

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**SARIYER YENİMAHALLE VE MERKEZ MAHALLESİ'NDE
KENTSEL SİT ALANI KORUMA PROJESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
M. Oytun KASAPGİL**

Anabilim Dalı : Mimarlık

Programı : Restorasyon

EYLÜL - 2011

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**SARIYER YENİMAHALLE VE MERKEZ MAHALLESİ'NDE
KENTSEL SİT ALANI KORUMA PROJESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
M. Oytun KASAPGİL
(502081210)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 12 Eylül 2011

Tezin Savunulduğu Tarih : 23 Eylül 2011

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. K. Kutgün EYÜPGİLLER
Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Yegan KAHYA (İTÜ)
Yrd. Doç. Dr. Mevlüde KAPTI (MSÜ)**

EYLÜL - 2011

ÖNSÖZ

Okul hayatım ve tez çalışmam esnasında, her türlü destekleriyle, hep yanımda bulunan sevgili aileme, Lisans ve Yüksek Lisans eğitimim boyunca mesleğimin kuramsal ve pratik tüm detaylarını bana aktaran başta tez danışmanım Sayın Prof. Dr. K. Kutgün Eyüpgiller olmak üzere bütün İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Restorasyon Anabilim Dalı'ndaki değerli hocalarıma, çalışmam süresince desteklerini esirgemeyen tüm arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Eylül 2011

M. Oytun Kasapgil
(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	v
KISALTMALAR.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	ix
ŞEKİL LİSTESİ.....	xi
ÖZET.....	xv
SUMMARY.....	xvii
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Çalışmanın Amacı.....	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı.....	1
1.3 Çalışmanın Yöntemi.....	2
2. BOĞAZİÇİ VE SARIYER'E GENEL BAKIŞ.....	3
2.1 Boğaziçi'nin Konumu ve Coğrafi Özellikleri.....	3
2.2 Boğaziçi'nin Tarihi Gelişimi.....	4
2.3 Sarıyer'in Konumu ve Coğrafi Özellikleri.....	7
2.4 Sarıyer'in Tarihi Gelişimi.....	8
2.5 Sarıyer Merkez Mahallesi.....	10
2.6 Sarıyer Yenimahalle.....	11
3. ÇALIŞMA ALANININ ÖZELLİKLERİ.....	13
3.1 Çalışma Alanının Tanımı.....	13
3.2 Alandaki Anıtsal Yapılar.....	14
3.2.1 Ali Kethüda Camii.....	14
3.2.2 Sarıyer İoannes Prodromos Rum Ortodoks Kilisesi.....	15
3.2.3 Sarıyer Hamamı.....	15
3.3 Çalışma Alanı ile İlgili Analizler.....	16
3.3.1 Yasal statü analizi.....	16
3.3.2 İşlev analizi.....	17
3.3.3 Kat adedi analizi.....	18
3.3.4 Kullanım durumu analizi.....	19
3.3.5 Korunmuşluk durumu analizi.....	20
3.3.6 Malzeme ve yapım tekniği analizi.....	20
3.3.7 Strüktür durumu analizi.....	21
3.3.8 Yapım dönemi analizi.....	22
3.3.9 Mülkiyet analizi.....	23
4. KORUMA KARARLARI.....	25

5. MÜDAHALE ÖNERİLERİ.....	31
5.1 Yapı Ölçeğinde Müdahaleler.....	32
5.2 İşlev Önerisi.....	36
5.3 Pilot Alan Önerileri.....	37
5.4 Alan Geneline Yönelik Öneriler	41
5.4.1 Çalışma alanının güçlü yönleri ve potansiyeli.....	41
5.4.2 Çalışma alanının zayıf yönleri.....	41
5.4.3 Uygulamaya yönelik öneriler ve alınması gereken önlemler.....	42
6. SONUÇ.....	49
KAYNAKLAR.....	53
EKLER.....	57
EK A : Koruma Yasa ve Kararlarına Ait Metinler.....	57
EK B: Haritalar, Şekiller ve Belgeler.....	101
EK C : Eski Fotoğraflar.....	113
EK D : Güncel Fotoğraflar.....	123
EK E : Analiz Paftaları	147
EK F : Pilot Alan Siluet Önerileri.....	178

KISALTMALAR

GEEAYK	: Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KAİP	: Koruma Amaçlı İmar Planı
KTVKK	: Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu
KTVKYK	: Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1: TÜİK Verilerine Göre İlçelerin Nüfus Dağılımları.....	11
---	----

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1: Çalışma Alanı.....	13
Şekil 3.2: Ali Kethüda Camii.....	14
Şekil 3.3: İoannes Prodromos Rum Ortodoks Kilisesi.....	15
Şekil 3.4: Sarıyer Hamamı.....	16
Şekil 3.5: Yasal Statü Analizi.....	17
Şekil 3.6: Yasal Statü Analizi 2.....	17
Şekil 3.7: İşlev Analizi.....	18
Şekil 3.8: Kat Adedi Analiz.....	19
Şekil 3.9: Kullanım Durumu Analizi.....	19
Şekil 3.10: Korunmuşluk Durumu Analizi.....	20
Şekil 3.11: Malzeme ve Yapım Tekniği Analizi.....	21
Şekil 3.12: Strüktür Durumu Analizi.....	22
Şekil 3.13: Yapım Dönemi Analizi.....	23
Şekil 3.14: Mülkiyet Analizi.....	23
Şekil 5.1: 723 Ada 6 Numaralı Parseldeki Tescilli Yapı.....	31
Şekil 5.2: “Koruyucu Bakım” Önerisi Getirilen Tescilli Yapı.....	32
Şekil 5.3: “Restorasyon” Önerisi Getirilen Tescilli Yapı.....	33
Şekil 5.4: “Rehabilitasyon” Önerisi Getirilen Tescilli Yapı.....	34
Şekil 5.5: “Yapı Kaldırma” Önerisi Getirilen Dokuya Uyumsuz Yapı Grubu.....	35
Şekil 5.6: “Kat Azaltma” Önerisi Getirilen Dokuya Uyumsuz Yapı.....	35
Şekil 5.7: Müdahale Önerisi.....	36
Şekil 5.8: İşlev Önerisi.....	37
Şekil 5.9: Dursun Fakih Sokağından Bir Görünüm.....	38
Şekil 5.10: Yenimahalle Caddesinden Bir Görünüm.....	38
Şekil 5.11: Belirlenen Pilot Alandan Bir Görünüm.....	39
Şekil 5.12: Belirlenen Pilot Alandan Bir Görünüm – 2.....	40
Şekil 5.13: Sarıyer Merkez Mahallesi’ndeki Trafik Yoğunluğu.....	42
Şekil 5.14: Sarıyer Merkez Mahallesi’ndeki Trafik Yoğunluğu (Tünel Projesinin Ardından Öngörülen Durum).....	43
Şekil 5.15: Sarıyer İsmail Akgün Devlet Hastanesi.....	44
Şekil 5.16: Sarıyer İsmail Akgün Devlet Hastanesi - 2.....	45
Şekil 5.17: Kıyı Şeridini Kesintiye Uğratan Yalılar.....	46
Şekil 5.18: Seyir Terası İçin Önerilen Boş Parsel.....	47
Şekil 5.19: Seyir Terası İçin Önerilen Boş Parsel - 2.....	47
Şekil 5.20: Direkler Üzerinden Aktarılan Elektrik ve Telefon Hatları.....	48

Şekil A.1: 14.12.1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarih Sit Alanları Koruma Kararları.....	59
Şekil A.2: Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.....	89
Şekil B.1: Boğaziçi Kıyılarında Bizans Devrine Ait Bazı Yer Adları.....	101
Şekil B.2: Boğaziçi Kıyılarında Türk Devrine Ait Yer Adları.....	102
Şekil B.3: Alex Findlay'ın 1838 Tarihli Boğaziçi Haritası.....	103
Şekil B.4: 19. Yy. İstanbul Şehremaneti Haritası.....	104
Şekil B.5: Necip Bey'in Sarıyer Haritası.....	105
Şekil B.6: Necip Bey Haritası – Merkez Mahallesi.....	106
Şekil B.7: 1913 Tarihli Deutsches Syndikat Haritası.....	107
Şekil B.8: Rumeli Ciheti AA 36-2, 20 Yüzyıl Başında Merkez Mahallesi ve Yenimahalle.....	108
Şekil B.9: 1983 Tarihli Boğaziçi Alan Krokisi.....	109
Şekil B.10: Beşiktaş, Beykoz, Sarıyer, Üsküdar İlçelerinde Sit Alanlarının Mekânsal Dağılımları.....	110
Şekil B.11: Sarıyer Köyiçi Kentsel Sit Alanı ve G.K.K. Tarihi Çevre Sınırı.....	111
Şekil B.12: İ.B.B. Sarıyer - Çayırbaşı Arası Karayolu Tünel Projesi.....	112
Şekil C.1: İnciciyan'ın Coğrafyası'nın Ermenice Baskısında Öreke Taşı ve Sütunu Gösteren Gravür.....	113
Şekil C.2: Öreke Taşı ve “Pompeius” Sütununun Eski Bir Resmi.....	113
Şekil C.3: Beykoz'dan Boğaziçi ve Sarıyer, 1883.....	114
Şekil C.4: Yenimahalle, 1888.....	114
Şekil C.5: Yenimahalle, 1895.....	115
Şekil C.6: Yenimahalle, 1890.....	115
Şekil C.7: Yenimahalle ve Boğaziçi.....	116
Şekil C.8: Yenimahalle'de Kayıkçılar, 1890.....	116
Şekil C.9: Mesarburnu, 1885.....	117
Şekil C.10: Yenimahalle, 1870.....	117
Şekil C.11: Mesarburnu, 1895.....	118
Şekil C.12: Mesarburnu, 1885.....	118
Şekil C.13: Sarıyer, 1895.....	119
Şekil C.14: Sarıyer ve Kayıkçılar, 1880.....	119
Şekil C.15: Sarıyer Mesarburnu, 1895.....	120
Şekil C.16: Sarıyer Merkez Mahallesi.....	120
Şekil C.17: Merkez Mahallesi'nden Bir Görünüm.....	121
Şekil C.18: Merkez Mahallesi'ndeki Balıkçılar Çarşısı.....	121
Şekil C.19: Sarıyer Yenimahalle'den Bir Görünüm.....	122
Şekil D.1: İskele Meydanı.....	123
Şekil D.2: Deniz Otobüs İskelesi.....	123
Şekil D.3: İskele Meydanı'nda Otopark.....	124
Şekil D.4: Sahilden İskele Meydanı'na Bakış.....	124
Şekil D.5: Sahildeki Balık Lokantaları.....	125
Şekil D.6: Sahildeki Yalılar.....	125
Şekil D.7: Sarıyer Dere Caddesi.....	126
Şekil D.8: Sarıyer Dere Caddesi - 2.....	126
Şekil D.9: Sarıyer Dere Caddesi 27 Numaralı Yapı.....	127

Şekil D.10: Sarıyer Dere Caddesi - 3.....	127
Şekil D.11: Kumsal Arkası Sokaktan Görünüm.....	128
Şekil D.12: Kumsal Arkası Sokak 1 Numaralı Yapı.....	128
Şekil D.13: Sarıyer Dere Caddesi - 4.....	129
Şekil D.14: Bürümcük Sokağından Görünüm.....	129
Şekil D.15: Türbe Çeşme Caddesi'nde Bulunan Tescilli Yapılar.....	130
Şekil D.16: Türbe Çeşme Caddesi'nde Bulunan Tescilli Yapı.....	130
Şekil D.17: Sular Caddesi 16 Numaralı Tescilli Yapı.....	131
Şekil D.18: Sular Caddesi'nden Görünüm.....	132
Şekil D.19: Sular Caddesi'nden Tescilli Yapı Örneği.....	133
Şekil D.20: Sular Caddesi'nden Tescilli Yapı Örneği - 2.....	133
Şekil D.21: Dursun Fakih Sokağından Görünüş.....	134
Şekil D.22: Dursun Fakih Sokak 28 Numaralı Tescilli Yapı.....	135
Şekil D.23: Dursun Fakih Sokaktan Tescilli Yapı Örneği.....	135
Şekil D.24: Dursun Fakih Sokaktan Tescilli Yapı Örneği - 2.....	136
Şekil D.25: Dursun Fakih Sokaktan Tescilli Yapı Örneği - 3.....	136
Şekil D.26: Çalışma Alanından Tescilli Yapı Örneği.....	137
Şekil D.27: Çalışma Alanından Tescilli Yapı Örneği - 2.....	137
Şekil D.28: Çalışma Alanından Tescilli Yapı Örneği - 3.....	138
Şekil D.29: Sarıyer Hamamı.....	138
Şekil D.30: Merkez Mahallesi'nde Devam Eden Yeni Cami İnşaatı.....	139
Şekil D.31: Merkez Mahallesi'nde Devam Eden Yeni Cami İnşaatı - 2.....	139
Şekil D.32: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 1.....	140
Şekil D.33: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 2.....	140
Şekil D.34: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 3.....	141
Şekil D.35: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 4.....	141
Şekil D.36: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 5.....	142
Şekil D.37: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 6.....	142
Şekil D.38: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 7.....	143
Şekil D.39: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 8.....	143
Şekil D.40: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 9.....	144
Şekil D.41: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 10.....	144
Şekil D.42: Yenimahalle Sahilindeki Rekreasyon Alanı.....	145
Şekil D.43: Yenimahalle Pazarbaşı Jandarma Karakol Binası.....	145
Şekil D.44: Alanda Devam Eden Restorasyon Çalışması (Yenimahalle).....	146
Şekil D.45: Alanda Devam Eden Restorasyon Çalışması (Yenimahalle) - 2.....	146

SARIYER YENİMAHALLE VE MERKEZ MAHALLESİ'NDE KENTSEL SİT ALANI KORUMA PROJESİ

ÖZET

Sarıyer Yenimahalle ve Merkez Mahallelerinin sınırları içinde yer alan tarihi kent merkezinin, korunması ve canlandırılması amacıyla gerçekleştirilen bu tez çalışması, tarihsel araştırma, tespitler, analizler, sokak cephelerinin mevcut durum çizimleri ve öneri projelerini içermektedir.

Gerçekleştirilen çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemini açıklayan ilk bölümün ardından, seçilen bölgenin ve yakın çevresinin tarihsel gelişimi, ikinci bölüme konu olmuştur.

Yapılan tarihsel araştırmalara göre Sarıyer'in bilinen ilk adı "Kutlu Akarsu" anlamındaki "Simas" tır. Bu ismin bugünkü halini almasına kadarki süreçte birçok değişime uğradığı rivayet edilmektedir. Bizans döneminde boş arazi ve tepelerden oluştuğu düşünülen bölgede bilinen ilk iskan faaliyetleri İstanbul'un fethinden sonra başlamıştır. 16. ve 17. yüzyıllarda bölgede küçük köylerin gelişmeye başladığı bilinmektedir. Günümüze kadar ulaşan sahil şeridindeki kentsel yerleşimin de en erken 18.yy sonlarına dayandığı bilinmektedir.

Çalışma alanının detaylı anlatımı üçüncü bölümde gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, alanın sınırları, bölgede bulunan önemli yapılar tanıtılmış, bölgede incelenen yapılara ait analiz çalışmaları yorumlanmıştır.

Bugüne kadarki süreçte ortaya çıkan koruma kararlarının ve alınması gerekli görülen yasal önlemlerin değerlendirilmesi dördüncü bölümde gerçekleştirilmiştir. Alınan bütün koruma kararları kronolojik sıralamasıyla yine aynı bölümde listelenmiştir.

Beşinci bölüm, daha önce gerçekleştirilen bütün araştırma ve analiz çalışmalarının ışığında, alan ve yapı ölçeğinde geliştirilen müdahale önerilerini içermektedir. Bu kapsamda belirlenen pilot sokaklarda sağlıklaştırma projeleri hazırlanmıştır. Bu bölgelerde yapılacak müdahaleler alanın geneline göre daha detaylı olarak değerlendirilmiştir.

Son bölüm, çalışmanın genel değerlendirmesini içermektedir. Bu bölümde tarihsel merkezinkorunması yolunda alınması gereken ilke kararları ve beklentiler dile getirilmiştir.

SARIYER YENİMAHALLE AND MERKEZ MAHALLESİ URBAN SITE CONSERVATION PROJECT

SUMMARY

This dissertation, which is studied to protect and resuscitate the historical city center located on Sarıyer Yenimahalle and Merkez Mahallesi, includes historical research, identification analysis, current situation drawings and proposal projects.

After the first chapter which explains the objective, the comprehension and the method of the dissertation, the second chapter was started. In the second chapter; historical development of the selected region and its neighborhood were discussed.

As a result of the historical research, the first known name of Sarıyer is “Simas”, which means “Holy River”. It is thought by people that this name has undergone a lot of changes until it reached to the current name. Although the region was a wasteland in the Byzantium Period, inhabiting activities on this area was started after the conquest of Istanbul. It is known that in the 16th and 17th centuries, small villages in the region began to develop. It is also known that the coastal urban settlements have begun since the end of the 18th century.

In the third chapter; the area of the dissertation was described in details. The boundaries of the area and the important structures in the region are introduced, the analysis studies of the assessed structures in the region were expounded in this chapter.

The conservation decisions that were taken by government and the local authorities until today and the necessary measures were evaluated in the fourth chapter. Chronological list of that decisions were given in this section.

In the fifth chapter; in light of all the past research and analysis studies, the intervention recommendations that are developed in the scale of the area and the structure were included. Rehabilitation projects were prepared for the determined pilot streets. The interventions that will be done in this area are discussed in details.

The final chapter includes the general assessment of the study. In this section, the basis decisions that must be taken and the expectations were expressed.

1. GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Amacı

Sarıyer İlçesi, İstanbul'un nüfus ve ekonomi bağlamında gelişmekte olan bölgelerinden biridir. "Köy içi" kentsel sit alanını da içine alan ve tarihten günümüze kadar ulaşabilen ilçe merkezi, Sarıyer Merkez Mahallesi ve Yenimahalle sınırları içinde yer almaktadır.

20. yüzyılın son çeyreğinde bölgede gözlemlenen hızlı değişim, tarihi merkezde bulunan kültür varlıklarını baskı altına almış, onları yok olma tehlikesiyle karşı karşıya bırakmıştır. Alanda bulunan niteliksiz ve tarihi dokuya uyumsuz yapılara her geçen gün yenileri eklenmektedir. Ayrıca bölgede bulunan nitelikli yapıların bir kısmı da, çeşitli sebeplerden kaderlerine terk edilmiştir.

Yapılan bu çalışmanın amacı, mevcut tarihi dokunun özelliklerini belirlemek ve belgelemek, hazırlanacak koruma projeleriyle ortaya konacak yeni önerilerle geleneksel mahalle ve çarşı dokusunun korunarak, yaşatılmasını sağlamaktır.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Tez çalışması kapsamında belirlenen alanın sınırları içinde, analitik tespit çalışmaları, tarihsel araştırmalar ve mevcut durum çizimleri hazırlanmıştır. Elde edilen veriler ışığında, bölgenin gereksinimleri göz önünde tutularak, bölgenin sorunlarının çözümüne yönelik araştırmalar yapılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde, tezin konusunu oluşturan Sarıyer'in tarihi merkezinin günümüzdeki durumuna bağlı olarak gerçekleştirmek istenen koruma amaçlı projelerin hedefleri ve yöntemi açıklanmaktadır.

Bölgenin coğrafi ve sosyoekonomik özellikleri çalışmanın ikinci bölümünde anlatılmıştır. Boğaziçi'nin ve Sarıyer'in tarihten günümüze kadarki gelişimi yine bu bölümde incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, çalışma alanının sınırları, anıtsal yapıları, tarihi ve kentsel dokusuyla birlikte, alan ile ilgili tespit ve analiz çalışmalarının yorumlanmasına yer verilmiştir.

Çalışmanın dördüncü bölümünde, bugüne kadarki süreçte ortaya çıkan koruma kararlarının ve alınması gerekli görülen yasal önlemlerin değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Alınan bütün koruma kararları kronolojik sıralamasıyla yine aynı bölümde listelenmiştir.

Elde edilen veriler ışığında, tek yapı ve alan ölçeğinde müdahale ve işlev önerileri beşinci bölümde geliştirilmiş, pilot bölge olarak belirlenen sokaklarda siluet çizimleri yapılarak, sağlıklılaştırma projeleri hazırlanmıştır.

Gerçekleştirilen tez çalışması kapsamında ulaşılan sonuçların açıklanmasına çalışmanın son bölümünde yer verilmiştir.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Yapılan ön tespit çalışmalarının sonucunda, kent merkezinin şekillenışı, tarihi sokak dokusu, nitelikli ve niteliksiz yapıların birbirleri ile ilişkileri, yapı adalarının biçimlenışı ve yerleşme ölçütleri gibi verilere ulaşılmıştır.

Bölgenin tarihsel gelişim süreci, anıtsal yapılar ile sivil mimari öğelerinin tarihi kent dokusu içindeki önemleri ve yoğunlukları kaynak araştırması ile ortaya konmuştur.

Çevresel ve tarihi değerler, malzeme, strüktür ve korunmuşluk durumları, işlev, kat sayısı, kullanım durumları ve yasal statü gibi verileri ortaya çıkaran tespit ve analiz çalışmaları yapılmıştır. Elde edilen bütün verilerin ışığında, alandaki mevcut yapılara getirilecek müdahale veya yeni yapı önerileri ile tescil kararları alınmıştır.

Belirlenen pilot sokaklarda, mevcut durumu gösteren siluet çizimleri ve sıhhileştirme önerileri alandaki çevresel ve tarihi doku gözetilerek geliştirilmiştir.

2. BOĞAZİÇİ VE SARIYER'E GENEL BAKIŞ

2.1 Boğaziçi'nin Konumu ve Coğrafi Özellikleri

İki kıtayı ayıran ve Akdeniz'i, Adalar Denizi - Marmara üzerinden Karadeniz'e bağlayan yaklaşık 30 kilometre uzunluğundaki İstanbul Boğazı'nın tarihin en erken çağından itibaren bir geçit yeri, tabii bir kanal olarak büyük bir önemi olmuştur (Eyice, 2007).

Petrus Gyllius'a (2000) göre, antik dönemde Heredotos, Boğaz'ın 120 stadion (yaklaşık 25,8 kilometre) uzunlukta olduğunu yazar, ancak nerede başlayıp nerede bittiğini açıklamaz. Polybios da Boğaz'ın uzun olduğunu söyler, iki ucunun bulunduğu yerlerin adlarını verir; bunlar da kuşkusuz, Karadeniz'de Hieron, Marmara tarafında Khalkedon'dur.

Günümüzde İstanbul Boğazı olarak tabir edilen geçit, konum olarak güneyde Tophane – Salacak, kuzeyde Rumeli ve Anadolu Fenerleri arasında yer almakta, kullanım alanı itibariyle yaklaşık 300.000 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Boğaziçi 31 kilometre uzunlukta, orta aks boyunca, Kız Kulesi'nden fenerlere kadar bu uzunluk 55 kilometredir. Genişliği ise, Karadeniz'e açılan yerde 3.600 metre, Marmara'da 1.675 metredir (Çubuk, 1994).

İstanbul Boğazı düz giden bir kanal değildir. Akıntılar bazen kuzeyden güneye, bazen de güneyden kuzeye olmak koşuluyla tam beş yerde yön değiştirir. Diplerdeki akıntı ise üsttekinin tersidir. Boğazın en dar kısımları Emirgan ile Kanlıca ve Arnavutköy ile Vaniköy arasındadır. Rumeli Hisarı ile Anadolu Hisarı arasındaki 698 metrelik uzaklık Boğaz'ın en dar yeridir (Yazıcı, 1993).

