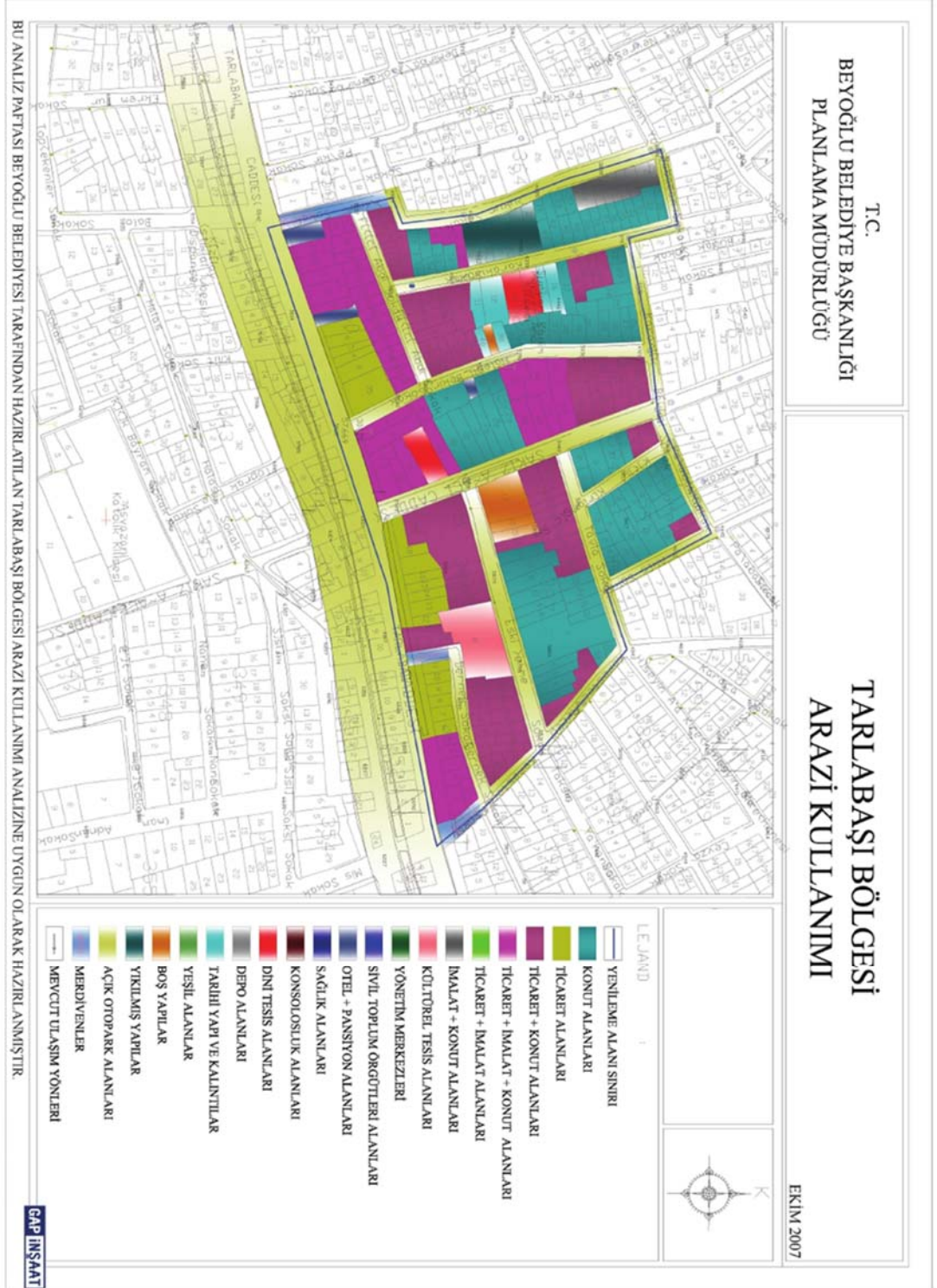
İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Yapı Anabilim Dalı

