

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İstanbul'da Tar. Sür. İçe. Azı. Yaş. Böl.
Mülk. İlg. Sor. Bin. Fiz. ve İşl. Etk. İnde.

Doktora Tezi

Ş. Tülin Görgülü

T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL'DA TARİHİ SÜREÇ İÇERİSİNDE
AZINLIKLARIN YAŞADIKLARI BÖLGELERDE,
MÜLKİYETLE İLGİLİ SORUNLARIN BİNALARDAKİ
FİZİKSEL VE İŞLEVSEL
ETKİLERİNİN İRDELENMESİ

DOKTORA TEZİ

Y.Mim. Ş.Tülin GÖRGÜLÜ

İSTANBUL - 1991

110.000—

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
KÜTÜPHANE DOKÜMANTASYON
DAİRE BAŞKANLIĞI

Kot	R 151 :...485.....
Alındığı Yer	:...Fen.Bilimleri.Bna.....
Tarih	:...15.12.1993.....
Fatura	:.....-
Fiyatı	:...110.000.-TL.....
Ayniyat No	:...3/5.....
Kayıt No	:...49941.....
UDC	:...720.....
Ek	7 Ad.Şekil. :...1 Ad.Şekil. 12 Ad.Hrt. 3 Ad.Ktl.Çizelge 3 Ad.Ktl.Plan

T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



Co.

**İSTANBUL'DA TARİHİ SÜREÇ İÇERİSİNDE
AZINLIKLARIN YAŞADIKLARI BÖLGELERDE,
MÜLKİYETLE İLGİLİ SORUNLARIN BİNALARDAKİ
FİZİKSEL VE İŞLEVSEL
ETKİLERİNİN İRDELENMESİ**



DOKTORA TEZİ

Y.Mim. Ş.Tülin GÖRGÜLÜ

Danışman: Prof. Altan AKI

İSTANBUL - 1991



İSTANBUL'DA TARİHİ SÜREÇ İÇERİSİNDE AZINLIKLARIN
YASADIKLARI BÖLGELERDE, MÜLKİYETLE İLGİLİ SORUNLARIN
BİNALARDAKİ FİZİKSEL VE İŞLEVSEL ETKİLERİNİN İRDELENMESİ

ÖZET.....	1
İNGİLİZCE ÖZET (Summary).....	4
GİRİŞ: ARAŞTIRMANIN AMACI.....	6
.. Araştırmanın yöntemi ve saptanan sınırlar.....	9
.. Sonuç ile ilgili varsayımlar.....	15
.. Giriş bölümü ile ilgili notlar.....	18
BÖLÜM 1: İSTANBUL KENTİNİN FİZİKSEL OLUŞUMU VE İNCELENECEK TARİHİ SÜRECİN BELİRLENMESİ.....	19
1.1. 1453 öncesi.....	21
1.2. 1453 ile birlikte kentteki değişimler.....	25
1.3. 1453-1839 arası yerleşim değişimleri.....	28
1.4. 1839-1923 arası yerleşim değişimleri.....	32
1.5. 1923' ten günümüze dek yerleşim değişimleri.....	36
1. Bölüm ile ilgili notlar.....	41
1. Bölüm ile ilgili şekiller.....	
BÖLÜM 2: TANZİMAT DÖNEMİNDEN GÜNÜMÜZE, KENTTEKİ YABANCILAR VE AZINLIKLAR İLE İLGİLİ ALINAN KARARLAR VE FİZİKSEL DEĞİŞİME ETKİLERİ.....	45
2.1. Mülk edinme hakları ile ilgili alı- nan kararlar.....	47
2.2. İmar ile ilgili alınan kararlar.....	58
2. Bölüm ile ilgili notlar.....	64
BÖLÜM 3: BÖLGELERİN SEÇİLİŞ KRİTERLERİ VE TANIMLAMALAR.....	67
3.1. Ortaköy bölgesi.....	71
3.1.1. Bölgenin konumu.....	71
3.1.2. Bölgenin gelişimi.....	72
3.1.3. Geleceğe yönelik projeler.....	76
3.2. Beyoğlu bölgesi.....	79
3.2.1. Bölgenin konumu.....	79



3.2.2.Bölgenin gelişimi.....	80
3.2.3.Geleceğe yönelik projeler.....	85
3.3.Kumkapı bölgesi.....	90
3.3.1.Bölgenin konumu.....	90
3.3.2.Bölgenin gelişimi.....	90
3.3.3.Geleceğe yönelik projeler.....	94
3.Bölüm ile ilgili notlar.....	96
3.Bölüm ile ilgili ek.	
BÖLÜM 4: ÖRNEKLEME BÖLGELERİNİN İNCELENMESİ.....	99
4.1.Örnekleme bölgelerinin incelenmesi.....	99
4.1.1.Ortaköy bölgesinde elde edilen sayısal değerler.....	100
4.1.2.Beyoğlu bölgesinde elde edilen sayısal değerler.....	104
4.1.3.Kumkapı bölgesinde elde edilen sayısal değerler.....	107
4.1.4.Bölgesel özelliklerin karşılaştırılması.....	110
4.2.Örnekleme bölgelerinde binaların incelenmesi.....	112
4.2.1.Ortaköy bölgesinde binaların incelenmesi.....	112
4.2.1.1.Mülkiyet değişimlerinin incelenmesi.....	112
4.2.1.2.İşlevsel değişimlerin incelenmesi.....	114
4.2.1.3.İç mekan olarak değişim ve eskimelerin incelenmesi.....	122
4.2.1.4.Sıhhiyet durumlarının incelenmesi.....	136
4.2.1.5.Cephe değişimlerinin incelenmesi.....	137
4.2.2.Beyoğlu bölgesinde binaların incelenmesi.....	140
4.2.2.1.Mülkiyet değişimlerinin incelenmesi.....	140
4.2.2.2.İşlevsel değişimlerin incelenmesi.....	142
4.2.2.3.İç mekan olarak değişim ve eskimelerin incelenmesi.....	150
4.2.2.4.Sıhhiyet durumlarının incelenmesi.....	160
4.2.2.5.Cephe değişimlerinin incelenmesi.....	161
4.2.3.Kumkapı bölgesinde binaların incelenmesi.....	164
4.2.3.1.Mülkiyet değişimlerinin incelenmesi.....	164
4.2.3.2.İşlevsel değişimlerin incelenmesi.....	166
4.2.3.3.İç mekan olarak değişim ve eskimelerin incelenmesi.....	186
4.2.3.4.Sıhhiyet durumlarının incelenmesi.....	203



4.2.3.5.Cephe değişimlerinin ince- lenmesi.....	204
4.3.Mülkiyet değişimleri ve buna bağlı olarak sosyal ve fiziksel çevredeki binalarda değişim özelliklerinin gruplanması (işlev, iç mekan, cephe).....	207
4.Bölüm ile ilgili notlar.....	213
..SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER.....	214
Sonuç bölümü ile ilgili notlar.....	226
..KAYNAKÇA.....	227
..ÖZGEÇMİŞ.....	232



.ÖZET:

Günümüzde bir dünya metropolü büyüklüğüne erişen İstanbul'un kuşkusuz en önemli özelliklerinden biri, çağlar boyunca birbirinden farklı azınlık grupların da kentte birarada yaşaması olgusudur. Ancak bu çeşitlilik son elli yıl içinde giderek azalmıştır. Bu azalmanın sonucunda, özellikle azınlık bölgeleri niteliğinde oluşmuş yerleşimler, gerek sosyal, gerekse fiziksel açıdan büyük değişimlere uğramışlardır.

Çalışmanın kapsamı, bu değişimlerin nedenlerini ortaya koymak, bu nedenlerin yerleşmelerin fiziksel yapısına etkilerini incelemektir.

Tez giriş ve sonuç bölümleri dışında dört ana bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde çalışmanın amacı, bu çalışma için saptanan yöntem, konulan sınırlamalar ve sonuç ile ilgili varsayımlar üzerinde durulmuştur. Bu bölüm çalışmanın belli bir sistem içinde yürütülmesi ve sonuçlandırılması amacı doğrultusunda, açıklayıcı bilgileri içermektedir.

Birinci bölümde ise, İstanbul kentinin fiziksel oluşumu

ve değişimlerin hız kazandığı tarihsel sürecin belirlenmesi amacı ile İstanbul'daki yerleşim değişimleri belli bölümlere ayrılarak incelenmiştir. Bu bölümde azınlıkların İstanbul'a geliş biçimleri ve yerleşim bölgeleri belirlenmiştir.

İkinci bölümde ise azınlık grupların yerleşim biçimlerini ve mülk edinmelerini inceleyen kararlar incelenmiştir. Mülk edinme hakları ile ilgili alınan kararlar ve bunların yanı sıra tarihsel süreç içerisinde konulan kısıtlamalar, azınlıkların İstanbul'a yerleşmelerini ve daha sonra kenti terketmelerini belirleyen kriterler olmuştur. İmar ile ilgili alınan kararlar ise, azınlık yerleşmelerinin biçimleşmelerinde etkin olan kararlardır.

Üçüncü bölümde kent içerisinde yaygınlık kazanan azınlık yerleşmelerinin seçiliş kriterleri açıklanmış ve bu kriterlerin ışığında seçilen bölgelerin ayrıntılı incelemeleri ve araştırmaları yapılmıştır. Bölgelerin tarihsel oluşum ve gelişmeleri, halihazırdaki durumları ve bölgelerle ilgili geleceğe yönelik gerçekleştirilmesi düşünülen plan ve projeler incelenmiştir.

Dördüncü bölümde ise; bir önceki bölümde araştırılan bölgesel özellikler ortaya konmuş ve inceleme alanı olarak seçilen bölgelerde, rastgele yöntemlerle saptanan bina örnekleri ele alınmıştır. Ele alınan binaların herbirinde mülkiyet değişimleri, işlevsel değişimler, iç mekan değişimleri, sıhhiyet durumları, cephe değişimleri irdelenmiştir, tüm adımlarda mülkiyet olayına bağlı değişimlerin ortaya konmasına özen gösterilmiştir. Bölüm sonucunda binalarla il-

gili tüm değişimler sonuç bölümüne hazırlık olacak şekilde gruplanmıştır.

Sonuçta ise, bölge ve bina ölçeğinde değişimler ortaya konmuş, bunların mülkiyet olayı ile paralellikleri saptanmış ve çözüm ile ilgili öneriler getirilmiştir.



SUMMARY

The phenomenon of different minority groups cohabitation in the city over centuries is one of important aspects of today's world metropolis sized Istanbul. But this diversity decreased significantly in last fifty years. As a result of this decline, settlement areas with minority quality have been a subject to physical and social changes.

This study deals with exposing the reasons of occurring changes and their effects on physical structure of settlements.

Beside introduction and findings, thesis includes four main chapters. Introduction chapter includes, aim of this study, methodology and restrictions, theories about possible findings. This chapter consists explanatory information aiming to execute and conclude this study systematical.

In the First chapter, in order to determine the historical evolution of physical formation and changes in the city, settlements of Istanbul divided into regions and examined. In this chapter, minorities returning fashion to Istanbul and settlement regions determined.



In the second chapter, rulings that affect minorities settlement manner and property ownership examined. Rulings on property ownership rights and restrictions put over the years have been criteria that determines minorities settlement in Istanbul and later on leaving the city. Rulings related to zoning are effective on shaping minority settlements.

In the third chapter, selection criteria of minority settlements explained and under the guide of those criteria selected regions detailed examinations and research done. Historical formation and evolution of regions, current conditions and future plan and projects examined.

In the 4th chapter, regional properties examined in the previous chapter presented and randomly chosen building samples in the research area studied. For each building examined, changes in property ownership, functional, sanitary conditions, front changes discussed, for each step, special attention paid to emphasize changes due to property ownership. At the end of chapter, all building related changes grouped as a preparation for findings.

In the findings chapter, changes in region and building basis presented and found to be parallel with each other, and possible solutions suggested.



.GİRİŞ:

..Araştırmanın amacı:

İstanbul şehri, coğrafi konumu, doğal güzellikleri nedeniyle çağlar boyunca, çeşitli halkların ve kültürlerin yerleşim merkezi olmuş, kurulan çeşitli devletlere başkentlik yapmış, dünyanın önemli odak noktalarından biridir.

Tarihi süreç içerisinde birarada yaşayan ve kültürlerini kente yansıtan farklı dinlere, dillere mensup insanlar kentin çok renkli ortamını oluşturmuşlardır. Bizans İmparatorluğu'nun bünyesinde daha sonra Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olduğu sırada ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti'nin en önemli kenti olarak İstanbul bu özelliğini sürdürmüştür. Şehirde yaşayan etnik gruplar gerek yönetimlerin isteği, gerekse birarada yaşamak arzusu ile kendi özel bölgelerini oluşturmuşlar, ibadethanelerini, sosyal binalarını da bu bölgelere kurarak adeta birer koloni durumuna geçmişlerdir. Bu şekilde; her etnik grubun içerisinde rahatlıkla ananelerini, kültürlerini devam ettirdiği özel mahalleler oluşmuştur.



Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerine doğru yenilik yapmak amacı ile, içten ve dıştan gelen baskılar sonucunda batıya açılma hareketleri gözlenmiştir. Bunun karşılığında İmparatorluğu el değmemiş bir pazar yeri olarak gören yabancı devletler de İstanbul'a iş yapmaya gelen mensuplarının haklarını korumak ve kollamak üzere İstanbul'da özellikle Pera bölgesinde elçilik binalarını, kiliselerini inşa etmeye başlamışlardır. Bu dönemde yabancıların İstanbul'da sıkı işbirliği içinde oldukları kişiler yine kentte yaşayan azınlık gruplardır. Osmanlı İmparatorluğu'nun ekonomik açıdan bunalıma girmesi ve dışarıya bağımlı hale gelmesi ile birlikte, İmparatorluğun üzerindeki baskılar artmış, azınlıklara uygulanan kısıtlamalar tamamen kaldırılmıştır.

Bu arada elçilikleri ve kiliseleri inşa eden yabancı mimarlar, bu binaların çevresine konutları da ekleyerek, Beyoğlu'nda beş altı katlı taş binalardan oluşan bir dokunun ortaya çıkmasına neden olmuşlardır. Bu yapılaşmayı en yakından izleyen grup yine, imar ile ilgili tüm hakları elde eden azınlıklardır. Varlıklı olan kesim Beyoğlu'nda, diğer gruplar da kendi mahallelerinde taş binalar yaptırmışlardır. Bu akım sonucu İstanbul'da ilk çok katlı konut örnekleri ortaya çıkmış ve apartmanlaşmaya ilk adımlar atılmıştır. Ahşap köşkler ve evler arasında bu binalar o dönemde ve özelliklerini yansıtan belgeler haline gelmişlerdir.



İstanbul'da bugüne kadar yaşantılarını sürdüren azınlık gruplar ağırlıklı olarak "Museviler, Ermeniler ve Rumlardır. Tarihi süreç içerisinde bu grupların nüfusunda önemli azalmalar olmuştur. 1.dünya savaşı, mübadele antlaşmaları, Kıbrıs sorunu, 6, 7 eylül olayları, siyasal gerginlikler, Rumların büyük oranda Yunanistan'a göçmeleri sonucunu doğurmuştur.Öte yandan Ermeni sorunu da Ermeni grupların A.B.D., Kanada veya Avrupa'nın bazı ülkelerine yerleşmeyi hızlandırmıştır. İstanbul'da yaşayan gruplar arasında, tarih olarak en eskilere dayanan Museviler ise İsrail devletinin kurulması ile birlikte İsrail'e gitmiş, varlıklı olanlar da mahallelerini terkedip, kentin daha modern ve prestijli bölgelerinde yaşamlarını sürdürmüşlerdir.

Yabancı ülkelere mensup kişiler 1.Dünya savaşı, arkasından gelen Kurtuluş savaşı ve Cumhuriyet'in ilanı ile kenti boşaltmışlar, mülk edinme haklarına getirilen kısıtlamalarla, sahip oldukları mülkleri ağırlıklı olarak azınlık gruplarına bırakmışlardır.

Tüm bu nüfus olayları İstanbul da azımsanmayacak sayıda binayı mülkiyet açısından sorunlu hale getirmiştir.Bu sorunlar binaların fiziksel kalitelerine yansımış, giderek de mahalle ölçeğinde bozulmalara kadar varmıştır.

İşte bu araştırmanın amacı, sahipleri tarafından terkedilen mülklerin fiziksel eskimelerinin, bu



eskimeler sonucunda çevrenin de etkisiyle fonksiyon değiştirmelerinin veya içlerinde yaşayanların istekleri doğrultusunda iç mekan organizasyonlarının değişmesinin ortaya konmasıdır. Son olarak sözü edilen değişme binanın tasarımı sırasında belirlenen kapasitenin üstüne çıkılması sonucunda zorunlukların doğurduğu değişmedir.

İstanbul kent bütünü içerisinde sorun ortaya konulduğunda büyük boyutlara vardığı gözlenebilmektedir. Kentin içerisinde yayılmış azınlık mahalleleri araştırmanın daha ileri aşamasında ortaya konacak nedenlerden dolayı zaman içinde köhneleşme bölgelerine dönüşmektedir. Binalar sağlık kalitelerini yitirmekte, içlerinde yaşayan nüfus kapasitenin çok üstüne çıkarak, bina içlerine ek bölümler yapılmasına, plan ve cephe değişimlerine gidilmesi sonucunu doğurmaktadır.

..Araştırmanın yöntemi ve saptanan sınırlar

Çalışmanın ana yöntemi olarak önceden varolduğu saptanan olayların, yapılan gözlemler ve araştırmalarla doğrulanması ve bu doğrulamanın sonucunda genellenmesi seçilmiştir. Bu gözlemler ve araştırmaların gerçekleştirilmesi sırasında sınırları belirlenen bölgelerde rastgele seçilen binalar incelenmiştir.

Amaç bölümünde de belirtildiği gibi, İstanbul kent



bütünü içerisinde önemli bir sorun olarak ortaya çıkan azınlık bölgelerinin ve binaların köhneleşmesi olayı belli adımlarla incelenmiştir.

Köhneleşme olayının bölgesel açıdan tanımı şu şekilde yapılabilir;

"Çeşitli bakımlardan standartların altına düşen bölge, bir de gelişme halinde olmayıp da gelişmesi durmuşsa veya gerçekten gerilemekte ise, o zaman tam olarak köhne vasfını kazanmış olur." (G.1.)

Köhneleşme olayı bölge ölçeğinden, bina ölçeğine indirgenerek, tek tek binalar ele alınmış, kalite değişimlerinin yanı sıra işlevsel değişimler de incelenmiştir.

Konuda vurucu olarak ele alınan ana kriter, öncelikle inceleme bölgelerinin seçiliş kriteridir. Seçimde ana etmen bölgelerin, oluşumundan günümüze dek azınlık bölgesi olma özelliğini sürdürmüş olmasıdır. Özellikle Ortaköy ve Kumkapı bölgeleri İstanbul'un fethinden bugüne dek bu niteliklerini sürdürmektedirler. Öncelikle tüm İstanbul'da bu yerleşim bölgelerinin haritası çıkarılmış, bunların içerisinde sosyolojik, kültürel ve demografik açıdan değişime uğramış üç bölge seçilmiştir. Bu bölgelerin ortak özellikleri şu başlıklarda toplanabilir:



- Azınlık yerleşimi olarak oluşmuş, halen belli miktarda azınlık grubu barındıran bölgeler olması.
- Bölgelerde ağırlıklı olarak kargir sıraev dizilerinin yer alması.
- Bölgede yaşayan nüfusun ekonomik ve sosyolojik açıdan değişime uğramış olması.
- Değişimler sonucunda fiziksel ve sosyolojik kaliteleri oldukça azalmış bölgeler olması.
- Günümüzde yeniden ilgiyi çekerek değişik bir yaklaşımla, daha dinamik bir ortam yaratılmak istenen bölgeler olması.

Bu başlıklardan Fiziksel kalitenin bozulmuş olması hali "Çevresel bozulma" olarak da tanımlanabilir. R.U.Ratcliff çevresel bozulmayı,

"yapının zamanla fiziksel bozulma ve yıpranmasının yanı sıra, yapının çevresindeki niteliksel değişimlere ve dış faktörlere bağlı olarak etkilenmesi olarak"

açıklamaktadır.(G.2.)

Bu kriterler alt bölümlerde geniş olarak irdelenecektir.Bölgelerin seçiminden sonra her bölge için ayrıntılı olarak tarihsel, fiziksel ve sosyal açıdan incelemeler yapılmıştır.

Tarihi yönden yapılan incelemenin ilk amacı; bölge



tarihinin çeşitli dönemlerindeki görünüşlerinin belirtilmesi ile bölgenin fizyografik ve sosyo ekonomik yapısı içinde meydana gelen değişimlerin niteliği, anlamı ve genişliği üzerinde fikir sahibi olmaktır.

Tarihsel incelemenin ikinci amacı da, şehirsiz böl- gelerin gelişmesinde kilit noktası sayılacak derecede önemli rol oynayan olayları, kişileri, eğilim ve hare- ketleri belirtmeye ve tespit etmeye çalışmasıdır. (G.3.)

Fiziksel incelemeler'de şu başlıklarda toplanabilir:

- 1.Bölgedeki ulaşım ağlarının incelenmesi,
- 2.Binalarda halihazır durumdaki işlevlerin incelenmesi,
- 3.Bölgedeki binaların mülkiyet durumları,
- 4.Binaların fiziksel kalite durumları.

Tüm bu fiziksel incelemelerin ardından, her bölgede gelişigüzel yöntemlerle bina örnekleri seçilmiş ve bu örnekler mimari değişimler ve hane halkı açısından gözlenmişlerdir.

Mimari açıdan yapılan bu araştırma aynı zamanda binalardaki eylemlerin kontrolü anlamını da taşımaktadır.

"Bir yapı içinde varlığını sürdüren herhangi bir organizasyonun, yapının sağladığı çevre koşullarından maximum faydayı elde etmek için eylemlerin düzenlenmesi

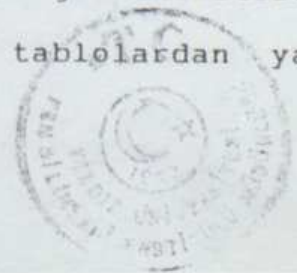
olayına eylemlerin kontrolu denilmektedir.Yapı içinde değişen ihtiyaçlara göre, yeni kullanım olanaklarının araştırılması, eylemlere ilişkin düzensel değişiklikler,böyle bir kontrol mekanizması sonucu ortaya çıkar. Artan ihtiyaçlar karşısında bu türden bir kontrol ve düzenleme yoluyla yapı giderek daha yoğun, yapı mekanları çok maksatlı kullanılır hale gelir.(G.4.)

İncelenen örneklerde yapıların daha yoğun olarak kullanıldığını ve bunun sonucunda mimari değişiklikler gözlenebilmektedir.

Mimari açıdan yapılan araştırmalarda ise,

- 1.İşlevsel değişimlerin incelenmesi
- 2.Binaların halihazır kullanım planları,
- 3.Binaların fiziksel değişime uğramadan önce tespit edilebilen durumları,
- 4.Binalarda iç mekan organizasyonu açısından gözlenen değişimlerin belirlenmesi,
- 5.Binalardaki kullanıcıların binayı paylaşma durumları,

Mimari açıdan yapılan tüm bu inceleme ve gözlemlerin sonucunda, kullanıcılarla da görüşmeler yapılarak binaların sıhhiyet durumları ile ilgili araştırmalar yapılmıştır. Bu araştırmanın soruları binaların sağlık kalitelelerinin ölçülmesinde kullanılan uluslararası tablolardan ya-



rarlanılarak oluşturulmuştur. (G.5.)

Birbirini bütünleyen bu araştırmaların sonucunda elde edilecek bulgulardan çıkan oranlar saptanarak, araştırmanın başında ortaya konan varsayımların doğruluğu kanıtlanacaktır.

Araştırmanın yürütülmesi sırasında sonuca daha çabuk ve sağlıklı varabilmek amacıyla incelenen süreç ve bölgeler açısından sınırlamalar konmuştur.

Bölgeler açısından sınırlamalar konmasının nedeni İstanbul kent bütünü içerisinde bakıldığında; yukarıda sayılan özelliklere sahip pek çok yerleşim İstanbul'da yer almaktadır. Bu yerleşim bölgeleri saptanan kriterlere uygun olarak elenmişler ve halihazırda gündemde bulunan, turizme yönelik kullanımlarıyla da ilgiyi çeken üç örnek üzerinde karar kılınarak araştırma bu yönde yürütülmüştür. Ancak seçilen üç bölgenin de farklı sosyal statüdeki azınlık grupların yaşadıkları bölgeler olmasına özen gösterilmiştir. Yerleşmelerin de oldukça geniş bir alana yayılmaları nedeni ile, bu alanlarda belli sokaklar ve adalar seçilmiştir. Bu adaların ve sokakların da eski dokuyu koruyan, fazla el değmemiş yerler olmasına özen gösterilmiştir.

Süreç açısından konulan sınırlamalara gelince; bu süreç azınlık grupların imar ve mülkiyet hakları konusunda elde ettikleri hakların paralelinde yoğun olarak bina inşa edilen 1900'lerin başından günümüze kadar olan dönemdir. Ancak mimari açıdan değişimlerin son elli yılı

incelenebilmiştir.

Araştırma yöntemi olarak saptanan yol ve getirilen sınırlamalar ışığında çalışma yürütülmüş ve sonuçlandırılmıştır.

..Sonuç ile ilgili varsayımlar:

Giriş bölümünde de belirtildiği gibi araştırmanın amacı, azınlık grupların yaşadıkları bölgelerde, mülkiyet açısından sorunlu binaların geçirdiği fiziksel, işlevsel değişimlerin ve bu değişimin bina, giderek çevre kalitelerine yansımalarının ortaya konmasıdır.

Araştırma sonucunda,

A.İşlevsel değişim,

B.İç mekan değişiklikleri,

C.Cephe değişimi,

D.Kalite ve sıhhiyet durumlarının bozulması

olarak, dört ana başlık belirleneceği varsayılmaktadır.

A. İlk adımda ele alınacak işlevsel değişimlerin, mülkiyet olayı ile bağlantılı olarak, yeni kullanıcı gereklilerine cevap verecek şekilde kendi kendine oluştuğu gözlenmektedir.Bu değişimlerin farklı iki biçimde olduğu varsayılabilir.

1.Binaların yapılış amaçlarının tamamen dışında, farklı bir işleve hizmet etmeleri. (Konuttan, tica-



ret, depo, işyeri gibi işlevlere dönüşmeleri.)

2.Binaların kapasitelerinin çok üstünde kullanıcıya hizmet etmeleri.(Tek ailelik konuttan, her katta bir ailenin hatta oda, oda ailelerin yaşaması şekline dönüşmeleri.)

B. İç mekan değişimlerinin işlevsel değişimin sonucunda ortaya çıkmaları kaçınılmazdır.Farklı bir işleve cevap vermeye başlayan yapılarda, bazı iç mekanlar hiç kullanılamaz hale gelmekte, tamamen farklı mekanlara gerek duyulmaktadır.

Kullanıcı adedinin çoğaldığı konutlarda ise, mutfak, wc gibi bölümlere gereksinim duyulmakta, oda sayısını çoğaltmak için bazı mekanlar bölüne- rek yeni iç mekan organizasyonlarına gidilmektedir.

C. Cephe değişimlerinin nedeni; iç mekanlarda oluşan yeni düzenlemelerin, işlevsel farklılaşmaların dışa yansımaları olarak varsayılmaktadır.

Bu noktada sözü edilmesi gereken diğer bir konu da; kullanıcı türlerindeki değişimlerin binaların fiziksel yapısını da etkilediğidir.

D. Yapılarda oluşan fiziksel ve işlevsel değişimlerin, mülkiyet problemi ile birleştiği ve bina kalitelerinde, kullanıcılara sundukları konforda büyük oranda değişimler gözlemlendiği varsayılmaktadır.

Dört ana başlık altında toplanabilecek bu varsayımlar zincirin halkaları gibi birbirleriyle

sıkı sıkıya bağılıdırlar. Her değişim arkasından diğerini getirmekte, tek yapı ölçeğinde başlayan bozulmalar gitgide sokak hatta mahalle ölçeğine varmaktadır.

Tüm varsayımlar, bunları etkileyen nedenler, ileriki bölümlerde daha açık olarak örnekleriyle irdelenecektir. Bu varsayımların sonucu tarihsel süreç içinde, mülkiyet sorununun, bölgelerin fiziksel ve sosyal yapısında onarılması çok güç bozulmalara yol açtığıının belirlenmesidir.



GİRİŞ BÖLÜMÜ İLE İLGİLİ NOTLAR:

G.1.İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü

Sosyal Araştırma Dairesi, Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Sırasında Mesken Kalitesinin Ölçülmesi.

Çeviri serisi 8, Ankara 1968.

G.2.ATASOY Ayla,Değişen İhtiyaçlar Karşısında Konut Tasarlanmasının Mevcut Konutların Değerlendirilmesi

Yolu İle Geliştirilmesi. Doktora Tezi.

İ.T.U.Mimarlık Fakültesi Baskı Atelyesi 1973 S.33

G.3.İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü,

Sosyal Araştırma Dairesi, Şehrsel Bölgelerde Sosyal Araştırma El Kitabı, Çeviri serisi 5 Ankara

1968.

G.4.ATASOY Ayla, A.g.e. S.61.

G.5.İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü,

Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Sırasında Mesken Kalitesinin Ölçülmesi.



BÖLÜM 1: İSTANBUL KENTİNİN FİZİKSEL OLUŞUMU VE İNCELENECEK TARİHİ SÜRECİN BELİRLENMESİ

İstanbul kenti daha önce giriş bölümünde de belirtildiği gibi, Asya ve Avrupa kıtalarını birleştiren bir su yolunun iki yakasına yerleşmiş, dünyanın önemli stratejik noktalarından birinde yer almaktadır.

İstanbul'a ilk yerleşmeler M.Ö.7.yüzyılda olmuştur. Bu yüzyılda Ege kıyılarından İyonya'ya, Anadolu ve Trakya kıyılarından Marmara ve Karadeniz'e kadar uzanan kolonizasyon yolları ile Chalchedon' a (Kadıköy bölgesine) yerleşmiştir. Daha sonra Byzantion koloni kenti kurulmuştur. Chalchedon bölgesi Kadıköy ile Kalamış koyu arasındadır. Daha sonraki yerleşmeler Üsküdar'ın Marmara denizine bakan yamaçlarına Chryspolis ve Galata'daki Skyae bölgelerinedir.(1.1.)

İstanbul Roma İmparatorluğu bünyesinde de başkent Roma kadar önem kazanmış, Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılması ile birlikte Doğu Roma'nın başkenti olmuş, yıkılması sonucunda da Bizans'ın merkezi olma işlevini 1453 yılına kadar sürdürmüştür.(1.2.)

1453 yılından başlayarak, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş yıllarına kadar da Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti İstanbul'dur. Ankara'nın başkent olması ile İstanbul, çağlar boyunca sürdürdüğü başkentlik özelliğini yitirmiş, ancak ekonomik, sosyal ve kültürel merkez olarak bugün dünya metropollerinde arasında yerini almıştır.

Giriş bölümünde de değinildiği gibi İstanbul çağlar boyunca pek çok kültürü birarada barındıran ve bu kültürlerin etkilerinin de somut olarak gözlenebildiği bir kent özelliğindedir. 19. yüzyıl sonlarına kadar kentteki müslim, gayrimüslim oranı hemen hemen hiç değişmeden %48-%52 olarak sabit kalmıştır.

Tanzimat'ın ilanı, 1. Dünya savaşı, Kurtuluş savaşı, Lozan antlaşması bu oranlarda önemli değişikliklere neden olmuş, kentte büyük nüfus hareketleri yaşanmıştır.

Araştırmada ağırlıklı olarak incelenecek dönem, Tanzimat'ın ilanından başlayarak, günümüze kadar olan dönemdir. Bu zaman diliminin başlangıç yıllarında yabancılar ve azınlıklar hızlı bir inşaat faaliyeti yaşamışlardır.

Taş binaların yapımına izin çıkması ile birlikte, azınlık grupları ahşap binalarının yerine taş binalar inşa etmişlerdir. Azınlık mahallelerinde bugüne kadar eskimeye ve işlevsel değişmeye uğrayarak gelebilen yapılar bu dönemde



yapılanlarıdır.Bu yapılar mülkiyet problemleri yüzünden, fiziksel açıdan yenilenememiş, giderek köhneleşen, yaşam kalitelerini yitiren binalar haline dönüşmüşlerdir.

1.1.1453 öncesi

İstanbul'un ilk çekirdeği Byzantion kentidir. Byzantion İstanbul yarımadasının burnundaki bölgeye kurulmuştur. Haliç'e bakan kıyılar, kentin limanını dolayısıyla giriş kesimini oluşturmıştır.(1.3) İlk yerleşmelerin Kadıköy bölgesinde olduğu daha önce belirtilmişti. Pers hükümdarı I.Darius, Milattan 508 yıl önce Yunanistan seferine giderken Kadıköy'ü ele geçirmiş, İsa'nın doğuşundan 74 yıl önce Romalılar ve kısa bir süre sonra Pon hükümdarı VII Mihridad burasını almıştır, yine Romalılara geçip bağımsız bir idareye kavuşmuş, bir süre İskitlerin elinde kalmış, nihayet Bizanslıların eline geçmiştir.(1.4.)

İmparator Konstantin'in başkenti buraya taşınmasıyla ve isim değişikliği ile birlikte M.S.324 yılında Konstantinapolis bir dünya başkenti olarak dünya üzerindeki yerini almıştır. İlk önce Doğu Roma'nın daha sonra Bizans ve Osmanlı İmparatorluğu'nun yönetim merkezi olarak 20.yüzyıla kadar bu özelliğini sürdürmüştür.



İmparator Konstantin ile birlikte, kentte imar faaliyetleri başlamıştır. Sınırları yaklaşık 6 km² olan Konstantinapolis'in sur duvarları yeniden kurulmuş, pek çok onarımlar yapılmış ve şehrin mimari karakteri Roma devlet mimarisini anımsatan bir yapıya dönüştürülmüştür. 5.yüzyılda nüfus 100.000 i aşmıştı ve şehir sınırları M.S.408 450 yılları arasında 6 km² den 14 km² ye çıkartılmıştır. Konstantinapolis yine liman şehri olma özelliğini sürdürmektedir, şehir içerisindeki binaların mimari karakterleri o dönemde tam olarak bilinmemektedir. (1.5.) Bu yüzyılda 4388 ev, 20 devlet fırını, 120 özel fırın olduğu saptanmıştır. Konstantinapolis kentinin en gelişmiş devri geç Roma özelliklerini taşıdığı 5.9. yüzyıllar arasındadır. (Şekil 1)

Bu dönemde Konstantinapolis'in gelirinin ne denli bol olduğunu kentteki anıtların ve kamu binalarının sıklığı göstermektedir. 10.yüzyıldan sonra ise kentte büyüme olmamış, parçalanmalar gözlenmiştir. (1.6.) Boğaziçi ise 4.yüzyıldan başlayarak İstanbul'un sayfiye yeri olmuş, asya yakasında hanedan mensupları, asil aileler için villalar inşa ettirilmiş, hatta yazlık bir saray yaptırılmıştır. Balıkçı köyleri ise günümüze kadar ulaşmıştır. Bu köylerde kiliseler, manastırlar inşa edilmiştir. (Şekil 2)



9.10. yüzyıllardan başlayarak kentte koloni bölgeleri kurulmaya başlanmıştır. 10. ve 13. yüzyıllarda Amalfiler Eminönü'ne, 11.yüzyıl sonlarında ise Pizalılar Bahçekapı çevresine yerleşmişlerdir.(Şekil 3)

12.yüzyılda liman bölgesindeki Drungarios ve Perama kapısı arasına Venedikliler kiliseleri ile birlikte bir koloni kurmuşlardır. Arkalarından Rus tüccarlar Beşiktaş'a yerleştiler. Galatanın Haliç kıyılarına da Museviler gelmişlerdir. Bu yüzyılda Musevi topluluk 2500 kişi civarındadır. Kentte yaşayan yabancılar toplamının 60.000 kişi olduğundan söz edilmektedir. (Şekil 4)

13.yüzyıldan başlayarak Cenevizliler, Venedik ve Piza pazarlarını ele geçirerek Bizans üzerinde etkinliklerini arttırmış ve Galata'da ilk mahalle kurma hakkını elde etmişlerdir.(1.7.)

14.yüzyılda kentteki binaların pek çoğunun kiliselere, krala ya da soylu ailelere ait olduğu, halkın açlık ve sefalet içinde ahşap evlerde yaşadığı bilinmektedir.

Konstantinapolis şehri Bizans döneminde 14 daireye ayrılmış bulunuyordu. (Şekil 5)

1.Marmara denizi kıyısındaki Aya Varvara:Topkapı'dan başlayıp At meydanının güney doğusundan geçen ve Küçük Ayasofya'yı dolayan bir hattın içinde kalan tepeyi kapsayan bölge.29 sokak, 118 ev, 2 çarşı, 4 hamam, 2 imaret.

2.At meydanı denilen ve bugün Sultanahmet meydanı diye anılan eski Hipodromun kuzey ucundan başlayarak, Akropol, Aya Sofya ile Aya İrini'yi kapsardı.34 sokak, 98 ev, 4 çarşı ve 3 imaret vardı.

3.Birinci caddenin doğusundan Meşe caddesi'nin güneyine kadar uzanır. Çemberlitaş meydanı ile Kadirga meydanını da kapsayarak denize ulaşırdı.Bu bölgede 7 sokak, 98 ev, 4 çarşı, 4 imaret vardı.

4.Meşe caddesinin kenarından başlayıp, bugünkü Topkapı Sarayı'nın kara surları boyunca Haliçe Timasyus iskelesine varmakta idi.

5.Üçüncü ve dördüncü daireler arasında olup, Haliç kıyısında Veteris Rektoris kapısıyla Sirkeci bölgesini ve bugün Babıali'nin bulunduğu Strategion' u kapsıyordu.

6.İkinci ve üçüncü tepeler arasında, beşinci dairenin batısından Haliç'e, Odun kapısı'na kadar olan kısmı kapsıyordu.Besinci ve altıncı daireler daha sonra Venedikliler'le Cenevizliler'e ayrılmıştır.

7.Kuzeyi Meşe caddesi ile sınırlı olup, Çemberlitaş hizasından Forum Tavri'ye yani Beyazıt meydanına kadar uzayan yer olup, güneyde Marmara kıyısına kadar inmekte ve bugün dolmuş haldeki Kontaskalyon limanını kapsamaktadır.

8.Üçüncü tepeyi içine alıp, Çemberlitaş meydanına ve Haliç sırtlarına kadar uzar, ancak kıyıya kadar varmazdı.Üçüncü dairenin sokakları

altıncı daire ile sekizinci daireyi ayırmaktaydı.

9.Üçüncü tepenin güney yamacında bulunur ve Tavşantaşı yokuşu ile yedinci daireden ayrılırdı. Batısı Filadelfiyum: Şehzadebaşı ve Forum Bovis: Aksaray'a inen yol ile sınırlıydı.

10.Üçüncü tepenin batı yamacını kapsardı.Konstantin surlarına en yakın bir daire olup batısı Meşe'ye kadar varırdı.Marsiyanus sütunu, Kıztaşı ve Fatih meydanı sınırlarını teşkil ederdi.

11.Dördüncü tepe ile batı yamaçlarını kapsayan Kopresyan ve Likos: Bayrampaşa deresine kadar uzayan bölgedir.

12.Likos deresi kara surları ve Vlanga limanı ile Arkadyus: Avrat pazarı sütunu bu daireye rastlamaktadır.

13.Bütün Galata tarafını kapsamaktadır.

14.Vlakerna saray ve mahallelerini yani bugünkü Atik Mustafa Paşa, Molla Aski ve Balat Karabaş mahallelerini içine alırdı.

1.2.1453 ile birlikte kentteki değişimler

Fetihten sonra İstanbul kentinin nüfusunun, İstanbul kentinin stratejik konumu ve Balkanlar'dan Anadolu'ya kadar yayılmış olan Osmanlı İmparatorluğu'nun siyasal gücünün göstergesi olması nedeniyle, arttırılmasına özen gösterilmiştir.



çeşitli bölgelerinden özellikle Karadeniz ve Rumeli'den gayrimüslim gruplar getirilerek şehrin çeşitli bölgelerine yerleştirilmişlerdir. Bu arada fetih sırasında kenti terkeden şehrin eski sakinleri de geri dönmeye başlamışlardır.

Şehir eski Konstantinapolis örneğine uygun olarak 13 nahiyeye ayrılmıştır. Bu 13 nahiye içinde 219 mahalle, eski kiliselerin çevresinde, yani eski yerleşme bölgelerinde yeniden geliştirilmiştir(1.8.) Bu kiliselerin bir kısmı camiye çevrilmiş, çevresinde bulunan mahalleler de bu caminin veya mescidin adıyla anılmıştır. Zaman içerisinde yeni yerleşme bölgeleri ile birlikte yeni mahalleler oluşmuştur, ancak bu değişimler şehrin geleneksel yerleşme düzenini fazla zedelememiştir.

Kentte yönetim birimleri Ayasofya ve Atmeydanı'nın da yer aldığı, daha sonra Topkapı sarayının inşa edildiği bölgede toplanmıştır.

Ticaret yapıları ve çarşılar ise, Bizans dönemindeki yerlerinde Galata'da bugünkü Sirkeci'den Haliç içlerine kadar uzanan bölgelerde yerleşmeye devam etmişlerdir.(1.9.) Bu dönemde kentin geleneksel yerleşme bölgelerinde oluşan farklılıklar gelire ve statüye bağlı olmayıp, etnik ve dini farklılıklara dayanmaktadır. Bu grupların yaşayacağı bölgeler sınırlandırılmış ve belirlenmiştir.

(1.10.) Konut bölgesinin merkezinde ve iç kıs-



mında müslümanlar, 17 çevrede de gayrimüslim azınlık gruplar yaşamaktadır. Müslüman kesimin yoğun olarak yaşadıkları semtler, bugünkü Aksaray, Laleli, Şehzadebaşı, Süleymaniye, Vefa, Zeyrek, Çarşamba, Fatih, Atikali, Dizdariye semtleridir. (1.11.) Bu dönemde kentte bulunan Rum ve Musevi topluluk, şehrin kuzey bölgesinde oturmaktadır. (1.12.)

1455 yılında İstanbul'a çevreden hem müslüman hem de azınlık gruplar getirilerek yerleştirilmeye başlanmıştır. Azınlık gruplara Marmara'nın Haliç surlarına bakan bölgelerinde, Bahçekapı-Eminönü arasında yer verilmiştir. Daha sonra gelen bir Ermeni grup ta Sulumanastır ve Samatya'da yerleştirilmiştir. (1.13)

1461 de Trabzon'dan getirilen Rumlar Galata'ya, 1475 de Gedikahmet paşa Kırım'ı fethetmiş ve Kırım'la, Kefe'den getirdiği 40.000 Ermeni'yi Unkapanı-Balat arasındaki bölgeye Gedikpaşa'ya, 1490 da Yavuz Sultan Selim Çaldıran seferinden dönerken doğu eyaletlerinden getirdiği 40.000 Ermeni'yi Samatya'ya yerleştirmiştir.

1478 de yapılan sayıma göre İstanbul'da ve Galata'daki hane sayısının gruplara göre dağılımı şöyledir: (1.14.)



İstanbul'da

Galata'da

Müslüman	8951 hane	% 60	Müslüman	533 hane
Rum	3151 hane	% 21.5	Rum	592 hane
Musevi	1647 hane	% 11	Latin	332 hane
Ermeni	372 hane	% 2.6	Ermeni	62 hane
Kefeli Latin	267 hane	% 2	Toplam	1521 hane
ve Karaim				
Karaman	384 hane	% 2.7		
Ermeni ve Rumu				
Çingene	31 hane	% 0.2		
Toplam	14803 hane	%100		

1480 de İstanbul'da yaşayan nüfus 65.000-85.000 kişi civarındadır.(1.15.)

Bu dönemde Müslümanların ve azınlık grupların İstanbul'da yaşadıkları bölgeler şu şekilde özetlenebilir:

Müslümanlar: Aksaray, Laleli, Sehzadebaşı, Süleymaniye, Vefa, Zeyrek, Çarşamba, Atıkali, Dızdariye.

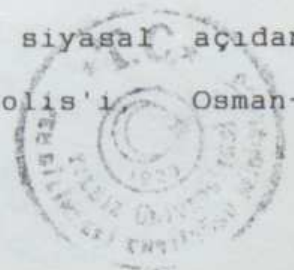
Ermeniler: Sulumanastır, Samatya, Unkapanı, Balat, Gedikpaşa, Fener çevresi.

Museviler: Hasköy ve Çifutkapı'da.

Rumlar: Sehrin çeşitli kesimlerinde, Galata ve Fenerkapı'da.

1.3.1453-1839 arası yerleşim değişimleri

Bir önceki bölümde de belirtildiği gibi 15.yüzyıl başında Bizans'ın ekonomik ve siyasal açıdan çöküşü ile birlikte boşalan Konstantinapolis'i Osman-



lı İmparatorluğu fethettiği yerlerden veya Anadolu'dan getirttiği gruplarla doldurarak şehri onarmaya çalışmaktadır. Bu dönemde İstanbul'a yerleştirilen azınlık gruplarını altı ana başlıkta toplamak mümkündür. 1.Rum 2.Ermeni 3.Musevi 4.Galata Frenkleri 5.Karaimler 6.Galata Rumları.

1490 dan başlayarak kente gelip yerleşen gruplar ve yerleşim değişimleri sırasıyla şu şekilde olmuştur.

1492 de İspanyada Gırnata İspanyollar'ın eline geçince, Arap İslam topluluğu ile birlikte gelen Museviler Balat, Hasköy, Ortaköy, Kuzguncuk semtlerine yerleştiler.(1.17.) İslam göçmenler ise (Moricas) bugünkü Tophane ve Azapkapı'ya yerleşmişlerdir.

1526 da Kanuni Sultan Süleyman; Budun ve Estergon Musevilerini gemilere bindirerek İstanbul'a nakletmiştir.(1.18.) 1550 yılında kentin nüfusu 400-500.000 üzerine çıkmasına rağmen, yaşayan grupların oranları hemen hemen aynı kalmıştır. % 58 Müslüman, % 42 Rum, Ermeni, Musevi ve diğer azınlık gruplar.Galata'da ise bu oranlar şu şekilde olmuştur. Müslüman 535 hane (% 35), Rum 592 hane (% 39), Avrupalı'lar 382 hane (% 22), Ermeni'ler 62 hane (% 4).

Musevi topluluğu ise genellikle Eminönü civarında oturmaktadır. 16. yüzyılda Musevi topluluğunun nüfusu 36.000 kişidir. Bu dönemde Türkiye Polonya ile birlikte en büyük Musevi grubu barındıran ülke özelliğindedir.



1674 yılında 4.Mehmed Lehistana girmiş, Chockzim kalesini aldıktan sonra da burada bulunan Museviler'i Edirne ve İstanbul'a nakletmiştir.(1.19.)

17.yüzyılda çıkan bir yangından sonra Museviler'in Eminönü'nde oturmaları yasaklanmış ve Balat'a nakledilmişlerdir.Valide Turhan Sultan Yeni Camii'yi burada yaptırmıştır.(1.20.)

Rum Patrikler fetihten sonra kendilerine makam olarak Pammakaristos kilisesini seçmişler ve Fener semtine yerleşmişlerdir. Eremya Çelebi 17.yüzyılda Fener'de 11 tane aristokrat Rum ailenin bulunduğunu bildirmektedir. Balat'ta da Musevi'lerle birlikte bir kısım Rum yaşamakta ve Eremya Çelebi'ye göre burada Hireodegabet adında bir kilise bulunmakta ve 80 Rum hanesi de burada yer almaktadır. Sulukule'de Çingeneler ve Ermeniler vardır. Samatya'da bulunan Surp Kevork kilisesi önce Ermeni Patriklik makamıdır ancak, Ermeni nüfusun kalabalıklaşması ve Marmara sahillerinin doğusuna yayılması birlikte 1641 de Patrikler de Kumkapı'ya geçmişlerdir. Bu dönemde Kumkapı, Yenikapı, Samatya Ermeniler'in yoğun olarak oturdukları bölgeler olmuşlardır.Ermeni nüfusun fetihten sonra yoğun olarak ikamet ettirilmesi, Rumlar'a karşı bir denge sağlanması olasılığını akla getirmektedir.(1.21.)

İncelenen dönem sonunda azınlık grupların yerleştikleri bölgeler kısaca şöyle özetlenebilir

Ermeniler: Sulumanastır Kumkapı, Samatya, Gedikpaşa,
Yenikapı: Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Uskudar'da
Rumlar: Samatya, Fener, Balat, Kumkapı, Cibali,
Topkapı, Hasköy, Kasımpaşa, Galata, Tophane, Kuruçeşme,
Arnavutköy, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere, Çengelköy'de
Museviler de Ayazmakapısı, Balat, Ayvansaray, Cibali,
Çifutkapı, Tekfursaray, Hasköy, Kasımpaşa, Galata,
Mumhane, Beşiktaş, Ortaköy, Kuzguncuk, Uskudar'da
(Şekil 6) (1.22.)

17.yüzyıl sonuna kadar İstanbul kenti nüfusuna göz
atılacak olursa, (1.23.)

1478'de İstanbul ve Galata'da

Müslüman evi	9486	% 58.1
Gayrimüslim evi	6338	% 41.89

Gayrimüslim evlerinin 1647 tanesi Musevi'lerindir.

1520-1535 yılları arasında,

Müslüman evi	46.635	% 58.3
Hristiyan	25.292	% 41.7
Musevi	8.070	

1550 yılında,

Müslüman evi	60.000	% 57.7
Hristiyan	40.000	% 42.3
Musevi	4.000	

1690-91 yıllarında

Müslüman	430.000	% 42
Hristiyan	310.000	% 58



1.4:1839-1923 arası yerleşim değişimleri

İncelenecek bu dönem içerisinde Avrupa'da artık pek çok şey değişmiş, sanayi devrimi olmuş ve Endüstrileşme yolunda büyük adımlar atılmıştır. Bu değişimler sonucunda Avrupa ülkeleri yeni pazarlar aramaya koyulmuşlardır. Bu pazarlar içerisinde en cazip gelen devlet hiç kuşkusuz, büyük topraklara ve nüfusa sahip olan Osmanlı İmparatorluğu'dur. İmparatorluk içinde yoğun şekilde bulunan azınlık gruplar da bu pazar ilişkileri içinde yer almışlar ve ilişkileri kuvvetlendirmişlerdir.

içten ve dıştan gelen bütün bu baskıların sonucunda Osmanlı İmparatorluğu' da azınlık ve yabancı gruplara bazı haklar tanıyan Tanzimat Fermanı'nı 1839 yılında ilan etmek zorunda kalmıştır. Tanzimat Fermanı'nın ilanı ile birlikte de Avrupa'dan Osmanlı topraklarına ve özellikle İstanbul'a gerek iş, gerekse ticaret yapmak üzere pek çok yabancı akın etmeye başlamıştır.

Bunlar içerisinde büyük bir grubu oluşturan İtalyanlar'dır. Tersanenin kurulması nedeniyle İtalyan aileler ve işçi grupları gelmiştir. Bu dönemde kentte oturan İtalyan -Katolik gruplar İtalyan işçiler için sosyal meskenler inşa ettirmişlerdir. Bu meskenlerin yanı sıra İstanbul'da daha başka sosyal meskenler de inşa edilmiştir. Bu inşaat faaliyetlerini kronolojik olarak şu şekilde sıralamak mümkündür.



1850-1860 İstanbul'da oturan Katolik-İtalyan camiasının yaptırdığı St.Marie kilisesi ve çevresindeki küçük meskenler Haliç'teki İtalyan asıllı işçiler için kurulmuştur.

1870 Akaretler, Beşiktaş:Sultan Aziz tarafından saray mensuplarının ikamet gereksinimini karşılamak üzere Nafilyan adında bir mimara yaptırılmıştır.

1880 Surp Garabet Bağlarbaşı, Üsküdar. Ahşap sıra evler şeklindedir.

1900 sıralarında Gedikpaşa semtinin planlanması ve dikdörtgen adalar içinde bazı sosyal teşebbüslerle sıra evler inşası.(1.24.)

Bunların yanısıra Pangaltı'da, Kumkapı'da Protestan Ermeni okulunun sokağı ve Fener'de Bulgar vakfı, bitişik nizam konut örneklerinden sayılabilir.

Bu dönemde hükümetin teşviki ile birlikte kargir yapılar çoğalmaya başlamıştır. Özellikle dışarıdan gelen yabancılar kentin mimari karakterini etkilemiş ve Beyoğlu'nda, Sirkeci'de, Gümüşsuyu'nda 20.yüzyıl başında ilk apartman örnekleri sayılabilecek çok katlı kargir taş binalar yükselmeye başlamıştır.(1.25.)

19.yüzyılda Pera nüfusuna göz atıldığında, dağılım şu şekilde karşımıza çıkmaktadır. Osmanlı uyruklu Rum'ların, Ermeni'lerin ve Musevi'lerin yanında 14.000 yabancı uyruklu kişi de vardır. Bunların 6120 si Yunan tebalı Rum, 1893 ü İngiliz uyruklu Malta'lı



ve İyonya'lı, 1581 i Avvusturya'lı, 1029 u Fransız, 926 sı Rus, 657 si İran'lı, 405 Sardunya'lı, 247 si Napoli'li, 182 si Belçika'lı, 144 ü Prusya'lı, 122 si İsveç'li, 48 i İspanyol, 47 si Danimarka'lı, 35 i Portekiz'li, 27 si Hollandalı'dır.(1.26.)Bu verilere göre Pera Avrupa'nın küçük bir sentezi gibidir.

Bu dönemde azınlık grupların yerleştikleri bölgeler yine aynı kalmıştır. Binalar artık kargir olarak inşa edilmeye başlanmıştır. Yabancılarla ilişki içinde olan bir grup azınlık da Pera'ya yerleşmiştir. (Şekil 7)

Birinci Dünya savaşı, Kurtuluş savaşı ardından gelen Lozan Antlaşması gereğince uygulanan mübadele antlaşmaları sonucunda İstanbul'da azınlık gruplarında değişimler olmuş, büyük oranda Rum kenti terkederek Yunanistan'a göçmüştür.

Müslüman	378.000	% 58.2
Rum	111.000	% 17.2
Ermeni	119.000	% 17.9
Yahudi	11.000	% 1.7
Arnavut	11.500	% 1.8
1922-23 Yılı Yabancılar		
Müslüman	304.910	% 41.7
Rum	152.741	% 20.6
Ermeni	149.500	% 20.3
Yahudi	44.361	% 6.0
Arnavut	4.412	% 0.6



1893-1914 yılları arasında Osmanlı toprakların'da
dinsel-etnik nüfus dağılımı şöyledir:(1.27.)

Dinsel-Etnik Grup	1893 Sayımı	1907 Sayımı	1914 Verileri
Müslüman	12.587.137	12.508.753	15.044.846
Rum	2.332.191	2.852.812	1.792.206
Ermeni	1.001.465	1.120.748	1.294.831
Musevi	184.106	253.435	187.073
Bulgar	817.735	761.530	14.908
Ecnebi	235.983	197.760	-----
Diğerleri	230.045	189.592	186.152
	17.386.622	20.884.630	18.520.016

Bu genel dağılım ve değişim İstanbul kentinde
aşağıdaki şekilde olmuştur.

1848 yılında İstanbul ve varoşlarında

Müslüman	376.000	% 58.5
Rum	111.000	% 17.2
Ermeni	110.000	% 17
Musevi	32.000	% 4.95
Katolik	13.500	% 2.1

1882-83 yıllarında

Müslüman	384.910	% 51.7
Rum	152.741	% 20.5
Ermeni	149.590	% 20
Musevi	44.361	% 5.95
Katolik	6.442	% 0.87



Digerleri	6.278	% 0.84
1919 yılında		
Müslüman	449.114	% 38
Rum	364.459	% 31
Ermeni	159.193	% 13.06
Musevi	46.521	% 4
Bulgar	4.331	% 0.4
Yabancı uyruklu	150.155	% 13

1.5.1923'ten günümüze yerleşim değişimleri

Tanzimat'ın ilanından, 1.Dünya Savaşı'na kadar geçen süre içerisinde, İstanbul'da yaşayan yabancıların sayısında artış gözlenmektedir. Bu artışı bir önceki bölümde de anlatıldığı gibi, Tanzimat'ın ilanı ile birlikte Avrupa ülkeleri ile sıklaşan ekonomik, siyasi ve ticari ilişkilere bağlamak mümkündür. Avrupa ülkelerinden pek çoğu elçiliklerini İstanbul'da inşa etmişler ve bu elçiliklerin etrafında kendi halkları ile bütünleşen koloniler kurmuşlardır.

Bu dönemde Rusya'daki iç savaş sonrasında Rusya'yı terkeden, sayıları 25.000 dolayında olan, bir grup Beyaz Rus da İstanbul'a yerleşmiştir. Bunların aristokrat ve varlıklı olanlarından 2.000 kişi



Büyükada' da, 6.000 kişi Heybeliada 'da, daha az varlıklılar Şişli' de, diğerleri de Beyoğlu'nda yerleşmişlerdir.

Avrupadan gelenlerin İstanbul' da oturmaya başlamaları ve bu durumun sürmesi hemen hemen 1.Dünya savaşı yıllarına kadar devam etmiştir. 1.Dünya savaşı, arkasından gelen Kurtuluş savaşı ve Lozan antlaşması yine bu nüfus hareketlerini yoğunlaştırmıştır. Ancak bu hareketler, bu kez tersine bir özellik göstermiş, yabancılar ülkelerine dönmüşler, azınlık grupların bir kısmı da mübadele antlaşmaları uyarınca kenti terketmişlerdir.1928 yılı sonuna kadar azınlık nüfuslarda büyük bir azalma gözlenmiştir.

1923 yılında imzalanan Lozan antlaşmasının 37.45. maddesine göre, azınlık gruplar da müslümanlar gibi tüm haklarını elde etmişlerdir. Mübadele antlaşması uyarınca da Rum-Ortodoks nüfus Yunanistanda yaşayan sünni müslümanlarla değiştirilmiştir. Azınlık grupları arasında Rum'lar, nüfus değişiminden en çok etkilenen kesim olmuştur.

1925-1926 yıllarında Beyoğlu'nun durumuna göz atıldığında, toplam nüfus 305.577 olarak saptanmıştır. Bu nüfusun gruplara göre dağılımı şöyledir:(1.29.)

Türk	148.07
Rum	82.371
Ermeni	24.043
Musevi	24.761 ve diğerleri

1927 nüfus sayımına göre ise İstanbul'da Bele-



diye sınırları içindeki nüfus şöyle özetlenebilir.

Türk ve İslam	447.851	% 64.8
Azınlık	177.671	% 25.7
Yabancı	65.335	% 9.5
Toplam	690.857	

1930 yılında, Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan dostluk antlaşmasına göre, iki ülkede yaşayan karşı taraf vatandaşlarının, birbirlerinin ülkelerinde oturmaları, ticaret yapmaları, çalışmaları serbest bırakılmıştır.

Bu dönemde yabancı uyrukluların İstanbul'da yoğun olarak yaşadıkları bölge Beyoğlu ve Galata çevresidir. Azınlık gruplar ise genelde geleneksel bölgelerini terketmemişler, varlıklı olanlar Beyoğlu'na yerleşerek buradaki apartman yaşamına ayak uydurmuşlardır.

İstanbul'da Cumhuriyet'ten bugüne değin gözlenen nüfus ve yerleşim değişimleri, Türkiye'nin hatta Avrupa'nın içinde bulunduğu siyasi ortamlarla sıkı sıkıya bağlıdır. Bu hareketlerin içinde oldukça ilginç örneklerle rastlamak mümkündür. 2. Dünya savaşı öncesinde 1933 yılında yüzden fazla Akademisyen, entellektüel Alman Musevi'si Hitler rejiminden kaçarak, Türkiye'ye gelmiştir. Bunların bir kısmı 1953 yılına kadar Türkiye'de kalmış, bir kısmı da geri dönmeyerek



Türkiye'de yaşamaya devam etmişlerdir.(1.30. The Jews in Turkey)

Musevi halk arasında en önemli göç nedenlerinden bir tanesi 1947-48 yıllarında İsrail devletinin kurulmasıdır. Kurulştan sonra büyük bir nüfus kenti terkederek İsrail' e taşınmıştır.

Bu tarihten sonra 5-6 Eylül 1955 olayları, Kıbrıs sorunu, 16 Eylül 1964 te Türkiye'nin dostluk antlaşmasını yürürlükten kaldırılması yine Rum halkının Yunanistan' a göç etmesini hızlandırmıştır.

1965 yılında G.N.S.a göre İstanbul'da azınlık grupların nüfusları şöyledir.(1.31.)

Ermeni	29.479
Rum	35.097
Musevi	18.000

1970 li yıllarda Ermeni'lerden büyük gruplar halinde dış ülkelere göçler olmuştur. Bu göçler yoğun olarak Kanada, Amerika gibi uzak ülkelerdir. İstanbul' da kalanlar ise, kiliselerinin çevresindeki yerleşim bölgelerinde birarada yaşamayı tercih etmişlerdir.

Günümüzde azınlıkların yaşadıkları bölgeler, homojenlik göstermekten çıkmış, kentin çeşitli kesimlerine dağılmış durumdadır.

Azınlık gruplar içinde bugün en yoğun nüfusu Ermeni'ler oluşturmakta, ekonomik açıdan en güçlü



nüfus da Musevi'ler olarak gözlenmektedir.

Ermeni'ler yine olabildiğince birlikte yaşamayı sürdürmekte, Kumkapı, Yedikule gibi geleneksel bölgelerin dışında Kurtuluş, Sisli gibi semtlerde otur- maktadırlar. Ermeni okulu ve çocuk yuvası halen istan- bul' da işlerliğini sürdürmektedir.

Istanbul' da ise halen yaşamakta olan 6.000 -7.000 Rum vardır. Bunların 1.000 tanesi Prenses adaların' da , bir kısmı merkezleri olan Haliç' in Galata yakasında, bir kısmı da Beyoğlu'nda bulunmaktadır.

Ekonomik güçleri oldukça fazla olan Musevi grup ise İstanbul'un modern ve sık konut bölgelerinde yaşam- larını sürdürmektedirler.Bu bölgeler kışın Nişan- taşı, Sisli, Suadiye, Etiler gibi yeni semtler, yazın ise Büyükkada, Burgaz ve Heybeli ada gibi yazlık yerlerdir.

Istanbul' da bulunan 65 Sinagogtan bugüne yalnız 13 tanesi işler durumdadır. Yahudi cemaatin 4 ilkokul ve 1 lisesi vardır. (1.32.)

Azınlık gruplar artık İstanbul — kentinin çehresine özelliklerini yansıtmaktan uzaktırlar. Ancak geleneksel yerleşim bölgelerinde yaşamlarını sürdüren- ler, kilise ve Sinagoglarının ayakta durmasına özen göstermektedirler. Terkedilen veya düşük fiyatlarla satılan binalar giderek sağlıklı bir yaşantıya cevap vermekten uzaklaşmakta, yoğun olarak bu tür bina- ların bulunduğu bölgeler, İstanbul' un köhneleşmiş



1.BÖLÜM İLE İLGİLİ NOTLAR:

- 1.1. KILINÇASLAN İsmet, İstanbul, Kentleşme Sürecinde Ekonomik Ve Mekansal Yapı İlişkileri. İTÜ Mimarlık Fakültesi baskı atelyesi, 1981 S.84.
- 1.2. İslam Ansiklopedisi, İstanbul Tarihi.
- 1.3. KILINÇASLAN İsmet, A.g.e. S.84.
- 1.4. İslam Ansiklopedisi, İstanbul Tarihi.
- 1.5. WIENER, MULLER Wolfgang, Bildlexikon Zur Topographie İstanbuls, Verlag Ernst, Wasmuth Tübingen S.18,19.
- 1.6. KILINÇASLAN İsmet, A.g.e. S.103.
- 1.7. KILINÇASLAN İsmet, A.g.e. S.111.
- 1.8. ORTAYLI İlber, İstanbul'dan Sayfalar, Antik Çağlardan 18.y.y.a Kadar İstanbul'un Mekansal Yapısının Temel Özellikleri. Hil Yayınları, İstanbul 1897, S.213.
- 1.9. DENEL Serim, Batılılaşma Sürecinde İstanbul'da Tasarım ve Dış Mekanlarda Değişim Ve Nedenleri, ODTU Mimarlık Fakültesi, Ara yayınları Ankara 1982 S.45
- 1.10.ORTAYLI İlber, A.g.e. S.214.
- 1.11.ORTAYLI İlber, A.g.e. S.212.
- 1.12.WIENER, MULLER Wolfgang, A.g.e. S.29.
- 1.13.ORTAYLI İlber, A.g.e. S.215.
- 1.14.YERASIMOS Stefanos, Az gelişmişlik Sürecinde Türkiye 1.cilt, Bizans'tan Tanzimat'a, Gözlem yayınları



- Istanbul, 1984, S.319.
- 1.15.WIENER, MULLER, Wolfgang, A.g.e. S.30.
- 1.16.TURFAN Ruhi-YAZMAN M.Sevki, Bizans, Konstantinapolis, İstanbul-İstanbul, Dünya Şehri Problemi Bakımından Bir Araştırma, İstanbul 1968, S.38.
- "R. Mantran'ın bildirdiğine göre; fetihten sonra Rum halkından bir kısım İstanbul'dan çevre illere gönderilmiştir."
- 1.17.ERGIN Osman Nuri, Vakıflar, Belediyeler, Patrikhaneler İstanbul 1944 S.72.
- 1.18.GALANTI Avram, Türkler ve Yahudiler,Tarihi, Siyasi Tetkik, İstanbul Tan matbaası, 1947 S.16.
- 1.19.GALANTI Avram, A.g.e. S.18.
- 1.20.ORTAYLI İlber, A.g.e. S.216.
- 1.21.ORTAYLI İlber, A.g.e. S.218.
- 1.22.MANTRAN Robert, 17.Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul, Çeviren Kılıçbay M.Ali, Özcan Enver, V yayınları, 1968 1.cilt, S.44-61.
- 1.23.TURFAN Ruhi-YAZMAN M.Sevki, A.g.e. S.39,40.
- 1.24.BAYHAN H.İrfan, Mesken Tipleri ve Yerleşme Formları İ.T.O. yayınları, İstanbul 1962 S.220-221.
- 1.25.UNAL Mete, Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi, İstanbul Örneği, Çevre dergisi, Sayı 4, 1979 S.71.
- 1.26.YERASIMOS Stefanos, A.g.e. 2.cilt, Tanzimat'tan 1.Dünya savaşı'na S.617.
- 1.27.AKBAYAR Nuri, Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Türkiye Ansiklopedisi, İletişim yayınları İstanbul 1985



5.cilt, S.1238.