Boğaziçi, su yüzeyi ve karanın birlikte güzel bir uyum gösterdiği bir coğrafyadır. Topografik yapı, suyun sürekli yön değiştiren yapısıyla beraber, değişken ve güçlü manzaralar yaratır. Boğaz manzarası sırtlarda bulunan doğal teraslardan izlenir. Kıyılarda yalılar, vadiler içerisindeki pitoresk köy yerleşmeleri, topografyasıyla, bitki örtüsüyle ve diğer çevresel öğeleriyle boğaz, görsel zenginlikleri barındırır (Arıoğlu, 2004).

Gülersoy (1982), topografik yapının getirdiği fiziki şartların, Boğaz'daki yerleşmelerin de kendine özgü bir karakter kazanmasını sağladığını yazmaktadır. Dik yamaçların ara verdiği, biraz içeriye çekildiği yerlerde oluşan vadilerde, köyler ve mahalleler oluştuğunu, kıyılar boyunca da, suyun hemen kenarında ve bazen de denize çıkmış yapıların yer aldığını ifade etmektedir (Arıoğlu, 2004).

Boğaziçi'nin iklimi, Akdeniz ile Karadeniz iklimleri arasında geçiş karakteri gösterir. Yaz aylarında sıcaklık ve nem oranı yüksek, kışları ise soğuk ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 14 derece, ortalama nem ise %75 civarındadır. Ormanlık, koruluk ve makilik alanların birbirlerine karıştığı bitki örtüsü gözlemlenir.

2.2 Boğaziçi'nin Tarihi Gelişimi

İstanbul Yenikapı'da 2005 yılında başlatılan kazı çalışmaları kentin tarihinin bilinenden çok daha öncesine dayandığını ortaya çıkarmıştır. Birçok kaynağa göre, M.Ö. 600'lü yıllarda kurulduğu tahmin edilen Bizantium şehri, bilinen en eski yerleşimdir.

Kuban'a (1988) göre; Akdeniz ve Karadeniz çevresindeki birçok kentin tarihi, Fenikeli ve Grek kolonilerine dayanır. Bizantium da onlardan biridir. Bu köken dünya uygarlığının bu eski iç denizlerinin, o zamandan bu yana, insanları birleştirici rol oynayan jeopolitik konumlarının sonucudur.

Boğaziçi, Bizans öncesi dönemde yerleşim alanı olarak değil, bir geçiş yeri olarak kullanılmıştır. Bizans döneminde de şehrin devamı olmamış, ancak vadiler içerisinde şehir ile bağlantısı zayıf köy yerleşimleri yer almıştır (Arıoğlu, 2004).

Boğaziçi'ndeki ilk yerleşmeler, Göksu ve Küçüksu derelerinin çevresi ile Belgrad Ormanı çevresinde görülmektedir. (Demirdağ, 2006) Arıoğlu'na göre; Boğaziçi'nde o dönemde manastırlar, savunma amaçlı kaleler, hastaneler gibi dini, askeri ve sosyal amaçlı yapılar yapılmıştır. Bunun yanı sıra koylarda balıkçılıkla geçinen köyler yer almıştır. Bölge, 10. ve 12. yüzyıllarda Bizans İmparatorlarının kentin dışında eğlenmek ve hava değişimi için yaptırdıkları yazlıklarıyla ünlenmiştir (İnciciyan, 2000).

Boğaziçi'nde Türklerin yerleşmeleri Osmanlı Devleti'nin kurulmasından sonra, batıya doğru fetih hareketlerinin hızlanmasıyla başlamıştır. Bu dönemde Yıldırım Bayezid Anadolu yakasına, Sultan II. Mehmet de Rumeli yakasına boğaz geçişlerini kontrol etmek amacıyla hisarlar yaptırmışlardır. Anadolu Hisarı'nın yaptırılmasından sonra Türkler, Üsküdar ve Kadıköy'e yerleşmişlerdir. 14. ve 15. yüzyılın ilk yarısında Bizanslıların terk ettiği Boğaziçi, Türklerin egemenliğine geçmiştir (Çubuk, 1994).

Arıoğlu (2004); Fetih sonrasında, Osmanlı'nın kendine güven ortamında, bir yandan şehir onarılırken, yerleşimin sur dışına da taşındığını ve yeni iskân alanları yaratıldığını yazmaktadır. Haliç, boğaz kıyıları ve vadiler yeni yerleşim yerleridir. Boğaziçi'nde zamanla, Avrupa yakasında, Salıpazarı, Fındıklı, Kabataş, Beşiktaş, Ortaköy, Arnavutköy, Bebek, Rumeli Hisarı, Baltalimanı, Kefeliköy ve Büyükdere yerleşim alanı olmuştur.

Fatih Sultan Mehmet döneminde, Gökbilgin'e (1992) göre; Karadeniz'in bir iç deniz haline gelmesiyle Boğaziçi'ndeki imar hareketleri artmış, özellikle Kanuni Sultan Süleyman döneminde devlet adamları tarafından kasırlar, köşkler, yalılar, bahçeler, cami ve çeşmeler buralara yaptırılmıştır (Atabeyoğlu, 2008).

II. Mehmet dönemindeki Boğaziçi ile 17. ve 18. yüzyıllardaki Boğaziçi arasında önemli farklar vardır. Fetih döneminde buranın doğal güzellikleri dışında bir ihtişamı yoktur. 16. yüzyıl sonu ve 17. yüzyılda Boğaziçi'ndeki gelişme hızlanmış ve özellikle Ortaköy ve Beylerbeyi'nden itibaren iki yakada yerleşmeler hızla yayılmaya başlamıştır (Şehsuvaroğlu, 1986).

18. yüzyılda Boğaziçi, özellikle Avrupa Yakasında bulunan sahil sarayları ve bunların koruları ile hem de vadilerde kurulmuş köylerde yaşayan yerli halkın etkisiyle, hem ayrıcalıklı hem de kırsal özellikler taşıyan bir bahçe kent görüntüsü çizmektedir (Salman, 2004). Bu dönemde Boğaziçi kıyılarında padişah yakınlarının ve saray yöneticilerinin ahşap saray, köşk ve yalıları görülmeye başlamıştır (Arslan, 1992). Bostancıbaşı Defterleri'ne göre 18. yüzyılda Boğaziçi'nde 2000 civarında yalı bulunmaktadır (Erdenen, 2007).

19. yüzyılda Boğaziçi kalabalıklaşmaya başlamıştır. Şirketi Hayriye'nin kurulması, bölgeye olan ulaşım zorluğunu azaltmış, artan göç, bölgede yaşayanların sayısında artışa neden olmuştur. Bu dönemde köyler kalabalıklaşmaya ve birbirlerine doğru genişlemeye başlamıştır.

II. Mahmut döneminden başlayarak 19. yüzyıl, Boğaziçi'nde kışla, karakol, zahire ambarı gibi binalarda yeni üslupların Türk mimarisinde kendini gösterdiği dönemdir. Ahşap olan Beylerbeyi ve Çırağan Sarayları bu sırada yeniden yapılmıştır (Arioğlu, 2004). Bu dönemde Boğaziçi Batılılar tarafından da tercih edilen bir bölge niteliği kazanmış, elçi ve diplomatlar, Boğaz'da köşk ve yalılar inşa ettirmeye başlamışlardır (Arslan, 1992).

Elmas'a (2007) göre; Boğaziçi yalıları Avrupa'nın ve Osmanlı'nın etkisinde gelişerek kendilerine has biçim ve malzemeleriyle dünyanın başka hiçbir yerinde örneğine rastlayamayacağımız bir mimariye sahip olmuşlardır. Balyanlar, Fossati, D'Aranco gibi Avrupalı veya Levanten mimarların etkisiyle şekillenen Boğaziçi farklı üslupların uyum içinde bir araya gelmesiyle oluşan kendine has bir mimari karaktere bürünmüştür (Barillari ve Donato, 2006).

Cumhuriyet döneminde, 1950'li yıllara kadar olan süreçte, İstanbul'daki hızlı gelişim ve değişim bölgeyi etkilemeye başlamış olsa da, ulaşım yetersizlikleri ve ekonomik sıkıntılar, bölgenin hızlı değişimini engellemiştir. Kuban'a (1998) göre; 1960'lı yıllardan sonra Şişli – Mecidiyeköy – Zincirlikuyu bölgelerinin hafif sanayiye tahsis edilmesi ve 1. Levent gibi ilk sosyal konut alanlarının Boğaz sırtlarına kaydırılması, ulaşımını karayolu ile yapan ve Boğaz'ı yukarıdan seyreden lüks konut tipinin yaygınlaşmasına yol açmıştır.

Bu yeni iskân alanları giderek kıyılara doğru inmiş; zaman içinde gecekonduların da apartmanlaşması sonucu, Boğaz'ın doğal karakteri ve konut dokusu nitelik değiştirmiştir. 1975 tarihli Boğaziçi Yasası, öngörünüm bölgesini biraz koruyabilmişse de yasayı delen merkezi turizm alanı kararları, kaçak yapıların affedilmesi ve Boğaz öngörünüm sınırlarının topografik belirsizliği, Boğaziçi SİT'inin koruma olanaklarını kısıtlamıştır (Kuban, 1998).

2.3 Sarıyer'in Konumu ve Coğrafi Özellikleri

İstanbul'un Sarıyer İlçesi Boğaz'ın Karadeniz'e açılan kuzey ucunun Avrupa yakasında yer almaktadır. Batısında Eyüp, güneyinde Beşiktaş ilçeleri, kuzeyinde ise Karadeniz ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı ve Karadeniz'e kıyıları bulunan Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca uzanmaktadır. Rumelihisarı'ndan başlayan sınır boyunca; Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Kireçburnu ve Büyükdere önemli semtler arasındadır.

Boğaz'ın Karadeniz girişinde Garipçe ve Rumelifeneri kaleleri bulunmaktadır. Açıklarda yer alan kayalıklara Öreke Adaları denilmektedir. Bölgede kıyılar oldukça hareketlidir. En önemli koylar Büyükdere, Tarabya ve İstinye; başlıca burun ise Yeniköy'dür. Mücavir alanın Karadeniz kıyısında Kilyos (Kumköy), Kısırkaya, iç kesimlerde Gümüşdere, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Demirciköy ve Bahçeköy bulunur. [url - 1]

Sarıyer, ilçe olarak geniş ormanlık alanlara sahiptir. İlçe sınırlarındaki en büyük orman Belgrad Ormanlarıdır. Balcı'ya (1998) göre; koruluk ve bahçeleriyle de İstanbul'un en önemli ilçelerinden biri olan Sarıyer'de, korulukların sayısı giderek azalmakta, özel koruluklar ise özellikle elçiliklerin yazlık saraylarında yer almaktadır (Atabeyoğlu, 2008).

Sarıyer İlçesi'nde; 24 mahalle, 8 köy muhtarlığı bulunmakta olup ilçe, 8.100 hektarı mücavir alan olan, 14.600 hektarlık yerleşim alanından oluşmaktadır (Balcı, 2006). Osmanlı yönetim sisteminde Bakırköy'e bağlı olan Sarıyer, 15 Mayıs 1930 tarihinde ilçe getirilmiştir (Aksel, 1993).

2.4 Sarıyer'in Tarihi Gelişimi

Boğaziçi'nin şenlenmesi ve gelişmeye başlamasıyla birlikte Sarıyer, İstanbullular için yaz dönemlerinde ılık ve insanı serinleten havasıyla sayfiye semti haline gelmiştir. İstanbul'un sayfiye semti Sarıyer, günümüzdeki idari yapılanmada da ilçeye ismini veren semttir. Semt, Antik dönemden itibaren yerleşimin olduğu bir yerdir. Antik çağda semte verilen isim "Simas" tır. Bununla birlikte "Saron" ismi ile de anıldığına rastlanmaktadır (Deleon, 1998).

Daha sonraki dönemde içerisinde akmakta olan deresinin ismiyle yani "Skletrinas" olarak anıldığı, Doğu Romalıların da semti "Limas" olarak isimlendirdikleri bilinmektedir. Tüm bu farklı isimlere rağmen Antik dönemden, bölgeye Osmanlı Devletinin hâkim olmasına kadarki dönemde esas olarak "Simas" ismi kullanılmıştır (Mazak, 2008).

"Simas" isminin kaynağı hakkında çok çeşitli rivayetler vardır. Bu rivayetlere birçok kaynakta yer verilmiştir. Umar'a (1993) göre Simas, İstanbul Boğazı'nın Avrupa Yakasında bir burunun adıydı. Simas; "Kutsal Ana, Güzelsu- Akarsu" anlamlarını veriyordu ki, verilen bu ismin uygunluğu çevre faktörleri de doğrulamaktaydı.

Semt önceleri "Sarıyar" denildiği, zamanla değişikliğe uğrayarak bugünkü halini aldığı da bir başka düşüncedir. Hammer'a (1997) göre bu semte, Kuzey Mahallesi yakınındaki dağ boyunca uzanan altın madeni bulunduğundan "Sarıyar" adı verilmiştir.

Sarıyer adının tarihi hakkındaki bir başka rivayet de Kirkoryan (1948) tarafından dile getirilmiştir. Büyükdere Ermeni Kilisesi'nin vaizi Rahip Sarıyan, İslamiyet'i kabul etmesinin ardından öldüğünde mezarı Sarı Baba tekkesi adıyla bir ziyaretgâh olmuştur. Sarıyer adının bu zatın isminden geldiği düşünülmektedir.

Antik Çağ ve Bizans dönemlerinde esas yerleşim merkezleri arasında yer almayan Sarıyer, daha çok boş arazi ve tepelerden oluşmaktaydı. Bizans döneminde semt, bazı ayazma, kilise, liman ve birkaç hanelik kırsal yerleşmelerden oluşuyordu. Bölge halkı geçimini balıkçılık ile sağlıyordu. Elmas'a (2007) göre; eski çağlardan bu yana semtte değişmeyen şeylerin başında balıkçılık gelmektedir. Yunanlılar döneminde buradaki balıkçıların kıyı gözetleme kuleleri diktikleri bilinmekteydi (Gyllius, 2000).

Evliya Çelebi, semtin dağlarında altın madeninin bulunduğunu, fakat, çıkartılan altının yapılan harcamayı karşılamadığını, bu nedenle madenin terk edildiğini belirtmiştir. Çelebi'nin bu kaydı bölgede altın madeni ocaklarının bulunduğu bilgisini teyit etmektedir (Mazak, 2008).

16. ve 17. yüzyıldan itibaren Sarıyer'de gelişmiş köylere rastlanmaya başlanmış, 18. yüzyıla gelindiğinde ise padişahın izni ile bazı Gayrimüslim ailelerin de bu köylere yerleşmesine izin verilmiştir (Aksel, 1993).

Evliya Çelebi, bu dönemde Sarıyer'in bin kadar bağlı bahçeli, mamur haneli bir semt olduğunu, iki mahalle Müslüman, yedi mahalle de Hristiyanların yaşadığını belirtmektedir. Ayrıca, Anadolu'dan gelen halkın bağcılıkla, Rum halkın ise gemicilik ve balıkçılıkla geçimini sağladığını ve bölgede bir cami, bir mescit, bir hamam ve dükkânların bulunduğunu anlatır (Andreasyan, 1952).

Ruslarla yapılan savaşlar ve özellikle 93 Harbi olarak adlandırılan (1877-1878) savaş, Balkanlar'dan olduğu kadar, Karadeniz bölgesinden de göçlere neden olmuştur. Daha sonra, Birinci ve İkinci Balkan Savaşları, Birinci Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı nedeniyle İstanbul ile birlikte Sarıyer de göç almıştır. Belirtilen nedenlerle çok çeşitli bölgelerden İstanbul'a ve Sarıyer'e göç edenler olmuştur. Böylece, semtin bugünkü yerleşik halkı meydana gelmiştir. Sarıyer'in "Muhacir" ve "Koru" mahalleleri bu göçlerle oluşmuştur. Bunun dışında, sayfiye yeri olduğu için Sarıyer'e gelenler arasında zengin Türkler, Rumlar, Ermeniler ve az da olsa Museviler de bulunmaktadır (Mazak, 2008).

Elmas'tan (2007) öğrenildiğine göre; 19. yüzyılın sonlarıyla 20. yüzyılın başlarında gözde bir eğlence ve sayfiye köyü olan Sarıyer, bu dönemin gözde bir açık hava eğlence mahalli olmuştur (Ayverdi, 1966). Sultan II. Selim, Sultan IV. Murat, Sultan IV. Mehmet (Avcı Mehmet) ve Sultan III. Selim'in yaz aylarında dinlenmek ve kışın avlanmak için Sarıyer'e geldikleri bilinmektedir (Balcı, 1998).

Bostancıbaşı Defterine göre 19. yüzyılda Sarıyer'de ondört hane, bir han, dokuz kayıkthane, iki köşk, dört kahvehane ve üç iskelenin bulunduğu bilinmektedir (İlgaz, 1991).

Atabeyoğlu'na (2008) göre, Osmanlı Dönemi'nin sonlarında azınlıklardan oluşan ticaret ile uğraşan kesim, daha çok Yenimahalle'de oturmaktaydı. Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Sarıyer'in merkezindeki nüfus azalmış, Cumhuriyet'in ilk yıllarında Karadeniz bölgesinden gelen göçlerle Türk nüfusunun arttığı, azınlıkların ise azaldığı görülmüştür (Aksel, 1993).

Sarıyer'in İstanbul Boğazı kıyısındaki semtleri, 1960'lı yıllara kadar daha çok yaz aylarında kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliğini taşımaktayken, özellikle yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra boş alanların da yerleşime açılmasıyla, bugünkü çarpık kentleşmenin temelleri atılmıştır. Kıyı kesimleri ve çevresinde üst düzey gelir gruplarına ait lüks yerleşimler oluşurken, sırtlarda ise gecekondulaşma kontrolsüz biçimde büyümüştür. [url - 1]

Sarıyer'in tarihi merkezi günümüze kadar pek çok kez yangın geçirmiş, kültür varlığı niteliği taşıyan birçok yapı, bu süreçte yok olmuştur. 1908'de oniki ev, 1918'de yirmiiki ev ve 2 Ekim 1923'te Arap Mahallesi bütünüyle yanarak yok olmuştur.

Bölgedeki geleneksel ve başlıca geçim kaynağı balıkçılıktır. Günümüzde her tür balıkçılık faaliyeti Sarıyer'de gözlemlenebilir. Balık sezonunun açılmasıyla birlikte bölgenin ticari hareketliliği büyük oranda artar. Bu durum semtin turizm faaliyetlerini de olumlu yönden etkiler.

Cumhuriyet döneminde yapılan ilk nüfus sayımında (1927) 24 bin olan ilçe nüfusu, 1940'ta 32 bin, 1960'ta 49 bin, 1970'te ise 68 bin olarak tespit edilmiştir (Çizelge 2.1) (Şehsuvaroğlu, 1973). Bölgede en son 2010 yılında yapılan nüfus sayımına göre 281 bin insan yaşamaktadır. Nüfusun yaklaşık %10'luk bölümü köylerdedir. 2012 yılının ilk çeyreği itibarıyla nüfusun yaklaşık 400 bine ulaşması tahmin edilmektedir.

2.5 Sarıyer Merkez Mahallesi

Merkez Mahallesi, Büyükdere ve Yenimahalle yerleşimlerinin arasında kalmaktadır. Kuzeyinde de Kocataş ve Maden mahalleleri yer almaktadır. Sarıyer'in en eski yerleşim alanlarından birisi olan mahalle, tarihi çarşı, hamam ve Kethüda Camii'ni sınırları içinde barındırmaktadır.

2.6 Sarıyer Yenimahalle

Sarıyer'in en eski yerleşim yerlerinden biri olan Yenimahalle, Merkez Mahallesi ile Rumeli Kavağı Mahallesi arasında yer alır. Yerleşim yerinin Antik çağlardaki adının Neopolis, Bizans dönemindeki adının ise Anilton olduğu bilinmektedir (Mazak, 2008).

Sarıyer Merkez Mahallesi ile iç içe olan Yenimahalle'de bulunan Sarıyer İoannes Prodromos Rum Ortodoks Kilisesi'nin, günümüze ulaşmayan başka bir kilisenin temelleri üzerinde yapıldığı bilinmektedir. İnciciyan'a (1976) göre, sahilin yakınında eski kilisenin temelleri görünür. Eski kilise mevkiinde 1799 Senesinin Ekim ayında Vaftizci Yohanna namına yeni bir kilise yapılmıştır.

Çizelge 2.1: TÜİK Verilerine Göre İlçelerin Nüfus Dağılımları (Şal, 2008)

Yıllar	Beşiktaş	Beykoz	Sarıyer	Üsküdar
1940	59442	41492	32512	54969
1945	63611	32813	29984	63795
1950	73432	37122	32114	72425
1955	84698	48132	40012	92228
1960	93647	58317	48990	111821
1965	107442	67758	52445	135056
1970	136105	76385	67902	143527
1975	174931	92767	85262	202950
1980	188117	114812	117659	261141
1985	204911	136063	147503	329298
1990	192210	161609	171872	395623
2000	190813	210832	242543	495118

3. ÇALIŞMA ALANININ ÖZELLİKLERİ

3.1 Çalışma Alanının Tanımı

Sarıyer'in tarihi kent merkezini kapsayan çalışma alanı, Sarıyer Yenimahalle ve Merkez mahallelerinin sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanın doğu sınırını Sular Caddesi belirlerken, batısında Asker Gazinosu ve Jandarma Karakolunun bulunduğu parseller ile Karakütük Caddesi yer alır. Kuzeyde Sarıyer Mezarlığı, Çayır Sokağı, Bağlar Yolu Sokağı ve Üzengi Ağası Sokağı alanı sınırlandırırken, güney yönünde ise boylu boyunca İstanbul Boğazının suları yer almaktadır. (Şekil 3.1)



Şekil 3.1: Çalışma Alanı

Çalışma alanı sınırları içerisinde incelenen 995 yapıdan 200 tanesi tescillidir. Anıtsal yapı olarak Sarıyer Hamamı, Ali Kethüda Camii ve İoannes Prodromos Kilisesi de alan sınırları içindedir.

Merkez Mahallesi'nde bulunan Dursun Fakih Sokağı'nın iki cephesi ile Yenimahalle Caddesi'nin 1. Parsel ile 7. Parsel arasında kalan bölümü pilot çalışma alanı olarak belirlenmiş, mevcut durum ve öneri siluet çizimleri hazırlanmıştır.

3.2 Alandaki Anıtsal Yapılar

3.2.1 Ali Kethüda Camii

Sarıyer Ali Kethüda Camii, Sultan II. Mustafa zamanında (1695-1703) Sadrazam Kethüdası Ali Efendi tarafından inşa ettirilmiştir. Sadrazam Nevşehirli Damat İbrahim Paşa'nın kethüdası olan Maktul Mehmet Ağa tarafından 1721 yılında onarıldığı ve camiye bir de tuğla minare yaptırıldığı bilinmektedir. Cami, 19. YY ortalarında tekrar onarım görmüş, 1969 yılında denize komşu olan kayıkhaneye, caminin alt katı olarak düzenlenmiştir. İki katlı olarak yaptırılan Ali Kethüda Camii, İstanbul'un en fazla ışık alan camilerinden biri olarak anılmaktadır (Mazak, 2008).

Dikdörtgen plan şemalı yapı, kagir duvarlı ve ahşap çatılıdır. Harim kısmı, sekizgen kesitli yedişer ahşap sütunla üç bölüme ayrılmıştır. Bütün cephelerde iki sıra halinde, düz atkılı ve kesme taş söveli pencereler sıralanmaktadır. (Şekil 3.2)



Şekil 3.2: Ali Kethüda Camii

3.2.2 Sarıyer İoannes Prodromos Rum Ortodoks Kilisesi

1799 yılında Vaftizci Yohanna adına inşa edilen küçük bir kilisenin yerine, 1834 yılında İoannes Prodromos adına yaptırılmıştır. (Şekil 3.3) Kilise özgünlüğünü koruyarak halen hizmet vermektedir (Mazak, 2008).