Prof. Dr. Zekai Celep

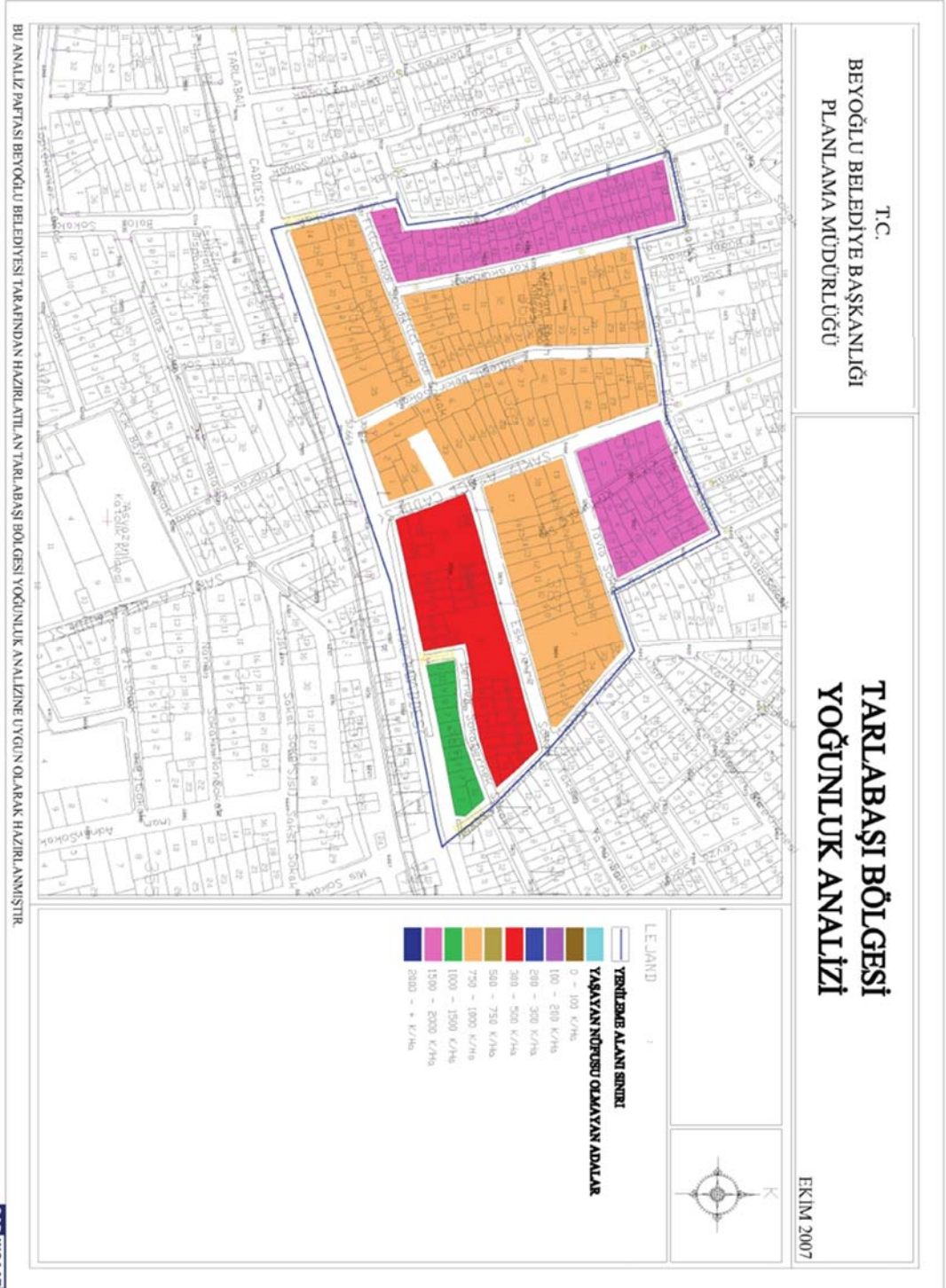


Ek-4 Tarlabası yenileme alanında yapılan analizler

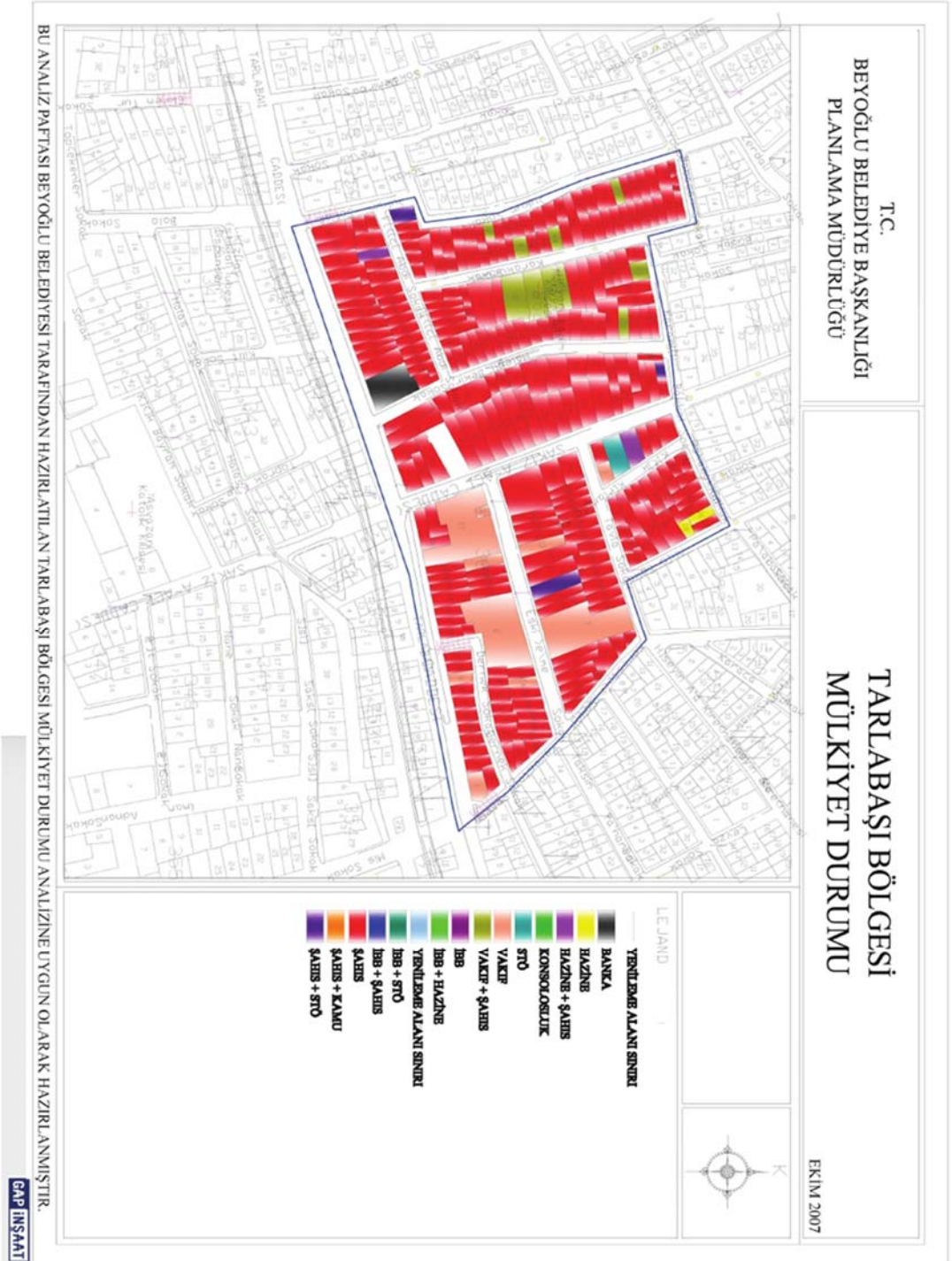
Ek-4A: Arazi kullanımı



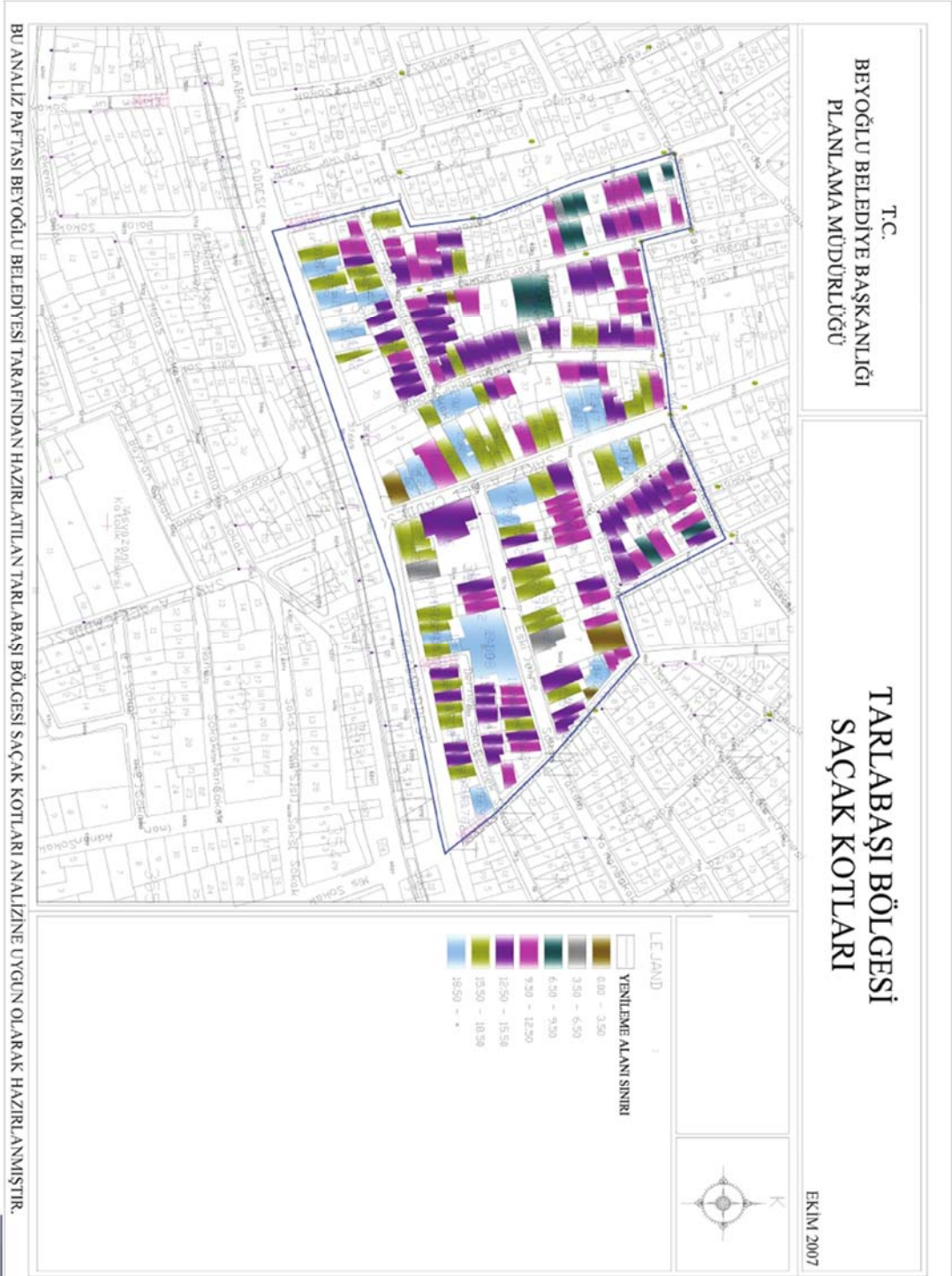
Ek-4C: yoğunluk analizi



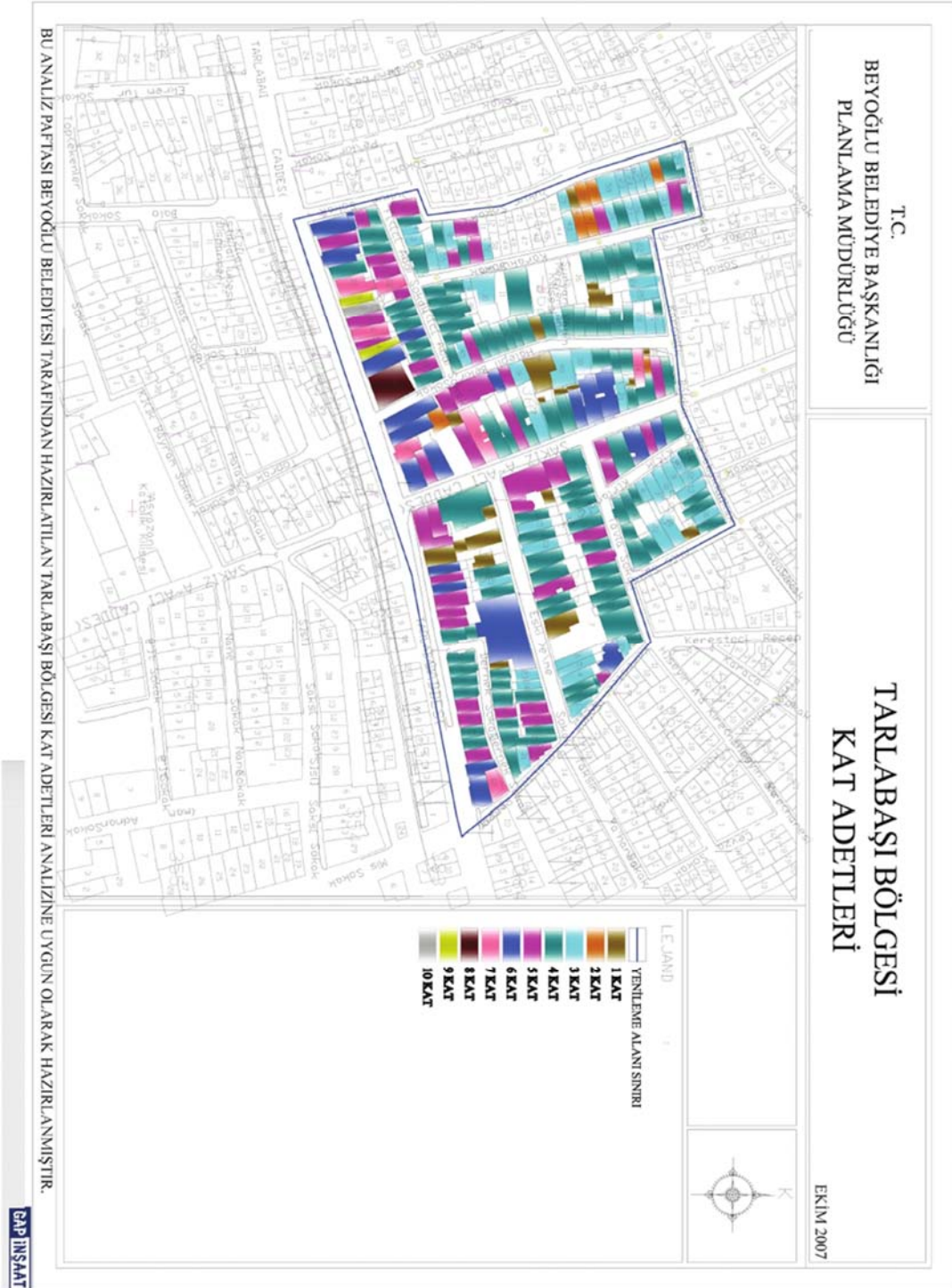
Ek-4D: mülkiyet analizi



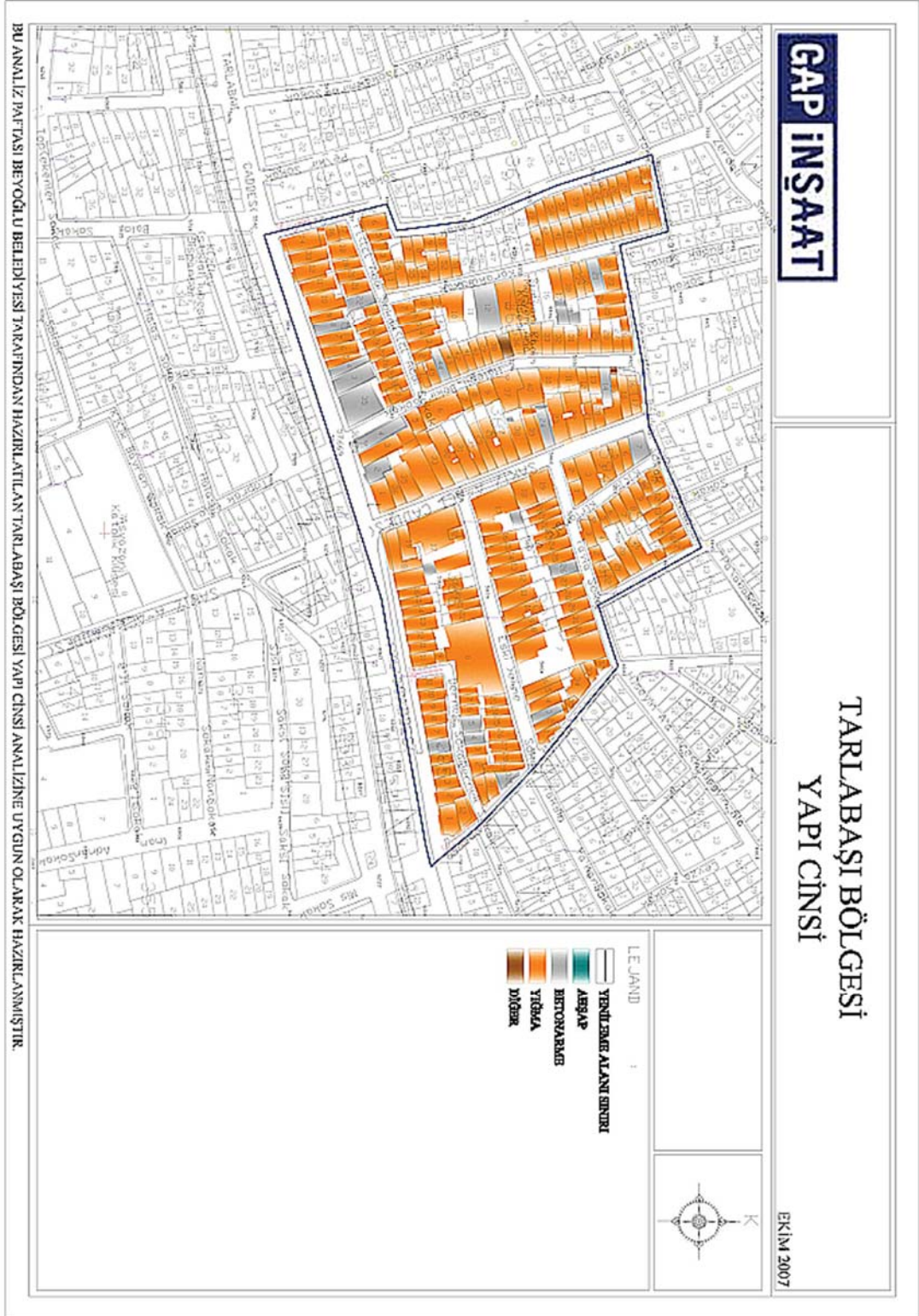
Ek-4E: Saçak kotları



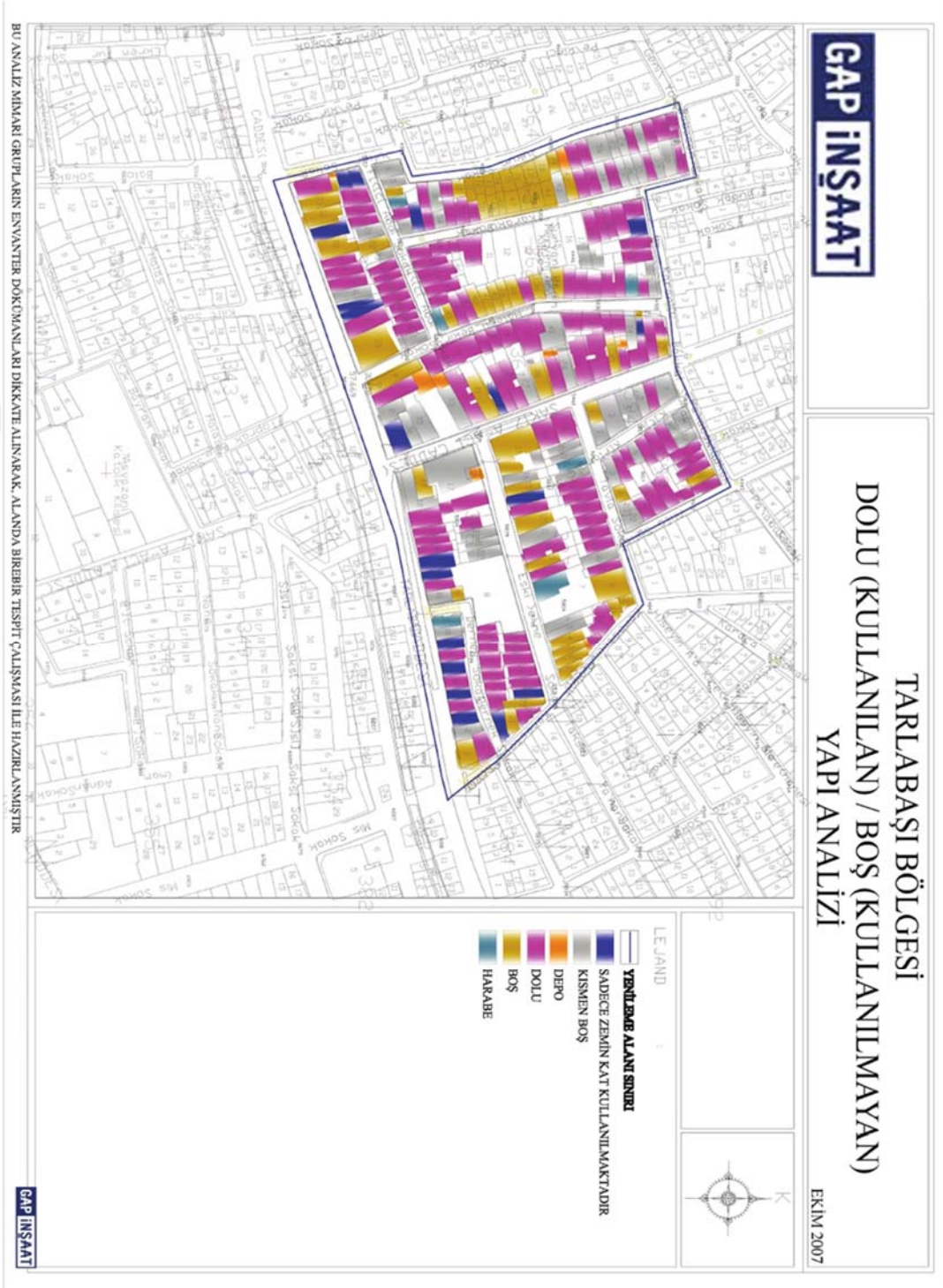
Ek-4F: Kat adetleri



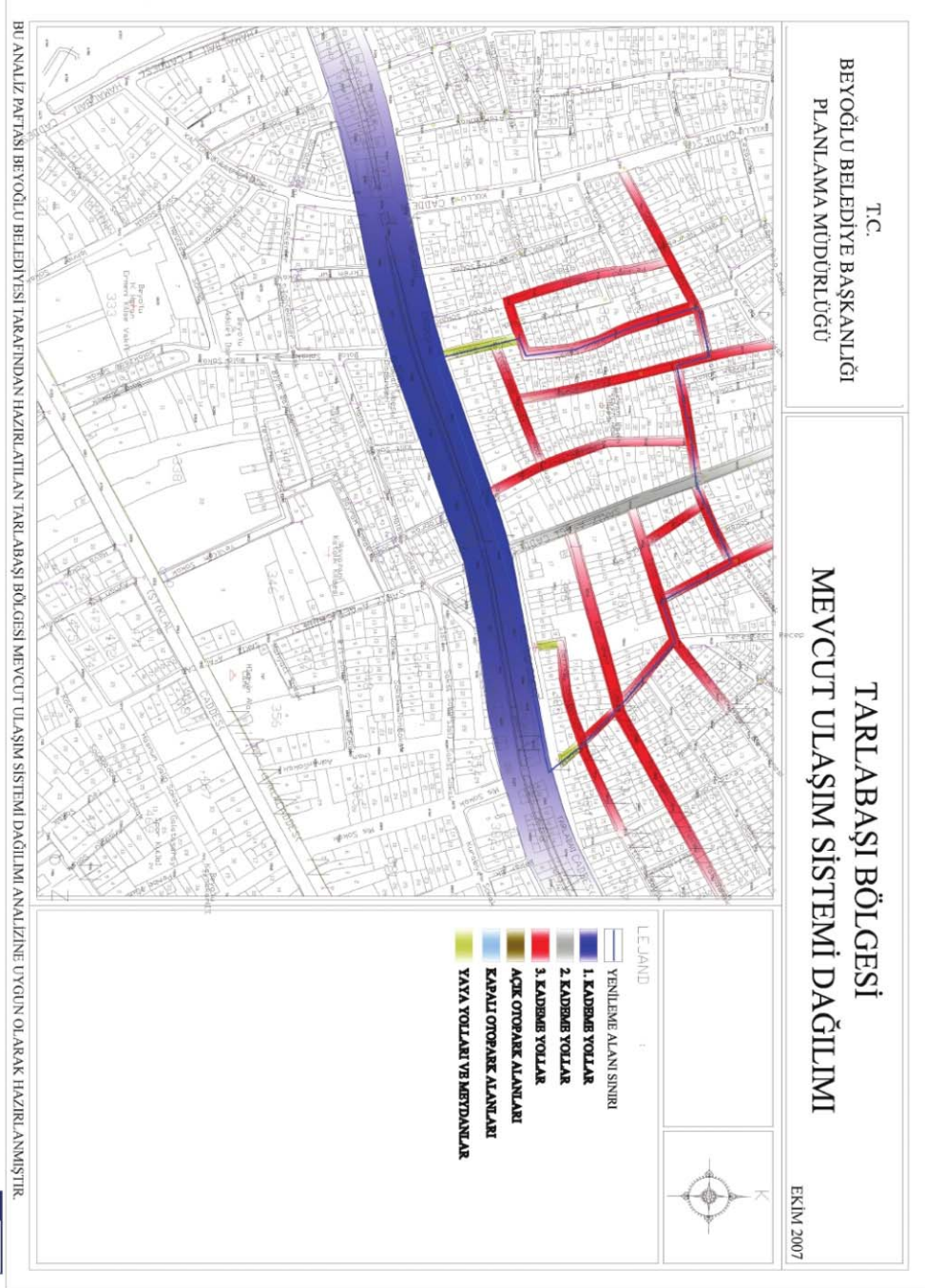
Ek-4G YAPI Cinsi



Ek-4H Yapıların Dolu Boş Analizi

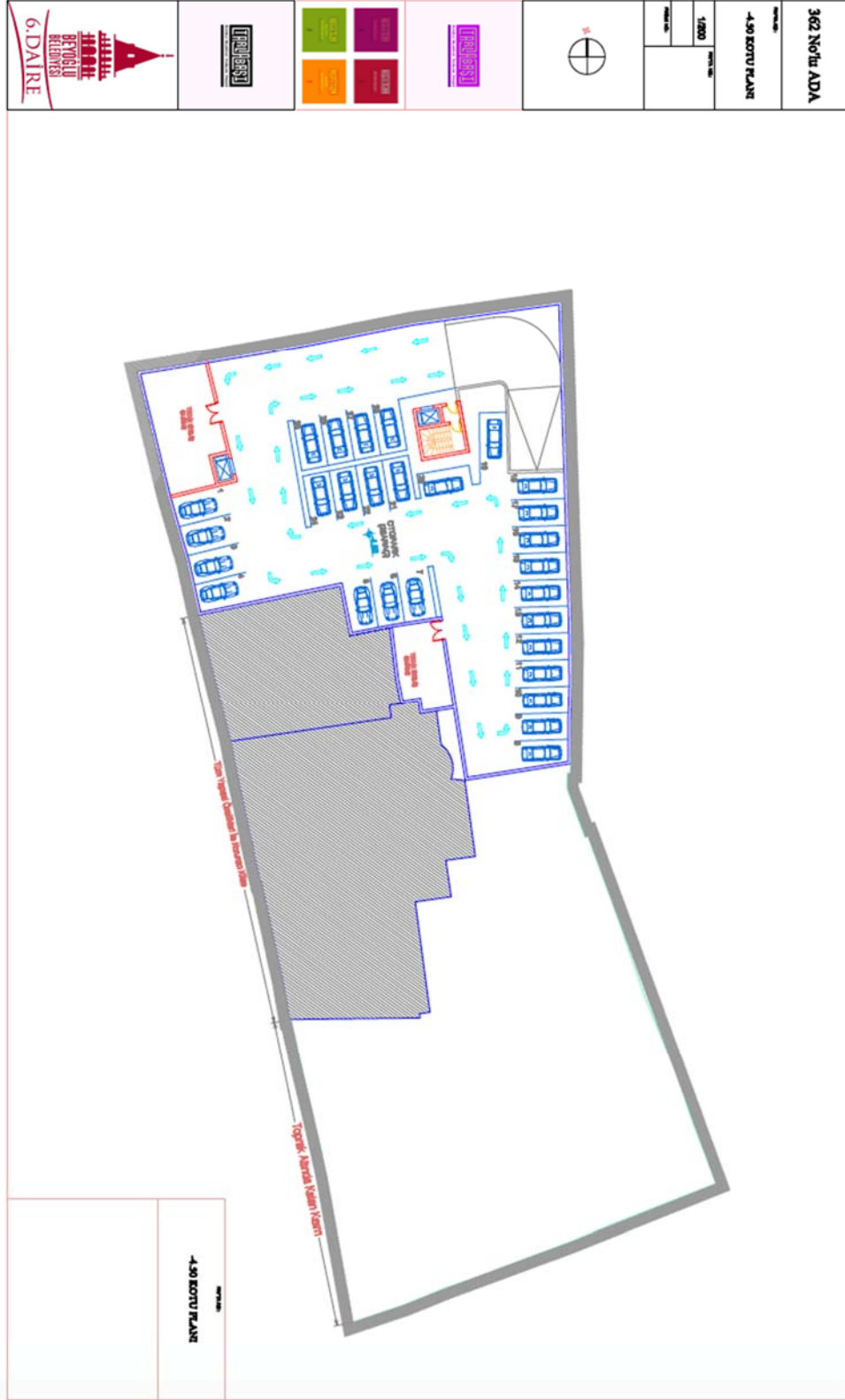


Ek-4I Mevcut Ulaşım Sistemi



Ek-5: 362 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit Ve Görünüşler

362 Ada, -4.90 Kot Planı



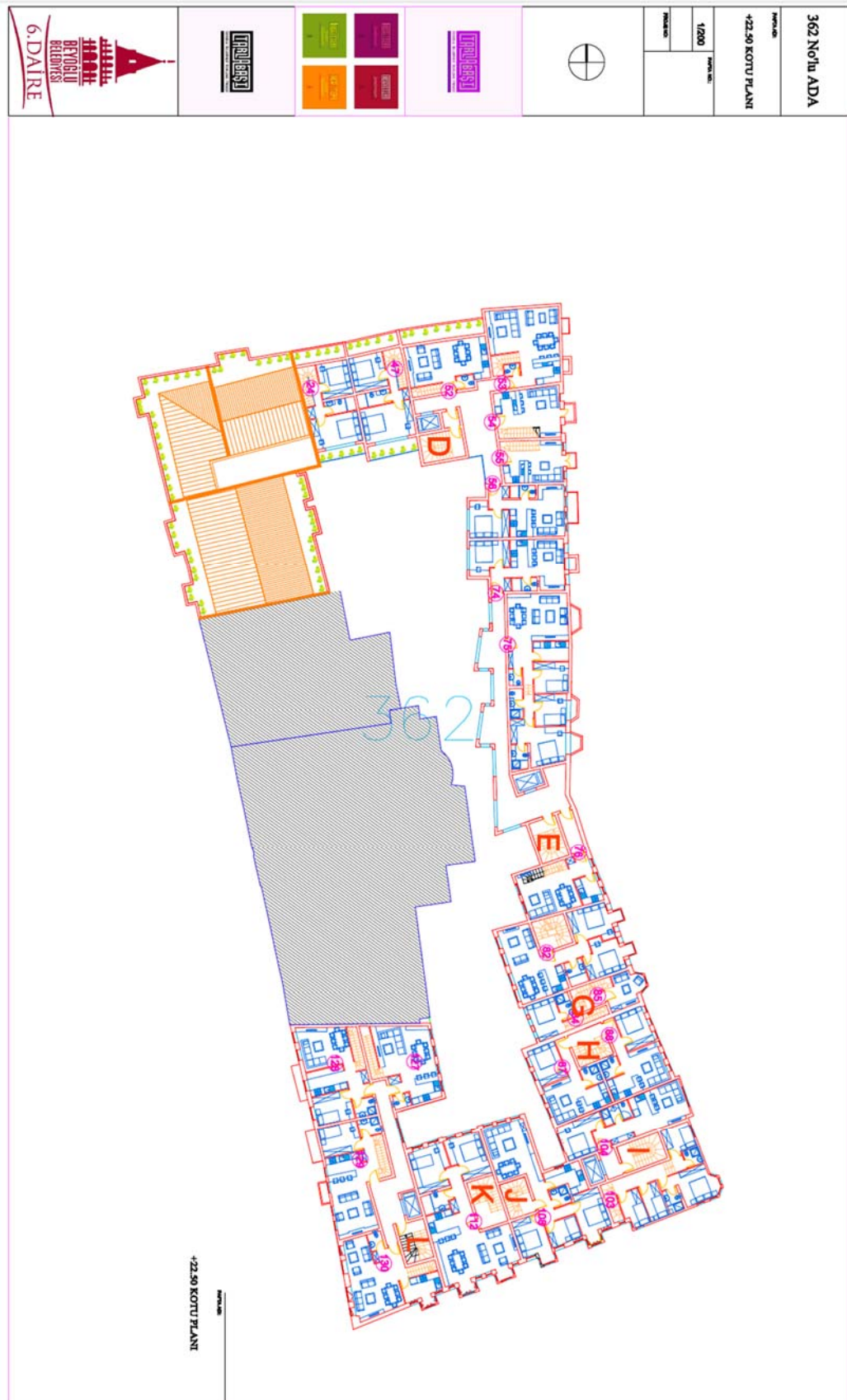
[41]