1.28.TURFAN Ruhi-YAZMAN M.Sevki, A.g.e. S.39,40,41,42.

1.29.ARKAN Özdemir Kaptan, Beyoğlu, Beyoğlu ve Kısa Geç-
mişi, Aybay yayınları İstanbul 1988 S.101.

1.30.EPSTEIN Mark-ANDREWS Peter Alford The Jews in
Turkey.

1.31.Ethnic Groups in the Republic of Turkey, Dr.Ludwig
Reichert Verlag, Wiesbaden 1989, S.127.

1.32.GURGENARAZILI Ferenz, Zwischen Anerkennung und
Verbot nicht Muslimische und Sprachliche
Minderheiten, Geographische Rundschau April 1989
Heft 4 S.40-41.

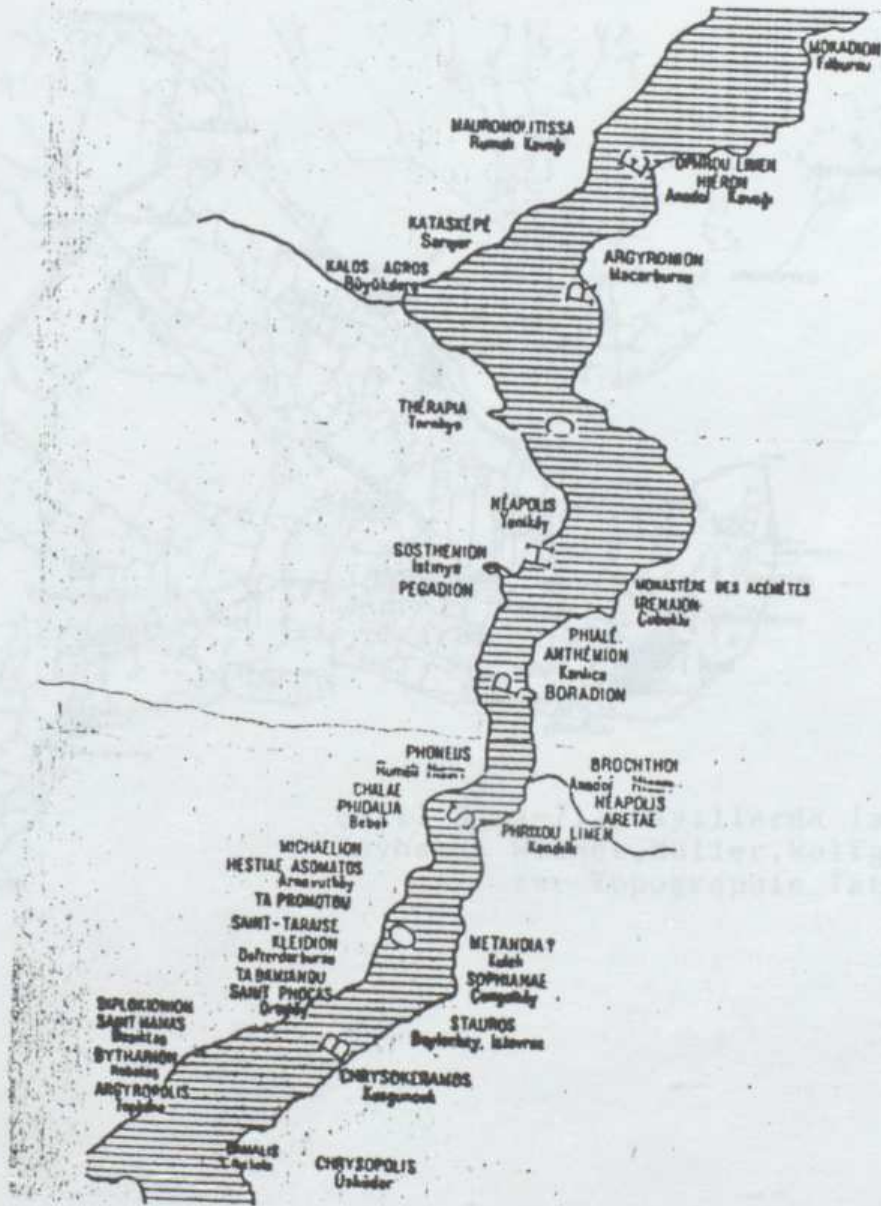
Dr. Ferenz, Müller, Wolfgang, N. Müller
zur Topographie Istanbul, Tübingen





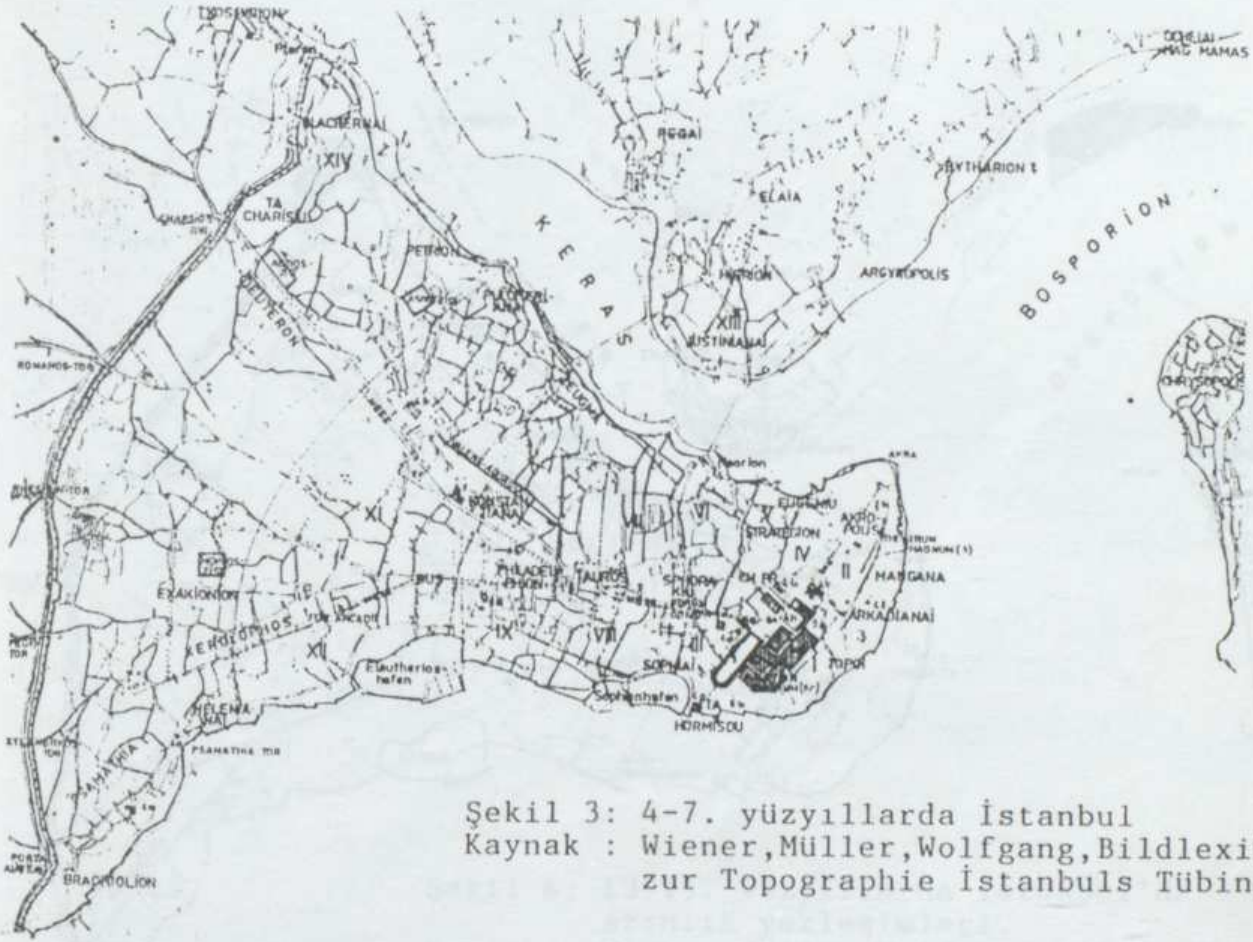
Şekil 1: Antik Bizans kenti ve çevresi
 Kaynak : Wiener, Müller, Wolfgang, Bildlexikon
 zur Topographie İstanbuls Tübingen





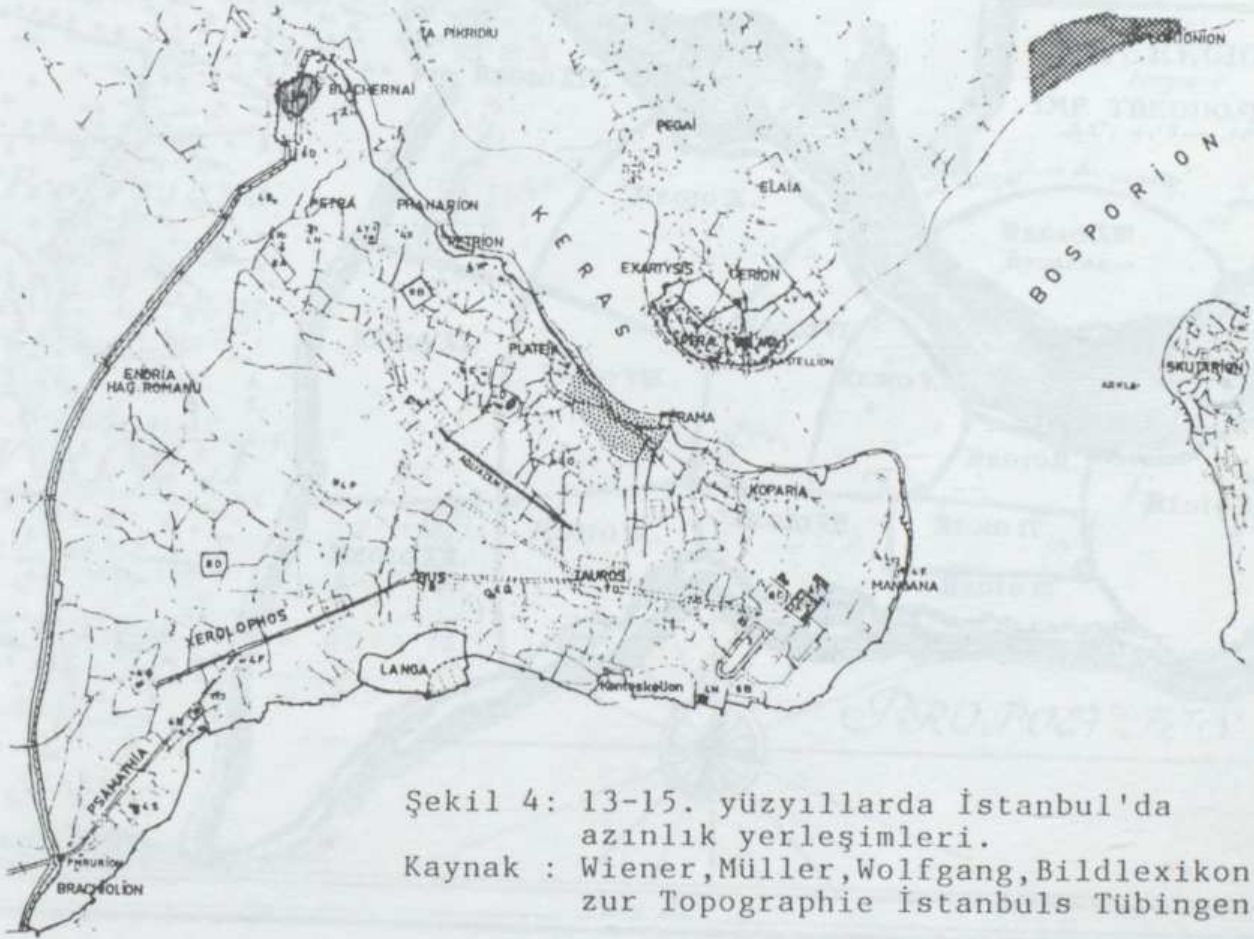
Şekil 2: Bizans döneminde boğaziçi yerleşmeleri
 Kaynak : Kılınçaslan İsmet
 İstanbul, Kentleşme Sürecinde Ekonomik
 ve Mekansal yapı ilişkileri 1981





Şekil 3: 4-7. yüzyıllarda İstanbul
Kaynak : Wiener, Müller, Wolfgang, Bildlexikon
zur Topographie İstanbuls Tübingen





Şekil 4: 13-15. yüzyıllarda İstanbul'da azınlık yerleşimleri.

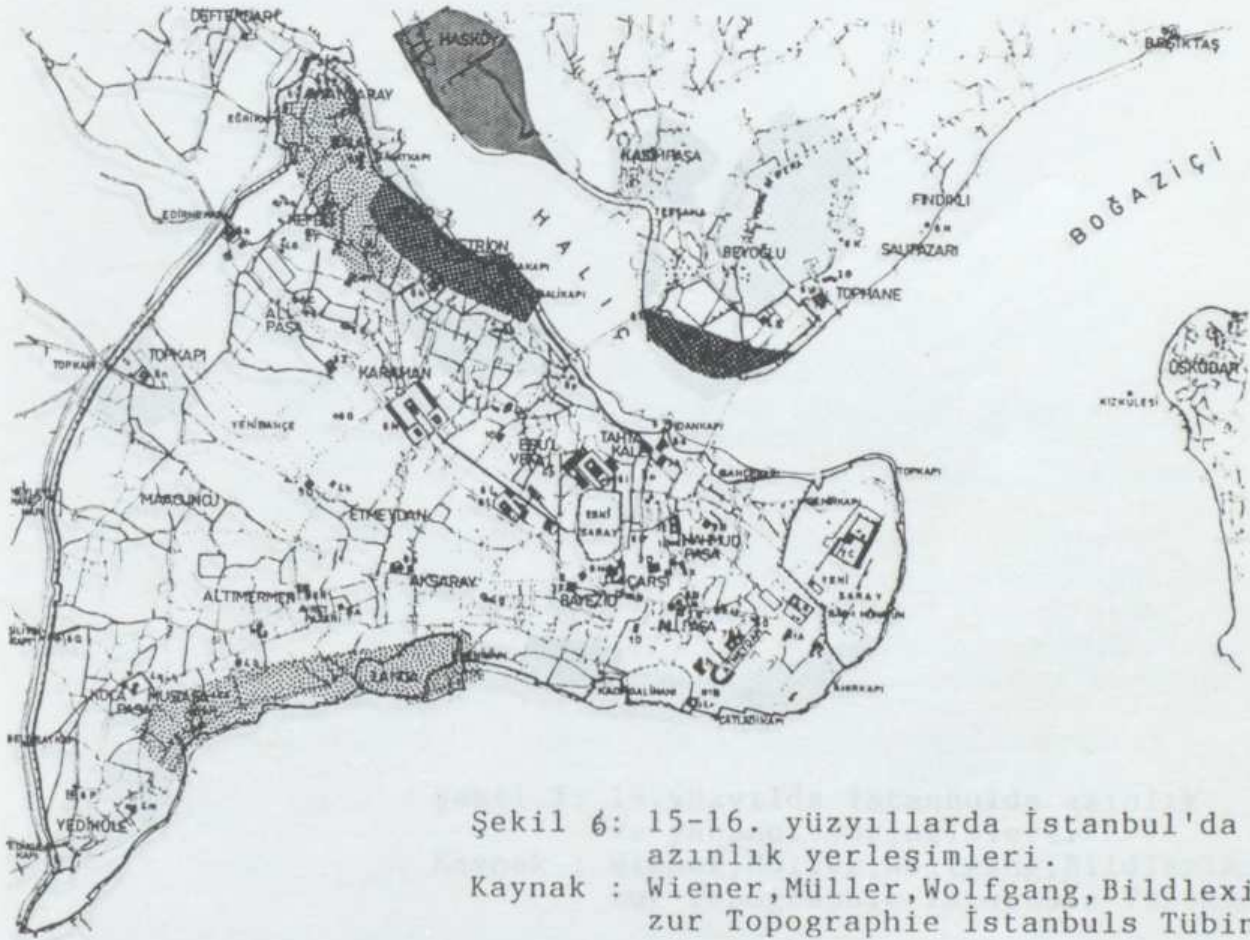
Kaynak : Wiener, Müller, Wolfgang, Bildlexikon zur Topographie İstanbuls Tübingen

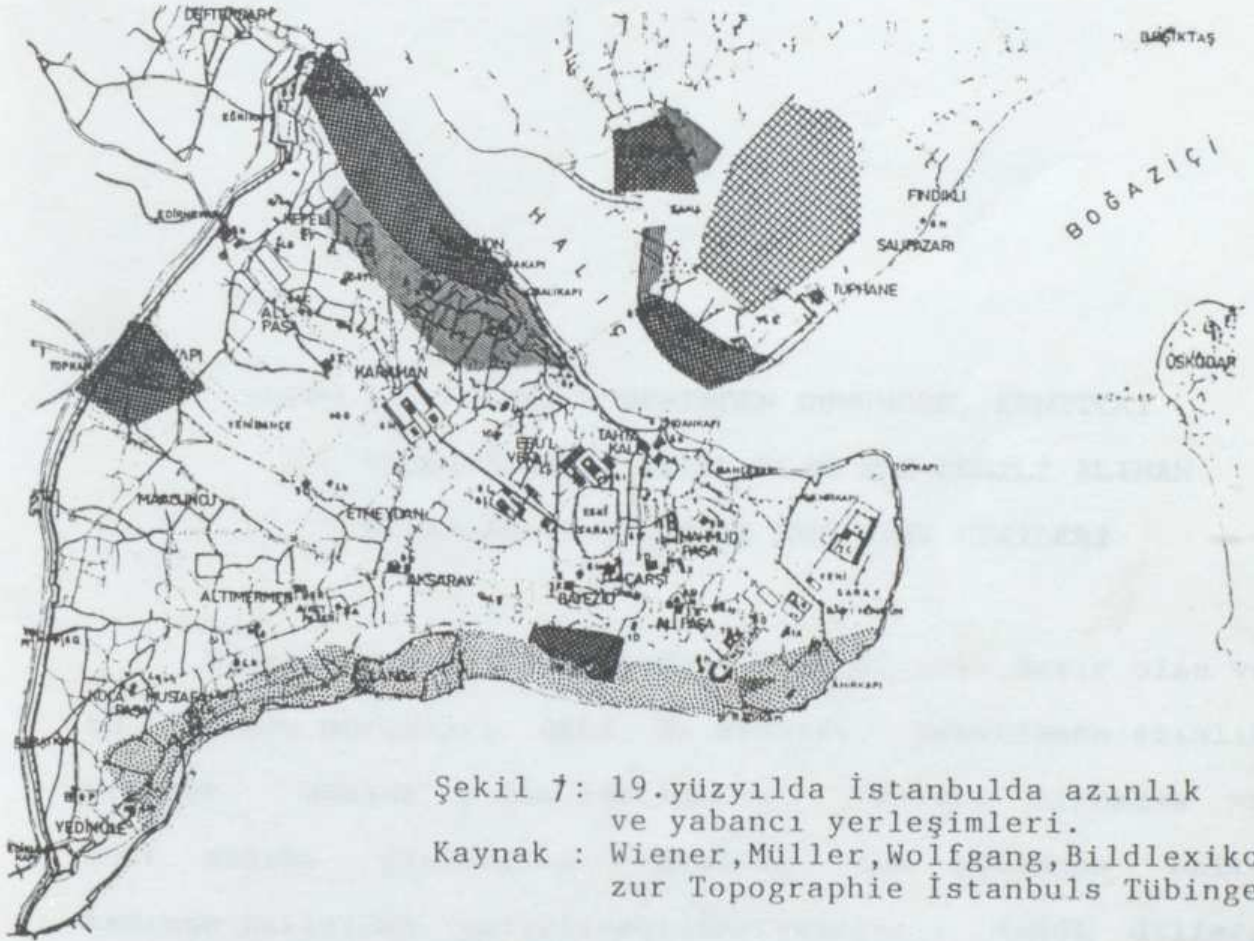




Şekil 5: İstanbul'un 14 semti
İmparator Teodos dönemi. 408-450
Kaynak : İstanbul haritaları
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası







BÖLÜM 2:TANZİMAT DÖNEMİNDEN GÜNÜMUZE, KENTTEKİ
YABANCILAR VE AZINLIKLAR İLE İLGİLİ ALINAN
KARARLAR VE FİZİKSEL DEĞİŞİME ETKİLERİ.

Bizans İmparatorluğu'ndan Osmanlılara devir olan ve bu dönemde nüfusları daha da artarak, çeşitlenen azınlık gruplar, günlük yaşam içerisinde, askere alınmama ve mülk sahibi olamamanın dışında tüm müslüman halka tanınan haklardan yararlanabilmektedirler. Kendi dilleri ile eğitim yapan okulları ve hastahaneleri bulunmakta, hatta bazı grupların davalarına bakan özel mahkemeler bile oluşturulmaktadır. Kurdukları vakıflar ve dini merkezler tüm dokunulmazlıklarını kullanarak rahatça işlemekte, oldukça özgür bir ortamda yaşamlarını sürdürmektedirler.

1673 yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun Fransız hükü-



metine tanıdığı Kapitülasyonlar, bu ülke için tüm ticari ayrıcalıkları içeren bir niteliktedir. 1699 yılında imzalanan Karlofça antlaşması ile de Batılı Devletler Osmanlı toprakları üzerine giderek ağırlıklarını koymuşlar ve imparatorluğun içişlerine karışmaya başlamışlardır. Bu olayların sonucunda da 1839 Tanzimat fermanı ilan edilmiştir.

Bu dönem Osmanlı tebasındaki azınlıkların, batılı ülkelerle en yoğun ilişki içinde olduğu bir zaman dilimini kapsamaktadır. 1.Dünya savaşı, ardından Kurtuluş savaşı, sonunda imzalanan Lozan antlaşması ile ve Cumhuriyetin ilk dönemlerinde hazırlanan kanunlar ile yabancılara tanınan sınırsız mülkiyet hakkı yok edilmiş, mübadele antlaşmaları ve siyasal ortamlarla paralel olarak da azınlıkların mülkiyet hakları ve mülk satışları yeniden düzenlenmiştir.

Azınlık mahallelerinde, binaların giderek, çevre ölçeğindeki değişimlerin nedenleri, azınlık grupların veya hukuk deyimiyle, etabli olarak adlandırılan kişilerden göç edenlerin mülklerinde karşılaşılan sorunlardır. Bu mülklerin bir bölümü hazineye devir olmakta, bir bölümü de uzun süre satılamamakta sahihsiz veya boş kalmaktadır. Gerek hazineye devir olanlar, gerekse sahipleri yurt dışında bulunanlar, düşük kiralar karşılığında marginal sektörden kişileri içlerinde barındırmaktadırlar.

Eskime ve bozulmalardan payını alan diğer bina grubu da azınlıklara ait vakıf binalarıdır.

19.yüzyıl başında İstanbul kenti çok yoğun olarak vakıfa dönüşmüştür.(2.1.) Osmanlı imparatorluğu'nda vakıflar mülkiyet açısından her dönemde bağımsız olarak tüm haklara sahip olmuşlardır. Tüm mübadele olayları ve göçlerin sonucunda, vakıfları besleyen nüfusun azalması ile birlikte, bu vakıfların mülkiyetinde olan binalar da hızla eskimekte-dirler.

Çevredeki tüm fiziksel bozulmalar, sosyal yapıya da yansımakta, zincirleme olarak bölgelerin nitelik değiş-tirmesi, köhneleşmesi sonucunu gündeme getirmektedir.İstanbul kent bütünü içerisinde bakıldığında azınlık bölgelerinin tümünde köhneleşme ve bozulmalar gözlen-mektedir.

Bu bölümün alt başlıklarında, yukarıda sözü geçen tüm kararlar ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

2.1.Mülk edinme ile ilgili alınan kararlar

Osmanlı imparatorluğu'nda borçlanmaların çoğalması giderek Avrupa ülkelerinin özellikle Fransızların eko-nomik baskılarını arttırmaları sonucunda, Fransızlara bü-yük ticari ayrıcalıklar tanıyan Kapitülasyonlar 1673 yı-lında ilan edilmiştir. Bu Kapitülasyonlar Osmanlı imparatorluğu işlerine ve ekonomik yapısına ilk



müdahaleler olarak yorumlanabilir.

Kapitülasyonlar Fransızlara ve Osmanlı uyruğunda olan tüm katoliklere, ayrıcalıklı olarak ticaret yapma olanağını vermektedir. Bu ortamdan yararlanmak isteyen azınlık gruplar içinden bazı kişiler de katolik mezhebine geçmişlerdir.

Kapitülasyonların ardından, Osmanlı İmparatorluğu'nun ekonomik durumuna 1699 Karlofça antlaşması daha büyük bir darbe vurmuştur. Bu darbenin yanı sıra Avrupa ile ilişkiler arttırılmış, dış ülkelere elçiler gönderilmiş, gelişmeler ve değişimler sıkı bir şekilde gözlenmiştir. Özellikle III. Selim zamanında (1789-1808) bu ilişkiler daha da yoğun olarak sürdürülmüş, Avrupa ülkelerinden gelen yabancılar Osmanlı İmparatorluğu topraklarına özellikle İstanbul'a yerleşmişler, azınlık gruplarla işbirliği içerisine girerek, Osmanlı İmparatorluğu'nu hızlı bir batılılaşıma ivmesi içerisine girmeye zorlamışlardır. (2.2.)

Bu ivmenin sonucunda, 1839 yılında Tanzimat Fermanı diğer adı ile Gülhane Hatt-ı Hümayunu ilan edilmiştir. Gülhane Hatt-ı Hümayunu yabancılara ve azınlıklara mülk edinme hakkını tanımadığı için bu gruplar tarafından fazlaca benimsenmemiştir. Bu konudaki baskılarını çoğaltarak 1856 yılında Islahat Fermanı'nın ilan edilmesini sağlamışlardır. 1856 Islahat Fermanı'nın çoğunluk maddesi yabancıların ve azınlıkların ayrıcalıklarına ayrılmıştır.



1858 yılında çıkartılan Arazi Kanunnamesi Osmanlı yönetiminin toprak mülkiyeti konusunda, oldukça duyarlı olduğunu göstermiştir. Pek çok yasa Avrupa'dan alınırken Arazi Kanunnamesi Osmanlı düzenine özgü olarak hazırlanmıştır. Bu kanunda Osmanlı İmparatorluğu'ndaki yabancıların mülk sahibi olmalarına ilişkin bir madde yoktur. Yabancılar ise mülk edinebilmek için muvazaa yolunu seçmişlerdir. Muvazaa mülkün bir Osmanlı vatandaşı üzerinde tapulanmasına ve karşılığında borç senedi düzenlenmesini öngörmektedir.

Arazi Kanunnamesi toprağın hukuken özel mülkiyete geçmesini kolaylaştırmıştır.(2.3.) Bu Kanunname toprak rejimine liberal bir yapı kazandırmasına rağmen yabancıların mülk sahibi olmalarına tam bir açıklık getirmemektedir. 1862 yılında Paris antlaşmasını imzalayan devletler Osmanlı İmparatorluğu'na bir nota vererek, ıslahat Fermanı'ndaki maddeyi hatırlatmışlar ve bunun üzerine 18 Haziran 1867'de imzalanan "Tebaa-i Ecnebiye'nin emlake mutasarrıf olmaları" hakkındaki kanunla yabancılar Hicaz dışında tüm Osmanlı topraklarında mülk sahibi olma hakkını elde etmişlerdir. Yalnız Tüzel kişiler (yabancı sermayeli şirketler) bu haklardan yararlanamamaktadırlar.

Bu kanunun 1.maddesine göre;

"Yabancı devletlerin uyrukları Osmanlı ülkesinin, Hicaz bölgesi dışında, her tarafında devletin kendi



uyrukları gibi ve başka bir şarta uyulmayarak eski maddelerde (hükümlerde) zikredildiği veçhile onların bu konuda bağlı kaldıkları tüzüklere ve görevlere tabi olmak kaydıyla şehir ve kasabaların içinde ve dışındaki (köylerde, kırlarda) mülkleri tasarruf etme hukukundan yararlanmaya kabul olunmuşlardır."

2.maddeye göre ise;

"Birinci madde hükümleri gereğince şehirlerin içindeki ve dışındaki mülklerin tasarruf hakkına sahip olan yabancılar, mülklerine ait olan bütün konularda (Osmanlı) devleti uyruklarının yükümlü oldukları şartları yerine getirmeye mecbur olacaklar ve bu mecburiyetin kanuni sonucu olmak üzere:

Önce (bu yabancılar)mülklerin tasarruf ve intikal ve ferağı ve istiğlali hakkında halen yürürlükte olan ve gelecekte de meydana gelecek olan kanunlar ve belediye ve zabıta nizamlarına tabi olacaklar, ikinci olarak da (bunlar) hangi ad altında ve ne şekilde olursa olsun, şehirlerin içinde ve dışındaki Osmanlı devletinin uyrukları olan mülk sahiplerinin yükümlü olduğu ve bundan böyle de olabileceği bütün vergi yükümlülüklerini ve resimleri ödeyeceklerdir."

(2.4.)

1920'lere kadar Osmanlı İmparatorluğu içinde ban-



kalar, Osmanlı Devletine ve bürokratlarına % 12 faizle kredi verirlerken, Rumlara, diğer azınlıklara ve Levantenlere mülk edinmeleri, ticaret yapmaları için % 4 ü geçmeyen faizlerle krediler vermektedirler.(2.5.)

Osmanlı imparatorluğu'nun 1.Dünya savaşına girmesi ile 1 Ekim 1914'te Avrupalılara tanınmış olan ayrıcalıklar, Kapitülasyonlar ve Kapitülasyonlara dayalı tüm yasalar kaldırılmıştır. Bu olay yabancılara bu konuda vurulan ilk darbedir. Daha sonra Kurtuluş savaşı dönemi ve 30 Ağustos 1922 yılında Anadolu'da büyük zaferin kazanılması sonucunda kendilerine güvenleri artan, "İstanbul'un Türk Taccirleri Milli Türk Ticaret Birliği" adında bir örgüt kurarak, batı sermayesi ve ticareti ile Türkiye arasında işbirliği ve aracılık yapan kişilerin azınlıklardan arıtılması işlemine başlamıştır.

Kurtuluş savaşı sonunda 24 Temmuz 1923 yılında Lozan antlaşmasına göre Türkiye'de yaşayan azınlıkların hakları korunmuştur.

Lozan antlaşmasının 42.maddesi üçüncü fıkrasında,

"Türkiye Hükümeti, ekalliyetlere ait kiliselere, havralara, mezarlıklara ve sair müessesatı diniyeye ait her türlü himayeyi bahşeylemeyi taahhüt eder."

denilmiştir. Bu antlaşmaya göre Türkiye'deki yabancı tüzel kişiler için karşılıklı muamele şartı öngörülmüş ve bu nedenle tapu kanununun 3.maddesinde bazı koşullarla

yabancılara ait dini, ilmi ve hayri müesseselerin usulüne göre edindikleri taşınmazların tescil olunabileceği hükmü konularak kazanılmış haklar korunmuştur.(2.6.)

Lozan antlaşmasının ardından antlaşmada yer alan mübadele kurallarına göre kanunlarda yeni düzenlemeler yapılmış, mübadillerin ardından kalan ve mübadeleye katılmayanların mülkleri konusunda yeni kararlar alınmıştır.

Bu konudaki kararların en önemlisi 2453 no'lu Emval-i Metruke kararlarıdır.(Kabul tarihi 14.4.1339, Nesri tarihi 29.4.1339) Buna göre, İstanbul'dan, ülke dışına kaçan veya göçeden kişilerin mülkleri hazineye devir olunacaktır. Bu karar yalnız azınlık grupları değil tüm Türk vatandaşlarını da kapsamaktadır. Yalnız kararların yürürlüğe girdiği tarihler Lozan antlaşmasının hemen ardından olduğu için Yunan taba için bir tasfiye komisyonu da kurulması öngörülmüştür.(2.7.)

Bu kanunun 6.maddesine göre,

"kanunun yürürlüğe girmesine dek tefviz edilmiş veya edilmek üzere bulunmuş olanların dışındaki tüm mülkler hazineye devir edilecektir."

10 Haziran 1930 tarihinde de T.C. ile Yunan hükümeti arasında Ankara mukavelenamesi imzalanmıştır. Bu antlaşma ise mübadele dışında tutulan Türk uyruğundaki tüm Rum-Ortodoksların haklarını ve mülklerini düzene sokmaktadır.



Antlaşmanın 10.maddesi şöyledir:

" Türkiye, İstanbul'a geldikleri tarih ve doğdukları yer ne olursa olsun mübadeleden istina edilmiş olan, İstanbul mintikasında elveym hazır bulunan Türk tabiyetindeki bütün Rum Ortodokslar'a (etabli) sıfatı tanınmıştır. Aynı etabli sıfatı, İstanbul'u Türkiye Cumhuriyeti makamı tarafından verilmiş pasaportla terketmiş bulunan gayrimübadil şahıslara da tanınmıştır."

Ankara mukavelenamesinin 12.maddesine göre de mübadele dışında bırakıldığı halde, İstanbul'u terkeden ve dönme hakkı elinden alınan Rum Ortodokslara ait Türkiye'de bulunan tüm gayrimenkul ve menkul mallara Türk hükümeti el koyma yetkisine sahiptir.

20.maddeye göre ise, Yunan hükümeti Türkiye'de oluşturulan bir komisyon emrine 425.000 İngiliz lirası verecektir. Bu komisyon mübadelenin dışında tutulan, Türk uyruğundaki etabli Rumlardan dönmek isteyenlerin mülklerine değer biçerek, bu meblağı kendilerine verecektir.

107 numaralı karar ise;

" din, hars ve hayır müesseseleri kabilinden hükmi şahıslara ve gerek kilise, manastır, hastahane, bakımhane, mektep ve saireye ait olarak gösterilen malları, tapuda kendi isimlerine göre edilmiş olarak kabul edilmiştir. Ancak adı geçen şahıslar



Türk ve Yunan halkının zorunlu mübadelesine dahil edilmiş iseler, malları Türk hükümetinin mülkiyetine geçer."

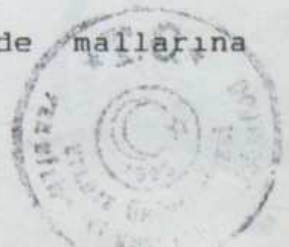
22.12.1934 tarihinde T.B.M.M. de onaylanan Tapu Kanunu'nun (Kanun No:2644, Neşri tarihi:29.12.1934) 3.maddesine göre;

" yabancılara ait dini, ilmi ve hayri müesseselerin usulüne göre, edindikleri gayrimenkullerin, bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve hükümetin izini alınmak kaydıyla,müesseselerin hükmi şahsiyetleri adına tescil olunabilirler." (2.8.)

35.maddeye göre ise;

" kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak kaydıyla yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de satın alma veya miras yolu ile taşınmaz mal edinmeleri mümkün olduğu halde, tüzel kişiler bundan yoksun bırakılmışlardır." (2.9.)

Tüm bu kanunlar ve kararnameler özetlenecek olursa; Lozan Antlaşması uyarınca özellikle Rum'lar için mübadele sonuçlarına göre mülklerin pek çoğu komisyonlarca takdir edilen bedellerle hazineye devir olunmuştur. Ayrıca etabli sınıfına giren ve mübadele dışında tutulan Rum Ortodoks'lardan Türkiye'yi terkedenlerin de mallarına



Emval-i Metruke kararlarına göre icra yolu ile el konulmuştur.

Olağanüstü koşullar içinde hazineye geçen taşınmaz malları üç grupta toplamak mümkündür: (2.10.)

1.Emvalimetruke ve Tasfiye Kanunları sonunda geçenler.

Bunların çoğunluğu Ermenilerin yer değiştirmeye zorlanması olayına bağlanabilir. (Tehcir)

2.Lozan antlaşması gereğince yapılan değiş tokuş. (Mübadele sonucunda geçenler)

3.Hilafetin kaldırılması sonucunda geçenler.

Rum ve Ermenilerden kalan mallar zamanında tespit edilememiştir. Bu yüzden eski sahipleri tarafından senetsiz yani tapuya bağlı olmaksızın tasarruf edilenler zilliyetlik suretiyle başkalarının mülkiyetine geçmiştir. İş bu kadarla da kalmayarak Rum ve Ermenilerden kalan tapuya kayıtlı taşınmazların sınırları ve nitelikleri zamanla değişmiş ve hazinenin elinde bunların tapuları mevcut olduğu zemine tatbiki imkanı ortadan kalkmış ve esasında hazinenin tapulu malı olan bu yerler de tapusuz mallar gibi zilliyetlik iddialarına mevzu olmuş ve mahkeme kararları ile başkalarının mülkiyetine geçmiştir.

Diğer azınlık gruplardan göç edenlerin mülkleri için de yine Emval-i Metruke kararları geçerli tutulmuştur. Bugüne dek Tapu Kanunu özünde fazla bir değişikliğe uğramadan gelmiştir.



Binalar için Emval-i Metruke kararının uygulanması ancak çevreden gelen uyarılarla gerçekleşebilmiştir. Belli sürelerle emlak vergisi ödenmeyen binanın sahibi araştırılmakta, gazeteye ilan verilmekte, sonuçta hiçbir yanıt alınmazsa bina hazineye devir olmaktadır.

Yurt dışına yerleşmiş olup da sahibi olduğu binayı satmak isteyen kişiler için ise Türk Parasının Değerini Koruma Kanunu gereğince belli kısıtlamalar getirilmiştir. Mülkün beyan edilen satış değerinin tümü Merkez Bankası'na yatırılmakta ve Türkiye'de kalınan her ay için ancak 1000 Dolar çekilebilmektedir.

Ancak Yunan uyruklular için 1964 yılına dek bazı ayrıcalıklar söz konusudur. Bu ayrıcalıklara göre tüm mallarını diledikleri gibi satmakta ve Türkiye'de kolayca ticaret yapma hakkına sahiptirler. 1964 yılında Kıbrıs olaylarının yoğunlaşması üzerine 30 Ekim 1930 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanmış olan "İkamet, ticaret ve Seyrisefain Mukavelesi" yürürlükten kaldırılmıştır. 17.3.1964 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak bu karar yürürlüğe konulmuştur. (2.11.)

Bakanlar Kurulu'nun "Mukavele'nin 36.maddesine dayanarak yürürlükten çektiği Türkiye'deki Yunan uyrukluların kaldırılan haklarından" bazıları şunlardır:

1. Türkiye'ye serbestçe girebilme, seyahat, ikamet, yerleşme ve istediği zaman terketme imkanı,

2. En ziyade müsadeye mazhar memleketin tebasına



tanınan haklardan yararlanma,

3.Bazı vergi, rüsum ve harçlardan muaf tutulma."

Bu dönemde Türkiye'de bulunan 10.000 civarındaki Yunan uyruklunun 4-5 milyar değerindeki mülklerini tasfiye etmeleri istenmektedir. Ancak T.C. vatandaşı olan Rum Ortodoks'ların tümü bu kararın dışındadır.

1950'li yılların başında yaklaşık 150.000 olan İstanbul'daki Rum azınlığın sayısı bu dönemde 50.000 in altına düşmüştür.

Kararnameye göre de Türkiye'den sınırdışı edilen Yunanlı'ların malları ve mülkleri Türk Hükümeti tarafından bloke edilerek zaman zaman "Oniki Ada" dan kaçarak Türkiye'ye göç eden Türk'lere verilecektir.

1988 yılında Türkiye ile Yunanistan başbakanları arasında yapılan Davos zirvesinde ise, ilişkilerin yumuşamasına bir gösterge olarak Yunan uyrukluların malları üzerindeki kısıtlamaları içeren 1964 kararnamesinin iptali yoluna gidilmiştir. (2.12.) 5 Şubat 1988 tarihinde yapılan bir açıklama ile, İstanbul'daki Rum varlıklarının transferini yasaklayan 1964 tarihli kararname tamamen kaldırılmış, Yunan uyruklulara ait malların satışında büyük ölçüde rahatlamalar gözlenmiştir.



2.2. İmar ile ilgili alınan kararlar:

İstanbul kentinde imar ile ilgili ciddi düşüncelerin başlaması, Tanzimat döneminin hemen öncesine rastlamaktadır.

Bu dönemde geleneksel yerleşmelerde belli kriterler söz konusu değildir. Ancak daha önceki bölümlerde de belirtildiği gibi gayrimüslim halkın belli yerleşim bölgelerinde sınırlandırılmasına özen gösterilmektedir. Mahalle seçiminde öncelik müslümanlarındır. Yerleşmelerde en önemli özellik müslüman ve gayrimüslim halkın birarada bulunmasıdır. Mahalle içlerine bakıldığında ise, fakir evleri ile zengin konakları aynı sokaklarda yanyana yer almaktadırlar. Yerleşmelerde sosyal açıdan değil, dinsel ve etnik açıdan bir farklılaşma söz konusudur.

Gayrimüslim mahallelerinin Tanzimat dönemine kadar sıkı bir şekilde denetlendiği görülmektedir. Tanzimat dönemine kadar müslüman ve gayrimüslim haneler arasında, yapıların kat yükseklikleri açısından getirilen sınırlamalar önemli bir noktayı oluşturmaktadır.

-18.yüzyılda 1137/1725 tarihli bir hükümde müslüman evleri 12 zira, gayrimüslim evleri 9 zira olarak sınırlandırılmıştır. (1 zira=76 cm.)

-1233/1818 tarihli ferman binaların yüksekliği hakkında müslüman haneleri 14 zira (10.5 m) gayrimüslim haneleri 12 zira (9.5 m.) reaya haneleri 10 zira (7.5 m.) yüksekliğinde inşasını öngörmüştür.

-11.sad. 1242/1827 tarihli hüküm müslüman haneleri 14



zira (10.5 m.) reaya haneleri 12 zira (9 m.) olarak belirlemişti.(2.13.)

Yükseklik sınırlamasının yanı sıra, müslüman olmayanların hanelerinin içlerine hamam yapılması, bu mahallelerdeki su sarfiyatını önlemek amacı ile yasaklanmıştır.

Azınlıklar genel binalarının tamiri için özel izin almak zorundaydılar ve keşifle, tamiratları Hassa baş mimarlarınca yapılmaktadır. Vakıf görevlileri nerede olursa olsun; okul, kilise gibi binaların tamiri için Bab-ı Ali'ye müracaat etmekte, merkezde mimarbaşı, eyaletlerde Hassa mimarları gerekli keşifleri yapıp, tamiratın gerekliliğine karar verirlerse, şehrin Belediye Başkanı ve mülki amiri Kadı önünde beyan etmekte, Kadının beyanı kabul edip tamir iznini vermekte, bu ilk keşiften sonra, yapıya ek yapıp yapılmadığını tespit için son keşif yapılmakta, nizamaya aykırı bir genişleme varsa yıktırılmaktadır.(2.14.)

Kısaca özetlemek gerekirse; Tanzimat ilanına kadar gayrimüslim mahallelerinde tüm inşaat işleri ve denetimi merkezin kontrolü altında yürütülmektedir.

1839 yılında Tanzimat'ın ilanı ile birlikte, tüm bu kısıtlamalar kaldırılmış, ardından nizamnamelerde müslim, gayrimüslim, reaya farkı tamamen ortadan kaldırılmıştı

Kentin belirli yerleşmelerinde gayrimüslimlerin oturmaları konusu, geleneksel olarak bir süre devam etmiştir. Bu yerleşmelerdeki halkın nüfusunun çoğalması,



konut alanlarının genişlemesi, yeni binaların sayıca artması ve yeni gereksinmelere göre varolan binalara ek yaparak büyütülmesi Osmanlı yönetimince istenmediğinden, konut alanları sınırlı kalmış, arsa fiatları artmış, varolan binalar kısıtlı arsa içinde dış alanlardan yer alarak büyümüşlerdir.

Kent dokusu içindeki konut dizilerinin bütünlüğü (4m.x4m.) olarak saptanan dar cephe modülü, ada modüllerinin ve yapı teknolojisinin benzerliğine dayanmakta, sonuç olarak kesin bir görsel bütünlüğe sahip bir yerleşme alanı yaşamını sürdürmektedir.

Cephe bölümlerinin ve çıkmaların orantılı ilişkileri, üç ve dört kata varan yükseklikler, malzemenin taş, tuğla, ve sıva olması, pencerelerdeki demir parmaklıklarda ve yüzey dokusu gibi benzerliklerde sağlanan bütünlük, bölgelerin güneyindeki organik yol dokusuna dayanarak yaşamış olan iki katlı avlulu ahşap konutlarla karşılaştırıldığında, farklı dünya görüşü ile farklı fiziksel çevre oluşturduğunu akla getirmektedir.(2.15.)

Kargir yapıların azınlık mahallelerinde yoğun olarak ortaya çıkmaları ve yangınlara karşı kargir yapı inşasının kent yönetimince de desteklenmesi bu farklı fiziksel çevre oluşumuna büyük katkılar sağlamıştır.

1848 yılında yalnız İstanbul'da geçerli olmak üzere Ebniye-i Hassa Müdürü, bina yapan kalfalar ve diğer ilgililerin katıldığı Meclis-i Ebniye'ce hazırlanan bir

Ebniye Nizamnamesi yayınlanmıştır.(2.16.)

1268/1848 tarihli 1.Ebniye Nizamnamesinde müslümanlarla gayrimüslimler arasındaki ayırımın ortadan kalktığı görülmektedir. Bu nizamnameye göre ahşap yapılara 18 zira (13.5m.) kargir yapılara 20 zira (15 m.) yükseklik tanınmıştır. (2.17.)

Bu Nizamnamenin kentin gelişmesini yönlendirmekte yetersiz kalması üzerine 1858 yılında "Sokaklara dair Nizamname" çıkartılmış, bu Nizamname ile Ebniye Nizamnamelerindeki hükümler biraraya getirilerek yeni bir düzenlemeye gidilmiştir. (2.18.)

1280/1864 tarihli Nizamname konut yapıları için bu boyutları kabul etmiş, ancak 6.Belediye Dairesi içinde yapılacak binalar, ahşap olanlara 16 zira (12 m.) kargir olanlara, 24 zira (18 m.) yükseklik ayrıcalığı tanınmış 1299/1838 tarihli Ebniye Beyannamesinde ahşap konutlara 20 zira (15 m.) ve kargir binalara 30 zira (23 m.) oranları verilmiştir.

Bu arada 1861 yılında yayınlanan vilayet kanununa göre, vilayetlere büyük oranda idari muhtariyet verilmiş ve bu idareye hem hristiyanların hem de müslümanların katılımı sağlanmıştır.(2.19.)

19.yüzyılın ikinci yarısında Galata-Pera bölgesinde, İstanbul tarafının belli yerlerinde, Boğaziçi'nin bazı yerleşmelerinde, bu bölgeler gayrimüslimlere ayrıldığı halde yerleşmelerin doğal büyümesi sonucunda yayılarak, sınırların yitirilmesi, hem de Tanzimat ile



taba içinde eşitlik ilkesinin benimsenmesi nedeni ile iskan kısıtlaması gözetilmemiştir. (2.20.)

19.yüzyılda Galata ve Pera'yı içeren yabancı kökenli halkın barındığı bölgede çok katlı ve pratik yaşama uygun dar ve kısıtlı alana sığdırılmış, neoklasik süsleme ve cephe bölümleriyle ortaya çıkan yerleşmeler İstanbul'un sur içi tarafından farklı bir fiziksel çevreyi oluşturmaktadır. (2.21.)

1851 yılında Sultanın Pera'da konut talebinin artması ve bina yapma izni karşılığında arsa değerlerinin çok hızla çoğalması üzerine, bu yörelerde ödül olarak bazı kişilere izin verdiğini Ubicini belirtmektedir. Ubicini'ye göre

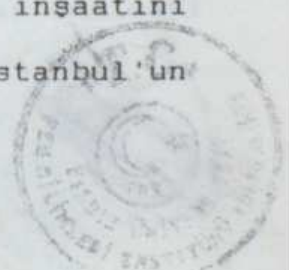
"1852'de Sultan Doktor Spitzer'e Tophane'den, Kulluk'a çıkan yol üzerinde geniş bir arazi ve orada

Avrupalılara ev inşa etme hakkı bahsetmişti. Bu arazinin değeri üç yıl sonra yüz misline çıkmıştır." (2.22.)

F.H.Ubicini 1885'de Türkiye, 2.cilt)

Tüm bu imar hareketleri süreç içerisinde kısaca özetlenecek olursa; Tanzimatın ilanına dek, gayrimüslimler üzerine uygulanan inşaat kısıtlamaları ve yerleşim kısıtlamaları Tanzimat'ın ilanından hemen sonra tamamen ortadan kaldırılmıştır.

Kent yönetimi yangınlara karşı kargir yapı inşaatını desteklemiş, yabancıların da etkileri ile İstanbul'un



özellikle gayrimüslim kesimlerinde farklı fiziksel çevrelerin olduğu gözlenmiştir.

Mübeccel Kıray'a göre

2.1. SAKKAR Çarşı İhtel, Türkiye'de Toprak Hukukları,

"1880'li yıllarda ilk kez orta tabakaların ortaya çıkışı ile birlikte, sıra evler ve apartmanlar inşa edilmeye başlanmıştır. Orta tabakaları'da batıya bağımlı iş örgütlerinde çalışanlar ve orta çaplı tüccarlar oluşturmaktadır. Bu kesim halk da ağırlıklı olarak gayrimüslimlerdir. Dolayısıyla apartman ve sıra ev türünden yapı örnekleri gayrimüslim mahallelerinde ortaya çıkmıştır. Sötlüce, Kasımpaşa, Tatavla, Elmadağ, Fener, Balat, Kumkapı, Yenikapı, Anadolu yakasında Kuzguncuk, Üsküdar, Yeldeğirmeni, Mühürdar sıra evlerin görüldüğü bölgelerdir." (2.23.)

Bu dönemde inşa edilen yüksek, iki katlı veya üç katlı sıraevler, yapısı henüz değişmemiş olan yaygın aileye hizmet etmişlerdir.

Galata ve Beyoğlu bölgesinde oluşan apartman dizileri ise, yabancılarla birlikte geleneksel yerleşmelerini terkeden gayrimüslim kesime aittir.

Tanzimat'ın ardından kaldırılan kısıtlamalar tekrar gündeme gelmemiş ve inşaat konusunda T.C. vatandaşı olan tüm kişiler arasında hiçbir ayrıcalık gözetilmeksizin, tüm imar yasalarından eşit şekilde yararlanılması sağlanmıştır.



2.BÖLÜM İLE İLGİLİ NOTLAR:

- 2.1.BARKAN Ömer Lütfi, Türkiye'de Toprak Meselesi,
Toplu Eserler 1, Gözlem yayınları, İstanbul 1980.
- 2.2.ARIKAN Özdemir Kaptan, Beyoğlu, Beyoğlu Ve Kısa
Geçmişi, Aybay Yayınları, İstanbul 1988, S.164,165.
- 2.3.CEM İsmail, Türkiye'de Geri Kalmışlığın Tarihi,Cem
Yayınevi,İstanbul 1975.
- 2.4.YERASİMOS Stefanos, Az gelişmişlik Sürecinde Türkiye
2.cilt, Tanzimat'tan 1.Dünya Savaşı'na, Gözlem ya-
yınları, İstanbul 1984 S.727.
- 2.5.KİLİNÇASLAN İsmet, İstanbul,Kentleşme Sürecinde
Ekonomik Ve Mekansal Yapı İlişkileri, İTÜ Mimarlık
Fakültesi baskı atelyesi, 1984 S.190,192.
- 2.6.KARINABADIZADE Ömer Hilmi, SUNGURBEY İsmet, Eski
Vakıfların Temel Kitabı, İstanbul 1978, S.626, 628.
- 2.7.TEKOĞLU Enver, Hukukta Hususi Kanunlar Ve Hazine
İle Olan Davalarda Uygulanan Hükümler, İstanbul
1958 S.446.
- 2.8.TEKOĞLU Enver, A.g.e. S.465,468.
- 2.9.KARINABADIZADE Ömer Hilmi, SUNGURBEY İsmet A.g.e.
S.654.
- 2.10.Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi
yayınları No 284- İskan ve Şehircilik Enstitüsü
yayınları, No 12, Dokuzuncu İskan ve Şehircilik
Konferansları, Türkiye'de Orman Köyleri Yerleşme,

Bölge Planlama, Şehirleşme, Doğu Anadolu'nun Sorun-
ları, Ankara 1969 S.125,126.

2.11.Resmi Gazete 17.3.1964 tarih.

"30 Ekim 1930 tarihinde imzalanan ve 17 Mart 1964
tarihinde yürürlükten kaldırılan mukavelenin diğer
hükümleri şunlardır;

4.Mallarını serbestçe ihraç etme imkanı,

5.Kendileri ya'da adamları aracılığı ile ticaretle
uğraşma,

6.Gemilerin serbestçe seyretmesi,

7.Serbest olarak şirket ya'da filyal kurabilme,

8.Sulh ve harb zamanında Yunan tebasının orduda,

bahriyede ve hava kuvvetlerinde ya'da mecburi

askeri hizmetlerinde muaf tutulmaları,

9.Türkiye'den transit geçen mallardan rüsum
alınmaması,

10.ihracatta en ziyade müsadeye mazhar memlekete
tanınan haklara sahip olma,

11.ithalatın kontrolunda en ziyade müsadeye mazhar
memlekete tanınan haklara sahip olma,

12.Demiryolu nakliyesinde bazı indirimler,

13.Gemilerden kaçanlara konsolosların müdahalesi."

2.12.Basın, Yayın ve Enformasyon Genel Müdürlüğü, Dış

Basında Türk-Yunan Davos zirvesi, Şubat 1988

2.13.DENEL SERİM, Batılılaştırma Sürecinde İstanbul'da Ta-

sarım Ve Dış Mekanlarda Değişim Ve Nedenleri,

ODTU Mimarlık Fakültesi Ara Yayınları, Ankara 1982.



S.59.

2.14.Mimarlık Dergisi, Eski Türk Şehirlerinde Yapı İşle-
rinin Fonksiyonel Düzenlenmesi ve Yapı Örgütü
İstanbul 1974 Sayı 7, S. 11.

2.15.DENEL Serim, A.g.e. S.59.

2.16.Tercüman 1001 Temel Eser İstanbul 1977 S.138.

2.17.DENEL Serim, A.g.e. S.77-79.

2.18.Tercüman A.g.e. S.138.

2.19.BLAISDELL C.Donald, Osmanlı İmparatorluğu'nda
Avrupa Mali Kontrolü, Çeviren Hazım Atıf Kuyucak
1940 S.23.

2.20.DENEL Serim, A.g.e. S.59.

2.21.DENEL Serim, A.g.e. S.48.

2.22.Tercüman A.g.e. S.138.

2.23.KIRAY Mübeccel, Apartmanlaşma ve Modern Orta
Tabakalar, Çevre Dergisi S.4, S.78.



BÖLÜM 3: BÖLGELERİN SEÇİLİŞ KRİTERLERİ VE

TANIMLAMALAR

Bölge seçimi ile ilgili kriterler araştırmanın en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır. Kriterlerin bazılarına araştırmanın yöntemi bölümünde kısaca değinilmiştir.

Önem sırasına göre bu kriterler irdelenecek olursa:

1. Azınlık yerleşimi niteliğinde oluşmuş, halen belli

miktarda azınlık grubu barındıran bölgeler olması:

Fetihten sonra İstanbul'a Bizans imparatorluğu'ndan devir alınan gayrimüslim halk belli bölgeler içerisinde sınırlanarak yerleştirilmiş, hatta Anadolu'nun çeşitli yerlerinden ve fethedilen diğer ülkelerden getirilen gayrimüslim gruplar için de yerleşim alanları oluşturulmuştur. Bu alanların Tanzimat'ın ilanına dek sabit kalmalarına ve yayılmamalarına özen gösterilmiştir.

Tanzimat'ın ilanı ve ardından bugüne dek gelen politik olaylar sonucunda bölgeler değişime uğramış olsa da içlerinde halihazır durumda etken olan halk yaşamlarını sürdürmektedir. Bunun nedeni de Kilise ve Vakıflarının bu bölgeler içerisinde yer alması, genelde ekonomik açıdan da sınırlı kınıda olan bu kişilerin bir arada yaşama arzusudur. Göç edenler de yerlerini taşradan gelen müslüman halka bırak-



mıslardır.

2.Bölgelerdeki binaların pek çoğunda da mülkiyet sorunu olduğu saptanmıştır:

Tanzimat'ın ilanından sonra gayrimüslimlerin yerleşme bölgelerindeki sınırlamalar kaldırılmış, varlıklı olanlar daha prestijli konut alanlarına kaymışlardır. Bu dönemde en prestijli yerleşme bölgesi, yabancıların yerleşim alanı olan Beyoğlu bölgesidir.

Daha sonra oluşan politik ortamlar, 1.Dünya savaşı, Kurtuluş savaşı, ardından imzalanan Ankara Mukavelenamesi mübadele olaylarını gündeme getirmiştir. Mübadele sonucunda kentten pek çok Rum, Yunanistan'a göçmüş, arkalarında bıraktıkları binalar ya sorunlu olarak kalmış veya hazineye devir olmuşlardır.

Süreç içerisinde ortaya çıkan diğer politik olaylar Musevi ve Ermenilerin de uzak ülkelere göçetmeleri sonucunu doğurmuştur.

Nüfusu azalan bölgelerde azınlıklara ait Vakıflar ve Kiliseler de giderek fakir düşmüşlerdir.

3.Bölgede yaşayan nüfus ekonomik ve sosyolojik açıdan değişime uğramıştır:

Yukarıda sayılan nedenlerin paralelinde, nüfus kalitesinde oldukça değişim gözlenmiş, arta kalan azınlık nüfusun varlıklı olanları İstanbul'un prestijli alanlarına kaymış, geriye ekonomik açıdan sorunlu kişiler kalmıştır. Gidenlerin yerlerini de genelde marginal sektörde çalışan gruplar doldurmuştur.



4.Bölgelerin fiziksel kaliteleri oldukça düşmüştür:

Demografik yapıda meydana gelen niteliksel ve niceliksel değişimler ,fiziksel çevreyi de etkilemiş ve kalitenin yitirilmesi sonucunu doğurmuştur. Ekonomik açıdan güçsüz bir nüfusa sahip olan bölgelerdeki binalara mülkiyet sorunu da eklenince binalardaki yaşam kaliteleri ve konforları oldukça düşmüş, bu olay dış mekanlara da yansiyarak tüm bölgeyi etkilemiştir. Bu etkilerin paralelinde kiralar düşmüş, bu düşüş de aşırı nüfus yığılmasını ortaya çıkartmıştır.

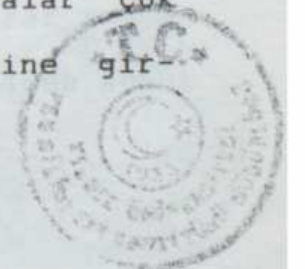
5.Bölgelerin merkezi iş alanlarına yakın olması,

konut, ticaret, küçük imalat gibi işlevlerin birarada bulunması sonucunu doğurmuştur:

Merkezi iş alanları ile çok yakın konumda bulunan bölgeler, bu alanların etkisinde kalmaktadırlar. Mülkiyet sorunu, düşük kiralar ve aktif iş alanlarının mekan gereksinimleri sonucunda bazı binalar tamamen işlev değiştirerek; küçük imalat, depo, ticarethane, büro gibi yerlere dönüşmekte, bazıları da içlerinde oldukça yoğun bir nüfusu barındırmaktadırlar. Bölgeler saf konut alanı olma özelliklerini kaybederek karmaşık bir yapıya sahip olmaktadır.

6.Bölgeler sıraev dizilerinden oluşmaktadır:

Bölgelerin tümünde sıraev dizileri ve sıraevlerin üslup özellikleri gözlenmektedir. Ancak Beyoğlu bölgesinde Mesrutiyet caddesi ve İstiklal caddesindeki binalar çok katlı olmaları nedeniyle apartman kategorisine girer.



mektedirler.

Binaları yaptıran azınlık nüfus ve yabancı uyruklu grup genelde ticaretle uğraşmakta ve kendi yaşam özelliklerine uygun binalarda oturmaktadırlar. Binalar genelde batıdaki sıraevler örnek alınarak yapılmıştır, kornişler, silmeler ve giriş mekanlarının özellikleri ile batıdaki benzerlerini çağrıştırmaktadırlar.

Hemen hepsi kargir olarak inşa edilmiştir. Avrupadaki sıraevlerden bunları ayıran özellik sıraev dizilerinin aynı zamanda sokak dokusunu da oluşturmaları, evlerin doğrudan doğruya sokağa açılmalarıdır. Batıdaki örneklerde binalar sokaklardan geriye çekilerek ara bırakılmış, böylece hemen her binanın ayrı bir ön bahçesi meydana gelmiştir.

7. Bölgeler merkezi iş alanlarına olduğu kadar turistik alanlara da yakın bölgelerdir. Bu nedenle alanlar üzerinde yeni bazı projelerle temizleme, yenileme ve canlandırma çalışmaları yapılmaktadır:

Bu bölgeler Turizm alanlarına yakın olmaları nedeniyle ve sahip oldukları fiziksel ve yapısal özellikleriyle günümüzde kamuoyunun odak noktaları haline gelmişlerdir. Gerek yerel yönetimlerin girişimi, gerekse halkın baskısı sonucunda bu bölgeler için belli finans kaynakları sağlanmış, varolan işlevlerin yerlerine daha ilgi çekici ve birbirini bütünleyici işlevler getirilerek bir anlamda sosyolojik, kültürel bozulmanın tamirine çalışılmakta, bölgelerin eski kimliklerine ve prestijlerine tekrar kavuşturulmasına çabalanmaktadır. Ancak bu çaba eskiden konut

alanı biçiminde oluşan alanlardaki işlev değişiminin önüne geçememektedir.

3.1.Ortaköy Bölgesi

3.1.1.Bölgenin konumu

İstanbul'un Rumeli yakasındaki Boğaziçi yerleşmelerinin ilklerinden sayılan Ortaköy; Beşiktaş ilçesine bağlı bir semttir. Çırağan caddesiyle bir yandan Beşiktaş'a öte yandan Kuruçeşme ve Arnavutköy'e bağlanır. Daha önce Ortaköy'ün ortasından akan dere kapatılarak cadde haline getirilmiştir ve bu cadde şu anda Dereboyu caddesi olarak anılmaktadır. Dereboyu caddesinin uzantısı İstanbul TV'nin yanından Akaretler'e çıkan yol'da Barbaros Bulvarı ile birleşir. (3.1.)

Kuşkusuz Ortaköy'ün en önemli simgesi 1854 yılında Sultan Abdülmecid tarafından Defterdar Burnu'nda yaptırılan Ortaköy Camii'dir. Ayrıca Boğaz Köprüsü'nün Rumeli yakasındaki ayakları'da bu semtte yer almaktadır.

Bunların dışında semtin kıyı kesiminde yer alan pek çok önemli yapı vardır. Çırağan Saray ve Otel kompleksi, Galatasaray Lisesi orta kısmı, Kabataş Lisesi gibi yapılar bu kıyı bandını önemini daha da arttırmaktadırlar.

3.1.2.Bölgenin gelişimi:

İstanbul'da Boğaziçi yerleşmelerine bakıldığında Ortaköy bölgesi bu yerleşmelerin en eskilerinden biri olarak dikkati çekmektedir.

Bizans öncesi Boğaziçi'nde toplu yerleşmelere rastlanmamakta, genelde yerleşmeler su yoluyla ilişkili tek yapıya da küçük yapı grupları şeklinde gözlenmektedir. Bu yapılar da konutlar olmayıp, mabetler, adak yerleri, küçük barınak, balıkçı iskeleleri ve ikmal yerleri ile Boğaz ağızlarında gümrük binalarıdır. Bu dönemde Ortaköy deresinde tarımla uğraşan küçük bir topluluk vardır. Bu topluluk Ortaköy'de verimli vadi tabanında tarımla uğraşmakta, tek katlı basit çiftçi evlerinde oturmaktadırlar. (3.2.)

Ortaköy'ün tarihçesini anlatan en eski kitap M.S.II.y.y.da yaşamış olan tarihçi Dionysios'un Boğaz'la ilgili kitabıdır. (3.3.) Ortaköy'den Archeion olarak bahis etmekte, semtin ortasından geçen dereden, o dönemde burada bulunan üzüm bağlarından bahis etmektedir. Archeion ismi Taşoz adasından gelen Aristonimos'un oğlu Archios'dan ileri gelmektedir. Archios ve arkadaşları gemilerle gelerek Üsküdar veya Çengelköy arasında bir yere yerleşmek istemektedirler, daha önce Kadıköy'e yerleşmiş bulunan Megaralılar onlara engel olmuşlar ve Archios'da Ortaköy bölgesine yerleşmiştir. Bu tarih Bizans imparatorluğu'nun kurulmasından önce yaklaşık olarak MÖ 685 ve 667 tarihleri arasındadır.

Bizans döneminde ise semtin adı Hagios Phokas olarak geçer, büyük olasılıkla halen semtte bulunmakta olan ve aynı



adı taşıyan kiliseden dolayı bu şekilde anılmaktadır. Bu dönemde Ortaköy'de Hagios Phokas manastırı, imparator sarayı ve verimli bir tarım alanı vardır. (3.4.)

İmparator Theophiles zamanında (932-842) Patrik Grammatikos'un kardeşi Arşavir Ortaköy'de revaklı, hamamlı büyük bir villa yaptırmıştır. Patriğin daha sonra belirttiğine göre villanın mahzeninde gizli ayinler ve ahlaka aykırı eğlenceler yapıldığı dedikodusunun yayılması üzerine villa elden çıkartılmış ve İmparator adayı olan Basileos'a satılmıştır. Basileos İmparator olduktan sonra (867-886) köşkü ve eklerini yıktırarak Hagios Phokas kilisesi ve manastırını yaptırmıştır. (3.5.)

Bu yapı kompleksinden dolayı semt İstanbul'un fethine kadar Hagios Phokas olarak anılmıştır. Bizans döneminde ise Ortaköy'de ağırlıklı olarak Musevi nüfus ve Efz Ahayim Sinagogu bulunmaktadır. (3.6.)

Fetihten sonra Osmanlılar'ın yarımada üzerindeki etkilerini kurma çabaları, Boğaziçi yerleşmelerinin önemini bir süre için azaltmıştır. XVI y.y. sonrasında Osmanlı İmparatorluğu yönetiminin denetimi sıkı bir şekilde sağlaması, nüfus çoğalması, ekonomik gücün artması ile Boğaz'a doğru bir ilgi odağı oluşmuştur. Saray yapıları, camiler, çeşmeler, iskeleler yapılmıştır. Özellikle IV.Murat zamanında (1623-1640) Boğaziçi önem kazanmış, Ortaköy ve Arnavutköy gibi yerleşmelerde Rum cemaatlerin yoğunluğu önem kazanmıştır. (3.7.)