Dıştan 23,5m x 14,5m ölçülerindeki yapı, yaklaşık 8,6m yüksekliktedir. Bazilikal planlı ve üç nefli olan kilise, kırma çatı ile örtülüdür. İkonostasis'in üçgen alınlığındaki "Son Akşam Yemeği" sahnesinin altındaki küçük çerçevelerde Hz. İsa'nın hayatı ile ilgili konular resmedilmiştir. Alt kısımdaki daha büyük çerçevelerde ise İoannes Prodromos Genethlion, Meryem ve Çocuk İsa, Hz. İsa, İoannes Prodromos tasvirleri görülmektedir. [url - 1]



Şekil 3.3: İoannes Prodromos Rum Ortodoks Kilisesi

3.2.3 Sarıyer Hamamı

Sarıyer Hamamı, Sarıyer'in önemli tarihi eserlerinden biridir. Hamam, Çelebi Müfti denilen Şeyhülislam Hocaade Mehmet Efendi tarafından, 16. yy. sonu ile 17. yy. başlarında, Zekeriya köy Camii'nin ihtiyaçlarının karşılanması için yapılarak vakfedilmiştir (Atabeyoğlu, 2008). (Şekil 3.4)



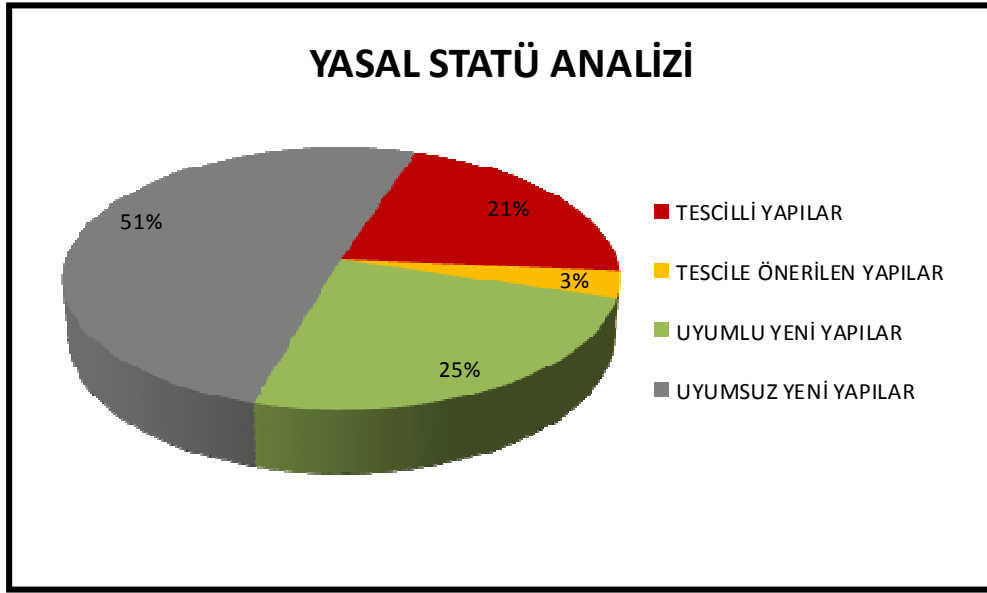
Şekil 3.4: Sarıyer Hamamı

3.3 Çalışma Alanı ile İlgili Analizler

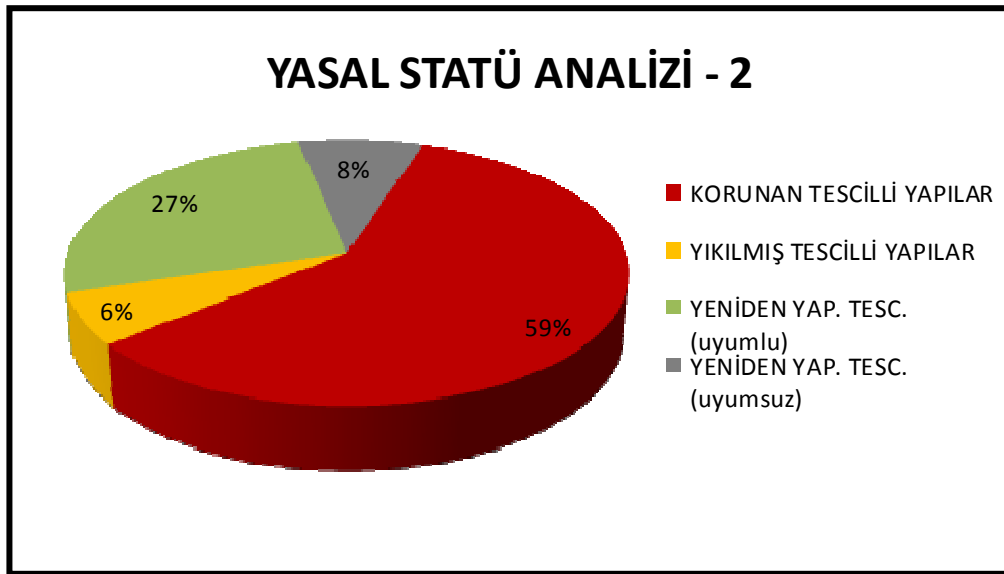
3.3.1 Yasal statü analizi

Çalışma alanı sınırları içindeki yapıların %21'lik kısmını tescilli yapılar oluşturmaktadır. Yapılan tespit çalışmalarının sonucunda tescile önerilen yapıların oranı %3'dür. Alandaki yeni yapılara, yapım tekniği, malzemesi ve kat adedi gibi kriterlerle bakıldığında bunların %25'i geleneksel çevreye uyumlu, %51'i ise uyumsuz olarak değerlendirilmiştir. (Şekil 3.5)

Tescilli binalar kendi içlerinde değerlendirildiğinde, bunların %59'luk kısmı özgün yapısı fazlaca değişime uğramamış, korunan yapılardır. Yeniden inşa edilmiş olan tescilli kültür varlıklarının tarihi çevreyle uyumlu olanları %27, uyumsuz olanları da %8'lik kısmı oluşturmaktadır. Tescilli yapıların %6'sı ise günümüze ulaşamamıştır. (Şekil 3.6)



Şekil 3.5: Yasal Statü Analizi



Şekil 3.6: Yasal Statü Analizi 2

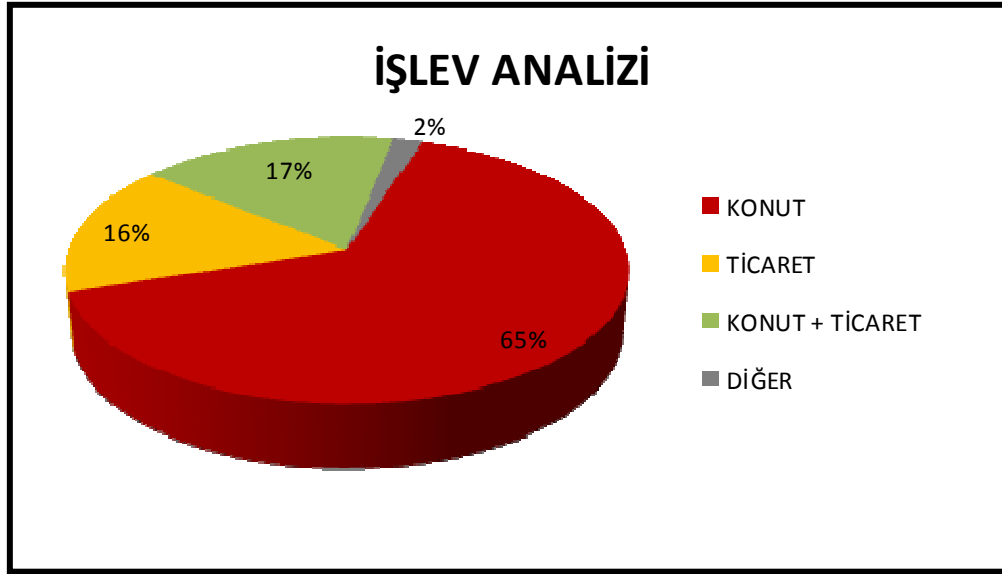
3.3.2 İşlev analizi

Yapılara kullanım işlevleri temel alınarak bakıldığında, günümüzde halen kullanılmakta olan binaların %65 gibi büyük bir oranını konut işlevi gören yapılar oluşturmaktadır. Sadece ticari işleve sahip yapılar tüm yapıların %16'lık kısmına denk gelmektedir.

Bölgede ticarethane ve konut işlevleri ile karma kullanım da yaygındır. Özellikle işlek caddelerde ve köy içi sokaklarında binaların alt katları ticarethane, üst katları da konut görevi görmektedir. Bu tarzda kullanılan yapılar %17'lik oran oluşturmaktadır.

Ticarethanelerin çoğunluğu küçük dükkanlar ve restoranlardır. Ofis veya depo olarak kullanılanlar ise azınlıktadır.

Çalışma alanı sınırlarında 4 adet ibadethane, 5 adet sağlık, 7 adet kamu ve 1 adet te eğitim hizmeti veren yapı bulunmaktadır. (Şekil 3.7)

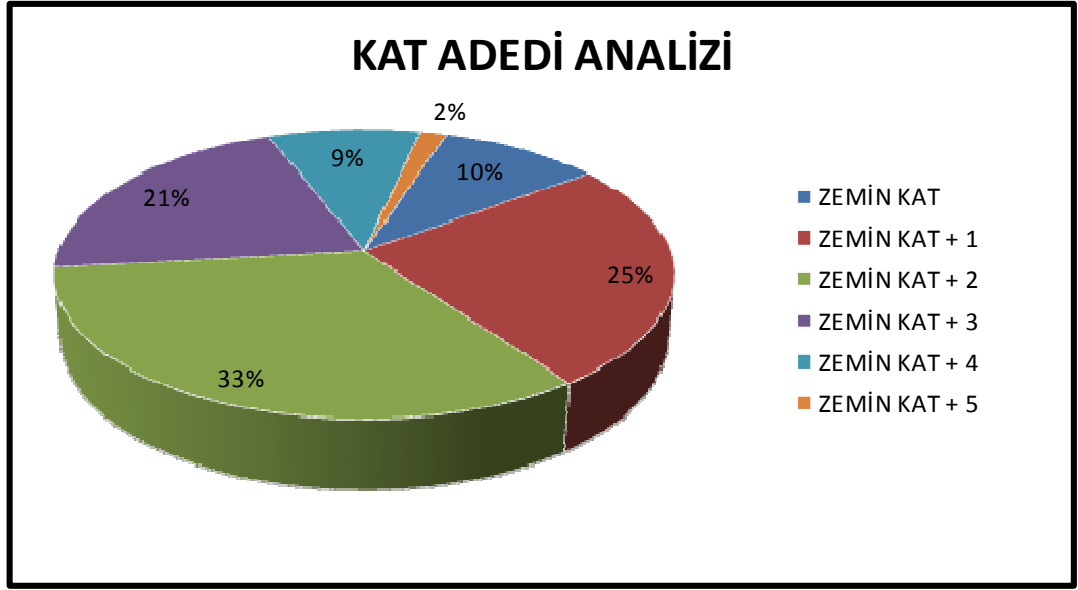


Şekil 3.7: İşlev Analizi

3.3.3 Kat adedi analizi

Analiz kapsamında alanda bulunan yapılar kat yükseklikleri bakımından değerlendirildiklerinde, tescilli veya tarihi çevre ile uyumlu olanların çoğunlukla zemin + 1 ile zemin + 3 kat aralığında oldukları gözlenmiştir. Bu bağlamda, çalışma alanında en yaygın rastlanan yükseklik oranı %33 ile zemin + 2 katlı binalara aittir. Bu oranı %25 ile zemin + 1 ve %21 ile Zemin + 3 katlı binalar takip eder.

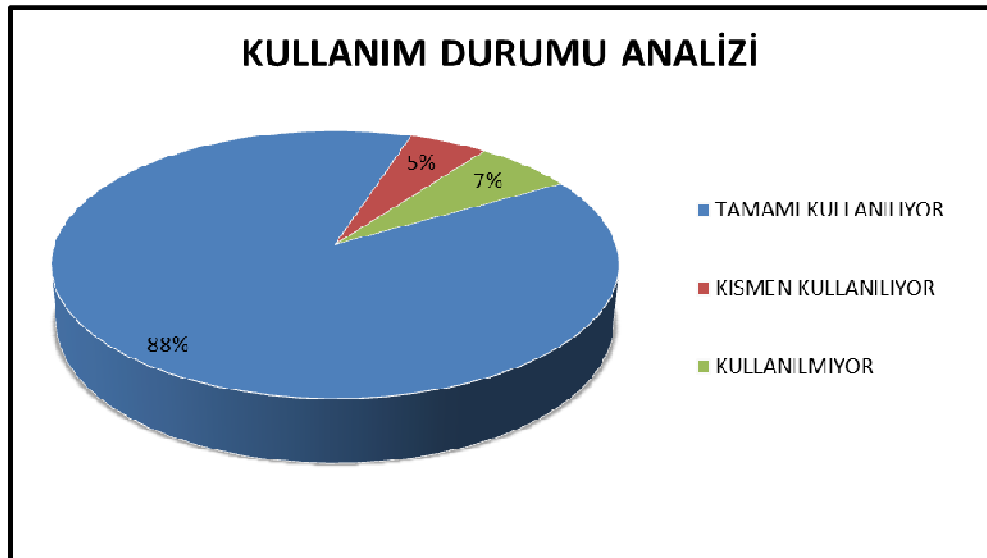
Alandaki yüksek binalar (zemin + 4, zemin + 5) daha çok Sular Caddesi ve Yenimahalle Caddesi boyunca sıralanmış olup, bu yapıların sayısı, toplam bina oranının %11'ine karşılık gelir. Bununla beraber, %10'luk paya sahip tek katlı binalar da, büyük çoğunlukla garaj, depo, atölye veya dükkan işlevleriyle alanın tümüne yayılmışlardır. (Şekil 3.8)



Şekil 3.8: Kat Adedi Analizi

3.3.4 Kullanım durumu analizi

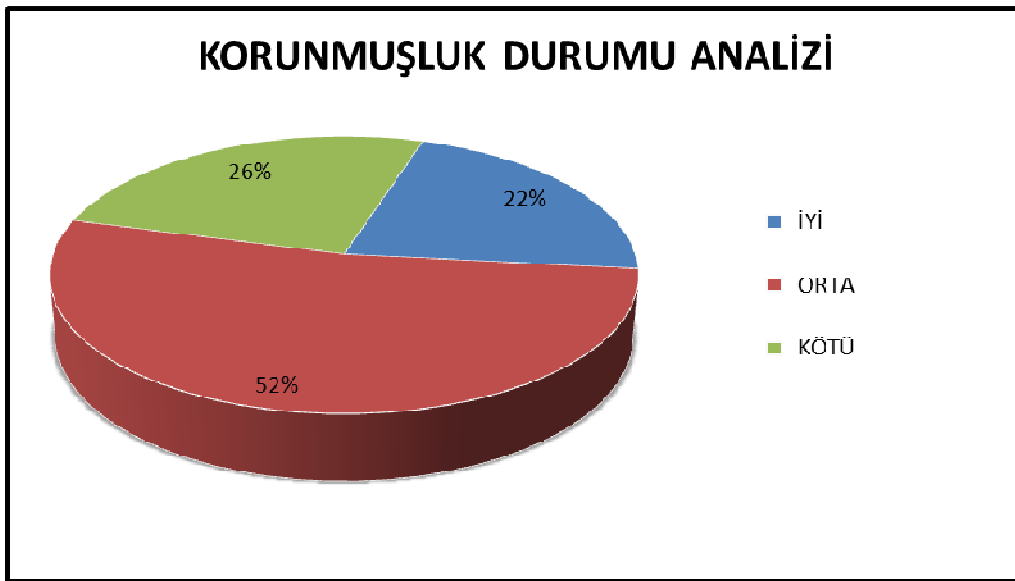
Kullanım durumu analizi çalışma alanı içindeki binaların kullanım oranlarını belirlemektedir. Bu analize göre, değerlendirme altındaki binaların %88 gibi büyük bir yüzdesi “tamamen kullanılanlara” aittir. Bununla birlikte alandaki bazı binaların kısmen kullanıldıkları görülmüştür. Bunlar, genelde alt katları dükkan olarak düzenlenip boş olan, üst katları da konut olarak işlev gören binalardır. Bu durumdaki yapılar, alandaki tüm yapıların %5’i kadardır. Ayrıca alanda %7’lik paya sahip, çoğunluğu bakımsızlıktan harap olmuş ve terk edilmiş binalar yer almaktadır. (Şekil 3.9)



Şekil 3.9: Kullanım Durumu Analizi

3.3.5 Korunmuşluk durumu analizi

Yapılan bu analiz çalışması, alanda mevcut bulunan tescilli ve tescile önerilen yapıların günümüze ulaşırken özgünlüklerini ne oranda koruyabildikleri gözetilerek gerçekleştirilmiştir. Değerlendirmede “iyi” olarak gösterilen binalar, mimari karakterlerini, yapı elemanlarını ve özgün detaylarını korumuş olanlardır. Değerlendirmeye giren yapılar arasından “iyi” olarak korunmuş olanlar %22’lik orana sahiptirler. Analizde “orta” başlığı altında yer alan binalar çeşitli değişimler geçirmiş olsalar bile, küçük veya orta ölçekli müdahaleler ile özgün hallerine döndürülebilecek olan binalardır. Bu kategoriye giren yapılar alandaki nitelikli yapıların yarısından biraz fazladır. Son olarak “kötü” diye nitelendirilen yapılara baktığımızda, bunların %26’lık paya sahip olduğu görülmektedir. Bu binalar, büyük müdahalelere uğramış, geri döndürmesi güç olan değişimler geçirmiş ve özgünlüklerini kaybetmiş yapılardır. (Şekil 3.10)



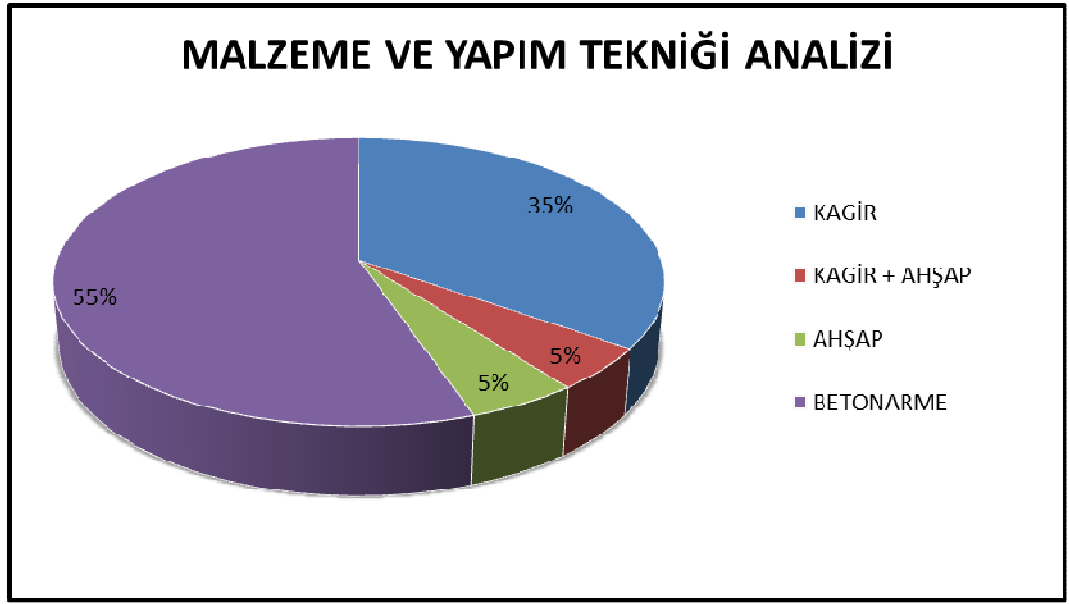
Şekil 3.10: Korunmuşluk Durumu Analizi

3.3.6 Malzeme ve yapım tekniği analizi

Alandaki yapılara malzeme türü ve yapım teknikleri açısından bakıldığında (Şekil 3.10)’da görüldüğü üzere betonarme yapım sistemiyle inşa edilen binaların yığma ve ahşap sistemle yapılanların toplamından daha fazla oldukları anlaşılmaktadır. Bu durum alandaki yeni yapılan betonarme binaların baskınlığını gözler önüne sermektedir.

Çoğunluk bakımından sıralandıklarında betonarme yapıların ardından %35'lik paya sahip kagir yapılar gelmektedir. Bu yapılar, genelde tamamen yığma sistemle, az sayıda örnekte ise alt kat yığma, üst kat ahşap karkas, içinde tuğla ya da taş dolgu biçiminde inşa edilmişlerdir.

Yığma alt katın üzerine ahşap katlardan oluşan kagir + ahşap yapım sistemine sahip binaların oranı, alanda bulunan ve tamamen ahşap yapım sistemiyle yapılan binaların oranına eşittir. (Şekil 3.11)



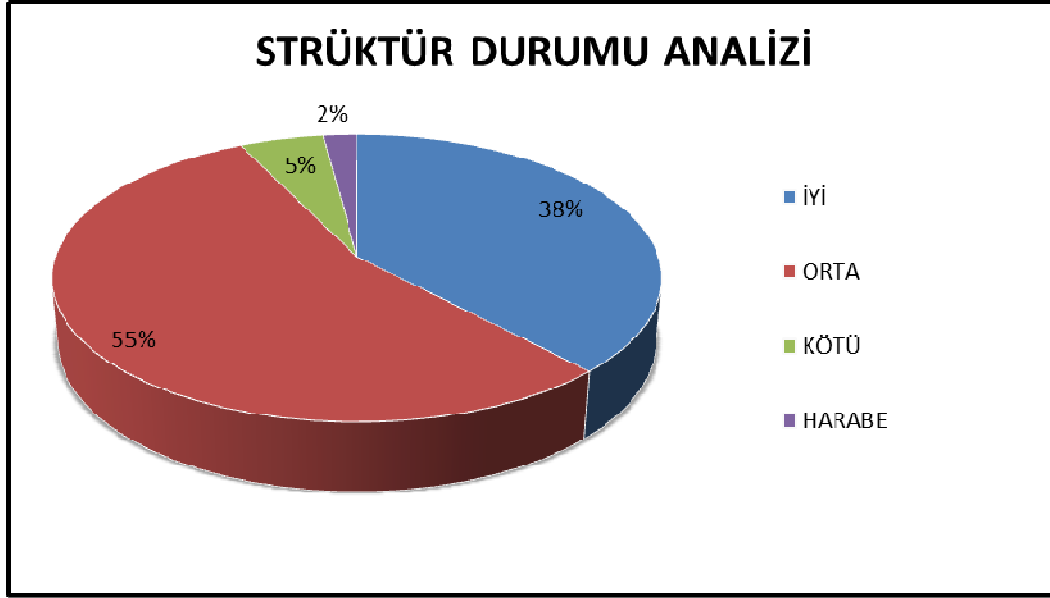
Şekil 3.11: Malzeme ve Yapım Tekniği Analizi

3.3.7 Strüktür durumu analizi

Bu çalışmada en yoğun grubu oluşturan yapılar “orta” başlığı altında değerlendirilen binalar olup, tüm yapılar arasında %55'lik paya sahiptirler. Bu binalar, kapsamlı müdahalelere ihtiyaç duymayan, basit ve orta ölçekli uygulamalarla iyileştirilecek yapılardır.