362 Ada, +1.50 Kot Planı



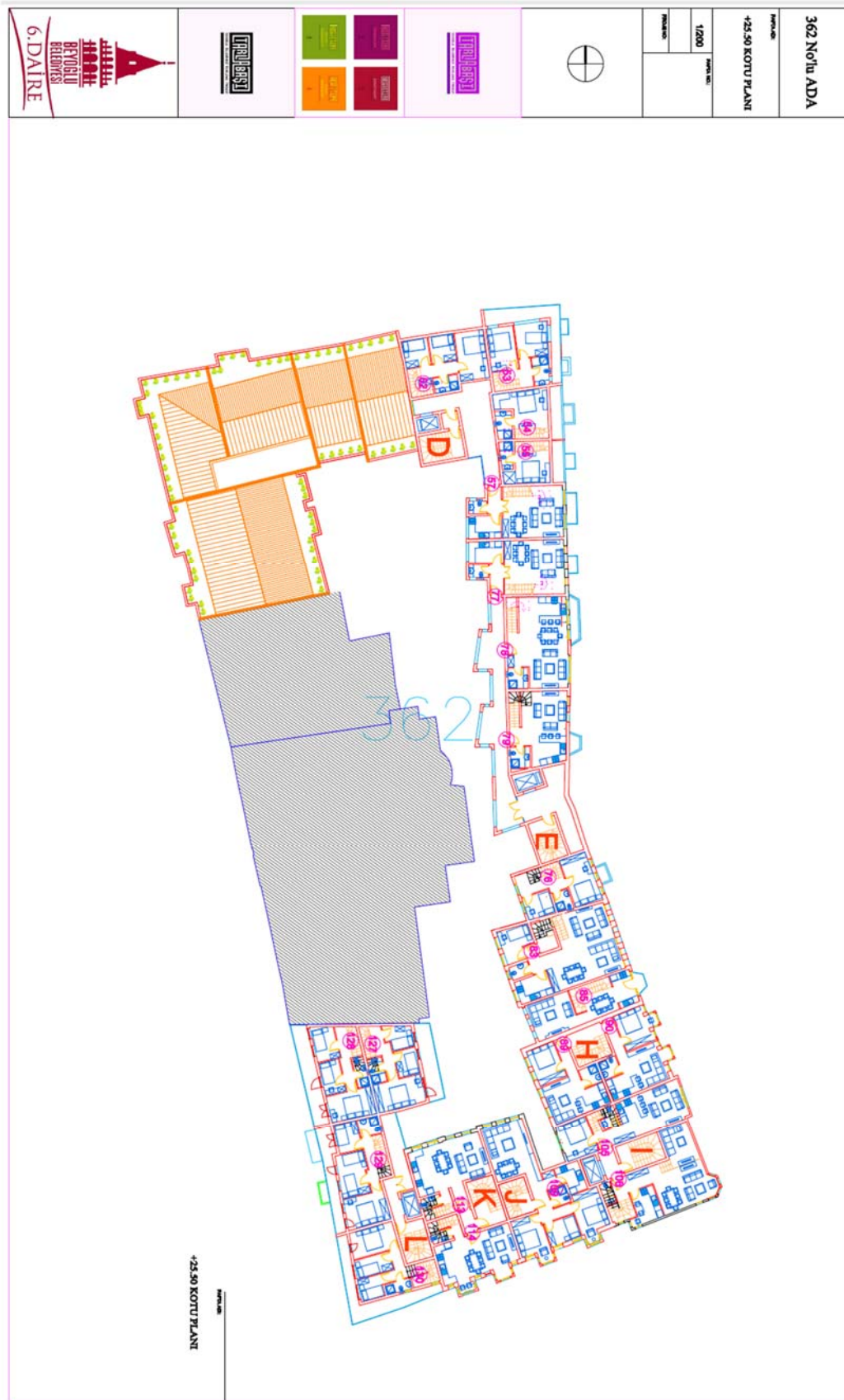
[41]

362 Ada, +22.50 Kot Planı



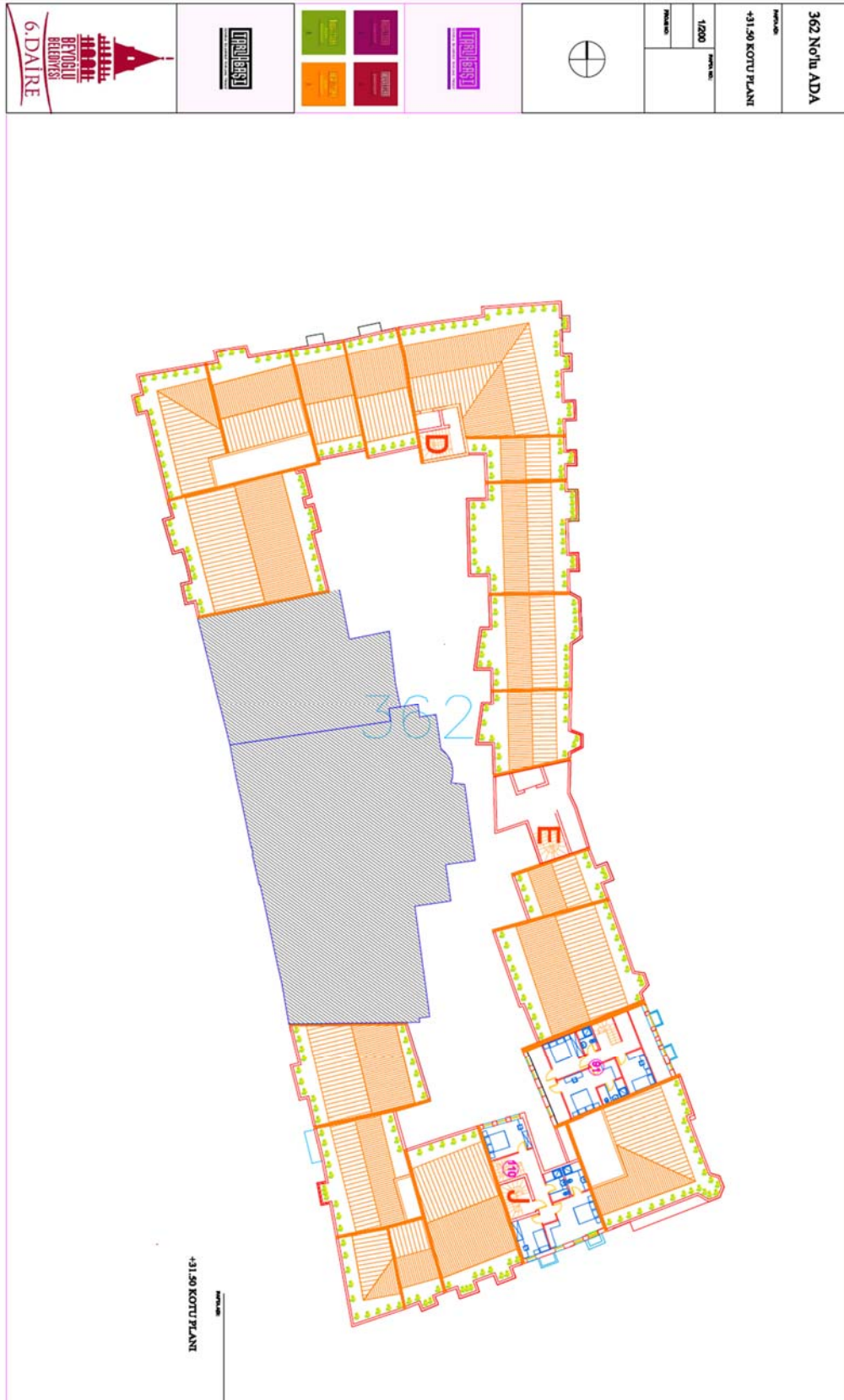
[41]

362 Ada, +25.50 Kot Planı



[41]

362 Ada, +31.50 Kot Planı



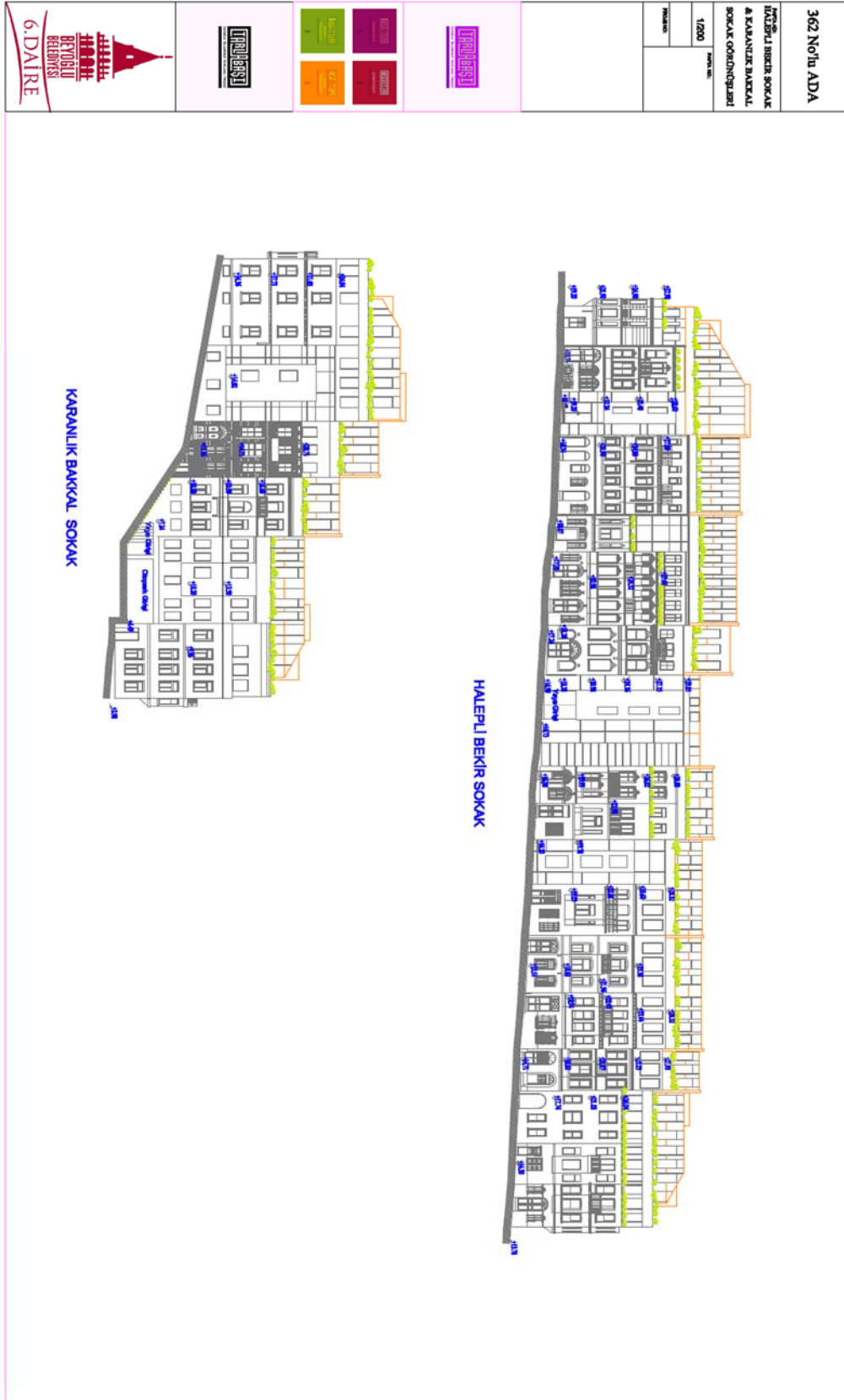
[41]

362 Ada Kesit



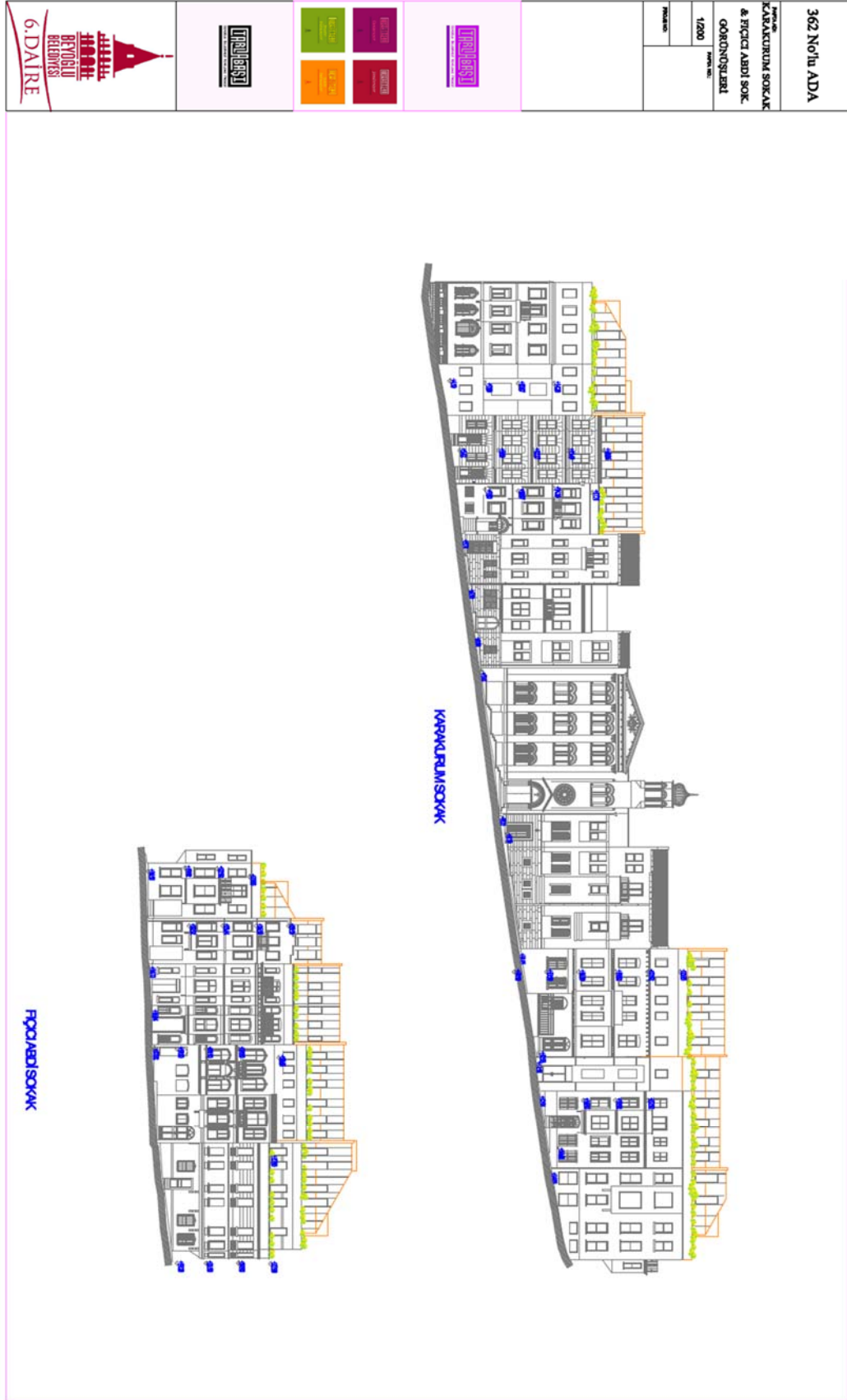
[41]

362 Ada Görünüşler



[41]

362 Ada Görünüşler



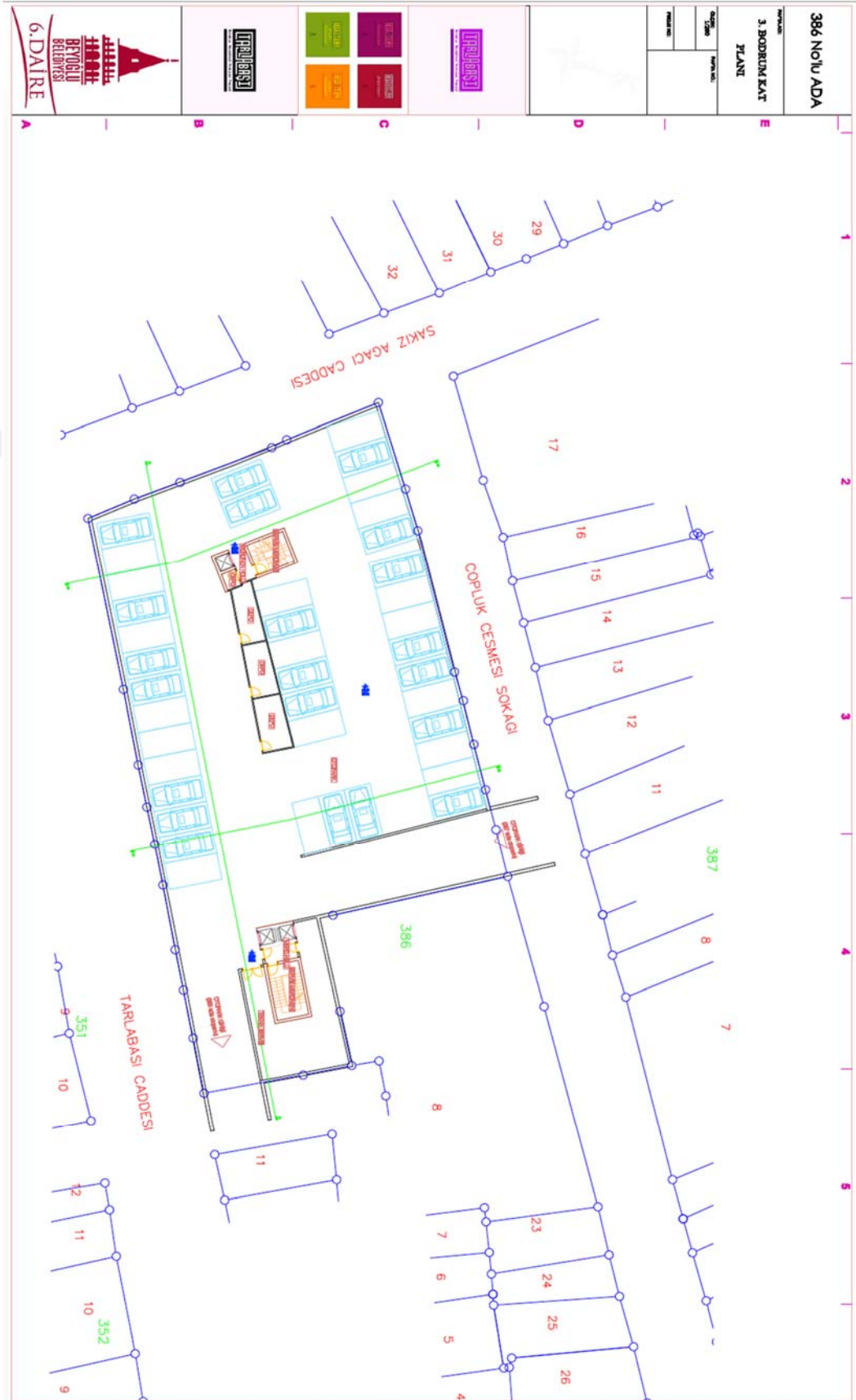
[41]