Ortaköy bölgesi Osmanlı İmparatorluğu döneminde önemli



bir mesire yeridir, buradaki hasbahçe'de Boğaziçi yerleşmelerindeki önemli hasbahçelerden biridir. Bu dönemde tarımla uğraşan azınlıklar, verimli vadinin bulunduğu iç kısımlarda yerleşmişler, kıyıda da saraylar yer almıştır.

Ortaköy'de 15.yüzyıldan başlayarak Rumlar, 17.yüzyılın ikinci yarısından başlayarak, 18.yüzyılın sonuna dek Ermeni ve Musevi gruplar birarada yaşamışlardır. (3.8.)

Bölge Kanuni zamanında Türk nüfusun da buraya yerleşmesi ile gelişmiş ve ismini de bu dönemde almıştır. Özellikle Defterdar İbrahim Paşa bugün de adının verildiği yerde (Defterdar burnu) bir cami yaptırdıktan sonra, bu kıyı ve Ortaköy deresi devlet adamlarının ve ileri gelenlerin benimsediği bir yer haline gelmiştir. 17.yüzyıl ortasında dere içinde bir İslam mahallesi, kıyıda ayan ve eşraf yalıları bulunmaktadır. (3.9.)

18.yüzyıl başından başlayarak Fener Rum beyleri, Fener semtinden ayrılarak Ortaköy sahillerinde yalı sahibi olmuşlardır. 19.yüzyılda Boğaz'a dönük Palanga yökuşu üzerinde zengin Rum evleri görülmektedir. (3.10.)

18.yüzyılda Boğaziçi'nin Tophane, Beşiktaş, Ortaköy gibi semtlerinde gayrimüslim nüfusun çoğalması üzerine boş arsalara Musevi ve Hristiyanların bina inşa etmelerine izin verilmemesi kararlaştırılmıştır.

19.yüzyılda Ortaköy oldukça farklı din gruplarından insanların birarada bulundukları bir bölge olma özelliğini sürdürmektedir. Özellikle İskele meydanı ve çevresinde Efz Ahayim Musevi sinagogu, Ayios Fokas Rum Ortodoks kilisesi,



Ortaköy camii içiçe durumdadır.

Dinsel yapıların birlikte olması, bu kültürlerin de birbirlerini etkilemeleri sonucunu doğurmuştur. Ancak müslüman nüfusla, hristiyan nüfusun birarada yaşaması 19. yüzyıldan sonra olmuştur. Bu tarihe kadar kent yönetimi azınlık nüfusun yaşadığı bölgeleri müslümanlardan ayıran yerleşim sınırlamalarını sıkı bir şekilde kontrol etmektedir.

Ortaköy bölgesinde özellikle 19.yüzyıldan sonra başlayan yapılanma buradaki sosyal yaşantının da aynası niteliğindedir. Genelde gayrimüslim nüfusun yaşam koşullarına ve beğenilerinin paralelinde bir biçimlenme sözkonusudur. Bu biçimlenme de sokak dokusuna uygun 2,3 katlı sıraev dizilerinden oluşmaktadır.

Bugüne gelene dek, gayrimüslim nüfus daha önceki bölümlerde konu edilen nedenlerden dolayı önemli bir oranda azalmış, binalar eskime sürecine girmişlerdir. Beşiktaş gibi büyük bir ilçeye bağlı olan Ortaköy burada yer alan ticaret ve küçük imalatat gibi sektörlerin etkisini de taşıyarak giderek fonksiyon değişimlerine uğramış, eski Ortaköy bölgesinin çehresi oldukça farklılaşmıştır. Ancak iskele meydanı ve çevresi ile Muallim Naci caddesinin kenarında bugün farklı bir sosyal değişim ve yenilenme sözkonusudur. Bu değişim tek tek yapı ölçeğinden başlayarak, bölge ölçeğine yayılma eğilimi göstermekte, belediyenin de aldığı önlemler ve kararlarla bölgenin bir turizm alanı haline dönüştürülmesine çalışılmaktadır.



3.1.3. Geleceğe yönelik projeler.

Ortaköy'ün tekrar gündeme gelmesi ve büyük oranlarda talep almasının en önemli nedeni, kendine özgü yapı dokusunun köhneleşerek de olsa bugüne ulaşabilmesi ve konumudur.

Ortaköy'ün boğaz'ın kenarında bu büyüklükte bir rekreasyon alanına sahip olması ve hakim olduğu manzara açısından da oldukça değerlidir.

Beşiktaş Belediyesi'nin de Ortaköy meydanı ve çevresinin korunması, yenileştirilmesi ile ilgili olarak yaptığı çalışmalar gündeme gelmiş ve uygulama aşamasına geçilmiştir. (3.11.)

Bu projeye göre öncelikle ele alınacak düzenlemede, tüm iskele meydanı bir bütün olarak düşünülmüş, meydanın kent mobilyasından, yer döşemesine kadar yenilenmesi, halihazır durumda ortada bulunan çocuk oyun alanının camiden sonraki alanda yer almasına karar verilmiştir. Kahvehaneler, lokantalar yeniden düzenlenmiştir. Yapıların meydana bakan yüzlerinin onarılması, kahvelerin yanında bulunan İbrahim Paşa çeşmesinin bulunduğu yerden alınarak daha görülür bir noktaya yerleştirilmesi düşünülmüştür.

iskele meydanını ana caddeye bağlayan arterlerde ulaşım için yeni çözüm yolları aranmıştır, özellikle halihazır durumda Boğaz trafiğinde huni noktalardan biri olan Ortaköy Muallim Naci caddesine alternatif bir yol önerisi getirilmiştir. Bu alternatif öneriye göre, Kuruçeşme yönünden gelen yol, Ortaköy otobüs duraklarının arkasındaki

ilaç fabrikasının bahçesinden tek serit halinde Dereboyu caddesine bağlanacak, alternatif yol buradan devam ederek Palanga caddesine ulaşacaktır. Boğaziç'ne doğru tek yönlü olarak düzenlenen bu yol trafiğe belli ölçüde rahatlamalar getirecektir.

Besiktaş Belediyesi Ortaköy'e özgü mimari üslubun korunabilmesi amacı ile bir alan çalışması yapmış, sokak silüetlerini hazırlamış, bu çalışmaların paralelinde bölge ile ilgili 1/100 ölçekli 10 tip cephe etüdü çıkartmıştır. Bu tipler proje müelliflerine yardımcı olmak amacı ile hazırlanmıştır.

Taşınmaz Tabiat ve Kültür Varlıkları Yüksek Kurulu'nca tescil edilen yapılar da belediye tarafından iki grupta toplanmıştır;

- 1.Görünüşleri ve gabarileri ile korunarak, yenilenecek yapılar
- 2.Dış cepheleri restore edilerek, gabarileri içinde önerilen kullanılışa göre değişiklik yapılacak yapılar.

Yeniden inşa edilecek veya yenilenecek binalarda mevcut işlevlerin korunmasına özen gösterilmesi, meydanın arka tarafında bulunan sokaklarda yer alan binaların zemin katlarında kahve, lokanta, sanat merkezi, alışveriş merkezi gibi işlevlerin yer alması da Belediye'nin kararları arasındadır.

Ayrıca bölgede bir renk birliği sağlanması amacı ile



de bazı pastel tonlar seçilmiş ve bu renklerin bina cephelerinde de uygulanmasına başlanmıştır. Seçilen renkler "krem,bej,eflatun,soluk vişne çürüğü,kirli sarı,soluk haki" dir.

Projenin daha sonraki aşaması da Ortaköy camii'nin yanından, Boğaz Köprüsü'ne kadar olan alanın düzenlenmesidir. Bu alanda ticaret, dinlenme, sergileme, çocuk parkı, kültürel faaliyetlere yer verilmesi düşünülmüştür.

Bu denli büyük çapta bir projenin gerçekleştirilebilmesi için Belediye'nin beklentisi finans kaynaklarını, müteahhit turizm firmalarını işbirliğine zorlamak yolundadır. (3.12.)

Belediye tarafından hazırlanan bu proje yalnız iskele meydanı ve çevresindeki bazı adaları kapsamaktadır. Ancak unutulmaması gereken önemli bir konu da Ortaköy'ün yalnız bu alanlardan oluşmadığı, özellikle ilk yerleşmelerin de yer aldığı dere boyu çevresinde pek çok benzer nitelikte yapının ve sokağın çürümeye terk edildiğidir. Bu bölgedeki değişimlerin de ne kadar yenilenirse yenilensin meydan ve çevresini etkilemesi kaçınılmazdır, veya tam tersi bir tepki ile Ortaköy halkının nefes alacağı bölgenin kendi sahiplerine yabancı bir ortama dönüşeceği de düşünülebilir.

Bu nedenle yenileme çalışmalarını sınırlı bir alanda tutmayıp, tüm bölgede yaygınlık kazanması hedeflenen ilkelere biri olmak zorundadır.



3.2. Beyoğlu bölgesi

3.2.1. Bölgenin konumu

Beyoğlu ilçesi; Avrupa kıtasında, İstanbul Boğazı'nın güney kesimi ile Haliç arasında tepe ve iki yamaç üzerine kurulmuştur. Yani iskan sahası, tarihi yarımada'nın kuzeyinde yer almıştır. 29-30 doğu boylamı, 41-28 kuzey enlemleri arasındadır.

İlçe üç büyük tepeye yayılmıştır. Birincisi Galatasaray alanı, ikincisi Kasımpaşa hastahanesi'nin bulunduğu tepe, üçüncüsü de Hasköy sırtlarıdır. Kuzeyinde Şişli, doğusunda Beşiktaş ilçeleriyle çevrilidir. Güneyinde Marmara denizi'nin bir girintisi olan İstanbul limanı, batısında Haliç'in sırtları vardır. Galata ve Atatürk Köprüleri ile İstanbul yakasına bağlanmıştır.

Beyoğlu iskan sahasının yerleşmiş olduğu üçgenin iç bölümü, ortaçağda surları içinde tamamiyle ayrı bir şehir oluşturmuş olan Galata'yı meydana getirir ki burası daha sonra kuzeyde yayılmış olan Beyoğlu ile birleşmiştir.

18.yüzyılda yapılaşma Tophane ve Kasımpaşa'ya sonraları Şişli yönüne, Taksim, Maçka ve Ayazpaşa'ya yayılmıştır. Bu sınırları içerisinde Beyoğlu ilçesi, 8.76 km lik bir alanı kapsamaktadır. (3.13.)



3.2.2.Bölgenin gelişimi

Beyoğlu ilçesi oldukça renkli tarihi ve İstanbul kenti içindeki önemi nedeni ile daima gündemde olan bir bölgedir.

M.Ö.146 yıllarında Romalıların buraya Sycena adını verdikleri, M.S.330 yılında ise Roma İmparatorluğu'nun ikinci başkenti olan İstanbul'un 13.idari bölgesi olma görevini üstlendiği ve Regio Sycena olarak adlandırıldığı kaynaklarda belirtilmektedir.

M.S.8.yüzyılda Galata adını alan bölgenin kuzey kısımlarına da Pera adı verilmiştir. İstanbul'un Osmanlı'ların eline geçmesinden hemen sonra, Trabzon Rum İmparatorluğu'nun Fatih Sultan Mehmet tarafından yıkılmasıyla son imparator David Komnenos'un oğlu Aleksios müslümanlığı kabul ederek, bugünkü Tünel civarına yerleşmiştir. Prens Aleksios'un burada oturmasından sonra bölge Beyoğlu olarak anılmaya başlanmıştır. (3.14.)

Bizans İmparatorluğu döneminde bölgede hiçbir yerleşim yoktur. Galata surları dışında da yerleşim bölgelerine rastlanmamaktadır. Bugün tam olarak Beyoğlu denilen yerde sebze ve meyve bahçeleri yer almaktadır.

Fetihten sonra bu kesimde evler, camiler, resmi binalar,mevlevi tekkeleri gibi yapılar teker teker kendilerini göstermeye başlamıştır. Kanuni devrinde Sadrazam İbrahim Paşa tarafından sarayın içöğlanlarının yetiştirilmesi için Galata Sarayı yaptırılmıştır. XVI.yüzyılda Galata adı bugünkü Galatasaray semtine kadar uzanan yerlere



veriliyordu. 18.yüzyıla kadar da yerleşmeler Galata kulesi ile Galatasaray arasında kalan bölgede kalmıştır.

1700 yılında Beyoğlu, bugünkü Tünel, Galatasaray caddesi ile bu caddenin yan sokaklarından oluşmaktadır. Beyoğlu'nda yalnız Dört Yol, Tomtom, Polonya, Asmalımescit ve Galatasaray semtleri bulunmaktadır. Bunlardan ilk üçü hristiyan, son ikisi de müslüman semtidir.

18.yüzyıl boyunca Beyoğlu çok genişlemiştir, evler Kasımpaşa ovası ile Tophane yamaçlarını kaplamıştır, Petit Champs ve Grand Champs mezarlıkları 1860-1864 yılında kaldırılmış, Galata surları yıktırılmış, yeni caddeler ve semtler inşa edilmiştir. Beyoğlu caddesi 1831 yangınından sonra ilk defa güneye doğru genişlemiştir. Kuzey kısmı ise binlerce evi yok eden ve pek çok kişinin ölümüne yol açan 1871 yangınından sonra genişlemiştir. Bu yangından sonra ahşap inşaat yasaklanmış, kargir binalar bunların yerini almaya başlamıştır. 1873'te Galata ile Beyoğlu arasında Tünel yapılmış ve Beyoğlu caddesi boyunca atlı tramvay kurulmuştur. 1913 te'de elektrikli tramvay bağlanmıştır.

Öte yandan Beyoğlu bölgesi, yabancıların yoğun olarak yerleştikleri bir alan olma özelliğindedir. Elçiliklerin 15.yüzyıldan başlayarak Beyoğlu'nda yer alması kendi uluslarından insanları da buraya çekmiş, bölgede oldukça karmaşık batılı bir kültür ortaya çıkmıştır.

Daha önce Galata'da bulunan yabancı elçilikler, bu semtin Beni Ahmer devletinin yıkılmasıyla, 1492 Gırnata'dan göç eden Araplarla dolması ve burada sık sık yangınlar

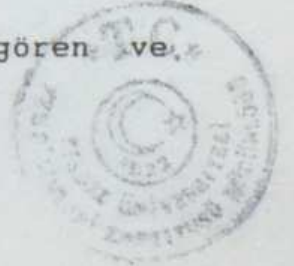


çıkması yüzünden Galata'dan ayrılmışlar ve Peran bağlarında elçiliklerini kurmuşlardır. Fransa'nın 1581 de kurduğu büyük bina, 1831 yılında yanmış ve aradan çok geçmeden de bugünkü elçilik binası yapılmıştır. İngiltere'nin şimdiki büyük-elçilik binası da Lord Elgin'in yaptırdığı binanın yerinde durmaktadır. (3.15.)

Elçiliklerin kurulması bu elçiliklere bağlı kişilerin de buraya gelmesi ile birlikte kiliseler inşa edilmeye başlanmış, yabancılar adeta birer koloni durumunda yaşam-larını sürdürmeye başlamışlardır.

Bu kolonilerin oluşması, yapısal açıdan bölgeyi oldukça özel bir duruma getirmiştir. Mimarlarını da birlikte getiren yabancı gruplar binalarını kendileri inşa ettirmişler, böylece batı kökenli çok katlı apartmanlar burada boy göstermiştir. Binaların hemen hemen hepsi kargir ve oldukça güzel taş işlemelerine sahiptir. Yapıldıkları dönem özelliklerine uygun olarak, neoklasik, eklektik, art nouveau üsluplarla işlenmişlerdir. Türkiye'de ilk apartman olgusunun burada ortaya çıktığını söylemek mümkündür. (3.16.)

Yabancılarla sıkı işbirliği içinde bulunan azınlık gruplardan ekonomik açıdan güçlenen bölümü de 19.yüzyıl sonlarında Beyoğlu'na atlayarak kendilerine Beyoğlu apartmanlarından yapmışlardır. Hatta bu ince taş işçiliğini de öğrenerek pek çok binaya imzalarını atmışlardır. 19.yüzyıl Beyoğlu'nun en renkli günlerinin yaşandığı ve etkinliğinin Osmanlı imparatorluğu'nun üzerinde olduğu bir dönemdir. Osmanlı imparatorluğu'nu açık bir pazar olarak gören ve



bundan yararlanmak isteyen batılı gruplar ticari faaliyetlerini yoğun olarak sürdürmektedirler.

1849 yılında Beyoğlu'nda yaşayan 14.000 yabancı uyruklu kişi vardır. Bu grubun milletlere göre dağılımı şöyledir: 6120 Yunanlı, 1983 İngiliz uyruklu Maltalı ve İyonyalı, 1581 Avusturyalı, 1029 Fransız, 926 Rus, 657 İranlı, 405 Sardunyalı, 247 Napolili, 293 Toskanalı, 210 İngiliz, 102 Belçikalı, 144 Prusyalı, 122 İsveçli, 48 İspanyol, 47 Danimarkalı, 35 Portekizli, 27 Holandalı, 24 Amerikalı. (3.17.)

Azınlıklar ise daha önce de sözü edildiği gibi yabancılarla ilişkilerinin artması sonucunda yoğun olarak Beyoğlu'na yerleşmişlerdir. Ancak bunlar arasında Ermenilerin geçmişi biraz daha eskidir. 17.yüzyılda Sivas'ın Kırnavula köyünden gelen çok miktarda Ermeni göçmenin Beyoğlu'nda Kırnavula mahallesini kurduğundan söz edilmektedir. (3.18.)

İnciciyan'ın belirttiğine göre de 1802 yılında Taksim'le mezarlık arasındaki alanın Rumeli'den ve Bursa'dan gelen Ermenilerin evleri ile dolu olduğu anlaşılmaktadır. 1818 yılında Beyoğlu'nda 1150 Ermeni evinin olduğu, 1838 yılında Uç Horan kilisesinin yeniden takdis edilmesinden sonra bu sayının daha da artarak sürdüğü İnciciyan'ın kaynaklarından anlaşılmaktadır. (3.19.)

Beyoğlu, 1.dünya savaşı, ardından gelen Kurtuluş savaşı ve Lozan antlaşmasının sonunda giderek yabancı nüfustan arınmış, geriye yalnız elçilik binaları kalmıştır. Azınlık gruplar da daha önce sözü edilen politik ortamların para-

1984 Verilerinin Gözetim Beyoğlu'nda 10 sayılı 43 mahal-
lelerinde yaşamlarını sürdürmüşler, 1960'lara kadar giderek
onların da nüfuslarında önemli azalmalar olmuştur. 19690-65
yıllarına dek İstanbul'un seçkin bir semti olma özelliğini
sürdüren Beyoğlu hızlı bir çöküş dönemine girmiştir. Bu
çöküşün nedenleri sıralanacak olursa;

- 1.Beyoğlu'nu oluşturan ve yaşatan nüfusun bölgeyi terk
etmesi,
- 2.Bölgede azınlıklardan geriye kalan binalardaki
mülkiyet sorunu,
- 3.Beyoğlu'nun giderek iş alanı haline
dönüşmesi,konutların giderek azalması,
- 4.Bölgedeki seçkin kültürün yerini taşradan gelen
kişilerin isteklerine göre biçimlenen yani bir ara
kültürün alması.

Fiziksel ve sosyal açıdan gözle görülür bir şekilde
hızlanan bu çöküş Beyoğlu'nu İstanbul'un orta yerinde adeta
unutulmuş bir bölge haline dönüştürmüştür.

Ancak 1980'li yılların başından başlayarak Beyoğlu yeni-
den gündeme getirilmiş, eski saygınlığını ve dokusunu kur-
tarmak için çalışmalar yapılmaya başlanmıştır.

İstanbul kent bütünü içinde kentin tarihini yansıtan
bozulmamış dokular gitgide azalmaktadır. Beyoğlu'da geçir-
diği tüm köhneleşme sürecinde karşın yapısal özelliklerinden
dolayı (taş binalardan oluşması bölgeyi yangına karşı
korumuştur) hala inşa edildiği günlerdeki doku bütünlüğünü
korumaktadır.



1984 verilerine göre Beyoğlu'nda 20 km2 de 43 mahallede 300.000 kişi yaşamaktadır. Bölgede 455 içkili lokanta, 130 otel, 12 pansiyon, 30 bekar odası, 24 hamam, 27 ilkokul, 37 orta dereceli okul, 2 yüksek okul, 27 sinema, 12 tiyatro, 66 cami, 42 kilise, 9 hastahane, 14 dispanser, 7 klinik bulunmaktadır.

Binaların % 60'ı 19.yüzyıl sivil mimari örnekleridir. 4-6 katlı 260 yapının tamamı, 140 yapının ise kısmen boş olduğu belirtilmektedir. (3.20.)

3.2.3. Geleceğe yönelik projeler

1980'lerde Beyoğlu'nun gündeme gelmesinde ve çalışmaların bu konuda yoğunlaştırılmasında en önemli ivme Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 14 Temmuz 1978 tarihli ve 10538 sayılı kararıdır. Bu kararda;

"çeşitli uluslara yurt olan Anadolu'muzun hemen her köşesinde insanlık tarihinin belgelerini oluşturan bir çok yapının bulunduğu, geçmiş toplumların sosyal, ekonomik ve kültürel seviyeleri hakkında günümüze bilgi taşıyan bu yapıların, büyük bölümünün Osmanlı devrine ait olduğuna, yüzyıllar boyunca imparatorluğa başkentlik eden İstanbul'da ise özellikle son iki yüzyıl içinde inşa edilen binlerce korunması gerekli anıt ve sivil mimarlık örneği



yapının bulunduğuna, herbir semti ayrı yapı özelliklerine sahip bulunan İstanbul'da Beyoğlu yöresinin çok ayrıcalıklı bir eski mimari içeriği bulunduğuna, genellikle 1850 yıllarından sonra oluşan ve 1920-1930 yıllarına kadar devam eden hızlı bir yapılanma sonucunda oluşan bugünkü Beyoğlu semtinin eski Türk mimarisinden farklı olduğuna, azınlıkların oturduğu bu semtte oluşturulan yapıların, bu etnik grubun batı ile olan yakın ilişkisinin etkisi altında olduğuna, batı ülkelerindeki örneklerine göre bir bütünlüğe sahip bulunduğuna, bu eski binaların genel çizgileri ile batı ülkelerindeki mimari akımların örneği sayılmalarına rağmen, geleneksel mimarimizden esinlenen çıkmaları, saçakları, dış ve iç süslemeleri ile, batılı örneklerinden üstün sayılabilecek niteliklere sahip olduklarına, büyük kısmı kargir olan bu yapıların henüz yapı kalitelerinin büyük ölçüde korunmuş olmasına, bugün de kullanılan bu yapıların terkedilmişliğine ve bakımsızlığına rağmen daha uzun yıllar kullanılma olanağına sahip olduğuna, yapıların korunma gereğinin ilgililere önemle hatırlatılmasına, restorasyon tekniğine uygun bilgili girişimler sonucunda, bu gün yeterince kullanılmayan yapı potansiyelinin çok rasyonel bir biçimde kullanılabilmesine, uzun yıllar İstanbul'un ticaret ve eğlence bölgesi olarak en önde gelen semti olan İstiklal caddesi ve civarının giderek bu önemini



kaybetmekte olduğuna, oysa eski merkeziyeti ve eski geleneği dolayısıyla, Beyoğlu'nun bu kentsel kullanımının canlandırılmasında sayısız yararlar bulunduğu bu günkü eski yapıların onarılarak zemin katlarının ticarethane, lokanta, çayevi, pastahane, diskotek, meyhane v.s. gibi işlevlere kavuşturulmasının, bir kısmının tek işletme olarak otel haline getirilmesinin düşünülebileceğine, bu uygulamanın ülkemiz turizmi açısından dan büyük yararlar getireceğine mal sahiplerinin devlet yardımının sadece kültür bakanlığından beklenmesinin sorunun çözümüne yeterli olmayacağına, Belediyenin alt yapı hizmetlerinde bu yöreye öncelik tanınmasının zorunlu olduğuna, belli bir kamulaştırmayı kabul etmek koşulu ile bu yörede yapılacak turizm yatırımlarının kısa sürede geri alınma olanağının bulunduğu hususunda önemle hatırlatılmasına" denilmektedir.

Bir yandan geçmiş Beyoğlu'na duyulan özlem, öte yandan atıl duran bina kapasitelerinin kullanımına yönelik çalışmalar giderek yoğunlaşmış ve bugün yavaş yavaş sonuçları görülmeye başlanmıştır.

Turizm Bankası-İstanbul Planlama Bürosu, Turizm Bankası için 1984 yılında "Galata-Pera Turizm Gelişim Projesi"ni hazırlamıştır. (3.21.)

Ayrıca Beyoğlu Belediyesi de bölge için bir uygulama



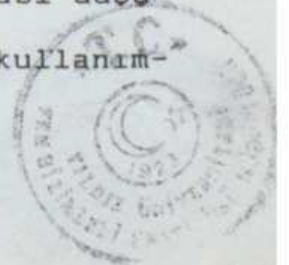
projesi hazırlamış ve yürürlüğe koymuştur. Projenin uygulama raporuna göre;

1.Ulaşım açısından:Istiklal Caddesi'nin araç trafiğinden arındırılarak tamamen yayalara ayrılması ve bölgenin turizm amaçlı kullanılması projenin ana prensibidir.

Istiklal Caddesi'ndeki ana trafiğin yönlendirilebilmesi için Taksim Meydanı'ndan itibaren Istiklal Caddesi'ne paralel olarak en yakın arter Tarlabası düşünülmüş, bu caddenin Istiklal Caddesi tarafından mevcut yolun 36 m.ye çıkarılması esas alınmıştır. Piyalepaşa Bulvarı olarak anılan bu cadde, 1988 yılında hizmete açılmıştır, Istiklal Caddesi ise tamamen yol dokusu yenilenerek ve yayaya dönük yeni bir düzenleme ile Aralık 1990'da araç trafiğine kapatılmıştır.

Istiklal Caddesi'ne araba ile geleceklerin daha kolay yolcu bırakabilmeleri ve Tarlabası Caddesi'nin trafiğini aksatmamaları, transit yolu işgal etmemeleri için Tarlabası Caddesi'ne paralel bazı sokaklar (Anaçesme sokak, Kurabiye sokak, Süslü Sakız Sokak, Abanoz sokak, Top çekenler sokak, Kalyoncukulluk caddesi ve Hammalbası caddesi) trafik yolu, ayrıca Tarlabası Caddesi'ne dik olarak (Zambak sokak, Mis sokak, Sakızagacı Caddesi) bir kısmı trafik yolu olarak bırakılmıştır.

2.Kullanım açısından:Istiklal Caddesi üzerindeki binaların ticaret-alışveriş merkezi ve turizm kullanımına, Istiklal Caddesi'ne paralel sokaklardaki binaların eğlence yerleri otel ve pansiyon olarak kullanımına ayrılması düşünülmüştür. Galatasaray-Tünel arasındaki banka kullanım-



larının diğer katlara alınması düşünülmüştür. Bugün bu arterdeki bankaların pek çoğu zemin katları sanat galerisi gibi kullanarak üst katlara sığramış veya geri çekilerek cadde cephesini banka fonksiyonundan kurtarmışlardır.

Bölgedeki binaların eski işlevleri tespit edilerek, belirlenen binaların, yapılış işlevlerine döndürülmesi kararı projedeki önemli noktalardan bir tanesidir.

Bugün Belediye'nin ve Beyoğlu'nu Güzelleştirme Derneğinin işbirliği ile, eski bazı binalar temizlenmekte, özel şahısların girişimleri ile de eski tiyatro ve sinemalar da yenilenerek kültürel bozulmanın üstüne gidilmektedir.

Ancak konut kullanımı tekrar Beyoğlu'nda özendirilemezse, bölgenin eski özelliğine geri dönebilmesi oldukça güç görünmektedir.



3.3.Kumkapı bölgesi

3.3.1.Bölgenin konumu

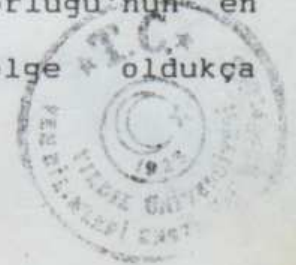
Kumkapı semti Eminönü ilçesine bağlı bir nahi-yedir. Ayrıca İstanbul'un beşinci kapısının adı da Kumkapı' dır.

Semtin sınırlarını güneyde Marmara Denizi sahilleri belirler, kuzeyde ise Divanyolu ve Ordu caddeleri, doğuda Divanyolu'ndan güneye Marmara Denizi sahillerine doğru inen Karabab, Neviye ve Kadirga Meydan ve sokakları, batıda Atatürk Bulvarı'nın Aksaray-Yenikapı arasındaki kısmı ile Kumkapı çevrelemiş bulunmaktadır. (3.22.)

Kumkapı semti Sirkeci-Halkalı banliyö demiryolunda da ikinci istasyondur. Yerleşimin topografyası Marmara kıyısından başlayarak eğimle devam etmektedir, Bölgenin bugün en önemli özelliği Kumkapı Meydanı'ndan başlayarak iç kısımlara uzanan balık lokantaları ve onların yarattığı kalabalık turistik ortamdır.

3.3.2.Bölgenin gelişimi

Kumkapı bölgesinin asıl gelişim dönemi Bizans İmparatorluğu ile birliktedir. Doğu Roma İmparatorluğu'nun en parlak dönemi olan 5-7.yüzyıllar arasında bölge oldukça



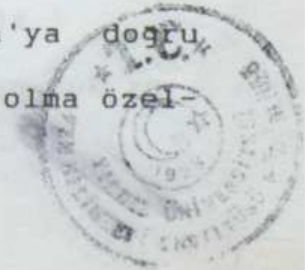
önemli bir konumda bulunmaktadır. Hipodromun doğusunda bulunan imparatorluk sarayı ile bugün Divan Yolu diye bilinen o dönemin ticari ve idari yapılarının dizildiği Meşe arasında bulunması bölgenin öneminin kavranması için yeterli verilerdir.

Ayrıca bölgenin sahil kesiminde, batı tarafında Kontaskalion, bölge bünyesinde Julien ya'da Sophie tarafında hemen bölgenin denize açıldığı Çatladıkapı, bitişinde ise Bukoleon limanlarının bulunması yörenin o devirdeki önemini bir kat daha arttırmıştır.

Liman yöresinde gelişen ticari merkez ve buna bağlı portikli yollar üzerindeki dükkanları ile bunlarla yakın ilişkide olan tüccar konutları vardır. 11.yüzyıla kadar bölge birinci derecede konut bölgesi olma özelliğini sürdürmüştür. 1263 yılında ise imparator Mikhael Paleologos buraya bir tershane de yaptırmıştır. İstanbul'un fethine dek Kumkapı konut bölgesi olma özelliğinin yanısıra küçük endüstri ve ticaret fonksiyonlarını da barındırmaktaydı.

Fetihten hemen sonra Fatih Sultan Mehmet bölgede müslüman halkı yerleştirme çalışmalarına başlıyor ve büyük forumların oldukları yerde kurulmasına, (eski saray-Beyazıt) ticaret ve konut fonksiyonlarının bu merkezden doğru gelişmesine karar veriyor.

Osmanlı imparatorluğu döneminde Kumkapı bölgesi bir kısım müslüman halkın da buraya yerleşmesine rağmen (müslüman yerleşmeleri daha çok Kadirga ve Küçük Ayasofya'ya doğru yoğunlaşmıştır) ağırlıklı olarak azınlık bölgesi olma özel-



liğindedir. Ermeni gruplar Kumkapı'ya ve civarına yerleşmişler, hatta Ermeni Patrikler de Samatya da bulunan Surp Kevork kilisesini terkederek Kumkapı'ya geçmişler ve Patriklik makamlarını da burada seçmişlerdir. (3.23.) Bu dönemde balıkçılık, ticaret ve halı dokumacılığı en göze çarpan mesleklerdir. 1462 yılında Fatih Sultan Mehmet burada bir tershane kurmuştur ve liman da Kadirga limanı olarak anılmaya başlanmıştır.

15.yüzyılın ikinci yarısında evlerin çoğunlukla moloz, taş ve kerpiçten tek katlı olduğu yazılıdır. Fatih vakfiyesindeki evlerin de çoğu tek katlıdır. 1559 yılında kentsel tasarım konusunda çıkan yasalara göre surların içindeki evlerin duvarlarla bitişik olmaması, sur üstünde bina yapılmaması, sur ile ev arasında 4 mimari arşın bulunması (3 m) evlerin iki kattan fazla olmaması, saçak ve çıkıntı yapılmaması gerekmektedir. Bu dönemdeki yapılanmanın en önemli özelliği çıkmaz sokakların çokluğu ve bunların topoğrafyaya uygunluğudur.

17. yüzyılda Eremya Çelebi Kömürcüyan'ın belirttiğine göre Kumkapı'da Samatya'dakilerden daha fazla meyhane bulunmaktadır. İbrahim Han Ocağı denilen büyük konak, Şehzadelerin oturduğu, saray katırlarının beslendiği Katırhan hepsi Kumkapı'dadır. Eskiden Kadirga Limanı denilen meydanda oturan çingene çilingirler de Köprürlü'nün müdahalesi ile buradan temizlenmişlerdir. Limanın hemen yanında İstanbul'un pek çok yerinde olduğu gibi bir bostan vardır. (3.24.)

1874 te bölgeyi ilgilendiren, kentsel dokuyu en çok ze-



deleyen olay, demiryollarının sahil surlarından geçmesi olmuştur.

Cumhuriyet döneminde Kumkapı bölgesini de içine alan tarihi yarmadada bulunan konutların çoğunluğu 3 katlı olup, oranları %77.9 dur. % 19.4 oranla 3 veya daha çok katlılar gelmekte, % 2.7 oranla da 1 katlı binalar sıralamaya girmektedirler.

1912 yıllarında bölgenin doğu kanadı tahrip olmuş, 1940 larda yenilenmiştir. Bölge ile deniz arasında surlar ve demiryolundan sonra sahil yolu yapılmıştır. Giderek hızlı bir değişime uğrayan Kumkapı aşırı bir nüfus yoğunluğu ile karşı karşıya kalmıştır.

Değişimdeki en önemli nokta bölgede yaşayan Ermeni nüfusun büyük bir oranla burayı terketmesi, merkezi iş alanlarının etkisi ile birlikte konutların giderek küçük imalat veya depo gibi işlevler dönüşmeleri, giderek bölgenin özelliklerinden uzaklaşması olmuştur. Kiralar giderek düşmüş, konutlar İstanbul'un dışından gelip, küçük imalat işlerinde çalışan veya işportacılık yapan kişilerin ve ailelerinin geçici barınakları haline dönüşmüştür. Öte yandan Kumkapı lokantalarının da turistik merkez olma yoluna girmeleri bölgede oldukça karışık bir yapıyı gündeme getirmiştir.

Bina dokuları son derece özgün, kargir sıraev dizileridir, silmeleri, kornişleri, giriş mahalleri ile birlikte Ermeni tüccar ailelerinin yaşam tarzlarına uygun bir yapıdadırlar.

İncelenen bölge bu dokunun fazla bozulmadığı halen özel-

liğini sürdürdüğü sokakları kapsamaktadır.

3.3.3. Geleceğe yönelik projeler

Bölge için Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul Planlama Bürosu Müdürlüğü'ne Kumkapı Turizm Gelişim ve Mevzi İmar Planı'nı hazırlatmıştır.

Bu plana göre Çapariz sokak ve Kumkapı Meydanı yayalaştırılarak, Kumkapı Sahil Yolu'nun transit oto trafiğinden bağlantısı ayrılmış, sadece bu yöreye geleceklere hizmet edebilecek bir trafik düzeni benimsenmiştir. Bunun sonucu proje kapsamında 5000 m² lik bir alan yayalaştırılmış, 62 oto, 8 otobüs için park yeri ayrılmıştır.

Mevcut surların çevresi yeşil alan olarak belirlenmiş, yaklaşık 2000 m² lik yeşil alan yaratılmıştır. Kumkapı yerel mimari özellikleri incelenerek saptanan bina tipolojisi, bu bölgedeki yeni yapılara uygulanarak Kumkapı'ya özgü bir sokak cephesi hazırlanmıştır.

Korunan tescilli binalar dışında kalan parsellerdeki lokantalar plan notlarına uymak koşulu ile, turizm kredilerinden yararlanmak üzere özel belge alabileceklerdir. Bu lokantaların yayalaştırılmış sokak mekanlarında müşterilerine servis vermeleri öngörülmüş, lokantaların önündeki yemek servis alanı yayaalara ayrılan bölgeden döşeme kaplamalarındaki farklılıkla ayrılmıştır. (3.21.)

Su anda lokantaların bulunduğu meydan ve Sahil yolu arasındaki bağlantı yayalaştırılmış, meydan aynı zamanda lokan-

ta müşterilerine hizmet edecek şekilde düzenlenmiştir.

Bugünlerde tarihi yarımada için hazırlanan imar planında da Kumkapı Bölgesi için alınan kararlar şu yöndedir;

Çapariz Sokağına açılan Ördekli Bakkal Sokak, Telli Odaları Sokağın bir kısmı, Samsa Sokağın bir kısmı yayalaştırılmış, Samsa Sokakla, Müstesar Sokağın kesistiği köseye kadar Çapariz Sokaktan başlayan restaurant aksı uzatılmış, Ördekli Bakkal Sokağının da tamamı zemin katlarda restaurant olarak belirlenmiştir. Bölgenin geriye doğru uzayan diğer sokaklarında tescilli binalar korunmuş, boşluklara da 9.50 kotu verilerek, bina yüksekliklerinde 3 katın aşılması sağlanmıştır. (Ek 1)



3.BÖLÜM İLE İLGİLİ NOTLAR:

- 3.1.Türk Ansiklopedisi, Cilt XXVI, Milli Eğitim Basımevi
Ankara 1977, S.39.
- 3.2.YAZICIOĞLU M.Lütfi, Boğaziçi Kıyı Yapıları, Tarihsel
Biçimlenişleri, Çağdaş Biçimlenişlerde Temel İlkeler
Önerisi, İDMMA Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Tarihi
ve Restorasyon Kürsüsü, Doktora Tezi, 1980, S.17, 18
- 3.3.DIONYSIOS Byzantios.Anapulus Bosporu, Boğaziçi'ne A-
çılma, Çeviren Rudolph Gngerich, Berlin 1958.
- 3.4.YAZICIOĞLU M.Lütfi, A.g.e. S.23.
- 3.5.EYİCE Simavi, Bizans Devrinde Boğaziçi, Edebiyat Fa-
kültesi 1976 İstanbul.
- 3.6.Prof.Altan Akı, Arş.gör. Tülin Görgülü Yönetiminde
Ortaköy Bölgesinde Doku Analizi Çalışması,L.üstü,
Yapıda Bölgesel ve Çevresel Koşullar Dersi, basılma-
mış araştırma, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakül-
tesi 1990.
- 3.7.YAZICIOĞLU M.Lütfi A.g.e. S. 30.
- 3.8.YAZICIOĞLU M.Lütfi A.g.e. S. 60-61.
- 3.9.İslam Ansiklopedisi, Evliya Çelebi Seyahatnamesi,
5.Cilt, 2.kısım, İstanbul Milli Eğitim Basımevi,
1950.

Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nde Ortaköy'den şu şekilde bahis etmektedir;

"eskiden Hristiyan yatağı imiş, Süleyman Han asrında Defterdarpaşa lebideryasında bir cami bina ettikinden; sair ayan ve kibar dahi yalılar bina idüp mamur olmuştur. Sahili bahirde bir derenin iki canibinde ikibin üçyüz kadar kat kat yalı bağlı, bahçeli saraylardır.

Lebi deryadaki yalılar, Baltacı Mahmud Paşa, Sekerci Yahudi, İshak Yahudi, Mimar Mustafa, Safiye Sultan, Ekmekcizade Ahmed Paşa, Cağaloğlu Mahmud Bey, Kara Hasanoglu Çelebi Kethüda, Nakkaş Paşa yalıları başlıcalarıdır. Bunlardan başka birçok Yahudi haneleri vardır. İkiyüz kadar dükkan vardır ki çoğu meyhanedir. Han, imaret, medresesi yok ama bağ ve bosdanları çokdur. Hakimi Galata Mollasının naibidir. Subaşı, yeniçeri ve yasakçısı vardır. Bostancıbaşı'da hükmeder.

Camileri; Defterdar Paşa Camii, Baltacı Mahmud Ağa Mescidi, bir hamamı var, havası gayet güzel, sebil yokdur ama lebideryada Tekeli Mustafa Paşa'nın bir aynül hayattan nişan verir çeşmesi vardır ki Mimar Sinan binasıdır."

3.10.ELDEM S.Hakkı, Boğaziçi Anıları,Çeltit matbaacılık, İstanbul,1979, S.72.

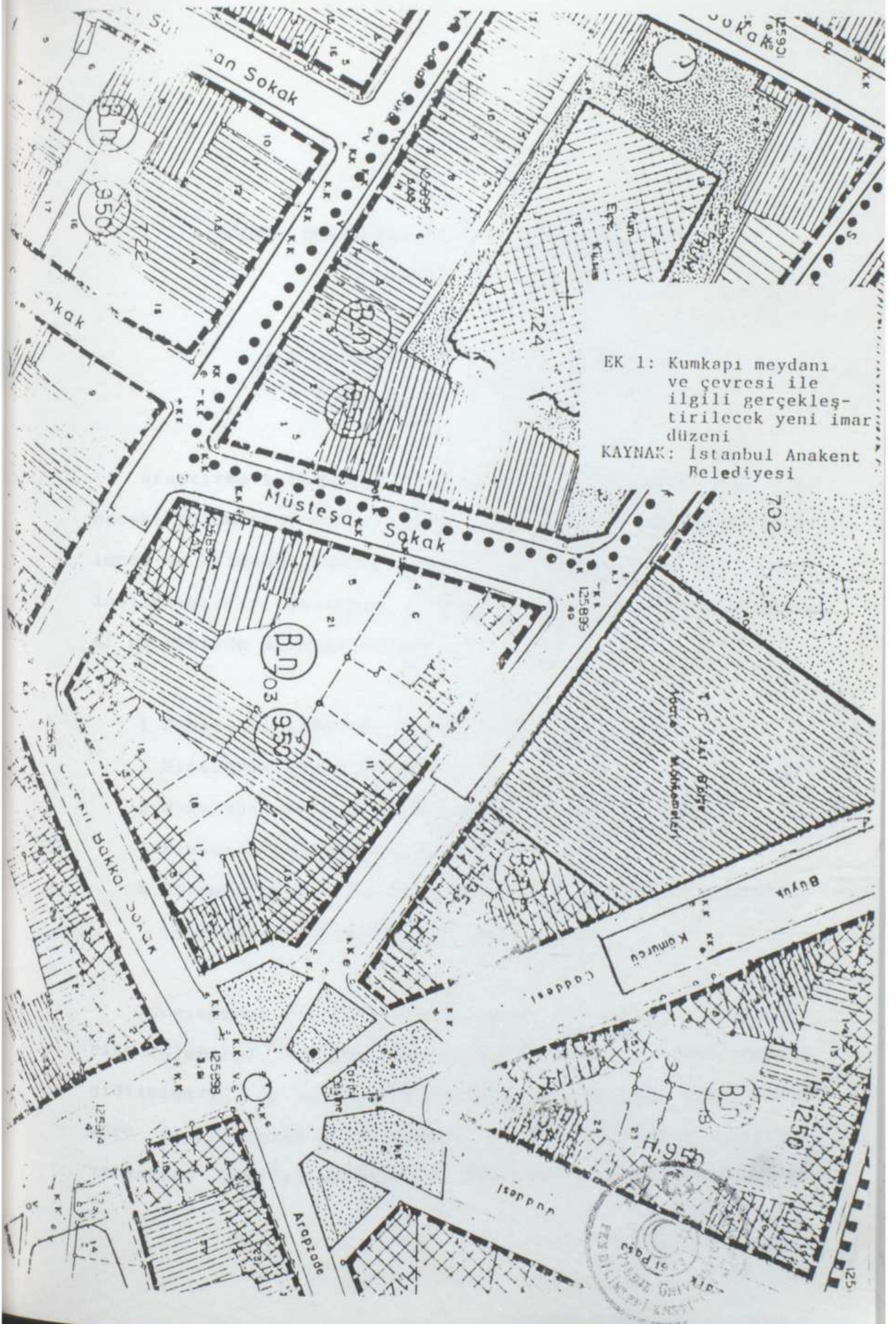
3.11.İSOZEN Erhan, Ortaköy,Tasarım dergisi, Nisan 1991

Sayı 12, S. 98.



- 3.12.İSÖZEN Erhan , A.g.e. S.112, 113.
- 3.13.Türk Ansiklopedisi, Beyoğlu, Ankara Milli Eğitim Bakanlığı yayınları, Cilt 6 S.
- 3.14.Türk Ansiklopedisi A.g.e. S.263.
- 3.15.Türk Ansiklopedisi A.g.e. S.263.
- 3.16.UNAL Mete, Türkiye'de Apartmanlaşma Olgusunun Gelişimi, İstanbul Örneği, Çevre dergisi S.4, 1979 s.71.
- 3.17.ARIKAN Özdemir Kaptan, Beyoğlu, Beyoğlu ve Kısa Geçmişi, Aybay yayınları İstanbul 1988, S.174.
- 3.18.İstanbul Ansiklopedisi, Reşad Ekrem Koçu ve Mehmet Ali Akbay, İstanbul Ansiklopedi ve Neşriyat Koll. Sti.,İstanbul 1961, S.2716.
- 3.19.İNCİCİYAN P.G, 18.Asırda İstanbul, Baha matbaası İstanbul 1976 S.111.
- 3.20.DORSAY Atilla, Beyoğlu, Beyoğlu, Cumhuriyet gazetesini, 3-9 Şubat 1985, S.12, Sü.3.8.
- 3.21.Turizm Bankası, İstanbul Planlama Bürosu, Galata, Pera Turizm Gelişim Projesi,1984.
- 3.22.Türkiye Ansiklopedisi, M.Ekrem Uzüneri, Selami Dinçer, Sadi Kazancı, Cilt 3, Ankara 1956, S.497.
- 3.23.ORTAYLI İlber, İstanbul'dan Sayfalar, Hil yayınları, İstanbul 1987, S.217.
- 3.24.KÖMURCUYAN Eremya Çelebi, Çeviren Andreasyan Hrand D 17.Asırda İstanbul, İstanbul Tarihi, İstanbul, Kütülmüş Basımevi, 1952.





EK 1: Kumkapı meydanı
ve çevresi ile
ilgili gerçekleştirecek yeni imar
düzeni
KAYNAK: İstanbul Anakent
Belediyesi

4.BÖLÜM: ÖRNEKLEME BÖLGELERİNDE BİNALARIN İNCELENMESİ

4.1.Örnekleme bölgelerinde binaların incelenmesi

Araştırma sırasında bölge ölçeğinde çalışmalar yapıldığı önceki bölümlerde belirtilmişti. Bu çalışma sınırları belirlenen ve bölgesel özelliklerini kaybetmemiş alanlarda yoğunlaştırılmıştır. Çalışmanın kapsamına giren inceleme kalemleri şu şekilde sıralanabilir;

- 1.Binaların işlevsel özellikleri,
- 2.Binaların yükseklikleri,
- 3.Binaların halihazır durumdaki fiziksel özellikleri,
- 4.Binaların mülkiyet durumları,
- 5.Bölgenin kendi içerisinde ve yakın çevresine bağlantıyı sağlayan ulaşım akslarının durumu,

İncelenmesi bitirilen bu kalemler tek tek haritalar üzerine işlenerek, dökümü çıkartılmış ve sayısal oranlamalara gidilmiştir. Bu sayısal oranlamalar da bölgesel özelliklere göre farklılıklar göstermekte, ancak araştırmanın başında varsayımı yapılan mülkiyet ve fiziksel eskime konusundaki



oranlar da hemen hemen 3 bölgede de paralellikler gözlenmektedir. (Bölge verileri ile ilgili haritalar bölüm sonunda ek olarak verilmiştir.)

4.1.1.Ortaköy bölgesinde elde edilen sayısal değerler

Ortaköy bölgesinde yapılan araştırmaya göre işlevsel özellikler kalemi irdelenecek olursa,

Konut	% 63
Ticaret + konut	% 16
Depo + konut	% 13
Depo	% 4
İmalathane	% 2
İmalathane + konut	% 1
Ticaret + işyeri	% 1

gibi oranlar karşımıza çıkmaktadır.

Bina yüksekliklerine göre yapılan incelemelerde;

Tek katlı bina	% 13
Z + 1 katlı bina	% 27
Z + 2 katlı bina	% 25
Z + 3 katlı bina	% 24
Z + 4 katlı bina	% 6
Z + 5 kat ve daha üstü	% 5



oranları ortaya çıkmıştır.

Yapısal durumlara göre araştırılan kalem irdelenecek

olursa; 3 oranında bina, 4 kat veya daha fazla katlı binalar

yapılmıştır.

Betonarme bina % 34

Yığma bina % 58

Ahşap karkas bina % 8

Bu oranlar, binaların yapıldığı zaman ve yer itibarıyla

belirlenmiştir. Betonarme binalar, ahşap ve yığma binalar da

bu oranlarındadır. Mülkiyet durumlarına göre yapılan incelemelerde ise;

Türk'ten Türk'e % 41

Azınlık'tan Türk'e % 35

Halihazırda azınlıkta % 10

Vakıf, hazine, belediye % 9

Hazine'den Türk'e % 4

Yabancı'dan Türk'e % 1

veya Türk'ten azınlığa % 1

veya Türk'ten azınlığa % 1

oranları belirlenmiştir.

Binaların halihazırdaki fiziksel özellikleri de şu şe-

kilde gruplanabilir;

iyi durumda olan binalar % 42

Onarım gerektiren binalar % 48

Yıkılmakta olan binalar % 8



Yıkılmış binalar % 1
Boş arsalar % 1

Ayrıca % 8 oranında binaya da kat veya balkon gibi ekler yapılmıştır.

Bu kalemler Ortaköy bölgesine göre yorumlanacak olursa; işlevsel özelliklerde en büyük oranı konut dilimi tutmaktadır. Daha sonra gelen dilim de ticaret ve konut fonksiyonunun birlikte kullanımıdır, depo ve konut olarak binalar da az bir farkla oranlamadaki yerini almakta, tamamen depoya dönüşmüş olan konutlar da % 4 oranla 4.sırada bulunmaktadır.

Kat adetlerine göre yapılan incelemelerde 1,2,3 katlı yapıların eşit yoğunlukta dağıldıkları gözlenmektedir. 4 ve 5 katlı yapılarda oran birdenbire düşmektedir. Çok katlı yapıların yer aldığı bölge Dereboyu caddesi civarındır ve bunların hemen hepsi betonarme yapılardır. iç bölgelere gidildikçe kat adetleri düşmektedir. Mülkiyet durumuna göre 1950 öncesi bina oranlarımda ortalama olarak % 60 oranında azınlık binası söz konusudur, bugün oran sahiplilik açısından % 10 azınlık, % 80 Türk gibidir, artan oranlar ise vakıfa dönüşmüştür veya önce Hazine'nin sonra Belediye'nin el koyduğu binalar durumuna geçmişlerdir. Araştırma bölgesindeki binalardan % 34'ü betonarme, % 58'i yığmadır, ahşap karkas bina oranı ise sadece % 8 dir. Bu değerlere göre el değiştiren binaların hemen hepsi yıkılarak betonarme binalara çevrilmiştir, ancak % 50'nin üzerinde bir oranla

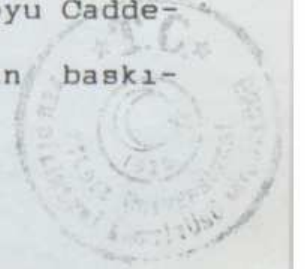
yığma taş doku halen bölgede varlığını sürdürmektedir. Bu binaların % 48 kadari onarım gerektiren yapılardır, % 8'i ise yıkılabilir nitelikte veya yıkılmaya yüz tutmuş durumdadır. Bölgedeki üç bina tamamen yıkılmış, kullanılamaz haldedir. Bu oranlardan çıkan sonuca göre yığma yapıların hemen hepsinin onarım gerektirmekte olduğu gözlenebilmektedir.

Bu arada % 8 oranındaki binada ek bölümlere rastlanmıştır, bu ek bölümler çatı katının tamamlanması, balkonun kapatılması, ek pencereler açılması gibi işlev değişimlerinin veya iç mekan değişimlerinin dışa yansması olarak ele alınabilir.

Bu sayısal değerlerden kısaca varılacak sonuç şudur; Ortaköy bölgesinde iç kısımlarda işlev değişimleri büyük oranlarda değildir, ancak konutların farklı kapasitelerle kullanılması olayı söz konusudur. Ayrıca ekonomik düzeyin bölgede giderek düşmesi sonucunda da binalar kalitelerini ve sıhhiyetlerini büyük oranda kaybetmişlerdir. Doku oldukça eskimiş, bu eskime dış mekanlarda da gözle görülür bir bozulmaya neden olmuştur.

Azınlık nüfus bölgeyi yoğun olarak terketmiştir, ancak binaların ağırlıklı olarak el değiştirmeleri 1965-1985 yılları arasındadır, pek çok binada haciz kayıtlarına rastlanmıştır, Hazine'ye devir olan veya Vakıf'a dönüşen yapılar konusunda da "metruken devir" kararları alınmıştır.

Araştırma bölgesinin Muallim Naci ve Dereboyu Caddeleri'ne yakın kısımlarında gelişen ticaret aksının baskı-



sayla zemin katların ticaret işlevine dönüşmesi gözlen-
mekte, bunların paralelinde biraz daha iç kısımlarda zemin
ve bodrum katların depo olarak kullanıldığı belirlenmekte-
dir. Zemin kattaki işlev değişimlerindeki oran hemen he-
men bölgede binaların toplamının 1/3'üne yakındır.

4.1.2.Beyoğlu bölgesinde elde edilen sayısal değerler

Beyoğlu'nda sınırları saptanmış araştırma bölgesin-
de elde edilen sayısal değereler şöyledir;
işlevsel açıdan yapılan inceleme sonucunda;

Ticaret	% 36
İşyeri + ticaret	% 16
İşyeri	% 15
Konut + ticaret	% 6
İmalat	% 5
Ticaret + imalat	% 5
Konut	% 4
Depo	% 2
Büro + konut	% 1
Boş bina	% 9
Üst katlar boş	% 23

Kat adetlerine göre yapılan incelemede;



Tek kat	% 2
Zemin + 1 kat	% 6
Zemin + 2 kat	% 8
Zemin + 3 kat	% 20
Zemin + 4 kat	% 36
Zemin + 5 kat ve üstü	% 28
Eki olan binalar	% 19

oranları çıkmıştır.

Binaların bugünkü durumlarına göz atılacak olursa;

Onarım gerektiren binalar	% 59
İyi durumda olan binalar	% 25
Yıkılabilir, niteliksiz binalar	% 14
Yıkılmakta olan binalar	% 2

oranlarındadır.

Bölgedeki mülkiyet değişimleri de şu şekilde olmuştur:

Yabancı uyruklu veya azınlık'tan Türk'e	% 80
Halen azınlık grupta olan	% 12
Türk'ten azınlığa	% 3
Yabancı vakfı	% 8

1984 yılında hazırlanan Beyoğlu Turizm Gelişim Projesi' ne göre pilot bölge olarak seçilen 2.bölgede toplam 1307 parseldeki özel mülkiyet 900, azınlık mülk 205, yabancı uy-

ruklu 71, Konsolosluk 5, azınlık Vakfı 25, Belediye 5, Hazine 37, sahipsiz 2 olarak belirlenmiştir.

Beyoğlu'ndaki araştırma bölgesinde ortaya çıkan tablonun yorumu da şu şekilde yapılabilir;

Bölgede konut işlevi oldukça düşük bir orandadır, konutun yerini ağırlıklı olarak ticaret fonksiyonunun aldığı gözlenmektedir.

Beyoğlu'nda ilk oluşum yıllarından başlayarak ticaret işlevinin yer aldığı düşünülürse, oranın bu derece yüksek olması yadırganacak bir durum değildir, ancak o dönemde yalnız zemin katlarda bu işlevin yer aldığı, üst katların konut olarak kullanıldığı göz önünde bulundurulacak olursa, binalarda konut işlevinin tamamen yok olduğu, ticaret, imalathane veya işyerine dönüştüğü gözlenmektedir. İnceleme bölgesinde tamamen konut olan binaların oranı % 4 gibi çok küçük bir oranda belirlenmiştir, tamamen boş, terk edilmiş binaların oranı da % 9 olarak karşımıza çıkmaktadır, ayrıca % 23 gibi azımsanmayacak oranda binanın da üst katlarının boş olduğu belirlenmiştir.

Bölgede kat adetlerine göre yapılan incelemede ise, ağırlıklı olarak 4 katlı binaların yer aldığı gözlenmektedir. % 28 oran ile de 5 katlı ve daha yüksek binalar Beyoğlu'nda yer almaktadır. 1 ve 2 katlı binaların oldukça düşük oranlarda belirlenmiş olması da Beyoğlu'nda çok katlı yapılaşmanın göstergesidir.

İnceleme bölgesindeki binaların halihazır kaliteleri de şu şekilde yorumlanabilir; % 59 gibi yüksek bir oranla bina-

lar onarım gerektirmektedirler, bölgede sadece % 25 oranında binanın iyi durumda olduğu belirlenmiştir, % 14 oranında bina da Beyoğlu karakterine uymayan niteliksiz yapılardır. %19 oranında binada da ek bölümlere rastlanmıştır.

Mülkiyet değişimleri de irdelenecek olursa, karşımıza çıkan % 92 oranı bölgedeki binaların ilk sahiplerinin yabancı uyruklu veya azınlıktan kişiler olduğunu ortaya koymaktadır, bu binaların % 80 i el değiştirerek Türk'lerin mülkiyetine geçmiştir, % 3 gibi çok düşük bir oran da Türk'lerden azınlıklara geçen binalardır, şu anda Beyoğlu'nda % 12 gibi düşük bir oranda binanın mülkiyeti de halen azınlıkların elindedir.

Bu değerlerden çıkarılan sonuca göre, yoğun olarak mülkiyet değişiminin gözleendiği alandaki binaların da kalitelelerini oldukça kaybettikleri ve bunun yanısıra merkezi iş alanlarının da etkisi altında kalarak işlev değişimlerinin büyük oranda olduğu belirlenebilmektedir.

4.1.3.Kumkapı bölgesinde elde edilen sayısal değerler

Kumkapı bölgesinde yapılan araştırma sonucunda elde edilen sayısal değerler şu şekildedir;

İşlevsel açıdan yapılan incelemelerde,

Konut % 67

Ticaret + konut % 23



Ticaret % 7

Depo % 3

oranları ortaya çıkmıştır.

Kat adetlerine göre yapılan incelemelerde,

Tek katlı % 6

Z + 1 katlı % 12

Z + 2 katlı % 37

Z + 3 katlı % 39

Z + 4 katlı % 4

Z + 5 kat ve üstü % 2

oranları belirlenmiştir.

Binaların halihazırdaki durumlarını gösteren oranlar ise

şöyledir;

Onarım gerektiren % 74

İyi durumda % 15

Yıkılmakta olan % 7

Boş arsa % 4

Bölgede mülkiyet değişimlerinden elde edilen oranlar da

su şekilde saptanmıştır;

Azınlıktan Türk'e % 42

Azınlık'tan azınlığa % 29

Türk'ten Türk'e % 17

Hazine'den Türk'e % 5



Türk'ten azınlığa % 3

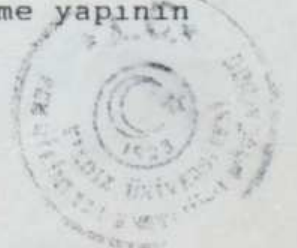
Vakıf % 4

Dökümü yapılan bütün bu sayısal değerlerin yorumu yapılacak olursa; işlevsel açıdan bölgede % 67 gibi büyük bir oranla konut işlevi sürmektedir. Yine merkezi iş alanlarına ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle de zemin katlara ticaret işlevi % 27 gibi bir oranla yerleşmiştir, konutun tümünün ticaret veya depo gibi bir işleve dönüşmesi de % 10 olarak belirlenmiştir.

Bölgede kat adetleri ile ilgili yapılan incelemelerde % 37 ve % 39 gibi oranlarla ağırlıklı olarak 2 ve 3 katlı yapıların yer aldığı görülmekte, çok katlı yapıların da (z + 5 kat ve üstü) % 2 gibi çok düşük bir oranda kaldığı gözlenmektedir. Ayrıca % 10 oranında binaya da balkon, çatı katı gibi ekler yapıldığı belirlenmiştir.

Yapıların halihazır durumlarına göz atılacak olursa, % 74 oranla binaların 3/4'ü onarıma gerek duymaktadır. % 7 oranında binanın da bakımsızlıktan yıkılmaya yüz tuttuğu saptanmıştır. İyi durumda olup, onarıma gerek göstermeyen yapıların oranı ise sadece % 15'tir.

Mülkiyet değişimlerine göre de elde edilen verilere bakıldığında; % 42 oranında yapı azınlık'tan Türk'e geçmiştir, ilk yapım yılları itibarı ile yaklaşık % 75 oranında binaların azınlığa ait olduğu saptanmıştır, ilk sahiplilik açısından sadece % 20 oranında bina Türk'lere aittir. Ayrıca bölgede % 89 yığma yapı, % 11 betonarme yapının



bulunduğunun belirlenmesi de eski dokunun fazla bozulmadan korunduğunu ortaya koymaktadır.

4.1.4.Bölgesel özelliklerin karşılaştırılması

Araştırılması tamamlanan üç bölgenin sayısal özellikleri karşılaştırılacak olursa, Ortaköy ve Kumkapı bölgeleri; işlevsel değişim, bina yükseklikleri, mülkiyet değişimleri ve halihazır durumdaki bina kaliteleri açısından oldukça paralellikler göstermektedirler. Bu iki bölge de azınlık yerleşimi olarak aynı sosyal statüye sahip kişilerin yerleştikleri alanlar olma özelliğini göstermektedirler.

Beyoğlu her iki bölgeden de farklı bir yapı göstermektedir, bina yüksekliklerindeki ortalama bu bölgelerden fazladır, bu da Beyoğlu'ndaki yapılanmanın İstanbul'da ilk apartmanlaşma olgusu olarak ortaya çıkmasından dolayıdır. Bölgedeki binalar diğer iki bölgeye kıyasla daha zengin bir görünüm sunmaktadırlar. Bölgenin elçilikler, uluslararası ticaret ortamı ve zengin evlerinden oluştuğu göz önünde tutulursa, binaların bu derece süslü olmaları doğal bir sonuçtur. Özetle Beyoğlu'nda iki bölgeye göre farklı statülerde ve karışık grupların yaşadığı söylenebilmektedir. İlk yapılanma sırasında da sadece konut alanı olmayan bölgenin işlevsel değişimi, kentin önemli bir iş alanı olması dolayısıyla son derece hızlı olmuş, konut sayısı yok denecek kadar küçük bir orana düşmüştür.

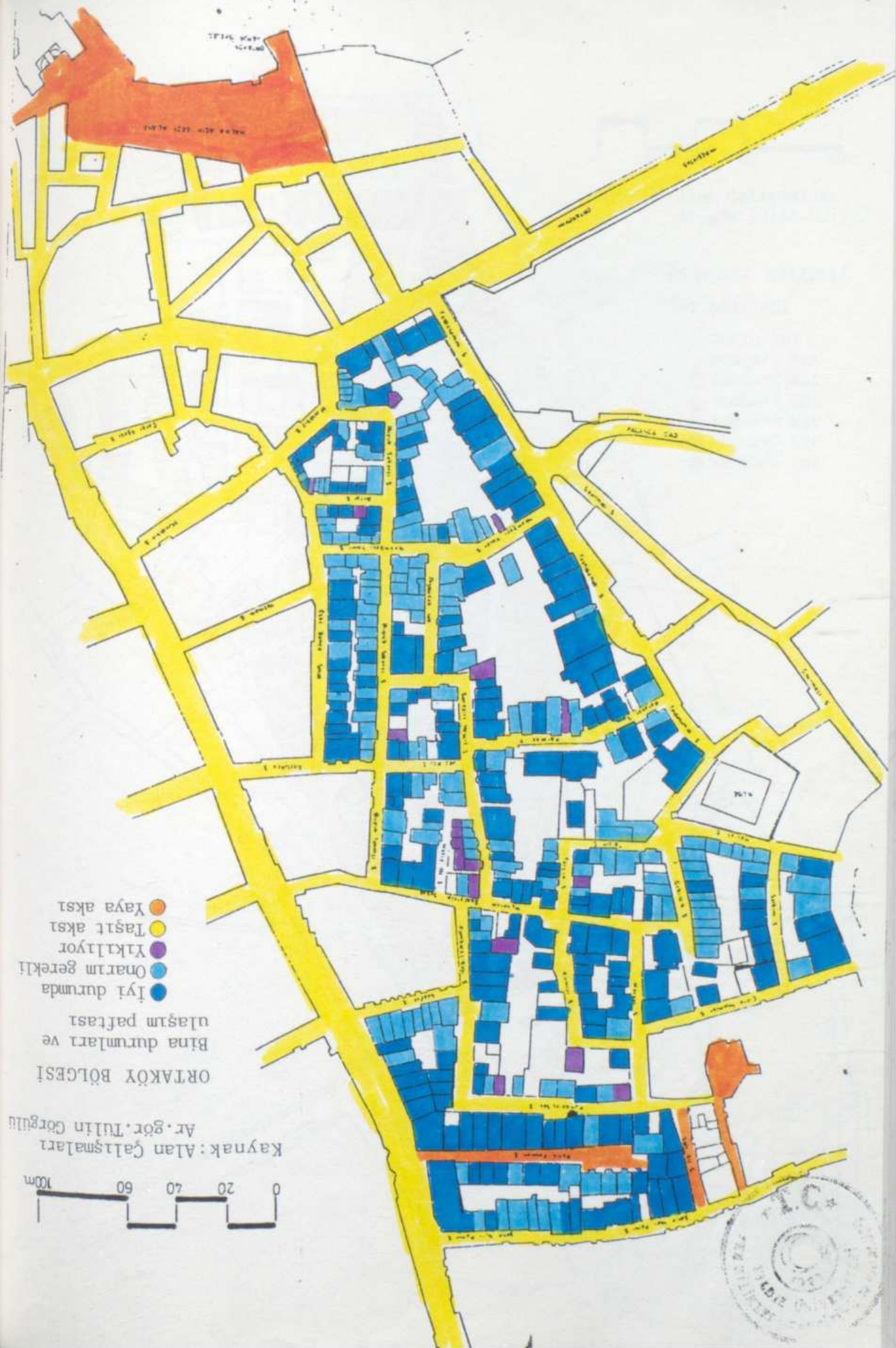
Beyoğlu'nun diğer iki bölge ile gösterdiği paralellik ise binaların kalitesi ve mülkiyet değişimi konusundadır. Buradaki oranlar birbirine çok yaklaşımaktadır.