Yeniden inşa edilen tescilli yapılar ve niteliksiz yeni yapılar, strüktür durumu analizinde “iyi” başlığı altında toplanmışlardır. Bu durumdaki binalar alanda bulunan tüm binaların %38'ine karşılık gelir.

Strüktür durumu kötü olarak belirlenen yapılar %5’lik orana sahip olup, mevcut durumlarını korumakta güçlük çeken ve acil müdahalelere ihtiyaç duyan binalardır. Ayrıca alanda az sayıda “harabe” niteliğinde yapılar da bulunmakta olup, bunlar geri dönüştürülmesi olanaksız hasarlara uğramışlardır. (Şekil 3.12)



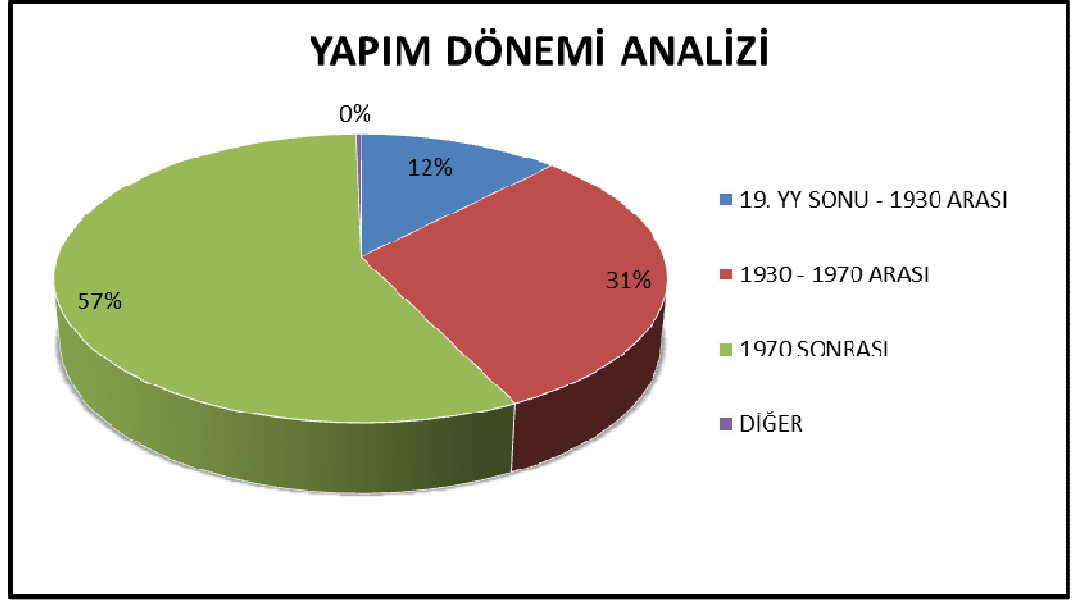
Şekil 3.12: Strüktür Durumu Analizi

3.3.8 Yapım dönemi analizi

Çalışma alanı sınırları içinde bulunan yapıların yapım dönemleri incelendiğinde, 19. yüzyılın sonundan başlayıp günümüze kadar uzanan bir zaman yelpazesi ile karşılaşmıştır. Bu duruma alanda bulunan, 17. Yüzyıl tarihli Sarıyer Hamamı, 18. Yüzyıl’da yaptırılan Ali Kethüda Camii ve 19. Yüzyıl başlarında inşa edilen İoannes Prodromos Rum Ortodoks Kilisesi dahil değildir.

Alandaki yeni binaların çoğunlukta olması bu analizdeki “1970 sonrası” yapılarının oranını etkilemiş ve toplam oranın %57’sini kapsamıştır. 1930 ile 1970 yılları arasında yapıldıkları düşünülen ve çoğunluğu nitelikli olan yapılar %31’lik oranla ikinci sıradadır. (Şekil 3.13)

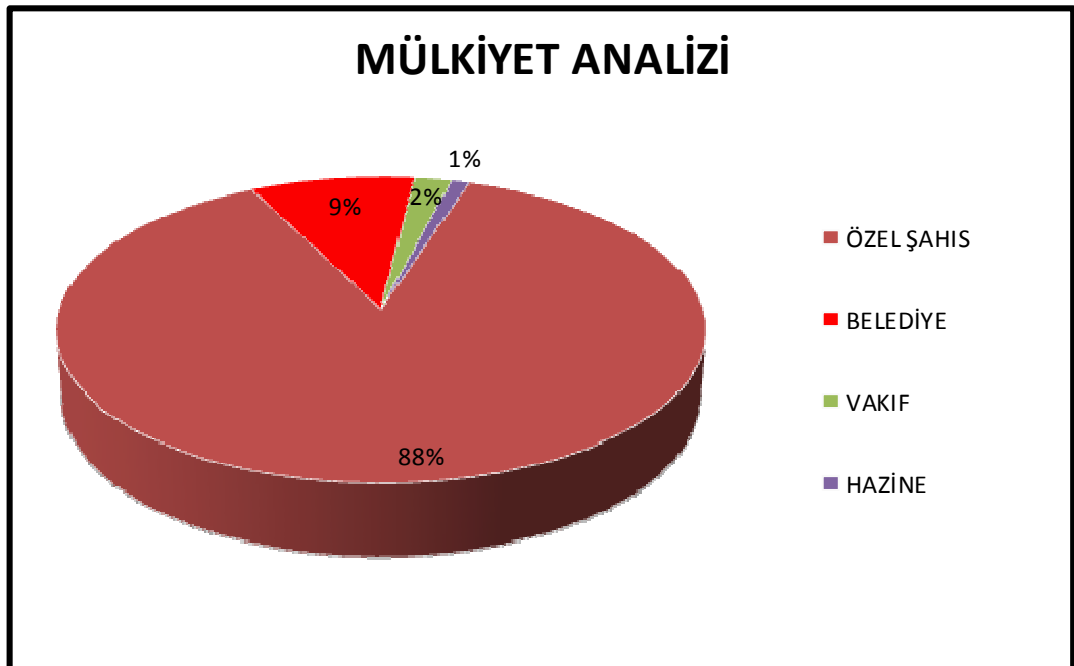
Alanda belirlenen en erken dönem yapıları olan 19. Yüzyıl sonu ile 1930 yılları arasında inşa edilen binalar %12 oranında olup, bunların tamamı tescilli kültür varlıklarıdır.



Şekil 3.13: Yapım Dönemi Analizi

3.3.9 Mülkiyet analizi

Çalışma alanı sınırları içinde bulunan yapıların mülkiyet durumları; “Hazine”, “Belediye”, “Vakıf” ve “Özel Şahıs” olarak dörde ayrılmıştır. Bu yapıların %88 gibi çok büyük bir oranı özel şahıslara aittir. Belediye mülkiyetinde olan binalar ise %9’luk bir orana sahiptir. Alanda 21 adet vakıf binası, 10 adet hazineye ait yapı bulunmaktadır. (Şekil 3.14)



Şekil 3.14: Mülkiyet Analizi

4. KORUMA KARARLARI

İstanbul'un plansız büyüme sürecinin Cumhuriyet'in ilk yıllarına kadar dayandığı söylenebilir. Ülkenin sosyal ve ekonomik gelişimi, beraberinde büyük kentlere yoğun göç akımını başlatmıştır. 1950'li yıllardan itibaren bu kentler arasında en fazla göçü, hiç şüphesiz İstanbul almıştır. Gün geçtikçe daha fazla cazibe merkezi haline gelen şehir, plansız bir şekilde gelişmiş ve ne yazık ki günümüze kadar olan süre içerisinde bu durum süregelmiştir.

Cumhuriyet Dönemi'nden bugüne kadar yapılan kent planlama çalışmaları hiçbir zaman sistematik ve sürekli olmamıştır. Kentin plansız değişim sürecinin bir parçası olarak değişen sosyal yapı ve sınırlı bir kesimin ekonomik çıkarları kültürel gereksinimlere üstün gelmiş, arsa spekülasyonu ve doğa tahribi Boğaziçi'nin bozulmasında belirleyici etken olmuştur (Salman ve Kuban, 2006).

Salman'a (2004) göre, İstanbul'da 1956 - 1959 yılları arasında başlayan "imar hareketleri" ile Tarihi Yarımada ve genel olarak kent bütününde başlatılan yol açma uygulamaları, Boğaziçi alanının konut yerleşimine açılmasına neden olmuş ve kent kuzeyde Boğaziçi sırtlarına doğru yayılmaya başlamıştır.

1951 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kurulmuştur. Böylece eski eserlerle ilgili uygulamalarda karar yetkisi ilk kez bir kuruma verilerek, koruma konusunda önemli bir adım atılmıştır. 6188 sayılı "Bina Yapımına Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanunu" 29.7.1953 tarihinde kabul edilmiştir. Bunlar, imar faaliyetlerinin disipline edilmesinin hedeflendiğinin göstergeleridir.

Kanun'un İstanbul'u olumsuz etkileyen en önemli hükmü, kanun yürürlüğe girmeden önce inşa edilen kaçak yapıları kabul etmiş olmasıdır. Böylece kültür varlıklarının korunması ile ilgili Yüksek Kurul oluşturulurken, diğer taraftan kültür varlıklarının çevrelerini kuşatan kaçak yapılar yasal hale gelmiştir. 1955 yılında İstanbul Sanayi Planı ile Boğaziçi'nin Rumeli yakasında biri sahilden diğeri tepeden iki yolun açılması, yapılaşmanın Boğaz sırtlarına doğru uzamasına ve silüetin olumsuz etkilenmesine neden olmuştur (Özhekim, 2006).

Yapı bazında başlayan koruma anlayışı zamanla, 1970’lerde yeni koruma anlayışının biçimlenmesi ile alansal bir nitelik kazanmaya başlamıştır. Boğaziçi mekânı da hem doğal, hem de tarihi dokusu nedeniyle kapsamlı korumanın gerektiği bir alan olarak tanımlanmış, 10 Ekim 1970 tarihinde Gayrimenkul Eski Eserler Kurulu (GEEAYK) Boğaziçi’nde sahil şeridi üzerinde bulunan tarihi yalıların korunması için bir karar almıştır. Bu karar 13 Mayıs 1972 tarihinde revize edilmiş ve yapılan tespitler sonucu 89 adet birinci grup, 209 adet ikinci grup, 67 adet üçüncü grup sivil mimarlık örneğinin tescili gerçekleşmiştir (Aysu, 2001).

1966 yılında Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu kurulmuş ve 1984 yılına kadar çalışmıştır. Bu dönemde Boğaziçi için yapılan çalışmaların en önemlisi Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosunca 14 Temmuz 1974 tarihinde onanan ve uygulamaya konulan “Yalılar ve Sahil Şeridi” adı verilen 1/5000 ölçekli plan çalışmasıdır. Bakanlıkça Boğaziçi’ni korunmasına yönelik olarak hazırlanan bu ilk plan, sadece sahil şeridini kapsamakta ve burada yer alan yapıları korumayı amaçlamaktadır. Bu plan çerçevesinde, sahil şeridinde bulunan boş parsellere de tescilli yapılarla uyumlu olmak koşuluyla maksimum yüksekliği 9.50m’yi geçmeyen yeni yapılar yapılması önerilmiştir (Salman ve Kuban, 2006).

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) 1973 yılında Boğaziçi’nin düzensiz yapılaşmasının önlenmesine ve tarihi değerleri kadar yeşil dokusunun da korunmasına yönelik önemli bir karar almıştır. Bu karardan sonra alınan 1975 tarihli “Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanı Koruma Kararları” özellikle yeşil alanların korunması konusunda önemli hükümler içermektedir.

Bu düzenlemeleri 1975 yılında Kültür Bakanlığı’nın, Boğaziçi’ni resmen “doğal ve tarihi sit alanı” olarak ilan etmesi ve “Boğaziçi Doğal Tarihi Sit Değerlerini İçeren Nazım Planı ve Raporu” ile 15 paftalık 1/5000 ölçekli planların 3 Haziran 1977’de onanması ve yürürlüğe girmesi izlemiştir (Salman, Kuban, 2006).

Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu, İstanbul Nazım Planını 1980 yılında tamamlanmıştır. 1966 – 1968 kent haritaları da söz konusu büro tarafından yapılmıştır. Boğaziçi Alanı bu çalışmalarla en geniş sınırı ile ele alınmıştır (Kuban, 1996).

1980’li yıllardaki Askeri Yönetim, 2 Haziran 1981 tarihinde imar ve gecekonduların affı çıkararak gecekonduların yasallaştırmış, bu tarihten sonra yapılmış ve yapılacak olanlar ise yasaklanmıştır. 1982 tespitlerine göre Boğaziçi’nde toplam 22888 adet gecekondular bulunmakta olup, bunların 6493’ü Sarıyer’de kayda geçmiştir (Aysu, 1989).

Boğaziçi Nazım Planı’nın yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra, hazırlanan bu planların yeterli olmadığı görülmüş ve Boğaziçi için özel bir düzenlemeye gereksinim olduğuna karar verilmiştir. 22.11.1983 tarihinde özel bir alana ilişkin ilk koruma yasası olan “Boğaziçi Kanunu” Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Boğaziçi Yasası beraberinde, Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu, Boğaziçi İmar İdare Heyeti ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı olmakla birlikte, kamu tüzel kişiliğine sahip olan ve Boğaziçi’ndeki imar uygulamalarını yürütmek ve denetlemekle görevli kılınan Boğaziçi İmar Müdürlüğü’nün kurulmasıyla yeni bir örgütsel kurumsallaşmayı gündeme getirmiştir (Salman ve Kuban, 2006).

1983 planlarındaki “Boğaziçi Sit Alanı” sınırı ile bu alanın içinde yer alan sınırları belirlenen “Boğaziçi Kıyı ve Sahil Şeridi”, “Ön Görünüm Bölgesi”, “Geri Görünüm Bölgesi” ve “Etkilenme Bölgeleri” koordinatlarıyla birlikte ilan edilmiştir.

1985 yılında Beşiktaş Köyiçi Kentsel Sit Alanı, 1986 yılında Ortaköy Camii ve Çevresi Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmiştir. 1995 senesinde Yıldız Sarayı, Doğal ve Tarihi Sit Alanı ilan edilmiştir. 1995’te, Beykoz ve Sarıyer ilçe sınırları itibarıyla ilan edilen sit alanı ‘İstanbul Kuzey Kesimi Karadeniz Kuşağı Doğal Sit Alanları’ olarak tescil edilmiştir (Kozaman, 2007).

15 Temmuz 1988 tarihli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, Koruma Kurulu tarafından onaylanmamış ve yalnız bilgi amacıyla ilçe belediyelerine gönderilmiştir. Bu planla Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri’ndeki açık alanlar ve yeşil alanlar yüksek yoğunlukta yerleşmeye açılmıştır (Salman, 2004).

17.04.1990 tarihinde 3621 sayılı “Kıyı Kanunu” yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı, deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmektir (Şal, 2008).

Boğaziçi Bölgesi özelinde imar düzenlemelerinin 1970 yılından sonrasına dayandığı görülmektedir. 1950li yılların başında şehirde gerçekleşmeye başlayan imar hareketlerinin, bölgeye getirdiği aşırı yük ve çarpık gelişim, genel hatlarıyla yukarıda bahsedilen yasal kararların alınmasını zorunlu kılmıştır. Salman’a (2004) göre 1970 yılından sonra Boğaziçi Bölgesi’ne yönelik alınan yasal kararlar tarih sırasına göre aşağıda listelenmiştir.

10 Ekim 1970: GEEAYK/5595 İstanbul Boğaziçi Sahil Şeridi Yalıları Tescili.

15 Temmuz 1971: 1/5000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi (İmar Planı) Koruma Planının Yürürlüğe Girmesi.

6 Mayıs 1973: 1710/Eski Eserler Yasasının Yürürlüğe Girmesi: Boğaziçi’ndeki İmar Uygulamalarının Gayri Menkul Eski Eserler ve Anıtlar Kurulunun Denetimine Alınması.

14 Aralık 1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları. (Ek A.1)

12 Nisan 1975: GEEAYK/8036, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları.

27 Haziran 1975: GEEAYK/8502, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi (Nazım) Koruma Planı ve Raporunun Onayı.

13 Eylül 1975: GEEAYK/8612, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi (Nazım) Planı ve Raporunun Revizyonu.

12 Mart 1977: GEEAYK/9680, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi’nin Tümünü Kapsayan Boğaziçi(Nazım) Koruma Planının Hazırlanması ve Uygulama Yönetmeliğinin Hazırlanması.

3 Haziran 1977: 1/500 Ölçekli Boğaziçi (Nazım) Koruma Planının Onayı.

14 Ocak 1978: GEEAYK/10201 Boğaziçi Koru ve Mesire Alanlarının Koruma Kararı.

15 Nisan 1978: GEEAYK/10341 Boğaziçi Köy içi Yerleşme Alanlarında Yapılaşma Koşulları.

1 Ocak 1983: Bakanlar Kurulu Kararı ile Boğaziçi (Nazım İmar) Koruma Planının Uygulamasına Kısıtlama Getirilmesi.

21 Haziran 1983: 2863/Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun GEEAYK'nun Kaldırılma Kararı Yerine Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ve Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurularının Kurulması.

24 Haziran 1983: GEAAAYK/15775 Boğaziçi Koruma Kararlarının Revizyonu.

22 Temmuz 1983: 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve Öngörünüm Uygulama İmar Planlarının Yürürlüğe Girmesi.

22 Kasım 1983: 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunun Yürürlüğe Girmesi, Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesinde Yeni Konut Yapımının Yasaklanması ve yeni bir Örgütsel Kurumun Oluşturulması. (Ek A.2)

9 Mayıs 1985: 3194/ İmar Kanunu 46,47 ve 48. maddeleri ve Geçici 7. maddesi ile (2960 Sayılı Boğaziçi Yasasında) Değişiklikler yapılması, Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesinde Konut Yapımına İzin verilmesi, Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kaldırılması, Kaçak Yapılaşmanın ve Gecekonduların İmar Affı Kapsamına Alınması.

23 Temmuz 1986: 1290 Sayılı İmar affı Kanunun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliği.

11 Aralık 1986: Anayasa Mahkemesinin İmar Affı Yasasının Boğaziçi Alanında Uygulanmasına İlişkin Hükümlerinin İptal Edilmesi.

18 Nisan 1987: Anayasa Mahkemesinin Kararının Resmi Gazetede İlanı İle Yürürlüğe Girmesi.

15 Temmuz 1988: Boğaziçi Geri Görünüm Ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.

4 Ekim 1989: Anayasa Mahkemesinin Boğaziçi Sahil ve Öngörünüm Bölgelerinde Kaçak Yapıların Affının Anayasaya Aykırı Olduğunu Karar Vererek İmar Affı Yasasının Boğaziçi İle İlgili Maddesinin İptali.

25 Ağustos 1991: 1990/1038 Sayı İle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin Kararı İle 1/5000 Ölçekli Sarıyer İlçesine Ait Boğaziçi Nazım Planının Revizyonunun Onayı.

4 Ağustos 1994: İstanbul III numaralı KTVKK'nun Boğaziçi Kıyı Şeridi'ne ilişkin kararlarına temel olacak ilke kararlarının alınması.

1 Şubat 1995: 15 Temmuz 1988 tarihinde onaylanan Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun iptali.

6 Temmuz 1995: İstinye Tersane alanının rekreasyon alanı olarak kullanılması kararı.

15 Kasım 1995: İstanbul III numaralı KTVKK tarafından Boğaziçi Sit Alanı sınırları dışında kalan Beykoz ve Sarıyer ilçelerinin “İstanbul Kuzey Kesimi – Karadeniz Kuşağı I ve II no’lu Doğal Sit Alanı” olarak tescil edilmesi.

7 Mart 1996: İstanbul III numaralı KTVKK tarafından İstanbul Kuzey Kesimi – Karadeniz Kuşağı I ve II no’lu Doğal Sit Alanları ile ilgili derecelendirme kararlarının alınması.

14 Temmuz 1998: KTVKYK tarafından alınan 589 no’lu ilke kararı uyarınca imar planlarının hazırlanması sırasında arkeolojik doğal ve kentsel sit alanlarının da göz önüne alınması.

5 Kasım 1999: KTVKYK tarafından alınan 660 no’lu ilke kararı. (Ek A.3)

5. MÜDAHALE ÖNERİLERİ

Tez çalışması kapsamında yapılan analizlerden yola çıkılarak belirlenen müdahale kararları, çalışma alanı sınırları içinde kalan nitelikli geleneksel yapıların korunmasına yönelik olup, aynı zamanda bölgenin genel gereksinimleri de gözetilerek, alan geneliyle bütünleşik olarak alınmıştır. (Şekil 5.1) Yapılara getirilen müdahale önerileri, binaların kat sayısı, işlevi, korunmuşluk durumu, cephe organizasyonları gibi nitelikler göz önüne alınarak gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte alanın genelini kapsayan ulaşım, alan kullanımı, yeşil alan ve otopark sayısı gibi kararlar da alınmıştır. Pilot bölge olarak belirlenen sokaklarda ise, koruyucu bakım, restorasyon, rekonstrüksiyon, rehabilitasyon, yeni yapı tasarımı, cephe düzenleme, kat eksiltme veya ekleme gibi detaylı müdahale önerileri geliştirilmiştir.



Şekil 5.1: 723 Ada 6 Numaralı Parseldeki Tescilli Yapı

5.1 Yapı Ölçeğinde Müdahaleler

Alanda bulunan yapıları “nitelikli” olanlar ile “yeni yapılar” şeklinde ayırarak bunlara getirilecek müdahale önerilerini farklı şekilde değerlendirmek daha sağlıklı bir yöntem olarak düşünülmüştür.

Müdahale önerileri kapsamında adı geçen “koruyucu bakım”, yapının elemanlarında değişiklik yapmadan yaşamını sürdürmeyi amaçlayan uygulamalar tanımlanmaktadır. (Şekil 5.2)



Şekil 5.2: “Koruyucu Bakım” Önerisi Getirilen Tescilli Yapı

“Basit onarım” kapsamında, yapıda meydana gelen malzeme bozulmalarının veya eksilmelerinin giderilmesi, cepheye eklenen tabela, kepenk, klima gibi eklerin kaldırılması ile cephe temizliği gibi uygulamalar ele alınmıştır.

Restorasyon kararı alınan yapılara ilişkin rölöve çizimlerinin gerçekleştirilip, Koruma Kurulunun belirlediği kıstasları kapsayan restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanması gereklidir. Genel durumu ve taşıyıcı sistemi kötü durumda olan nitelikli yapılara, yaşatılıp, özgünlüklerini koruyabilmeleri için bu müdahale önerisi getirilmiştir. (Şekil 5.3)



Şekil 5.3: “Restorasyon” Önerisi Getirilen Tescilli Yapı

Hakkında rehabilitasyon müdahalesi kararı alınan yapıların mevcut strüktürlerine dokunulması gerekmeyip, iç donanım yetersizlikleri giderilmesi yeterli görülmektedir. Bu yapılar, daha önce onarım görmüş olsalar dahi, iç mekanda ve dış cephede bir takım sıhhileştirme çalışmalarına ihtiyaç duymaktadırlar. (Şekil 5.4)

Tarihi dokunun bütünlüğünü bozan boş parsellerde veya kaldırılması önerilen niteliksiz yapıların bulundukları parsellerde “yeni yapı tasarımı” önerisi geliştirilmiştir. Bu bağlamda, yapılacak yeni binaların bulundukları tarihi çevreye ve kentsel dokuya uyumlu olma şartı öncelikli olarak değerlendirilmelidir.