Ek-6: 386 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler
386 Ada 4.Bodrum Kat Planı



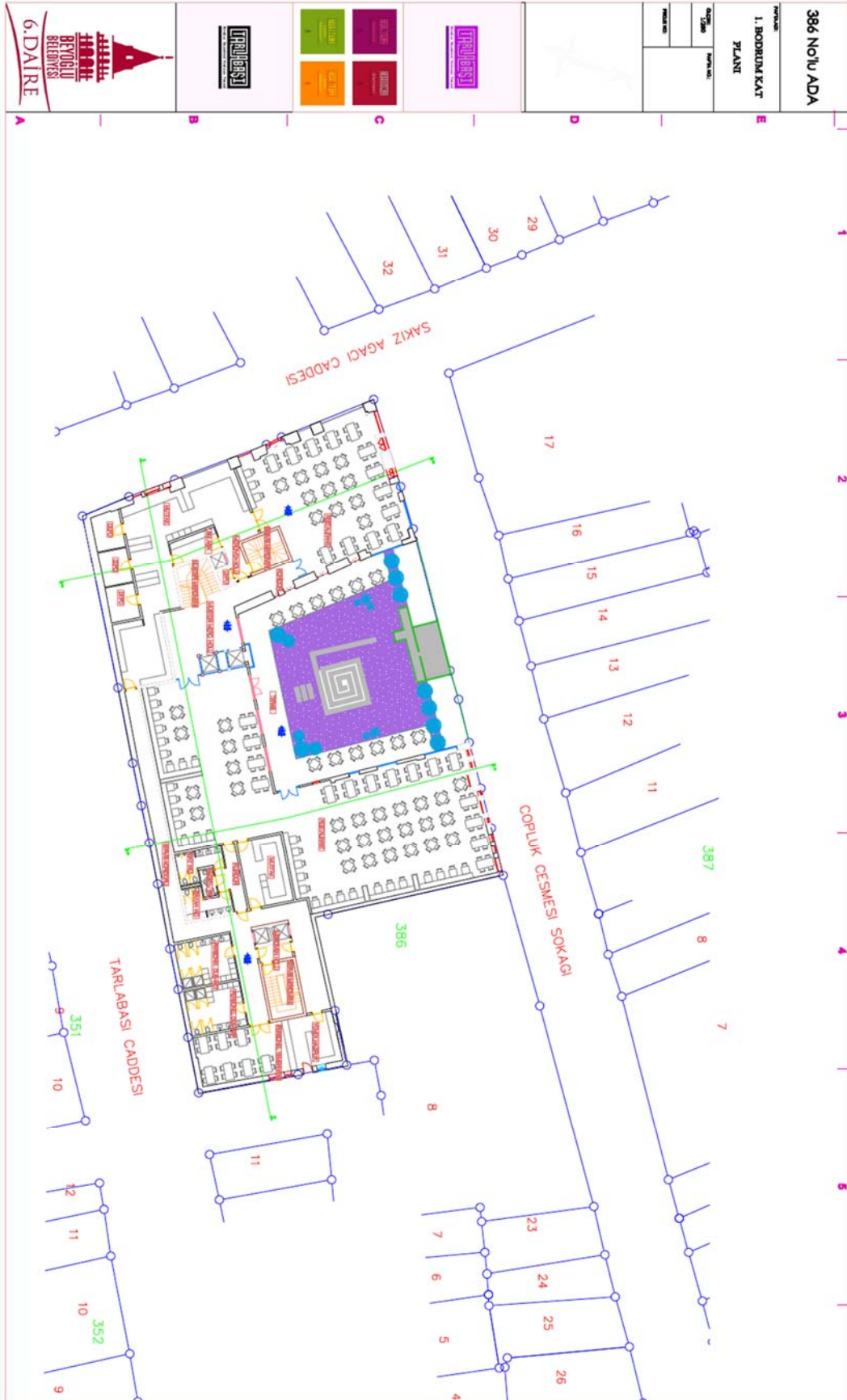
[41]

386 Ada 3. Bodrum Kat Planı



[41]

386 Ada 1. Bodrum Kat Planı



[41]

386 Ada Zemin Kat Planı



[41]

386 Ada 1.Kat Planı



[41]

386 Ada 2.Kat Planı



[41]

386 Ada 4.Kat Planı



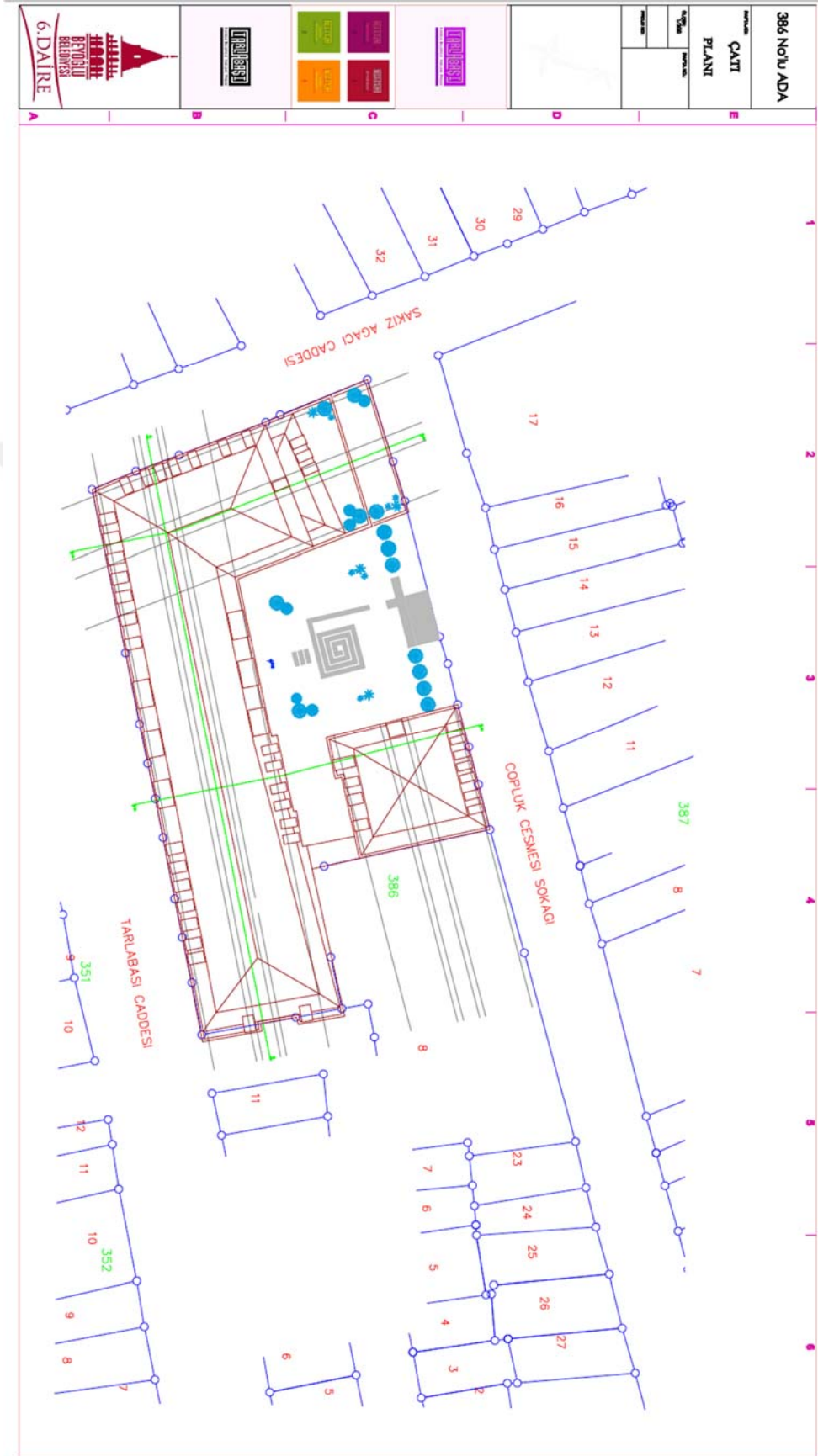
[41]

386 Ada Çatı Kat Planı



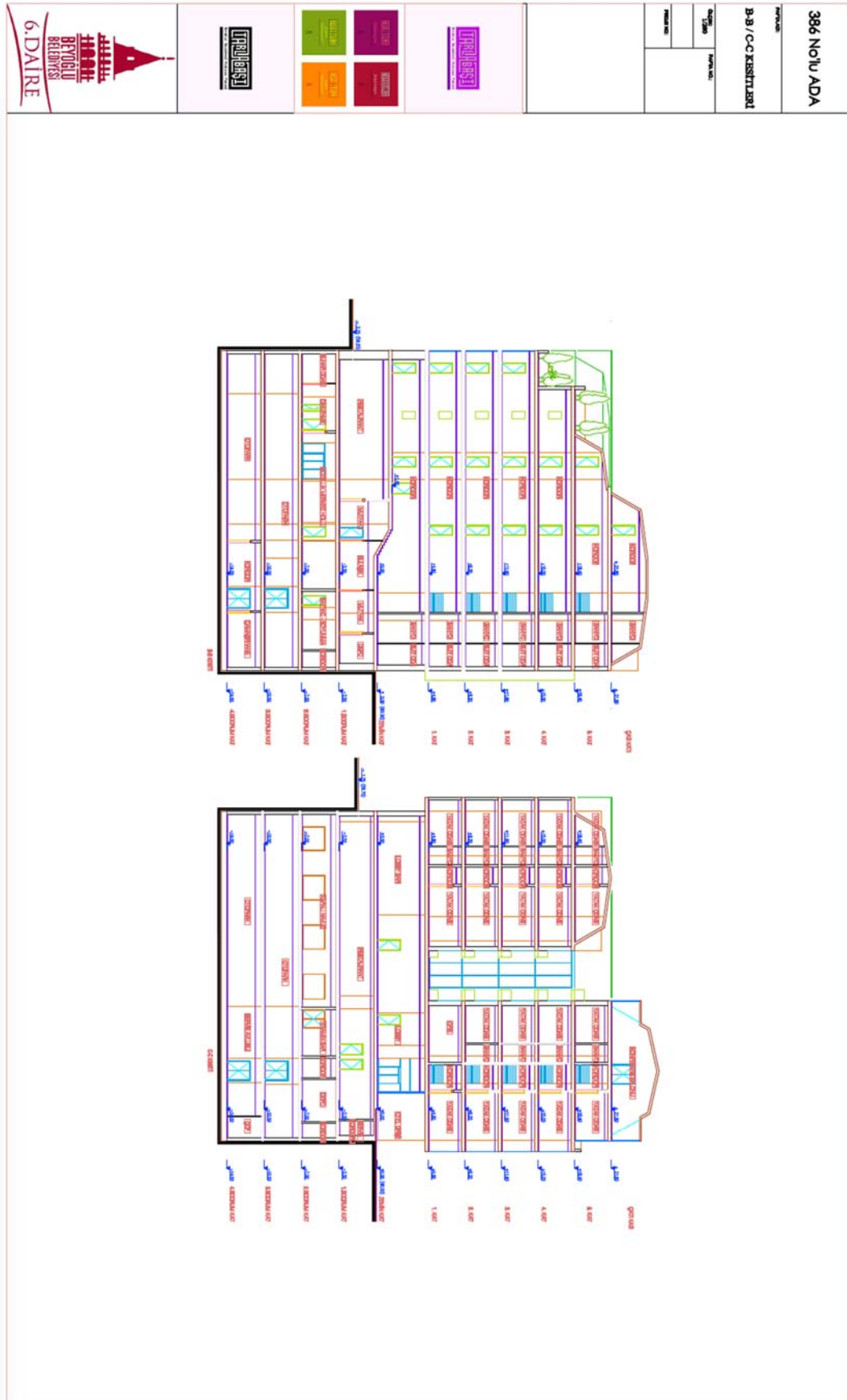
[41]

386 Ada Çatı Planı



[41]

386 Ada BB ve CC Kesiti



[41]

386 Ada Siluetleri



[41]

Ek-7: 361 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler
361-B Ada Vaziyet Planı



[41]

361-B Ada 1.Bodrum Kat Planı



[41]

361-B Ada 1. Kat Planı



[41]

361-B Ada 2. Kat Planı



[41]

361-B Ada 4. Kat Planı



[41]

361-B Ada 5. Kat Planı



[41]

361-B Ada 6. Kat Planı



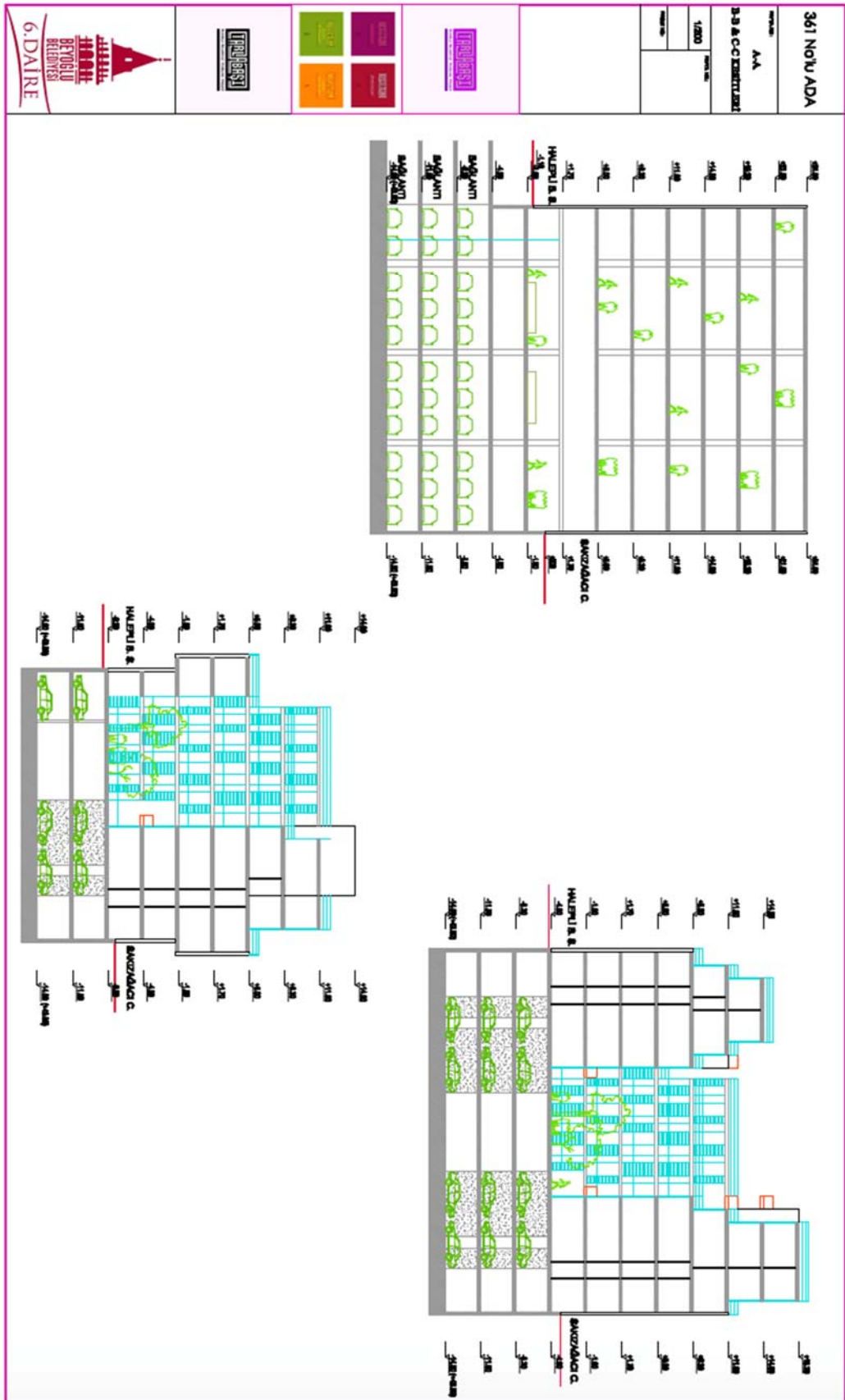
[41]

361-B Ada Çatı Kat Planı



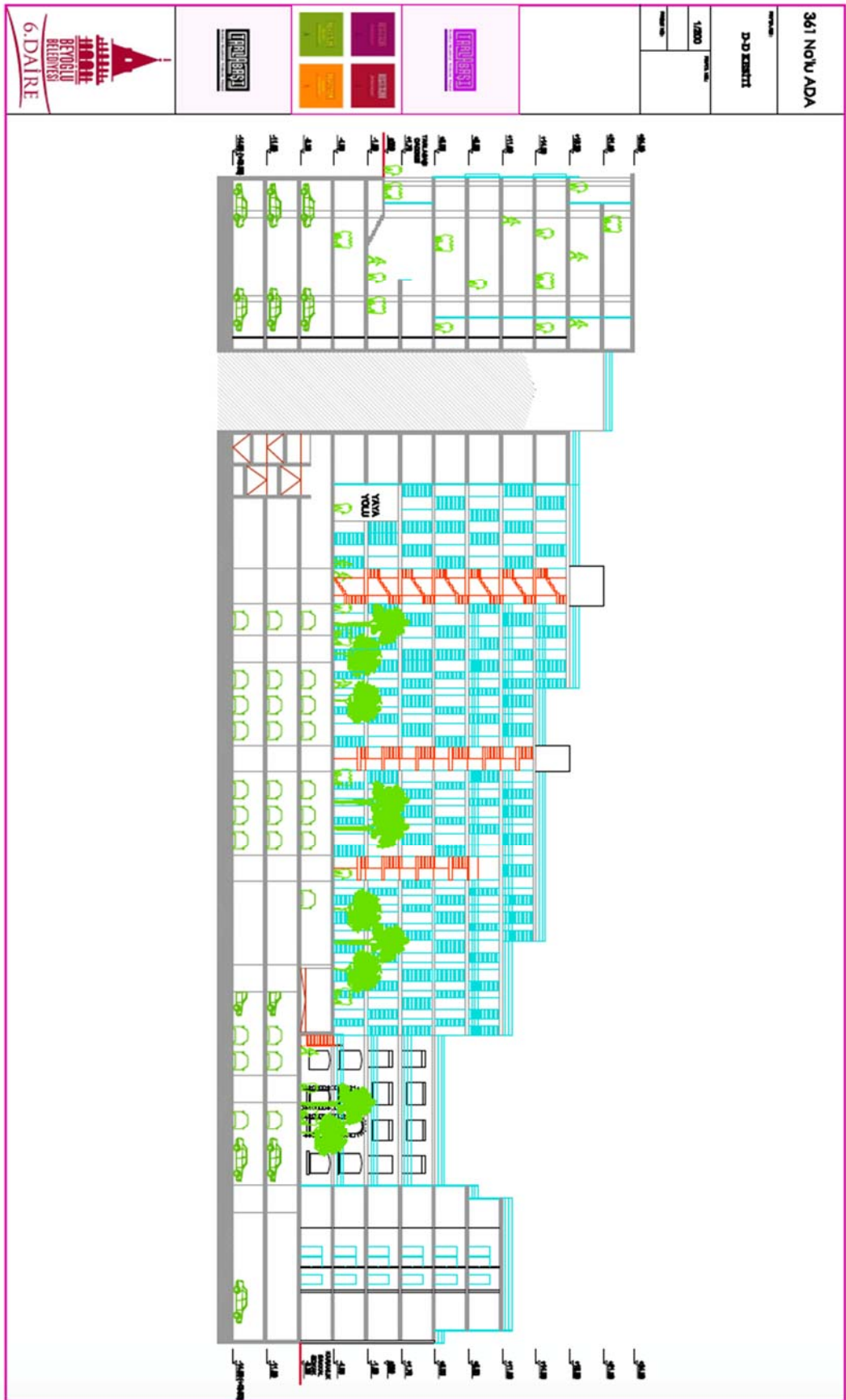
[41]