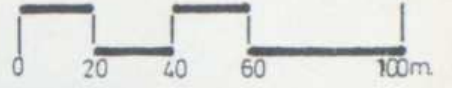
Ancak Beyoğlu'nda diğer bölgelere göre daha fazla binada üst katların boş olduğu gözlenmiştir, bu da konut işlevinin çok aza inmesi, ticaret, işyeri, depo imalathane gibi işlevlerin bu boşluğu tamamen dolduramamasından ve binaların yaşam standartlarını yitirmiş olmasından dolayıdır.

ORTAKÖY BÖLGESİ
Bina durumları ve
ulaşım patlası

Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör.Tulin Gorgülü

0 20 40 60 100m



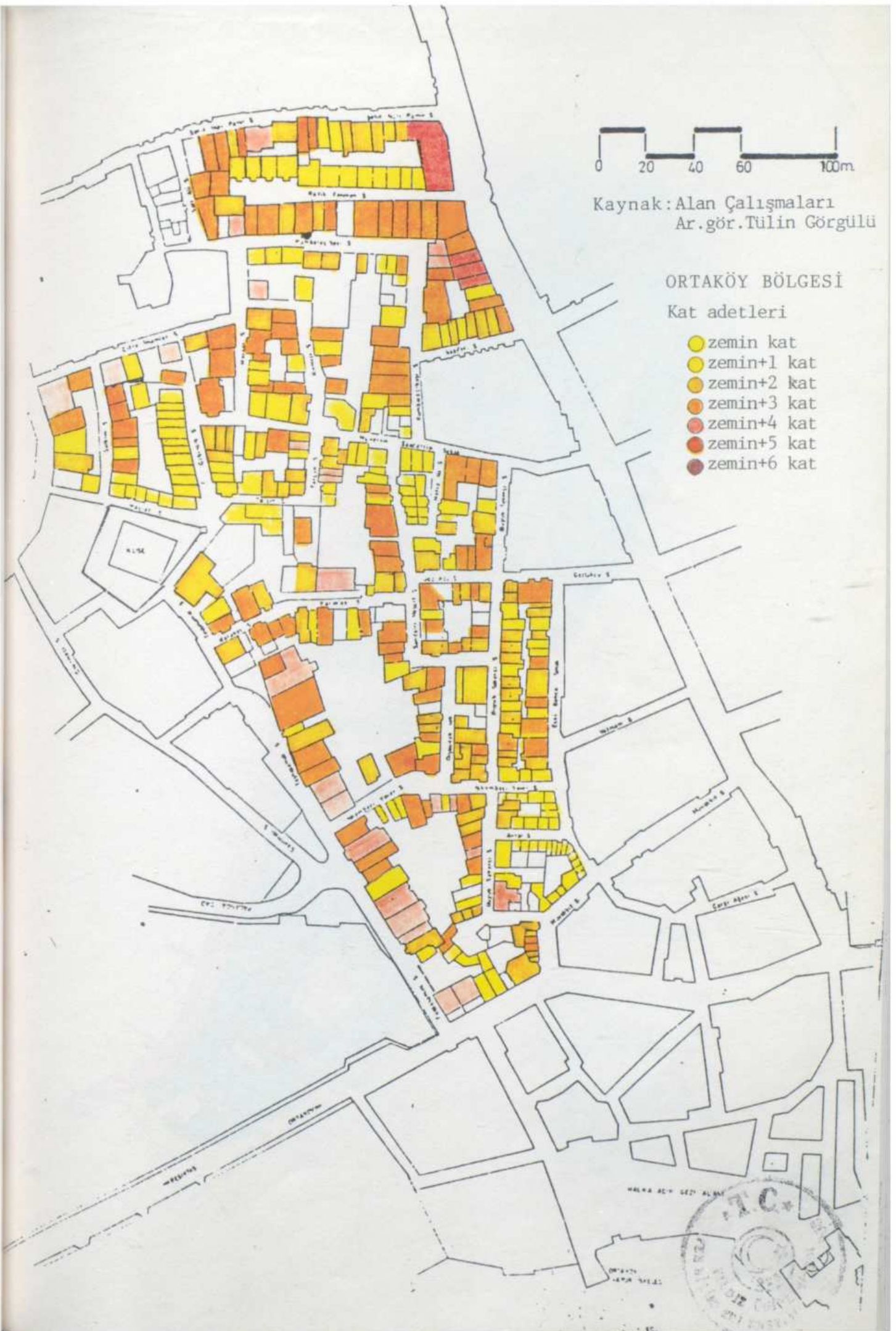


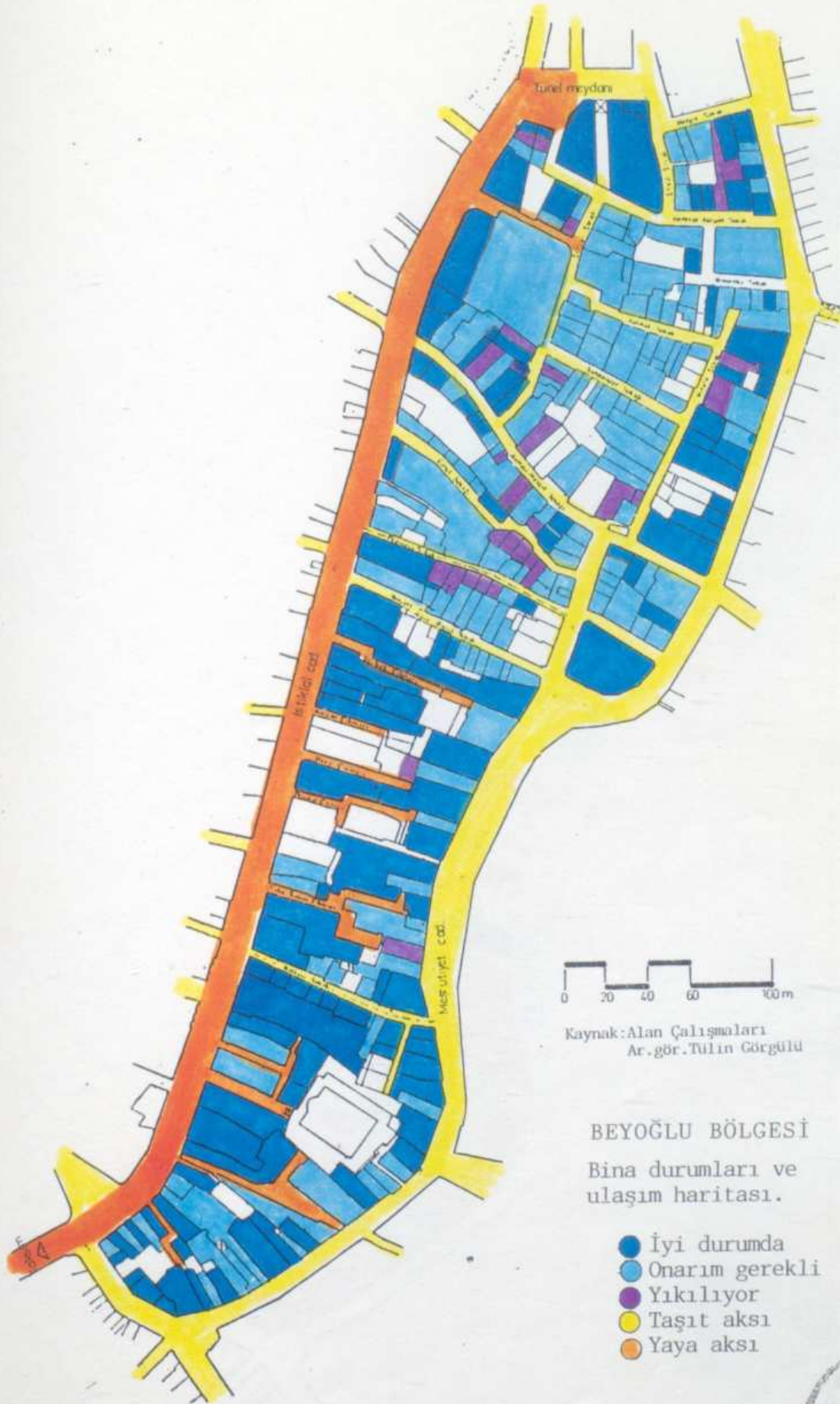
Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör.Tülin Görgülü

ORTAKÖY BÖLGESİ

Kat adetleri

- zemin kat
- zemin+1 kat
- zemin+2 kat
- zemin+3 kat
- zemin+4 kat
- zemin+5 kat
- zemin+6 kat





0 20 40 60 80 100m

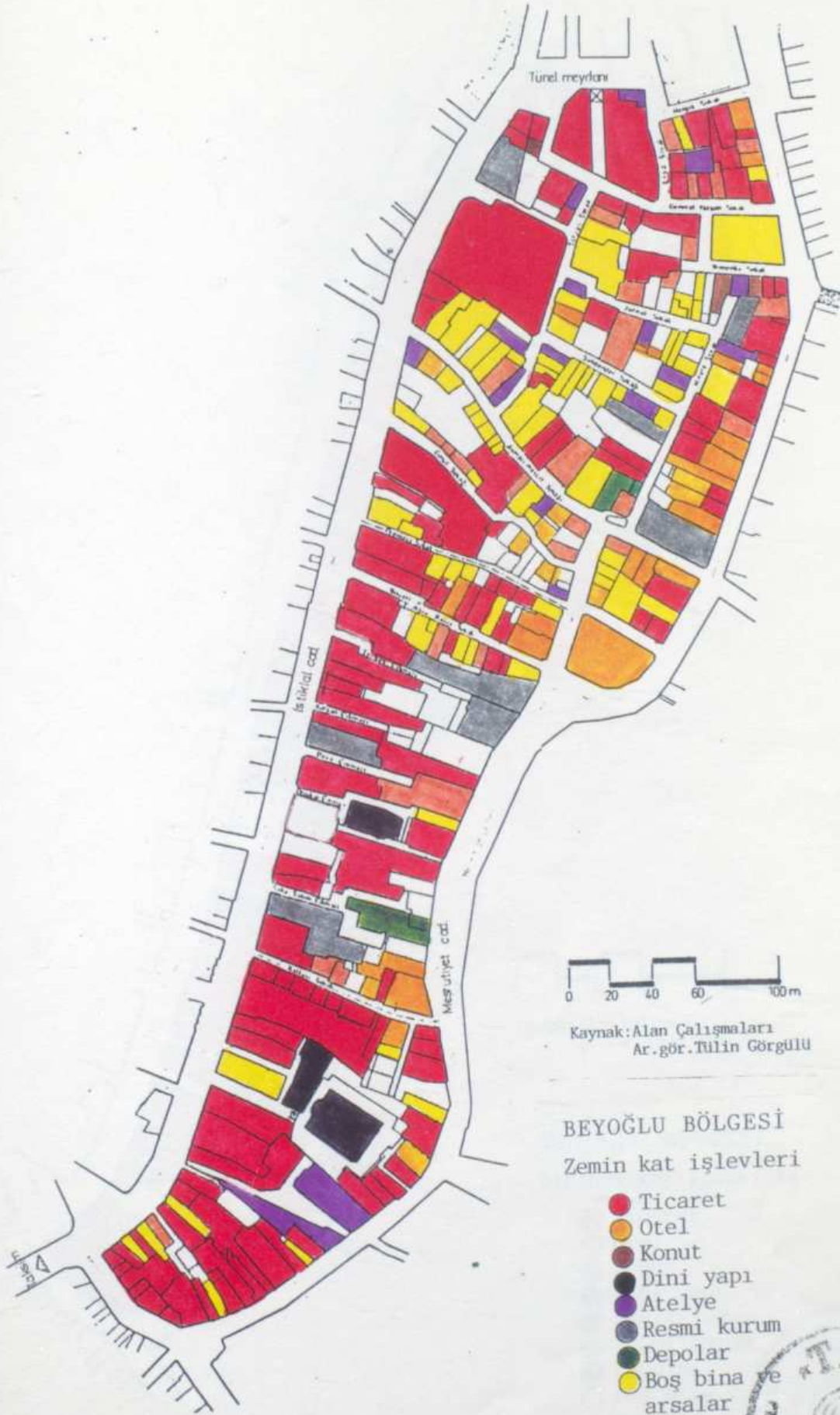
Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör.Tulin Görgülü

BEYOĞLU BÖLGESİ

Bina durumları ve
ulaşım haritası.

- İyi durumda
- Onarım gerekli
- Yıkılıyor
- Taşıt aksı
- Yaya aksı





BEYOĞLU BÖLGESİ Zemin kat işlevleri

- Ticaret
- Otel
- Konut
- Dini yapı
- Atelye
- Resmi kurum
- Depolar
- Boş bina ve arsalar

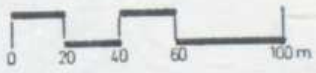
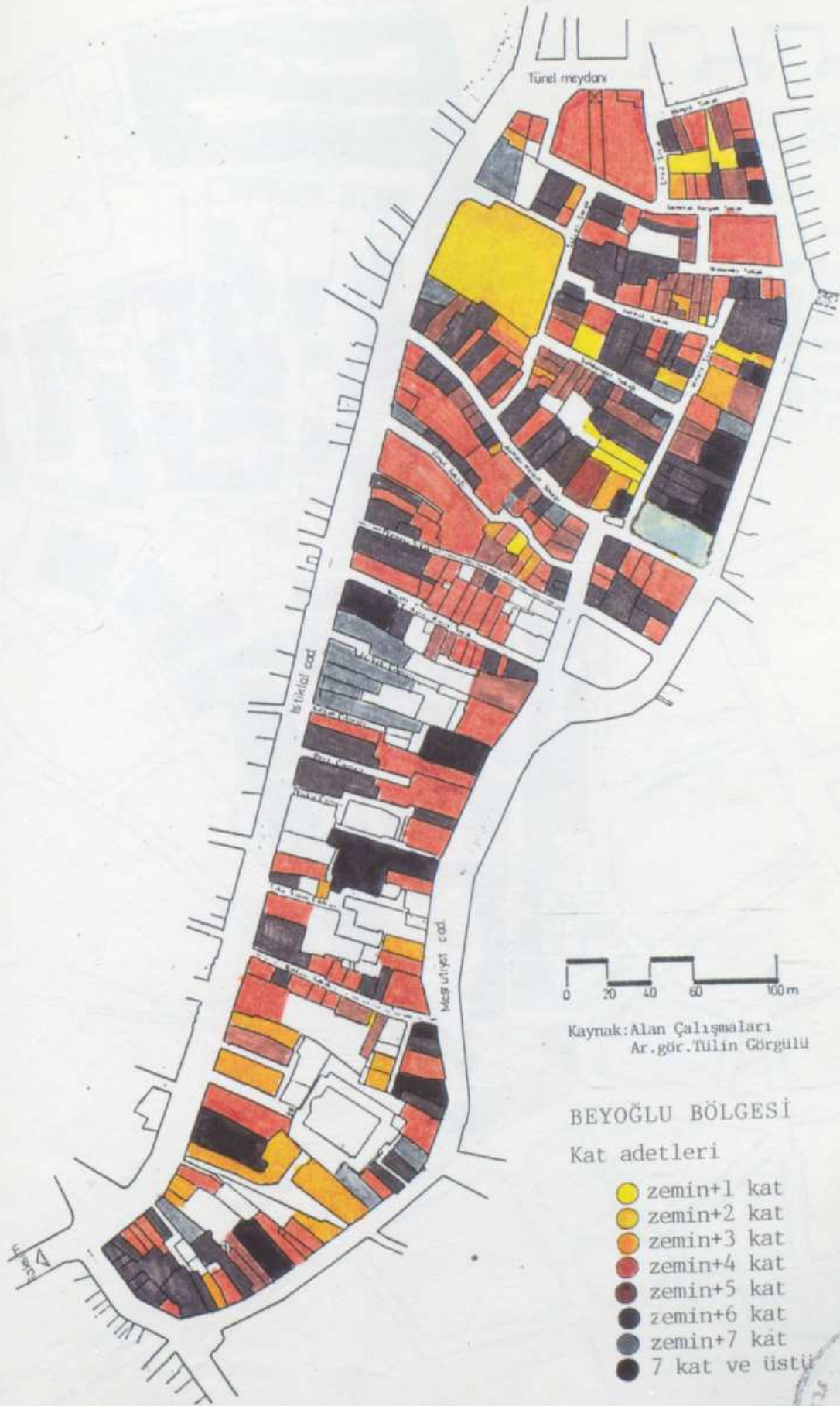




BEYOĞLU BÖLGESİ
Birinci kat işlevleri

- Ticaret
- Otel
- Konut
- Dini yapı
- Atelye
- Resmi kurum
- Depolar
- Boş bina ve arsalar





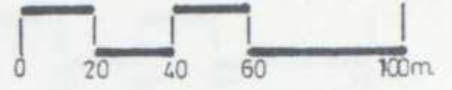
Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör. Tulin Görgülü

BEYOĞLU BÖLGESİ

Kat adetleri

- zemin+1 kat
- zemin+2 kat
- zemin+3 kat
- zemin+4 kat
- zemin+5 kat
- zemin+6 kat
- zemin+7 kat
- 7 kat ve üstü

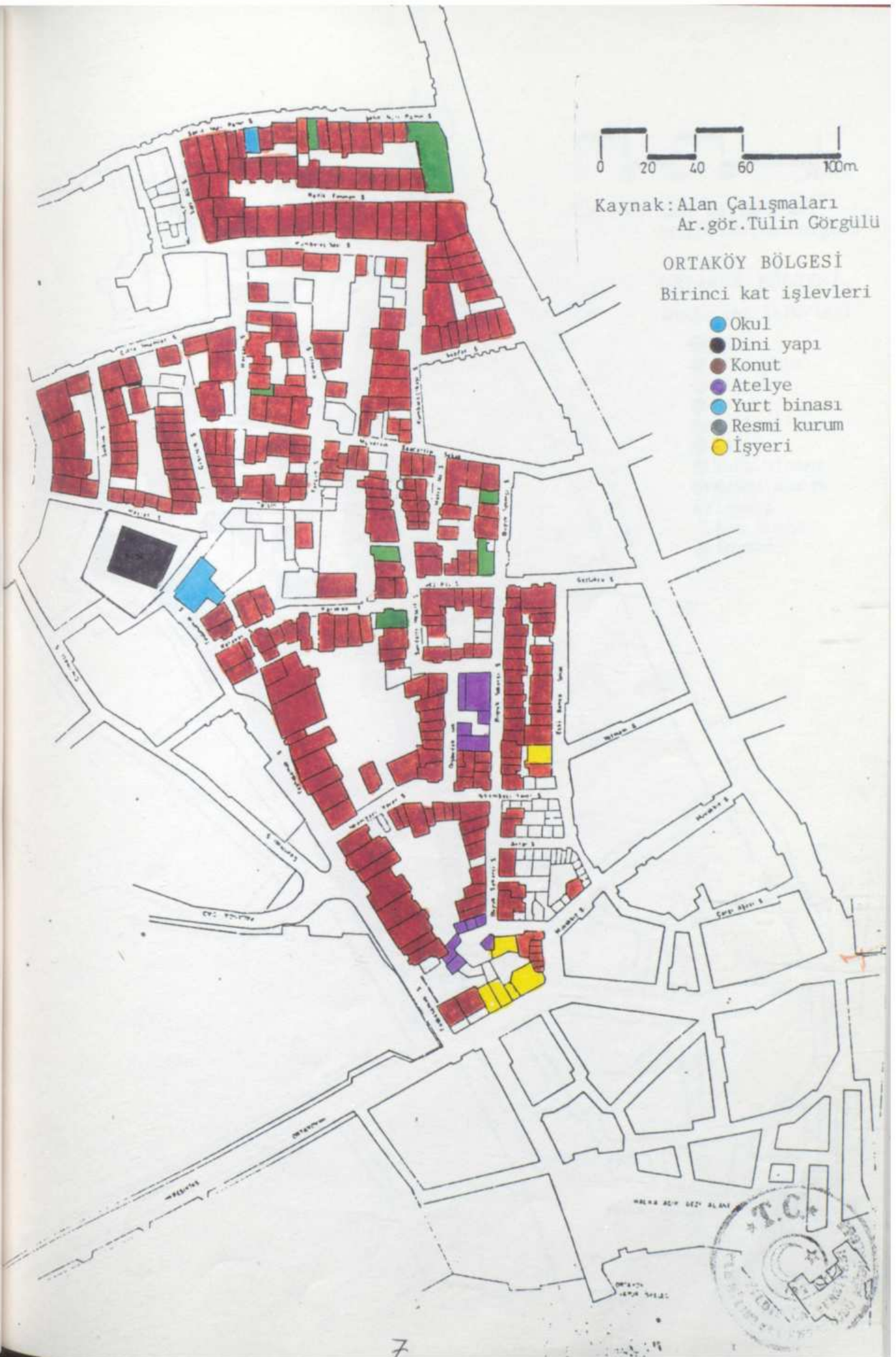


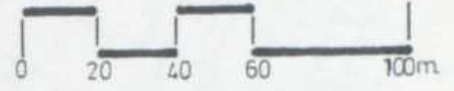


Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör.Tülin Görgülü

ORTAKÖY BÖLGESİ
Birinci kat işlevleri

- Okul
- Dini yapı
- Konut
- Atelye
- Yurt binası
- Resmi kurum
- İşyeri

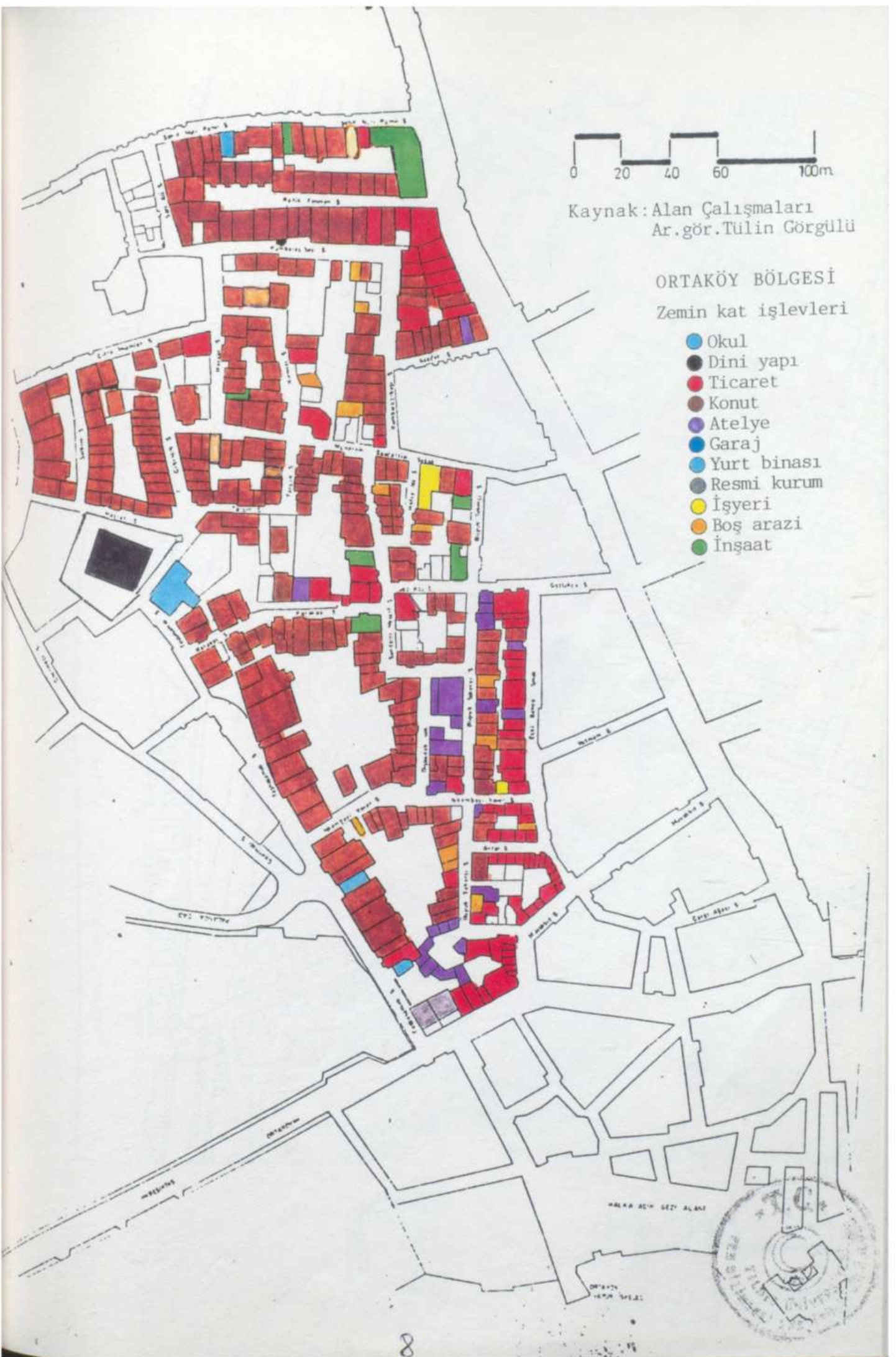


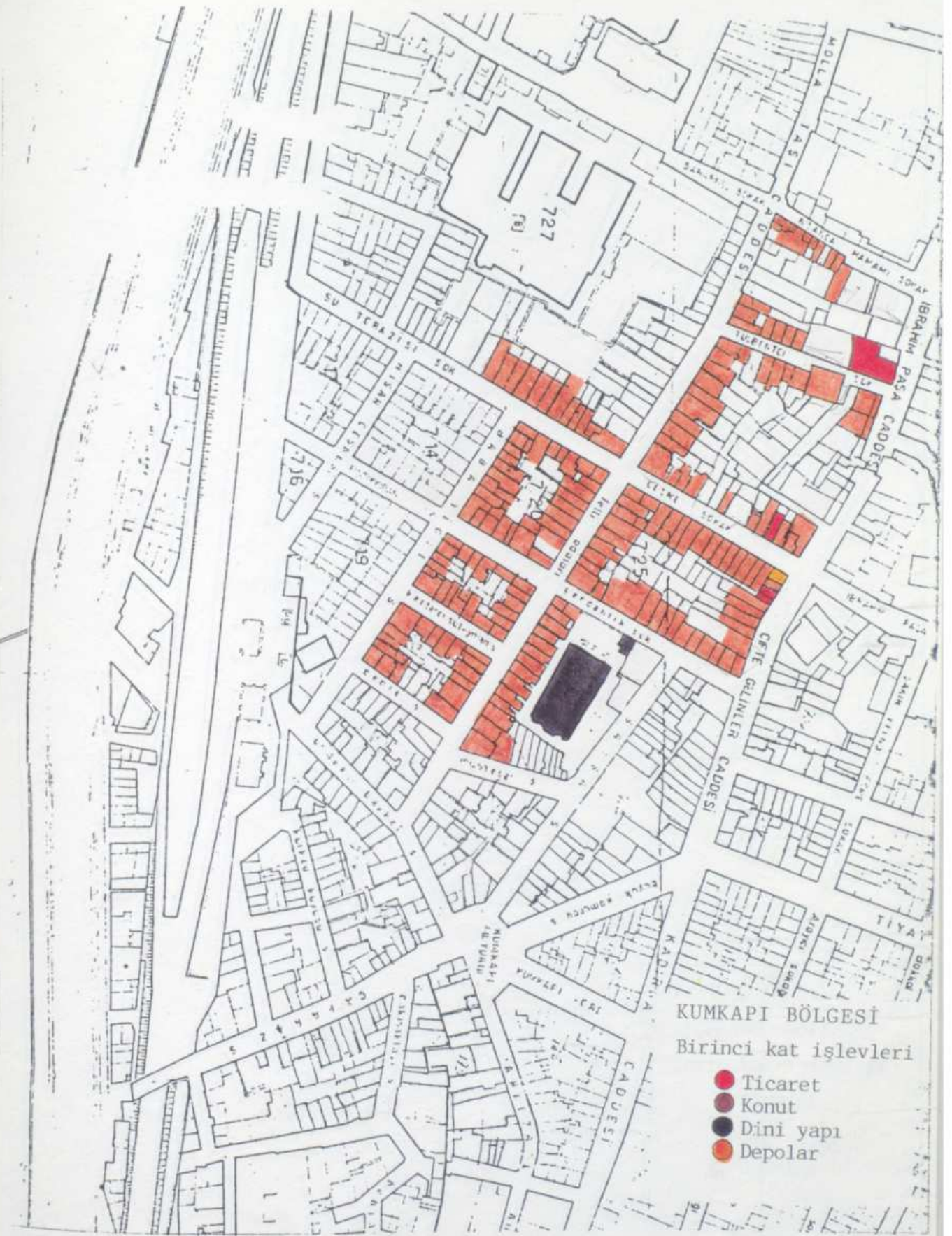


Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör.Tülin Görgülü

ORTAKÖY BÖLGESİ
Zemin kat işlevleri

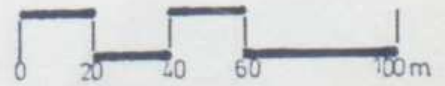
- Okul
- Dini yapı
- Ticaret
- Konut
- Atelye
- Garaj
- Yurt binası
- Resmi kurum
- İşyeri
- Boş arazi
- İnşaat



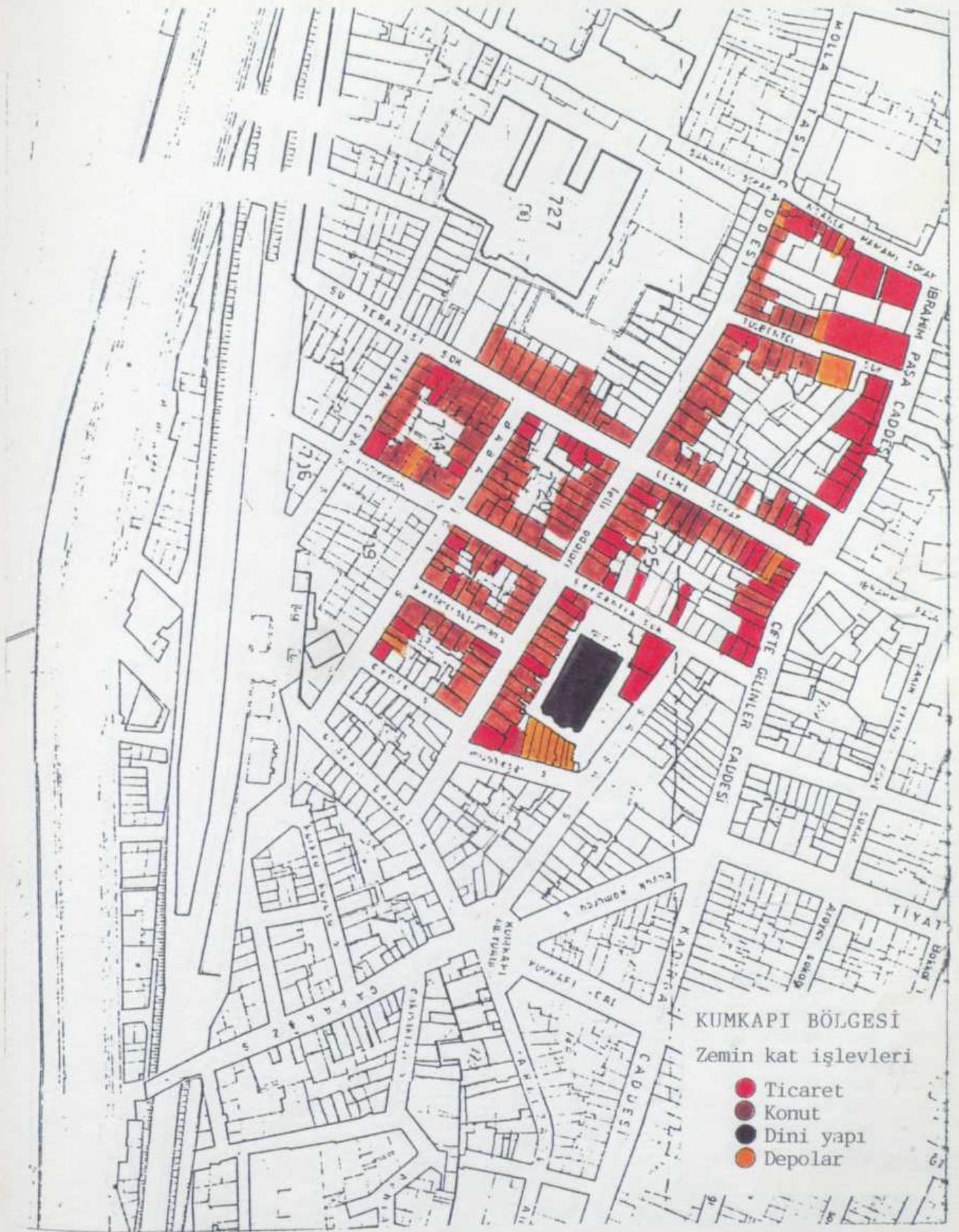


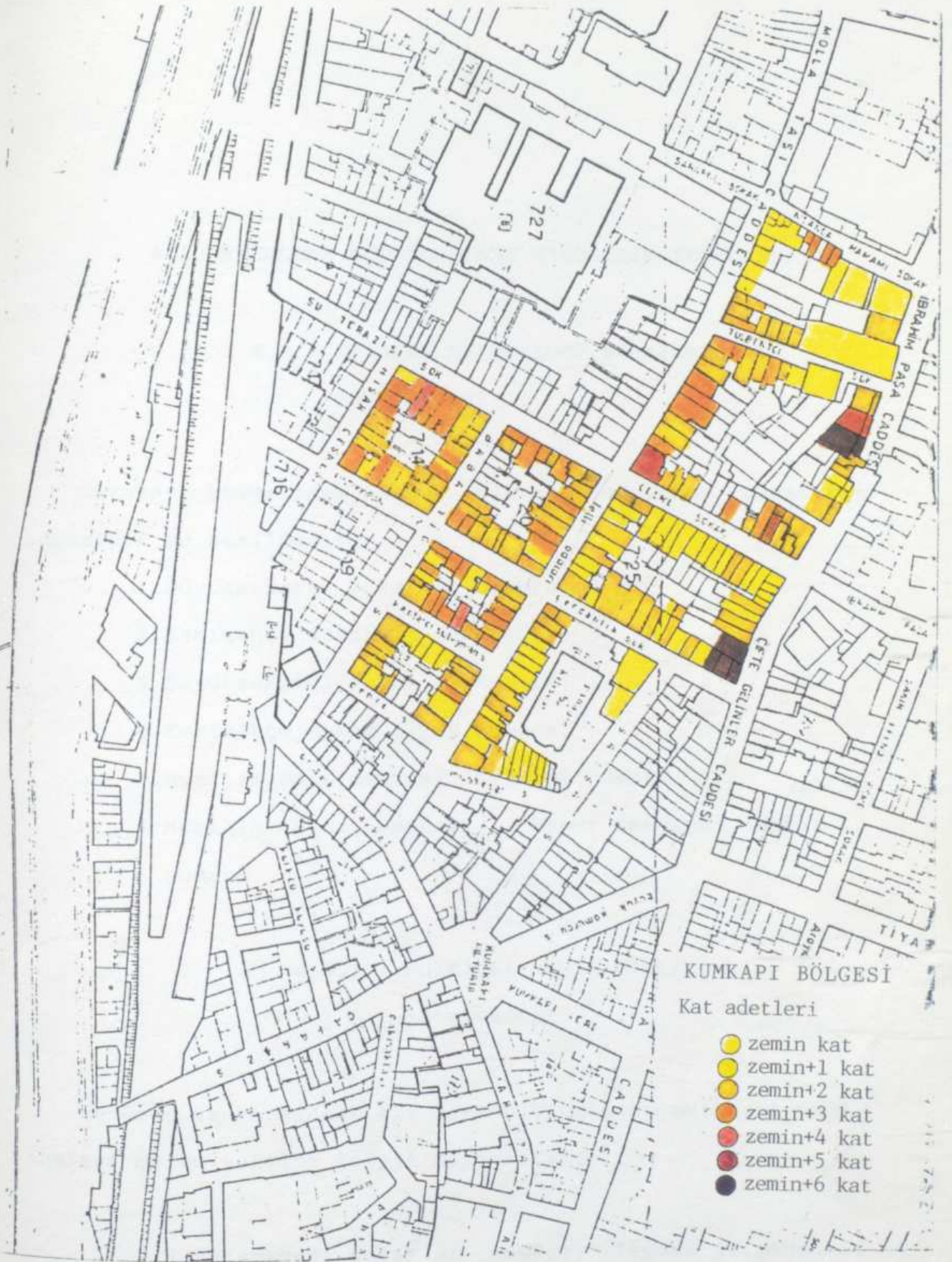
KUMKAPI BÖLGESİ
Birinci kat işlevleri

- Ticaret
- Konut
- Dini yapı
- Depolar



Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör.Tülin Görgülü

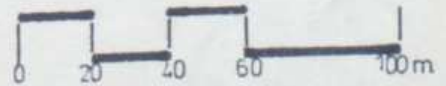




KUMKAPI BÖLGESİ

Kat adetleri

- zemin kat
- zemin+1 kat
- zemin+2 kat
- zemin+3 kat
- zemin+4 kat
- zemin+5 kat
- zemin+6 kat



Kaynak: Alan Çalışmaları
Ar.gör. Tülin Görgülü



4.2.ÖRNEKLEME BÖLGELERİNDE BİNALARIN İNCELENMESİ.

4.2.1.Ortaköy bölgesinde binaların incelenmesi

Ortaköy bölgesinde örnek olarak incelenen binaların adresleri şu şekildedir;

- 1.Büyükşekerci sokak 41 numara,
- 2.Eskibahçe sokak 51 numara,
- 3.Büyükşekerci sokak 11 numara,
- 4.Eskibahçe sokak 67,69 numara,
- 5.Muallim Naci caddesi 21,23,25 numara,
- 6.Muallim Naci caddesi, Vapur Iskelesi sokak 1 numara

4.2.1.1.Mülkiyet değişimlerinin incelenmesi

Bölgede örnek olarak ele alınan binaların mülkiyet değişimleri de şu şekilde tespit edilmiştir;

- 1.Büyükşekerci sokak 41 numara, tapuda 211 ada, 5 parselde görülmektedir. İlk sahibi T.C. vatandaşı bir Erme-



ni'dir.1962 yılında bina bu kişi tarafından bir Türk'e hibe edilmiştir, halen yapının mülkiyeti bu Türk'ün mirasçıları üzerinde görülmektedir.

2.Eskibahçe sokak 51 numara, tapuda 210 ada 13 parselde görülmektedir. Binayı yaptıran kişi bir Musevi'dir. Cephede bulunan yıldız da bunu açıkça kanıtlamaktadır. 1953 yılında yapı el değiştirerek bir Türk'e satılmıştır ve halihazırda bu kişinin mirasçıları tarafından kiraya verilmektedir.

3.Büyükşekerci sokak 11 numara, tapuda 197 ada, 22 numara olarak görülmektedir, binanın ilk sahibi bir Rum'dur. 1940 yılında bir Türk'e satılmıştır, 1959 yılında ise bugünkü sahiplerinin eline geçmiştir, halihazırda binanın mülkiyeti hisselidir.

4.Eskibahçe sokak 67, 69 numara, tapuda 210 parsel 5 numarada görülmektedir, ilk sahibi Musevi'dir. 1973 yılında satılarak bir Türk'e geçmiştir, satıldıktan sonra yapı oldukça önemli bir onarım geçirmiş ve yenilenmiştir.

5.Muallim Naci caddesi 21,23,25 numara, tapuda 197 ada, 27 numarada görülmektedir. İlk sahibi Ermeni'dir, 1950 yılında satılarak Türk'e geçmiştir, halihazırda yapının mülkiyeti bu kişinin mirasçılarındadır.

5.Muallim Naci caddesi Vapur iskelesi sokak 1 numara, tapuda 219 ada, 1 numaralı parselde görünmektedir. Binanın mülkiyeti bugüne kadar hiç değişmemiştir, binayı yaptıran kişi bir Musevi'dir, halihazırda yapının sahipleri de bu kişinin mirasçılarıdır. Ancak mirasçılar Türkiye'de yaşamaktadırlar.



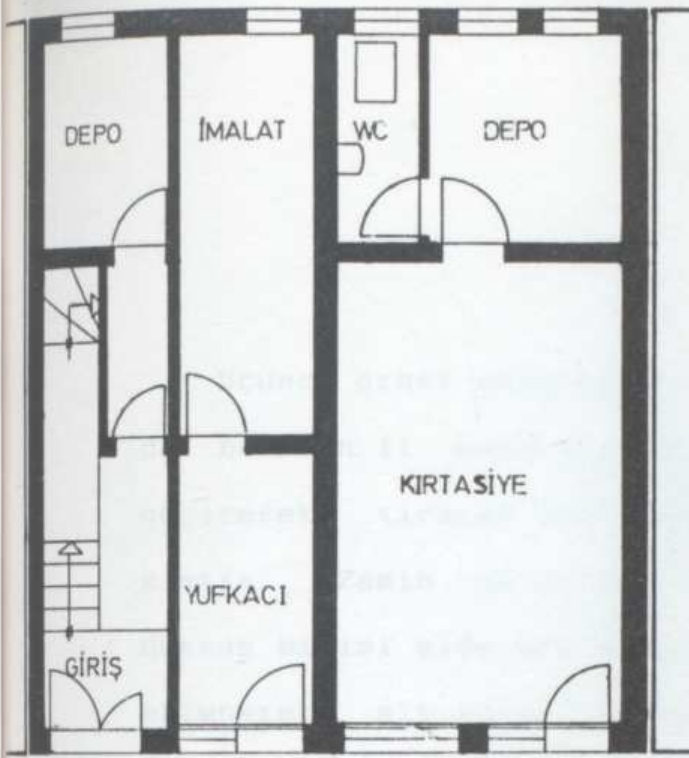
4.2.1.2 İşlevsel değişimlerin incelenmesi

Bölgede örnek olarak seçilen binalardan ilki Büyükseker-
ci sokak 41 numaradadır. Bina dış görüntüsüyle oldukça eski
ve bakımsız bir durumdadır. Yapıda belirgin bir işlevsel de-
ğişim sözkonusu değildir, yapı konut olarak yaşamını sürdür-
mektedir. Ancak 2.kat ek yapılmış, tasarımı sırasında sadece
tek ailelik kullanıma cevap veren bina iki ailenin aynı
giriş çıkışı kullanarak bağımsız birimler halinde yaşadığı
bir mekan haline dönüşmüştür.



İkinci örnek, Eskibahçe sokak 51 numaradır, bu örnekte işlevsel değişimler oldukça açık olarak gözlenmektedir. Zemin kat ticarete dönüşmüştür, 1. katta bazı bölümler doktor muayenehanesi olarak, geriye kalan kısmı konut olarak kullanılmakta, en üst katta bağımsız bir konut bulunmaktadır. Bina hem ticaret, hem konut, hem de muayenehane işlevlerini birarada bünyesinde barındıracak biçimde değişikliğe uğramıştır.





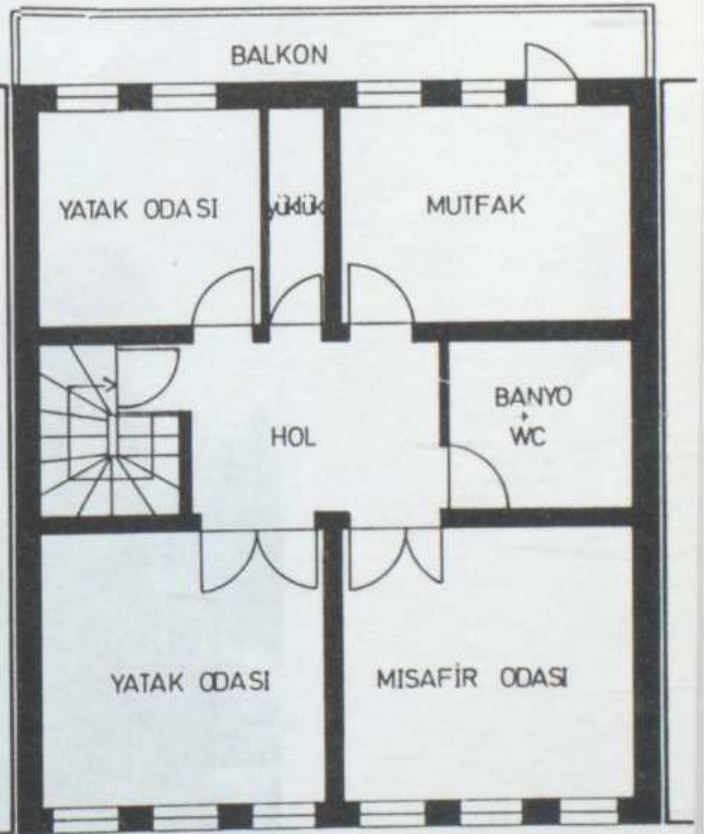
Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

Zemin kat planı
Ölçek 1/100

ESKİ BAHÇE SOKAK



Birinci kat planı
Ölçek 1/100



İkinci kat planı
Ölçek 1/100

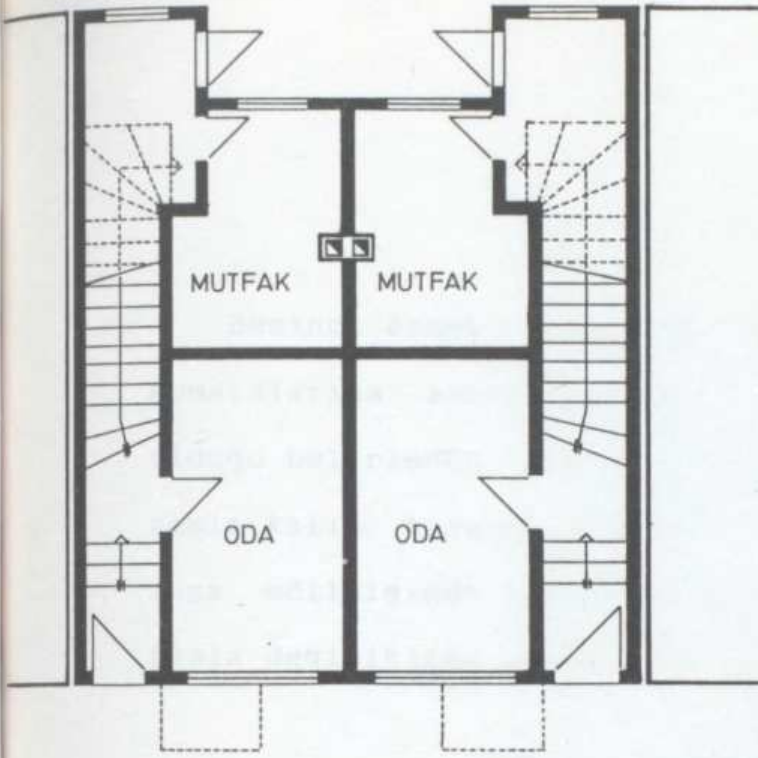


Uçuncü örnek Büyükşekerci sokakla Muvakkit sokak arasın-
da bulunan 11 numaralı yapıdır. Yapının zemin katı onarım
geçirerek, ticaret birimlerine dönüşmüş, teras katı eklen-
miştir. Zemin katta konut alanları küçültülerek iki ayrı
dükkan birimi elde edilmiştir. Teras katına da iki ayrı oda
eklenerek, alt katta kaybedilmiş alan tamamlanmaya çalışıl-
mıştır. Binanın konut bölümünü tek aile kullanmakta olduğu
için farklı birimler oluşturulmamıştır.



Ortaköy bölgesindeki dördüncü örnek, Eski Bahçe sokaktaki 67,69 numaralı yapıdır. Yapıda işlevsel değişim diğer üç örnekte görüldüğü gibi zemin katın ticarete dönüşmüş olmasıdır. Bina tadilat geçirmiş, üst kat eklenmiş, ilk halinde iki farklı girişi bulunan, konut olarak kullanılan ikiz bina tek girişten işleyen, her katta bir konut biriminin bulunduğu yapı haline dönüşmüştür.

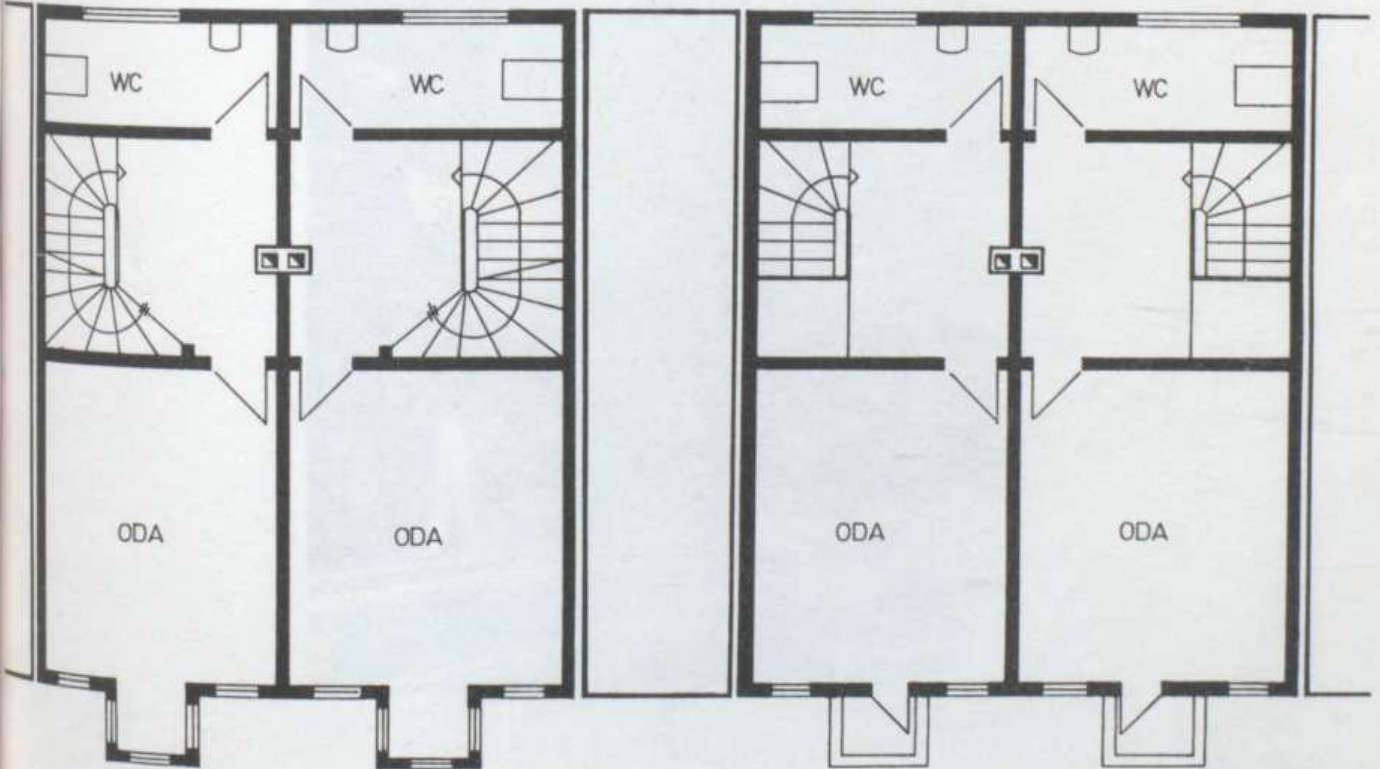




ESKİ BAHÇE SOKAK

Zemin Kat Planı Ö:1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.



1. Kat Planı

2. Kat Planı



Beşinci örnek, Muallim Naci caddesinde 21,23,25 kapı numaralarına sahip yapıdır. Yaklaşık olarak 75 yaşında olduğu belirlenen yapıda ilk göze çarpan işlevsel değişim zemin katın ticaret birimine dönüştürülmüş olmasıdır. İlk inşa edildiğinde farklı konut birimlerini içeren planlama fazla değişikliğe uğramamıştır.



Altıncı örnek, Muallim Naci caddesi, Vapur iskelesi sokak 1 numaralı yapıdır. Ana cadde üzerinde olması nedeniyle zemin katlarda ticaret işlevi yer almaktadır, üst katlar bağımsız birer konut durumunda planlanmıştır, ancak bu katlar işlev değiştirerek işyeri haline dönüşmüştür. Her iki birimi de aynı şirket işyeri olarak kullanmaktadır.

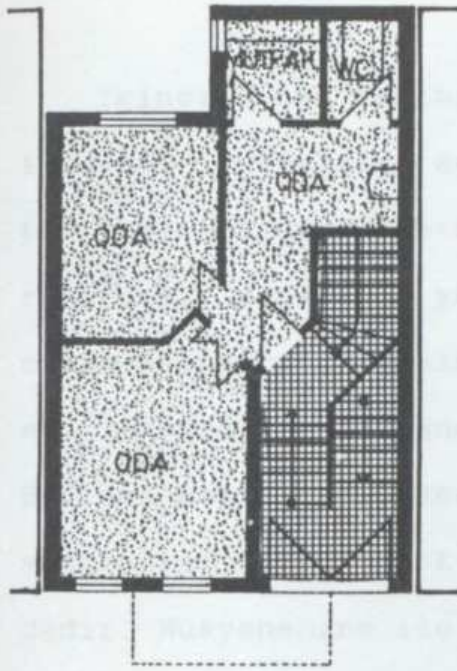


4.2.1.3.İç mekan olarak değişim ve es- eskimelerin incelenmesi

1.örnek olan Büyüksekerci sokak 41 numarada binanın konut olarak kullanıldığı, işlevsel değişime uğramadığı, ancak tek ailelik konuttan 2 birim haline dönüştürüldüğü daha önceki bölümde belirlenmişti. Belirlenen bu değişimin ışığında, iç mekan organizasyonlarındaki değişim ve eskime-ler şu şekilde ortaya çıkmaktadır;

Zemin katta mekan merdivemden sonra bir kapı ile ayrı-
larak, bağımsız bölüm haline dönüştürülmüştür, merdivenle bütünleşen sofa olarak adlandırabileceğimiz mekan duvar ile ayrılarak bir oda elde edilmiş, arkada yüklük olarak kulla-nılan kısma mutfak nişi eklenmiş, klozet konmuştur, lavabo da hemen bu bölümün önünde duvarda bulunmaktadır, birinci katta da yapılan değişiklikler hemen hemen aynıdır; sofa bö-lüntüsü yapılarak oda elde edilmiş, yüklük olan kısım mutfak nişi ve tuvalet biçimine dönüştürülmüştür. En üst kat tama-men sonradan yapılmış bir bölümdür, ancak alt katların plan tiplerine sadık kalınarak biçimlendirilmiştir, alt katlarda-ki cumbanın üzeri de balkon olarak değerlendirilmiştir.





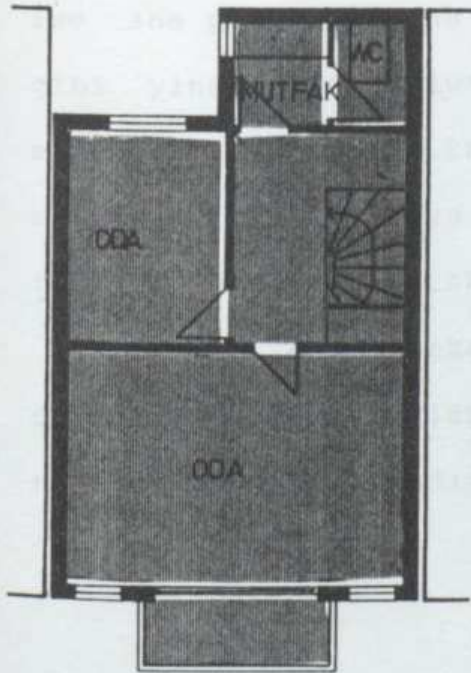
Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

- Ortak mekanlar
- 1. Birim
- 2. Birim
- 3. Birim
- 4. Birim

Zemin kat planı

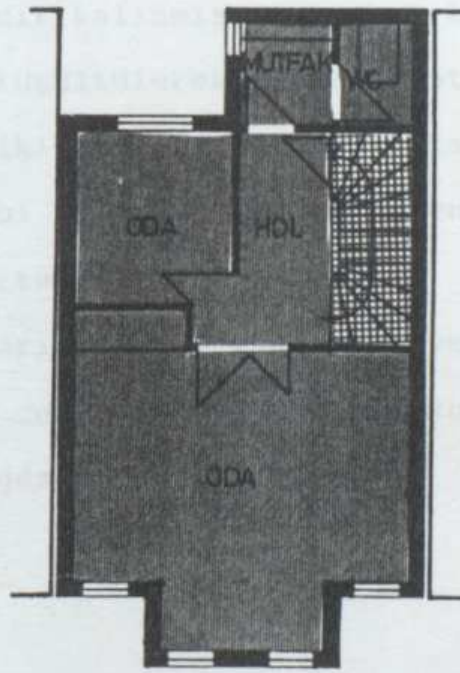
Ölçek 1/100

BÜYÜK ŞEKERCİ SOKAK



Birinci kat planı

Ölçek 1/100



Ek üst kat planı

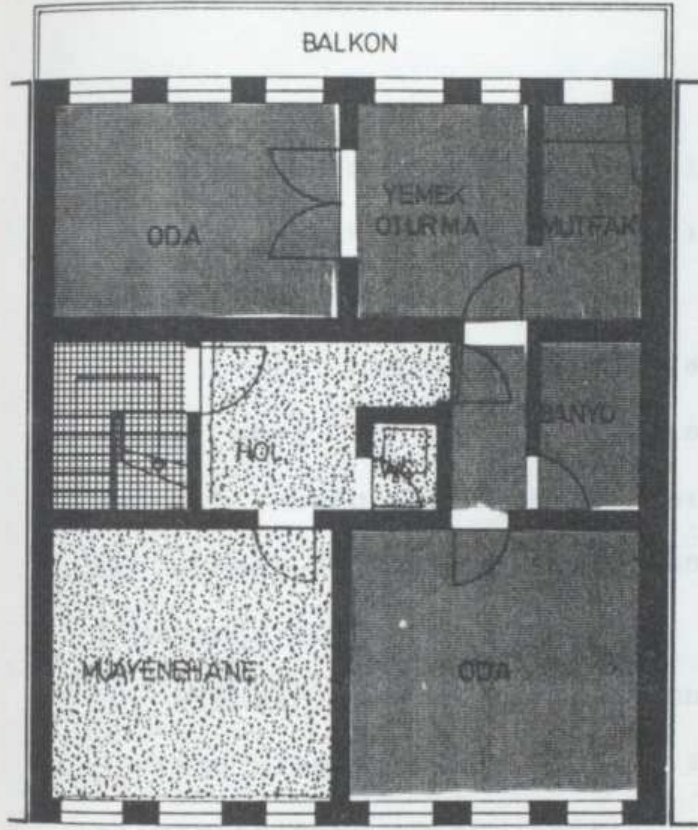
Ölçek 1/100



ikinci örnek Eskibahçe sokak 51 numaradır, bu örnekte işlevsel değişimler açıkça belirlenmiştir, zemin kat konut tan ticarete dönüşmüştür. Biri kırtasiye mağazası olmak üzere büyük, diğeri de yufkacı olarak iki ayrı birimden oluşan zemin katta bu dükkanların gereksinmelerini karşılayan depo, wc, yufka imalathanesi gibi bölümler de oluşturulmuştur. Birinci katta aynı zamanda binanın sahibi olan doktorun muayenehanesi de bulunmaktadır. Muayenehane şu anda boş durumdadır. Muayenehane ile bağlantılı olarak küçük bir wc bölümü hole yerleştirilmiştir, ilk kullanımında banyo olan mekan küçültülerek, konut birimine giriş olanağı sağlanmış, mutfak küçültülerek yemek ve oturma hacmi çıkartılmıştır, 2.katta ise ana plan şemasına sadık kalınmış, ancak 1.katta olduğu gibi yine mutfak bölümü küçültülerek yemek ve oturma mekanı elde edilmiştir. 2.kat iki aile tarafından ortak kullanılmakta, mutfak ve banyo gibi bölümler bu iki ailenin paylaştıkları mekanlar olarak ortaya çıkmaktadırlar.

Binanın ortak mekanları oldukça yıpranmış ve rutubetli durumdadır, mutfakların çok küçük ve yeterli kullanım alanlarına sahip olmadığı gözlenmiştir.

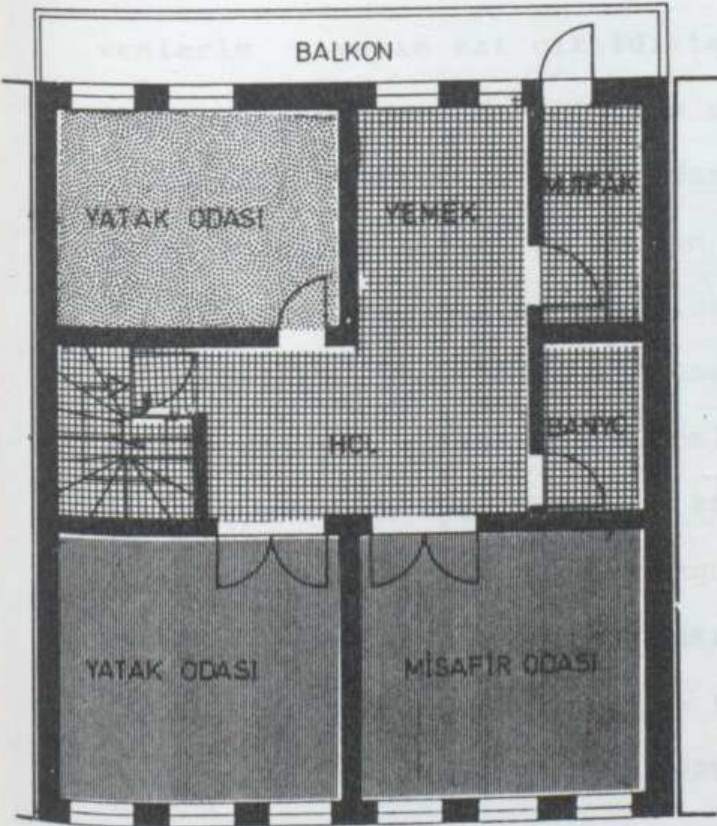




Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

-  Ortak mekanlar
-  1. Birim
-  2. Birim
-  3. Birim
-  4. Birim

Birinci kat planı
Ölçek 1/100



İkinci kat planı
Ölçek 1/100



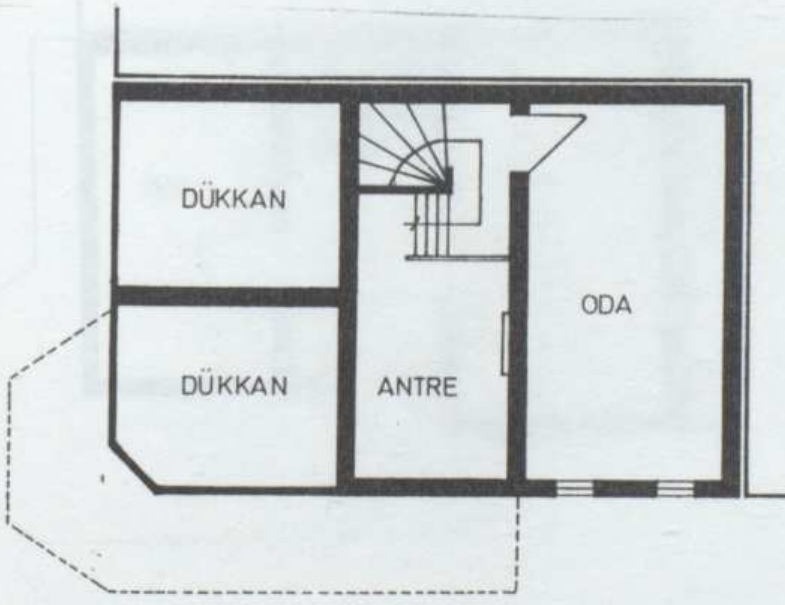
Bölgede örnek olarak ele alınan üçüncü bina Büyükçekirci sokakla Muvakkit sokak arasında yer alan 11 numaralı yapıdır. İşlevsel değişim açık olarak gözlenmektedir, binanın zemin katına iki dükkan yapılmıştır, bunların bir tanesi saat ve müzik galerisi, diğeri de tek el bayiidir. Üst kat konut olarak kullanılmakta, en üst katta konuta ek olması düşünülerek daha sonra ilave edilen bölümler halihazırda boş durmaktadırlar.

Binanın ana girişine dokunulmamıştır, hatta zemin kat dışında plan şemasına tamamen sadık kalınarak aynen kullanılmasına özen gösterilmiştir. Girişte yan sokağın eğimli olmasından dolayı mutfak alt kotta bulunmakta, merdivenlerle yarım kat çıkıldıktan sonra ara kotta bir odaya ulaşılmaktadır, merdivenin tam dönüşünden sonra 1.kata çıkılmakta, bu katta 1 yatak odası, banyo, oturma odası ve salon bulunmak-tadır, bu kottan tekrar çıkılarak terasta ek olarak yapılmış 2.kata ulaşılmaktadır. Mutfağın asıl yaşam mekanları ile ilişkisi zemin kata ticaretin yerleşmesinden dolayı (muhtemelen bu bölüm günlük yaşama mekanı olarak kullanılmaktaydı) oldukça kopuktur. Bina dış cephe ve plan tipi olarak son derece özgündür, ancak terasa yapılan ek, zemin kattaki biçim-siz dükkan vitinleri ve saçakları, yapının kalitesini de oldukça kaybetmesinden dolayı halihazırda son derece kötü bir görünümündedir.