Şekil 5.4: “Rehabilitasyon” Önerisi Getirilen Tescilli Yapı

Tarihi dokuya zarar veren, taşıyıcı sistem olarak kötü durumda olup, ayakta kalması tehlike arz eden, harabe durumunda olan veya ekonomik ömrünün tamamlandığı düşünülen binalara “yapı kaldırma” önerisi getirilmiştir. Bu müdahalede amaç, niteliksiz yeni yapılara yer açmak değil, tarihi dokuyu koruyup, ona değer katacak uygulamalara zemin hazırlamaktır. (Şekil 5.5)

Dokuya uymayan fakat kaldırılması da öngörülme-yen yapılara getirilen “cephe düzenleme” müdahale önerisi, bu binaların kapı-pencere ve çıkma gibi cephe elemanlarını düzenleyerek, onları daha uyumlu hale getirmeyi amaçlamaktadır. Cephe renginin değiştirilmesi veya sıvalarının yenilenmesi de bu başlık altında ele alınabilir.

“Kat ekleme” ve “kat azaltma” müdahaleleri mevcut doku ve gabari göz önüne alındığında, içinde bulunduğu ortama uymayan yapılar için önerilmiştir. Kaçak yapıldığı tespit edilen teras, çekme kat veya katların kaldırılması da bu öneri başlıkları altında toplanmıştır. (Şekil 5.6)

Alanda daha önceden varlığı bilinen ve fotoğraf, kroki, rölöve gibi verileri elde edilebilen yapılar söz konusu olduğunda, bu yapıların parsellerine “rekonstrüksiyon” önerisi getirilmiştir.



Şekil 5.5: “Yapı Kaldırma” Önerisi Getirilen Dokuya Uyumsuz Yapı Grubu

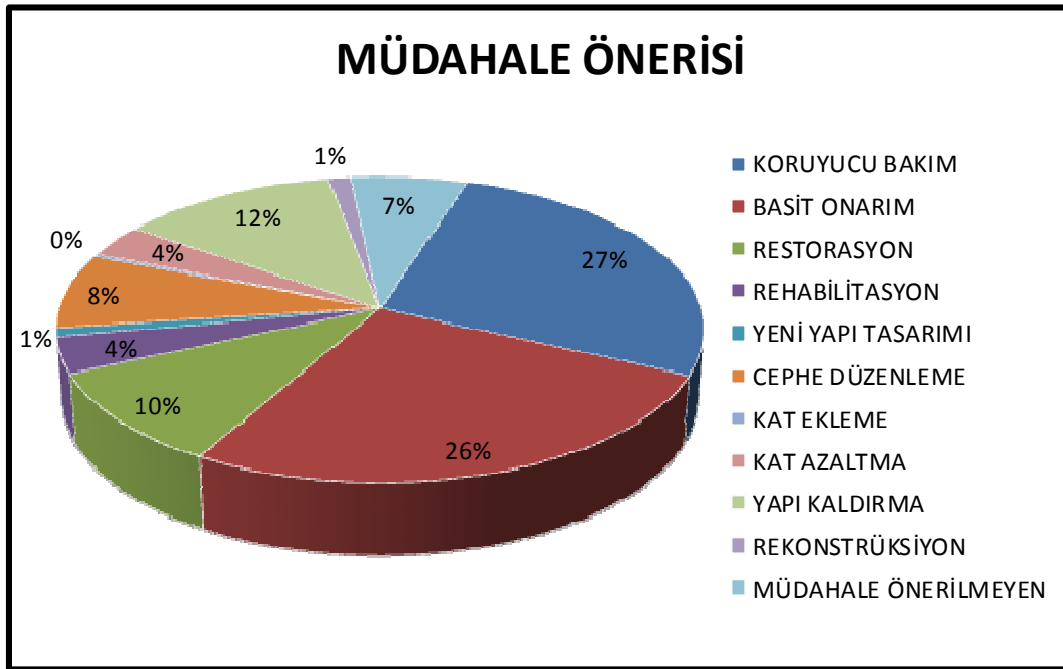


Şekil 5.6: “Kat Azaltma” Önerisi Getirilen Dokuya Uyumsuz Yapı

Çalışma alanı sınırları içinde bulunan yapılara getirilen öneriler topluca değerlendirildiklerinde, “Koruyucu Bakım” ve “Basit Onarım” başlıklarının öne çıktıkları görülmektedir. Söz konusu bu iki başlık altında toplanan yapılar, alandaki tüm yapıların %53’ünü kapsamaktadır. (Şekil 5.7)

“Restorasyon” ve “Cephe Düzenleme” önerileri sırasıyla %10 ve %8 oranları ile en çok başvurulanan diğer müdahale yöntemleri olmuşlardır. Bu başlıkları %4’lük oranları ile “Rehabilitasyon” ve “Kat Azaltma” takip ederken, alandaki 13 yapıya “Rekonstrüksiyon”, 10 yapıya “Yeni Yapı Tasarımı” ve 3 yapıya da “Kat Ekleme” müdahaleleri önerilmiştir.

Alanda bulunan 125 yapı ve çok sayıda müştemilat “Yapı Kaldırma” başlığı altında değerlendirilirken, alandaki bütün yapıların sadece %7’lik kısmına herhangi bir müdahale önerilmemiştir.



Şekil 5.7: Müdahale Önerisi

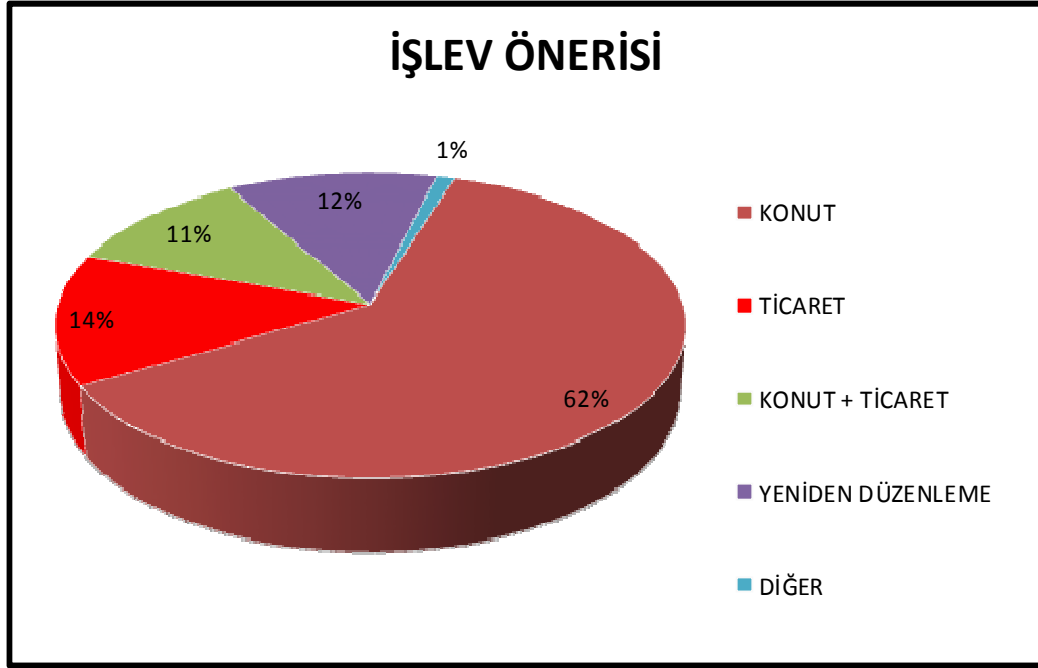
5.2 İşlev Önerisi

Çalışma alanında bulunan yapılar, kullanım işlevleri bağlamında incelendiğinde, alanın günlük yaşam tarzını değiştirecek müdahalelere gidilmemiştir. Zaten alanda mevcut bulunan yoğun konut dokusu işlev önerisinde de aynen kabul edilmiştir.

Şehit Mithat Yılmaz Caddesi (Sular Caddesi) ile Yenimahalle Caddesinin kesiştiği bölge, Sarıyer Deresi Caddesinin her iki cephesi ve Şehit Mithat Yılmaz Caddesinin çalışma alanının içinde kalan kısmı ticaret bölgesi olarak önerilmiştir. Tarihi kent merkezindeki mevcut karma kullanım durumunun devam etmesi amaçlanmıştır. Bu bağlamda alt katların ufak ticarethane, üst katların ise konut olarak kullanılma geleneğinin sürdürülmesi önerilmiştir.

İşlev önerisi sonrasında, alandaki yapıların % 62lik kısmı konut olarak, %14lük kısmı ise sadece ticarethane olarak kullanılması önerilmiştir. Konut ve ticaret işlevinin bir arada kullanıldığı karma kullanım tipi alanda %11 oranına sahiptir.

Müdahale önerisinde kaldırılması önerilen ve alandaki yapıların yaklaşık %12'si olan kaçak binalara “Yeniden Düzenleme” önerisi getirilmiştir. (Şekil 5.8)



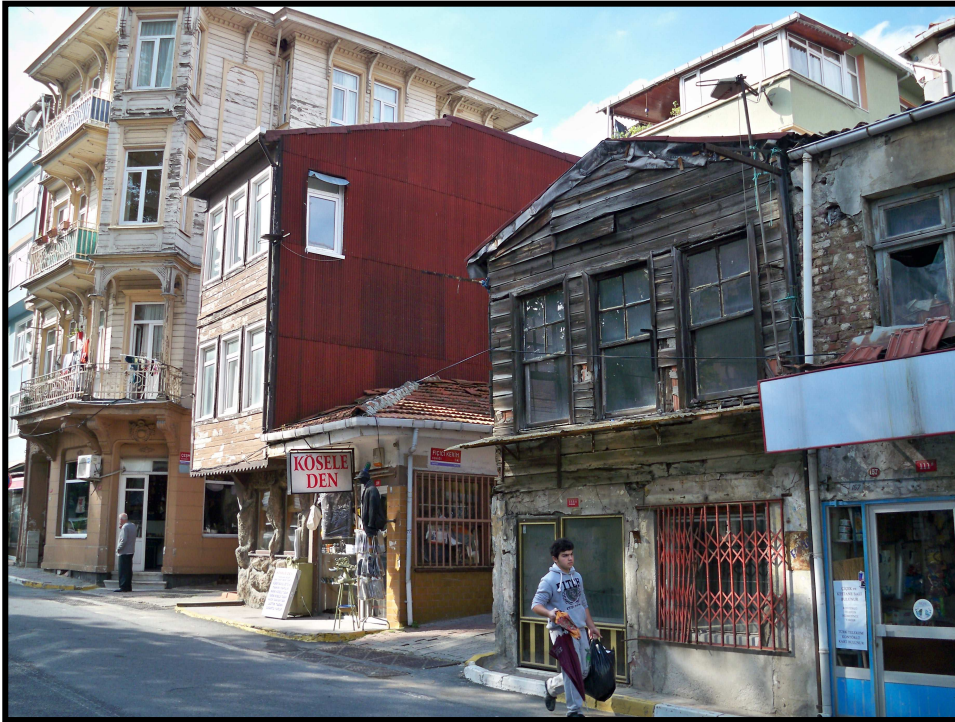
Şekil 5.8: İşlev Önerisi

5.3 Pilot Alan Önerileri

Tez çalışması kapsamında alan içinde tarihi dokunun nispeten korunmuş olduğu Dursun Fakih Sokağında (Şekil 5.9) ve Yenimahalle Caddesinde (Şekil 5.10) pilot alan çalışması gerçekleştirilmiştir. Dursun Fakih Sokağında yapılan çalışma, 723 ada 34 ile 60 nolu parseller arasında kalan ve 713 ada 24 parsel ile 717 ada 1 numaralı parsel arasında kalan yapıları kapsamaktadır. (Şekil 5.11)



Şekil 5.9: Dursun Fakih Sokağından Bir Görünüm



Şekil 5.10: Yenimahalle Caddesinden Bir Görünüm

Yenimahalle Caddesi üzerinde gerçekleştirilen pilot alan çalışması ise, 778 ada ile 771 nolu adalar arasında hazırlanmıştır. (şekil 5.12) Bu bağlamda her iki sokakta toplam 54 adet yapı üzerinde çalışılmıştır. (Ek F)

Pilot alan çalışması kapsamında ortaya konan sokak siluet nerileri iki aşamalı olarak dşnlmş, her iki aşamada da pilot bölgede bulunan bütün binalara ayrı ayrı müdahale nerileri getirilmiştir. Söz konusu aşamalardan birincisi, kısa vadede gerçekleştirilebilecek hızlı müdahaleleri kapsamaktadır. Bu aşamada alınacak olan önlemlerin maliyet açısından da uygulanabilirliği ön plana alınmıştır.



şekil 5.11: Belirlenen Pilot Alandan Bir Görünüm

Çalışmanın ikinci aşaması, ilk aşamaya oranla daha kapsamlı müdahale önerilerini içermektedir. Bu bağlamda getirilen önerilerin orta ve uzun vadede gerçekleşmesini beklemek daha gerçekçi bir yaklaşım olacaktır. Pilot alanda bulunan ve tarihi çevreye uyumsuz olan bütün yapıların, ekonomik ömürlerini tamamladıktan sonra kaldırılmaları ve yerlerine üslup ve gabari bakımından mevcut tarihi dokuya uygun yapıların tasarlanması yine ikinci aşamada önerilmiştir.



Şekil 5.12: Belirlenen Pilot Alandan Bir Görünüm – 2

5.4 Alan Geneline Yönelik Öneriler

5.4.1 Çalışma alanının güçlü yönleri ve potansiyeli

Tez çalışmasına konu olan Sarıyer Yenimahalle ve Merkez Mahallesi'ne daha geniş ölçekli bakıldığında, alanın birçok yönden güçlü taraflarının olduğu tespit edilmiştir. Alanın sahip olduğu tarihi doku içerisinde birçok kültür varlığı mevcuttur. Mahalle yaşantısının İstanbul'un birçok yerleşim bölgesine oranla daha iyi korunmuş olması, alandaki sayıca fazla gerek sivil mimarlık öğeleri gerekse anıtsal yapılar, bölgenin sahip olduğu turizm potansiyelini arttırmaktadır.

Çalışma alanının güney yönünde boylu boyunca uzanan kıyı şeridi, bölgenin İstanbul Boğazı'na açılmasını sağlamakta, sanayi tesislerinin alandan uzak olması da çevre kirliliği oluşumunu engellemektedir. Şehir merkezine uzak olmasına rağmen, ulaşım imkanlarının fazla olması bölgeyi olumlu etkilemektedir.

“Sarıyer” ismiyle birlikte anılan, muhallebi, börek, pide ve balık gibi markaların varlığı ile balıkçılık ve midyecilik gibi bölgeye has gelişmiş ticari faaliyetler ekonomik gelişimi destekleyen faktörler arasında gösterilebilir.

Tarih boyunca “sayfiye yeri” özelliğini sürdüren Sarıyer, günümüzde de, doğal güzellikleri, tarihi kent dokusu, balık lokantaları ve turistik tesisleri ile günübirlik turizm için uygun alt yapıya halen sahiptir.

5.4.2 Çalışma alanının zayıf yönleri

İstanbul'un genelinde etkili olan trafik problemi, çalışma alanını da etkisi altına almıştır. Maden Mahallesi, Zakeriyaköy ve Koç Üniversitesi gibi yoğun nüfusa sahip bölgelere ulaşımı sağlayan ana aksların çalışma alanının içinden geçmesi, bölgeyi olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölgeyi etkileyen bir diğer önemli sorun da yetersiz otopark kapasitesidir. Alanda bulunan mevcut konut stokunun ve günlük sirkülasyonun çok altında olan otopark imkanı, kullanıcıların cadde kenarlarında kurlsız park yapmalarına sebep olmakta, bu durum da mevcut trafik yoğunluğunu daha da arttırmaktadır.

Çalışma alanında tespit edilen olumsuzluklardan biri de kentsel altyapının yetersiz ve düzensiz olmasıdır. Çarpık kentleşmenin doğurduğu sonuçlardan biri olan bu durum bölgedeki yapıların deprem ve yangın gibi doğal afetler karşısında hazırlıksız yakalanmalarına neden olmaktadır. Tespit edilen bu risk durumuna karşı alınan önlemlerin yetersiz olması, zaten var olan tehlikeyi daha da arttırmaktadır.

Her geçen gün daha çok tehlike altında kalan tarihi dokunun korunmasına yönelik bilincin yeterli düzeyde olmadığı ve bu konuya yönelik tanıtım ve bilgilendirme faaliyetlerinin yetersiz olması, alanın bir diğer zayıf yönüdür. Bölgedeki mevcut koruma uygulamalarının ve alınan koruma kararlarının yetersizliği, tarihi çevrenin korunmasını güçleştirmektedir.

5.4.3 Uygulamaya yönelik öneriler ve alınması gereken önlemler

Çalışma alanının zayıf yönleri arasında gösterilen trafik sorununun çözümüne yönelik önlemlerin alınması, bölgenin geleceği açısından önemli bir karardır. Maden Mahallesi ve Zakeriyaköy gibi yoğun nüfusa sahip ve her geçen gün gelişmekte olan konut bölgelerine ulaşımı sağlayan ana aksların çalışma alanının içinden geçmesi, özellikle Sarıyer Deresi Caddesi ve Sular Caddesi yönünde büyük yoğunluk oluşturmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin halen devam eden “Çayırbaşı – Sarıyer Tüneli” projesine ağırlık verilerek, kısa vadede bitirilmesi, bölgedeki bu büyük trafik yükünü önemli ölçüde azaltacağı düşünülmektedir. (Şekil 5.13 – 5.14)



Şekil 5.13: Sarıyer Merkez Mahallesi’ndeki Trafik Yoğunluğu (Mevcut Durum)



Şekil 5.14: Sarıyer Merkez Mahallesi’ndeki Trafik Yoğunluğu (Tünel Projesinin Ardından Öngörülen Durum)

Sarıyer geneline bakıldığında, ilçeyi şehir merkezine bağlayan toplu taşıma sistemlerinin genellikle kara yolu üzerinden gerçekleştirildiği görülmektedir. Kara ulaşımına oranla daha seyrek kullanılan deniz taşımacılığının gelişmesi bölgedeki ulaşım ihtiyacını alternatif yöntemlere yayma bağlamında etkili olacaktır. Kısa mesafeli, kıyıya paralel ve sık aralıklarla uygulanacak deniz taşımacılığı, hem bölgenin ulaşım ihtiyaçlarına cevap verebilecek, hem de birçok insana yeni iş sahası sağlayacaktır.

Alanda bulunan kısıtlı sayıdaki otoparkların fiziki durumlarının iyileştirilerek kapasitelerinin artırılması, uygun yerlerde tasarlanacak yeni yeraltı veya katlı otoparkların bölgeye kazandırılması gibi önlemler bölgede alınması gereken öncelikli kararlar arasındadır.

Belediye arazisi üzerinde bulunan ve günümüzde de kapasitesinin oldukça altında kullanılan açık otoparkın bir yeraltı otoparkına dönüştürülmesi yeni işlev önerme çalışması kapsamında ele alınmıştır. Alınan bu karar neticesinde bölgeye daha yüksek kapasitede bir otopark sağlanması düşünülmüştür. Tasarlanacak yeraltı otoparkının, yer üstünde kalan kısımda oluşturulabilecek rekreasyon alanları ise bölgenin bir başka ihtiyacına hizmet edebileceği öngörülmüştür.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin gündeminde olan Taksim - Hacıosman Metro hattının, Hafif Raylı sistem ile kent merkezine bağlanması, bölgenin ulaşım ihtiyaçlarını karşılayacak ve trafik yükünü azaltabilecek bir başka uygulamadır. Henüz planlama aşamasında olan ve etüt çalışmaları devam eden projenin uygulamaya geçmesinin bölgenin yararına olacağı düşünülmektedir.

Sarıyer Merkez Mahallesi sınırları içinde bulunan İsmail Akgün Devlet Hastanesi bölgedeki büyük bir nüfusun sağlık ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik önemli bir rol üstlenmektedir. Her geçen gün artan ihtiyaç hastanenin fiziki bakımdan büyümesini tetiklemektedir. (Şekil 5.15) Mevcut durumda alana büyük bir yoğunluk getiren bu sağlık kompleksinin şu anki yerinde hizmet için yetersiz kaldığı gözlemlenmektedir. Tarihi dokunun hemen içinde bulunan, çevresiyle uyumsuz ve büyük gabarilere sahip binaların içinde büyümeye devam eden bu yapı topluluğu, tarihi çevre için de tehlike arz etmektedir. (Şekil 5.16)



Şekil 5.15: Sarıyer İsmail Akgün Devlet Hastanesi



Şekil 5.16: Sarıyer İsmail Akgün Devlet Hastanesi - 2

Mevcut ihtiyaçların daha kolay karşılanabileceği uygun bir bölgede, kapsamlı bir sağlık merkezinin kurulması ve mevcut İsmail Akgün Devlet Hastanesi'nin alana getirdiği aşırı yoğunluğun azaltılması, bölgedeki sosyal alt yapıyı iyileştireceği gibi tarihi çevrenin korunmasına da katkıda bulunacaktır.

Bölge sakinlerinin alanının güneyinde boylu boyunca uzanan sahil şeridinden ve yeşil alanlardan yeteri kadar yararlanabilmeleri ve bu alanları daha yaygın bir şekilde kullanabilmeleri için çeşitli uygulamaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Alanda bulunan yalıların sahil şeridinde kesintiler oluşturması, İstanbul Boğazı'nda yaygın olarak görülen, kıyıya paralel kullanıma olanak sağlamamaktadır. (Şekil 5.17) Bu bağlamda sahil boyunca önerilecek halka açık kullanım alanlarının denize dik olarak açılacak şekilde tasarlanması gerekmektedir.

Çalışma alanının içlerine doğru ilerlendiğinde, deniz gören yüksek kotlardaki boş parsellerde kamunun kullanımına yönelik parklar ve seyir teraslarının oluşturulması önerilmektedir. (Şekil 5.18 – 5.19) Bölgeye yönelik geliştirilen önerilerden biri de, direkler üzerinde aktarılmakta olan elektrik ve telefon hatlarının, yer altına alınarak

görüntü kirliliğinin giderilmesi ve alanda karşılaşılan kesintilerin giderilmesine yönelik uygulamaların hayata geçirilmesidir. (Şekil 5.20)

Tarihi doku kaybının daha yoğun görülmekte olduğu “Geri Görünüm” ve “Etkilenme” bölgelerine yönelik yasal önlemler alınarak bu durumun önüne geçilmesi amaçlanmalıdır. Bu bağlamda, Sarıyer Belediyesi’nin gündeminde olan Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu’nun tamamlanması, koruma çalışmalarına yönelik önemli bir adım olacaktır.

Sarıyer Belediyesi’nin gündeminde olan bir başka konu da, Koruma Uygulama ve Denetim Birimi’nin (KUDEB) kurulmasıdır. Bu projenin hayata geçirilmesi, alanda bulunan tescilli yapıların basit onarım projelerinin hızlandırılmasını, halkın bilinçlendirilmesini ve kentsel gelişimin sağlanmasını daha kolay hale getirecektir.



Şekil 5.17: Kıyı Şeridini Kesintiye Uğratan Yalılar



Şekil 5.18: Seyir Terası İçin Önerilen Boş Parsel



Şekil 5.19: Seyir Terası İçin Önerilen Boş Parsel - 2



Şekil 5.20: Direkler Üzerinden Aktarılan Elektrik ve Telefon Hatları

6. SONUÇ

İstanbul'un nüfus ve ekonomik hareketlilik bakımından gelişmekte olan ilçesi Sarıyer, geçmişten günümüze kadar ulaşabilen tarihi çarşı ve çevresini Merkez Mahallesi sınırları içerisinde barındırmaktadır. Bölgede gözlemlenen hızlı değişim tarihi merkezde bulunan kültür varlıklarını baskı altına almış, onları yok olma tehlikesiyle karşı karşıya bırakmıştır. Ayrıca bölgede bulunan nitelikli yapıların bir kısmı da, bir takım nedenlerden dolayı kaderlerine terk edilmiştir.