361-B Ada AA, BB, CC kesitleri



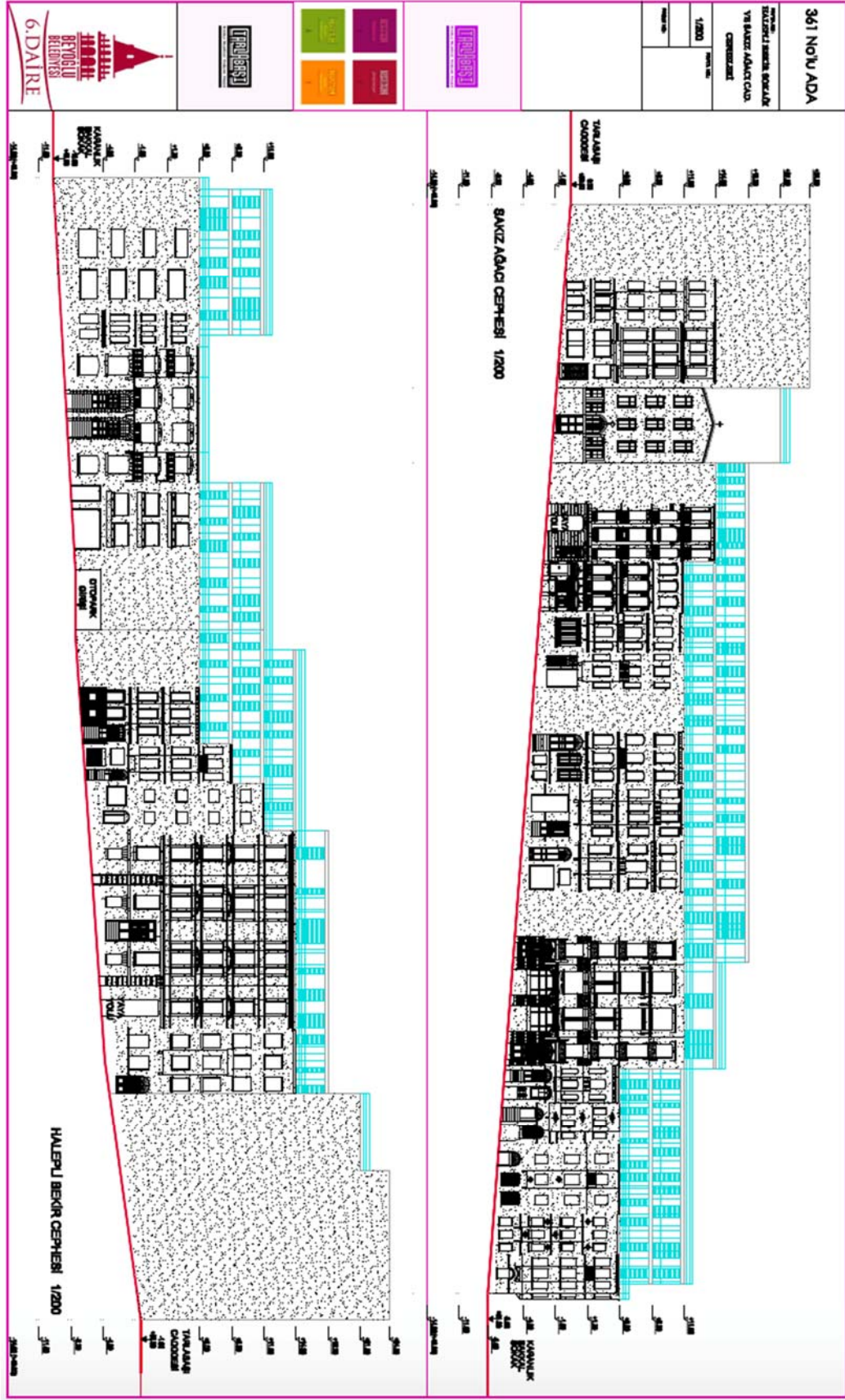
[41]

361-B Ada DD Kesiti



[41]

361-B Ada Siluetleni



[41]

Ek-8: 387 Ada 2007 Onaylı Avan Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler
387 Ada 3.Bodrum Kat Planı



[41]

387 Ada 2.Bodrum Kat Planı



[41]

387 Ada 1.Bodrum Kat Planı



[41]

387 Ada Bahçe Kat Planı



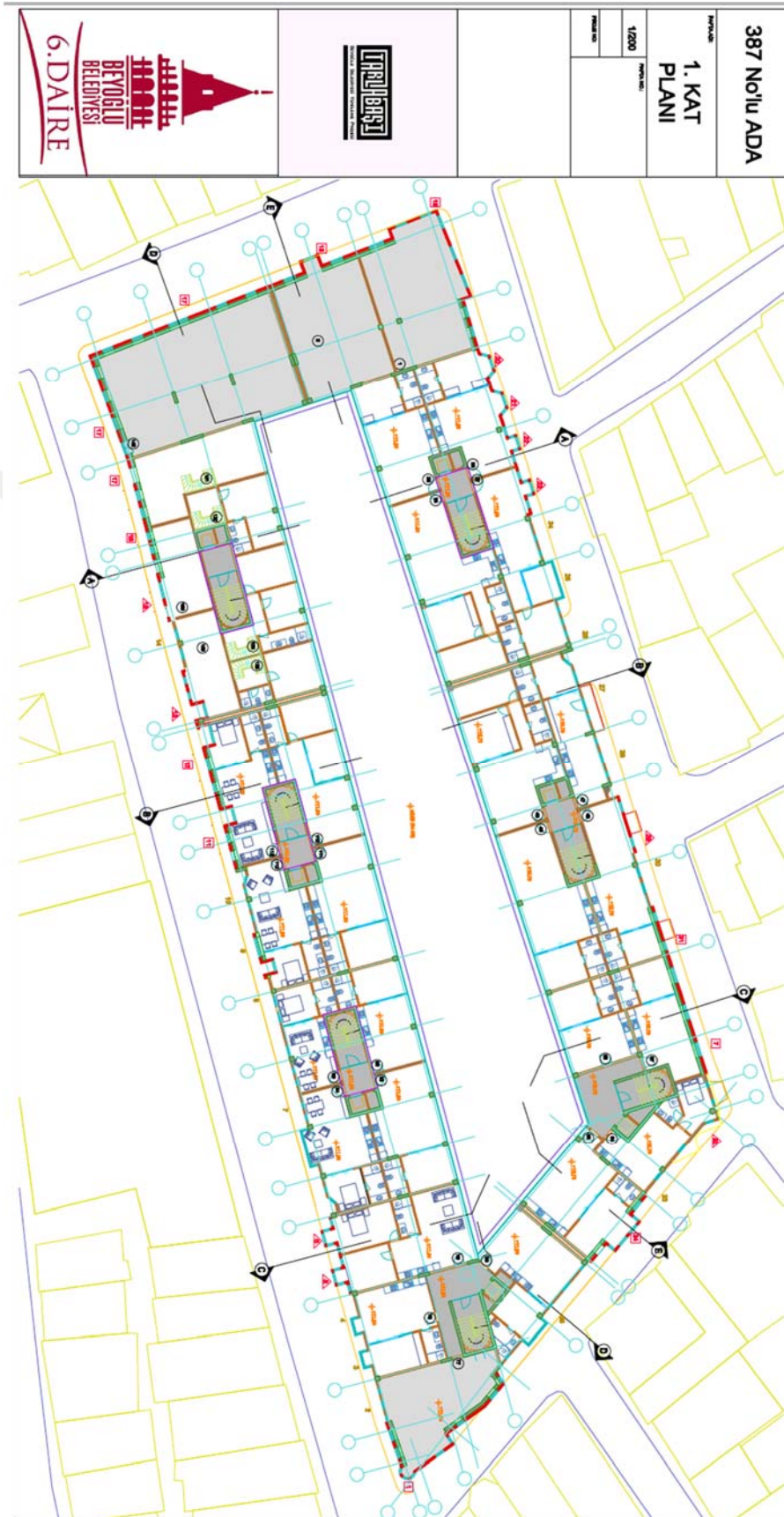
[41]

387 Ada Giriş Kat Planı



[41]

387 Ada 1.Kat Planı



[41]

387 Ada 2.Kat Planı



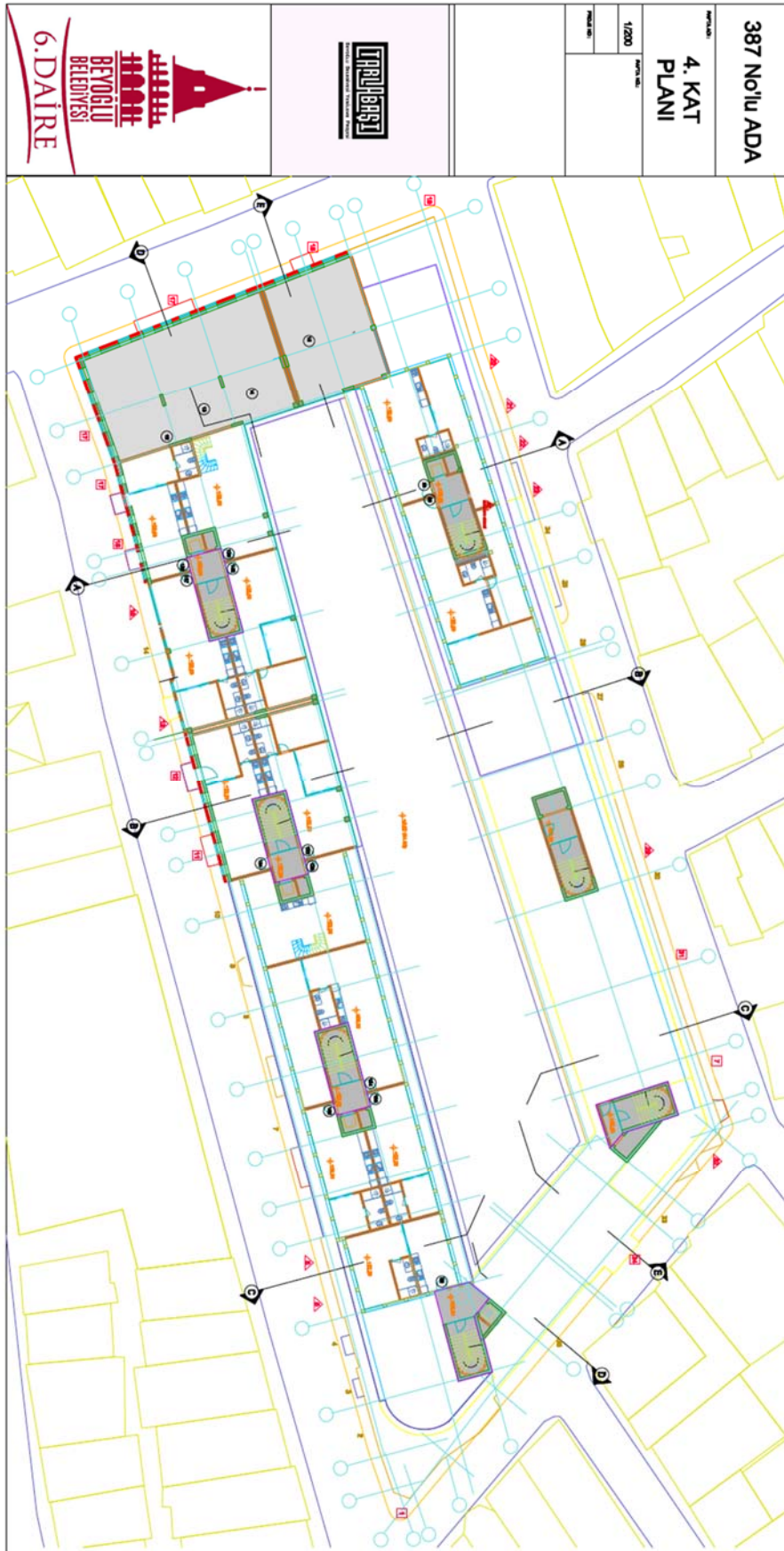
[41]

387 Ada 3.Kat Planı



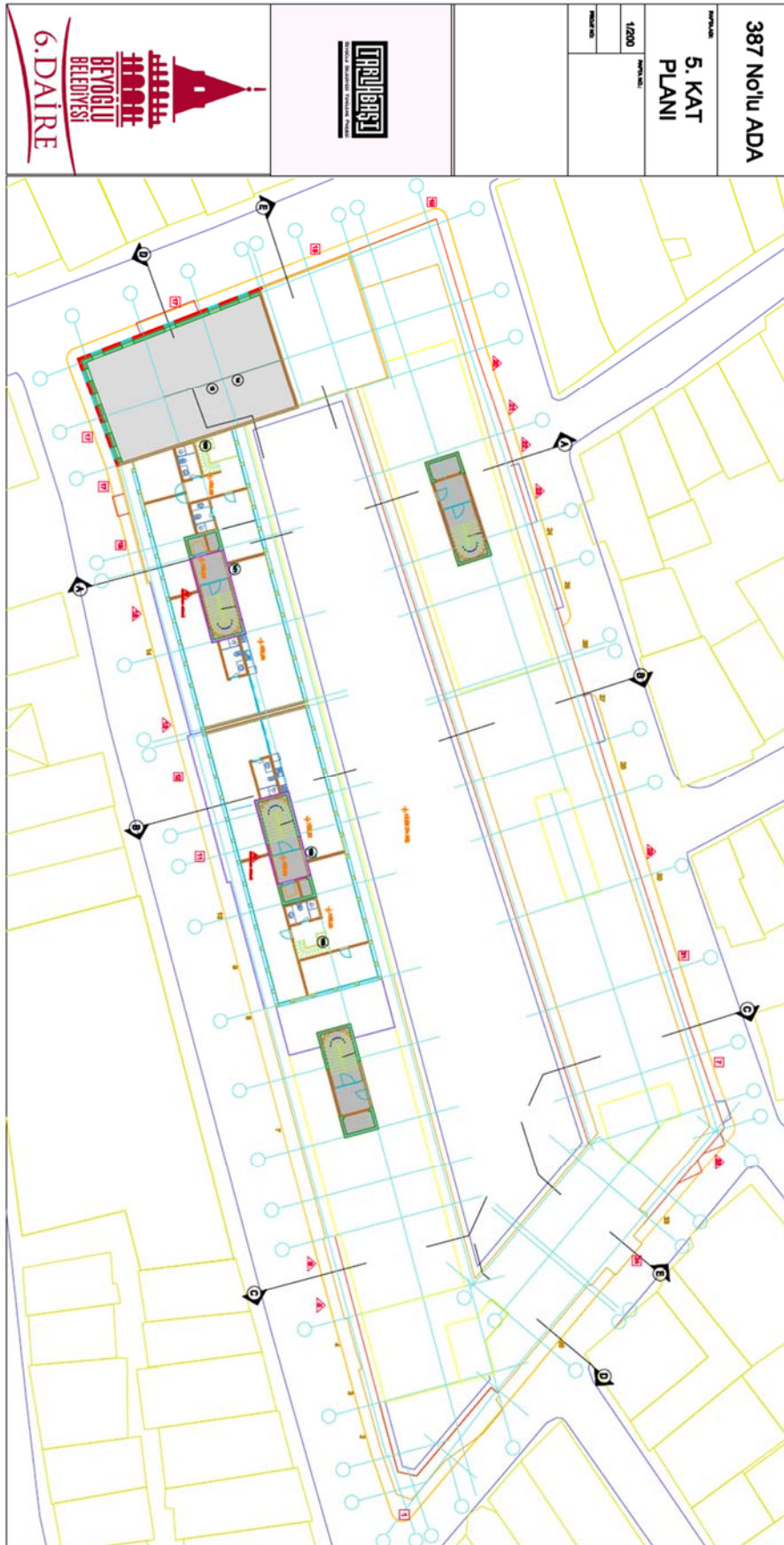
[41]

387 Ada 4.Kat Planı



[41]

387 Ada 5.Kat Planı



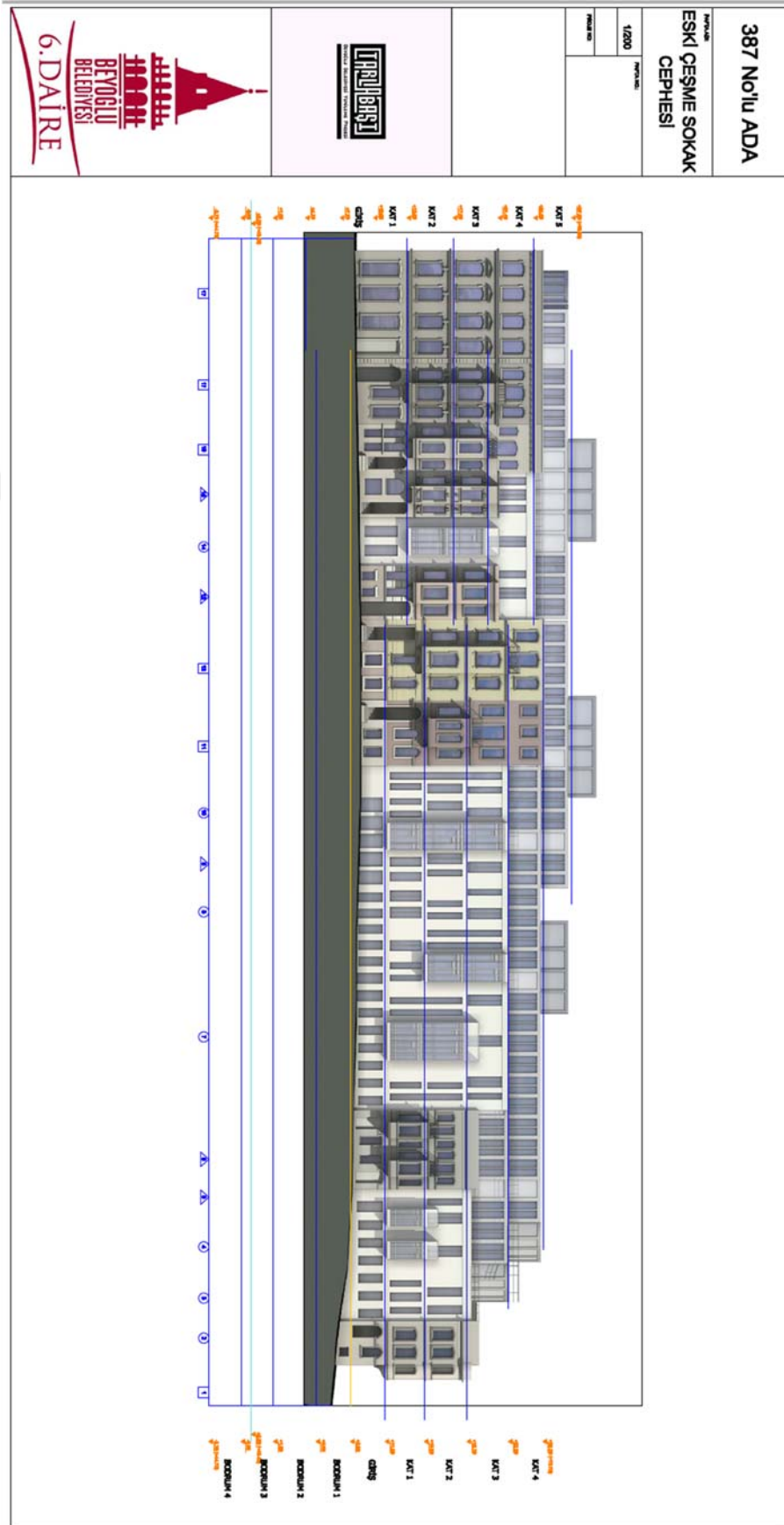
[41]