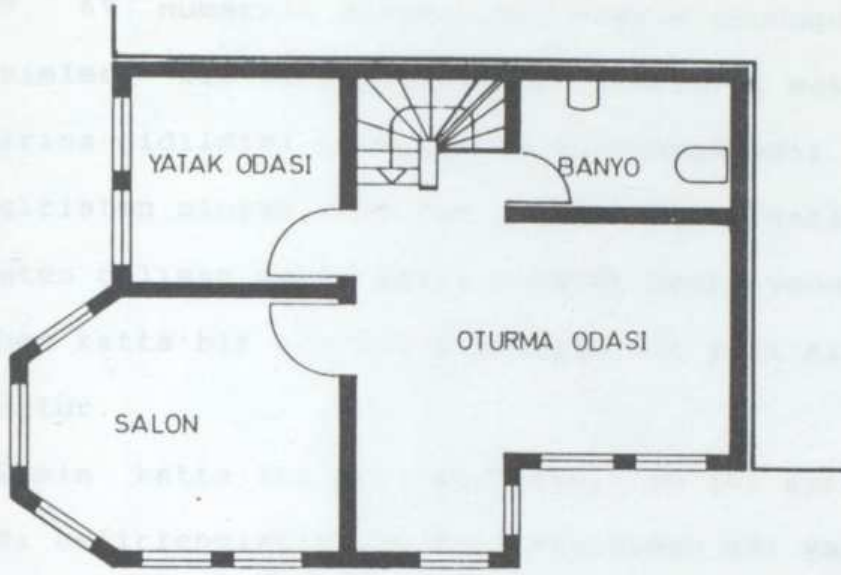
Zemin kat planı
Ölçek: 1/100



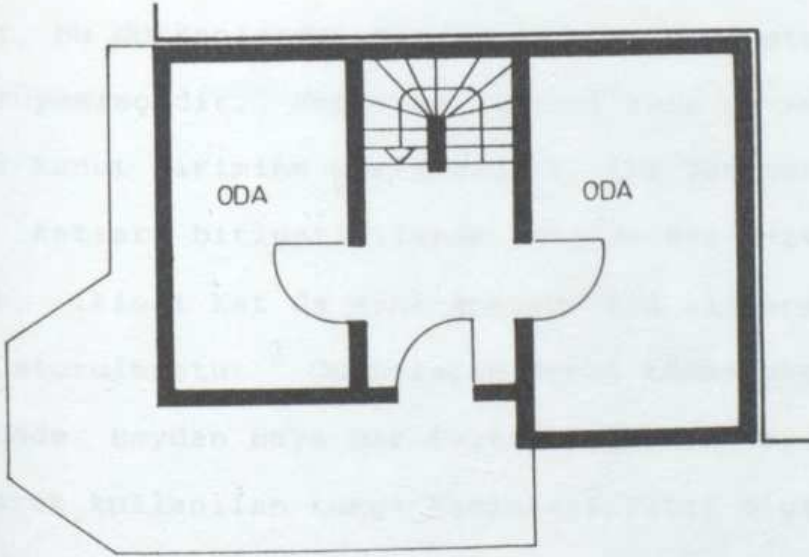
Ara kat planı
Ölçek: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.





Birinci kat planı
Ölçek: 1/100



Ek üst kat planı
Ölçek: 1/100



Bölgede dördüncü örnek olarak ele alınan Eskibahçe sokak ta 67, 69 numaralı binanın bir onarım gördüğü ve işlevsel değişimleri ile birlikte tamamen farklı iç mekan organizasyonlarına gidildiği açık olarak gözlenmektedir. Bina farklı iki girişten oluşan ikiz tek ailelik konut özelliğinden, tek girişten çalışan zemin katta ticaret fonksiyonunun yer aldığı her katta bir konutun bulunduğu bir yapı niteliğine dönüşmüştür.

Zemin katta iki ayrı merdivenin ve iki ayrı girişin yer aldığı belirlenmiştir, bu merdivenlerden sol yanda olanı iptal edilerek sadece sağda olan giriş ve merdivenin üst katlarla bağlantısı sağlanmıştır. Giriş mahallinde yer alan yaşama mekanları kaldırılarak, dükkan haline dönüştürülmüştür, bu dükkanlardan bir tanesi fotoğraf stüdyosu, diğeri de kuruyemişçidir. Merdiven birinci kata devam ederek, burada bir konut birimine ulaşmaktadır, iki bağımsız birimin birinci katları birleştirilerek yatayda bir daire elde edilmiştir, ikinci kat da aynı şekilde ele alınarak, ikinci daire oluşturulmuştur. Cumbaların üzeri tamamlanarak, bu dairenin önünde boydan boya bir balkon yapılmıştır, önceleri düşey olarak kullanılan konut birimleri yatay biçimde kullanılmaktadır.



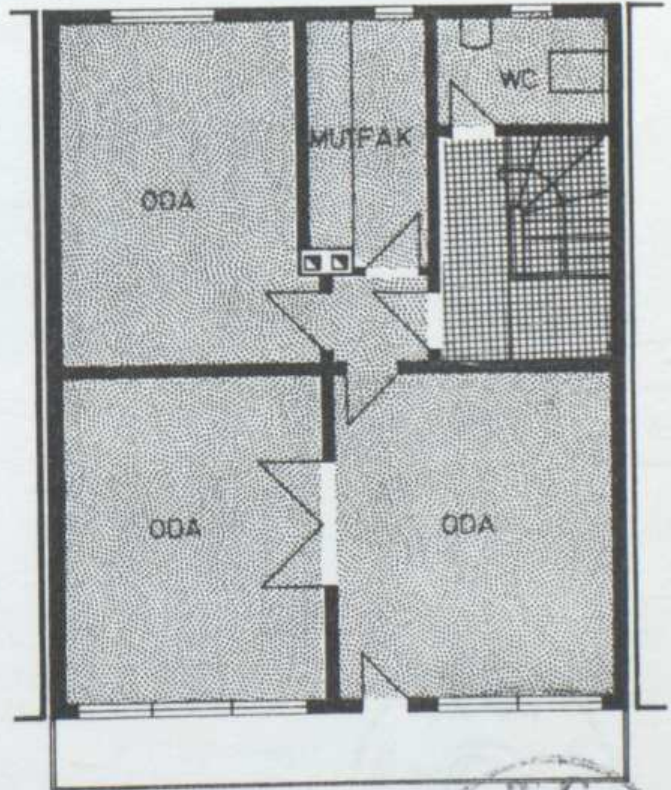
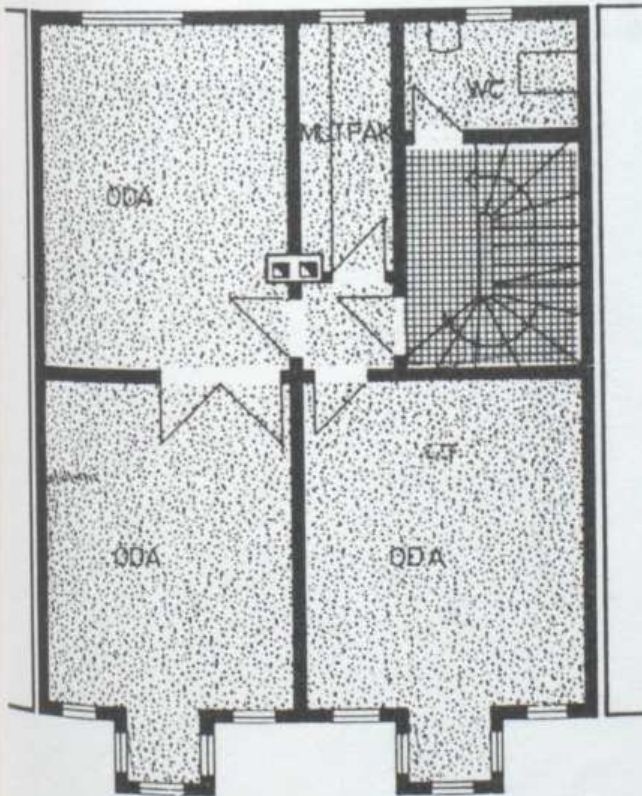


ESKİ BAHÇE SOKAK

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

- Ortak mekanlar
- 1. Birim
- 2. Birim
- 3. Birim
- 4. Birim

Zemin kat planı
Ölçek: 1/100



Üst kat planları
Ö: 1/100



Bölgedeki beşinci örnek, Muallim Naci caddesi, 21,23,25 numarada yer alan yapıdır. İşlevsel değişimde zemin katın dükkan olarak konut'tan farklılaştığı belirlenmiştir. Yapılışı sırasında 3 konut birimi olarak planlanan bina zemin katın ticarete dönüşmesi ile birlikte, 2 konut birimi ve bir dükkandan oluşmaktadır. Konut birimlerinde de merdiven sahanlıkları ile bağlantılı olarak planlanan mutfaklar, konut birimlerinin içine alınmış, yatak odalarının bir tanesi iptal edilerek burası mutfaka dönüştürülmüştür, mutfaktan boşalan mahallin yeri de odunluk olarak kullanılmaya başlanmıştır. Tuvalet bölümleri değiştirilerek içlerine duş teknesi eklenmiştir. Bina yaklaşık olarak 12 sene önce onarımdan geçirilmiş, mutfak, wc bölümleri gibi daha sağlıklı hale getirilmiştir.

Kaynak: 2.00.000

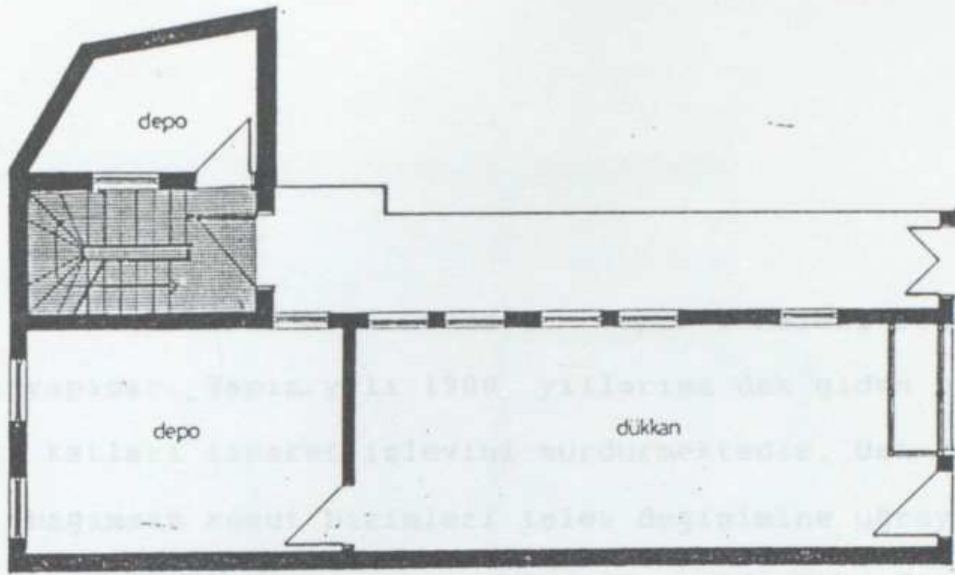
Art. Gör. 2000

Yapıda 2000

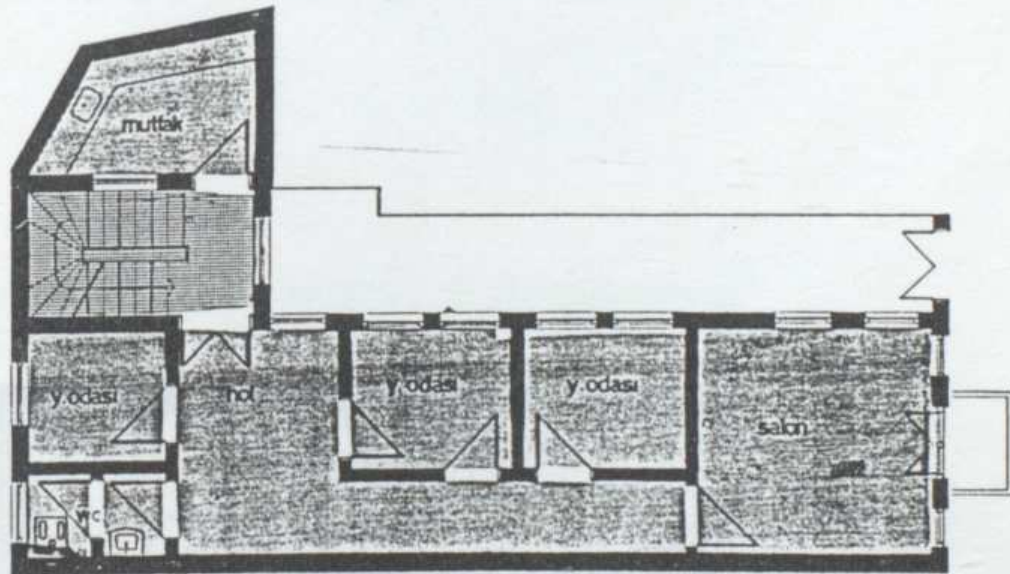
Gereci 2000

Yararlanı





Zemin kat planı
Ö: 1/100



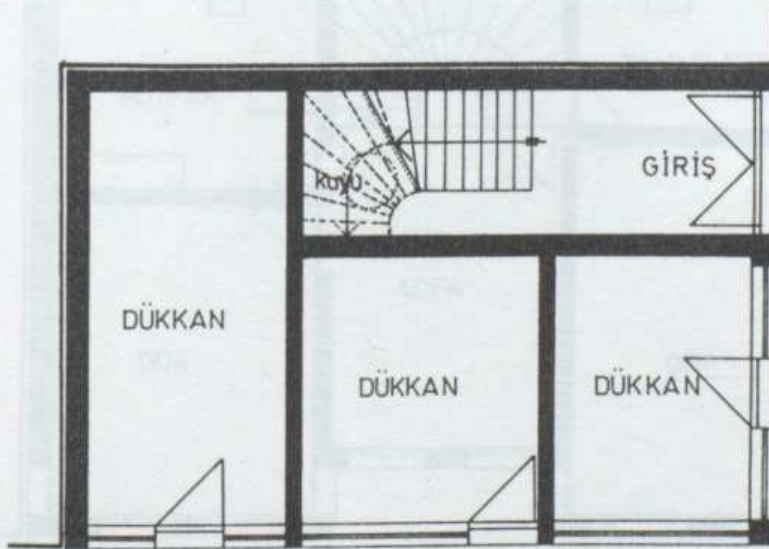
Üst kat planları
Ö: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

- Ortak mekanlar
- 1. Birim
- 2. Birim
- 3. Birim
- 4. Birim



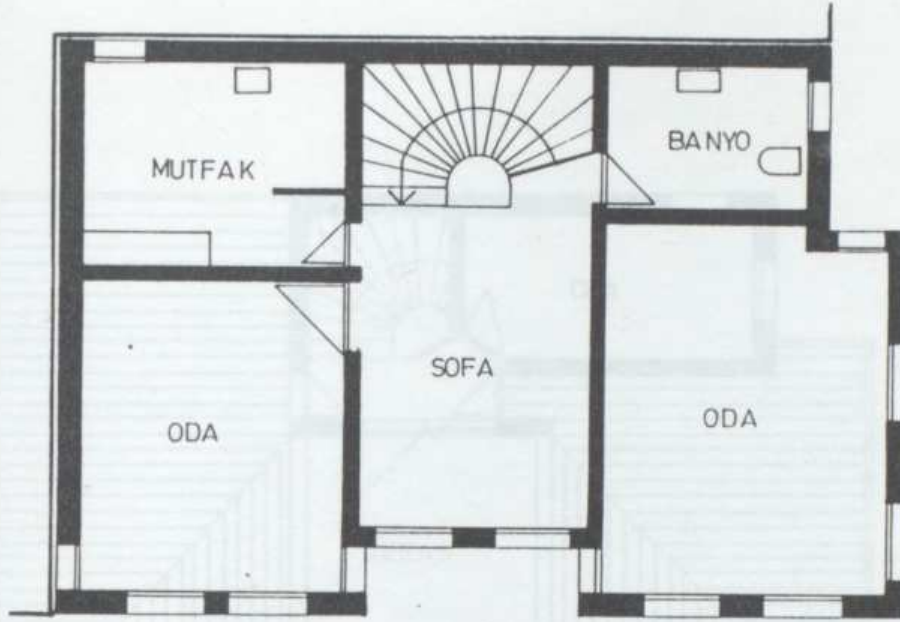
Son örnek Muallim Naci caddesi, Vapur iskelesi sokak 1 numaralı yapıdır. Yapım yılı 1900 yıllarına dek giden binanın zemin katları ticaret işlevini sürdürmektedir. Üst katta bulunan bağımsız konut birimleri işlev değişimine uğrayarak işyeri haline dönüşmüştür. Plan şeması genelde çok farklılaşmamıştır, banyodaki vitrifiye elemanlar yenilenmiş, sağlıklı hale getirilmiştir, mutfak hacimleri ise tam olarak kullanılamamakta, kısmen depo durumunda bulunmaktadır.



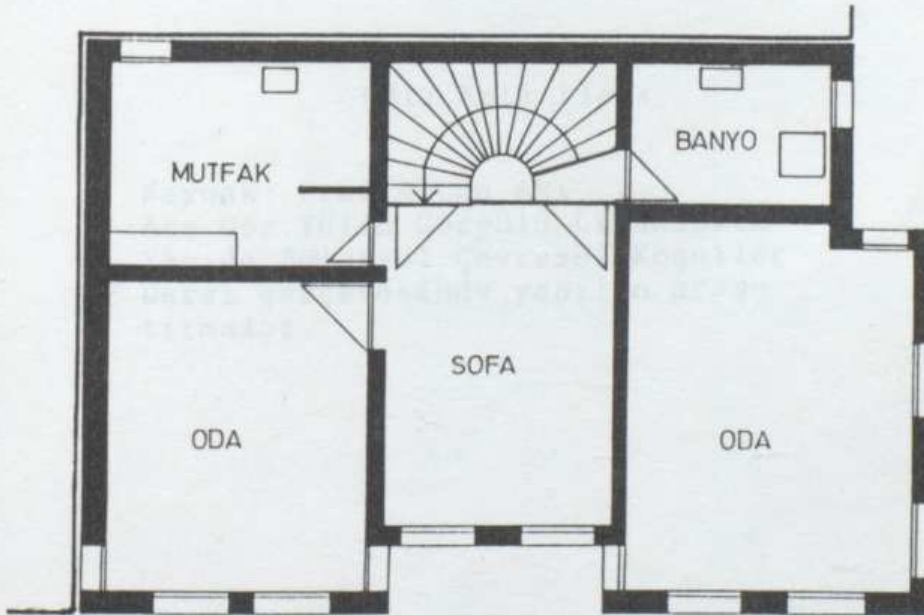
MUALLİM NACİ CADDESİ

Zemin kat planı
Ö: 1/100



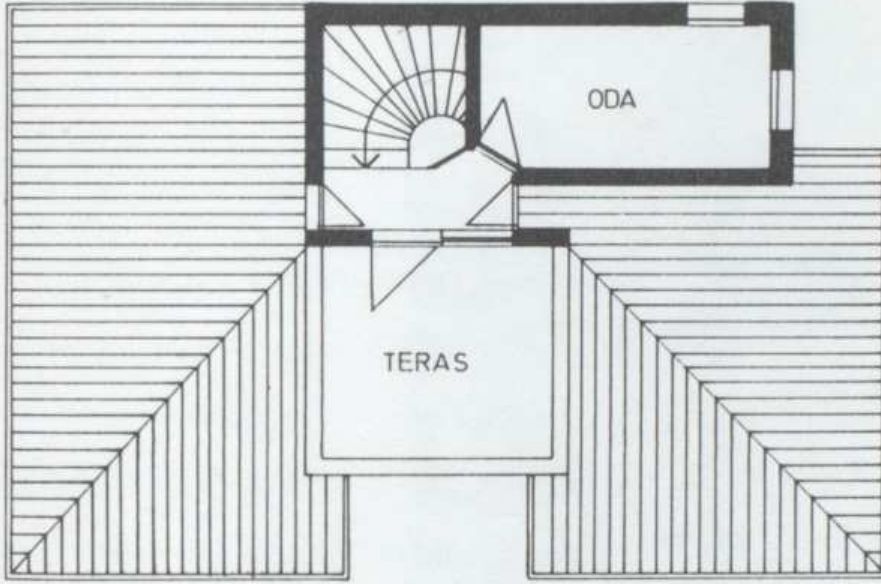


Birinci kat planı
Ölçek: 1/100



İkinci kat planı
Ölçek: 1/100





Çatı Katı Planı

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.



BİNA ADRESİ	Telli Odalar sok.No:37	Fındıkkıran sok.No:1
OTURULMAYA ELVERİŞLİ DEĞİL	Onarım gerekli	Elverişli
BİNADAKİ BİRİM SAYISI	3 Birim	3 Birim
KAT ADEDİ	Z+2	Z+2
KAT İŞLEVLERİ	Konut	Konut
YAPIM SİSTEMİ	Yığma	Yığma+ahşap karkas
MÜLKİYETİ	Ermeni şahıs	Türk şahıs
OTURANLARIN SAYISI (KIRACI)	Bodrum 6 kişi Zemin 6 kişi Üst kat 2 kişi	1.kat 5 kişi 2.kat 3 kişi Üst kat boş
ESAS GİRİŞ	Var	Var
SU DURUMU	Şehir şebekesi	Şehir şebekesi
KANALİZASYON DURUMU	Var	Var
İŞIK ALMA DURUMU	Yeterli	Mutfak,wc ışiksiz
MERDİVENLER	Onarım gerekli	Harap durumda
GENEL MAHALLERİN AYDINLATILMASI	Elektrikle	Elektrikle
BİRİM,BİNA İÇİNDEKİ YERİ	1 birim bodrumda 2 birim zemin kat 3 birim 1.ve 2.kat	1 birim zemin kat 2 birim 1.kat 3 birim 2.kat
MUTFAK	Yatak odasında,salonda	Yetersiz
W.C	Ek yapılmış	Yetersiz
ÇAMAŞIR YIKAMA	Salonda	Mutfakta
ÇİFT ÇIKIŞ İMKANI	Bahçe çıkışı var	Yok
ELEKTRİKLE AYDINLATMA	Var	Var
MERKEZİ ISITMA	Yok	Yok
PENCERESİZ ODA	Yok	Yok
BODRUM	Var,konuta çevrilmiş	Depo
ODA BAŞINA KİŞİ	Fazla	Fazla
BİRDEN FAZLA AİLE	3 aile	3 aile
DOLAPSIZ ODA	Var	Var
FARE-BÖCEK	Var	Var

Çizelge 1

4.2.1.4.Sıhhiyet durumlarının incelenmesi

Bölgedeki binaların, sıhhiyet durumlarını gösteren tablonun yorumu şu şekilde yapılabilir; (çizelge 1)

Örnek olarak incelenen binalardan yalnız bir tanesi onarım geçirmiş durumdadır, diğerleri önemli revizyonlara gereksinim duymaktadırlar. Büyükşekerci sokak 41 numaradaki bina oldukça harap durumdadır, Eskibahçe sokak 67,69 numaradaki yapı dışındaki tüm binaların genel mahalleri bakımsızdır. Mutfak, wc gibi hijyenik mahallerin tesisatları eskimiştir, mekan olarak son derece yetersizdir. Mutfak dolabı, tezgah, eviye gibi elemanlar yıpranmıştır veya bazılarında hiç yoktur. Özellikle tek ailelik konuttan, çok aileye dönüşmüş binalarda ek olarak yapılan mutfak mahallerinin yalnız eviye ve küçük tezgahtan oluştuğu, wc'lerin de yalnız alaturka taşlarla tamamlandığı gözlenmiştir.

İncelenen örneklerden onarım görmüş olan Eskibahçe sokak 67,69 numaradaki bina ve işyeri olarak kullanılan Muallim Naci caddesi 1 numaranın dışındaki tüm örneklerde kat kat farklı ailelerin yaşamaları ve bazı mekanları ortaklaşa kullanmaları söz konusudur.

Yine onarım görmüş olan Eskibahçe sokak, 67,69 numaranın



dışındaki tüm binalarda fare,böcek istilası vardır.

Binaların hiçbirinde merkezi ısıtma sistemi yoktur, hepsi soba ile ısıtılmaktadır.

Özetlenecek olursa; örnek olarak incelenen binalarda yaşamlarını sürdüren kişiler son derece sağlıklı ortamlarda bulunmaktadırlar, özellikle çok ailenin birarada bulunduğu yapılara hiçbir masraf yapılmaksızın ayakta tutulmaya çalışılmaktadır. Kişiler barındıkları birimleri kendi çabaları ile temiz ve bakımlı tutmaya özen göstermektedirler, ancak ekonomik güçleri çok fazlasını yapmaya yetmemektedir.

Bunun paralelinde genel mahaller ve genel sıhhi tesisat elektrik donanımları hem teknolojik açıdan hemde kullanım açısından son derece eskimiş durumdadır.

4.2.3.5.Cephe değişimlerinin incelenmesi

Ortaköy bölgesindeki ilk örnek olan Büyükşekerci sokak 41 numaradaki yapı büyük oranda işlevsel değişime uğramadığı için cephede de fazla bir değişiklik söz konusu değildir. Ancak iç mekandaki eskime ve köhneleşmenin dış mekana da yansıdığı açıkça gözlenebilmektedir.Binanın dış sıvaları, boyası eskimiş, kapı ve pencere doğramaları da harap durumdadır.

İkinci örnek Eskibahçe sokak 51 numarada ise, zemin kat ticarete dönüştüğü için cephe değiştirilerek zemin katta



dükkan birimleri ve vitrinler oluşturulmuş ve bir saçak ilave edilmiştir, saçak halihazırda yıpranmış durumdadır. Bu değişimin yanısıra cephe dokusu ve pencere doğramaları da oldukça eskimıştır.

Üçüncü örnek Büyükşekerci sokak 11 numarada ise yine zemin katın kısmi olarak ticarete dönüşmesi üzerine cephede iki ayrı dükkan girişi ve vitrini düzenlenmiştir. Bu örnekte terasın bir kısmı kapatılmış ve konuta eklenmiştir, bu ek binanın cephesi ile son derece uyumsuz bir fazlalık olarak kendini göstermektedir. Bu ayrıntıların dışında diğer binalarda olduğu gibi dış cephe dokusu ve doğramalar son derece eskidir. Binada yaşayan ailenin ekonomik gücü tek ev'in onarım ve bakım masraflarını kaldırmaya yetmemekte, mülkiyetinde hissedar olan diğer kişilerin onarım ve bakım yükümlülüklerini paylaşmamaları binanın giderek yıpranmasına yol açmaktadır.

Dördüncü örnek Eskibahçe sokak 67,69 numaradır. Bu örneğin el değiştirdikten sonra onarımdan geçtiği daha önceki bölümlerde belirtilmişti. Yığma kargir olan yapı betonarmeye çevrilmiştir, 3. derece tarihi eser yenilemesi yapılan binanın cephesinde büyük uyumsuzluklar söz konusudur. Bölgedeki binaların karakteristiği ile hiç benzeşmeyecek biçimde çıkmaların üzeri boydan boya kapatılmış ve yine son derece farklı biçimsel özellik gösteren pencere doğramaları üst kata takılmıştır. Yapı onarım geçirmiş olduğu için cephede eskime söz konusu değildir.

Beşinci örnek olan Muallim Naci caddesi 21,23,25 numara-



daki binada zemin kata ticaret işlevinin girmesi sonucunda bu cephede farklılaşma söz konusudur, üst katların karakteristik özellikleri fazlaca değişmemiştir, ancak dış cephe dokusunun ve pencere doğramalarının eskimiş olduğu gözlenmiştir.

Altıncı örnek Muallim Naci caddesi 1 numarada yer alan yapının da üst katları işyeri olarak kullanılmaktadır, ancak işlevsel değişim üst katlarda cephede herhangi bir biçimsel farklılaşmaya yol açmamıştır, yine dış cephe dokusunun eskimiş olduğu, sıvaların yer yer dökülerek tuğlaların ortaya çıktığı gözlenmiştir. Yine bunun paralelinde pencere doğramalarının da eskidiği belirlenmiştir.

Yapılan gözlemlerin sonucunda kısmi işlevsel değişime uğramış binalarda, bu değişimin kaçınılmaz bir şekilde bina cephelerine yansıdığı saptanmıştır, ancak işlevsel değişime uğramamış, çok ailelik konuta dönüşen yapılarda ise iç mekânlardaki eskimelerin dış cepheleri de etkilediği belirlenmiştir.



1949 yılında yine el değiştirmiş ve yabancı bir kişiye devredilmiştir. 1978 yılında bir müze için restore edilmiştir ve müze olarak kullanılmaktadır.

4.2.2.Beyoğlu bölgesinde binaların incelenmesi

Beyoğlu bölgesinde örnek olarak ele alınan,incelenecek binalar şunlardır;

- 1.Nergis sokak 10 numara, Galata oteli,
- 2.Mesrutiyet caddesi numara 233, Union Française binası,
- 3.Mesrutiyet caddesi numara 141, Esbank binası,
- 4.Mesrutiyet caddesi numara 115,117 Büyük Londra oteli,
- 5.Mesrutiyet caddesi numara 69,77, İstiklal caddesi 222,224 Hadjo Pulo pasajı.

4.2.2.1.Mülkiyet değişimlerinin incelenmesi

Bölgede incelenen binaların mülkiyet değişimleri de şu şekilde saptanmıştır;

- 1.Nergis sokak 10 numaralı Galata oteli, tapu kayıt



larında 308 ada, 6 parsel olarak belirlenmiştir. Binanın ilk sahibi Fransız'dır. 1969 yılında yine el değiştirerek yabancı uyruklu birine satılmıştır, 1976 yılında bir Musevi satın almıştır ve mülkiyeti halihazırda bu kişinin üzerinde görünmektedir.

2.Mesrutiyet caddesi 233 numaralı Union Française binasının kuruluşu Fransız evi olaraktır. Daha sonra Fransız Hayırsever Cemiyeti'nin mülküne geçmiştir, 1983 yılında geçirdiği yangından sonra kullanılamaz hale gelmiştir, 1988 yılında bir Türk şirketi yapıyı satın alarak onarımına başlamıştır.

3.Mesrutiyet caddesi 141 numaralı Esbank binası tapu kayıtlarında 303 ada 59 parsel olarak belirlenmiştir. İlk sahibi bir Ermeni'dir ve yapıyı otel olarak işletmiştir. Yapı uzun bir süre Bristol oteli olarak hizmet vermiştir. 1982 yılında Esbank binayı satın alarak Genel Müdürlük binası haline dönüştürmüştür.

4.Mesrutiyet caddesi 115,117 numaralı Büyük Londra oteli tapu kayıtlarında 303 ada da görülmektedir. İlk sahibi İtalyan asıllı bir ailedir. 1910 yıllarında yine başka bir İtalyan asıllı aile binayı satın almıştır, 1967 yılında bir Türk ailenin ortak mülkiyetine geçmiştir, halihazırda yapının mülkiyeti bu ortakların üzerinde görünmektedir.

5.Mesrutiyet caddesinde 69,77 numaralı Hadjopulo pasajı tapu kayıtlarında 315 ad, 24 paselde görünmektedir. Yapının ilk sahibi Yunan asıllıdır, 1956 yılında intikal yolu ile İsviçre vatandaşı bir Rum'a geçmiştir, halihazırda yapının

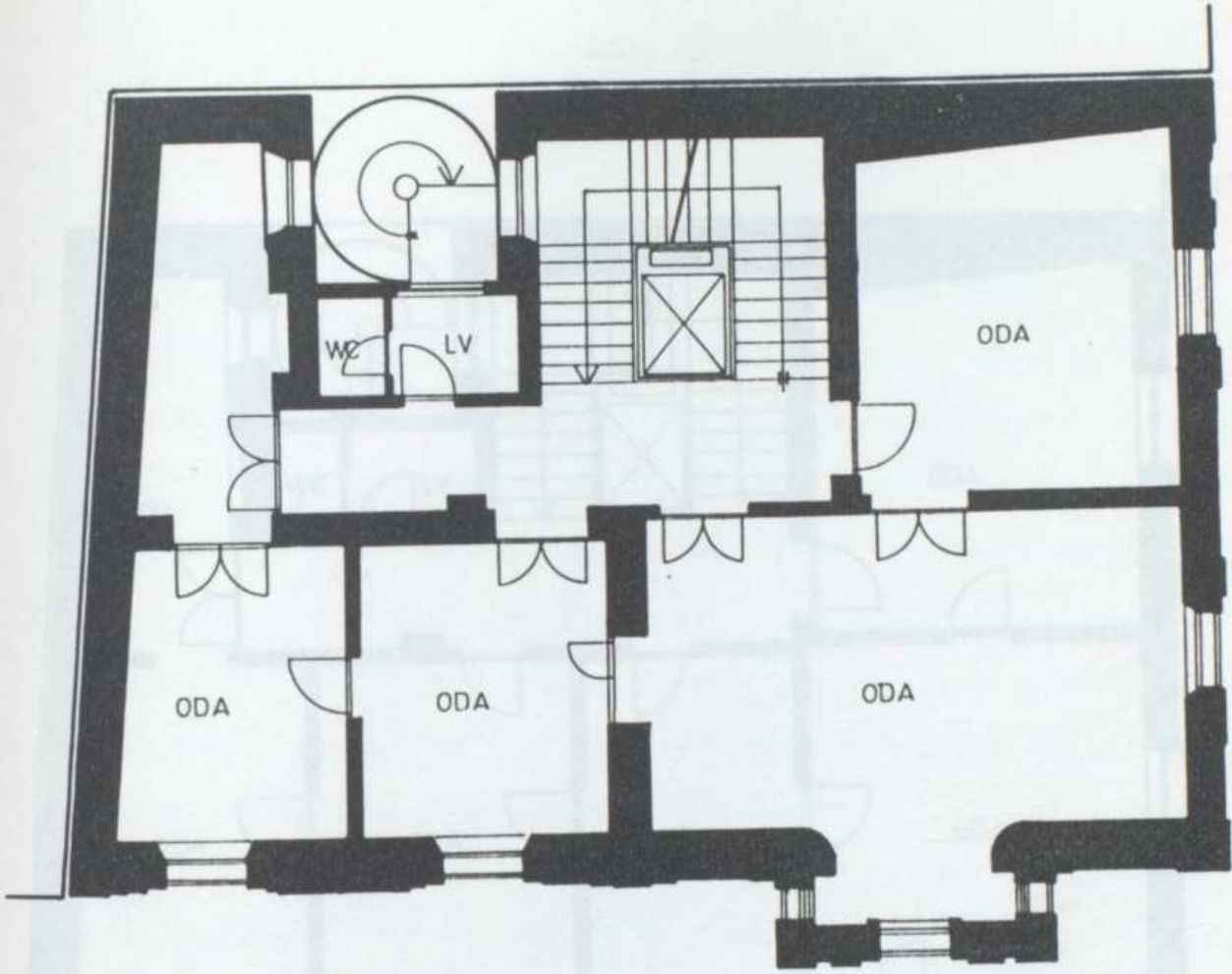


mülkiyeti bu kişinin üzerindedir.

4.2.2.2.İşlevsel değişimlerin incelenmesi

İlk örnek olan Galata otelinin yapım yılı 1881'lere dek uzanmaktadır, mimarı bu dönemde İstanbul'un önemli mimarlarından olan M.Vallaury'dir. Binanın ilk sahibi ise M.Decugis'tir. (4.1.) Konut olarak inşa ettirilen bu yapı daha sonra, son derece merkezi konumu ile işyeri haline dönüşmüş, son olarak da otel işlevini sahiplenmiştir. Yapı 1987 yılında onarımdan geçirilmiştir, halen Galata oteli olarak işletilmektedir.

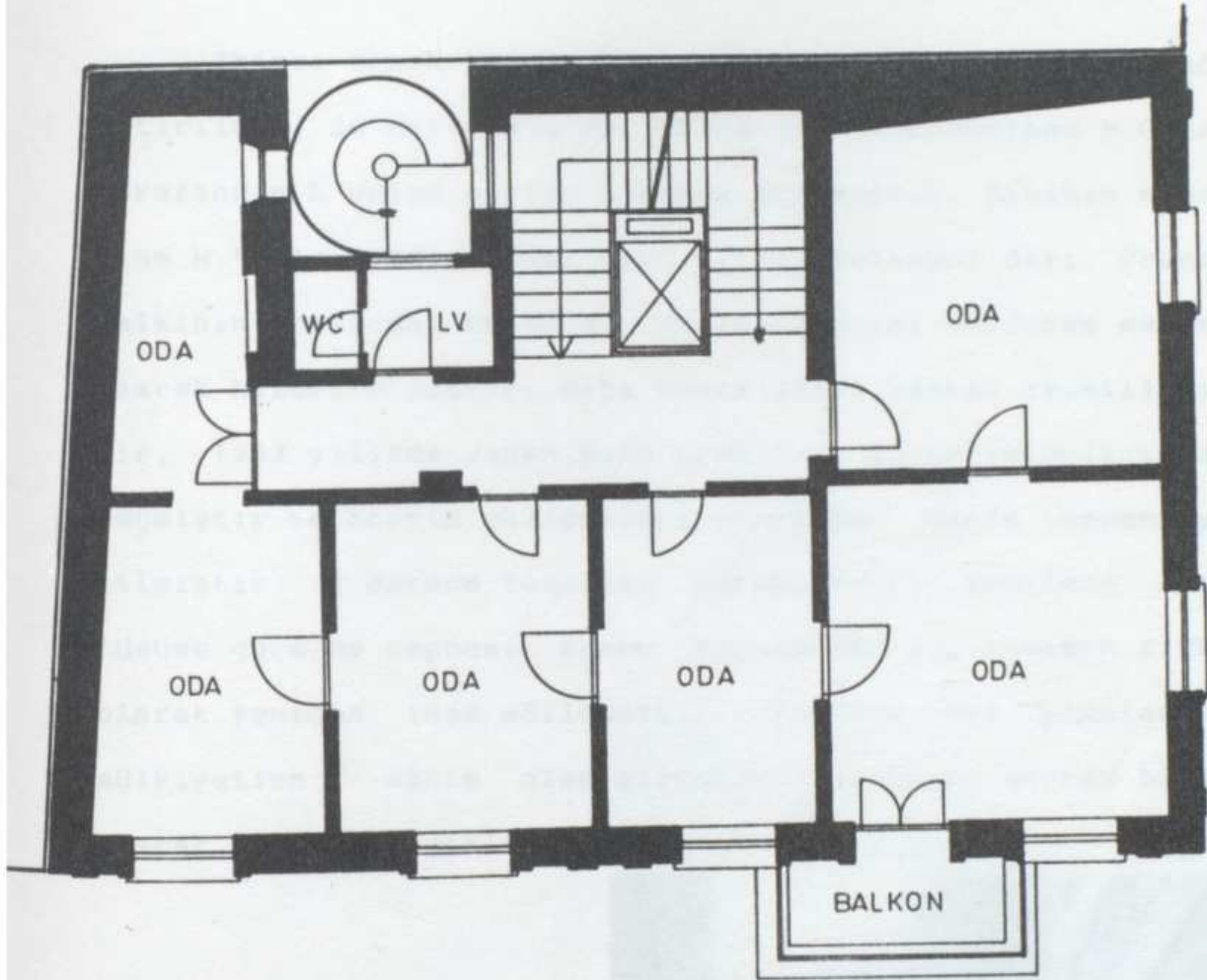




1. 2. Kat Planı Ö:1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.





3.kat planı
ölçek: 1/100



İkinci örnek Union Française binası, 1894 yılında bitirilmiş, 26 Mart 1894'te Fransız Başkonsolosu M.Gazay tarafından L'Union olarak hizmete açılmıştır. Binanın mimarı yine M.Vallaury'dir. Yapı uzun yıllar İstanbul'daki Fransız halkının toplanma, kültürel etkinliklerini sürdürme merkezi olarak hizmet etmiştir, daha sonra lokal olarak işletilmiştir, 1983 yılında yanan bina özel bir şirketin mülkiyetine geçmiştir ve onarım çalışmaları yapılmak üzere tamamen yıkılmıştır. 2.derece tescilli tarihi eser yenileme statüsüne göre de cephesi aynen korunarak, içi tamamen farklı olarak yeniden inşa edilecektir. Yapının yeni planlaması, mülkiyetine sahip olan şirketler grubunun merkez binası olarak yeniden biçimlenmiştir.



Üçüncü örnek bugün Esbank Genel Müdürlük binası olarak kullanılan eski Bristol otelidir. Yapının ilk sahibi Ermeni rahip Mıgırdıç Terziyan'dır. Binanın yapım yılı 1885 tarihine kadar uzanmaktadır, mimarı ise Rum asıllı Manoussos'tur. Uzun yıllar çeşitli kişiler tarafından otel olarak işletilmiştir. (4.3.) 1984 yılında ise binaya yeni sahibi Esbank tarafından 2.derece tescilli tarihi eser çerçevesinde yeni bir proje yaptırılmıştır. Bu projeye göre de binanın dış cephesi askıya alınarak, içi tümünden yıkılmış ve bankanın genel müdürlük binası olarak hizmete açılmıştır.



Dördüncü örnek olan Büyük Londra oteli'nin de mimarı Bristol otelinin mimarı olan Rum asıllı mimar Manoussos'tur. Yapı Glavani ailesinin konutu olarak tasarlanmıştır, hatta yanındaki sokağın Kallavi sokağı ismini taşıması da bu yapının sahiplerine bağlanmaktadır.

aha sonra yapı el değiştirerek D'Andria ailesine geçmiştir ve D'Andria ailesi yapıyı 1910 yılları civarında otel olarak hizmete açmıştır, bina otel olarak işlevini bugüne kadar sürdürmüştür. 1967 yılında Türk ortakların eline geçmiş, 1982 yılında da Turizm Bakanlığı kredisi ile toptan bir onarım geçirerek yenilenmiştir. (4.4)



Beşinci örnek Hadjopulo pasajı 1871 yılında Aya Panaia kilisesinin bir uzantısı olarak Rum sahibi Hadjo Pulo tarafından inşa ettirilmiştir, zemin katta meydanla bütünleşen ticaret işlevi mağaza kimliklerini değiştirerek günümüze dek ulaşmıştır. Özellikle pasaja uzun bir süre kimliğini veren Mesrutiyet caddesinin sol tarafındaki müzik aletleri satan mağaza, hatta bu mağazaya bağlı olarak üst katta konserler verilen salon, bugün kahve olarak çalışmaktadır.

Yapının önemli bir özelliği de üst katlarda herbiri kendi içinde bağımsız birim olan 2 veya 3 kata düşey olarak yayılmış konutların bulunmasıdır. Ancak bu konutların tümü bugün imalathane biçimine dönüşmüştür. Hiçbir birim konut olarak kullanılmamaktadır.

Imalathanelerin türü genelde giyim, ayakkabı, terzi malzemesi v.b. olarak belirlenmiştir.





Hadjopulo pasajı
girişi ve avlu
görünüşleri.



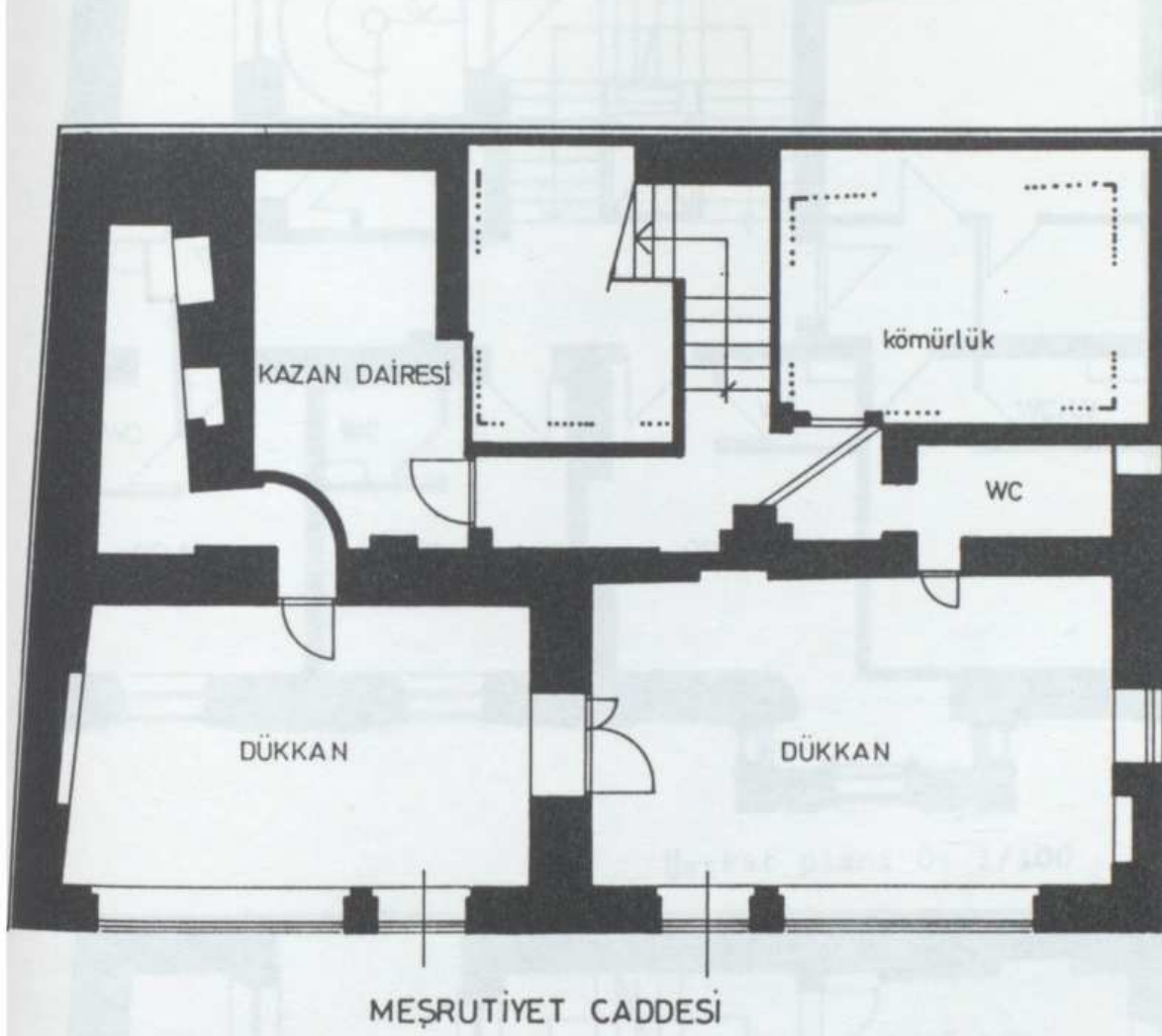
4.2.2.3.İç mekan olarak değişme ve eskimelerin incelenmesi

İlk örnek olan Nergis sokak 10 numaradaki Galata oteli iki farklı işlevsel değişime uğramıştır. İlk değişim konut'tan işyerine, ikincisi de işyerinden otele doğru olmuştur.

İlk değişim sırasında her kata bir wc, lavabo hacmi eklenerek, odalar büro mekanları biçiminde kullanılmışlardır, daha sonra planlamaya fazla müdahale edilmeden, büro olarak kullanılan mekanlar küçük bir onarımla otel odaları biçimine dönüştürülmüştür.

1987 yılında ise daha kapsamlı bir onarım sonucunda bazı büyük odalar ortadan bölünerek, her odanın içerisine duş,wc hacimleri eklenmiştir, otelin lobby kısmı düzenlenmiş, arka tarafta lobby ile birleşen büyük salonlar kahvaltı salonu haline getirilmiştir.

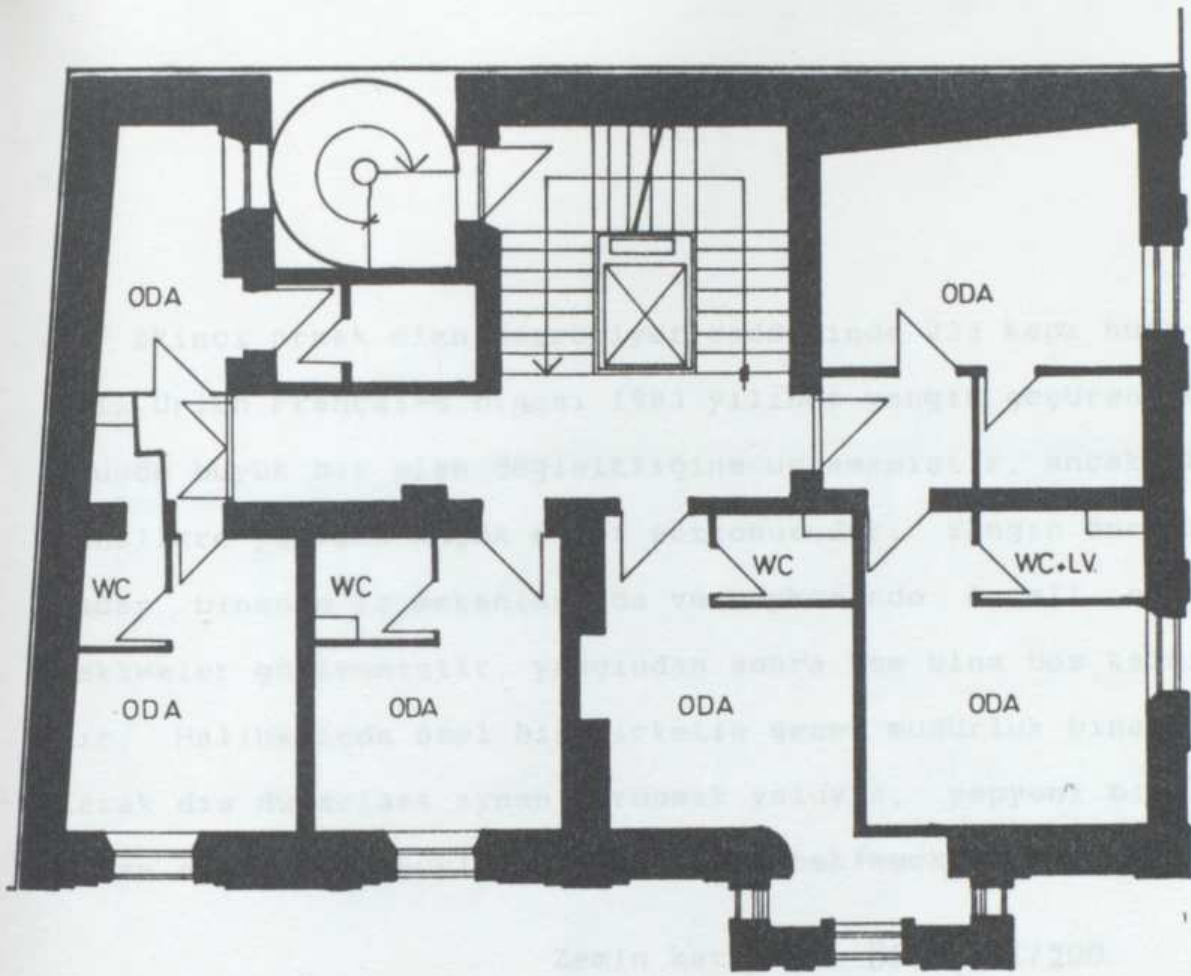




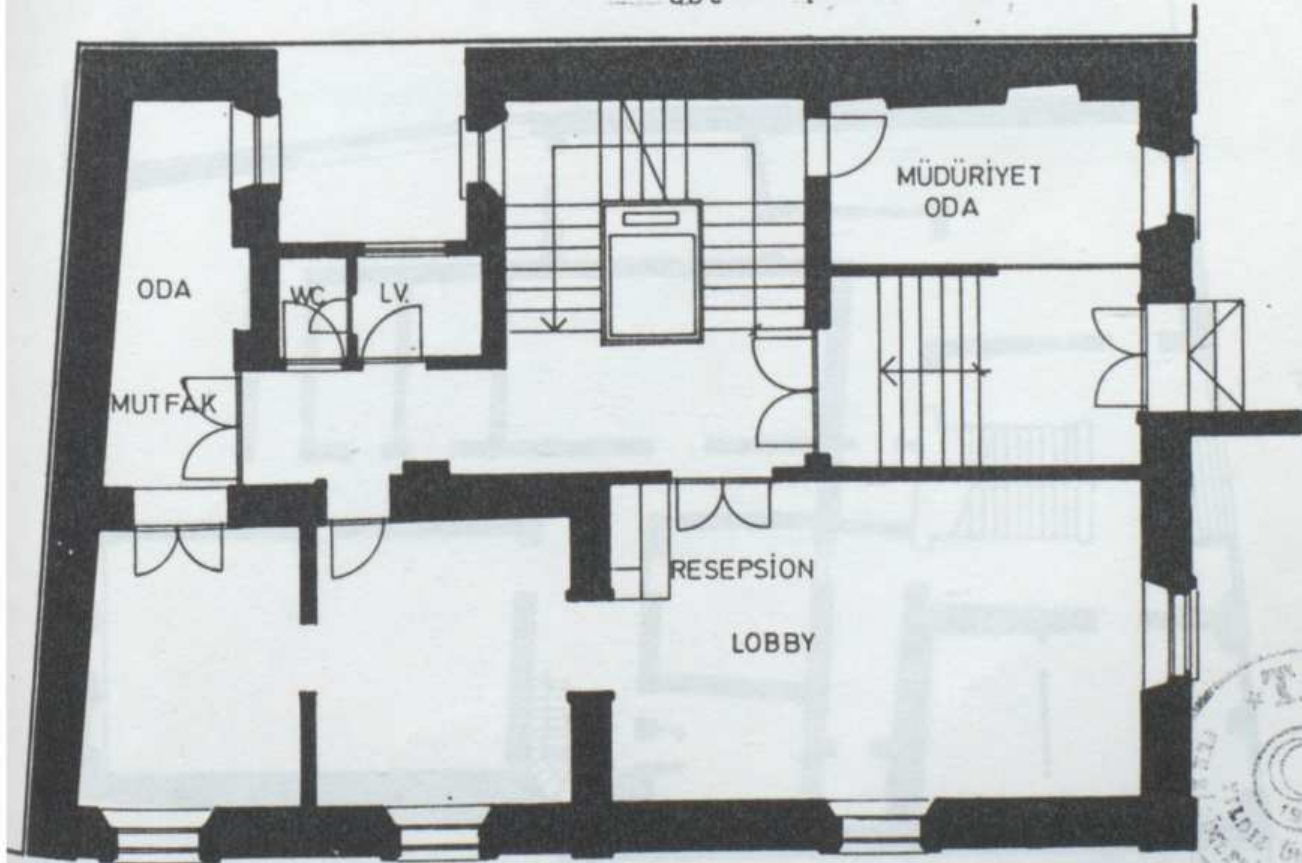
Bodrum kat planı
ölçek: 1/100

Kaynak: Prof.Altan Akı
Arş.Gör.Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.





Üstkat planı Ö: 1/100



MEŞRUTİYET CADDESİ

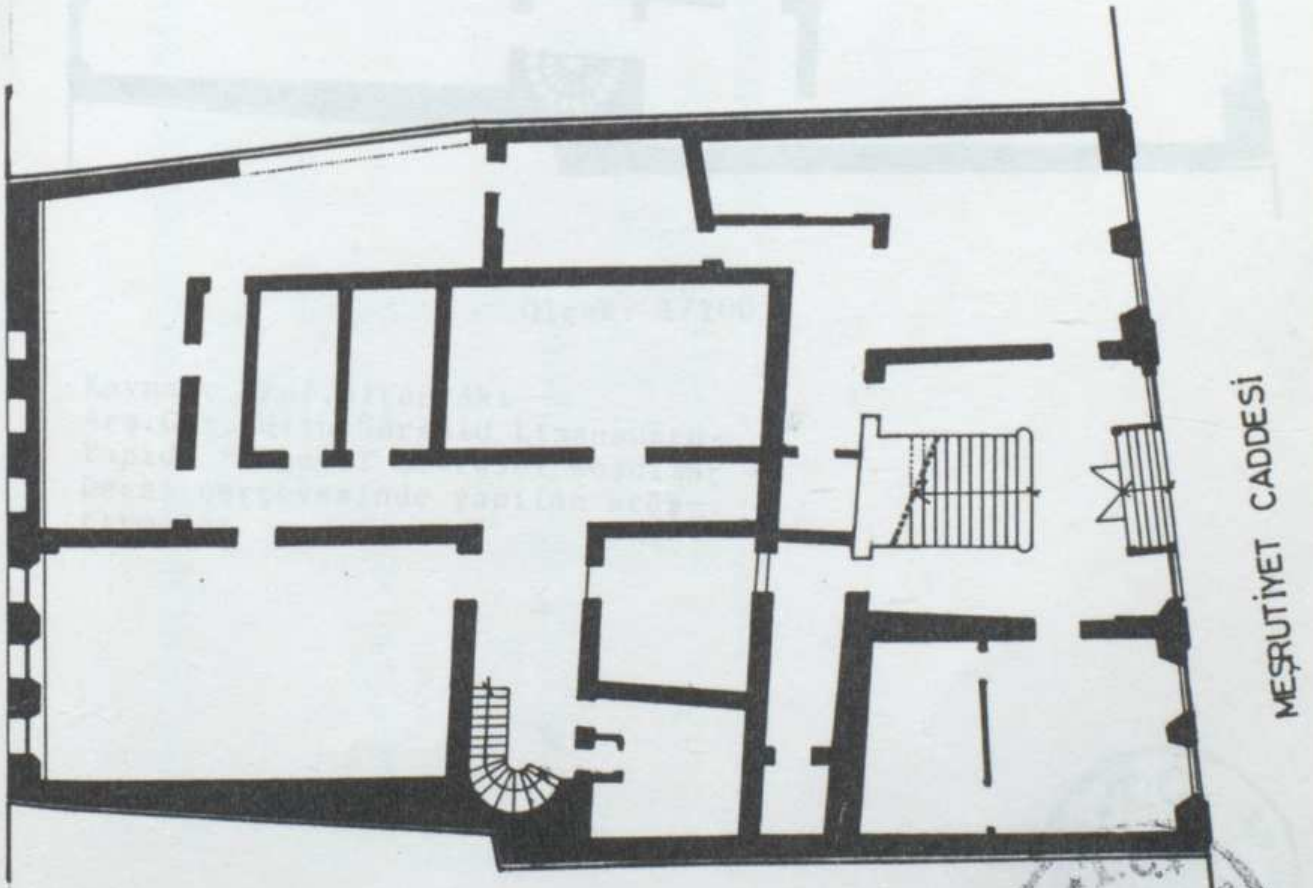
152 Zemin kat planı Ö: 1/100

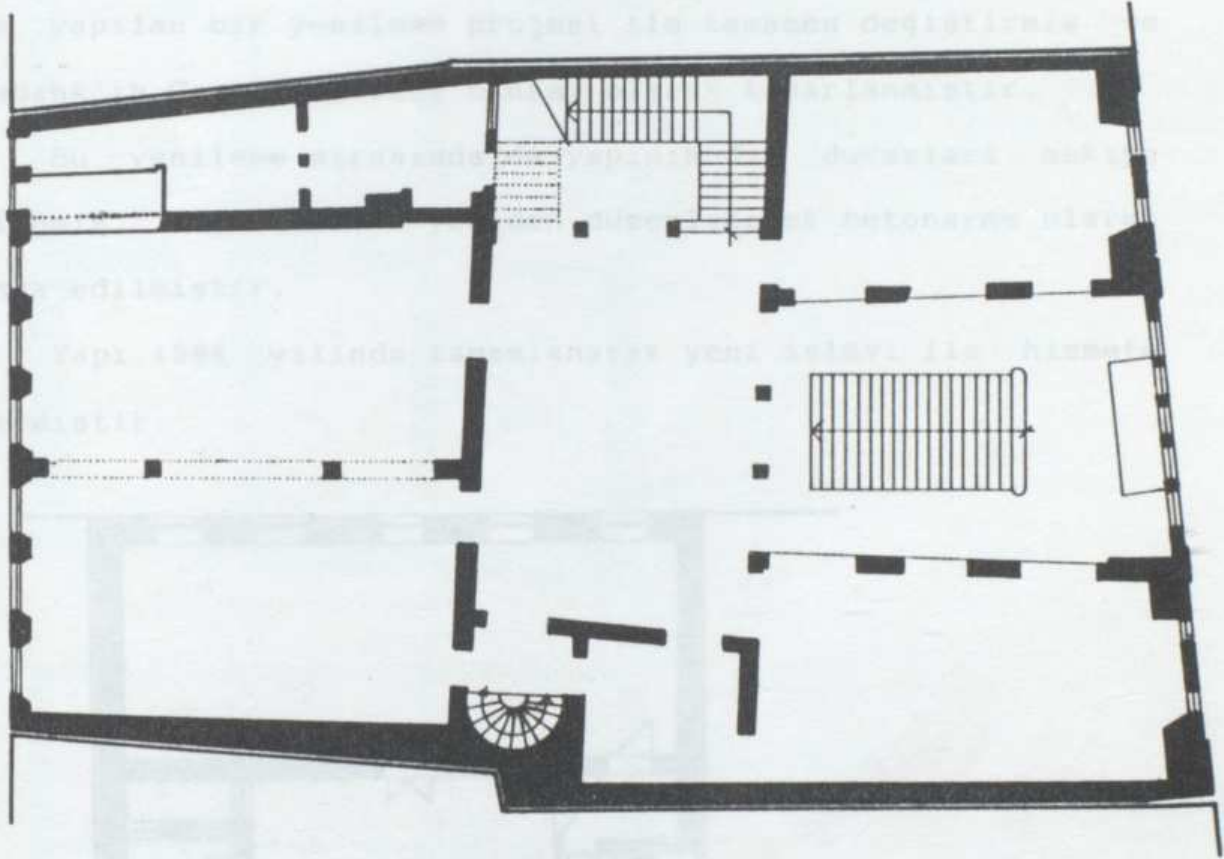
NERGİS SOKAK



İkinci örnek olan Mesrutiyet caddesinde 233 kapı numaralı Union Française binası 1983 yılında yangın geçürüne dek özünde büyük bir plan değişikliğine uğramamıştır, ancak bazı mahallere yapılan küçük ekler söz konusudur. Yangın öncesine kadar binanın iç mekanlarında ve cephesinde önemli oranda eskimeler gözlenmiştir, yangından sonra ise bina boş kalmıştır. Halihazırda özel bir şirketin genel müdürlük binası olarak dış duvarları aynen korunmak yoluyla, yepyeni bir iç mekan organizasyonu ile inşa edilmeyi beklemektedir.

Zemin kat planı Ölçek: 1/200





Üst kat planı
Ölçek: 1/200

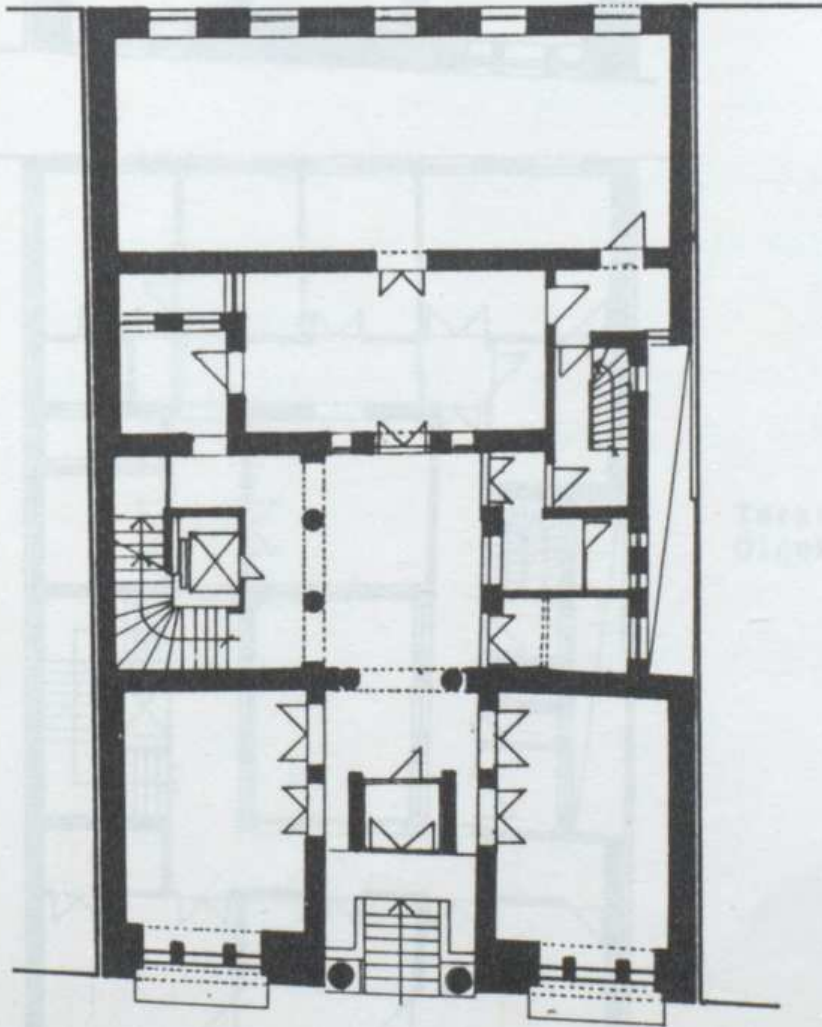
Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.



Uçuncü örnek Mesrutiyet caddesi 141 numaralı yapı olan Esbank binası da otel olarak sürdürdüğü işlevini 1984 yılın-
da yapılan bir yenileme projesi ile tamamen değiştirmiş ve
Esbank'ın Genel Müdürlük binası olarak tasarlanmıştır.

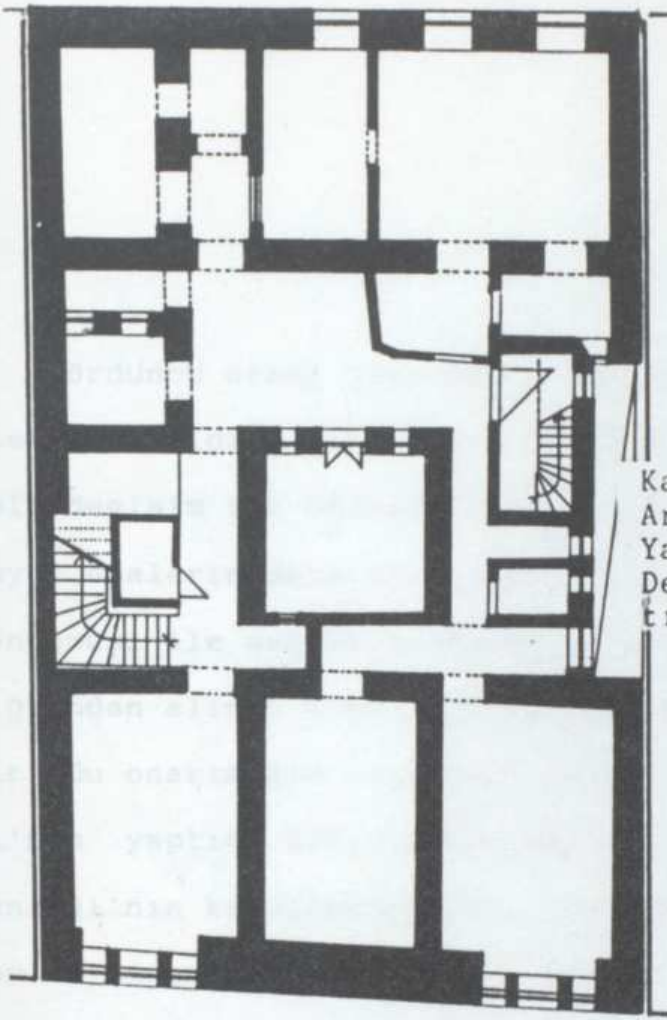
Bu yenileme sırasında da yapının dış duvarları askıya
alınmış, iç mekanlar yeniden düzenlenerek betonarme olarak
inşa edilmiştir.