Mevcut tarihi dokunun daha fazla yok olmasını engellemek, getirilecek yeni önerilerle de geleneksel mahalle ve çarşı dokusunun korunarak yaşatılmasını sağlamak amacı ile de bu çalışma hazırlanmıştır.

İstanbul'un tarihinin bilinenden çok daha öncesine dayandığını, yapılan son çalışmalar neticesinde ortaya çıkarmıştır. Birçok kaynağa göre, M.Ö. 600'lü yıllarda kurulduğu tahmin edilen Bizantium şehri, bilinen en eski yerleşimdir. Boğaziçi, Bizans öncesi dönemde yaygın bir yerleşim alanı olarak kullanılmamış, ancak vadiler içerisinde şehir ile bağlantısı zayıf köy yerleşimleri yer almıştır.

Boğaziçi'ndeki ilk Türk yerleşmeleri Osmanlı Devleti'nin kurulmasıyla birlikte, batıya doğru fetih hareketlerinin hızlanmasıyla başlamıştır. Bu dönemde Yıldırım Bayezid Anadolu yakasına, Sultan II. Mehmet de Rumeli yakasına boğaz geçişlerini kontrol etmek amacıyla hisarlar yaptırmışlardır. 14. ve 15. yüzyılın ilk yarısında Bizanslıların terk ettiği Boğaziçi, Türklerin egemenliğine geçmiştir.

Fatih Sultan Mehmet döneminde, Boğaziçi'ndeki yerleşim yoğunluğu artmaya başlamış, özellikle Kanuni Sultan Süleyman döneminde devlet adamları tarafından kasırlar, köşkler, yalılar, bahçeler, cami ve çeşmeler buralara yaptırılmıştır.

18. yüzyılda gelişmeye başlayan Boğaziçi'nde 2000 civarında yalı bulunmaktayken, 19. yüzyılda gelişen deniz taşımacılığıyla beraber, bölgeye olan ulaşım kolaylaşmış, artan göç, bölgede yaşayanların sayısında artışa neden olmuştur. Bu dönemde köyler birbirlerine doğru genişlemeye başlamıştır.

Kuban'a göre 1950'li yıllara kadar olan süreçte, İstanbul'daki değişim bölgeyi etkilemeye başlamış olsa da, 1960'lı yıllardan sonra Şişli – Mecidiyeköy – Zincirlikuyu bölgelerinin hafif sanayiye tahsis edilmesi ve 1. Levent gibi ilk sosyal konut alanlarının Boğaz sırtlarına kaydırılması, ulaşımını karayolu ile yapan ve Boğaz'ı yukarıdan seyreden lüks konut tipinin yaygınlaşmasına yol açmıştır. Bu bağlamda, Boğaz'ın doğal karakteri ve konut dokusu nitelik değiştirmiştir. 1975 tarihli Boğaziçi Yasası, öngörünüm bölgesini biraz koruyabilmişse de yasayı delen uygulamalar Boğaziçi ve çevresinin koruma olanaklarını azaltmıştır.

Boğaziçi'nin gelişmeye başlamasıyla birlikte Sarıyer, İstanbullular için yaz dönemlerinin sayfiye semti haline gelmiştir. Sarıyer, günümüzdeki idari yapılanmada da ilçeye ismini veren semttir. Semt, Antik dönemden itibaren yerleşimin olduğu bir yerdir. Antik çağda semte “Simas” denildiği bilinmektedir.

16. ve 17. yüzyıldan itibaren gelişmeye başlayan Sarıyer'de, 18. yüzyıla gelindiğinde bazı Gayrimüslim ailelerin de bu köylere yaşamaya başladıkları bilinmektedir. 93 Harbi olarak adlandırılan (1877-1878) savaş, Balkanlar'dan ve Karadeniz bölgesinden göçlere neden olmuştur. Daha sonra, meydana gelen savaşların da etkisiyle İstanbul ile birlikte Sarıyer de göç almıştır. Sarıyer'in “Muhacir” ve “Koru” mahalleleri bu göçlerle oluşmuştur. Sarıyer'e gelenler arasında Türkler, Rumlar, Ermeniler ve Museviler de bulunmaktadır.

Sarıyer Yenimahalle ve Merkez mahallelerinde kalan alanın sınırları içinde, tespit çalışmaları, tarihsel araştırmalar ve mevcut durum projeleri hazırlanmış, elde edilen veriler ışığında ortaya çıkan gerekliliklerin ve sorunların giderilmesi adına öneri projeleri ortaya konmuştur.

Bölgenin genel, coğrafi, tarihi ve sosyoekonomik özellikleri araştırılarak daha sonra yapılacak olan çalışmalara ön hazırlık sağlanmıştır. Çalışma alanının sınırları, anıtsal yapıları, tarihi ve kentsel dokusu incelenmiş, alan ile ilgili tespit ve analiz çalışmalarının gerçekleşmesiyle birlikte, öneri aşamasında alınacak kararlara veri sağlanmıştır.

Gerçekleştirilen tespit çalışmaları kapsamında; çevresel ve tarihi değerler, malzeme, strüktür ve korunmuşluk durumları, işlev, kat sayısı, kullanım durumları ve yasal statüler gibi analiz çalışmaları yapılmıştır.

Toplanan bütün veriler bir araya getirilerek alandaki mevcut yapılar için müdahale veya yeni yapı önerileri ile tescil kararları alınmıştır. Belirlenen müdahale kararları çalışma alanı sınırları içinde kalan yapıların korunmasına yönelik olup, aynı zamanda bölgenin genel gereksinimleri de gözetilerek, bütünleşik olarak alınmıştır. Yapılara getirilen müdahale önerileri, binaların kat sayısı, işlevi, korunmuşluk durumu, cephe organizasyonları gibi nitelikler göz önüne alınarak gerçekleştirilmiştir.

Belirlenen pilot sokaklarda, mevcut durumu gösteren siluet çizimleri ve sıhhileştirme öneri projeleri alandaki çevresel ve tarihi doku gözetilerek geliştirilmiştir. Önerilen siluet çizimleri iki aşamalı hazırlanmıştır. Bu aşamalardan ilki; öncelikli olarak alınması gereken tedbirleri de içeren, hızlı gerçekleştirilebilecek kararlardan oluşmaktadır. İkinci aşamada ise kararlar daha radikal alınmış, mevcut durumda sağlıklı olan ancak dokuya zarar verdiği düşünülen binaların ekonomik ömürlerini tamamladıktan sonra yerlerini çevreye uyumlu tasarımlara bırakması ilke kararı olarak alınmıştır.

Alanın geneline yönelik önerilerin hazırlanması bağlamında alanın potansiyeli, güçlü yönleri ve zayıf yönleri irdelenmiştir. Alanın sahip olduğu tarihi doku içerisinde birçok kültür varlığının bulunması mahalle yaşantısının nispeten iyi korunmuş olması, doğal güzellikleri, tarihi kent dokusu, ve turistik tesisleri ile günübirlik turizm için uygun alt yapıya sahip olması alanın güçlü yönleri olarak belirlenmiştir.

Yoğun nüfusa sahip konut alanlarına ulaşımı sağlayan ana aksların çalışma alanının içinden geçmesi, bölgeyi olumsuz yönde etkilemekte, otopark problemi, altyapı yetersizliği, doğal afetler karşısında hazırlıksız olması ve tarihi çevrenin korunmasına yönelik bilincin henüz yeteri düzeyde olmaması alanın zayıf yönleri olarak görülmektedir.

Trafik sorununun çözümüne yönelik önlemlerin alınması, bölgenin geleceği açısından önemli görülmüş, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin halen devam eden "Çayırbaşı – Sarıyer Tüneli" projesine önem verilmesi, ilçeyi şehir merkezine bağlayan toplu taşıma sistemlerinin kara ulaşımına oranla daha seyrek kullanılan deniz taşımacılığına kaydırılması, alanda bulunan kısıtlı sayıdaki otoparkların fiziki durumlarının iyileştirilerek kapasitelerinin artırılması ve yeni otoparkların bölgeye kazandırılması, bölgenin ulaşım ihtiyaçlarına cevap verebilecek önlemler arasında düşünülmüştür.

Çalışma alanı sınırları içinde barınan insanların ihtiyaçların daha kolay karşılanabileceği, mevcut yerinden daha uygun bir bölgede, kapsamlı bir sağlık merkezinin kurulması ve mevcut Devlet Hastanesi'nin alana getirdiği aşırı yoğunluğun azaltılması, bölgedeki sosyal alt yapıyı iyileştirmesi planlanmıştır. Bu önerinin hayata geçirilmesi tarihi çevrenin korunmasına yönelik katkılar sağlayacağı tespit edilmiştir.

Sarıyer Belediyesi'nin gündeminde olan Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu'nun tamamlanması ve Koruma Uygulama ve Denetim Birimi'nin (KUDEB) kurulması, tarihi çevrenin korunmasına olanak sağlayacağı gibi, halkın bilinçlendirilmesi ve kentsel gelişimin sağlanmasına önemli katkılarda bulunacaktır.

KAYNAKLAR

- Aksel, A.**, 1993: *Sarıyer İlçesi*, Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Türkiye Ekonomi ve Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, Cilt 6, s. 466-468
- Andreasyan, H., D.**, 1952: *İstanbul Tarihi, XVII. Asır 'da İstanbul*, Eren Yayıncılık ve Kitapçılık, İstanbul.
- Arioğlu, G.**, 2004: *İstanbul Büyükdere Piyasa Caddesinin Oluşumu, Gelişimi ve Günümüz Şartlarında Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Arslan, N.**, 1992: *Gravür ve Seyahatnamelerde İstanbul (18. yüzyıl sonu ve 19. yüzyıl başı)*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul.
- Atabeyoğlu, G.**, 2008: *Sarıyer Yenimahalle Caddesi 118 nolu Yapının Restorasyon Projesi, Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Aysu, Ç.**, 2001: *Boğaziçi'nde Yeni Şehrsel Mekânlar: İstinye Örneği*, İstanbul Dergisi, Sayı: 39, İstanbul.
- Aysu, Ç.**, 1989: *Boğaziçi'nde Mekânsal Değişim*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Ayverdi, S.**, 2002: *Külliyatı-14 (Boğaziçi'nde Tarih)*, Kubbealtı Yayınevi, İstanbul, s. 286-288.
- Bakır, B.**, 2002: XVIII. Yüzyıl Osmanlı Mimarisinde Sivil Mimarinin Etkinliği, *Türkler Ansiklopedisi*, Ankara, Cilt 15, s.320-331.
- Balcı, İ.**, 1998: *Sarıyer'i Görmek ve Hissetmek*. Kişisel Yayınlar, İstanbul.
- Balcı, İ.**, 2006: *Sarıyer Aşıyan'dan Kısırkaya'ya*, İlkiz Yayınevi, İstanbul.
- Barillari, D. ve Donato, M.**, 2006: “Osmanlı Mimarı” D'Aranco; 1893 – 1909 *İstanbul Projeleri*, İstanbul Araştırmaları Enstitüsü, İstanbul, s.48-277.
- Çubuk, M.**, 1994: *Boğaziçi, İstanbul Ansiklopedisi*, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Yayını, İstanbul, Cilt 2, s.266-281.
- Deleon, J.**, 2003: *Boğaziçi Gezi Rehberi*, Remzi Kitabevi Yayınları, İstanbul
- Demirdağ, D.**, 2006: *Adım Adım İstanbul II (Rumeli Hisarı'ndan Kız Kulesi'ne 2700 Yıllık Yürüyüş)*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yayınları, İstanbul.
- Dinçer, İ.**, 2009: *İstanbul'un Koruma alanlarının Değerlendirilmesi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, İstanbul.

- Elmas, E.**, 2007: *Sarıyer Merkez Mahallesi Avcı Mehmet Paşa Yalısı Restorasyon Projesi, Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erdenen, O.**, 2007: Boğaziçi Kendisini Anlatıyor, *Kültür Dergisi*, İstanbul, Sayı 6, s.99-107.
- Eyice, S.**, 2007: *Bizans Devrinde Boğaziçi*, Yeditepe Yayınevi, İstanbul, 2. Baskı.
- Gülersoy, G.**, 1982: *Boğaziçi Sorunlar Çözümler*, İstanbul Kitaplığı Yayınları, İstanbul.
- Gökbilgin, M. T.**, 1992: Boğaziçi, *İslam Ansiklopedisi*, Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, İstanbul, Cilt 6, s.251-265.
- Gyllius, P.**, 2000: *İstanbul Boğazı*, Eren Yayıncılık, İstanbul.
- Hammer-Purgstall, J., F., von**, 1774-1856: *Osmanlı Tarihi*, çev. Mehmet Ata, Bugünkü Dile Özetleyerek Yeniden Yazan Abdülkadir Karahan, Milli Eğitim Bakanlığı Yayınları, İstanbul.
- İlgaz, T.**, 1991: *İstanbul İçin Şehr-engiz*, Yapı ve Kredi Yayınları, İstanbul
- İnciciyan, G. V.**, 2000: *Boğaziçi Sayfileri*, Eren Yayıncılık, İstanbul.
- İnciciyan, P. Ğ.**, 1976: *18. Asırda İstanbul*, çev. H. D. Andreasyan, İstanbul Fetih Cemiyeti Yayınları, İstanbul.
- Kirkoryan, K.**, 1948: *Büyükdere Ermeni Kilisesinin Tarihi*, İstanbul. s. 23-27.
- Kozaman, S.**, 2007: *Boğaziçi'nde Siluet ve Siluetin Belirlenmesinde Fotogonometri, Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Kuban, D.**, 1998: İstanbul'a Bakmak, *Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları*, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, s.11-14.
- Kuban, D.**, 1998: Metropoliten İstanbul, *Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları*, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul, s.234-238.
- Kuban, D.**, 1996: *İstanbul Bir Kent Tarihi, Bizantion, Konstantinopolis, İstanbul*, TarihVakfı Yayınları, 1996
- Mazak, M., Mazak, A.**, 2008. Dersaadet'in Sayfiye Senti Sarıyer, İstanbul.
- Salman, S. Y.**, 2004: *Boğaziçi Tarihi Sit Alanının Yok Olma Süreci ve Kalan Sınırlı Değerlerin Korunma Olasılıkları, Doktora Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Salman, S. Y., Kuban, D.**, 2006: *Boğaziçi Tarihi Sit Alanının Yok Oluş Süreci*, İ.T.Ü. Dergisi A, İstanbul, Cilt 5, Sayı 1, s.104-114.
- Şal, H.**, 2008: *Kaçak Yapılaşmanın Önlenmesiyle İlgili Sorunlar; Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gebze İleri teknoloji Enstitüsü, Kocaeli.
- Şehsuvaroğlu, Bedi N.**, 1973: *İstanbul İl Yıllığı*, İstanbul Valiliği, İstanbul.
- Şehsuvaroğlu, Haluk Y.**, 1986: *Boğaziçi'ne Dair*, Türkiye Turing Ve Otomobil Kurumu Yayınları, İstanbul.

Umar, B., 1993: *Türkiye'deki Tarihsel Adlar : Türkiye'nin Tarihsel Coğrafyası ve Tarihsel Adları Üzerine Alfabetik Bir İnceleme*, İnkılap Kitabevi Yayınları, İstanbul.

Yazıcı, Y., 1993: *Bütün yönleriyle Boğaziçi'ndeki cennet : Sarıyer*, Form Yayınları, İstanbul.

Url-1 <<http://www.sariyer.bel.tr/sayfalar/738/sariyer-tarihi.aspx>>, alındığı tarih 01.05.2011

Url-2 <<http://www.byzantiumistanbul.com>>, alındığı tarih 01.09.2011

EKLER

EK A: Koruma Yasa ve Kararlarına Ait Metinler

90 1 5264955

3. HULU KORUMA KURULU

T. C.

~~BAŞKANLIĞI~~
KÜLTÜR, TURİZM VE ESKİ ESERLER BAKANLIĞI
GAYRİMENKUL ESKİ ESERLER VE ANITLAR
YÜKSEK KURULU BAŞKANLIĞI

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 250 - 13.12.1974
Karar No. ve Tarihi : 8172 - 14.12.1974

Toplantı yeri : İstanbul

Boğaziçi Sit alanı
Doğal ve Tarihi Yüksek Kurul
Kararı -

Kurulumuzun yıllardanberi üzerinde önemle durduğu Boğaziçi böl-
gesini olumsuz müdahalelerden kurtaracak, intikâl dönemine ait Koruma
Planına yük verecek nitelikteki, Büyük İstanbul Nazım Plan Hiresunda
oluşturulan çalışmaya ait tespit planları tetkik edildi, rapor ve bu
hususdaki sözü edilen Hironun 13.12.1974 tarih ve 1503/5.3.2 sayılı
yazısı okundu, yetkili elemanların verdiği izahat dinlendi, yapılan
müzakeresi sonunda:

Ülkemizin en önemli yerleşme bölgelerinden biri olan Boğaziçine
ilişkin yürürlükteki imar planlarındaki yetersizliklerin, Boğaziçinin
tarihi ve doğal karakterini korumaya elverişli özel bükümleri ihtiva
etmeyen tip yönetmelik bükümleri neticelerinin, günümüzdeki kentleş-
menin yarattığı ekonomik ve sosyal baskıların, Boğaziçi ve çevresindeki
yerleşmelerin bütün geleneksel değerlerini yok edecek ölçülere vardı-
ğına, İstanbul'un tarihi karakterinin bu en önemli verisinin yok edil-
mesi aynı zamanda şehrin nefes alacağı en büyük rekreasyon alanının
da yok edilmesi anlamına geleceğine, Kurulumuzun, Boğaziçinin bugüne
kadar ulaşmış doğal ve tarihi karakterinin korunması ve sağlıklı bir
gelişmeye kavuşması için planlara ile görevli kuruluşları devamlı ola-
rak uyardığına, bu çabalar sonunda, Büyük İstanbul Nazım Plan Hiresu
ile uyumlu çalışmalar yapıldığına ve evvelce çok olumlu neticeler
alındığına, ~~bu kararın uygulanması için gerekli olan 1/5000 ölçekli imar planları ile~~
~~bu kararın uygulanması için gerekli olan 1/5000 ölçekli imar planları ile~~
~~bu kararın uygulanması için gerekli olan 1/5000 ölçekli imar planları ile~~
gerekli sit alanı olduğuna, plan ekinde gönderilen raporda mer'i imar
planları, yönetmelikleri, uygulama ve kontrol yetkilileri ile proje
mimarları hakkında yapılan eleştirilerin çok doğru gözlemlere dayan-
dığına, ülkemizde genellikle yapı düzenini imar planlarından ziyade
imar yönetmeliklerinin oluşturduğuna, planı olan sahalarda dahi bu

Şekil A.1: 14.12.1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları.

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 250 - 13.12.1974

Karar No. ve Tarihi : 8172 - 14.12.1974

Toplantı yeri : İstanbul

yönetmeliğin yapı biçimini, dolayısı ile kesafeti oluşturan en etkili araç olduğuna, ilkimizde uygulanmakta olan İmar Yönetmeliklerinin İmar ve İskân Bakanlığınca hazırlanan Tip Yönetmeliği örnek alınarak yapılmasının, bölgesel karakteri yok eden en önemli neden olduğuna, çok çeşitli yapı uslubuna sahip ilkimizde, tip yönetmelik etkisi ile, iklim, malzeme, teknik, örf ve adet açısından çok farklı bölgelerde, bir çok eş yönlere olan, adeta tip, yeni yerleşme bölgelerinin meydana geldiğine, değil bölgeler arasında, büyük bir şehrin semtleri arasında dahi önemli yapılanma farkları olduğuna, bu farkların çok değişik yönetmelik hükümlerine ihtiyaç gösterdiğine, özel yönetmelik gereken en tipik bölgelerden birinin ise Boğaziçi olduğuna, İstanbul'un diğer bölgeleri için dahi uygun olmayan bu yönetmeliğin en kısa süre içinde yeniden ele alınarak, bölgesel farklılığı gözönünde tutan, birden fazla veya özel bölümleri içeren yeni bir yönetmeliğin yürürlüğe konmasının gerekliliği hususunda İmar ve İskân Bakanlığının ve İstanbul Belediye Başkanlığının uyarılmasına, ancak, Boğaziçi gibi çok özel hükümleri gerektiren bir bölgenin, hiç bir zaman genel hükümlerle ile çözümlenemeyeceğine, önerdiğimiz bölgesel Yönetmelik yanı sıra, Boğaziçi köylerinin tek tek ele alınacak koruma planları ile detay sorunlarının çözümlenebileceğine, bu kerre yapılan çalışma sonunda ortaya konan Nazım Plan ölçeğindeki intikâli devresi planında, ancak ilerde yapılacak koruma planlarını zorlamıyacak ölçülerin genel olarak getirilebileceğine, bu ölçekte üzerinde durulacak en önemli hususun, bölgenin karakterini yaratan Osmanlı imparatorluğu devri yerleşme ölçülerinin verdiği kesafetin kesin dene olarak kabul edilmesi olduğuna, Boğaziçi bölgesinin hiç bir zaman şehrin artan nüfus ihtiyacının plânlı edileceği bir şehir küşesi olarak kabul edilemeyeceğine, Boğaziçi'nin yerleşme bölgeleri, koruları, kırlık sahalari ile bir bütün olduğuna, bu nedenle, bölgenin bugünkü doluluk ve boşluklarının mutlaka dondurulmasının gerekli olduğuna, bugün bütün boş olan mantıkaldaki

Şekil A.1 (Devam): 14.12.1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları.

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 250 - 13.12.1974

Karar No. ve Tarihi : 8172 - 14.12.1974

Toplantı yeri : İstanbul

şahıs malı arazilerde boşluk hissini hiç bir nedenle yok etmeyecek ölçüler içinde yapılmasına müsaade edilebileceğine, ancak bu müsaadenin, ilerde oluşturulacak münferit koruma planlarının ortaya koyacağı ölçülerden sonra verilebileceğine, bu gün sınırları ekli haritada belirtilen Boğaziçi SİT sahasının, mer'î mevzuata göre iskân sahasında bulunan bölgelerin de, aşağıda belirtilen şartlar muvacehesinde yeni yapılmasına izin verilmesinde sakınca bulunmadığına,

1- Sınırları ekli haritada belirtilen Boğaziçi SİT bölgesi içindeki onanlı mevzii ve bölgesel İmar Planlarının, yükseklik ve bina ölçüleri ile ilgili hükümleri bu karardımızda belirtilen ölçülerini aştığı takdirde, karardımızda belirtilen ölçülerin uygulanması için gerekli yasal değişikliğin yapılmasına, bu işlemin yapılmasına kadar, 1710 sayılı Kanunun 13.maddesi mucibince uygulamaların durdurulmasına,

2- Kurulumuzun 10.X.1970 tarih ve 5595 sayılı kararı mucibince yapılan Boğaziçi Sahil Şeridi İmar Planının, geçerli olduğu bölgede, aynen uygulanmasına, bu plan sahası içinde olupta, evvelce 1/500 veya 1/1000 ölçekli mevzii imar planları yapılmış olan ve Boğaziçi Sahil Şeridi İmar Planı hükümleri dışında bırakılan, kısımların " 1 . nolu ölçümdeki şartlara tabi olduğuna,

3- Kurulumuzun 14.12.1973 tarih ve 7518 sayılı genel kararı ve eki 1/5000 ölçekli haritada sınırları belirtilen doğal SİT alanlarında bulunan parsellerin, sözü edilen, karardımıza tabi olduğuna,

4- Evvelce ekli haritada sınırları belirtilen saha içindeki parsel veya parseller hakkında alınan münferit Kurulumuz kararlarının aynen geçerli olduğuna, ancak sözü edilen kararlardan, konuya genel olarak bakılması sonucu alınan bu karardımız ile çelişki teşkil edenlerinin bulunması halinde her birinin ayrı ayrı Kurulumuza intikâl ettirilerek düzeltilmesinin talep edilebileceğine,



Şekil A.1 (Devam): 14.12.1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları.