387 Ada Siluetleni



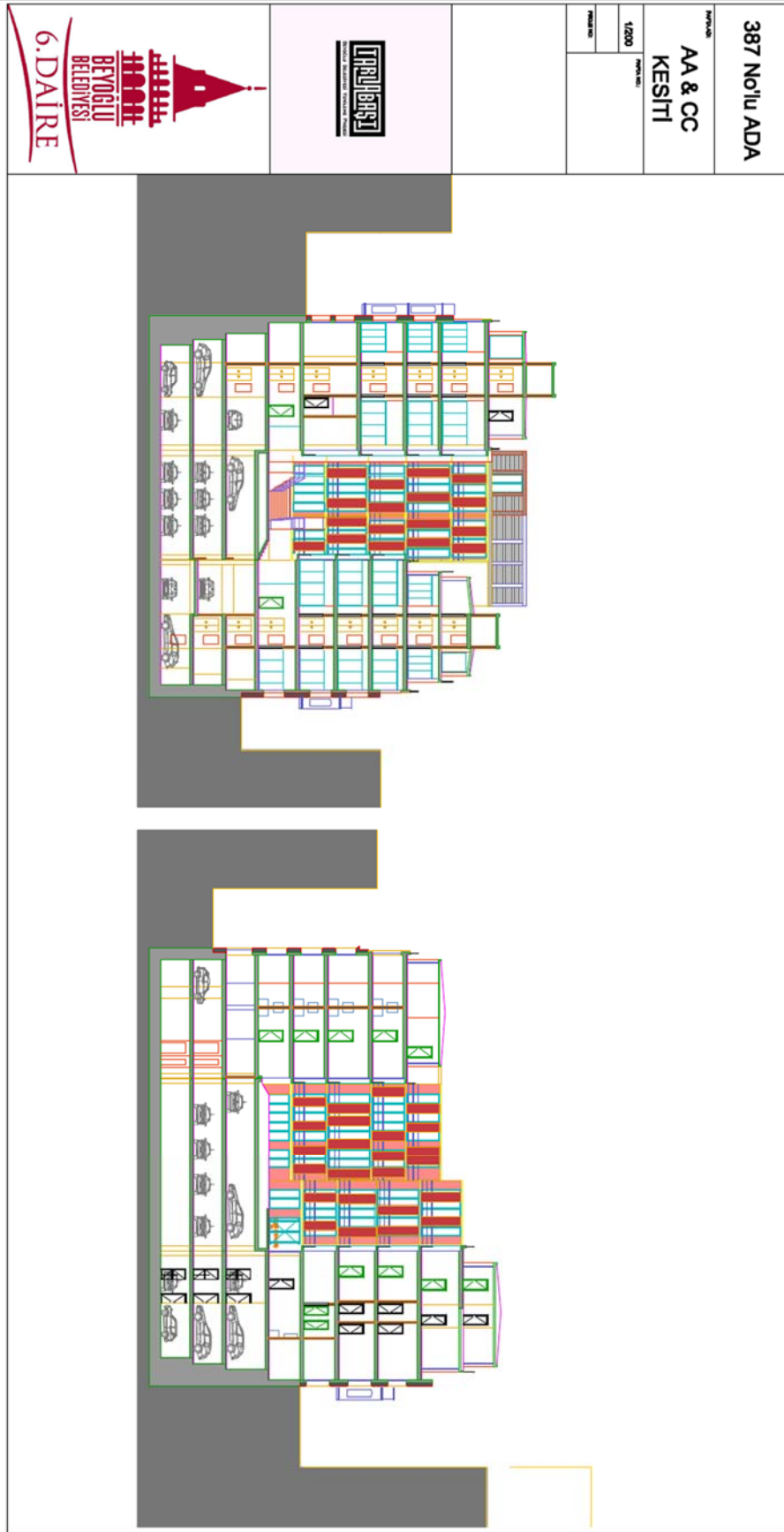
[41]

387 Ada Siluetleri



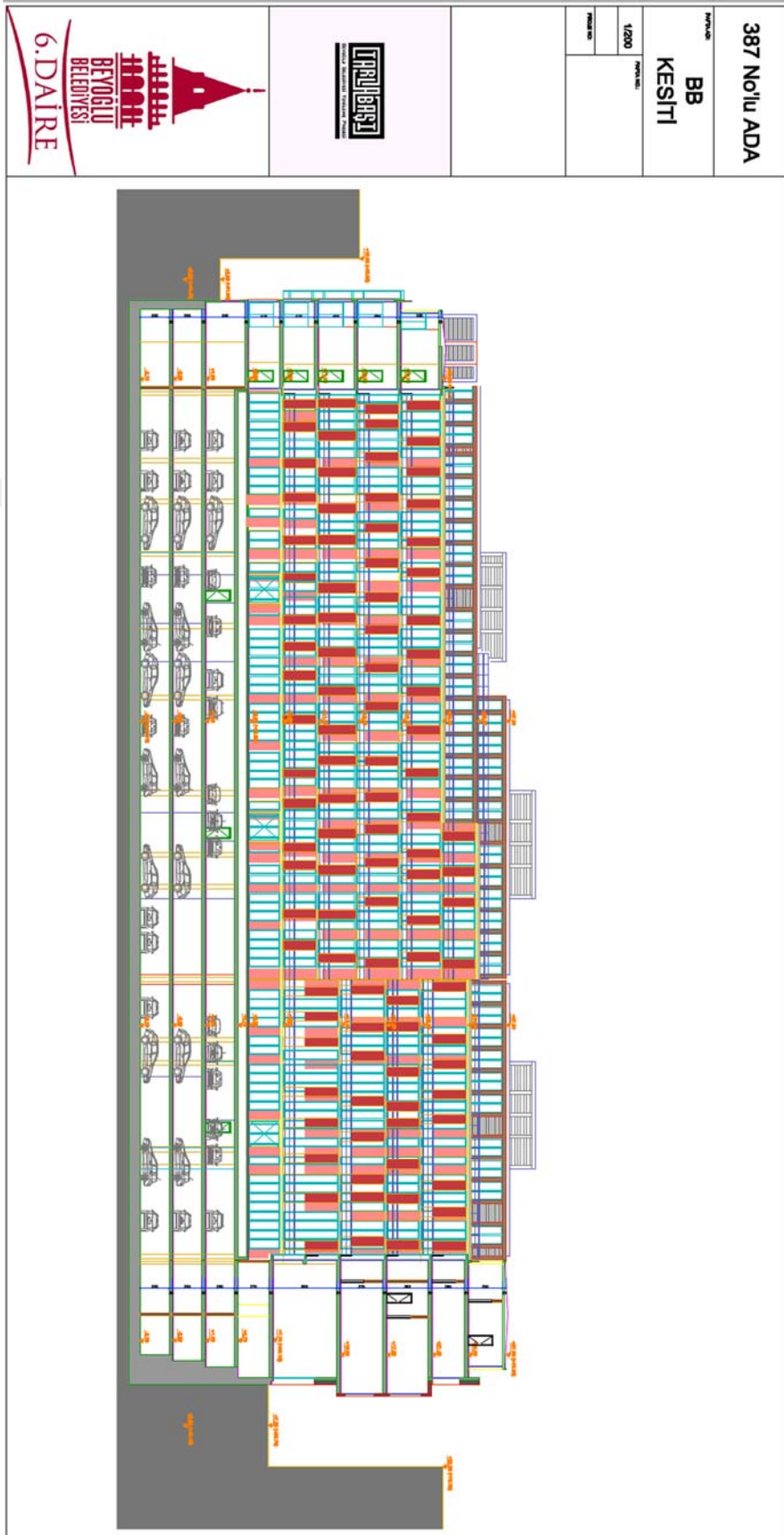
[41]

387 Ada AA, CC Kesitleri



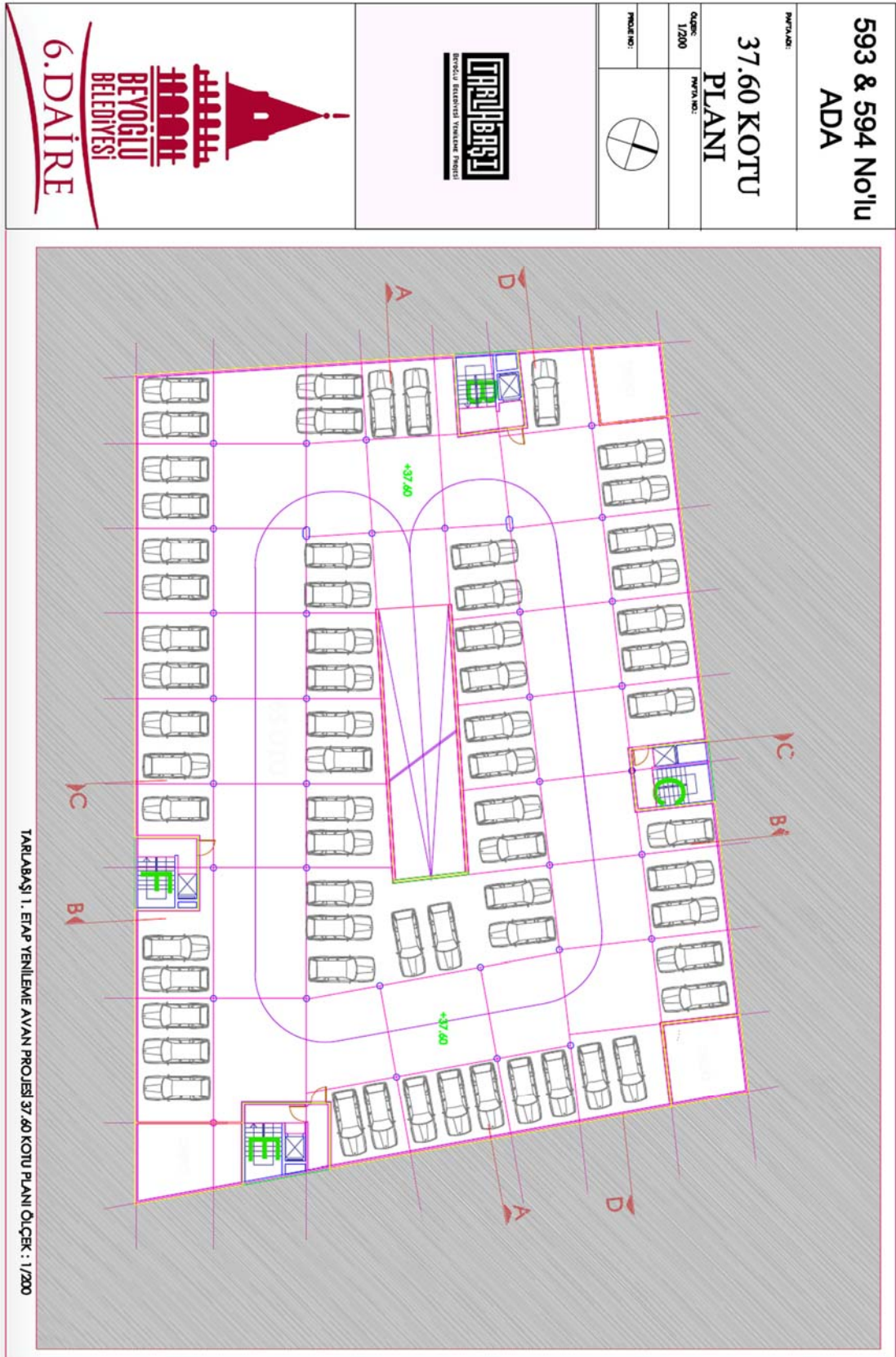
[41]

387 Ada BB Kesitleri



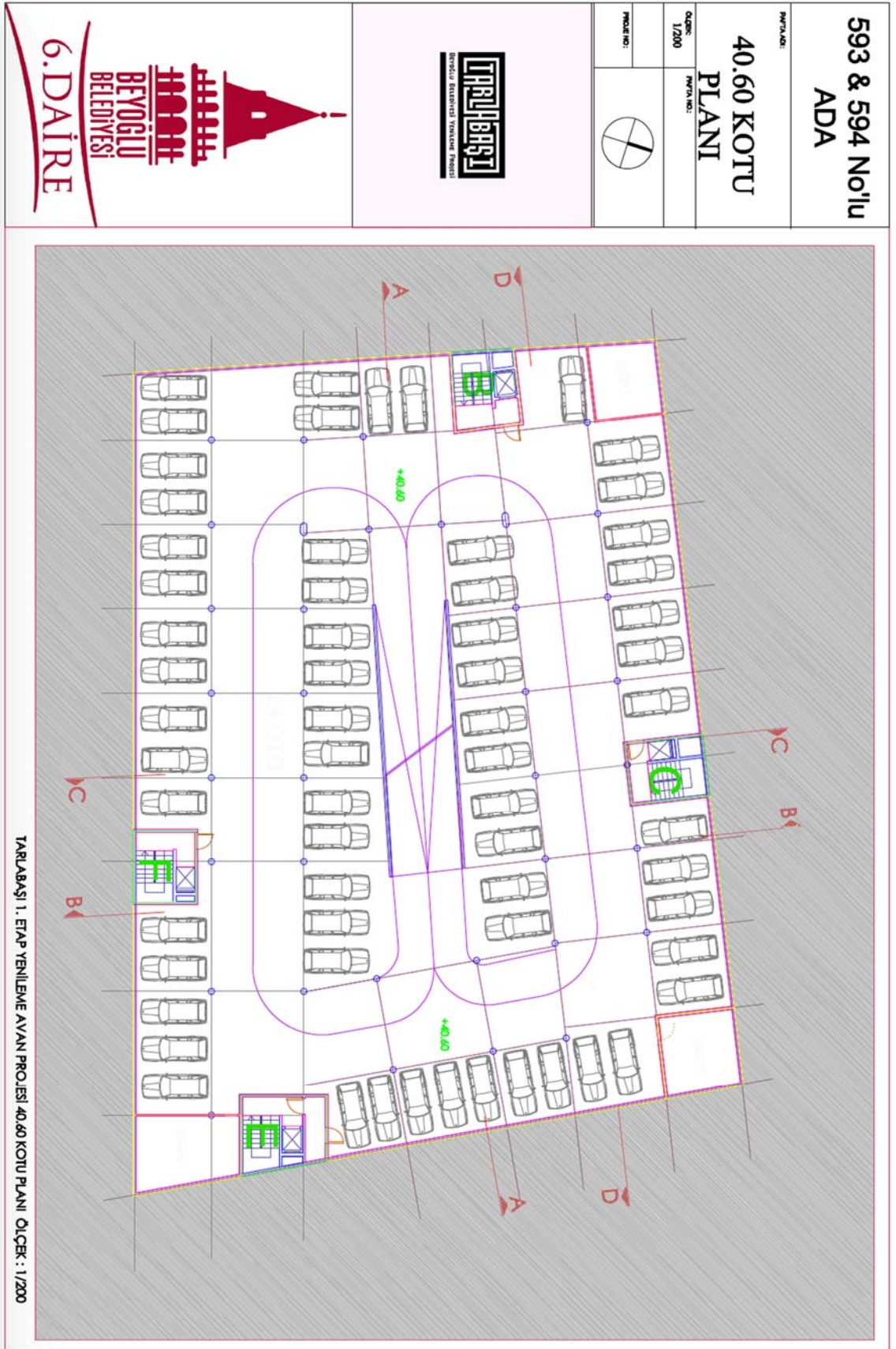
[41]

Ek-9: 593-594 Ada 2007 Onaylı Avana Projesi, Plan, Kesit, Görünüşler
593-594 Ada +37.60 kot Planı