Yapı 1986 yılında tamamlanarak yeni işlevi ile hizmete
girmiştir.



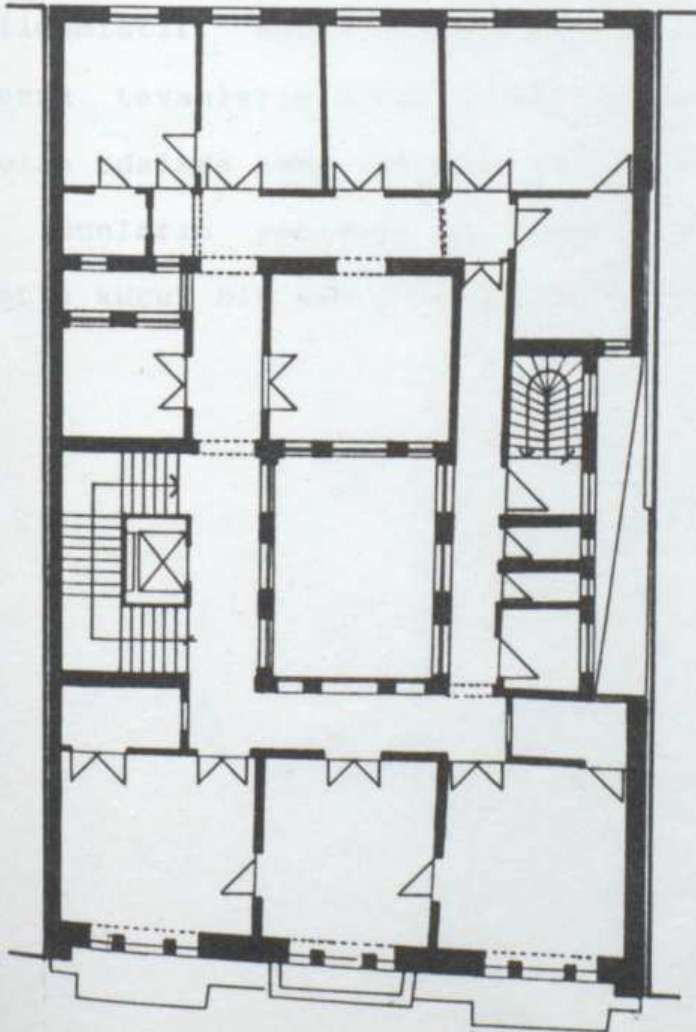
Zemin kat planı
Ölçek: 1/200





Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

Normal kat planı
Ölçek: 1/200



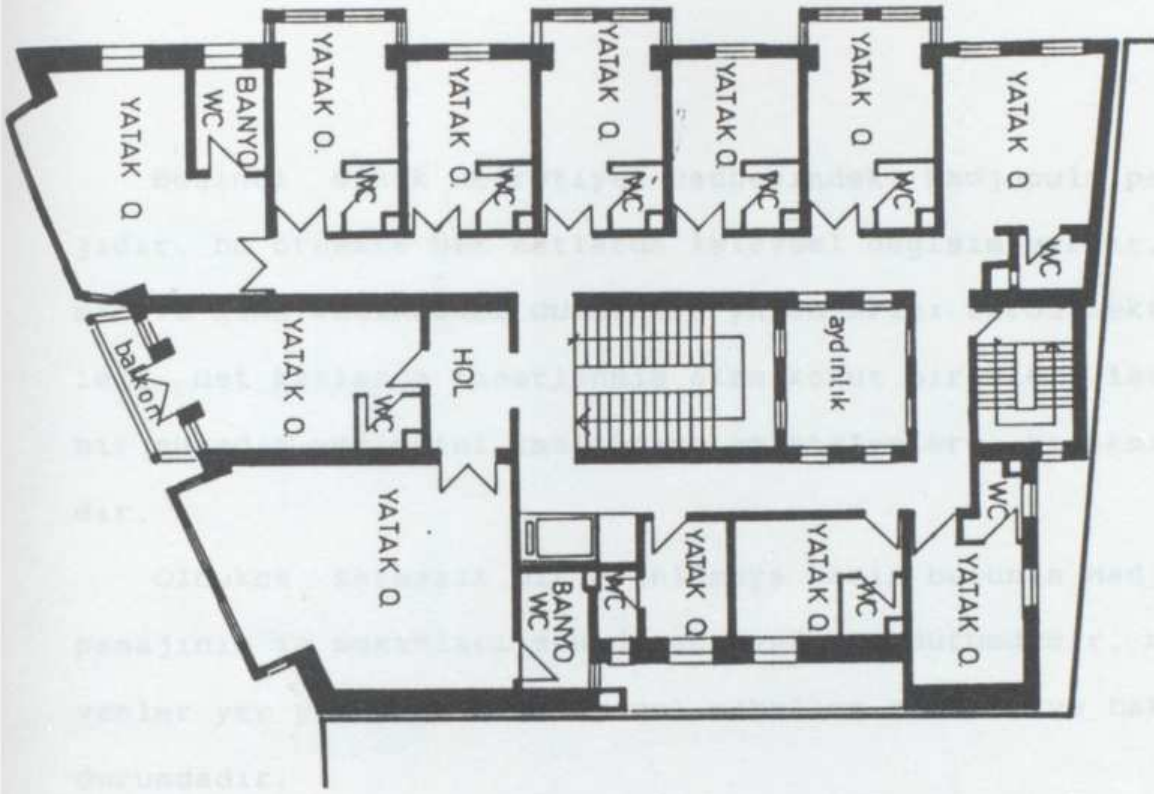
Teras katı planı
Ölçek: 1/200



Dördüncü örnek olan Büyük Londra otelinin de konut'tan otele çevrildiği bir önceki bölümde belirtilmişti, bu işlevsel değişim ilk aşamada Galata oteli örneğinde olduğu gibi büyük odaların duvarlarla ayrılarak, küçük birimler haline dönüşmesi ile gerçekleşmiştir. 1982 yılında Turizm Bakanlığı'ndan alınan kredi ile, otelde yeni bir onarım yapılmıştır. Bu onarım ile amaçlanan hedef daha önce Turizm Bakanlığı'nın yaptığı sınıflamaya dahil olmayan oteli Turizm Bakanlığı'nın koşullarına uygun hale sokmak olmuştur. İç mekanlar binanın yığma olması nedeniyle fazla müdahaleye uğramamış, ancak tüm tesisatlar (kalorifer, elektrik, su, v.b.) yenilenmiştir. Bütün odalara wc, duş eklenmiştir, bölündükten sonra tavanlarının çok yüksek olması nedeniyle oranları bozulan odalara asma tavanlar yapılmıştır.

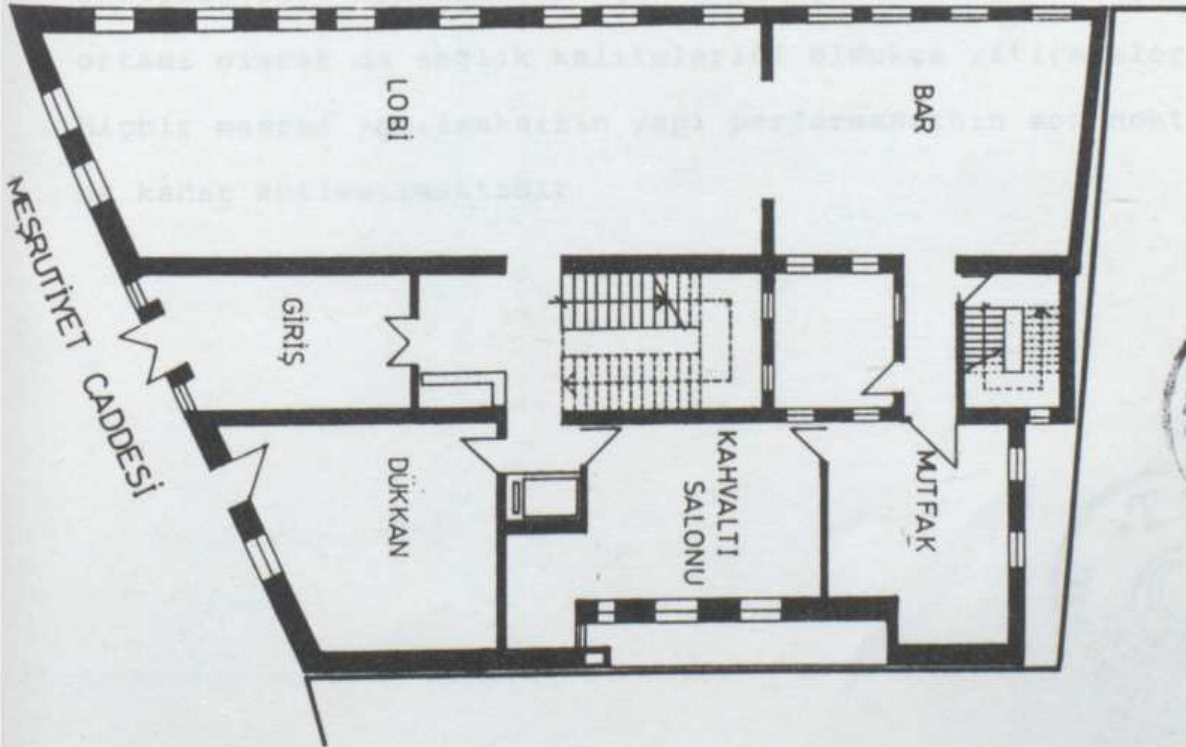
Bunların yanısıra en önemli değişiklik de otele zemin katta küçük bir kahvaltı salonu eklenmesi olmuştur.



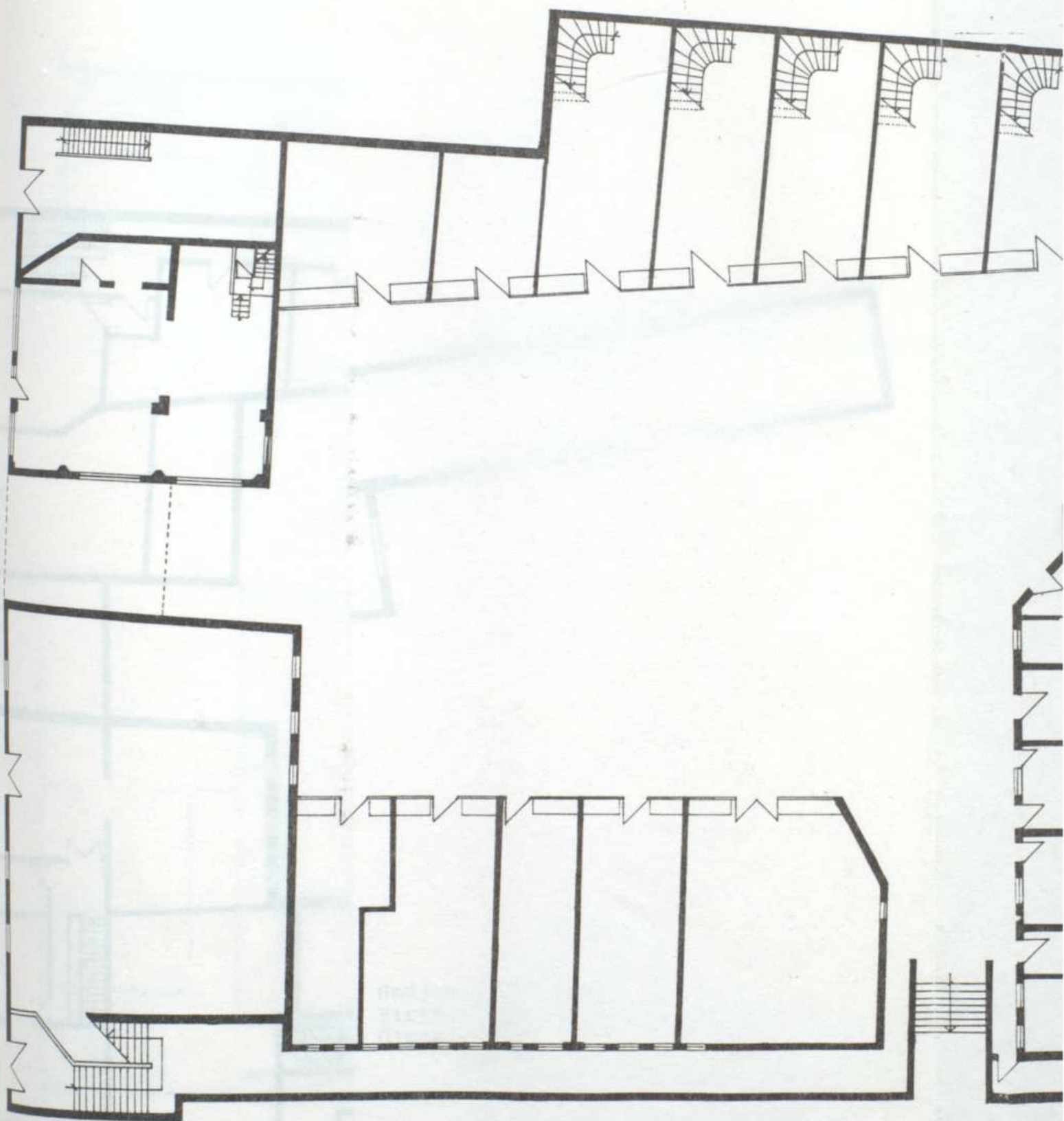


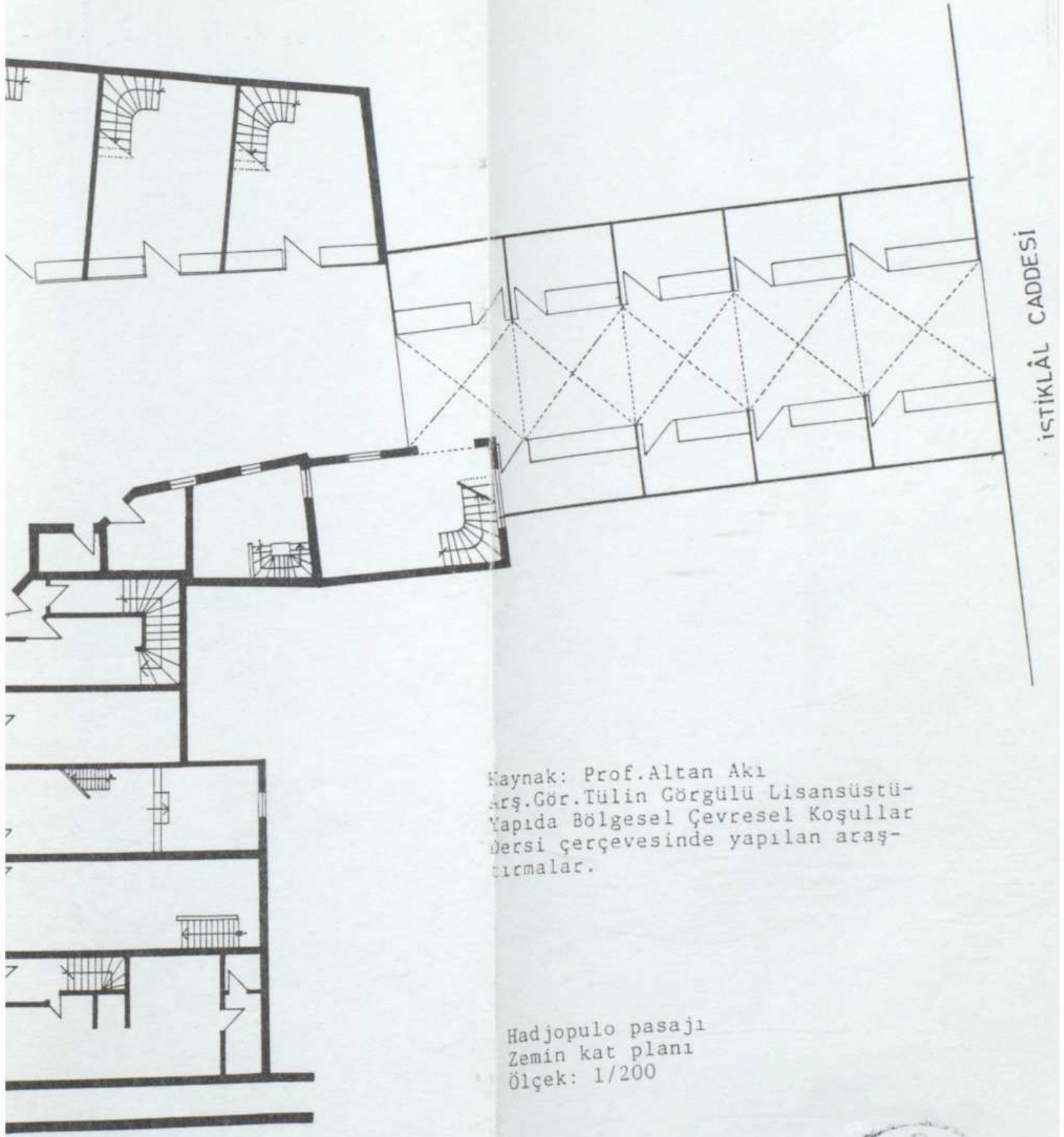
Yatak katları planı Ölçek: 1/200

KALLAVİ SOKAK



Zemin kat planı Ölçek 1/200



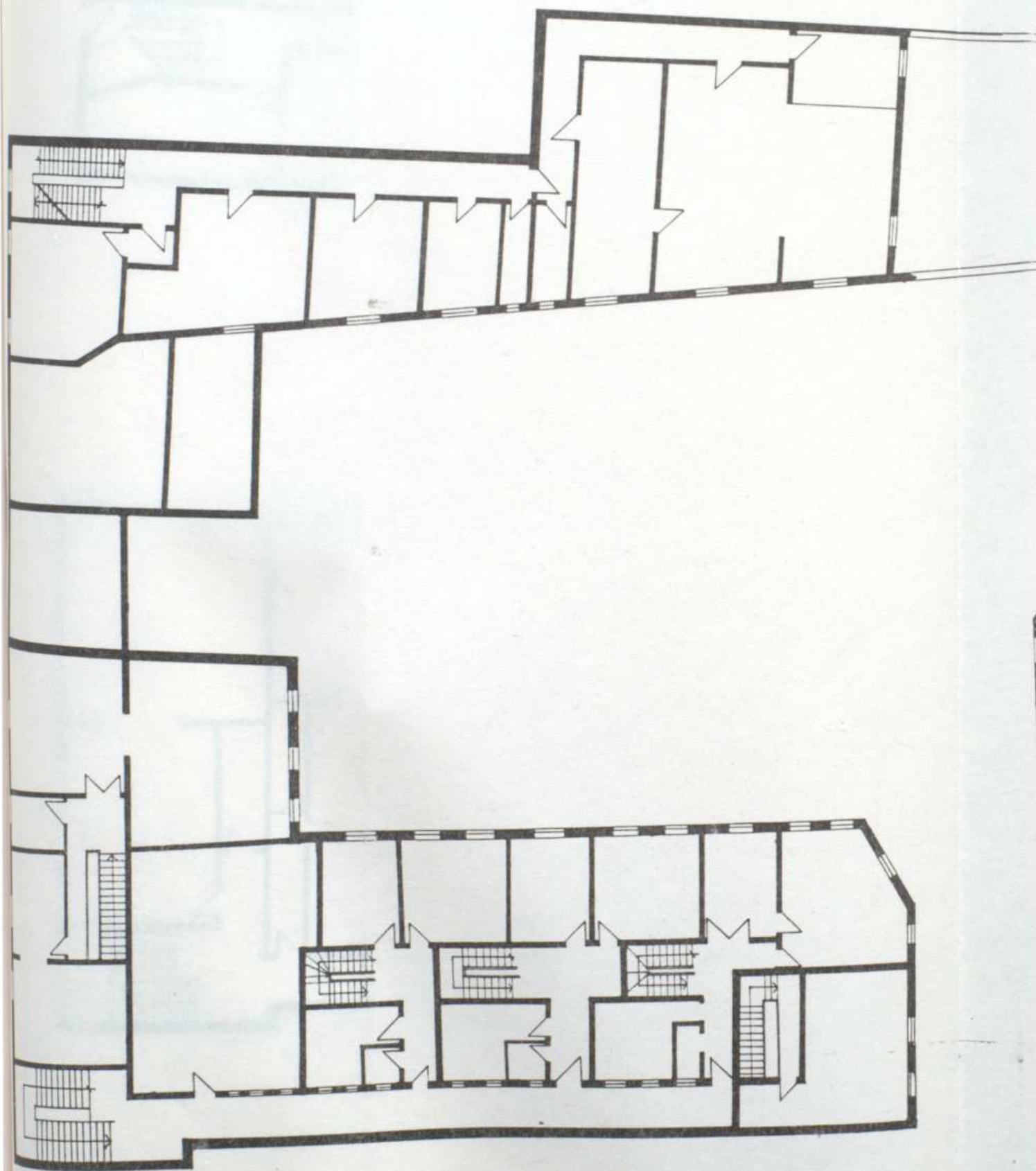


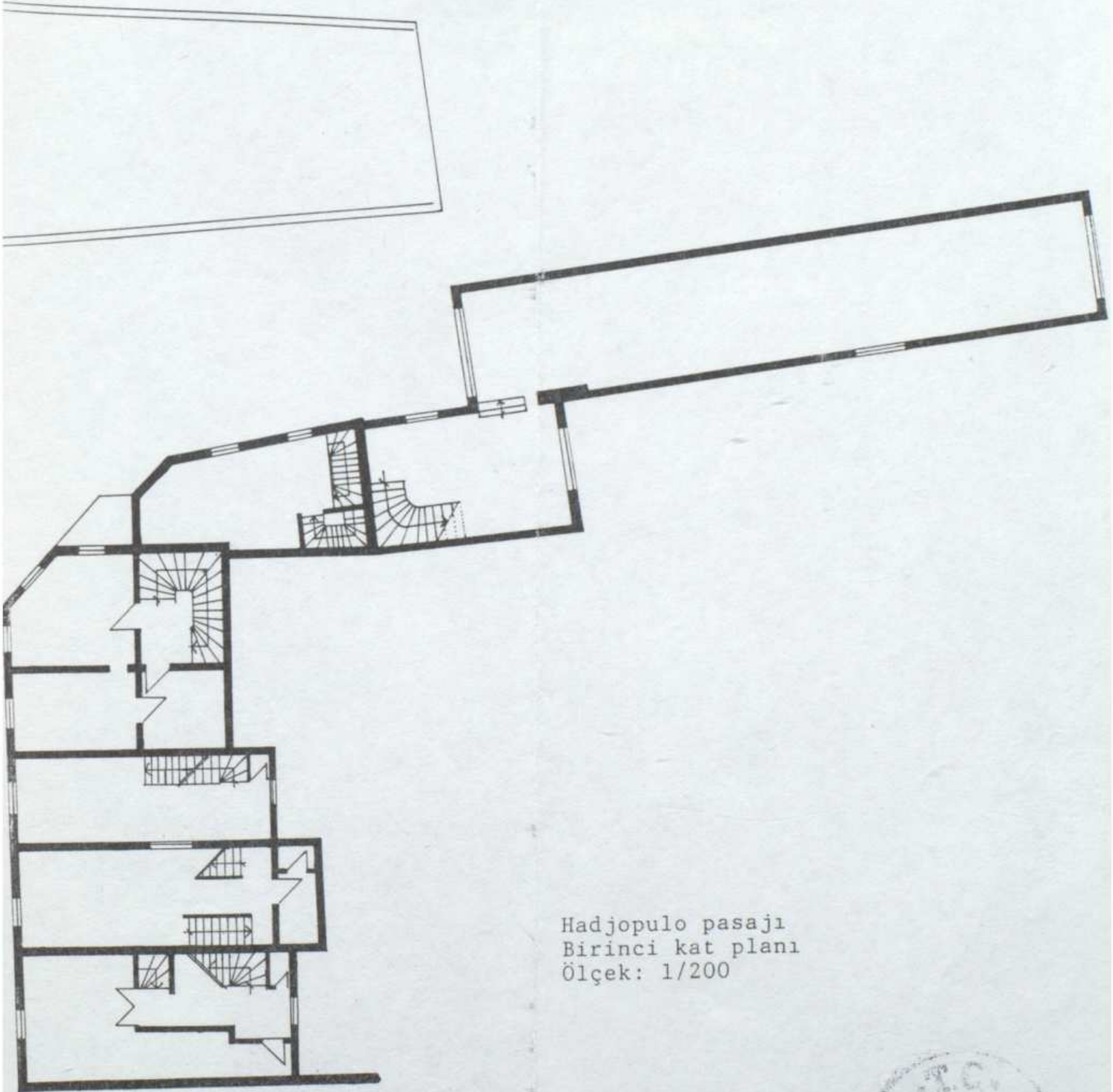
İSTİKLÂL CADDESİ

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

Hacıopulo pasajı
Zemin kat planı
Ölçek: 1/200

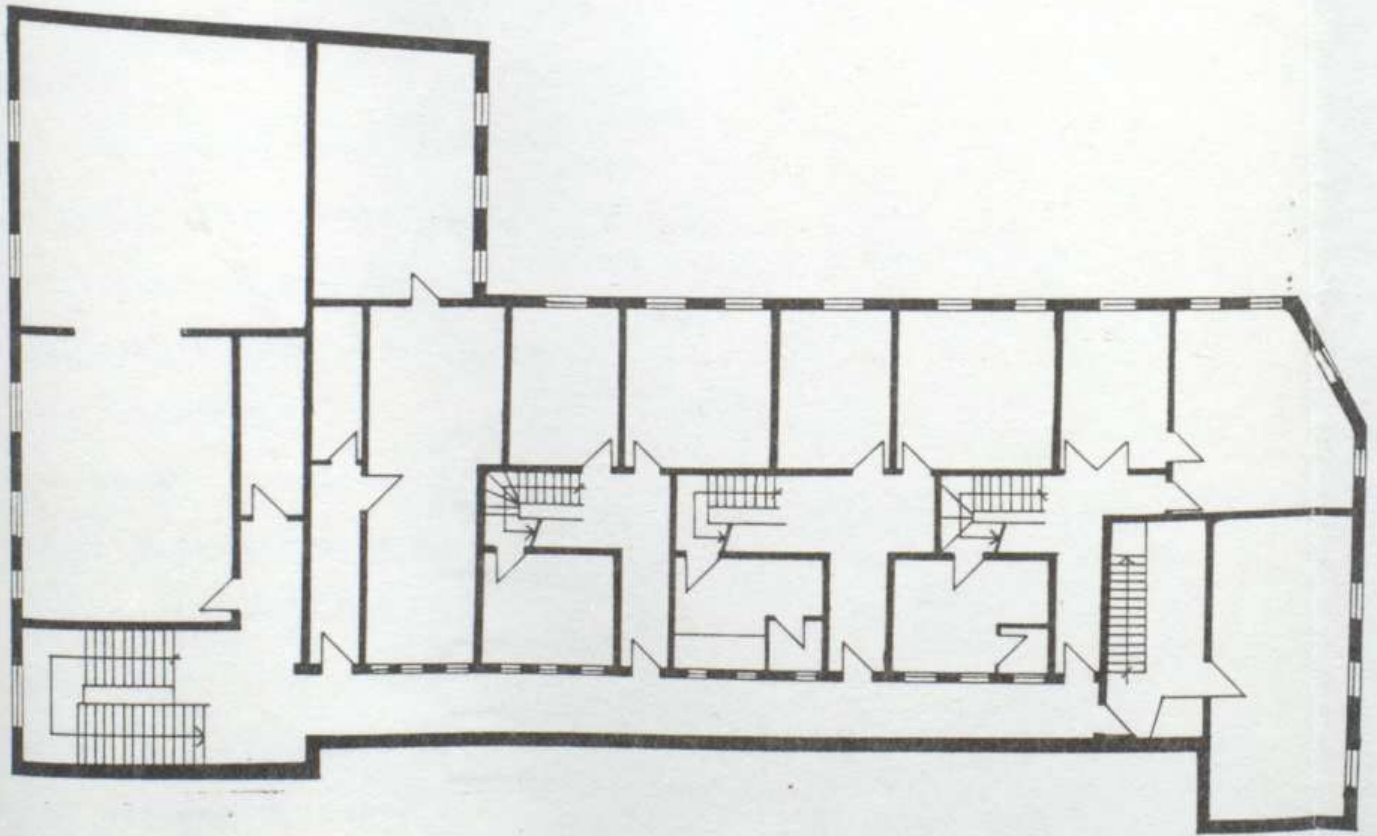
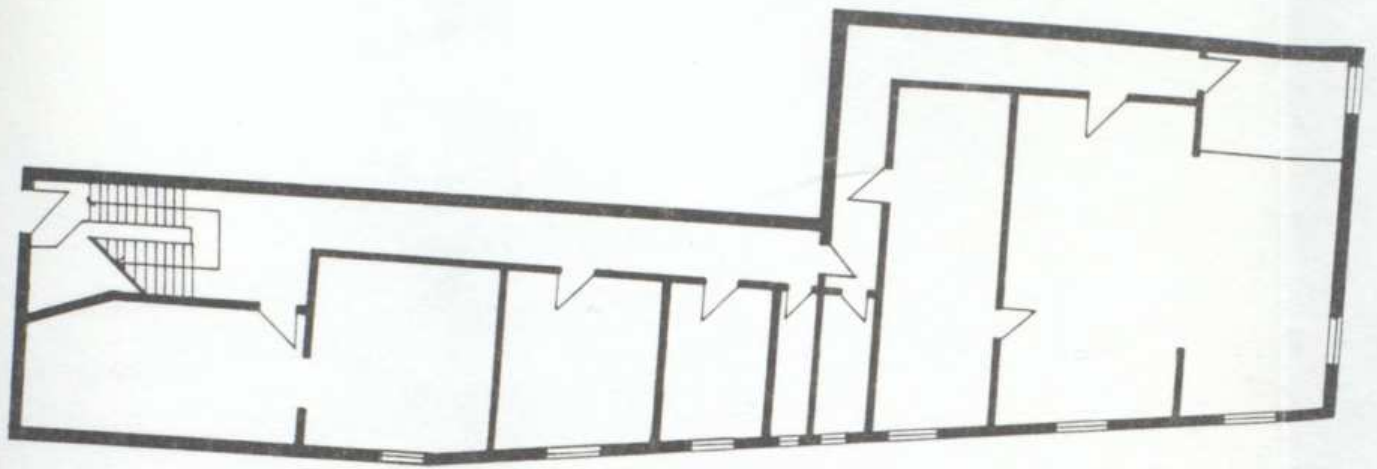


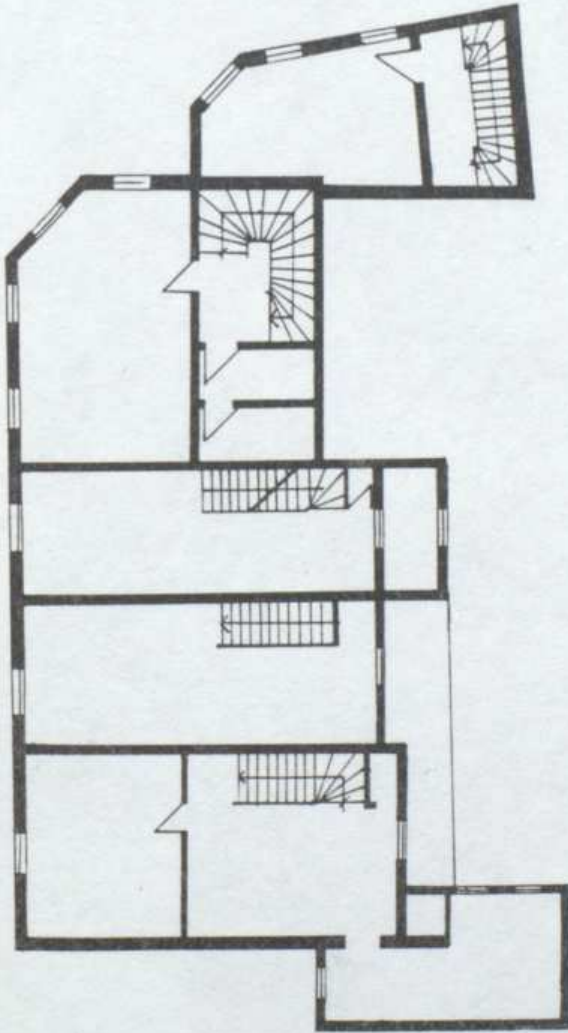




Hadjopulo pasajı
Birinci kat planı
Ölçek: 1/200







Hadjopulo pasajı
İkinci kat planı
Ölçek: 1/200



BİNA ADRESİ	Nergis sok.No:10 Galata oteli	Meşrutiyet cad.No:238 Union Francaise binası
OTURMAYA ELVERİŞLİ DEĞİL	Onarım geçirmiş	Yıkılmış durumda
BİNADAKİ BİRİM SAYISI	Otel olarak işliyor	
KAT ADEDİ	Z+4	
KAT İŞLEVLERİ	Bodrum kat kısmi ti- caret üst katlar otel	Yönetim binası olacak
YAPIM SİSTEMİ	Yığma+volta döşeme	
MÜLKİYETİ	Musevi şahıs	Özel şirket
OTURAN SAYISI (KİRAÇI)		
ESAS GİRİŞ	Yeterli	Yeterli
SU DURUMU	Şehir şebekesi	
KANALİZASYON DURUMU	Bağlantı var	
IŞIK ALMA DURUMU	Yeterli	
MERDİVENLER	Yeterli	
GENEL MAHALLERİN AYDINLATILMASI	Elektrikle	
BİRİM,BİNA İÇİNDEKİ YERİ		
MUTFAK	Kahvaltı mutfacı var	
WC	Yeterli sağlık koşul ları var	
ÇAMAŞIR YIKAMA	Otel bünyesinde	
ÇİFT ÇIKIŞ	Var	
ELEKTRİKLE AYDINLATMA	Var	
MERKEZİ ISITMA	Var	
PENCERESİZ ODA	Yok	
BODRUM	Depo olarak kullanı lıyor	
ODA BAŞINA KİŞİ		
BİRDEN FAZLA AİLE		
DOLAPSIZ ODA		
FARE-BÖCEK	Yok	

Meşrutiyet cad.No: 141 Esbank binası	Meşrutiyet cad. No:115-117 R. Londo	Meşrutiyet cad.No:69 -77 Hadjopulo pasajı
Onarım geçirmiş	Onarım geçirmiş	Oturulmaya ve çalışmaya elverişli değil
Banka müdürlüğü	Otel olarak işliyor	
Z+4+çatı katı	Z+4	Z+2,Z+3,Z+4
Banka yönetim binası	Otel olarak işliyor	Zemin ticaret,kahve Üst katlar depo,atölye
Beton arme	Yığma+volta döşeme	Yığma+volta döşeme Yığma+ahşap döşeme
Esbank	Türk şahıs	Rum şahıs
	Yeterli	Birden fazla giriş var
Şehir şebekesi	Şehir şebekesi	Şehir şebekesi
Bağlantı var	Bağlantı var	Bağlantı var
Yeterli	Yeterli	Karanlık odalar var
Yeterli	Yeterli	Ahşap olanlar çok eskik ki taş olanlar yıpranmış
Elektrikle	Elektrikle	Yetersiz
	Kahvaltı mutfak var	Konutlardaki mutfaklar yıkılmış atölye dönmuş.
Yeni projeye göre yenilenmiş	Yeterli sağlık koşulları var	Sağlıksız bakımsız ve pis
	Otel bünyesinde	
Yok	Yok	Var ancak pis
Var	Var	Var
Var	Var	Yok
Yok	Yok	Var
Depo olarak kullanılıyor	Depo olarak kullanılıyor	Yok
Yok	Yok	Var



4.2.2.4.Sıhhiyet durumlarının incelenmesi

Beyoğlu bölgesi için seçilen binaların hepsi işlevsel değişime uğradıkları için. sıhhiyet durumlarının test edilmesi için yapılan tabloda bazı kolonlar boş gözükmemektedir.

(çizelge 2)

Örnekler arasında incelenen Union Française binası da halihazırda yıkılmış durumda bulunduğu için, yapı ile ilgili bazı kolonlar da boş kalmıştır. Bu notların dışında, tabloya göz atıldığında onarım geçirmiş bulunan Glata oteli, Büyük Londra oteli, teniden yapılan Esbank binası ile ilgili tüm sorular yapıların yeterli koşullara sahip olduğunu göstermiştir.

Hadjopulo pasajında ise, pek çok sorunun karşılığının olumsuz olduğu kolayca gözlenebilmektedir. Yapının üst katları daha önceki bölümde de belirtildiği gibi konut'tan imalathane ve depo'ya dönüşmüştür, bazı mekanlar da halihazırda boş durumdadır.

Genel mahallerin kaliteleri son derece kötüdür, ahşap olan merdivenlerin basamakları kırılmış ve merdivenler yer yer çökmüştür. Bazı ortak mekanların sıvalarına dek yıprandığı belirlenmiştir, ortak kullanılan wc mahalleri sağlık açısından son derece yetersizdir. Yapımı sırasında kullanılan malzeme ve teknolojinin üzerine hiçbirsey konmamış, te-



sisatın yıpranması sonucunda da çok kötü bir görünüm almışlardır. Elektrik donanımları işyerleri açısından oldukça önemli tehlikeler arzetmektedir. Yapı her an olası bir yangın tehlikesi ile karşı karşıyadır.

Atelyeye dönüştürmek amacı ile yıkılan duvarlar binayı yapısal açıdan zorlamaktadır, depoya dönüşen mahaller özellikle ayakkabı imalatçıları bulundugu birimler fare ve böceklerin yuvası olmuştur.

Yapının çatısı ve dış cephesi oldukça eskimıştır, binanın iç mekanları büyük oranda rutubetlidir.

Özetlenecek olursa, Beyoğlu'nda onarım geçiren yapıların dışındaki örneklerden biri olan Hacıopulo pasajı son derece sağlıklı yaşam koşullarına sahiptir.

Union Française binası ise büyük ölçüde yıkılma tehlikesi ile yüzyüze olduğu için çevrede bulunan kişilerin güvenlikleri açısından inşaatı yapacak şirket tarafından yıkılmıştır.

4.2.2.5.Cephe değişimlerinin incelenmesi

Beyoğlu bölgesinde örnek olarak ele alınan yapılardan ilki olan Galata oteli cephesinde işlevsel değişimle paralellik gösteren bir farklılaşma söz konusu değildir. Zemin kattan, dördüncü kata kadar yapının cephesi inşa edildiği



ilk günkü görünümünü korumaktadırdır. Özellikle 1987 yılında ge-
çirdiği onarımdan sonra cephe Beyoğlu'ndaki diğer yapılardan
daha bakımlı olması nedeniyle dikkati çekmektedir. Yapıda
cepheye yansıyan en önemli olay, bodrum kattaki depo mahal-
linin, Meşrutiyet caddesi yüzüne açılarak dükkan haline d-
nşmesidir.

Bölgede incelenen ikinci örnek olan Union Française bi-
nası ise halihazırda yıkılmış durumdadır. Yıkılmadan önce
tesbit edilebilen son durumunda ise, (bu dönemde de yapı
geçirdiği yangından sonra kullanılamaz durumdadır) binanın
cephesinde yanan pencere doğramalarının bıraktığı boşluklara
tuğla duvarlar örülmüştür. Cephe dokusunda da geçirdiği yan-
gının izleri kolaylıkla gözlenebilmektedir.

Unc rnek eski Bristol oteli, bugünkü Esbank binası-
nın cephesi de geçirdiği yenilemeden sonra oldukça bakımlı
bir görüntü vermektedir. Ancak ahşap olan pencere doğramala-
rı alüminyuma çevrilmiştir. Binanın sunduğu en kötü görüntü
ve yenileme sonucunda yapılan en kötü ek de geriye çekilerek
yapılan iki kat'tır. Bu katlar yapı ile son derece uyumsuz
bir görüntüdedir, yapılan yenilemeyi,içindeki betonarme bi-
nayı ele veren uyumsuz bir örnek olarak ortaya çıkmaktadır.

Dördüncü rnek olan Büyük Londra otelinde yapılan yeni-
lemede ise dış cephe tamamen temizlenerek, epoxy ile cila-
lanmıştır. Yapıda cepheye kesinlikle hiçbir müdahale szko-
nusu değildir. Yapı ilk günkü cephesini halihazırda koru-
maktadır, hatta ayrı bir girişi bulunan halı mağazasının
cephesi bile varolan pencere düzenine dokunmadan biimlen-



miştir.

Beyoğlu'nda cephede ençok bozulma ve değişmelerin yaşandısı örnek Hadjopulo pasajıdır. Pasajın gerek Mesrutiyet caddesine bakan cephesi, gerekse avluya açılan yüzü büyük oranda bozulmalara uğramıştır. En az değişimin bulunduğu cephe İstiklal caddesindedir. Burada yalnız cephe dokusunun eskidiği ve içeriye yönelen vitrinlerin eklendiği görülmektedir.

Mesrutiyet caddesine bakan cephede çok büyük oranda eskime ve farklılaşma vardır. Özellikle sol yanda sıvalar dökülmüş, tuğlalar ortaya çıkmıştır, halihazırda boş olan mekanların camları kırılmış, pencere doğramaları yıpranmıştır. Zemin katta varolan kemerler hiçe sayılarak uygunsuz saçaklar yapılmış, bina ile hiçbir bağlantısı olmayan kahve ve lokanta cepheleri biçimlenmiştir. Özellikle cephenin sağ yanında 3.kat silmesinden sonra, iki katlı bir ek göze çarpmaktadır.

Yapının avluya bakan yüzü ise, oldukça harap durumdadır, Mesrutiyet caddesi cephesinde olduğu gibi, varolan kemerleri hiçe sayan saçaklar, tenteler burada da kendini göstermekte, birbirine benzemeyen dükkanlar, vitrinler avlunun sakinliğini bozmaktadır.

Hadjopulo pasajında iç mekanlarda belirlenen eskimeler tümüyle dış dış cepheye de yansımaktadır.

Yine bölgesel bir özetleme yapılacak olursa, onarım geçiren yapılardan Esbank binası dışında tüm yapılar, orijinal durumlarına sadık kalmışlardır, Hadjopulo pasajı ise mülkiyetinden doğan sorunları tümüyle yaşamakta ve bu sorunları da dış cephesine yansıtmaktadır.



4.2.3.Kumkapı bölgesinde binaların
incelenmesi

Kumkapı bölgesinde incelenen binalar şunlardır;

- 1.Telli Odaları sokak 37 numara,
- 2.Fındıkkıran sokak 1 numara,
- 3.Gerdanlık sokak 17 numara,
- 4.Tavasi Çeşme sokak 25,27 numara,
- 5.Tavasi Çeşme sokak 1 numara,
- 6.Tavasi Çeşme sokak 42,44,46,48,50,52 numara,
- 7.Fındıkkıran sokak 23,25 numara,
- 8.Kadırga Liman caddesi 38 numara,
- 9.Sarayıçi caddesi 12 numara.

4.2.3.1.Mülkiyet değişimlerinin
incelenmesi

Kumkapı bölgesinde incelenen binaların mülkiyet değişim-



leri şu şekildedir;

1.Telli Odaları sokak 37 numara, tapuda 720 ada, 22 parsel olarak görülmektedir. İlk sahibi T.C. vatandaşı bir Ermenidir. 1971 yılında el değiştirerek başka bir Ermeni'ye geçmiştir, halen mülkiyeti bu kişinin üzerindedir.

2.Fındıkkıran sokak 1 numara , tapuda 721 ada 11 parsel olarak belirlenmiştir. İlk sahibi T.C. vatandaşı bir Ermenidir. 1988 yılında başka bir Ermeni'ye satılmış, aynı yıl içinde bir Türk'e geçmiştir. Kısa süre içinde gözlenen bu el değiştirme büyük bir olasılıkla ilk sahibinin mirasçılarının yurt dışında olmasından ve satışı kolaylaştırmak amacı ile yapılmıştır.

3.Gerdanlık sokak 17 numara tapu kayıtlarında 725 numaralı ada 38 numaralı parselde görülmektedir. İlk sahibi Ermenidir, 1933 yılında Tasfiye Kanunu nedeni ile Hazineye devir olmuştur, 1934 yılında Hazineden T.C. vatandaşı bir Ermeni satın almış, 1988 yılında da bina hükmen Vakıflar'a devir olmuştur.

4.Tavası Çeşme sokak 25,27 numara, tapuda 725 ada 9,10 numaralı parsellerdedir. 2 5 numaralı binanın ilk sahibi yine T.C. vatandaşı Ermeni bir ailedir, ancak binanın pek çok hissedarı vardır, 1981 yılında yapıyı bir Türk satın almış-tır.

27 numaralı binanın ilk sahibi de T.C. vatandaşı bir Rum'dur. 1964 yılında bina çok hisseli olarak başka bir Rum aileye geçmiştir. 1983 yılında da 25 numarayı satın alan ki-



si burayı da satın almıştır.

5.Tavasi Çeşme sokak 1 numara, tapuda 725 ada, 22 parsel olarak görünmektedir., ilk sahibi diğer yapıları aksine Türk tür. 1955 yılında el değiştirmiş ve binayı bir Ermeni satın almıştır, 1962 yılında yine el değiştirerek başka bir Ermeni ye geçmiştir, halen yapı bu kişinin üzerindedir.

6.Tavasi Çeşme sokak 42,44,46,48,50,52 kapı numaralarına sahip yapı da kilisesinin vakıf mülkiyetindedir.

7.Fındıkkıran sokak 23,25 numara, tapuda 718 ada 10 numaralı parsel olarak kayıda geçmiştir. ilk sahibi Rum'dur, 1967 yılında binayı bir Ermeni satın almıştır ve halihazırda binanın mülkiyeti bu Ermeni'nin mirasçıları üzerindedir.

8.Kadırga Liman caddesi 38 numaralı yapı tapuda 178 adada belirlenmiştir, 1910 yılında binayı T.C. vatandaşı bir Ermeni yaptırmış, 1986 yılında da bir Türk satın almıştır, halihazırda mülkiyeti bu kişinin üzerinde görülmektedir.

9.Sarayıçi caddesi 15 numaralı yapı tapuda 165 adada görülmektedir. İlk sahibi bir Ermeni'dir. 1973 yılında da el değiştirmiş ve bir Türk satın almıştır.

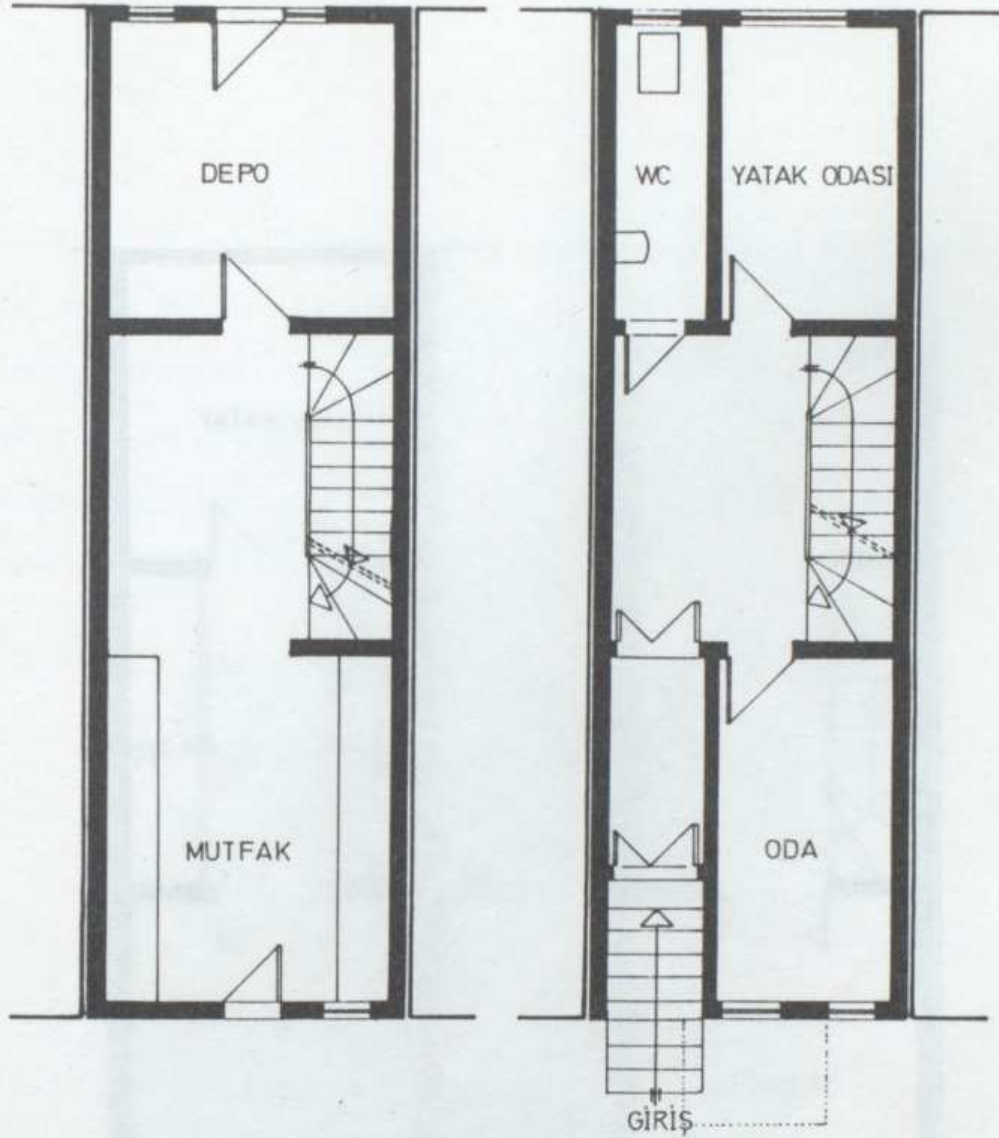
4.2.3.2.Kumkapı bölgesindeki binalarda
işlevsel değişimlerin
incelenmesi:



İlk örnek olan Telli odaları sokak 37 numaralı konut bir bodrum, zemin ve iki kattan oluşmaktadır. Tasarımı tek ailelik konut olarak yapılmıştır. Şu andaki kullanım durumuna göz atılacak olursa; bodrum kat bir ailenin kullanımına yönelik olarak adaptasyona uğramıştır. Bodrum katta daha önce evin mutfakı olarak kullanılan bölüm ve arkada yer alan depo düzenlenmiştir. Konut işlevi değişmemiş, ancak kapasite tek birimden üç birime çıkmış, hanede yaşayan insan sayısı fazlalaşmıştır.



rdanlık sok.No:17	Tavası çeşme sok. No:25	Muallim Naci cad. No:21,23,25	Muallim Naci cad. Vapur iskelesi No:1
İverişli değil	Elverişli değil	Onarım gerekli	Onarım gerekli
Birim	4 Birim	Zemin kat 1 birim 1.kat 1 birim 2.kat 1 birim	Zemin kat 3 birim 1.kat 1 birim 2.kat 2 birim
+2	Z+3	3	Z+2
onut	Konut	Zemin kat ticaret 1.ve2. kat konut	Zemin kat ticaret 1.ve2.kat işyeri
ığma	Yığma+ahşap karkas	Kagir-yığma	Kagir-yığma
rmeni şahıstan akıflara	Türk şahıs	Türk şahıs	Musevi şahıs
aile	Zemin 2 kişi 1.kat 4 kişi 2.kat 6 kişi	1.kat 2 kişi 2.kat 2 kişi	İş yeri
ar	3.kat 4 kişi Var	Yandan	Vapur iskelesi sokak ta
ehir şebekesi	Şehir şebekesi	Şehir şebekesi	Şehir şebekesi
ar	Var	Var	Var
eterli	Yeterli	Yeterli	Yeterli
onarım gerekli	Karanlık ve harap	Ahşap,onarım gerekli	Ahşap
lektrikle	Elektrikle	Sunî aydınlatma	Elektrikle
birim zemin birim 1ve2.kat	Her katta 1 aile	Ticaret birim Zemin 1.Konut birim 1.kat 2.Konut birim 2.kat	Zemin kat 3 birim ticaret 1.kat-2.kat 2 birim
k olarak yapılmış	W.C içinde	10 yıl önce değişti rilmiş yeterli değil	Tüm fonksiyonları yerine getirmekte
k olarak yapılmış	Yetersiz	Alaturka tuvalet klo zet konmuş ancak on rım gerekli	Banyo kullanılmıyor alaturka tuvalet klo zet var
ofada	Mutfakta	Banyoda	Çamaşır yıkanmıyor
ok	Yok	Yok	Yok
ar	Var	Var	Var
ok	Yok	Yok,sobalı	Yok,sobalı
ok	Yok	Yok	Yok
ok	Komürlük		Depo olarak kullanı lıyor
ızla	Fazla	1	İşyeri
2 aile	4 aile	Her katta 1 aile	Yok
ar	Var	Var	
ar	Var	Var	Var

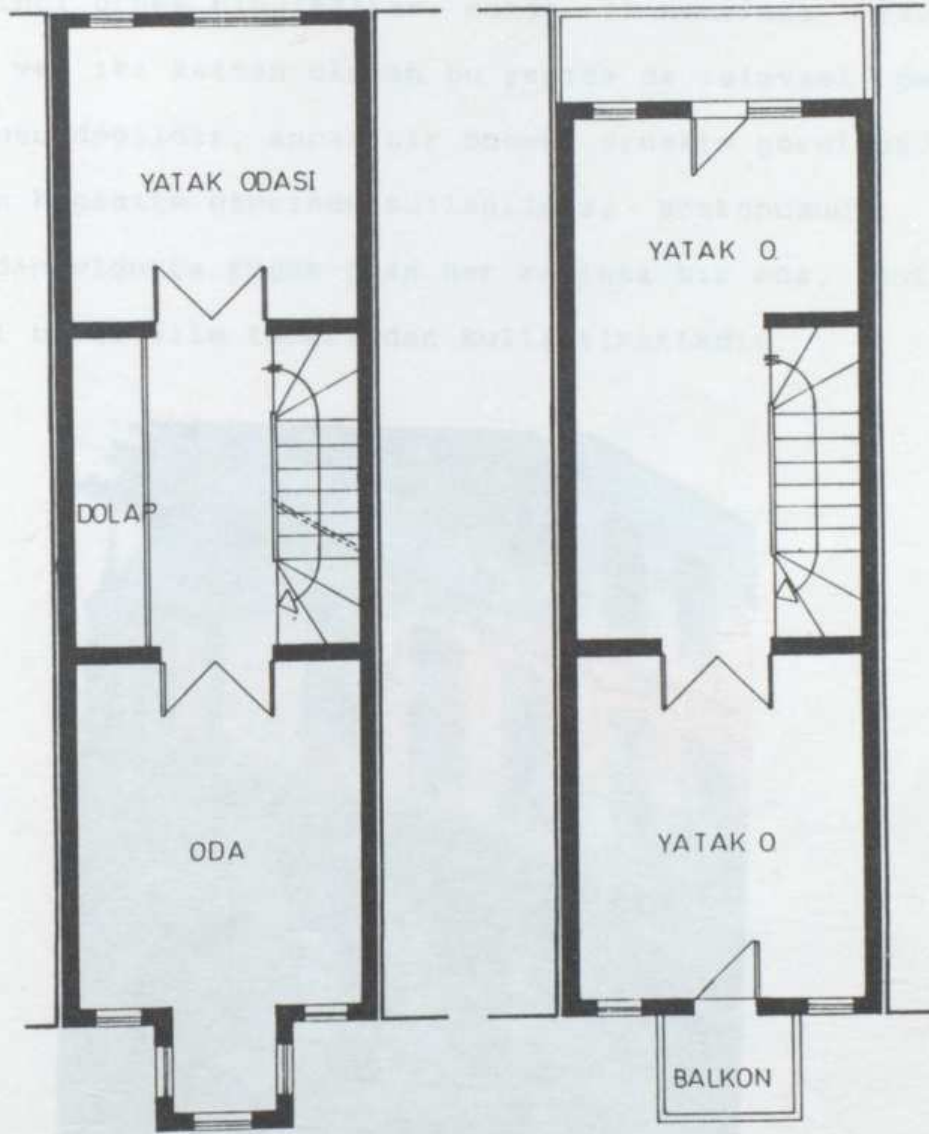


TELLİ ODALAR SOKAK

Bodrum ve zemin kat planları
Ölçek: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.



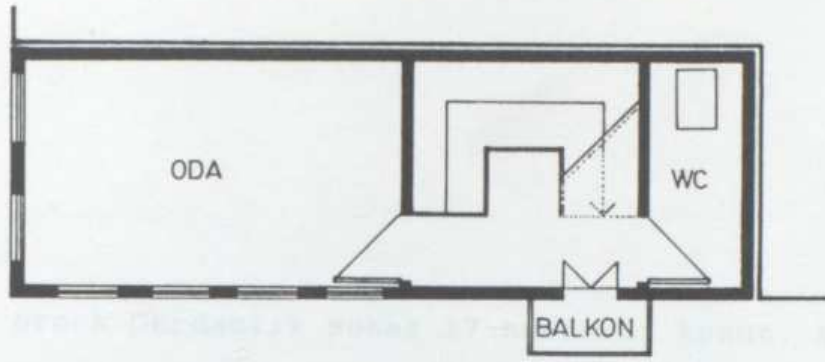


Birinci ve ikinci kat planları
Ölçek: 1/100

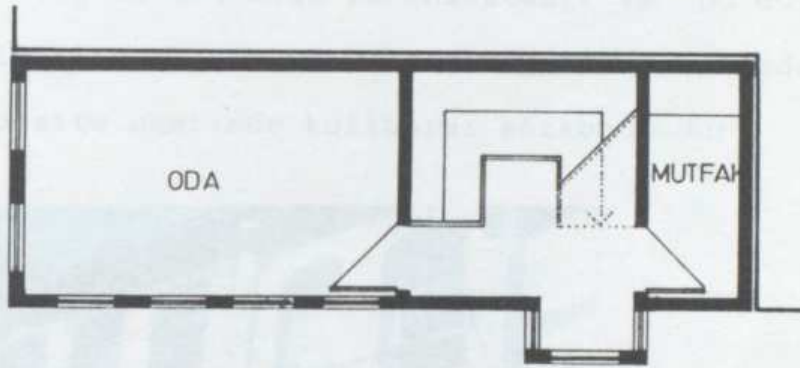


ikinci örnek Fındıkkıran sokak 1 numaralı yapıdır, zemin ve iki kattan oluşan bu yapıda da işlevsel değişim söz konusu değildir, ancak bir önceki örnekte görüldüğü gibi binanın kapasite üzerinde kullanılması söz konusudur. Alan açısından oldukça küçük olan her kattaki bir oda, mutfak ve wc nişi birer aile tarafından kullanılmaktadır.

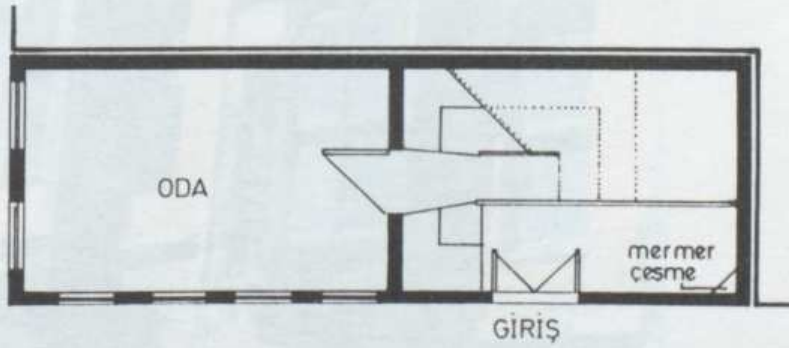




İkinci kat planı
Ölçek: 1/100



Birinci kat planı
Ölçek: 1/100



FINDIKKIRAN SOKAK

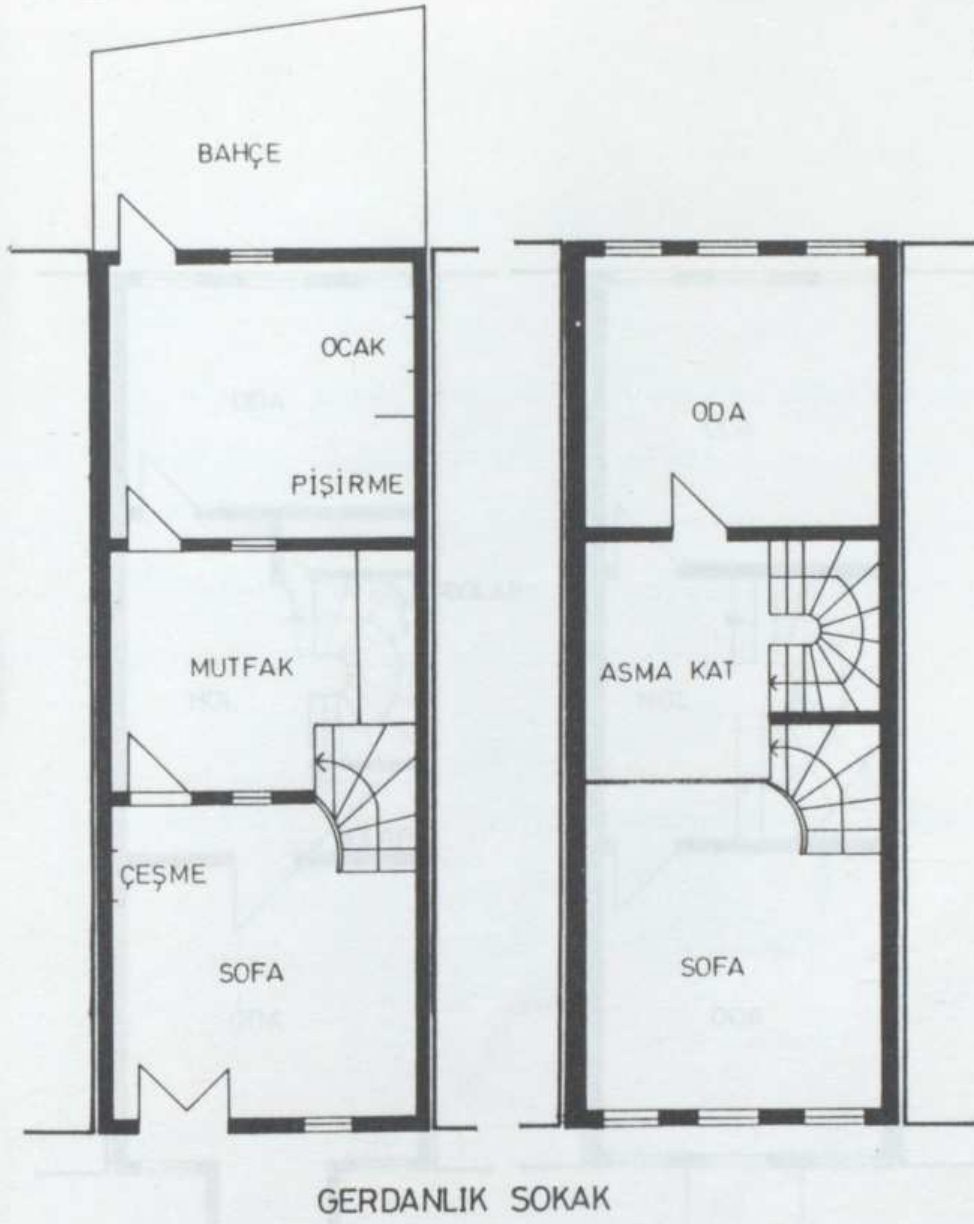
Zemin kat planı
Ölçek: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.



Uçuncü örnek Gerdanlık sokak 17 numaralı konut, son derece özgün bir mimariye sahiptir. Yapı bir zemin, bir asma ve iki kattan oluşmaktadır. Tek ailenin yaşamına göre planlanan bu binada da iki aile barınmaktadır ve bu düzene göre ekler yapılmıştır. İşlevsel değişim gözlenmemektedir, ancak binanın kapasite üzerinde kullanımı söz konusudur.





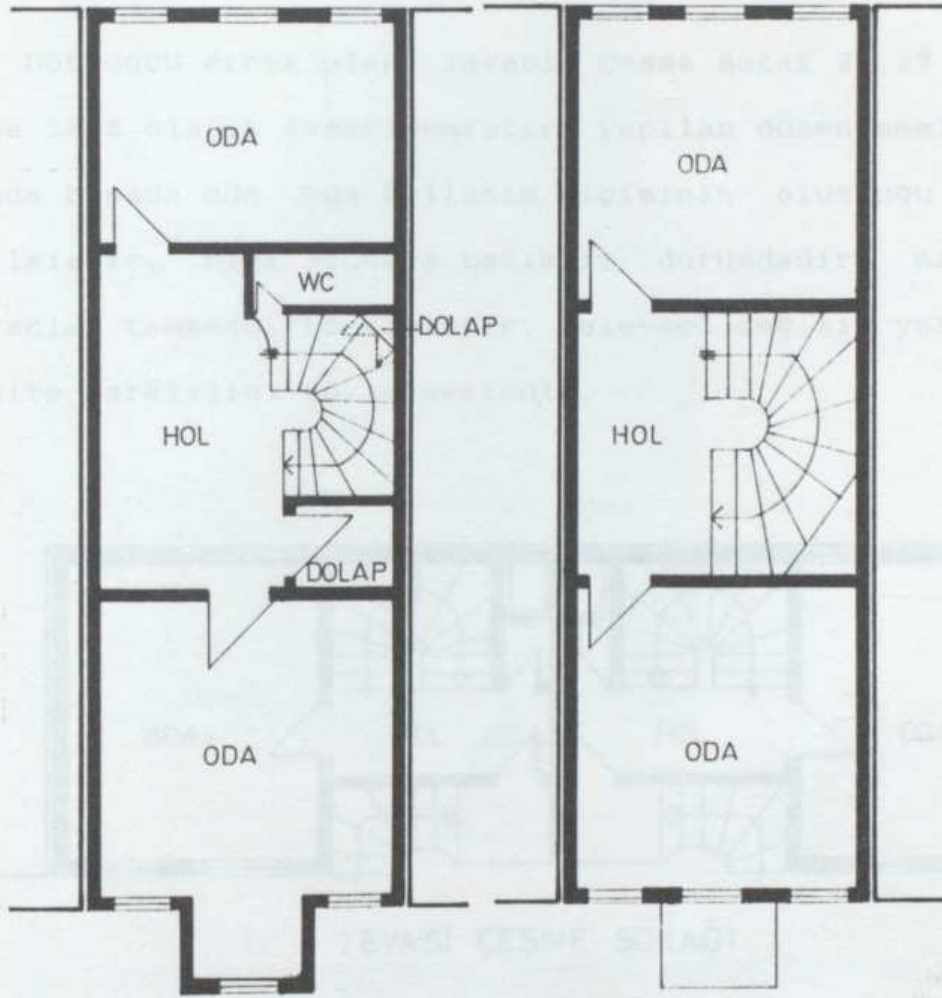
Zemin Kat Planı

1. Kat Planı

Ö: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.





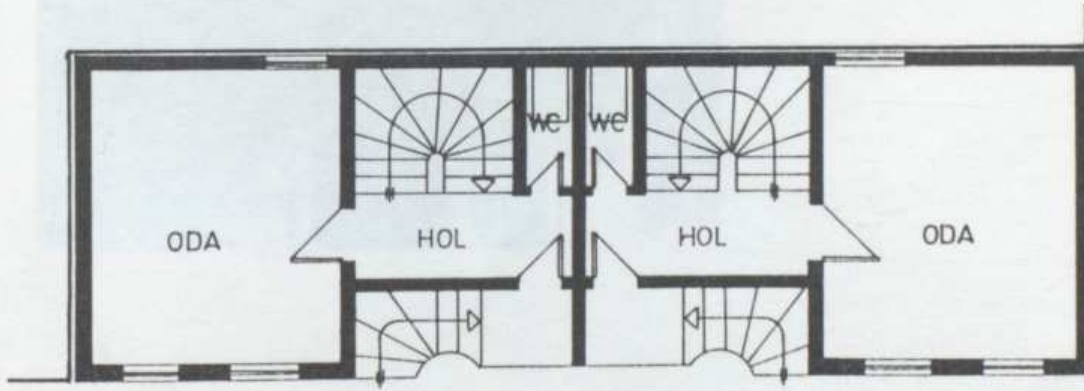
1. Kat Planı

2. Kat Planı

Ö: 1/100

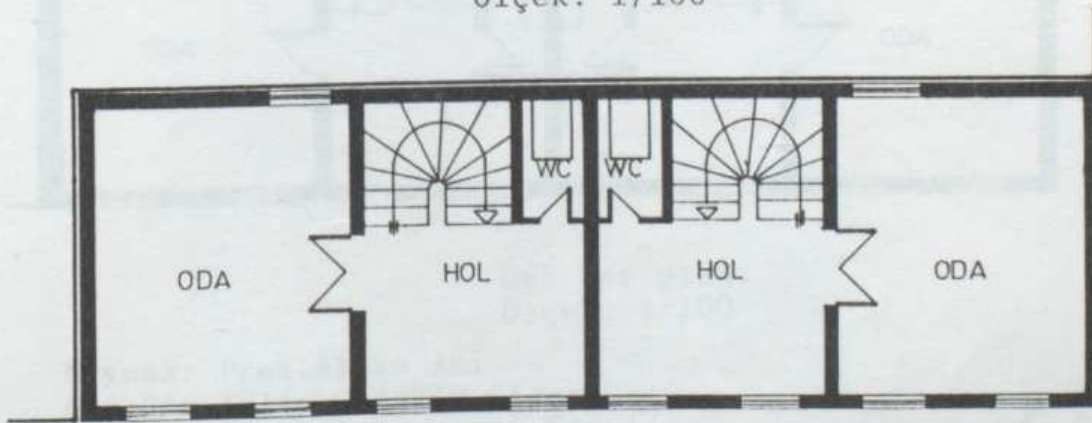


Dördüncü örnek olan Tavasi Çeşme sokak 25,27 numaralı bina ikiz olarak tasarlanmıştır, yapılan düzenlemeler sonunda binada oda oda kullanım biçiminin olduğu tespit edilmiştir. Bina oldukça bakımsız durumdadır, hatta bazı mekanlar tamamen boşalmıştır. İşlevsel değişim yoktur, kapasite farklılığı gözlenmektedir.



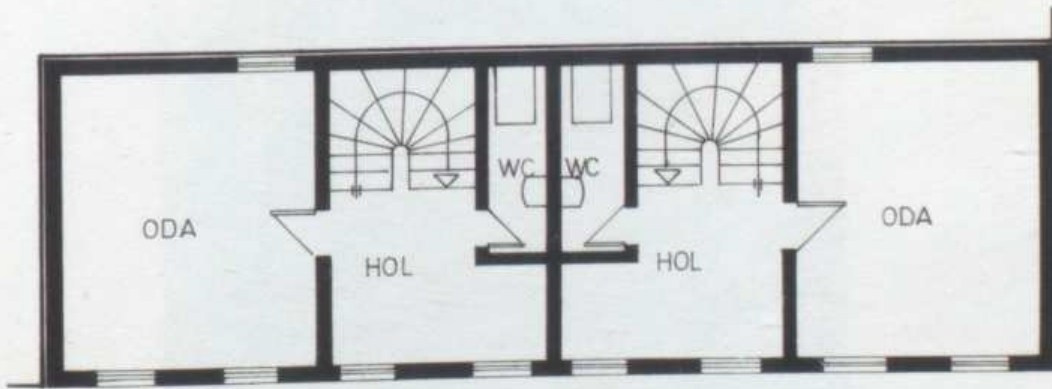
TEVASİ ÇEŞME SOKAĞI

Zemin kat planı
Ölçek: 1/100



Birinci kat planı
Ölçek: 1/100



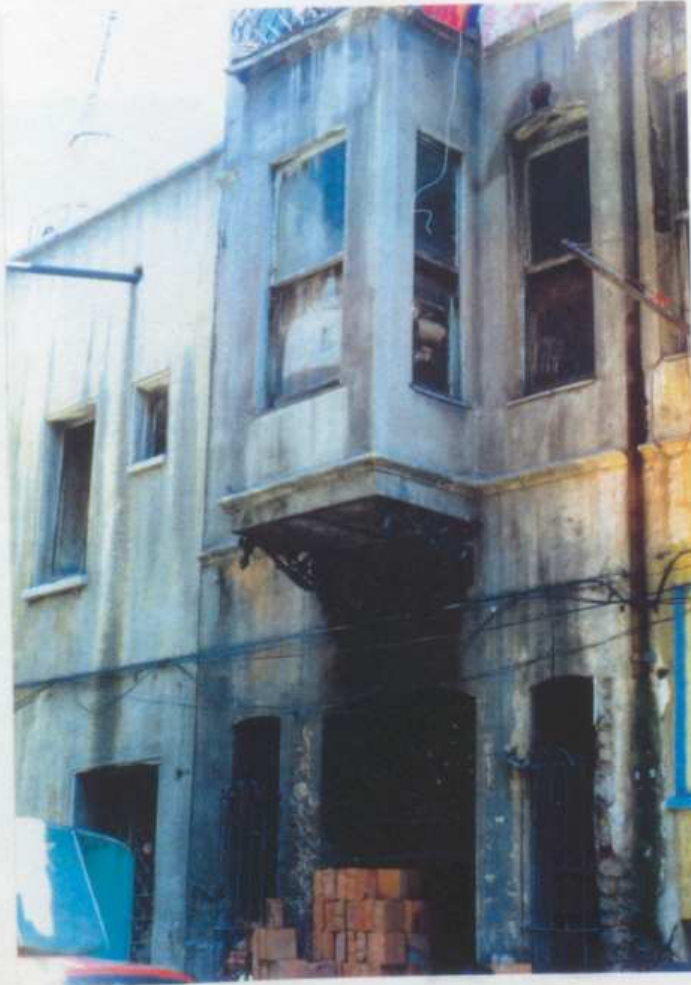


Üst kat planı
Ölçek: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.



Beşinci örnek Tavasi Çeşme sokak 1 numaralı yapı, halihazırda içinde insan yaşamasına elverişli sağlık koşullarını yitirmiş olmasından dolayı boştur. Ulaşım açısından ana caddeye yakın olması ve bu arterdeki ticaret yoğunluğunun baskısı sonucunda işlevsel değişim tüm bina ölçeğinde kendini göstermiş ve bina depo haline dönüşmüştür.

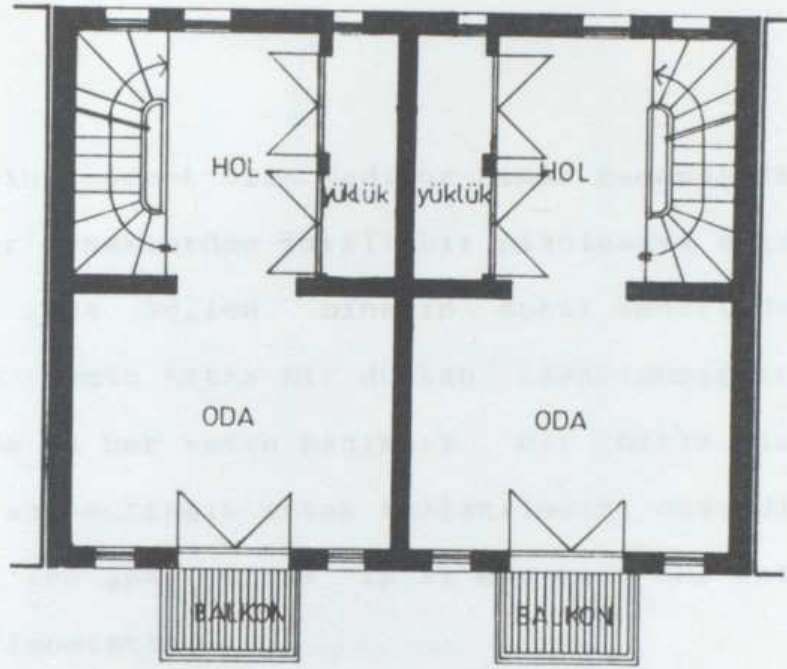


Altıncı örnek olarak incelenen Tavasi Çesme sokak 42,44, 46,48,50,52 kapı numaralarına sahip sıra konutlar kilisenin bahçe duvarına bitişiktir ve kilisenin vakıf mülkiyetindedir. Yapıda işlevsel değişim söz konusu değildir, ancak bölgedeki genel değişim (birden fazla ailenin aynı konutta birarada yaşaması) bu binaları da etkilemiş ve binalarda yeni iç mekan organizasyonlarıyla farklı düzenlemeler yapılmıştır.

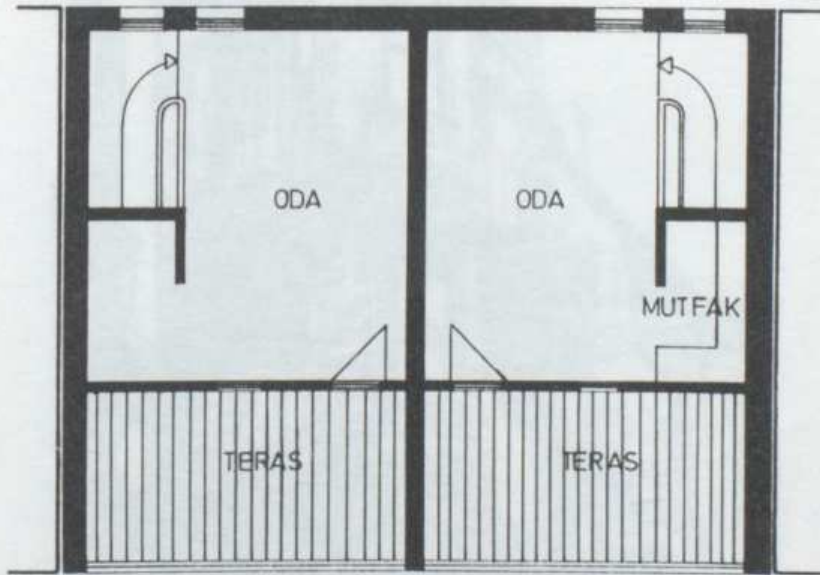


Yedinci örnek olan Fındıkkıran sokak 23,25 numaralı ikiz binalarda da işlevsel değişim belirlenmemiştir, ancak yine birden fazla ailenin birarada yaşaması olayı bu bina için de geçerlidir. Bina oldukça harap ve sıhhiliğini kaybetmiş gözükmektedir.





Birinci kat planı
Ölçek: 1/100



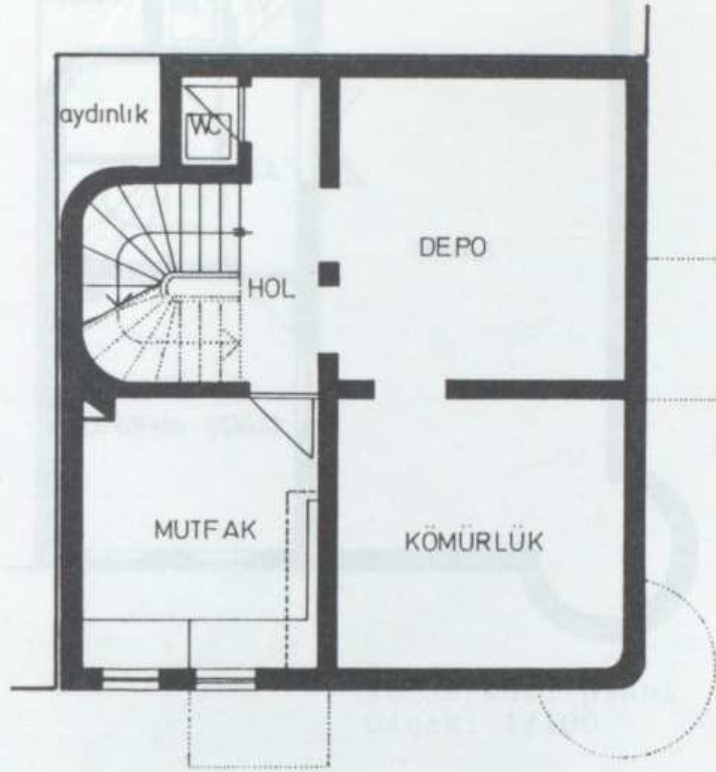
Üst kat planı
Ölçek: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

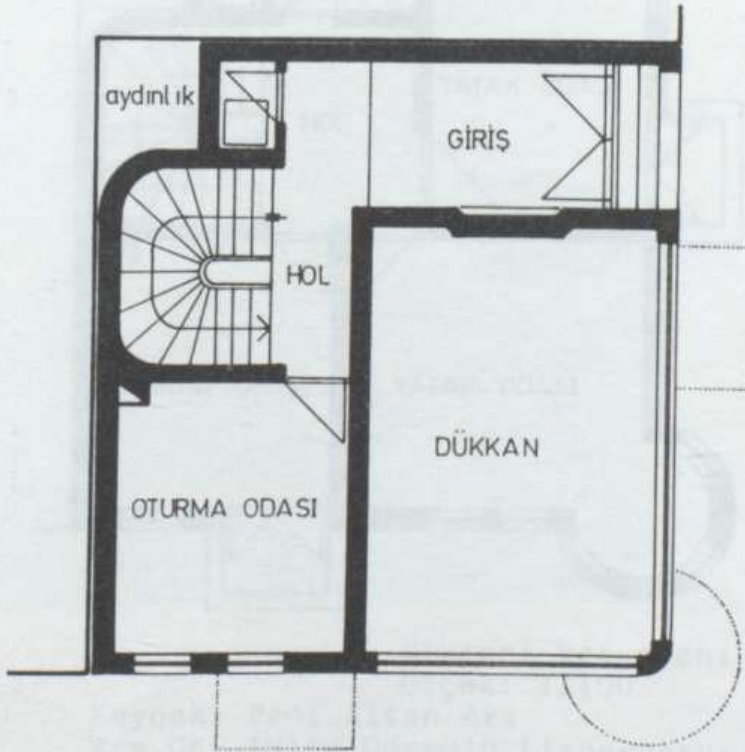


Sekizinci örnek olan Kadirga Liman caddesi 38 numaralı yapı diğer örneklerden farklı bir planlamaya sahiptir. 1910 yılında inşa edilen binanın sokak kenarında bulunması nedeniyle zemin katta bir dükkan tasarlanmıştır. Planlama aşamasında da her katın bağımsız bir birim olacağı, bodrumdaki ana mutfakın ortak kullanılacağı düşünülmüştür. Halihazırda ise ana mutfak iptal edilerek her kata küçük bir mutfak eklenmiştir.





Bodrum kat planı
Ölçek: 1/100

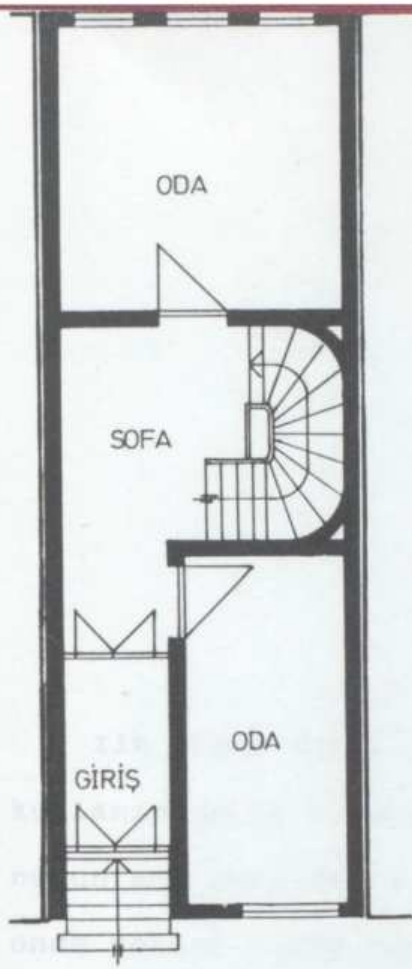


Zemin kat planı
Ölçek: 1/100

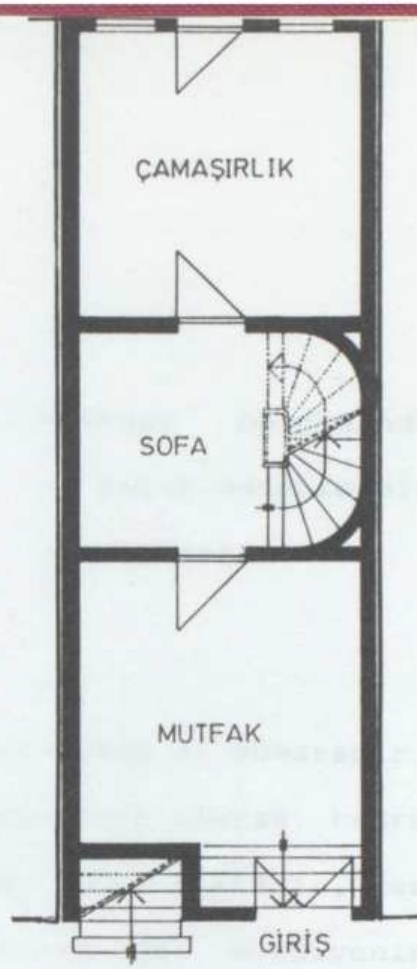


Dokuzuncu örnek olan Sarayıçi caddesi 7 numaralı yapı da da kısmi işlevsel değişim belirlenmiştir. Bodrum kat boşaltılarak imalathaneye çevrilmiş, üst katlarda da yine çok ailelik yaşama uygun düzenlemeler yapılarak kapasite arttırımı sağlanmıştır.

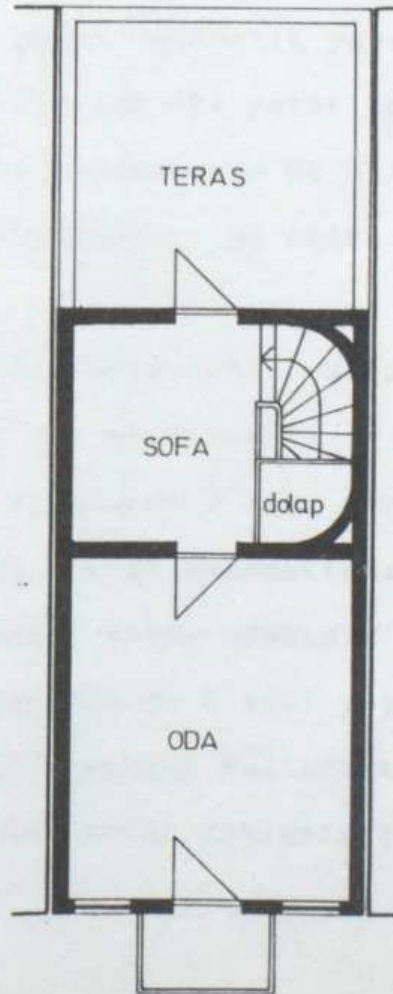
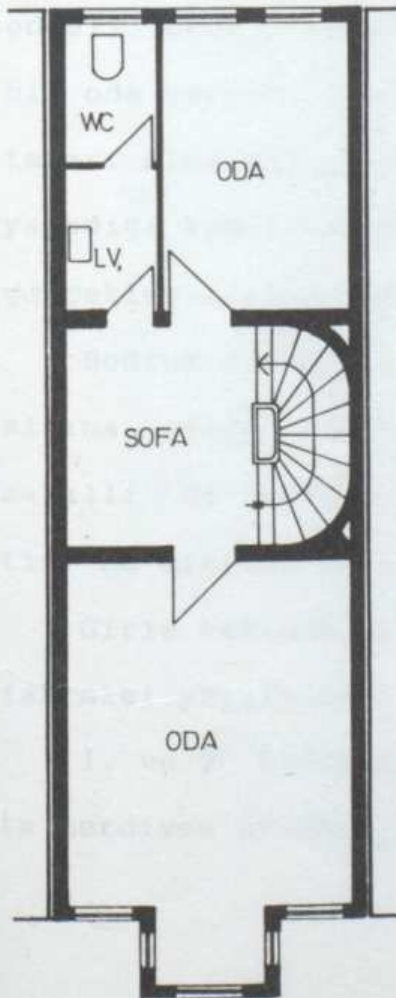




SARAY İÇİ CADDESİ



Bodrum ve birinci
kat planları
Ölçek: 1/6100



Birinci ve ikinci
kat planları
Ölçek: 1/100



4.2.3.3.Kumkapı bölgesinde binalarda
iç mekan düzenlemelerinin
incelenmesi

İlk örnek Telli odaları sokak 37 numaradır. Yapının ilk kullanım şekli kısaca özetlenecek olursa, bodrum katta konutun ana mutfak ve deposu bulunmaktadır, zemin katta ise önde sokağa bakan bir gündelik oda, merdivenin açıldığı bir hol, arkada da wc ve küçük bir hol yer almaktadır. Orta katta merdivenin karşısında bir yüklük, arkada bir yatak odası, önde yine sokağa bakan gündelik yaşamın sürdüğü bir oda vardır, en üst katta ise iki yatak odası bulunmaktadır. Bina daha sonra bazı eklemelerle üç ailenin birarada yaşadığı konut biçimine sokulmuştur, bu eklemeler şu şekilde gerçekleştirilmiştir;

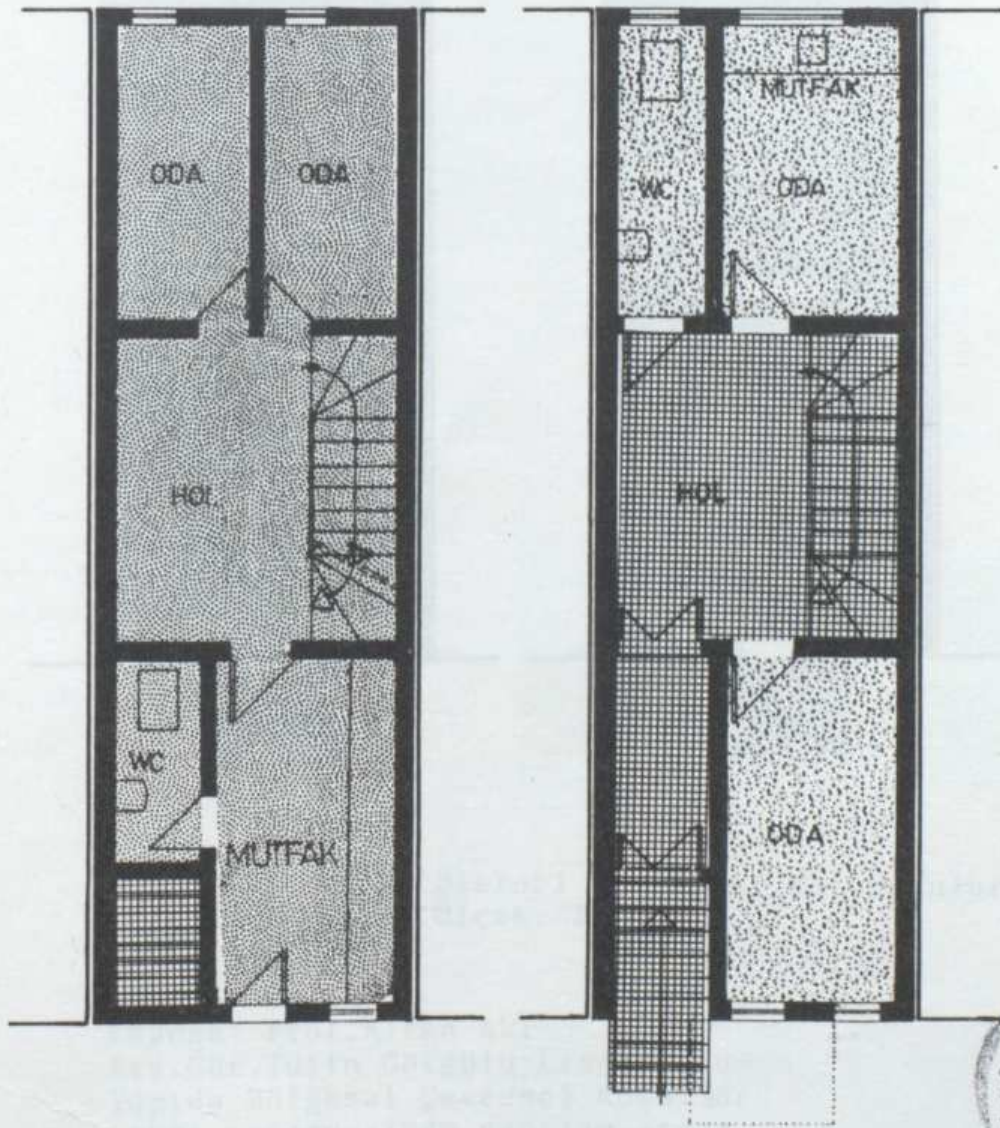
Bodrum kattaki ana mutfak bölünerek, giriş merdiveninin altına gelen kısma bir wc eklenmiştir, arkadaki depo mahalli de ortadan ikiye ayrılarak 2 ayrı oda elde edilmiştir. Bu birimde halihazırda 6 kişi yaşamaktadır.

Giriş katında ise arkadaki yatak odasının içine bir mutfak nişi yapılmıştır. Bu birimde de 6 kişi yaşamaktadır.

1. ve 2. katları ise evin sahibi kullanmaktadır. 1. katta merdiven holünün karşısına gelen yüklükte bir mutfak nişi

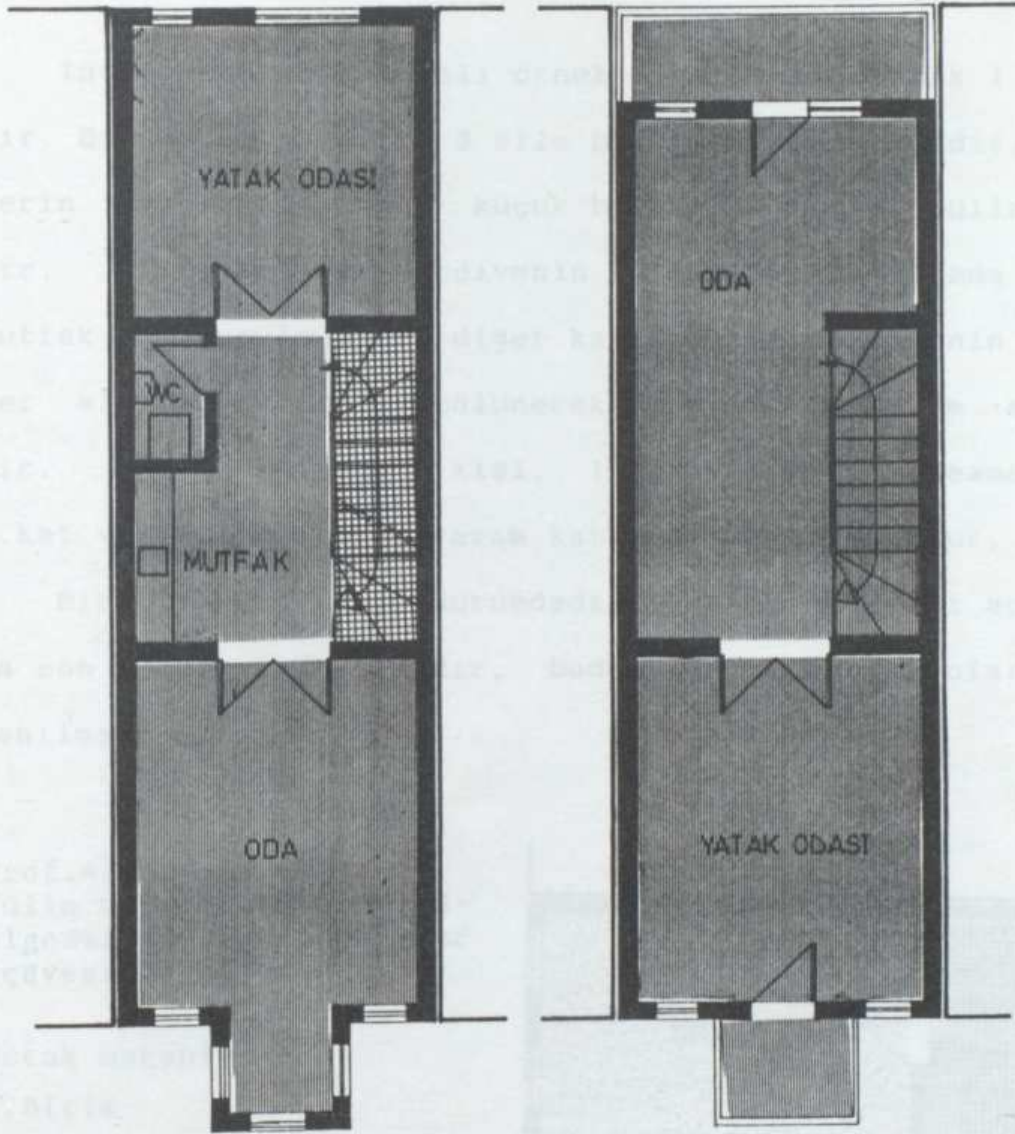


oluşturularak, mutfak kullanımı gerçekleştirilmiştir. Ancak wc, banyo kullanımlarında zemin kattakinden faydalanılmaktadır. Bu birimde de iki kişi yaşamaktadır.



TELLİ ODALAR SOKAK

Bodrum ve zemin kat planları
Ölçek: 1/100



Birinci ve ikinci kat planları
Ölçek: 1/100

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

-  Ortak mekanlar
-  1. Birim
-  2. Birim
-  3. Birim
-  4. Birim

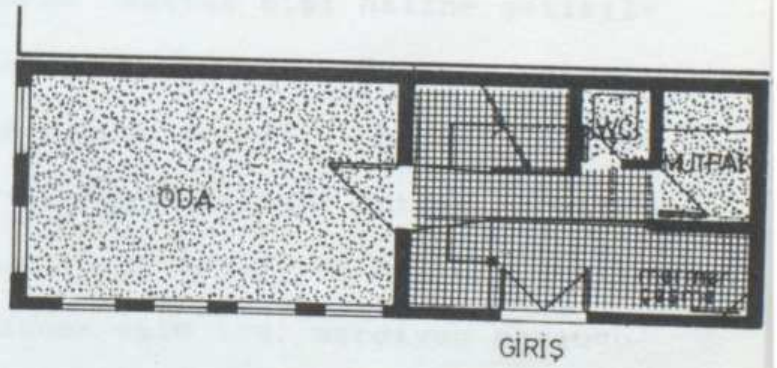


İncelenen iki numaralı örnek Fındıkkıran sokak 1 numara-
dır. Binada halihazırda 3 aile birarada yaşamaktadır, aile-
lerin herbiri bir oda, küçük bir wc ve mutfak kullanmakta-
dır, giriş katında merdivenin altına gelen kısımda wc ve
mutfak oluşturulmuştur, diğer katlarda da merdivenin yanında
yer alan küçük odalar bölünerek wc ve mutfak elde edilmiş-
tir. Giriş katında 5 kişi, 1.katta 3 kişi yaşamaktadır,
2.kat ve terasa açılan yarım kat halihazırda boştur.

Bina oldukça harap durumdadır, yaşam kalitesi açısından
da son derece sağlıksızdır, bodrum kat kömürlük olarak kul-
lanılmaktadır.

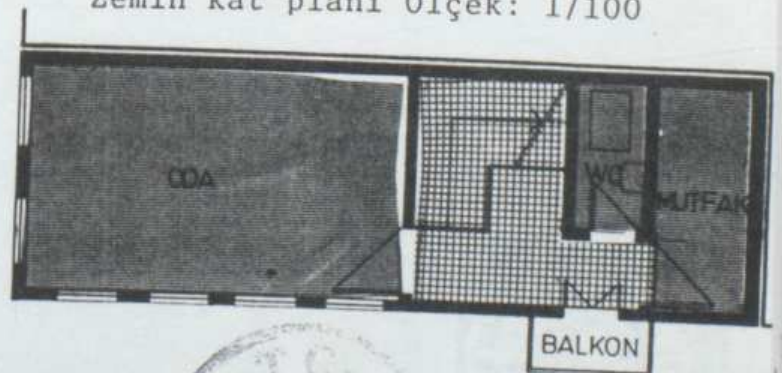
Yayın: Prof.Altan Akı
İrş.Gör.Tülin Görgülü Lisansüstü-
apıda Bölgesel Çevresel Koşullar
ersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

-  Ortak mekanlar
-  1.Birim
-  2.Birim
-  3.Birim
-  4.Birim



FINDIKKIRAN SOKAK

Zemin kat planı Ölçek: 1/100



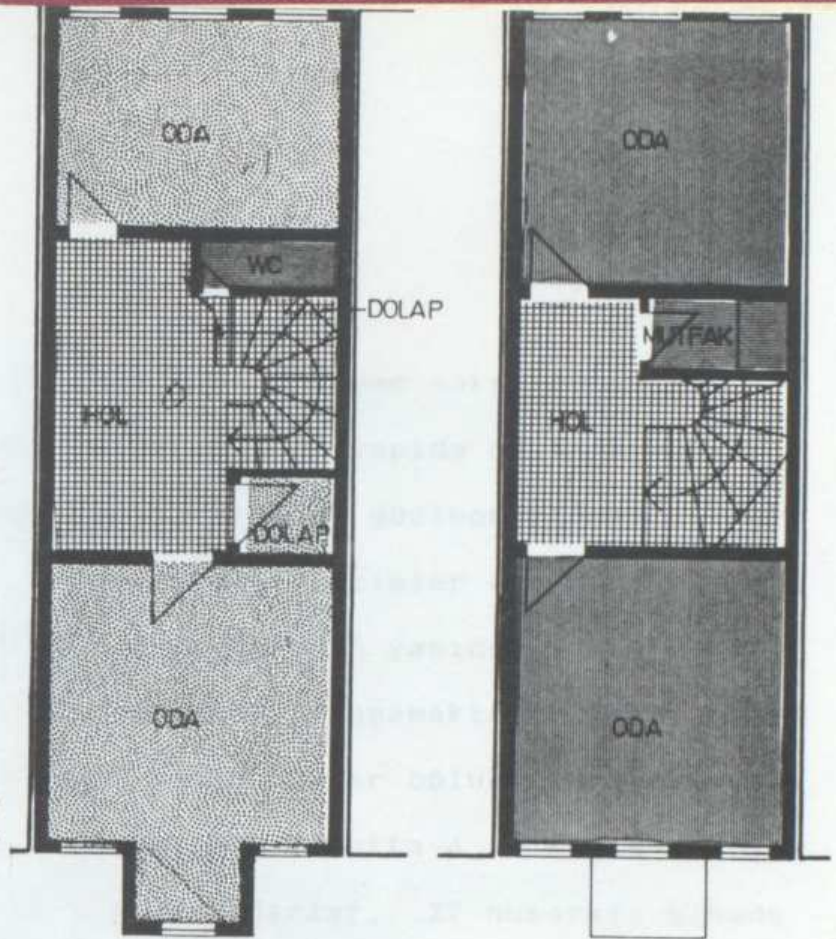
Bodrum kat planı
Ölçek: 1/100

İncelenen üçüncü örnek Gerdanlık sokak 17 numaradır. Son derece özgün yapıda olan bu bina, sağlık kalitesini yitirmiş ve harap durumdadır, yine binada tek ailelik konuttan çok ailelik yaşama geçiş söz konusudur. Tasarıma göre, zemin kat bahçeye açılan mutfak mahalli ve içinde bir çeşme bulunan sofadan oluşmaktadır, galeri katında da bir oda bulunmakta, diğer katlarda da önde ve arkada olmak üzere 2 oda yer almaktadır.

Halihazırda konutu iki aile paylaşmaktadır, galeri katındaki odayı ve 1.kattaki 2 odayı 5 kişilik bir aile kullanmaktadır, galeri katında merdivenin karşısına gelen bölüme küçük bir tezgah yapılarak mutfak nişi haline getirilmiştir ve orta katı kullanan aile alt kat mutfağının yeterli sağlık koşullarını kaybetmesinden dolayı, burayı mutfak olarak kullanmaktadır, ayrıca zemin kattaki mutfak mahallinin içerisine bir bölüm yapılarak burayı wc haline getirmişlerdir. En üst katı kullanan aile ise, merdiven boşluğunun üzerine ek yaparak burayı küçük bir mutfak haline dönmüştür.



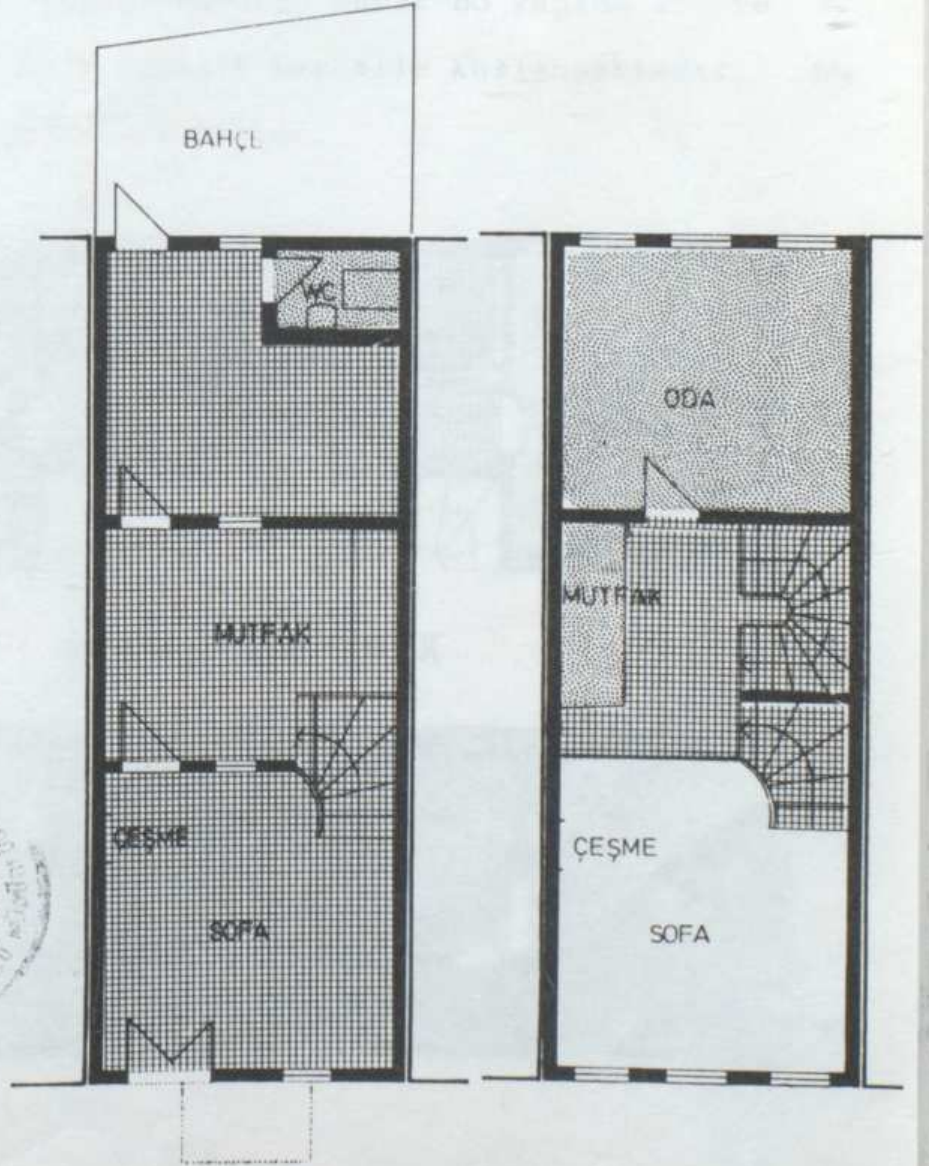
Birinci ve ikinci
kat planları
Ölçek: 1/100



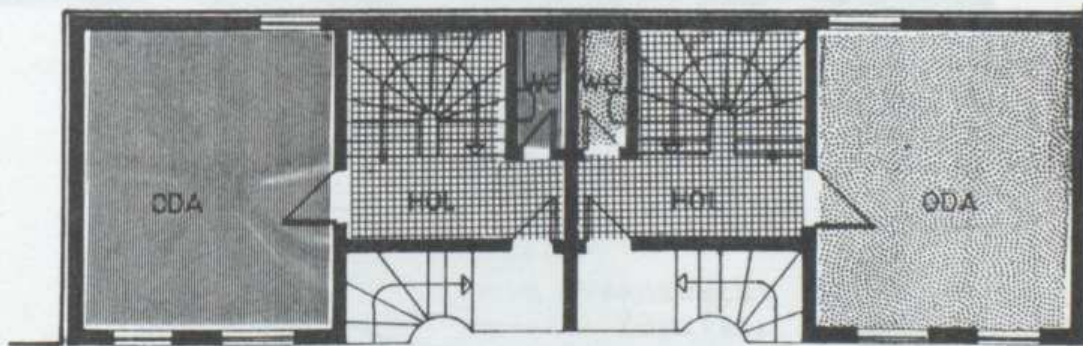
Yanık: Prof. Altan Akı
Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
pıda Bölgesel Çevresel Koşullar
esi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

- Ortak mekanlar
- 1. Birim
- 2. Birim
- 3. Birim
- 4. Birim

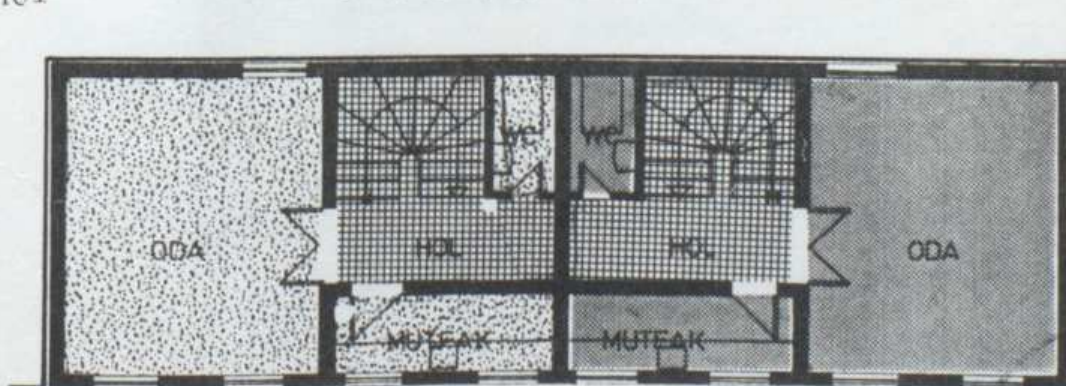
Zemin ve asma
kat planları
Ölçek: 1/100



İncelenen dördüncü örnek Tavasi Çeşme sokak 25,27 numaradır. İkiz bina olarak tasarlanan bu yapıda da bina kalitesinin minimum seviyeye indiği kolayca gözlenmektedir. Her iki yapıda da katlar birer ailelik birimler biçimine dönüşmüştür, zemin katta 1 oda ve merdivenin yanındaki wc bölümünü 1 aile kullanmakta, burada 2 kişi yaşamaktadır, üst katlarda merdivenin karşısına gelen odalar bölünerek içlerine mutfaklar eklenmiştir. bu şekilde 1.katta 4, 2.katta 6, 3. katta 4 kişilik aileler yaşamaktadırlar, 27 numaralı binada da aynı düzenleme söz konusudur, ancak bu yapıda 2. ve 3. katları ortak olarak 7 kişilik bir aile kullanmaktadır, bu binanın zemin ve 1.katları boştur.

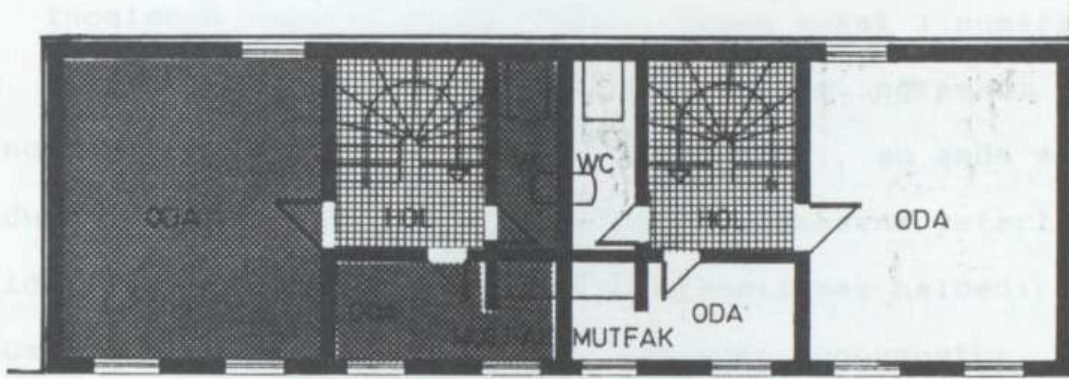


TAVASI ÇEŞME SOKAK

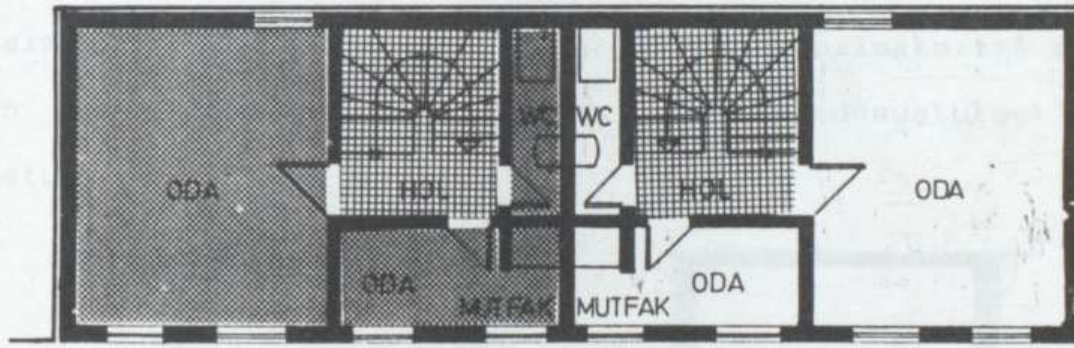


zemin ve birinci
kat planları
ölçek: 1/100





İkinci kat planı Ölçek: 1/100



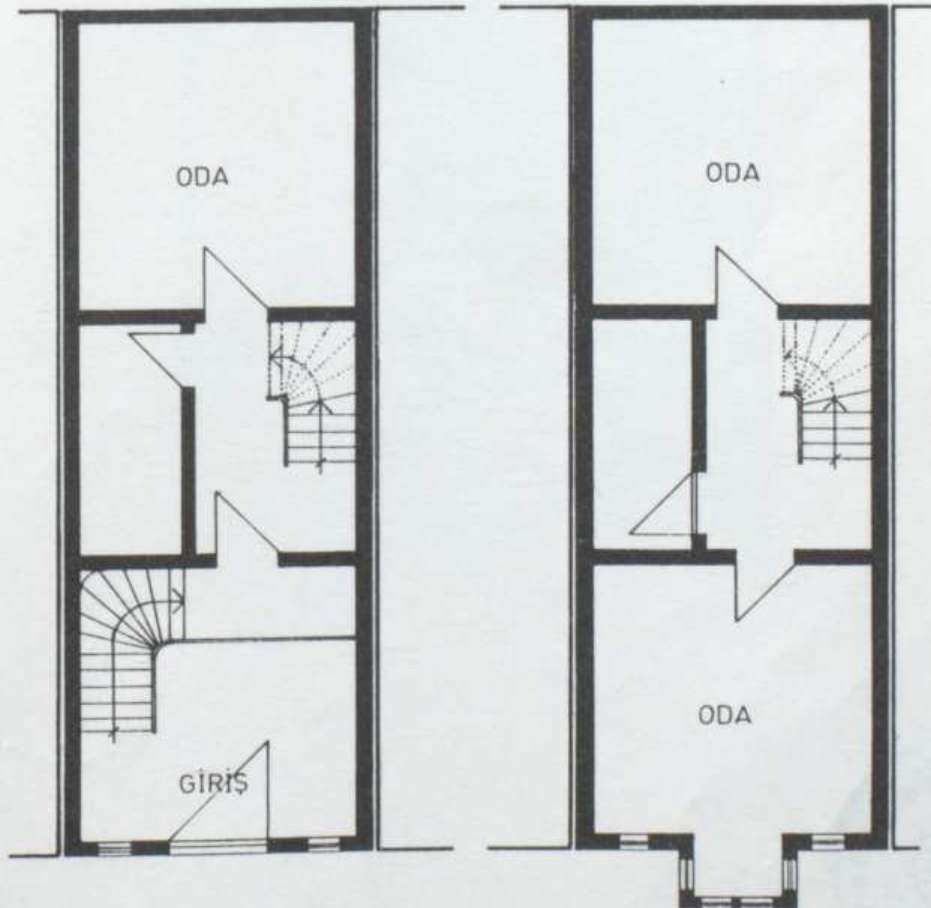
Üçüncü kat planı Ölçek: 1/100

Kaynak: Prof.Altan Akı
Arş.Gör.Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

-  Ortak mekanlar
-  1.Birim
-  2.Birim
-  3.Birim
-  4.Birim



İncelenen beşinci örnek Tavasi Çeşme sokak 1 numaradır. Bu örnekte binanın tümünden işlevsel değişime uğraması söz konusudur. Bina oldukça harap durumdadır, şu anda sahip olduğu sağlık koşulları içinde insan yaşamasına yeterli değildir. Banyo ve mutfak mekanları kullanılamaz haldedir. Şu anda tüm bina inşaat malzemeleri deposuna dönmüştür. Bina- nın ana caddeye çok yakın olması ve bu cadde boyunca haliha- zırda varolan ticaret bandının bu sokağa yansımaları işlev de-ğişimini hızlandırmıştır. Hiçbir onarım yapılmaksızın bina- dan rant elde etmenin en kolay yolu depoya dönüştürmek ol- mustur.



Zemin ve
birinci kat
planları
Ölçek: 1/100

TAVASI ÇEŞME SOKAĞI



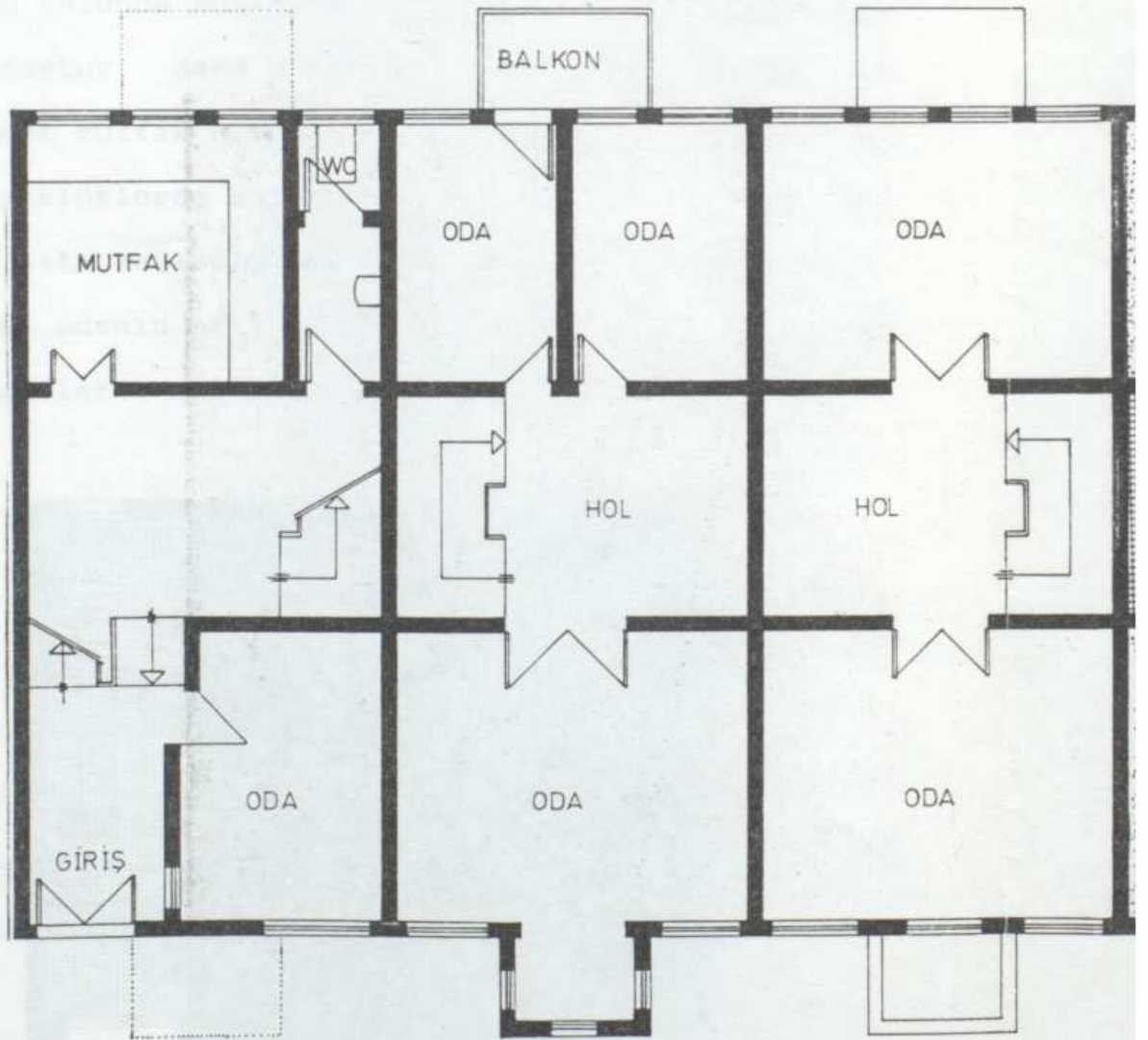
İncelenen altıncı örnek Tavasi Çeşme sokak 42,44,46,48, 50,52 numaralardır. 6 tane farklı girişi olan ancak aynı çatı altında toplanan bu yapı arkadaki Ermeni kilisesinin vakfıdır. Bu vakıf binasında da değişen koşullara uygun olarak her birim oda oda kiraya verilmiştir. Bu düzenlemeyi gerçekleştirmek için de varolan büyük mutfakların içerisine küçük wc'ler eklenmiş, merdiven hollerine tezgahlar konularak mutfak nişleri haline getirilmiş, diğer örneklerde de rastladığımız gibi yüklük mahallerinde wc'ler oluşturularak binada barınan insan kapasitelerine cevap verecek hale getirilmeye çalışılmıştır.



ZEMİN KAT

BİRİNCİ KAT

İKİNCİ KAT



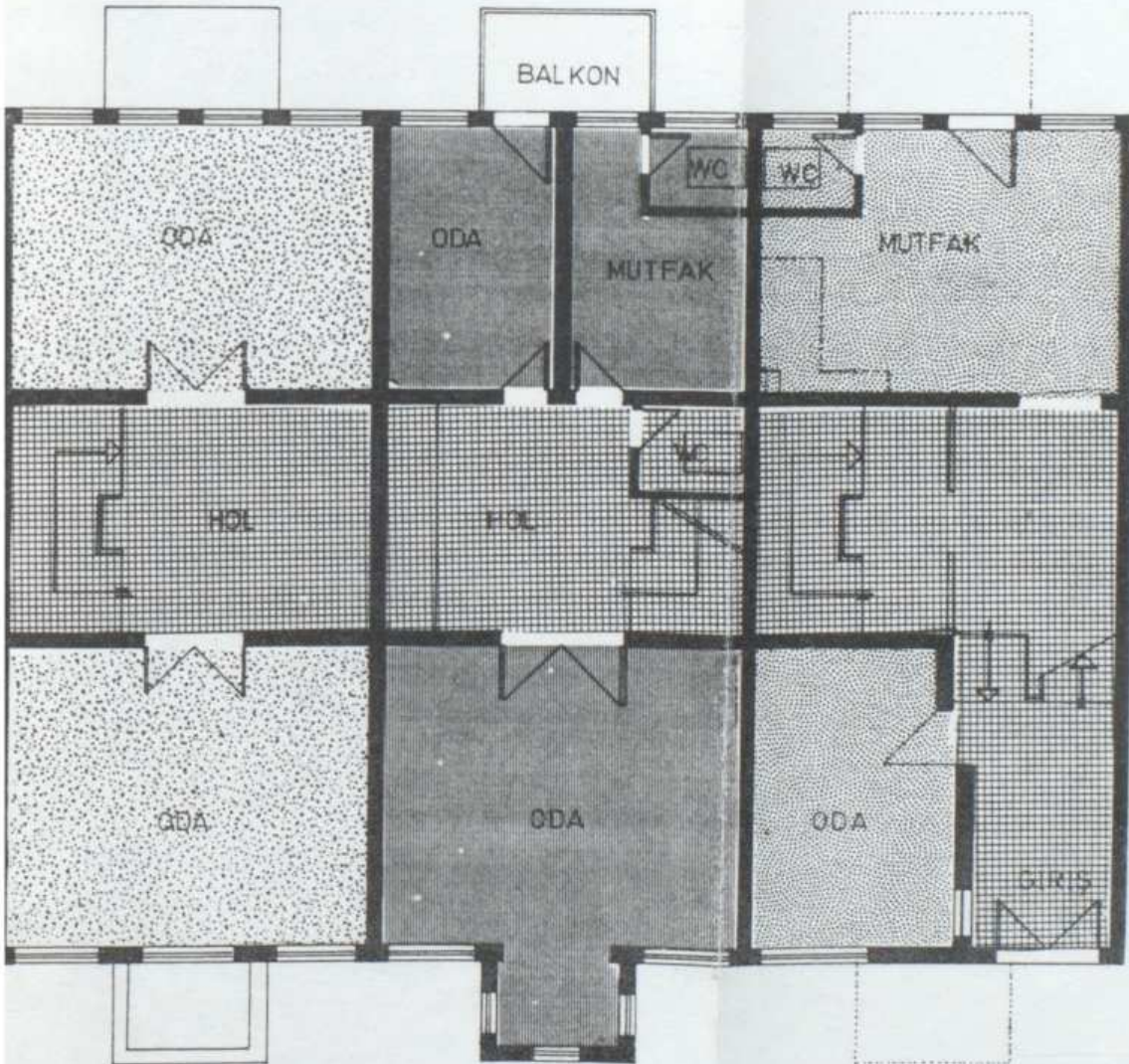
TAVASİ ÇEŞME S

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

İKİNCİ KAT

BİRİNCİ KAT
YENİ

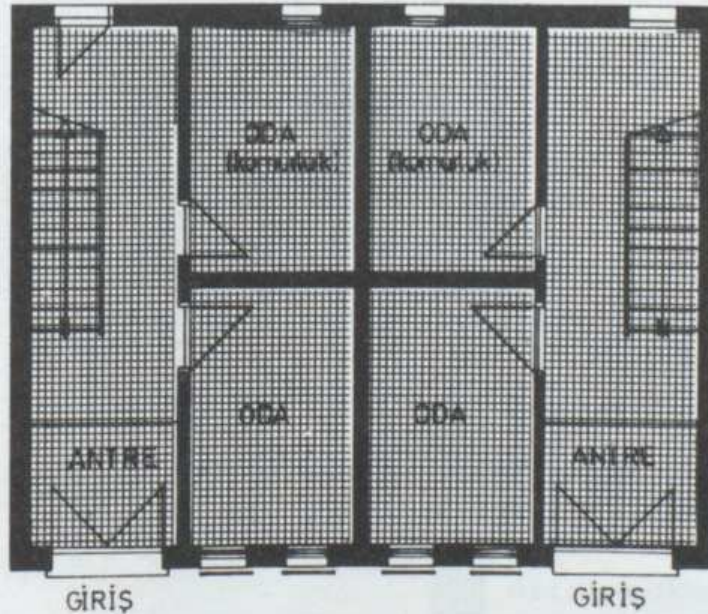
ZEMİN KAT



SOKAĞI



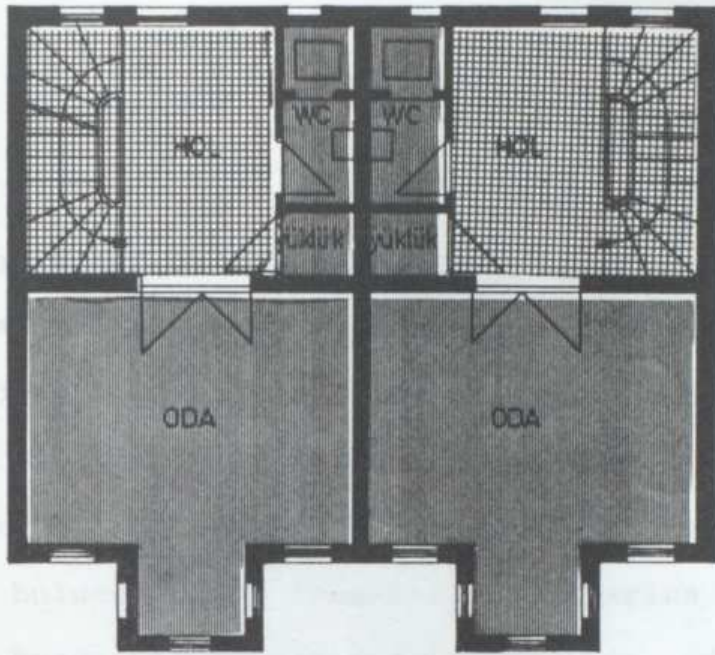
İncelenen yedinci örnek Fındıkkıran sokak 23,25 numaradır. İkiz olarak tasarlanmış bu binalar da oldukça harap durumdadırlar. Daha önceki örneklerde de olduğu gibi çok ailelik yaşantıya uydurulmaya çalışılan bu yapılarda zemin katlardaki ön odalar kömürlük olarak kullanılmaktadır. 1. katta merdiven holünde bulunan yüklüklerde wc ve lavabo hacmi oluşturulmuştur, daha sonra da bu mahallerin önüne bir tezgah yapılarak mutfak nişleri elde edilmiştir. Aynı şekilde 2.kattaki yüklüklerde wc ve lavabo mahalleri vardır, ancak bu katlar çatı katı ile birlikte kullanıldığı için birimin mutfak nişi odanın arka tarafına yapılmıştır, soldakininde ise teras kapatılarak mutfak haline dönüştürülmüştür.



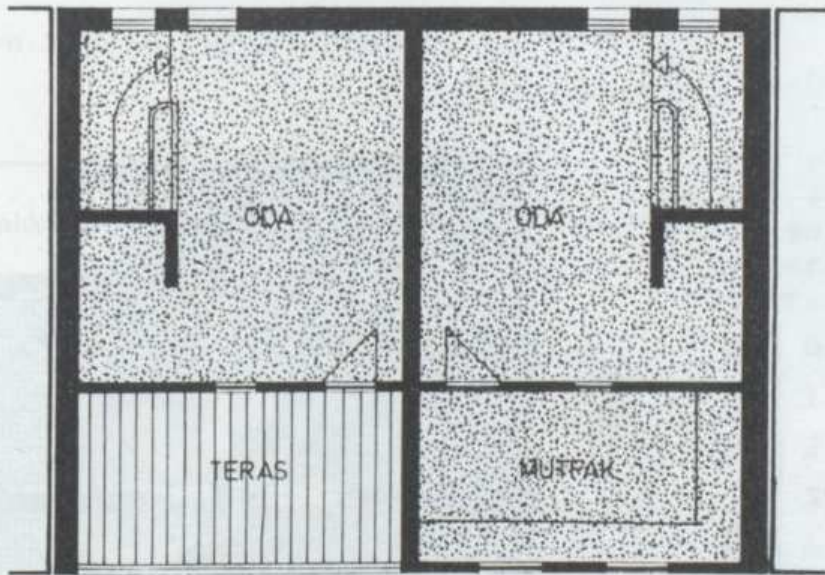
FINDIKKIRAN SOKAK

Zemin kat planı
Ölçek: 1/100





Birinci kat planı
Ölçek: 1/100



İkinci kat planı

Kaynak: Prof. Altan Akı
Arş. Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araş-
tırmalar.