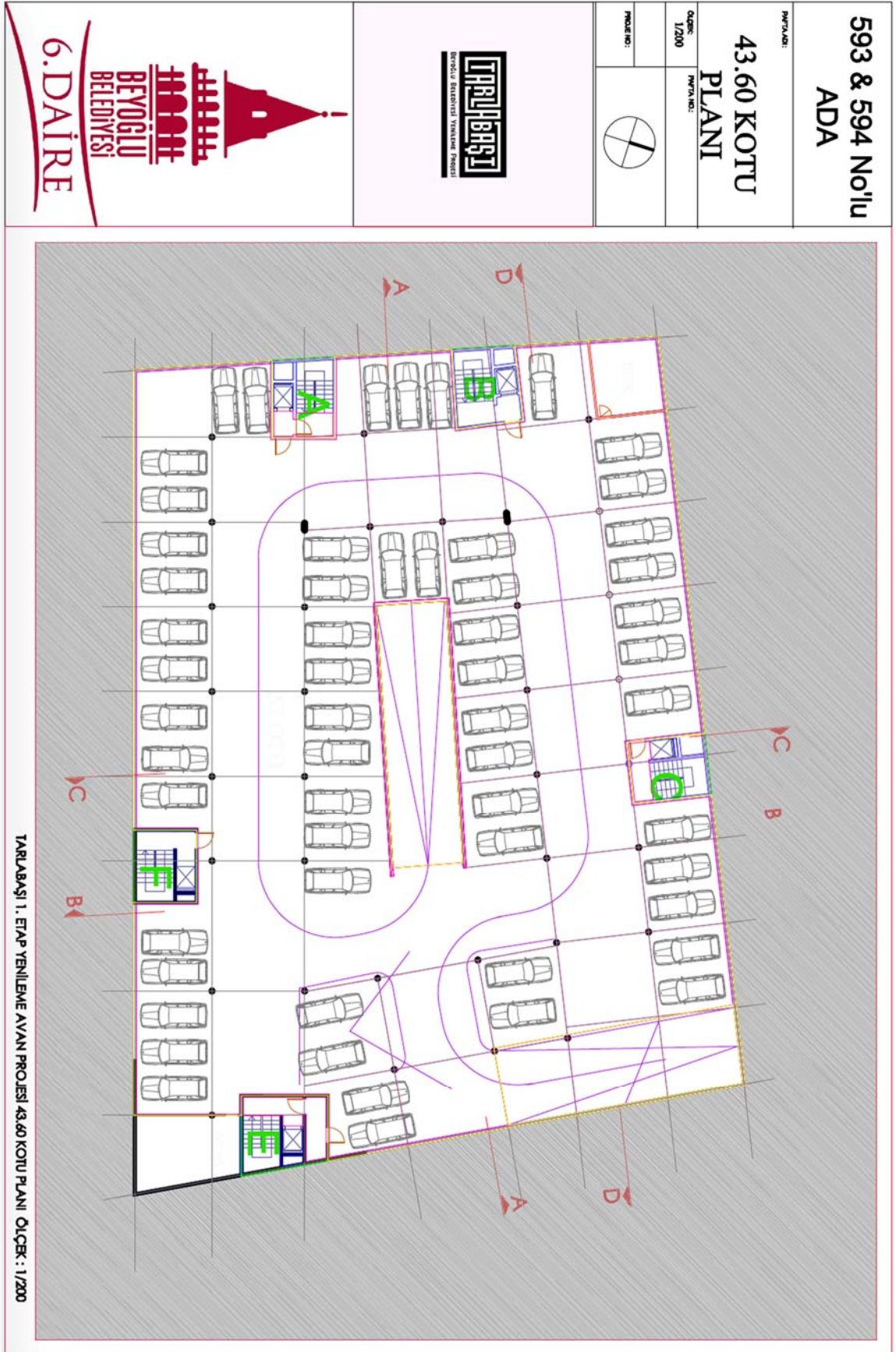


[41]

593-594 Ada +40.60 kot Planı

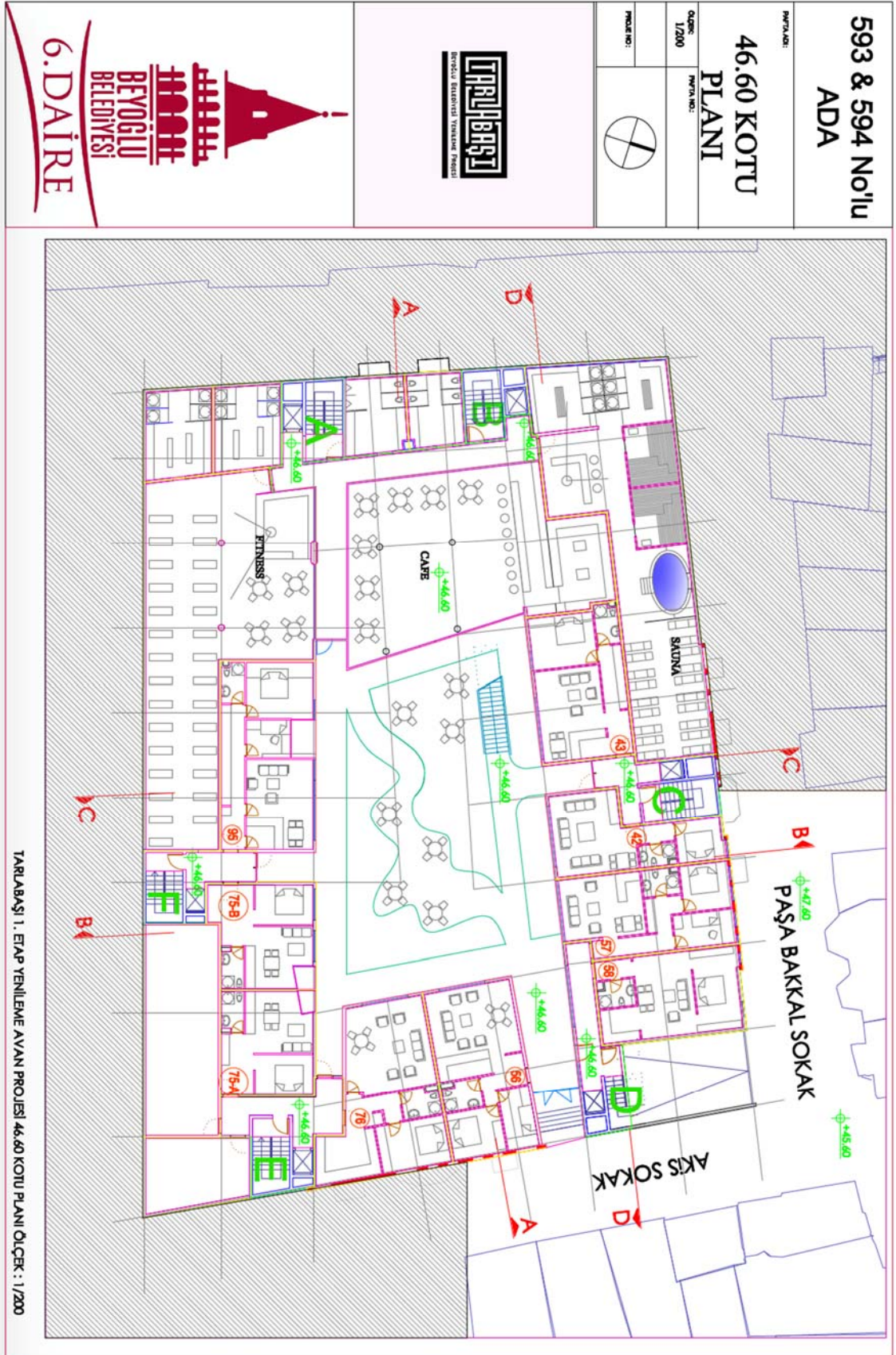


593-594 Ada +43.60 kot Planı



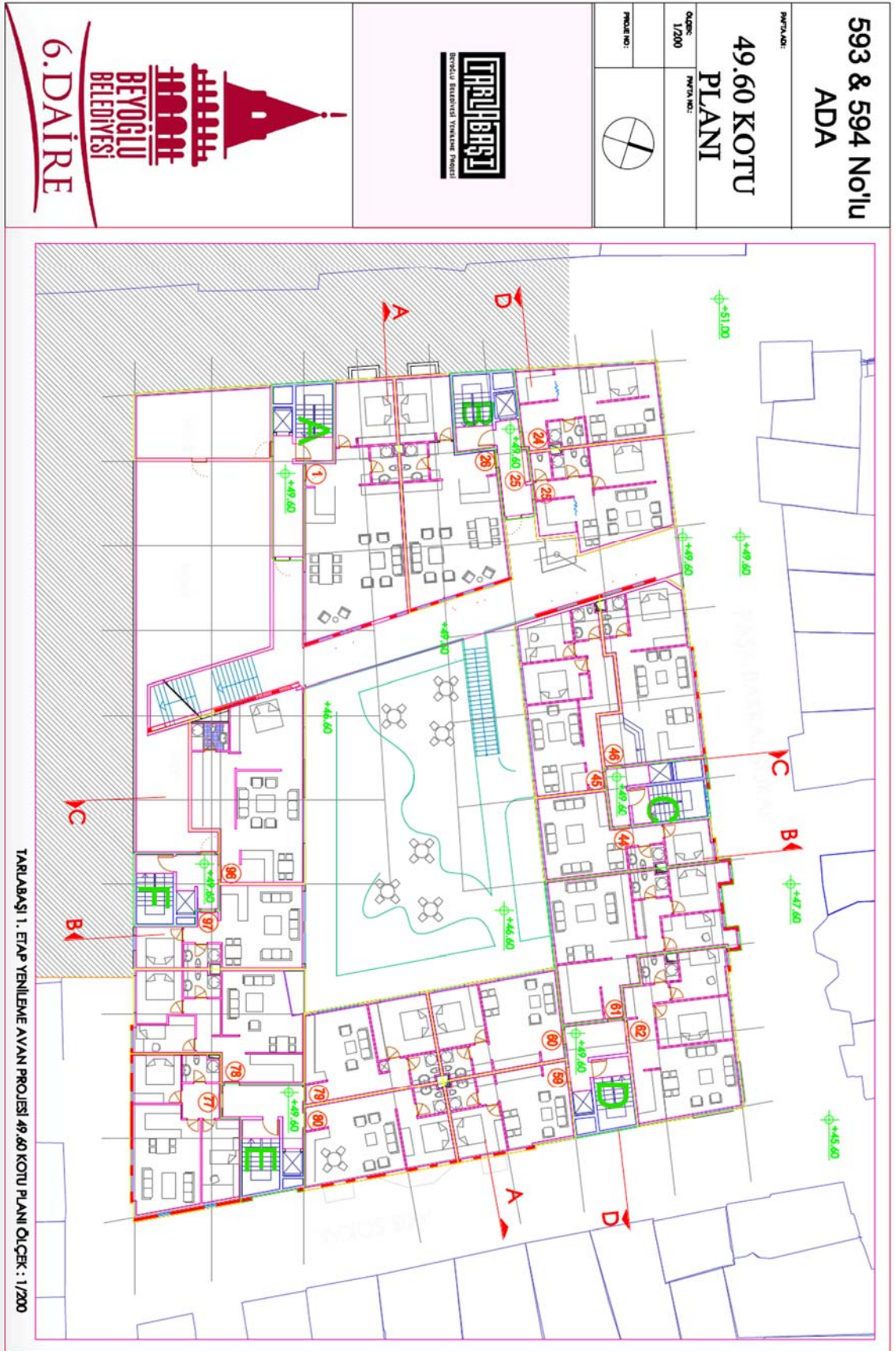
[41]

593-594 Ada +46.60 kot Planı



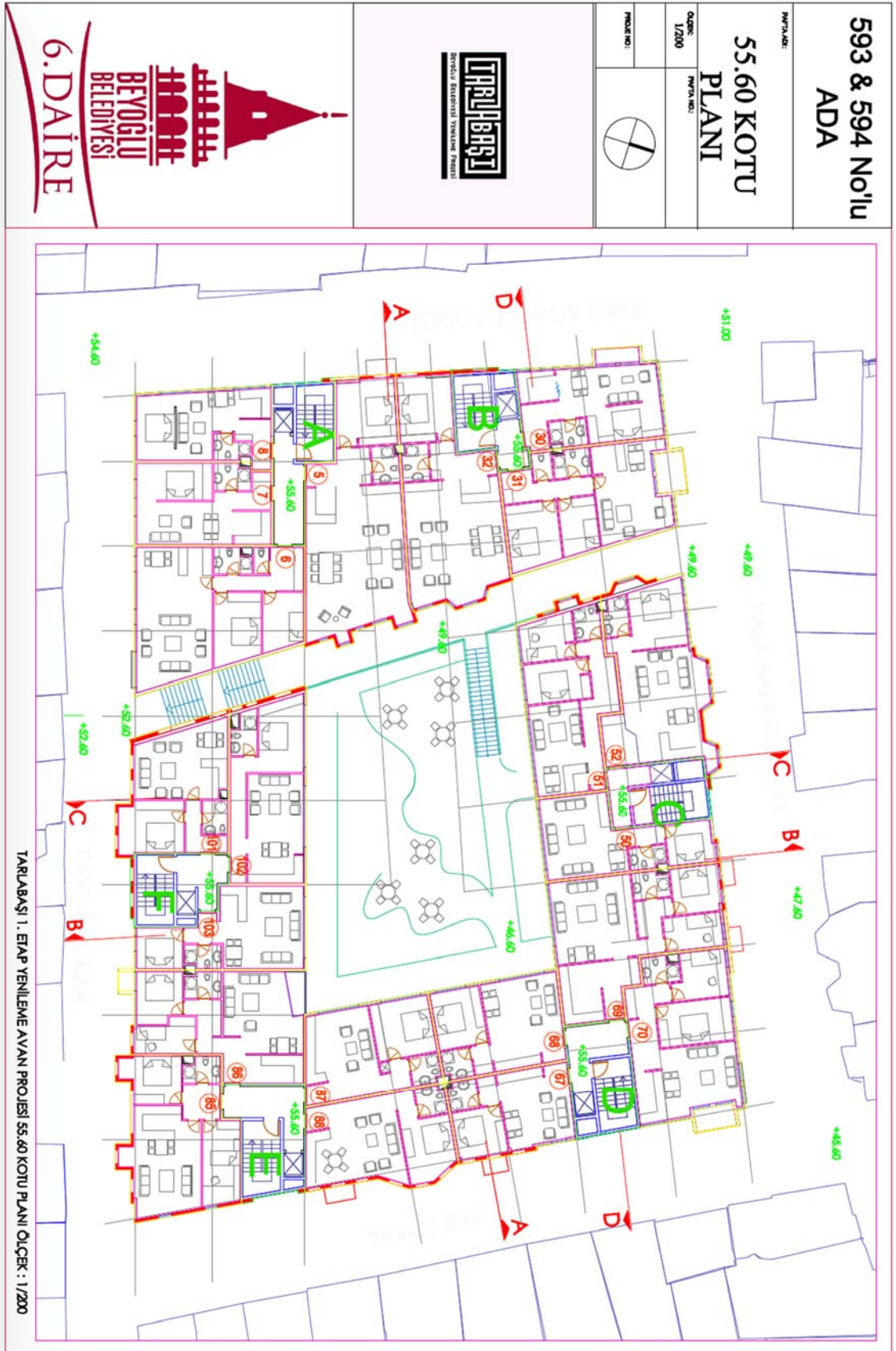
[41]

593-594 Ada +49.60 kot Planı



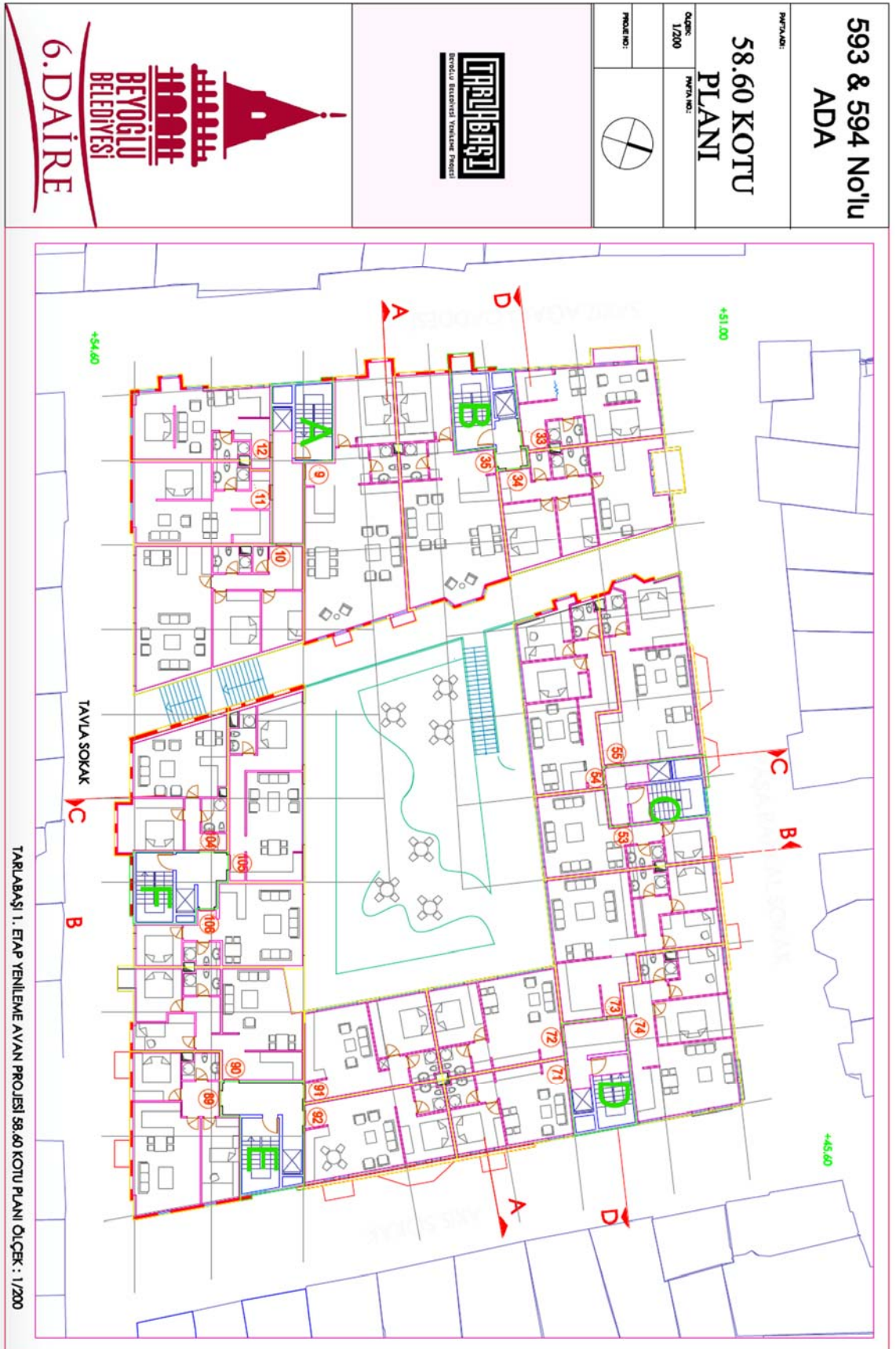
[41]