-  Ortak mekanlar
-  1. Birim
-  2. Birim
-  3. Birim
-  4. Birim

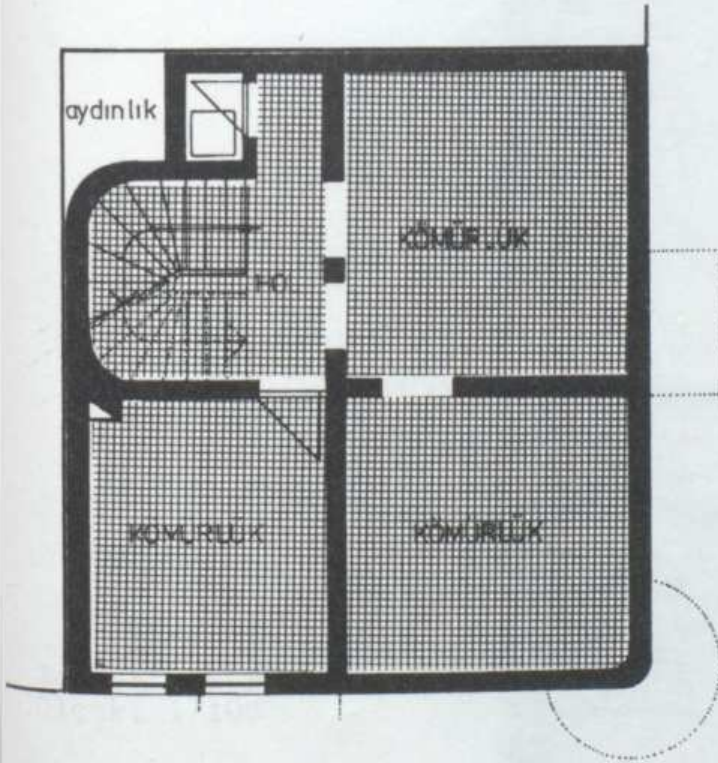


Sekizinci örnek Kadirga Liman caddesi 38 numaradır. Bu yapıda planlama aşamasında zemin katta bir dükkanın olduğu daha önce belirtilmişti. Halihazırda bu dükkan boş durumdadır. Bodrum katta bulunan ortak mutfak iptal edilerek kömürlük haline dönüştürülmüştür, 1.katta ise cadde cephesinde bulunan yatak odasının dip duvarına bir tezgah eklenecek. küçük bir mutfak elde edilmiştir. 2.katta, yine aynı yatak odası mutfak haline dönüştürülmüş, oturma odası büyütülmüştür. Teras katında da terasın bir kısmı kapatılarak banyo haline getirilmiştir.



Kaynak: Prof.Altan Akı
Arş.Gör.Tülin Görgülü Lisansüstü-
Yapıda Bölgesel Çevresel Koşullar
Dersi çerçevesinde yapılan araştırmalar.

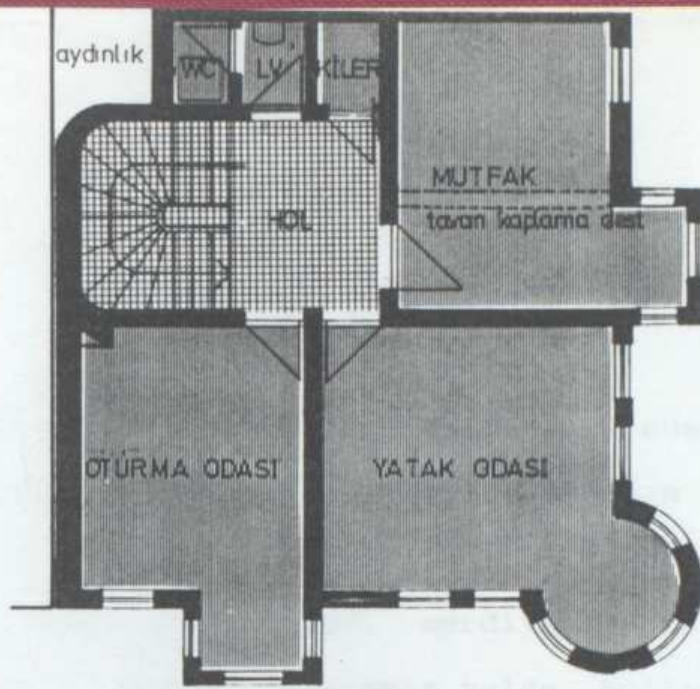
-  Ortak mekanlar
-  1.Birim
-  2.Birim
-  3.Birim
-  4.Birim



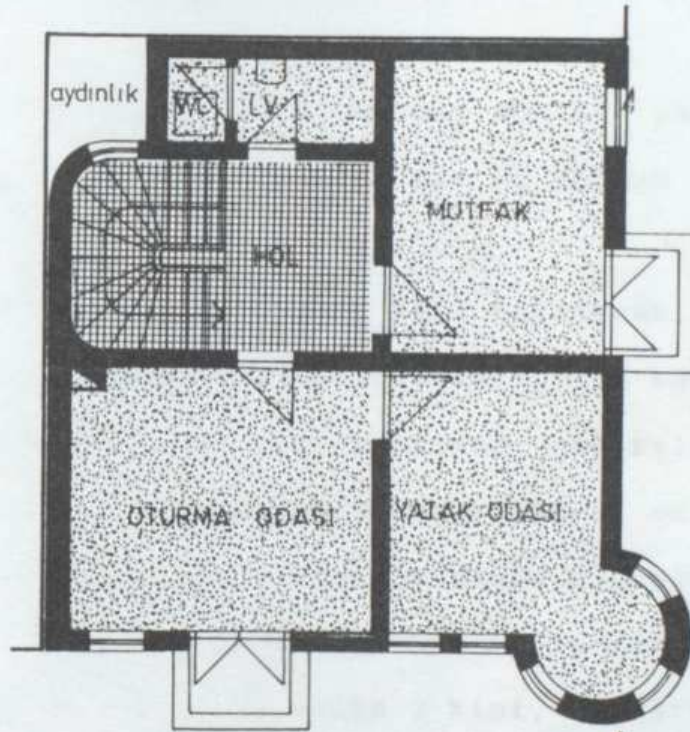
Bodrum kat planı
Ölçek: 1/100



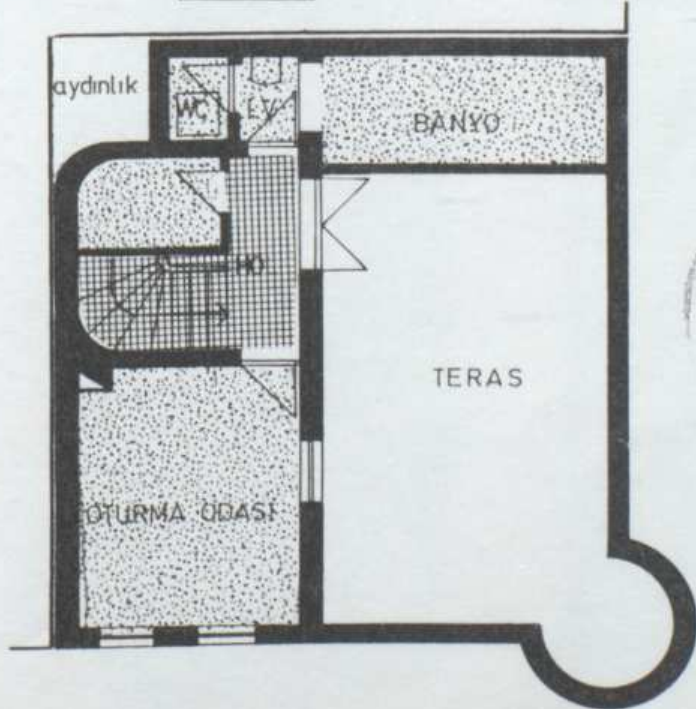
Birinci kat planı
Ölçek: 1/100



İkinci kat planı
Ölçek: 1/100



Teras katı planı
Ölçek: 1/100



İncelenen dokuzuncu örnek Sarayıçi caddesi 7 numaradır. Bu örnekte de kısmi değişim belirlenmiştir. Binanın bodrum katında bulunan ana mutfak ve çamaşırılık bölümleri iptal edilerek dükkan haline dönüştürülmüş, merdivenin bu katla bağlantısı kesilerek, dükkanın bağımsız halde kullanılması sağlanmıştır.

Zemin katta merdiven holüne küçük bir mutfak yapılmış, arka odadan bahçeye doğru ek yapılarak bir wc bölümü oluşturulmuştur.

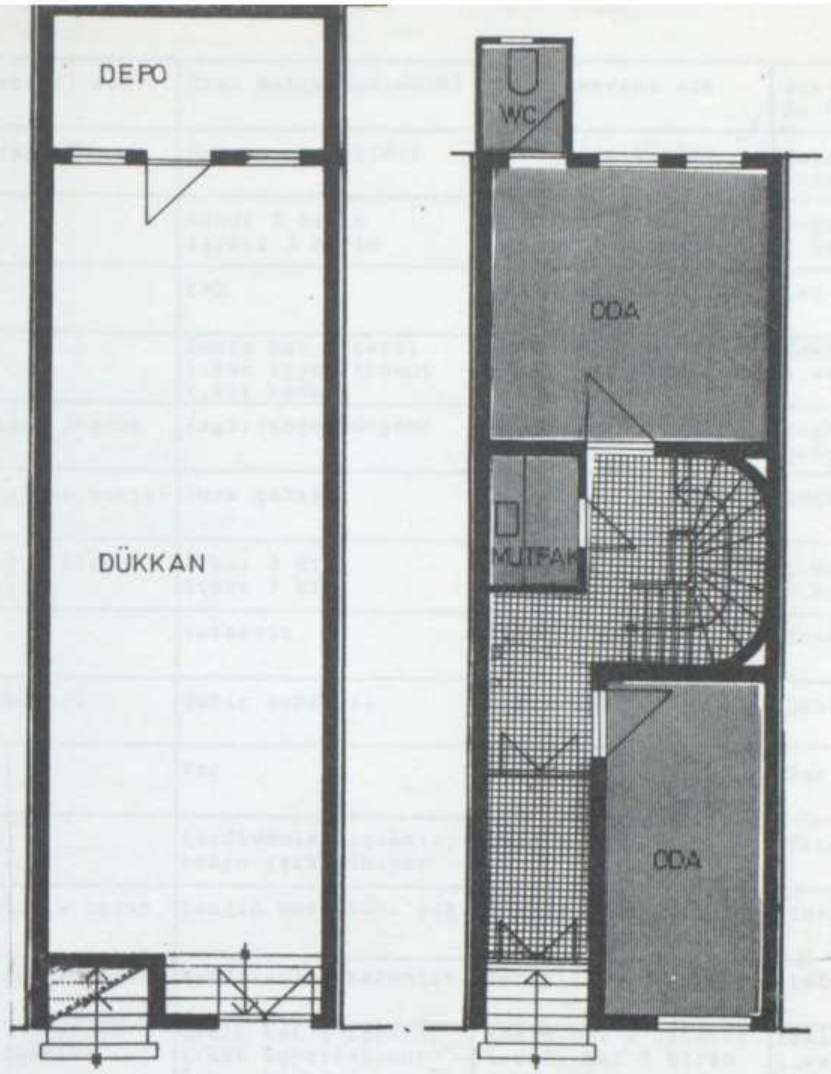
1.katta ise merdivenin başına bir kapı takılarak, o katın bağımsız kullanılması gerçekleştirilmiştir, bu katta yer alan wc'nin lavabo bölümü de mutfak haline getirilmiştir. 2.katta da arka cephede bulunan teras kapatılarak oda elde edilmiştir. Merdiven holüne de mutfak ve banyo bölümleri eklenerek, 2.katın da bağımsız birim halinde kullanılması sağlanmıştır. Zemin katta 1 kişi, 1.katta 2 kişi, 2.katta da 4 kişi yaşamaktadır.



Bodrum ve ikinci
kat planları
Ölçek: 1/100

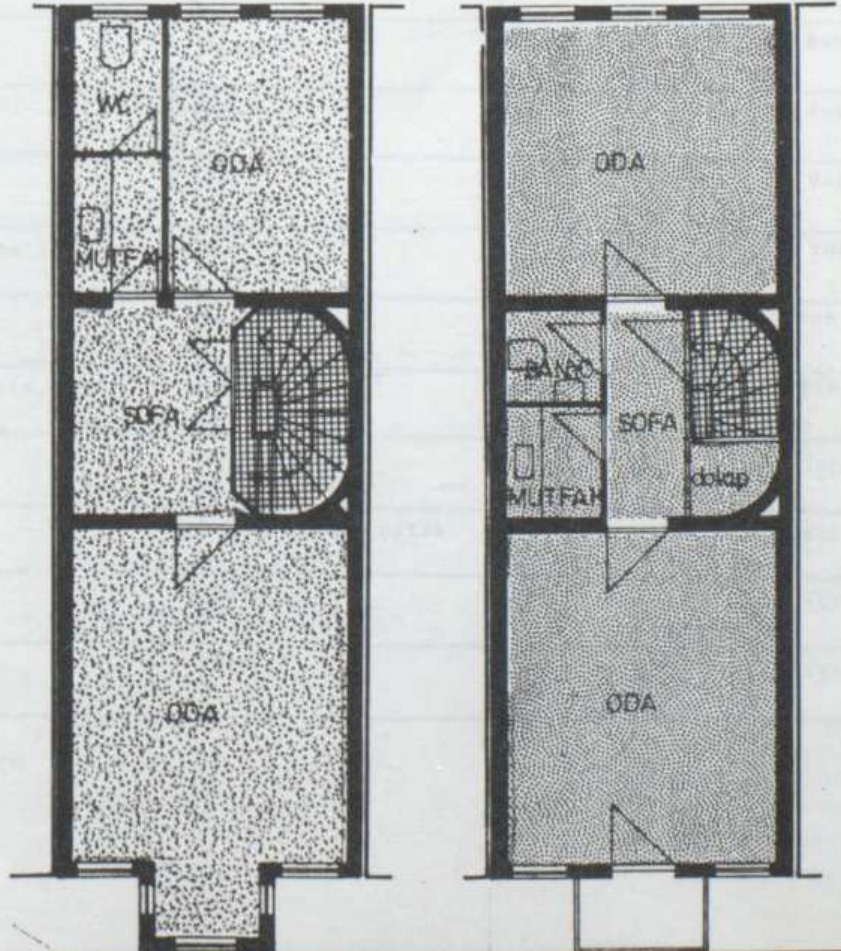
Yapı: Prof. Altan Akı
Gör. Tülin Görgülü Lisansüstü-
da Bölgesel Çevresel Koşullar
esi çerçevesinde yapılan araş-
malar.

-  Ortak mekanlar
-  1. Birim
-  2. Birim
-  3. Birim
-  4. Birim



SARAY İÇİ CADDESİ

Birinci ve ikinci
kat planları
Ölçek: 1/100



BİNA ADRESİ	Büyük şekerçi sok. No:41	Eski bahçe sok.No:51	Büyük şekerçi sok. No:11	Eski No:67
OTURMAYA ELVERİŞLİ DEĞİL	Bina haraptır	Onarım gereklidir	Onarım gereklidir	Onarı yenil
BİNADAKİ BİRİM SAYISI	2 birim	Konut 2 birim İşyeri 3 birim	Konut 1 birim Ticaret 2 birim	2 bir 2 bir
KAT ADEDİ	Z+2	Z+2	Z+2 (2.kat ek)	Z+2
KAT İŞLEVLERİ	Konut	Zemin kat ticaret 1.kat işyeri+konut 2.kat konut	Zemin kat ticaret 1.ve2. kat konut	Zemin 1.ve2
YAPIM SİSTEMİ	Kagir+ahşap döşeme	Kagir+ahşap döşeme	Kagir+ahşap döşeme	Kagir çevri
MÜLKİYETİ	Türk şahıs ve varis-leri	Türk şahıs	Türk şahıs ve varis-leri	Türk
OTURANLARIN SAYISI (KİRACI)	Zemin kat 2 kişi 1+2 4 kişi	1.kat 3 kişi 2.kat 7 kişi	Oturanlar hissedar-lardan	1.kat 2.kat
ESAS GİRİŞ		Yetersiz	Yeterli	Yeter
SU DURUMU	Şehir şebekesi	Şehir şebekesi	Şehir şebekesi	Şehir
KANALİZASYON DURUMU	Var	Var	Var	Var
İŞIK ALMA DURUMU	Yeterli	Merdivenler ışaksız, banyo ışık almıyor	Yeterli	Yeter
MERDİVENLER	Ahşap,oldukça harap durumda	Yangın merdiveni yok	Onarım gerekli	Yeter
GENEL MAHALLERİN AYDINLATILMASI	Merdivenler karanlık	Merdivenler karanlık	Yeterli	Yeter
BİRİM,BİNA İÇİNDEKİ YERİ	Zemin kat 1 birim 1+2.kat 1birim	Zemin kat 2 ticaret 1.kat işyeri+konut 2.kat konut	Zemin kat 2 ticaret 1.ve2. kat 2 birim	Zemin 1.ve2.
MUTFAK	Dar,eski ve yetersiz	Dar ve tesisat eski	Yeterli büyüklükte ama tesisat yetersiz	Yeterl
WC	Sağlıksız	Onarım gerekli	Tesisat yetersiz	Yeterl
ÇAMAŞIR YIKAMA		Banyoda	Banyoda	Banyo
ÇİFT ÇIKIŞ İNKANI	Yok	Yok	Yok	Yok
ELEKTRİKLE AYDINLATMA	Var	Var	Var	Var
MERKEZİ ISITMA	Yok,sobalı	Yok,sobalı	Yok,sobalı	Yok,s
PENCERESİZ ODA	Yok	Yok	Yok	Yok
BODRUM	Sağlıksız,depo	Yok	Yok	Yok
ODA BAŞINA KİŞİ	Fazla	Normal	Normal	Normal
BİRDEN FAZLA AİLE	Var	2.kat 2 aile ortak	Yok	Yok
DOLAPSIZ ODA	Var	Var	Var	Var
FARE-BÜCEK	Var	Var	Var	Yok

Çizelge 3

4.2.3.3.Kumkapı bölgesinde binaların sıhhiyet durumlarının incelenmesi

Bölgede binaların sıhhiyet durumları ile ilgili yapılan incelemelerde hemen hemen tüm binalar için oturulmaya elverişli olmadığı notuna rastlanmaktadır. (çizelge 3) Yine yaklaşık olarak tüm konutlarda birden fazla ailenin birarada yaşadığı gözlenebilmektedir. Bu tip konutlarda oda içi kalabalıklık durumu da fazladır. Sonradan eklenen mutfak, wc gibi mekanlar veya bölünerek elde edilen odaların bazıları tamamen ışıksız ve havasızdır. Yapıların ana mutfak ve wc bölümleri kullanılamayacak durumda depo, kömürlük haline dönüştürülmüş veya tesisat,tezgah gibi bölümleri sökülerek bu mekanlardan odalar elde edilmiştir.

Ek olarak yapılan mutfak ve wc mahalleri son derece yetersiz koşullara sahiptirler. Mutfaklar bir eviye ile tezgahtan oluşmaktadır. Wc'lerde ise genellikle bir alaturka tuvalet taşı bulunmakta, bazılarında lavabo bile yer almamaktadır.

Konutların hiçbirinde merkezi ısıtma sistemi yoktur, soba ile ısıtılmaktadırlar, genel mahaller ve merdivenler oldukça bakımsız ve eskimiş durumdadır.



Tüm yapılarda fare ve böcek vardır, bu olay da bodrum-
ların ve genel mahallerin bakımının yapılmamasından ortaya
çıkılmaktadır.

Dış duvarları son derece sağlam ve dayanıklı taş işçili-
ğine sahip yapıların bazılarında kat döşemeleri ahşaptır,
malzemenin eskimesi nedeniyle bazı binaların döşemelerinde
delikler ve katlarda çökmeler oluşmuştur.

Sağlıklı yaşam koşulları giderek azalan yapılar içinde
yaşayan kişilerin ekonomik güçleri oranında yapabildikleri
onarım ile ayakta durmaktadırlar, insan barındırmayan yapıla-
rın kısa bir süre içinde harap hale dönüştükleri gözlenebil-
mektedir.

4.2.3.4. Kumkapı bölgesinde binalarda

cephede değişimlerinin incelenmesi

Bölgede ilk örnek olan Telli Odaları sokak 37 numaradaki
yapı, tümünden işlevsel değişime uğramadığı için, cephede de
büyük oranda değişim söz konusu değildir, ancak bodrum katta-
ki mutfak ve depo bölümünün, bağımsız birim haline dönüştü-
rilmesinden dolayı, bodruma dışarıdan ayrı bir kapı eklen-
miştir, genelde cephede sıva eskimesi, dökülmesi fazlaca göze
çarpmaktadır. Binanın dış cephesinin boya gereksinimi var-
dır.

İkinci örnek Fındıkkıran sokak 1 numaralı yapı cephesin-
de biçimsel bir farklılık yoktur, ancak çatı terasına ek ya-



pılan, ahşap pergola oldukça eskimiş durumdadır, yine bina cephesinde sıvalar dökülmüş, pencere doğramaları eskimiştir. Zemin katta pencere doğramaları ve söveleri de diğer katlardan farklı renklere boyanmıştır.

Gerdanlık sokak 17 numaralı yapı oldukça bakımsız ve harap durumdadır. Ancak cephede herhangi bir farklılaşma yoktur, yapı orijinal cephesini ortadaki ahşap cumbası da dahil olmak üzere aynen korumaktadır. Yalnız cephenin büyük bir kısmında sıvalar dökülmüş, pencere doğramaları eskimiş, ahşap cumba da bir yana doğru yatmış durumdadır.

Tavasi Çeşme sokak 25,27 numaralı yapıda da işlevsel değişim olmadığı için önemli cephe değişimleri gözlenmemektedir. Ek olarak teras katının bir kısmı kapatılmış, üzeri eternit ile örtülmüştür. Cephe dokusunda da önemli bir yıpranma vardır, pencere doğramaları eskimiş, sıvalar ve boyalar dökülmüştür.

Tavasi Çeşme sokak 1 numaralı yapı konut işlevinden depo haline dönüşmüştür, cephede biçimsel farklılaşma yoktur, ancak diğer örneklerde görüldüğü gibi cephe son derece yıpranmış ve harap durumdadır.

Tavasi Çeşme sokakta 42,44,46,48,50,52 kapı numaralarını kapsayan yapıkilise vakfıdır, halihazırda da vakıf tarafından oda oda kiraya verilmektedir. İşlevsel değişim yoktur, bu yüzden cephede önemli bir farklılık söz konusu değildir. Diğer örneklerde olduğu gibi cephe dokusu son derece yıpranmıştır.

Fındıkkıran sokak 23,25 numaralı ikiz yapı konut olarak



işlevini sürdürmektedir, ancak zemin katlarda bulunan ön odalar kömürlük haline dönüştüğü için, pencere camları körletilmiştir, binanın dış cephe kaplama dokusu tamamen yok olmuş, yapının tuğlaları ortaya çıkmıştır, ahşap kapı ve pencere doğramaları son derece eskimiş durumdadır.

Kadırga Liman caddesi 38 numaralı köşe yapı cephesi tüm orijinalliğini korumaktadır. Ancak teras katında ek olarak yapılan banyo mahalli diğer örneklerde de belirlendiği gibi göze çarpmaktadır, bunun yanı sıra dış cephe dokusunun ve ahşap doğramalarının eskimiş olduğu gözlenmiştir.

Sarayıçi caddesi 12 numarada yer alan yapıda işlevsel değişim belirlenmiştir. Bodrum katta bulunan ana mutfak mahalli iptal edilerek dükkana dönüştürülmüş ve buradan bağımsız bir giriş kapısı düzenlenmiştir, cephede bu kapının dışında herhangi bir farklılaşma yoktur, ancak bölgede bulunan diğer örneklerde gözlemlendiği gibi, dış cephenin ve doğramaların eskimiş olduğu sözkonusudur.

Bölgede incelenen binalarda cephe değişimleri, işlevsel değişimler ve eskimelerle paralellikler göstermektedir. Kat kat veya oda oda kullanıma yönelik iç mekan organizasyonlarındaki değişiklikler, dış cepheye fazla yansımamış, ancak iç mekanlardaki eskimeler ve sağlık kalitelerinin yitirilmesi dış cepheden de hissedilir biçimde kendini göstermiştir.



4.3. Mülkiyet değişimleri ve buna bağlı olarak sosyal ve fiziksel çevredeki binalarda değişim özelliklerinin gruplanması (işlev, iç mekan, cephe)

Bölge ve bina ölçeğinde yapılan incelemelerin sonucunda; üç bölgeden Kumkapı ve Ortaköy'ün benzer nitelikler gösterdiği saptanmıştır. Beyoğlu bölgesi ise önceki bölümlerde belirtildiği gibi gelişim tarihi içerisinde yüklendiği farklı sosyal konumu ve işlevsel özellikleri nedeni ile değişik bir nitelik göstermiştir.

Tüm bölgelerde işlevsel açıdan belirlenen değişimler gruplanacak olursa;

1. Konut işlevini birden fazla ailenin birarada yaşadığı biçimde sürdürmek,
2. Zemin katın ticarete dönüşmesi, üst katlarda muayenehane ve işyeri gibi mekanların oluşması,
3. Özellikle çok yıpranmış, uzun süre bakımsız kalmış binaların tümünden depo haline dönüşmeleri,
4. Zemin katların küçük imalata dönüşmesi,
5. Yapının konut kullanımından işyerine, daha sonra otelle dönüşmesi,



- 6.Yapının otel'den yönetim binasına dönüşmesi,
- 7.Yapının konut kullanımından otel'e dönüşmesi,
- 8.Yapının konut kullanımından atelye ve küçük imalat işlevine dönüşmesi.

Bu değişimlerden son sayılan dört tanesi Beyoğlu'nda saptanmıştır, Kumkapı ve Ortaköy örneklerinde bu değişimlerin hiçbirine rastlanmamaktadır. Farklılık daha önce de belirtildiği gibi Beyoğlu'nun diğer iki örneğe göre farklı bir sosyal özellik göstermesinden kaynaklanmaktadır.

Diğer iki örnekte incelenen değişimlere göz atıldığında ise, yoğun olarak ortaya çıkan konu, bina kapasitelerinin üzerinde kullanımdır, genelde incelenen yapılar tek ailenin kullanımına yönelik olarak planlanmışlardır. Alınan önlemlerle, basit olarak değiştirilen iç mekan organizasyonları ile binalarda pek çok aile birarada yaşamlarını sürdürmektedirler.

Sıkça rastlanan ikinci değişim de konutların zemin katlarının ticarete dönüşmesi olayıdır, özellikle ana ulaşım akslarının yakınında bulunan binalarda bu durum kaçınılmaz olarak kendini göstermektedir.

İşlevsel değişimlerin paralelinde iç mekanlarda alınan önlemleri de şu başlıklarda toplamak olasıdır:

- 1.Merdiven hollerinde bulunan yüklüklerin içine mutfak tezgahı yapılarak, mutfak nişi elde edilmesi, yine aynı yüklüklerde küçük wc hacimlerinin oluşturulması,



- 2.Büyük olan wc,banyo ve mutfak mahallerinin küçültülerek, elde deilen mekanların yeni odalar haline getirilmesi,
- 3.Mutfak, banyo, wc hacimlerinin binada yaşayanlar tarafından ortak olarak kullanılması,
- 4.Merdiven sahanlıklarında bulunan mutfak hacimlerinin odaların içine alınarak mekanların büyütülmesi,
- 5.Wc'lerin içine duş teknesi koyarak, yıkanma işlevini konutun içerisine sokmak,
- 6.Merdiven altlarına wc yapılması,
- 7.Odanın içine tezgah koyarak mutfak nişi elde edilmesi,
- 8.Odaların küçültülerek mutfak, wc hacimlerinin elde edilmesi,
- 9.Mutfağın içine wc hacmi eklenmesi,
- 10.Teras'ların bölümsel olarak kapatılması ve mutfak, banyo mekanları elde edilmesi,
- 11.Merdiven holüne mutfak yapılması,
- 12.Binadan arka bahçeye ek yapılarak küçük bir wc elde edilmesi,
- 13.Varolan odalardan birinin mutfak biçimine dönüştürülmesi,
- 14.Bodrum katta bulunan ana mutfakların kömürlük haline dönüşmesi, her kata ayrı mutfak nişlerinin konması,
- 15.Bodrum katta bulunan ana mutfak ve çamaşırlığın iptal edilerek dükkan biçimine dönüştürülmesi, merdivenin yıkılarak üst katla bağlantısının koparılması,
- 16.Terasların tümünden kapatılarak, yeni bir birim haline



- dönüştürülmesi,
- 17.Balkonların kapatılarak konut birimlerinin içine eklenmesi,
 - 18.İkiz binalarda merdivenlerden birinin iptal edilerek yapının her katta bir birim halinde kullanılması,
 - 19.Konutlarda bulunan büyük sofaların bölünerek oda elde edilmesi,
 - 20.Katları birbirine bağlayan merdivenlerin çıkış noktalarına kapılar konarak her katın bağımsız birim haline dönüştürülmesi,
 - 21.Yapılardaki cumbaların üzerlerinin toptan kapatılarak boydan boya balkon yapılması,
 - 22.Zemin katta odaların iptal edilerek, ticaret birimi haline dönüştürülmesi,
 - 23.Binanın bodrumunda bulunan depo ve mutfak mahallinin bölünerek konut birimine çevrilmesi,
 - 24.Depo hacimlerinin odaya çevrilmesi,
 - 25.Zemin katta ön odaların iptal edilerek kömürlüğe dönüşmesi,
 - 26.Mevcut konutların duvarlarının yıkılarak, banyo ve mutfak hacimleri eklenerek mekanların büyütülmesi, büyütülen mahallerin atelyeye çevrilmesi,
 - 27.Konuttaki büyük odaların küçültülerek otel odası biçimine dönüştürülmesi, her odaya wc, duş eklenmesi,
 - 28.Kat yüksekliklerinin azaltılması amacı ile asma tavan yapılması,
 - 29.İkinci derece tescilli tarihi eser yenilemesine



göre, binanın tümünden yıkılarak yeni bir işleve uygun olarak yeniden inşa edilmesi.

Gruplamaların sonucunda işlevsel değişimlerde en yoğun nokta olan birden fazla ailenin birarada yaşaması olgusunun iç mekan organizasyonlarındaki değişimlerle paralellikler gösterdiği belirginleşmiştir.

Kapasite artması sonucunda, yeterli olmayan mutfak ve wc mahallerinin yerine, her aile alternatif mutfak ve wc'ler üretmişlerdir. Büyük olan mutfaklar alan kazanmak amacı ile odaya dönüştürülmüştür, yine aynı amaçla balkonlar ve teraslar kapatılmıştır.

Tümünden işlevsel değişime uğramayan yapılarda ise oda duvarları yıkılarak, konutlar yeni işlevlere uygun hale getirilmişlerdir.

Özellikle Beyoğlu örneğinde incelenen yapılarda ise, ikinci derece tescilli tarihi eser yenilemesi yapılmıştır. Bölgede rant değerinin maksimum düzeyde olması nedeniyle yapıların tümünden yenilenmeleri daha akılcı bir çözüm yolu olarak ortaya çıkmıştır.

Örnek bölgelerde bina cephelerindeki değişimleri de şu şekilde gruplamak olasıdır;

1. Binaların dış cephelerinin, sıva, boya, pencere doğraması gibi yapısal elemanların eskimesi,
2. Bölgesel özelliklere, bina karakteristiklerine uymayan pencere doğramalarının takılması,



- 3.Teras ve balkonların kapatılması, çıkmaların üzerinin kapatılarak, balkonlar elde edilmesi,
- 4.Ek katlar inşa etmek,
- 5.Zemin ve bodrum katlarda ticarete dönüşüm sonucunda cephenin farklılaşarak dükkanlar oluşması ve bu dükkanların vitrinlerinin düzenlenmesi, saçak ve tente yapılması,
- 6.Bodrum katların bağımsız birim haline dönüşmesi sonucunda dışarıdan ayrı giriş verilmesi,
- 7.Depo ve kömürlük gibi işlevlere dönüşen odalarda pencerelerin körletilmesi.

Cephe değişimlerinin incelenmesi sonusunda belirgin olarak binalardaki eskimelerin, iç mekan organizasyonlarının ve işlevsel değişimlerin dış cephelere de yansıdığı görülmektedir.

Yapılarda ortak özellik olarak Beyoğlu örneğinin dışında cephelerin son derece eskidiği belirginleşmiştir. Bunların dışında yer kazanmak amacı ile binalarda teras ve balkonların kapatıldığı, ek katlar yapıldığı saptanmıştır, işlevsel değişimler de zemin ve bodrum katlarda açıkça kendilerini göstermiştir, cephe düzeni bu işlevlere göre yeniden oluşturulmuş, saçaklar ve tenteler yapılmıştır.

Beyoğlu örneğindeki yapılar ise genelde onarım geçirmiş oldukları için fazla bir eskime ve değişme söz konusu değildir, bazılarında caddeye bakan cephelerdeki mekanlar dükkana çevrilmiştir, bölgede en önemli değişim ve eskime Hadjopulo pasajında kendini göstermiştir.



4.BÖLÜM İLE İLGİLİ NOTLAR:

4.1.DUHANİ Naum Said, Eski İnsanlar, Eski Evler, 19.

yüzyıl Sonunda Beyoğlu'nun Sosyal Topoğrafyası,

Türkiye, Turing ve Otomobil Kurumu, 1982, S.13.

4.2.T.C. Kültür Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıkları

Yürütme Yönetmeliği, 14.3.1988 tarihli kararı;

"2.grup yapılar, değerlendirmede aranan ve 2863 sa-

yılı yasada belirlenmiş bulunan niteliklerden ö-

zellikle, çevresel niteliklerinin önemi açısın-

gabarisinde ve cephesinde değişiklik olmamak ko-

sulu ile taşıyıcı sisteminde, iç kısmında ve iç

malzemesinde değişiklik yapılabilecek yapılardır."

4.3.GULERSOY Çelik, Dünkü Beyoğlu Otelleri, Yıllar Boyu

Tarih Dergisi, S.60,61.

4.4.TÜREK Tülin (Görgülü), Büyük Londra Oteli, Lisans-

üstü, Yapıda Bölgesel ve Çevresel Koşullar Dersi,

Basılmamış Araştırma, 1982.

4.5.DUHANİ Naum Said, A.g.e. S.31.



..SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

Yapılan araştırmanın temel amacının, azınlık yerleşimi biçiminde oluşmuş bölgelerde bulunan, mülkiyet açısından sorunlu binalarda fiziksel ve işlevsel değişimlerin belirlenmesi ve bu değişimlerin bölge ölçeğine yansımalarının olduğu giriş bölümünde de belirtilmiş idi.

Bölgesel özelliklerin incelenmesi sonucunda örnek olarak seçilen bölgelerden Ortaköy ve Kumkapı'nın tam anlamıyla bu özellikleri taşıdıkları saptanmıştır. Beyoğlu ise başlangıçta yabancıların bölgeye yerleşmeleri ile oluşmuştur, giderek müslüman ve gayrimüslim yerleşimlerde kısıtlamaların ortadan kalkması ile azınlıklar da yoğun olarak Beyoğlu'nda konut edinmişlerdir.

A.Bölgelerde işlevsel açıdan yapılan incelemelere göre;

Ortaköy bölgesinde,	% 63 konut
	% 16 ticaret, konut
Beyoğlu bölgesinde,	% 4 konut
	% 36 ticaret
	% 60 işyeri, depo, imalath.
Kumkapı bölgesinde	% 67 konut
	% 23 ticaret, konut



oranları elde edilmiştir.

Araştırmaların sonucunda Kumkapı ve Ortaköy bölgelerinin işlevsel açılardan birbirlerine çok benzer özellikler gösterdiği belirlenmiştir, Beyoğlu ise bu iki bölgeden daha farklı bir yapı ortaya koymuştur.

Beyoğlu, Galata bölgesi 19. yüzyıldan başlayarak bugüne dek İstanbul'un canlı, dinamik ve prestijli bölgesi olma özelliğini sürdürmüştür, 19.yüzyıl sonu, 20.yüzyıl başından itibaren İstanbul'un ticaret merkezi olma işlevini yüklenmiş,giderek kentin önemli bir merkezi iş alanı konumuna gelmiştir. Ticaret ve iş alanlarının Cumhuriyet öncesinde ağırlıklı olarak yabancıların ve azınlıkların elinde bulunduğu düşünülecek olursa, Beyoğlu'nun ortaya koyduğu sosyal çevre kolayca anlaşılmaktadır. Ancak bu dönemlerde Beyoğlu ticaret ve iş merkezi olmasının yanı sıra kentin en prestijli konut alanlarından biridir.

Kumkapı bölgesi ise oluşumundan bugüne kadar; saptanan oranların sonucunda da belirlendiği gibi konut alanı olma işlevini fazlaca kaybetmemiştir. Bölgede halihazırda bulunan fiziksel doku ağırlıklı olarak 1900'lü yılların sonunda inşa edilen binalardan oluşmaktadır. Araştırma sırasında incelenen yapıların da bu dokudan seçilmesine özen gösterilmiştir.

Genelde binalar orta tabaka olarak adlandırılan kesimin yani batıya bağımlı iş alanlarında çalışanların veya orta çaplı gayrimüslim tüccarların yaşam koşullarına uygun olarak biçimlenmişlerdir. (S.1.) 1900'lerin sonunda Kumkapı



bölgesinde yaşayanlar da bu nitelikteki kişilerdir.

Ortaköy bölgesi ise Boğaziçi yerleşmelerinden ilki olarak kendini göstermektedir. Yine bölgeye yerleşen halk sara-
yın iç hizmetlerinde çalışan veya orta çaplı ticaretle uğra-
şan gayrimüslimlerden oluşmaktadır. Ortaköy ve Kumkapı böl-
gelerindeki binalar, yaşayan kişilerin aynı tabakadan ol-
maları nedeniyle benzerlikler taşımaktadırlar. (S.2.) Bölge-
lerde yaşayan kişilerin sosyal statüleri ve yaşam tarzları
binaların biçimlenişlerinde oldukça önemli rol oynamaktadırlar.

Beyoğlu'ndaki binalar ise farklı büyüklükte ve nite-
liktedirler. Daha önce de vurguladığım gibi Beyoğlu farklı
bir sosyal ve ekonomik özellik göstermektedir.

Bölgeler ile ilgili mülkiyet değişimlerinin sonuçlarına
bakıldığında ise günümüzde bölgelerde yaşayan azınlık halkın
oldukça düşük bir orana indiği saptanmıştır. Mülkiyet de-
ğişimleri tarihsel süreç içerisinde belirli zaman aralıklarına
dağılmış durumda değildir. Ancak değişimler Kurtuluş
savaşını izleyen mübadele antlaşmaları sonrasında son derece
hızla gerçekleşmiş, yine politik olayların doruk noktalara
çıktığı dönemlerde belli ivmeler kazanmıştır. Bu değişimle-
rin çok geniş bir yelpazesi olduğu gibi halihazırda mülkiyet
sorunu çözümlenmemiş çok sayıda yapı bulunmaktadır.

B. Her üç bölge ile ilgili yapılan mülkiyet araştırmala-
rının sonucunda halihazırda bu bölgelerde yaşayan azınlık
grupların oranları da şu şekilde belirlenmiştir;



Ortaköy bölgesinde	% 20	Azınlık ve vakıf mülk.
	% 80	Türk mülkiyeti
Beyoğlu bölgesinde	% 20	Azınlık ve vakıf mülk.
	% 80	Türk mülkiyeti
Kumkapı bölgesinde	% 37	Azınlık ve vakıf mülk.
	% 63	Türk mülkiyeti

Bu belirlemeye göre de halihazırda en fazla azınlık mülkiyetinin bulunduğu bölge Kumkapı'dır , Beyoğlu ve Ortaköy bölgesindeki değerler ise birbirine oldukça yakındır.

Yapılarla ilgili mülkiyet sorunlarının tüm bölge ölçeğini etkilediği, yapılan bölgesel incelemeler sonucunda açıkça ortaya çıkmıştır.

Örnek bölgelerdeki araştırmalar sonucunda ortaya çıkan mülkiyet sorunları şu başlıklarda toplanabilir.

- 1.Mülkiyeti Türkiye'de yaşayan azınlık grupta bulunan, ancak gelir yetmezliği nedeni ile bakımları yapılamayan binalar. Bu tür binalarda genellikle sahipleri de oturmaktadır, ancak binanın daha küçük bir kısmını kullanmakta geriye kalanını da çeşitli ailelere kiraya vermektedirler.
- 2.Halihazırda gayrimüslim sahipleri yurtdışında bulunan binalar. Bu tür binaların sahipleri genelde mülkleri ile fazla ilgilenmemektedirler. Kısıtlayıcı koşullar nedeni ile binalarını elden çıkartamamakta, vekilleri yolu ile kiraları toplamaktadırlar. Mülklerine hiçbir

sağlıklaştırıcı katkıda bulunmamaktadırlar. Bu yapılara en güzel örnek Hadjopulo pasajıdır. Yapının sahibi yurtdışında yaşamakta, bina da hiçbir bakım yapılmadığı için giderek yıpranmakta hatta bazı mekanlar kullanılamaz duruma gelmektedir.

3.Yine sahibi yurtdışında bulunan, ancak kısıtlayıcı nedenlerle satılamayan yapılar. Bu tür yapılar belirli bir süre boyunca ya boş kalmakta ya da sahibinin vekaletname bıraktığı kişi tarafından oda oda kiraya verilmektedir. Uzun süre boyunca Emlak Vergisi ödenmeyen yapılar, gazete ilanlarına da yanıt alınamayınca intikal yolu ile hazineye devir olmaktadır. Eğer vekaletname sahibi kişi binanın Emlak Vergisini belli bir süre boyunca öderse zilliyet yolu ile yapıya sahip olmaktadır.

4.Yine sahibi yurtdışında bulunan, ancak kısıtlayıcı koşullar nedeni ile anlaşmalı olarak satılan yapılar. Bu tür yapılar için sahipleri çok düşük bir fiatla anlaşmalı alıcılar bulmakta, yapıyı devir etmektedirler.

5.Tüm resmi koşulları gerçekleştirdikten sonra gayrimüslimlerden Türk'lere devir olan yapılar. Bu tür yapılar spekülatif amaçlarla satın alınmaktadır. Ancak tarihi (koruma) tescilleri bulunmasından ötürü daha yoğun bir yapılaşma hakkı alamamaktadırlar. Bu nedenle yıkılmayan ama genelde köhneleşen yapılar olmuşlardır.

Ana başlıkları ile sayılan mülkiyet sorunlarının



zümleleri oldukça uzun bir süreci kapsamaktadır. Bu süreç boyunca yapılar boş kalmakta, yıpranmakta, farklı işlevlerde ve farklı yoğunluklarda kullanımlara yönlendirilmektedirler. Örnekleme bölgelerindeki binalarda bu sorunlar büyük oranlarda saptanmıştır.

C. Her üç bölgede bina kalitelerinin halihazır durumları ile ilgili yapılan saptamalar da şu şekilde özetlenebilir;

Ortaköy bölgesinde % 57 onarım gerektiren veya
yıkılmakta olan bina

% 42 iyi durumda bina

Beyoğlu bölgesinde % 61 onarım gerektiren veya
yıkılmakta olan bina

% 25 iyi durumda olan bina

Kumkapı bölgesinde % 81 onarım gerektiren veya
yıkılmakta olan bina

% 15 iyi durumda bina

Bina ölçeğinden başlayan eskimeler bölge ölçeğine dek yansımaktadır. Nüfus yoğunluğunun artması, kiraların düşmesi özellikle Kumkapı ve Ortaköy için bölge ve bina ölçeğinde niteliksel ve niceliksel değişimleri de beraberinde getirmektedir.

Ortaköy bölgesi bugün İstanbul'un yine önemli merkezi iş alanlarından biri olan Beşiktaş'ın etkisi altındadır. Bölgeyi boşaltan gayrimüslim halkın yerine genelde Beşiktaş ve



Boğaz bölgesinde küçük imalat işlerinde, hizmet sektöründe çalışan veya küçük esnaflıkla hayatını kazanan kişiler gelmiştir.

Kumkapı bölgesi ise yine tarihi bir merkez olan Eminönü'nün etkisi altındadır. Şu anda bölgede azınlık konutlarında oturan kişiler de Eminönü, Topkapı, E5 karayolu üzerindeki sanayi tesislerinde çalışan işçilerle, hizmet ve marjinal sektörde çalışanlardır.

D.Binaların sıhhiyet durumlarının incelendiği tablolarda da yıpranma ile kapasite artımının birbiri ile ters orantılı olduğu açıkça görülebilmektedir, mülkiyet değişimlerinin yapılara yansımaları binaların büyük oranda bakımsız kalmalarına yol açmaktadır. Binalarda yaşayan insan sayısının artması bölge ölçeğinde de nüfusun artması sonucunu doğurmaktadır. Artan nüfus, yıpranan bina dokuları sonucu bölgeler gerçek özelliklerini giderek yitirmektedirler. Fiziksel çevredeki bozulma, sosyal çevrenin de bozulmasını beraberinde getirmektedir. Artık tek ailenin bu büyüklükte bir konutta yaşayabilmesi ve konutuna bakabilmesi ekonomik açıdan olası değildir.

Bu sonuçlar bina ve bölge ölçeğindeki eskime kriterlerine göre kıyaslanacak olursa, bölge ve bina ölçeğindeki saptamaları doğrulamaktadır.

Eskimelerin paralelinde tüm yapılarda ortaya çıkan fiziksel mekandaki değişim ve gelişmeler ise şu başlıklarda toplanabilir; (S.3.)



1. Tarihi eser niteliğindeki binaların ya da bina gruplarının, değişikliklerle ilk işlevlerinin dışında kullanışlara açılması,
2. Büyük konutların kendi içinde bölünerek kiraya verilmesi sonucu aynı konutta birkaç ailenin birarada yaşaması ya da çok küçülmüş iki konutun birleştirilerek kullanılması, (gizli potansiyel konut açığı)
3. Bu parçalanmalar ya da birleştirmeler sonucunda ortaya çıkan konut birimlerine basit ışiksiz mutfaklar ve tuvaletlerin eklenmesi ile sağlık koşullarının zorlanması.

Her üç başlık da örnekleme bölgelerinde açıkça saptanmıştır.

Bina ölçeğindeki değişmeler ise şu şekilde tanımlanmaktadır; (S.4.)

"Bina tüm ömrü boyunca çeşitli evrelerden geçerek gelişimini sürdürür, ilk başta tasarlandığı amaca uygun kullanım ve kullanıcıya sahip iken, daha sonra binanın fiziksel yapısında bir değişme olmadan normal kullanım biçiminden farklı bir kullanım biçimine geçer. Binaya yeni bir kullanım gelmiştir veya eski kullanım daha yoğun biçimdedir."

Örnek olarak ele alınan binalar bu tanıma son derece uygun yanıtlar vermektedirler.



Beyoğlu başlıbaşına merkezi iş alanı olma özelliği nedeniyle, bölgede rant değerinin çok yüksek olmasının paralelinde üzerinde oldukça durulan ve geleceğe dönük yatırımlar yapılan bir alandır. Buradaki bina ölçeği de diğerlerine göre daha büyüktür.

E.Üç bölgede yapılan kat adetleri incelemelerine göre ise;

Ortaköy bölgesinde	% 89	4 kata kadar
	% 11	4 kat ve üstü,
Beyoğlu bölgesinde	% 36	4 kata kadar
	% 73	4 kat ve üstü
Kumkapı bölgesinde	% 94	4 kata kadar
	% 6	4 kat ve üstü

oranları ortaya çıkmıştır, bu oranlamaya göre Beyoğlu'ndaki bina yüksekliklerinin Kumkapı ve Ortaköy bölgelerinden büyük farklılık gösterdiği açıkça görülmektedir. İlk apartman örneklerinin Beyoğlu'nda inşa edildiği konusuna da daha önce değinilmiştir. Ancak Beyoğlu diğer tüm merkezi iş alanlarının kaderini paylaşmış, bölgedeki konut işlevi oldukça düşük bir oranda arka sokaklara çekilmiştir. Merkezleşmenin büyük kentlerde en belirgin özelliği konutun bölgeyi terketmesidir. Ancak gelişmiş batı ülkelerinde kent merkezinin çekici olmaktan çıkması, konutun merkezi terketmesi, fiziksel mekandaki olumsuz gelişmeler, bu alanların birer çöküntü alanı haline dönüşmesi ve istenmeyen sos-



yal,kültürel değişimler gelişmiş toplumlarda olumlu bir süreç olarak değerlendirilmeyip, önlenmesi gereken bir değişim olarak nitelenmektedir. (S.5.)

Beyoğlu bölgesinde özellikle incelenen Meşrutiyet cadde-sinde saptanan diğer önemli nokta da bölgenin aynı zamanda bir turizm potansiyeline sahip olması ve otel yapılarının burada yer almasıdır.

Her üç bölge ile ilgili ortak olarak verilecek en olumlu karar bölgeleri sıhhiileştirmektir. Tek yapı ölçeğinde değil bölge ölçeğinde yenilemeye gidilmelidir. (S.6.) Geleceğe yönelik projeler ve planlamalar bu bölgelerde yalnız belli sınırlarda kalmış, tüm bölgeye yaygınlaşarak bütüncül nitelik kazanamamışlardır. Kararlardaki öncelik turizm potansiyelini içeren alanları canlandırmak olmuştur. Esas dokuyu oluşturan konut alanları bu yenilemeden pay alamamışlardır. Özellikle Beyoğlu bölgesine konut işle-vinin tekrar döndürülememesi bölgenin eski canlılığını kazanmasını engelleyen bir durumdur. Bölgede konut edinmeyi özendirici önlemler almak veya gece nüfusunu çoğaltacak aktivitelerin Beyoğlu'na akışını hızlandırmak gereklidir.

İstanbul gibi konut gereksiniminin en üst düzeyde olduğu bir metropol kentte sağlıklı olarak kullanılan ve boş duran konutları günlük hayata geçirilerek kullanılması gerekliliği vardır.

Azınlık bölgeleri olarak tanımlanan ve İstanbul'da özellikle Haliç çevresinde yaygınlık kazanan, giderek sefalet mahallelerine dönüşen, ancak çok özgün yapısal niteliklere



sahip olan bu mahallelerin bir an önce sıhhileştirilmeleri gereklidir.

Mülkiyet ile ilgili sorunları hızlı bir şekilde çözecek kararların verilmesi, hatta tapu kayıtlarından bu tür yapıların tek tek belirlenerek öncelikli olarak bunların mülkiyet sorunlarına çözüm getirilmesi zorunludur.

Bu işlemin sonucunda ikinci aşama son derece sağlam taşıyıcı yapılardan oluşan mahalle dokularının tümünden sıhhileştirilmesidir.

Sıhhileştirme önlemleri, bir alanın kentsel yapısındaki bozuklukların, özellikle yapısal bozuklukları içeren yapı ya da yapıların modernleştirilmesi ile önemli derecede iyileştiren ya da daha iyi düzenleyen çalışmalar olarak tanımlanmaktadır. (S.7.)

Nesne sıhhileştirmesi ile tek binaların kullanmadan ve yaşlanmadan doğan konstrüktif eksikliklerinin, konut planındaki uyumsuzlukların iyileştirilmesi, düzeltilmesi, sıhhi tesisat, ısıtma v.b. kolaylıkların tamamlanması, yenilenmesi gibi nesneye ait sorunların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Bu uygulama ile elde edilen yapının değeri de iyileştirilmiş olur. (S.8.)

Halk tarafından geçici çözümlerle oluşturulan mutfak, wc mahalleri, odalar sağlıklı hale getirilmeli ve daha çok insanın yararlanabileceği daha küçük birimlerden oluşan, ancak mahalle ölçeğinde yenilenmiş tarihi fiziksel mekanlar İstanbul'a yeniden kazandırılmalıdır.

Bölgelerde yaşayan kişiler kendi çözümlerini kendileri



bulmaktadırlar, büyük bir konut çok aile tarafından kullanılmaktadır. İngiltere örneğinde de görüldüğü gibi bu konutları küçük birimlere parçalayarak kullanma ya da çekirdek aile için küçük konutlar elde etme olasılığı, yeni konutlar inşa etmekten çok daha kolay ve ucuz bir yöntemdir. (S.9.) Üstelik tarihi süreç içerisinde belli bir dokuyu oluşturan ve bölgesel özellikleri ile korunması, saklanması gerekli bir dokunun sağlıklılaştırılarak yeniden kullanılması zorunlu ve çağdaş bir yaklaşımdır.

Tipolojik açıdan birbirlerine çok benzeyen yapıları, özellikle Kumkapı ve Ortaköy bölgesindeki binaları yıkıp yeniden yapmak yerine her kata, genç bir çiftin veya öğrencilerin kalabilecekleri türden yatak odası, banyo, yaşama mekanı ve mutfaktan oluşan basit plan tiplerine dönüştürmek ve altyapısını tesisatını yenileyerek kullanıma açmak çok daha ucuz bir yöntem olarak gözükmektedir. Ancak unutulmaması gereken diğer konu da yine bölgeyi oluşturan diğer alanların, arka bahçeler, sokaklar, park alanları v.b. nin de tümünden ele alınarak yenilenmesi gerektiği önemli bir konudur.



SONUÇ BÖLÜMÜ İLE İLGİLİ NOTLAR:

- S.1.KIRAY Mübeccel, Apartmanlaşma ve Modern Orta Tabakalar, Çevre dergisi, S.4, S.8.
- S.2.BATUR A.,YUCEL A., FERSAN N., İstanbul'da 19.Yüzyıl Sıra Evleri,O.D.T.U. Dergisi, S. ,S.193.
- S.3.SENCER Ayhan, Alışveriş Merkezleri,Cok Amaçlı Ticaret Carsı Yapılarının Gelişimi Ve Tasarımı İlkeleri, Dokuz Eylül Üniversitesi, Mühendislik, Mimarlık Fakültesi, İzmir 1987, S.210,211.
- S.4.SENCER Ayhan, A.g.e. S.230.
- S.5.AKI Altan, Eski Konutların Korunarak Kullanılması ile ilgili Bir Çevre Araştırması, Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul 1988, S.9.
- S.6.SENCER Ayhan A.g.e. S.220.
- S.7.AYSU Emre, Eski Kent Mekanlarını Düzenleme ilkeleri, İDMMA Mimarlık Bölümü, Doktora tezi, Şubat 1977,S.34
- S.8.AYSU Emre, A.g.e. S.31,40.
- S.9.London, Her Majesty's Office, New Life in old Town, Nelson,Rawtenstall örnekleri,1968.

KAYNAKÇA:

- ARKAN,Özdemir
Kaptan Beyoğlu, Beyoğlu Ve Kısa Geçmişi, Aybay Yayınları, İstanbul 1985.
- AKBAYAR,Nuri
Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Türkiye Ansiklopedisi, İletişim yayınları, İstanbul 1985, Makale.
- AKDAĞ, M.
Türkiye'nin İktisadi ve İctimai tarihi, Cem Yayınevi, İstanbul, 1974
- AKI, Altan
Eski Konutların Korunarak Kullanılması ile İlgili Bir Çevre Araştırması, Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul, 1985.
- AKI, Altan
GÖRGÜLÜ, Tülin Ortaköy Bölgesinde Doku Analizi Çalışması, Lisansüstü, Yapıda Bölgesel ve Çevresel Koşullar Dersi, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, 1990.
Basılmamış araştırma.
- ANKARA
UNİVERSİTESİ Dokuzuncu İskan ve Şehircilik Konferansları, Türkiye'de Orman Köyleri, Yerleşme, Planlama,Şehirleşme, Doğu Anadolu'nun Sınırları, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, No:284, İslam ve Şehircilik Enstitüsü Yayınları, No:12, Bildiriler.
- ANON.
London, Her Majesty's Stationery Office, 1968, "Bath, a Study in Conservation."
- ANON.
Tercüman, 1001 Temel Eser, İstanbul,1977 Makale.
- ANON.
Schriftenreihe, Stadtentwicklung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Staedtebau, Querschnittuntersuchung der Modellvorhaben Hillesheim, Kirn, Volklingen, Gudensberg und Alzenau Wilhelm Kraft Druck, 1983.
- ANON.
Sanierung historischer Stadtkerne im Ausland, Frankreich, Grossbritannien, Holland Italien, Polen, Kurzberichte CSSR, Österreich, Schweiz, Ungarn, 1975.
- ATASOY,Ayla
Değişen İhtiyaçlar Karşısında Konut Tasarlanmasının Mevcut Konutların Değerlendirilmesi Yolu ile Geliştirilmesi, İTÜ. Mimarlık Fakültesi, Baskı Atelyesi, 1973, Doktora Tezi.

AYSU, Emre	Eski Kent Mekanlarını Düzenleme İlkeleri İDMMA, Mimarlık Bölümü, Şubat 1977. Doktora Tezi.
AYVERDİ, Ekrem Hakkı	Fatih Devrinde İstanbul Mahalleleri, 1958.
BARKAN, Ömer Lütfi	Türkiye'de Toprak Meselesi, Toplu Eser- ler 1, Gözlem Yayınları, İstanbul, 1980.
BASIN YAYIN ENFORMASYON GENEL MD.	Dış Basında Türk-Yunan, Davos Zirvesi, Şubat 1988.
BATUR, A. YUCEL, A. FERSAN.N.	İstanbul'da 19.yüzyıl Sıra Evleri, ODTÜ Dergisi. Araştırma Yazısı.
BAYHAN, H. İrfan	Mesken Tipleri Ve Yerleşme Formları, İTO Yayınları, İstanbul 1962.
BLAISDELL, C. Donald	Osmanlı İmparatorluğunda Avrupa Mali Kontrolü, Çeviren: Hazım Atıf Kuyucak, 1940
CEM, İsmail	Türkiye'de Geri Kalmışlığın Tarihi, Cem Yayınevi, İstanbul 1975.
DEMİR, Neşide Kerem	Türkiye'de Ermeni Meselesi, Ankara, 1976.
DENEL, Serim	Batılılaşma Sürecinde İstanbul'da Tasa- rım, Dış Mekanlarda Değişim ve Nedenleri ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ara Yayınları, Ankara 1982.
DIONYSIOS, Byzantros	Anapulus Bosporu, Boğaziçi'ne Açılma, Çeviren Rudolph Gungerich, Berlin, 1958.
DORSAY, Atilla	Beyoğlu, Beyoğlu, Cumhuriyet Gazetesi 3-9 Şubat 1985, Dizi Yazı.
DUHANI, Naum Said	Eski İnsanlar, Eski Evler, 19.Yüzyıl So- nunda Beyoğlu'nun Sosyal Topografyası, Türkiye, Turing ve Otomobil Kurumu, 1982
ELDEM, S.Hakkı	Boğaziçi Anıları, Çeltit Matbaacılık İstanbul, 1979.
EPSTEIN, Mark ANDREWS, Peter	The Jews in Turkey Makale.



- ERGİN, Osman
Nuri
Türk Belediyecilik ve Şehircilik Tarihi
Üstüne Seçmeler, T.C. Marmara ve
Boğazları ve Belediyeler Birliği.
- ERGİN, Osman
Nuri
Vakıflar, Belediyeler, Patrikhaneler,
İstanbul, 1944.
- ANDREWS, Peter
Alford
Ethnic Groups in the Republic of Turkey
Dr.Ludwig Reichert Verlag, Wiesbaden 1989
- EYİCE, Simavi
Bizans Devrinde Boğaziçi, İstanbul Uni-
versitesi, Edebiyat Fakültesi, 1976,
İstanbul, Makale.
- FRANK, Robert
UÇER, Yavuz
Byzantion, Augusta, Antonuna, Constanti-
napolis, Konstantiniye, İslamboli,
Stimboli, Stambul, İstanbul, Stadt aus
drei Jahrtausenden, Bauwelt, 79. Jahrgang
21 Okt. 1988.
- GALANTİ, Avram
Türkler ve Yahudiler, Tarihi, Siyasi
Tetkik, İstanbul, Tan Matbaası, 1947.
- GÜLERSOY, Çelik
Dünkü Beyoğlu Otelleri, Yıllar Boyu
Tarih Dergisi, Makale.
- GÜRGENARAZILI, Ferenz
Zwischen Anerkennung und Verbot nicht
Muslimische und Sprachliche Minderheiten,
Geographische Rundschau, April 1989.
- İMAR VE İSKAN
BAKANLIĞI
Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi
Sırasında Mesken Kalitesinin Ölçülmesi,
Çeviri Serisi 8, Ankara 1968,
Mesken Genel Müdürlüğü, Sosyal Araştırma
Dairesi.
- İMAR VE İSKAN
BAKANLIĞI
Şehirsiz Bölgelerde Sosyal Araştırma El
Kitabı, Çeviri Serisi 5, Ankara 1968
Mesken Genel Müdürlüğü, Sosyal Araştırma
Dairesi.
- İMAR VE İSKAN
BAKANLIĞI
Yeniden Geliştirilecek Alanların Sınır-
lanmasında Kullanılan Kıstaslar, Çeviri
Serisi, 29, Ankara, 1969, Mesken Genel
Müdürlüğü, Sosyal Araştırma Dairesi.
- İNCİCİYAN, P.G.
18. Asırda İstanbul, Baha Matbaası,
İstanbul, 1976.
- İSLAM
ANSİKLOPEDİSİ
Milli Eğitim Bakanlığı Basımevi,
İstanbul, 1950
- İSTANBUL
ANSİKLOPEDİSİ
Reşad Ekrem Koçu ve Mehmet Ali Akbay
İstanbul Ansiklopedi ve Neşriyat Koll.
Şirketi, İstanbul, 1961.

- İŞÖZEN, Erhan Ortaköy, Tasarım Dergisi, Nisan 1991, Sayı.12, Makale.
- KARAINBİZADE, Eski Vakıfların Temel Kitabı, İstanbul
Ömer Hilmi, 1978
SUNGURBEY, İsmet
- KAYRA, Cahit Eski İstanbul'un Eski Haritaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları, No 1, 1990.
- KILINÇASLAN, İstanbul, Kentleşme Sürecinde Ekonomik Ve
İsmet Mekansal Yapı İlişkileri, İTÜ, Mimarlık Fakültesi Baskı Atelyesi, 1984.
- KIRAY, Apartmanlaşma ve modern orta tabakalar,
Mübeccel Çevre dergisi, sayı 4, Makale.
- KÖMURCUYAN, Çeviren:Hrand D.Andreasyan, 17.Asırda
Eremya Çelebi İstanbul,İstanbul Tarihi, İstanbul, Kutulmuş Basımevi, 1952.
- KUBAN, Doğan Türk Ve İslam Sanatı Uzerine Denemeler,
İstanbul, Ark Ve Sanat Yayınları, 1982.
(İstanbul'un Tarihsel Yapısının Özellikleri.)
- MANTRAN, 17.yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul
Robert Çeviren:M.Ali Kılıçbay, Enver Ömer, V Yayınları,1968.
- MİMARLIK Eski Türk Şehirlerinde Yapı İşlerinin
DERGİSİ Fonksiyonel Düzenlenmesi Ve Yapı Örgütü,
İstanbul, 1974, Makale.
- ORTAYLI, İlber İmparatorluğun En Uzun Yüzyılı, Hil
Yayınları, İstanbul, 1987.
- ORTAYLI, İlber İstanbul'dan Sayfalar, Antik Çağlardan
18.Yüzyıla Kadar İstanbul'un Mekansal Yapısının Temel Özellikleri, Hil Yayınları, İstanbul 1987.
- ORTAYLI, İlber Tanzimat'tan Cumhuriyet'e Yerel Yönetim
Geleneği, Hil Yayınları, İstanbul, 1985.
- RESMİ GAZETE 17.3.1964 Tarihli Karar.
- SENCER, Ayhan Alışveriş Merkezleri, Çok Amaçlı Ticaret,
Çarşı Yapılarının Gelişimi ve Tasarımı
İlkeleri, Dokuz Eylül Üniversitesi,
Mühendislik Mimarlık Fakültesi, İzmir, 1987



TEKOĞLU, Enver	Hukukta Hususi Kanunlar ve Hazine ile Olan Davalarda Uygulanan Hükümler, İstanbul, 1958.
THiEME, Karin	Die Attraktivitaet der Altstadt, Neue Auswirkungen Kommunalen Investitionen auf den Wandel historischer Altstaedte Universitaet Augsburg, 1987.
TURFAN, Ruhi YAZMAN, M.Şevki	Bizans-Konstantinapolis, İstanbul-İstanbul, Dünya Sehri Problemi Hakkında Bir Araştırma, İstanbul, 1968.
TURİZM BANKASI	Galata-Pera Turizm Gelişim Projesi, 1984 İstanbul Planlama Bürosu.
TUREK, Tülin (Görgülü)	Büyük Londra Oteli, Lisansüstü, Yapıda Bölgesel Ve Çevresel Koşullar Dersi, Basılmamış Araştırma.
TURK ANSİKLOPEDİSİ	Milli Eğitim Basımevi, Ankara, 1977.
T.C.KÜLTÜR BAKANLIĞI	Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıkları Mevzuatı, Aralık 1990, Ankara.
TURKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI	İstanbul Haritaları, (Maps of İstanbul) Mas Matbaacılık.
UNAL, Mete	Türkiye'de Apartman Olgusunun Gelişimi, İstanbul Örneği, Çevre Dergisi, Sayı 4 Makale.
VETTER, Gabrielle	Traditionelle Lebensformen und Natinali-taeten in der Türkei, Hauptseminar Türkei Lehrstuhl für Sozial und Wirtschafts-geographie, Universitaet Augsburg, 1989.
WIENER, Müller Wolfgang	Bildlexikon zur Topographie İstanbul's Verlag Ernst Wasmuth, Tübingen.
UNİVERSİTÄET AUGSBURG	Türkei Exkursion, Exkursionführer-Landes-kunde Route, Teilnehmer, 1989.
YAZICIOĞLU, M.Lütfi	Boğaziçi Kıyı Yapıları, Tarihsel Biçimle-nişleri, Çağdaş Biçimlenişlerde Temel İl-keler Önerisi, İDMMA. Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Tarihi ve Restorasyon Kürsüsü, 1980, Doktora Tezi.
YERASİMOS, Stefanos	Az gelişmişlik Sürecinde Türkiye, 1.cilt, Bizans'tan Tanzimata, 2.cilt, Tanzimattan 1.Dünya Savaşına, Gözlem Yayınları, İstanbul 1984.



ÖZGEÇMİŞ:

1959 yılında İstanbul'da doğan Tülin Görgülü (Türek), 1965 yılında Etiler Hasan Ali Yücel ilkokulu'na başlamıştır. 1969 yılında ilk eğitimini bitirmiş, 1975 yılında da Atatürk Kız Lisesi'nde orta öğrenimini tamamlamıştır. 1975 yılında İ.D.M.M.A. Mimarlık Bölümü'ne girmiş, 1981 yılında bu bölümden mezun olmuştur.

1981 yılında Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nde Lisansüstü eğitimine başlayan Tülin Görgülü, yine aynı yıl içinde Prof. Utarit İzgi'nin mimarlık bürosunda çalışmaya başlamıştır.

1983 yılında Lisansüstü eğitimini tamamladıktan sonra 1987 yılına dek Prof.Utarit İzgi'nin bürosunda çalışmalarını sürdüren Tülin Görgülü, aynı yıl Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'ne Araştırma Görevlisi olarak girmiştir ve halen bu görevini sürdürmektedir.

PROJELER:

Prof.Utarit İzgi mimarlık bürosunda çalışılan projelerden bazıları şunlardır;

- .Pamukbank, Gayrettepe Genel Müdürlük binası iç düzenleme projesi.
- .Töbank, Eminönü binası projesi.
- .Töbank Genel Müdürlük binası projesi.
- .Mecidiyeköy, Profilo Holding, yönetim binası iç düzenleme projesi.
- .Ayazpaşa'da konut projesi.
- .Yeniköy'de konut projesi. (1.ulusal mimarlık ödülü)
- .Şişli, Nova Baran Plaza.