593-594 Ada +55.60 kot Planı



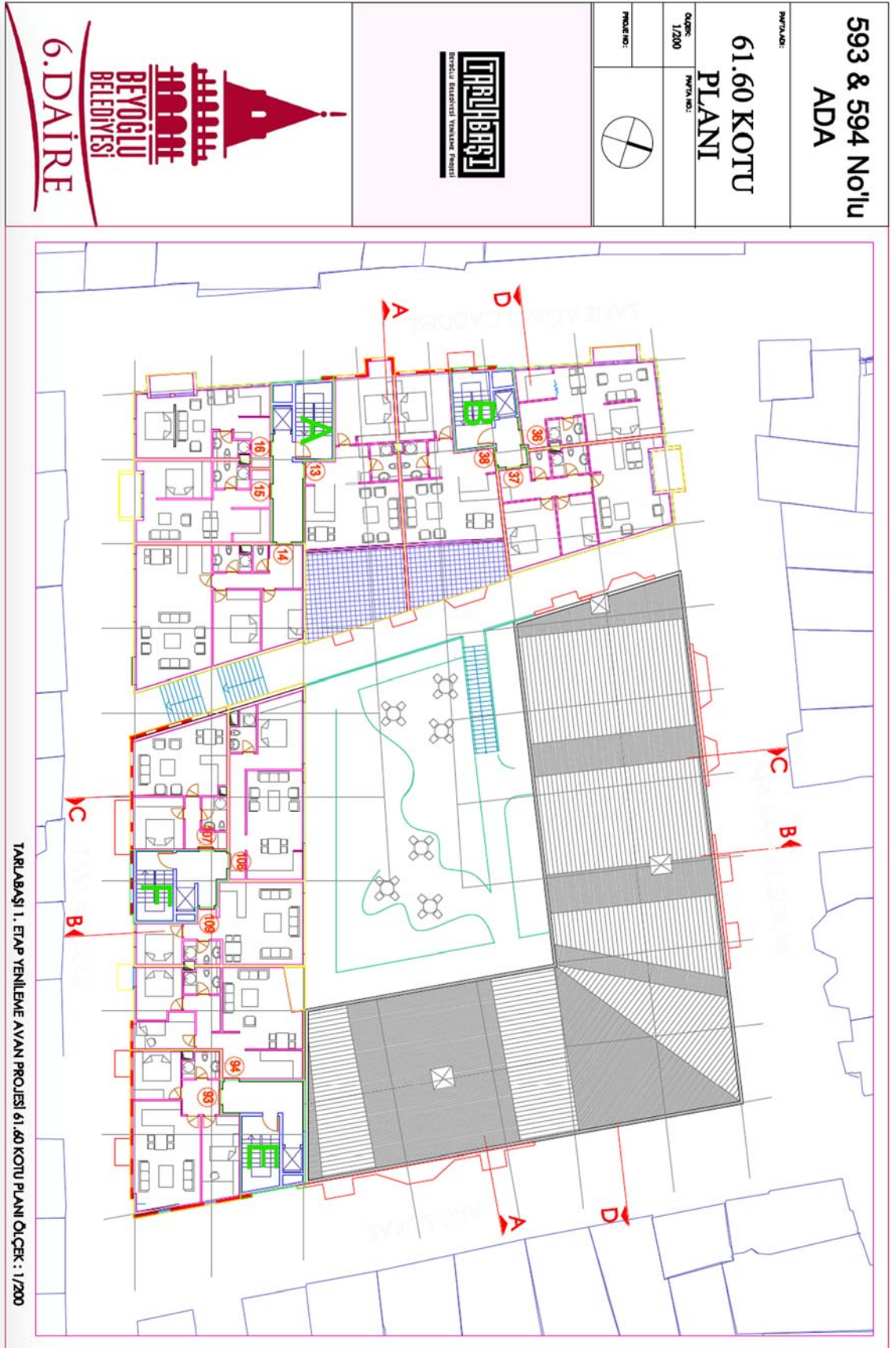
[41]

593-594 Ada +58.60 kot Planı



[41]

593-594 Ada +61.60 kot Planı



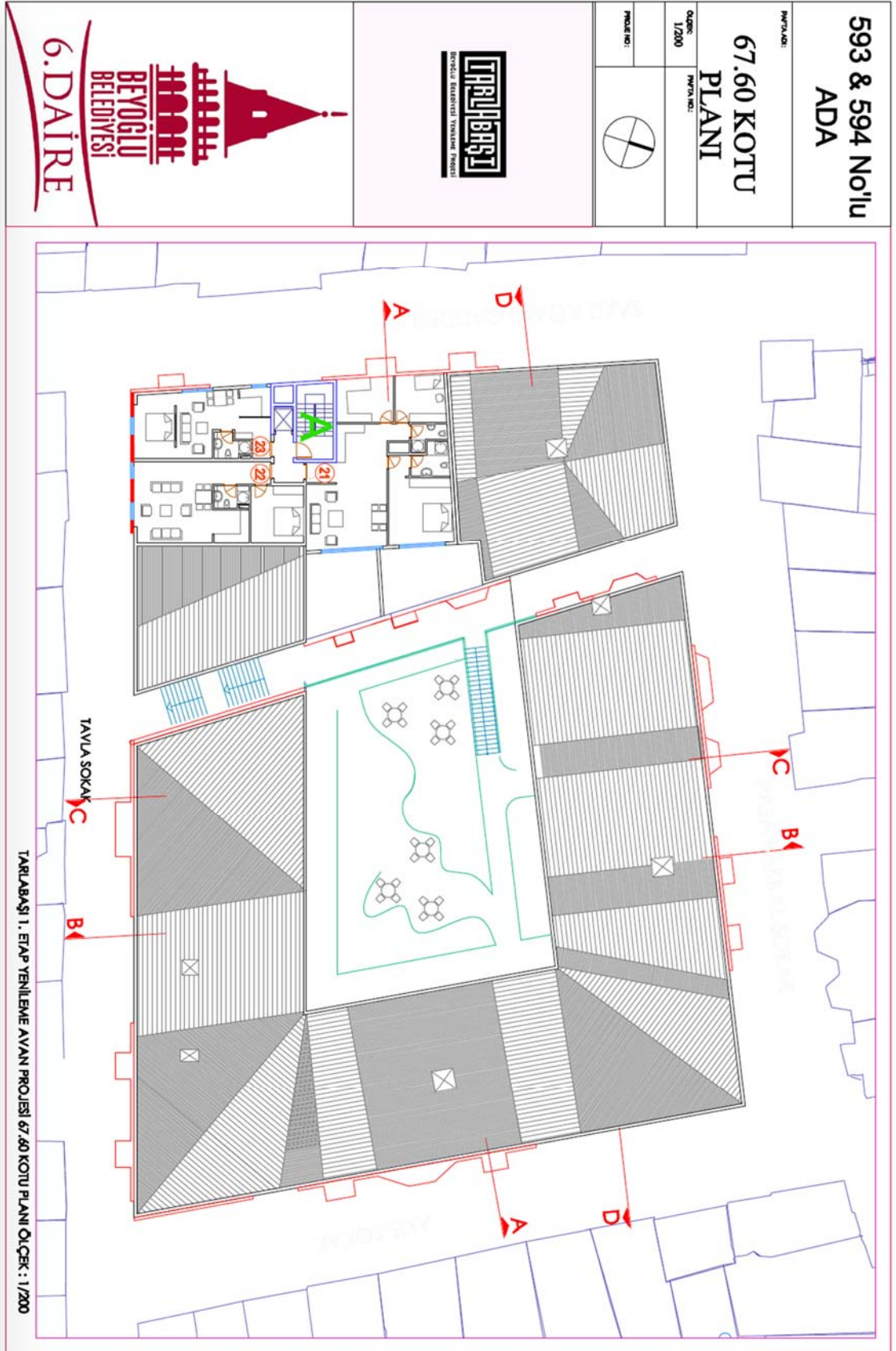
[41]

593-594 Ada +64.60 kot Planı



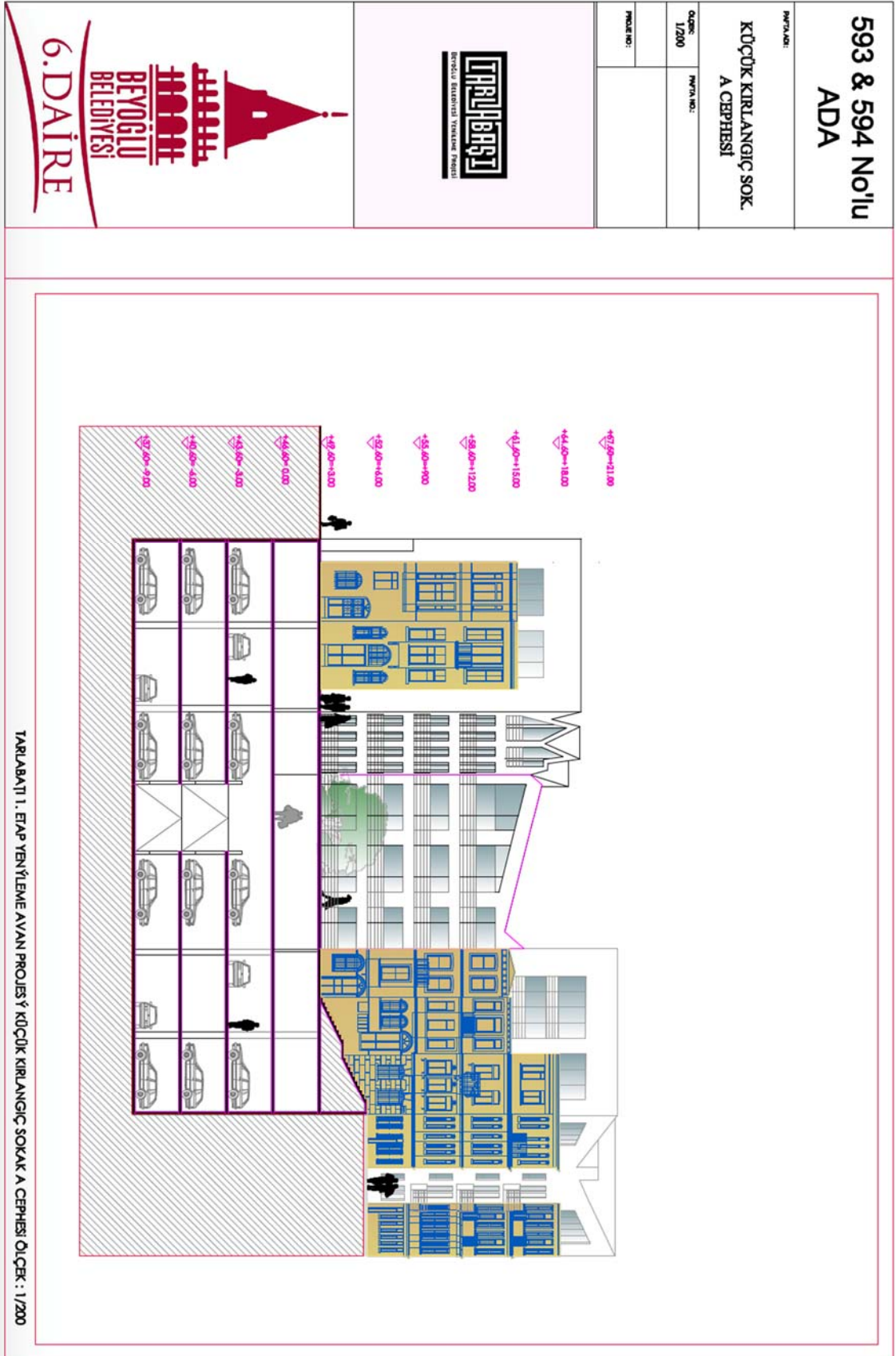
[41]

593-594 Ada +64.60 kot Planı



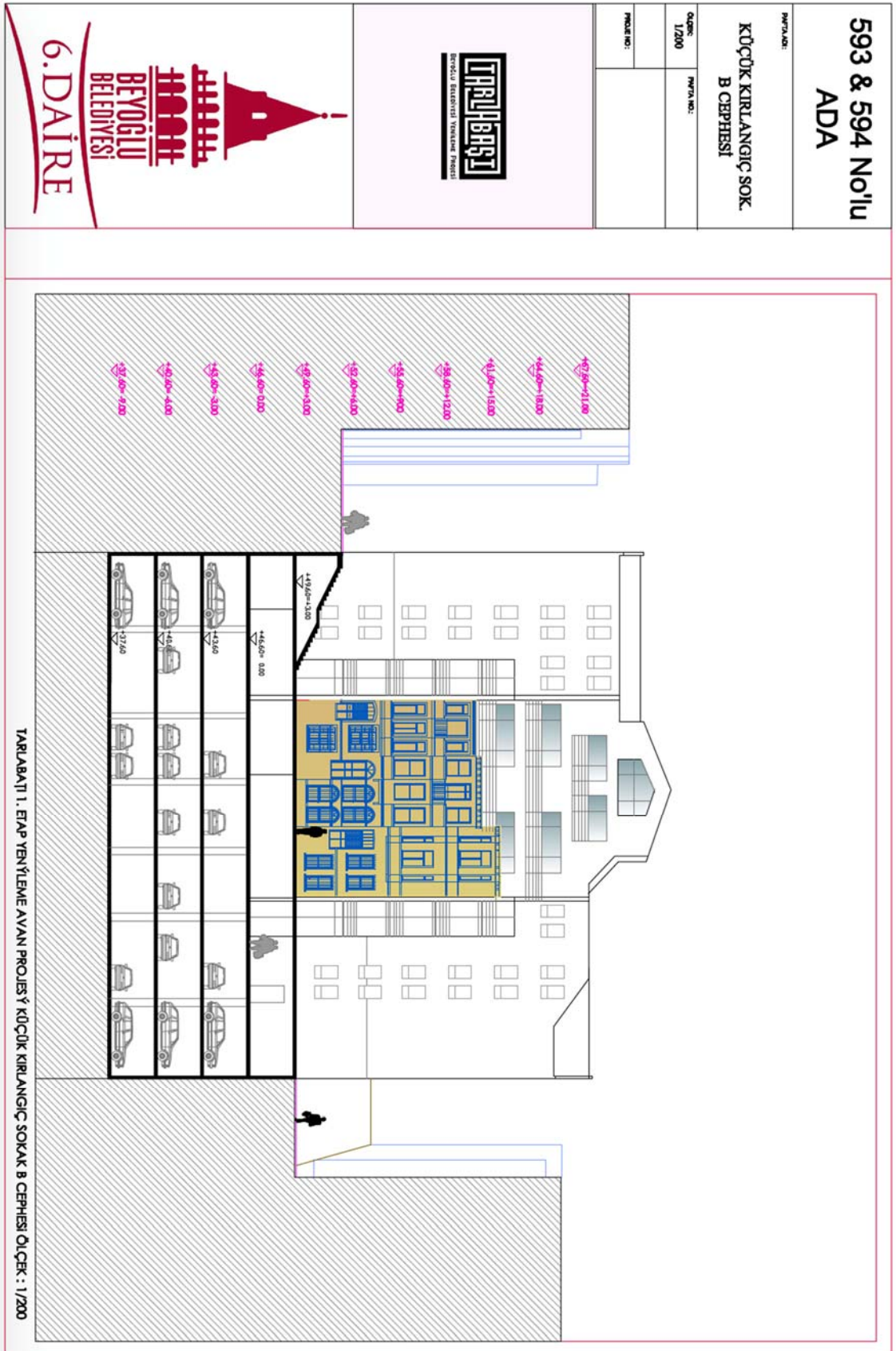
[41]

593-594 Ada Siluetleri



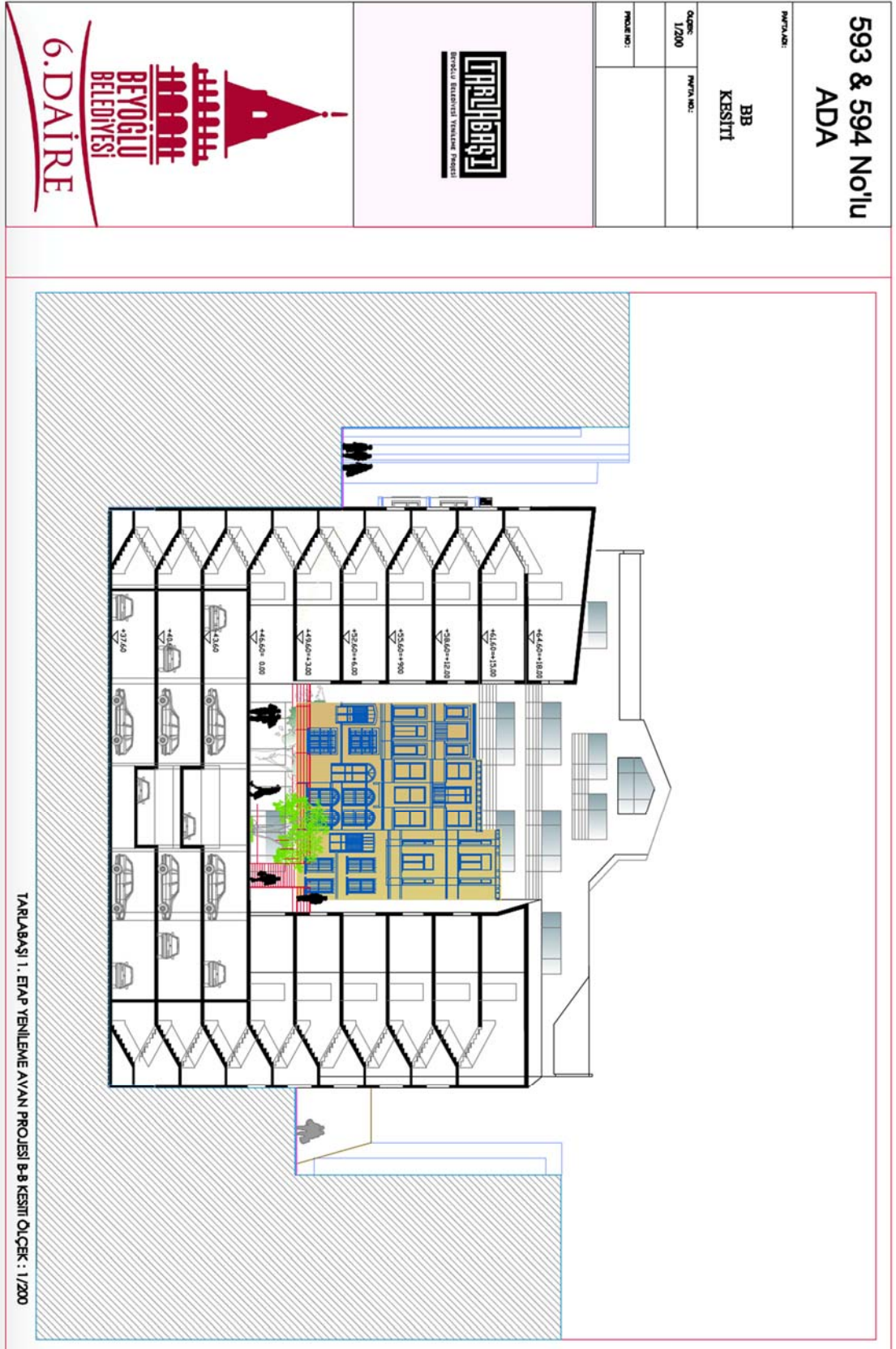
[41]

593-594 Ada Siluetleri



[41]

593-594 Ada BB Kesit



[41]

593-594 Ada Siluetleri



[41]

593-594 Ada Siluetleri



[41]

ÖZGEÇMİŞ

15.12.1983 tarihinde İran, Tebriz şehrinde doğdum, İlk okul ve Orta okul eğitimimi Edinburgh'ta George Heriot's Kolejinde tamamladım, lise dönemini Tabriz şehrinde Atharan Özel okulunda bitirdikten sonra Tabriz Devlet Üniversitesinde Bilgisayar mühendisliği Bölümüne kaydoldum, bölümün 2 senesini Edinburgh Heriot watt Üniversitesinde geçirdim, aynı zamanda Resim dersleri almaya başladım ve 4 yıl ders aldıktan sonra 6 sene aynı yerde eğitim vermeye başladım ve 3 adet Uluslararası sergiye katıldım. Mezuniyet sonrasında 4yıl boyunca MERCK firmasında bilgisayar mühendisi olarak çalıştım, 2010 yılında İstanbul Beykent Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık bölümüne kaydoldum ve 2014 yılında mezun oldum, ardından Beykent Üniversitesinde Mimarlık Anabilim Dalında yüksek lisans eğitimine başladım.

Özel ilgi alanlarım; Resim Yapmak, Kitap okumaktır ve Yabancı dillerim: İngilizce, Farsça ve Azericedir.