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 250 - 13.12.1974

Karar No. ve Tarihi : 8172 - 14.12.1974

Toplantı yeri : İstanbul

alınan bölgesel SİT kararlarının (Anadolukavağı, Beykoz, Kandilli, Sarıyer v.s.) korunması gerekli yapıları belirten hükümlerinin aynen geçerli olduğuna, bu mevzii SİT bölgeleri içinde, korunması gerekli resmi, dinî, askerî ve sivil mimarlık örnekleri parselleri dışında kalan parsellere özel karar ile getirilen inşaat yasağının, (1710 sayılı Kanunun 13.maddesi mucibince getirilen yasağın) bu kararımızdaki yapılaşma ölçülerinin yasal olarak Boğaziçi SİT bölgesinin bütününe getirilmesinden sonra kalkabileceğine,

6- Otel, motel, gazino gibi Turizm ve Rekreasyon kullanımına tahsis edilecek yerleşme teklifleri, Boğaziçi SİT bölgesi karakter ve plastiği gözönüne alınarak hazırlanacak avan projeleri Büyük İstanbul Nazım Plan dönüşümün görüşü alındıktan sonra Bakanlıkça onaylanabileceğine ve mevzii imar planının yeterli fotoğraflar ile birlikte bilgi için Kurulumuza gönderilmesine,

7- Boğaziçi SİT sınırının orman sınırına intibak ettiği kesimlerde, orman sınırlarının geriye çekilmesi halinde, yeni orman sınırı ile Boğaziçi SİT sahası sınırı arasında meydana gelecek boşluğun, Boğaziçi SİT sınırı içine dahil edilmesine,

8- Boğaziçi SİT sahası için bu kararımız mucibince yapılması icap eden 1/5000 ölçekli planın yapılmasından sonra ele alınacak bölgelerin koruma planlarının ayrı ayrı Kurulumuz onayına sunulmadan tasdik formalitesinin tamamlanamayacağına,

9- Boğaziçi'nin genel olarak, bir konut, turizm ve rekreasyon alanı olduğuna, bu nedenle; lokal ihtiyaçlardan başka İstanbul şehrinin bütününe hizmet edecek sosyal tesisler, yüksek öğretim ve Üniversite tesisleri ile resmi dairelerin bu bölgede yapılamayacağına,

10- Boğaziçi SİT bölgesinde yapılacak lokal kamu tesisleri de, sivil binaların başlı olduğu irtifa, derinlik ve cephe ölçülerine göre

Şekil A.1 (Devam): 14.12.1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları.

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 250 - 13.12.1974

Karar No. ve Tarihi : 8172 - 14.12.1974

Toplantı yeri : İstanbul

projelendirileceğine, tip proje uygulanmayacağına, ancak zorunlu hallerde, Boğaziçi yerleşme plastığına uygun olarak hazırlanacak avan projeler için Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu görüşüne göre işlem yapılarak, uygulama projelerinin bilgi için Kurulumuza gönderilmesine,

11- Boğaziçi SİT sahasında bulunan ve evvelce haklarında toplu veya müferit Kurulumuzca koruma kararı alınan eski resmi, dini, askerî ve sivil mimarlık örneklerine, bu binaların tekniğine uygun 1/50 ölçekli rölevesi ile yeterince fotoğrafları Kurulumuza getirilip özel karar alınmadığı müddetçe, her hangi bir inşai müdahalede bulunulmayacağına, bu nev'i inşai müdahaleler hususunda, bu kararımız mucibince yapılacak 1/5000 ölçekli SİT planının ve buna bağlı olarak yapılacak bölgesel koruma planlarının tasdikini beklemenin gerekli bulunmadığına,

12- Boğaziçi SİT bölgesi içindeki iskân sahaslarında yapılacak yeni inşaatların hiç bir cephesi ^{hiç} (görünüşünün) 3 katı aşamayacağına (Bodrum dahil, bitmiş binanın görülen en alçak kotu ile saçak kotu arasındaki mesafenin H=9.50 metreyi aşmayacağına.)

13- Boğaziçi SİT bölgesi içinde çekme kat yapılamayacağına,

14- Binaların çatı örtüsü ile bitirilmesine, en fazla % 33 meyil gabarisi içinde kalınmak üzere çeşitli (iki satırlı, dört satırlı veya daha fazla satırlı) çatı şekillerinin yapılabileceğine,

15- Bina cephesi ve derinliği, imar yönetmeliğinde belirtilen ön, yan ve arka bahçeler çıkarıldıktan sonra, en çok 15.00 metre olabileceğine,

16- Ayrık nizamaya uygun teşekkül etmiş, veya Koruma Planı şartlarına uygun olarak ^{ölçekli} edecek parcellerde taban alanı kat sayısı en çok % 15 ve kat alanı kat sayısı % 30 olabileceğine.

Şekil A.1 (Devam): 14.12.1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları.

T. C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
GAYRİMENKUL ESKİ ESERLER VE ANITLAR
YÜKSEK KURULU BAŞKANLIĞI

- 6 -

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 250- 13.12.1974

Toplantı yeri : İstanbul

Karar No. ve Tarihi : 8172 -14.12.1974

17- Yeni yapılacak binalarda 0.75 metreyi geçmemek üzere açık veya kapalı çıkma yapılabileceğine, ancak çıkma miktarının cephe uzunluğu toplamının 2/3 ü kadar olabileceğine, çıkışların, bitişik nizam binalarda, komşu hududundan en az 2.00 metre çekilmesi gerekli olduğuna,

18- Boğaziçi SİT bölgesi içinde bulunan iskân sahalarında, koruma planları yapıp Kurulumuzca onaylanıncıya kadar tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılamıyacağına, ancak çok zorunlu hallerde Büyük İstanbul Nazım Plan Hirosu Başkanlığı mütalaaı ile Kurulumuzdan karar istenebileceğine,

19- Boğaziçi SİT bölgesi içinde ticari kullanışa ayrılmış veya ayrılacak olan parsellerde yapılacak binalarda zemin katların arsa tamamında kullanılamıyacağına (madde 15 de belirtilen sınırların dışına çıkılamıyacağına)

5805, 1741, 1710, 6785, 1605 sayılı Kanunlar ile İmar Nizamnamesinin 39.maddesi mucibince karar verildi.

ORHAN ALİSAÇ
BAŞKAN

FERİDUN AKOZAN
BAŞKANVEKİLİ

Üye Akozan (Feridun)	Üye Aktepe (Münir)	Üye Akurgal (Ekrem)	Üye Alkim (Bahadır)	Üye Alsaç (Orhan)
Üye Eldem (Sedad H.)	Üye Eylce (Semavi)	Üye Kırzioğlu (Fahrettin)	Üye Kuban (Doğan)	Üye Kuran (Aptullah)
Üye Orhonlu (Cangiz)	Üye Ögel (Semra)	Üye Söylemezoğlu (H. Kemal)	Üye Taylı (Hüseyin)	Üye Yenen (Mithat)
Bulunmadı	Bulunmadı	Bulunmadı	Bulunmadı	Bulunmadı
Üye Yüngül (Naci)	Üye Kültür Müsteşarı Güneş (Berkun)	Üye Vakıflar Genel Müdürü Çataklı (Osman)	Üye Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürü Gürçay (Hikmet)	Üye Turizm Genel Müdürü Bolu (Turgut)
Üye Pisnolama ve İmar Genel Müdürü Emirhasanoğlu (Halim)	Üye Parmaksızoğlu (İsmet)	Bulunmadı	Bulunmadı	Bulunmadı
Bulunmadı	Bulunmadı	Bulunmadı	Bulunmadı	Bulunmadı

Şekil A.1 (Devam): 14.12.1974: GEEAYK/8172, 1/5000 Ölçekli Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanları Koruma Kararları.

EK A.2: 22.11.1983 / 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu

Yayımlandığı R. Gazete: Tarih: 22.11.1983 Sayı: 18229

Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 22 Sayfa: 970

Genel Hükümler

Amaç, Tanımlar

Amaç:

Madde 1 – Bu Kanunun amacı; İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemektir.

Tanımlar:

Madde 2 – Bu Kanunda kullanılan bazı terimlerin tanımları aşağıda gösterilmiştir.

- a) Boğaziçi Alanı; Boğaziçi kıyı ve sahil şeridinden, öngörünüm bölgesinden, geri görünüm bölgesinden ve etkilenme bölgelerinden oluşan ve sınırları ve koordinatları bu Kanuna ekli krokide işaretli ve 22/7/1983 onay tarihli nazım planda gösterilen alandır.
- b) Boğaziçi sahil şeridi; Boğaziçi kıyı kenar çizgisi ile 22/7/1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen hat arasında kalan bölgedir.

(1) 24/2/1984 tarih ve 2981 sayılı, "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanunun" 23/a maddesi ile, 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış; aynı kanunun 22 nci maddesinin (a) bendi hükmü ile de "Boğaziçi Kanunundaki 16/3/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunla ilgili hükümler yerine mezkûr 2981 sayılı kanun hükümlerinin uygulanacağı" belirtilmiştir.

- c) Öngörünüm bölgesi; Boğaziçi sahil şeridine bitişik olan ve 22/7/1983 tarihli 1/1000 ölçekli imar uygulama planında gösterilen bölgedir.
- d) Geri görünüm bölgesi; öngörünüm bölgesine bitişik olan ve 22/7/1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen coğrafi bölgedir.
- e) Etkilenme bölgesi; öngörünüm ve geri görünüm bölgeleri dışında 22/7/1983 tarihli ve 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen ve Boğaziçi sahil şeridi, öngörünüm ve geri görünüm bölgelerinden etkilenen bölgedir.

Genel Esaslar, Orman Alanları, Yeşil Sahalar

Genel esaslar:

Madde 3 – Boğaziçi Alanının korunması ve geliştirilmesinde ve imar mevzuatının uygulanmasında aşağıdaki hususlar esas alınır.

- a) Boğaziçi Alanında yer alan kültürel ve tarihi değerler ve doğal güzellikler muhafaza edilir ve doğal yapı korunur.
- b) Boğaziçi Alanı bu Kanunun amaçlarına uygun olarak ve doğal ve tarihi çevreye uyumu gözetilerek güzelleştirilir ve geliştirilir.
- c) Boğaziçi Alanında tarihi ve milli kültürümüze dayanan yaşamın yeniden canlandırılması, mesire yerlerinin geliştirilmesi ve gezinti alışkanlıklarının sürdürülmesi teşvik edilir.
- d) Boğaziçi Alanındaki kültür ve tabiat varlıklarının onarımına öncelik verilir.
- e) Boğaziçi Alanındaki yapılar bu Kanun hükümlerine ve imar planları esaslarına göre yapılır, aykırı olanlar derhal yıkılır veya yıktırılır.
- f) (Değişik: 3/5/1985 - 3194/47 md.) Boğaziçi alanında mevcut planda nüfus ve yapı yoğunluğu göz önüne alınmak kaydı ile plan değişikliği yapılabilir.
- g) (İptal : Ana. Mah; 11/12/1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı Kararı ile.)
- h) Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde turizm ve rekreasyon amacı ile ayrılan alanlara toplumun yararlanmasına ayrılan yapı yapılır ve bu husus tapu sicillerine işlenir. Toplumun yararlanmasına ayrılan bu yapılar amaç dışı kullanılamaz.

- i) Boğaziçi Alanında kıyılar ancak kamu yararına kullanılır.
- j) Boğaziçi sahil şeridinde ancak toplumun yararlanacağı dinlenme, gezinti ve turizm tesisleri imar planlarına uygun olmak şartı ile yapılabilir.
- k) Boğaziçi Alanında kıyıda ve sahil şeridinde boş alanlar veya boşaltılacak sahalar "j" fıkrasındaki esaslara göre değerlendirilir.
- l) Boğaziçi Alanında kömür ve akaryakıt depoları, tersaneler ve sanayi tesisleri kurulamaz.
- m) Boğaziçi suyolunda hurda gemi ve benzeri araçlar bırakılamaz.
- n) Boğaziçi Alanında imar planlarında parseller için belirlenen kullanım kararları tapu sicillerine işlenir.
- o) Boğaziçi Alanında kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda geçici inşaat müsaadesi verilmez. Ancak; Boğaziçi öngörünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlarda 40 m²'yi geçemeyen bekçi kulübesi, büfe, çay ocağı gibi yapılara imar uygulama programı uygulanana kadar Boğaziçi İmar İdare Heyetince müsaade edilir.

Orman Alanları:

Madde 4 – Boğaziçi Alanı sınırları içinde Devlet ormanı statüsüne alınacak yerler, Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunca kararlaştırılır ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait olanlar bedelsiz olarak Hazineye devredilir. Özel mülkiyete ait olanlar ise Tarım ve Orman Bakanlığınca kamulaştırılır.

Devlet ormanı statüsüne alınan bu yerler, Tarım ve Orman Bakanlığınca hazırlanacak proje ve programa göre Boğaziçi Alanının doğal yapısına uygun olarak düzenlenir, ağaçlandırılır parklar ve mesire yerleri yapılır ve bunların bakımı, işletilmesi ve muhafazası sağlanır.

Devlet ormanı statüsüne alınan bu yerlerde 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi uygulaması yapılamaz.

Boğaziçi Alanı içindeki ormanlarda intifa ve irtifak hakkı tesis edilemez. Ancak bu Kanunun amacına uygun intifa ve irtifak hakkı, Boğaziçi İmar İdare Heyetinin teklifi üzerine ilgili bakanlıklarca tesis edilebilir.

Yeşil Alanlar:

Madde 5 – Boğaziçi Alanında orman sayılmayan kamu kurum ve kuruluşlarına veya özel mülkiyete ait koru, koruya katılacak alan, çayır, mesire yeri, bostan ve benzeri alanlar yeşil alan sayılır ve bitki varlıkları geliştirilerek muhafaza edilir.

- a) Bu alanlardaki ağaç varlıklarının yok edilmesi veya tahrip edilmesi yasaktır.
- b) Yeşil alan sayılan yerlerde mahalli mahsullerin yetiştirilmesine devam edilir.
- c) İmar planında yeşil alan olarak belirlenen arsaların ağaçlandırılması için gerekli tedbirler Boğaziçi İmar Müdürlüğüne alınır.
- d) Boğaziçi Alanındaki yabancı ülke temsilciliklerine ait koruların bu nitelikleri korunur.

Organlar ve Uygulama Hükümleri

Organlar

Kuruluş:

Madde 6 – Bu Kanun amaçları doğrultusunda Boğaziçi Alanında yerleşme ve yapılaşmanın planlanması, kaordinasyonu, imar uygulamalarının yapılması ve denetlenmesi için Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu, Boğaziçi İmar İdare Heyeti ve Boğaziçi İmar Müdürlüğü kurulmuştur. ⁽¹⁾

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu:

Madde 7 – Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu; Başbakan veya görevlendireceği Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısının başkanlığında, İmar ve İskan Milli Savunma, Maliye, İçişleri, Bayındırlık, Sağlık ve Sosyal Yardım, Ulaştırma, Tarım ve Orman, Kültür ve Turizm, Sanayi ve Teknoloji, Enerji ve Tabii Kaynaklar bakanlarından oluşur. Gerektiğinde ilgili kurum ve kuruluşların temsilcileri kurul toplantılarına çağrılabilir.

Kurulun sekreteryası hizmeti İmar ve İskan Bakanlığınca yürütülür.

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu yılda en az iki defa toplanır ve çalışma esasları Başbakanlıkça belirlenir.

Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun görevleri şunlardır:

- a) Boğaziçi imar planlarının yapılmasını kararlaştırmak, imar planlarını ve diğer ilgili planları görüşmek ve kabul etmek.
- b) Boğaziçi imar uygulama programlarını onaylamak.
- c) Boğaziçi imar uygulama programları gereği kamu yatırımlarını planlamak ve Bakanlar Kurulunun onayına sunmak.
- d) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün mali yardım isteklerini incelemek ve karara bağlamak.
- e) İmar ve İskân Bakanlığınca getirilen Boğaziçi Alanı ile ilgili konuları görüşmek ve kararlaştırmak.

Boğaziçi İmar İdare Heyeti:

Madde 8 – Boğaziçi İmar İdare Heyeti, İstanbul Valisinin başkanlığında İstanbul Belediye Başkanı, İstanbul İl Hukuk İşleri Müdürü, İl İmar Müdürü, İl Sağlık Müdürü, Defterdar, Boğaziçi İmar Müdürü, İstanbul Belediyesi İmar Müdürü Vali ve Belediye Başkanının tayin edecekleri birer uzman, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulu Başkanı, Yükseköğretim Kurulunca belirlenecek ilgili bilim dalı öğretim üyesi olmak üzere on iki üyeden oluşur.

Gerektiğinde ilgili kurum ve kuruluşların temsilcileri toplantılara çağrılabilir. Boğaziçi İmar İdare Heyetinin sekretarya hizmeti Boğaziçi İmar Müdürlüğünce yapılır.

(1) 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesiyle, bu maddeye göre kurulan organlar kaldırılmış; bunların görev ve sorumluluklarının mezkûr 46 ncı maddede belirtilen çerçeve dahilinde İstanbul Büyükşehir ve ilgili ilçe Belediye Başkanlıklarınca yürütüleceği hükme bağlanmıştır.

Boğaziçi İmar İdare Heyeti ayda en az iki defa, ayrıca valinin çağrısı üzerine toplanır çalışma ve karar alma esasları Valilikçe belirlenir.

Boğaziçi İmar İdare Heyetinin görevleri şunlardır:

- a) Boğaziçi İmar planını ve diğer ilgili planların görüşmek ve mütalaası ile birlikte İmar ve İskân Bakanlığına sunmak.
- b) Boğaziçi imar uygulama programlarını görüşmek ve İmar ve İskân Bakanlığına sunmak.
- c) Boğaziçi imar uygulama programları gereği kamu yatırımlarını planlamak ve İmar ve İskân Bakanlığına sunmak.
- d) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün mali yardım isteğini görüşmek ve talepleri İmar ve İskân Bakanlığına sunmak.
- e) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bütçesini görüşmek ve karara bağlamak.
- f) Bu Kanun hükümlerine göre tespit ve teklif edilen yıkım işlerini görüşmek ve karara bağlamak.
- g) Boğaziçi İmar Müdürlüğünce gündeme getirilen konuları görüşmek ve karara bağlamak.
- h) Bu Kanunla verilen diğer görevleri yapmak.

BOĞAZİÇİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ:

Madde 9 - İstanbul Belediyesine bağlı kamu tüzelkişiliğine sahip Boğaziçi İmar Müdürlüğü; Boğaziçi İmar Müdürü, en çok üç müdür yardımcısı ile gerekli planlama, plan uygulama, yapı kontrol, idare ve destek birimlerinden oluşur.

Boğaziçi Alanında bu Kanunun amacına uygun olarak faaliyetlerin planlanmasından, koordinesinden ve uygulanmasından, Boğaziçi Alanının genel görünüm ve estetiğinin ve tarihi ve doğal mimari özelliklerinin korunmasından birinci derecede sorumlu olan Boğaziçi İmar Müdürü, en az lisans düzeyinde yükseköğrenim görmüş kişiler arasından, İstanbul Belediye Başkanının inhası, İstanbul Valisinin teklifi üzerine İmar ve İskan Bakanlığınca atanır. Müdür yardımcıları, Müdürde aranan şartları taşıyan kişiler arasından aynı usulle atanır. Diğer görevlilerin atanması genel hükümlere göre yapılır.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünde görevli müdür ve yardımcılar ile diğer görevliler 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu hükümlerine tabidir.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünün görevleri şunlardır;

- a) Boğaziçi imar planlarını ve Boğaziçi Alanında bu Kanunun amacına uygun yatırımları ve ilgili diğer faaliyetleri düzenleyen imar uygulama programlarını ve ilgili diğer planları hazırlamak ve Belediye Başkanlığına sunmak.
- b) Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bütçesini hazırlamak. Belediye Başkanının muvafakati ile İmar İdare Heyetine sunmak.
- c) Boğaziçi Alanında imar uygulamalarını, ruhsat ve izin işlemlerini yürütmek.
- d) Boğaziçi Alanında yapıları ve inşaatları kontrol etmek.
- e) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında alınan yıkım kararlarını uygulamak.
- f) Bu Kanunla verilen diğer görevleri yapmak.

PLANLAR VE İMAR UYGULAMALARI

İMAR PLANLARININ YAPILMASI, ONAYI VE TADİLİ:

Madde 10 - (Değişik madde: 03/05/1985 - 3194/48 md.) "Gerigörünüm" bölgesinde Taban Alan Kat Sayısı (T.A.K.S.) azami %15 ve 4 katı (H = 12.50 m. irtifai), "Etkilenme" bölgesinde ise gene Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) %15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifai) geçmemek şartı ile konut yapılabilir.

Daha önce belediyeye bilabedel terk edilmiş veya edilecek olan alanlar bu hesaba dahil edilir. Hesabat brüt alan üzerinden yapılır. 01/01/1982 den sonra alınmış "Yüksek Anıtlar Kurulunun" kararları ile 22/07/1983 onay tarihli planda kazanılmış haklar saklıdır.

Ancak, kat alanı ve irtifa ne olursa olsun İmar Kanununun ilgili maddelerine göre yapı sahipleri ruhsat ve iskan alma mecburiyetinde olup, bu işlemler yalnızca ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca avan ve tatbikat projelerine göre verilir.

Gerekli görüldüğü takdirde "Boğaziçi Alanı" için yapılan planların revize edilmesi "gerigörünüm" ve "etkilenme" bölgelerinde 3030 sayılı Kanuna göre, "sahil şeridi" ve "öngörünüm" bölgelerinde İstanbul Büyük Şehir Belediyesince hazırlanarak Belediye Meclisinin kararı ve Belediye Başkanının onayından sonra "Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu" onayı ile yürürlüğe girer.

İlgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşları, Büyük Şehir Belediye Başkanlığında bir ay süre ile ilan edilen "Sahil Şeridi" ve "Öngörünüm" bölgeleri ile ilgili planlara itiraz edebilir. Ancak, itirazlar yürürlüğü durdurmaz. Belediye Başkanlığı planı itirazları ile inceler ve görüşünü de ekleyerek Belediye Meclisine sunar. Belediye Meclisi durumu bir ay içinde inceleyerek karara varır. Netice, Büyük Şehir Belediye Başkanının ve Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunun onayı ile kesinleşir. Plan değişiklikleri de aynı usule göre yapılır.

İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu:

Başbakan veya görevlendireceği Başbakan Yardımcısı veya bir devlet bakanı başkanlığında Milli Savunma, Bayındırlık ve İskan, Kültür ve Turizm, Ulaştırma, Tarım Orman ve Köy işleri, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlarından oluşur. Kurulun sekretarya görevini Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yürütür.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bütçesi, personeli ve gelirleri de İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığına aktarılır.

YAPININ DENETİMİ:

Madde 11 - Boğaziçi Alanındaki yapılar, kazı izni verildiği günden itibaren Boğaziçi İmar Müdürlüğünce inşaat ruhsatına ve eklerine ve bu Kanunla belirlenen esaslara göre denetlenir.

Boğaziçi İmar Müdürlüğü, denetleme sırasında inşaat ruhsatı ve eklerine ve bu Kanunla belirlenen imar mevzuatına aykırılıkları bir tutanakla tespit eder. Tutanak tanziminde mal sahibi veya müteahhit veya fenni mesulün bulunması esastır. Bunların bulunmamaları halinde inşaatta çalışan herhangi bir kişinin bulunması da yeterlidir. Terkedilmiş bir inşaatta tutanak, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce görevlendirilecek asgari üç görevli tarafından tanzim edilir.

İnşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırılığı tespit edilen yapılar için, tutanak tanzimi ile birlikte inşaat mühürlenir. Yapının mühürlendiğini belirten belge ve levhalar yapının muhtelif cephelerine asılır. Bu suretle durum mal sahibine veya müteahhide veya fenni mesule tebliğ edilmiş sayılır.

Tanzim edilen tutanak ve yapının mühürlendiğini belirten belge, bir kroki ile birlikte derhal Boğaziçi İmar Müdürlüğüne gönderilir.

Mal sahibi veya müteahhit inşaat ruhsatı ve eklerini denetlemeye hazır bir şekilde inşaat mahallinde bulundurmakla yükümlüdürler.

Denetleme usulleri, yapıların denetiminde kabul edilebilir hata payları ve ölçüleri, tarafların yükümlülükleri ve inşaat mahallinde bulundurulması gereken belge ve levhalar ve denetime ilişkin diğer hususlar İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

KULLANILAN YAPININ DENETİMİ:

Madde 12 - Kullanma izni verilen yapıların, Boğaziçi İmar Müdürlüğüne tespit edilecek önceliklere göre ve bir program dahilinde, projelerine ve imar mevzuatına uygunluğu denetlenir.

Denetleme sırasında tespit edilen aykırılıklar bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen esaslara göre tespit edilir ve derhal Boğaziçi İmar Müdürlüğüne bildirilir.

Tutanak tanziminde mal sahibi veya yönetici veya kiracının bulunması esastır. Terkedilmiş yapılarda tutanak Boğaziçi İmar Müdürlüğüne görevlendirilecek asgari üç görevli tarafından tanzim edilir.

Yapıda imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentiler, bu Kanunun 13 üncü maddesinde belirtilen esaslara göre Boğaziçi İmar Müdürlüğüne yıkılır veya yıktırılır.

Kullanılan yapıların denetim esasları ve denetim elemanlarının görev ve yetkileri ve ilgili diğer hususlar İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

YIKIM İŞLERİ:

Madde 13 - Aşağıda belirtilen yapılar Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kararı ve Boğaziçi İmar Müdürünün yazılı emri ile yıkılır veya yıktırılır.

- a) İnşaat ruhsatı olmayan yapılar
- b) Yapının, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılmış bölümleri
- c) Boğaziçi İmar Müdürlüğünce mühürlenerek yapımı durdurulmuş yapıların mühürlendikten sonra yapılan ilaveleri
- d) Yapılarda kullanma izni verildikten sonra imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentileri.

Bu Kanun hükümlerine göre yıkılması gereken yapılar tespit edildiğinde Boğaziçi İmar Müdürlüğünce derhal valiliğe bildirilir. Vali, Boğaziçi İmar İdare Heyetini en geç yedi gün içinde toplayarak konunun karara bağlanmasını sağlar ve kararı Boğaziçi İmar Müdürlüğüne gönderir.

Yıkım emri 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın güvenlik kuvvetleri veya belediye zabıta kuvvetleri tarafından mal sahibine veya müteahhide tebliğ edilir. Bu tebligat on beş gün içinde tamamlanır. Tebligatın bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde, yıkım emri yapı mahallinde görülebilecek bir yere on beş gün müddetle asılır ve bu işlem bir tutanakla belirlenir. Bu suretle durum mal sahibi veya müteahhide tebliğ edilmiş sayılır.

Tebliğatın tamamlanmasından itibaren on beş gün içinde yapı, mal sahibi veya müteahhit tarafından yıkılmadığında, yıkım işlemi Boğaziçi İmar Müdürlüğünce yerine getirilir ve yıkım masrafları %20 fazlası ile mal sahibi veya müteahhitten tahsil edilir.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MALİ HÜKÜMLER

BÜTÇE:

Madde 14 - Boğaziçi İmar Müdürlüğü bütçesi; Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kararını müteakip, İstanbul Belediyesi bütçesi içinde ayrı bir program olarak yer alır. İta amiri Boğaziçi İmar Müdürüdür.

GELİRLER:

Madde 15 - Boğaziçi İmar Müdürlüğünün gelirleri şunlardır.

- a) Genel bütçeden, İstanbul Belediyesi bütçesi kanalıyla yapılacak yardımlardan Boğaziçi İmar Müdürlüğüne ayrılacak miktar, bütçe kanunlarında tasrih edilir.
- b) (Mülga bent: 09/05/1984 - 3004/2 md.)
- c) Boğaz köprülerinden geçiş ücretlerinin yüzde 10'u
- d) Boğaziçi Alanında plan ilkelerine uygun olarak yapılacak inşaat veya tadilat projelerinin uygulanmasında 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yer alan imar ile ilgili harçlar ve harcamalara katılma paylarının bir misli oranında alınacak harç ve harcamalara katılma payları
- e) Boğaziçi Alanında kullanılmak üzere, yurt içi ve yurt dışından yapılacak her türlü mal, para ve benzeri bağışlar ve yardımlar ve bu Kanuna göre tahsil edilecek diğer gelirler.

GELİRLERİN TAHSİLİ:

Madde 16 - Boğaziçi İmar Müdürlüğü gelirlerinden;

15 inci madde (d) bendinde belirtilen gelirler İstanbul Belediyesince, (c) bendinde belirtilen gelirler ilgili işletmelerce tahsil edilir ve Boğaziçi İmar Müdürlüğü harcamalarına karşılık olmak üzere tahsil edildikleri ayı takip eden ay sonuna kadar açılan özel hesaba yatırılır. Tahsil edilen bu gelirleri zamanında yatırmayanlar hakkında kanuni işlem yapılır, ayrıca tutarları yüzde 10 fazlasıyla tahsil edilir.

Bu Kanunda aksine hüküm bulunmayan hallerde 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır.

Belediyeler ve il özel idareleri ortak fonlarından her yıl Boğaziçi Alanı için ayrılan pay, İller Bankası Genel Müdürlüğünce Boğaziçi Alanında yapılacak kamulaştırma işlemlerine ve alt yapı yatırımlarına tahsis edilir. Bu payın kullanılmasına ilişkin esas ve usuller İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir.

MUAFİYET:

Madde 17 - Bu Kanun hükümlerine göre yapı hakkı verilmeyip ticari geliri de olmayan arsalar ile üzerinde kültür ve tabiat varlığı bulunan arsalar emlak vergisinden muaftır.

CEZALAR

CEZA HÜKÜMLERİ:

Madde 18 - Boğaziçi Alanında inşaat ruhsatı alınmadan yapılan yapıların tamamı, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılan yapıların aykırı kısım ve bölümleri, bu Kanunun 13 üncü maddesine göre yıktırılmakla beraber, yapı sahipleri, fenni mesulleri ve müteahhitleri bir aydan altı aya kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar adli para cezası ile cezalandırılır. Bu fiillerin tekrar edilmesi halinde söz konusu kimselere verilecek cezalar 1/3'ünden az olmamak üzere üç katına kadar artırılır. Fenni mesullere ayrıca bir yıla kadar meslekten men cezası verilir.

İmar mevzuatına ve bu Kanuna aykırı ruhsat verenler, verilmesine müsaade edenler, bu Kanunla verilen görevleri ve bu görevleri belirtilen süre içinde yapmayanlar veya görevini kötüye kullananlar fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde bir yıldan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

Boğaziçi Alanında tarihi ve doğal güzelliklerin yoğunlaştığı kıyı, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde doğal yapıyı tahrip eden veya niteliğini bozanların fiilleri daha ağır bir cezayı gerektirmediği takdirde iki aydan bir yıla kadar hapis ve 200.000 liradan 500.000 liraya kadar adli para cezası ile cezalandırılır. Ayrıca, bu fiilleri işleyenler, doğal yapıyı en geç bir yıl içinde aslına uygun hale getirmekten sorumludurlar. Aksi halde doğal yapı Boğaziçi İmar Müdürlüğünce, masrafları iki katı ile failden ve mal sahibinden müteselsilden tahsil edilerek aslına uygun hale getirilir.

DİĞER HÜKÜMLER

ASKERİ İHTİYAÇLAR:

Madde 19 - Boğaziçi Alanında Milli Savunma Bakanlığına tahsisli veya savunma amacıyla kullanılması Genelkurmay Başkanlığınca öngörülen alanlarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.

UYGULANMAYACAK HÜKÜMLER:

Madde 20 - 6785 sayılı İmar Kanununun ve 16/03/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunun ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

TÜZÜK VE YÖNETMELİK:

Madde 21 - Boğaziçi Alanında bu Kanunla belirlenen İmar uygulamalarını düzenleyen Boğaziçi İmar Tüzüğü ve Boğaziçi İmar Yönetmeliği bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak yürürlüğe konulur ve Resmi Gazetede yayımlanır.

İstanbul Belediyesinin ve Boğaziçi İmar Müdürlüğünün Boğaziçi Alanı ile ilgili yönetmelikleri, İmar ve İskan Bakanlığının onayından sonra yürürlüğe girer.

GEÇİCİ MADDELER:

Geçici Madde 1 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içinde Boğaziçi İmar Müdürü atanır ve Boğaziçi İmar İdare Heyeti kurulur.

Geçici Madde 2 - Boğaziçi İmar Müdürlüğünün kadroları ihdas edilip, bu kadrolara personel atamaları yapıncaya kadar ihtiyaç olan personel İstanbul Belediye Başkanlığınca Boğaziçi İmar Müdürlüğü emrinde geçici olarak görevlendirilir.

Boğaziçi İmar Müdürlüğünün bina, araç, gereç ve benzeri ihtiyaçları da İstanbul Belediye Başkanlığınca sağlanır.

Geçici Madde 3 - Bu Kanuna göre düzenlenecek tüzük ve yönetmelikler yürürlüğe konuluncaya kadar, mevcut tüzük ve yönetmeliklerin bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

Geçici Madde 4 - Boğaziçi kıyı, sahil şeridi ve öngörünüm bölgelerinde 22/07/1983 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli imar uygulama planları ile konut kullanımına ayrılmış, ancak yapı yapılmamış olan yerlerde yeşil alan statüsü uygulanır.

Geçici Madde 5 - 22/07/1983 tarihinde onaylanan Boğaziçi Alanı 1/5000 ölçekli nazım plan ile öngörünüm bölgesi ve sahil şeridinde ait 1/1000 ölçekli imar uygulama planlarının bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam olunur.

Geri görünüm ve etkilenme bölgelerinin 1/1000 ölçekli imar uygulama planları bu Kanunun yürürlüğe giriş tarihinden önceki mevzuata göre 01/03/1984 tarihine kadar onaylanır.

Boğaziçi Alanında 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planlarının yapılması ve onayı bu Kanunun 10 uncu maddesine göre yürütülür.

Geçici Madde 6 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce, Boğaziçi Alanında imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar hakkında aşağıdaki işlemler uygulanır.

- a) Bu madde kapsamına giren yapılar için bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç kırk beş gün içinde İstanbul Belediye Başkanlığına başvurulur. Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 2805 sayılı Kanuna göre yapılmış başvurular ve yatırılan başvuru masrafı geçerli sayılır. Başvurular ve başvuru masrafları Belediyece Boğaziçi İmar Müdürlüğüne aktarılır.
- b) Boğaziçi Alanında tespit işlemleri Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on sekiz ay; değerlendirme işlemleri ise beş yıl içinde tamamlanır. Tespit ve değerlendirme işlemi yapılan yapılar için uygulamaya, bu sürelerin tamamlanması beklenmeksizin derhal başlanır.
- c) 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planı yapılacak bölgelerin bölge ölçeğinde sınır tespiti, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde yapılır.
- d) Boğaziçi Alanında yapılacak başvuru, tespit ve değerlendirme işlemleri için bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde; 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunla belirlenen esaslar Boğaziçi İmar Müdürlüğüne uygulanır.

Geçici Madde 7 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, Boğaziçi Alanında mevcut olan imar mevzuatına aykırı yapıların geçici madde 6'ya göre yapılacak değerlendirmeleri sonunda aşağıdaki yapılar için yıkım kararı verilir.

- a) Boğaziçi Alanında 16/03/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olmayan yapılar.
- b) Kıyıda kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan yapılardan Bakanlar Kurulunca geçici olarak muhafazasına karar verilmeyen yapılar.

Geçici Madde 8 - Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Boğaziçi Alanında mevcut olan ve geçici madde 6'ya göre değerlendirilmeleri sonunda 16/03/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre muhafazası veya ıslah edilerek muhafazası mümkün olan imar mevzuatına aykırı yapıların, gecekonduların ve hisseli arsa ve araziler üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapıların muhafazalarına veya ıslah edilerek muhafazalarına karar verilir.

Yukarıdaki fıkraya göre ruhsat ve yapı kullanma izni verilen yapılardan harçlar ve para cezaları aşağıdaki şekilde tahsil olunur;

- a) (Değişik bent: 22/05/1986 - 3290/17 md.) Boğaziçi sahil şeridi, öngörünüm, etkilenme ve geri görünüm bölgelerindeki yapılardan (5) misli bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk ettirilen ilave harç bir defaya mahsus olmak üzere tahsil olunur.
- b) (Mülga bent: 22/05/1986 - 3290/17 md.)

Geçici Madde 9 - Boğaziçi Alanında bulunan ve 02/06/1981 tarihinden önce yapılan gecekonduların sahiplerinden hak sahipliği belirlenenlere, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinden başlamak üzere Boğaziçi Alanı dışındaki 16/03/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre ıslah imar planı yapılan alanlarda veya gecekondulu önleme ve ıslah bölgelerinde İstanbul Belediye Başkanlığınca beş yıl içinde arsa veya konut tahsisinde öncelik verilir.

Geçici Madde 10 - Boğaziçi sahil şeridinde kıyı kenar çizgisine bitişik parsellerin kıyı tarafında, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce lüzum görülen hallerde, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl içinde gezinti mahalli yapılmak üzere yeteri kadar arazi kamulaştırılabilir. Bu kamulaştırma kararı, kamu yararı kararı sayılır.

Geçici Madde 11 - Boğaziçi Alanında mevcut bulunan taş, kum, kireç, tuğla ocağı gibi doğal güzellikleri bozan veya tahrip eden tesisler 1984 yılı sonuna kadar kapatılır. Bozulan ve tahrip edilen doğal güzellikler Boğaziçi İmar Müdürlüğünce doğal yapıya uygun hale getirilir ve ruhsatsız olan veya ruhsata aykırı olanlara ait masraflar kişi ve kuruluşlardan tahsil edilir.

Geçici Madde 12 - Boğaziçi Alanında kömür ve akaryakıt depoları ve tersaneler ve sanayi gibi kullanımlar 1985 yılı sonuna kadar Bakanlar Kurulunca alınacak kararda öngörülen süre içinde başka bölgelere nakledilirler.

Geçici Madde 13 - 16/03/1983 tarih ve 2805 sayılı Kanuna göre tespit edilecek Boğaziçi Alanındaki gecekonduların arsa kullanım bedelleri 01/04/1983 tarihinden itibaren bir misli fazla alınır ve Boğaziçi İmar Müdürlüğüne aktarılır.

YÜRÜRLÜK:

Madde 22 - Bu Kanunun 15 ve 16 ncı maddelerinde belirlenen gelirlere ilişkin hükümleri 01/01/1984 tarihinde, diğer hükümleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

YÜRÜTME:

Madde 23 - Bu Kanunu Bakanlar Kurulu yürütür.

Ek A.3: 5.11.1999 tarihli K.T.V.K.Y.K. tarafından alınan 660 no'lu ilke kararı.

Toplantı No. ve Tarihi: 60 5.11.1999

Karar No. ve Tarihi: 660 5.11.1999

Toplantı Yeri: ANKARA

İLKE KARARI

TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ GRUPLANDIRILMASI, BAKIM VE ONARIMLARI

Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakımı, Onarımları ve Onarımların Denetlenmesine ilişkin, Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996 /3 313 Esas, 1997 / 4875 sayılı kararı, 11.11.1997 gün ve 1996 / 3312 Esas, 1997 / 4877 sayılı kararı, 19.4.1996 gün ve 437 sayılı, 14.7.1998 gün ve 598 sayılı, 14.7.1998 gün ve 599 sayılı, 3.12.1998 gün ve 634 sayılı, 3.12.1998 gün ve 640 sayılı, 12.3.1999 gün ve 642 sayılı ilke kararları, uygulamada çıkan sorunlar, mevzuatla çelişen hususlar göz önüne alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Taşınmaz kültür varlıklarının korunmasında en önemli sorun, yapılacak müdahalenin niteliğidir. Her yapının kendine özgü sorunları olduğu için tüm yapıları kapsayacak ve müdahale biçimini belirleyecek genel sınıflandırmaların uygulamada yanlış sonuçlar verdiği saptanmıştır. Bu nedenle kurul kararlarına temel olacak ilkeler ve müdahale biçimlerine daha uygun olduğu kabul edilen aşağıdaki tanımlar yapılmıştır.

Yapı Grupları

Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

1. Grup Yapılar

Toplunun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

2. Grup Yapılar

Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

MÜDAHALE BİÇİMLERİ

Korunacak yapılara müdahaleler, her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacaktır.

1) Bakım

Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. (Çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.)

Bakım izin ve denetiminde, varsa koruma kurulu müdürlüğü yoksa müze müdürlüğünün yetkili olduğuna, bakım öncesi ve sonrası durumun rapor ve fotoğraflarla saptanarak ilgili koruma kuruluna sunulması, uygun görülmeyen bakım uygulamalarının yenilenmesi veya değiştirilmesi gerektiğine,

2) Onarım

Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

a) Basit Onarım

Yapıların; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen yada bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.

Basit onarım uygulaması, koruma kurulu kararı doğrultusunda; belediyelerce ve / veya varsa koruma kurulu müdürlüğünce yoksa ilgili müze müdürlüğünce denetlenerek yapılanmasına, uygulama bitince ona ilişkin rapor ve fotografik belgelerin koruma kuruluna iletilmesine, uygun görülmeyen basit onarım uygulamalarının yenilenmesine,

b) Esaslı Onarım (Restorasyon)

Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve / veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. [Sağlamlaştırma (Konsolidasyon), Temizleme (Liberasyon), Bütünleme (Reintegrasyon), Yenileme (Renovasyon), Yeniden Yapma

(Rekonstrüksiyon), Taşıma (Moving)]. Projelerin bu ilke kararı ekinde verilen "Rölöve - Restitüsyon - Restorasyon - Proje Hazırlama Esasları" na göre hazırlanmasına, ilan edilmiş turizm alanları ve merkezlerinde yer alan tescilli yapıların, turizm amacıyla kullanılması halinde projelerin, Turizm Bakanlığından görüş alınarak koruma kurulunca karara bağlanmasına,

3) Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasına,

Ancak uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahalenin yasaklanmasına, (otopark, fuar, sergileme vb.) yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmeyeceğine,

Tüm bu uygulamalar için koruma kurulu kararının alınması gerektiğine,

ESASLI ONARIM İLKELERİ

a) Yapının günümüze ulaşmış sosyo-kültürel ve tarihi kimliğini oluşturan mekansal, biçimsel ve yapısal özellikleri ve çevre içindeki özgün konumu korunacaktır. Bu işlemlerde yapının mevcut fiziksel durumuna göre müdahalenin biçimi ve niteliklerinin koruma kurulunca saptanacağına,

b) Yapıların yıkılmadan korunmaları esastır. Yıkılma tehlikesi arzettiği (mail-i inhidam) malsahipleri ya da belediyelerce ileri sürülen yapıların yıkılma kararlarının ancak koruma kurulunca alınabileceğine, Yıkılacak şekilde tehlike yaratan (mail-i inhidam) korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları belediyeler veya valilikler tarafından boşaltılır. Gerekli fiziki ve güvenlik önlemlerinin ilgili valilik ve belediyesince alındıktan sonra, konunun koruma kuruluna iletilerek alınacak karara göre işlem yapılacağına,

- c) Yapıların tarihsel ve sosyo - kültürel değer taşıyan eklerinin korunacağına,
- d) Yeni işlev verilecek yapılarda yapılacak eklerin, niteliği ve korunması gerekli kültür varlığıyla bütünleşmesi, tasarımı yapan mimar tarafından gerektiğinde avan proje niteliğinde hazırlanarak, koruma kurulunun görüşüne sunulacağına,
- e) Restorasyon projesine temel olacak restitüsyon çalışmasının sıva raspaı, kısmi söküm, sondaj, belgeler üzerinde çalışma ve karşılaştırmalı araştırmalar sonucuna dayalı olarak hazırlanmasına, onarıma başlamadan önce bu çalışmanın yapılması olanaksız ise onarım projesinin onaylanmasından sonra ortaya çıkan yeni veriler ışığında, restorasyon projesi üzerinde tadilat yapılarak yeniden koruma kurulunun onayına sunulmasına,
- f) 3386 sayılı Yasa ile değişik 2863 sayılı Yasanın 10. maddesinde belirtilen kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyeti veya idaresinde bulunan tescilli taşınmaz kültür varlıklarının, basit ve esaslı onarım uygulamalarının, koruma kurulu kararı doğrultusunda, kendi sorumluluklarında gerçekleştirilmesine, uygulama sonucuna ilişkin rapor, fotoğraf vb. belgelerin ilgili koruma kuruluna iletilmesine, kurulca uygun görülmeyen basit onarım ve esaslı onarım uygulamalarının yenilenmesine,
- g) Kültür Bakanlığınca gerçekleştirilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının onarımları ile kazı alanlarında yapılan onarımlarda uygulamaya başlamadan önce, hazırlanacak rölöve ve restorasyon projeleri için koruma kurulu kararı alınmasına,

UYGULAMANIN DENETLENMESİ

Koruma kurullarınca onaylanan her ölçek ve nitelikteki plan ve projelerin uygulamada uzmanlarınca denetlenmesi gerektiğine, bu anlamda, imar ve koruma mevzuatında, belediyelere ve valiliklere verilen denetim yükümlülüğünün yanı sıra, uygulamanın müellif mimar tarafından denetimi de yasal ve mesleki bir sorumluluk olduğuna,

Taşınmaz kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesine ilişkin uygulamalarda esas alınacak projelerin, serbest mesleki hizmet yetki ve statüsüne sahip ve bu hizmeti yapma koşullarını sürdüren mimarlarca, asgari çizim

standartlarına da uygun olarak düzenlenmiş olduğu, ilgili mimarlar odası birimince önceden denetlenerek, koruma kurulu müdürlüklerine sunulması gerektiğine,

Uygulamanın kurul kararlarına uygun olması için gerekli mesleki denetim sorumluluğu, aynı şekilde serbest mesleki hizmet yetki ve koşulları taşıdığı mimarlar odasınca belirlenen müellif mimar tarafından üstlenilmesine, söz konusu mesleki denetim sorumluluğu, müellif mimarın isteği ile aynı koşulları taşıyan bir başka mimara devredilebileceğine, iskan izni için denetimden sorumlu mimarın, uygulamanın kurul kararlarına uygun olarak sonuçlandığına dair raporunun koruma kuruluna iletilmesi gerektiğine,

Uygulama bittikten sonra müellif mimarın isminin yazıldığı bir tabelanın, yapının uygun bir yerine asılması gerektiğine,

YOK OLAN TESCİLLİ YAPILARA İLİŞKİN İŞLEMLER

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların herhangi bir şekilde (yıkılmaları, yanmaları, koruma kurulundan izin alınmadan yıktırılmaları vb.) yok olmalarına sebep olanlar hakkında ceza mahkemelerinde yasal soruşturma açılmasına,

Bu soruşturma sonucu, yargı organlarınca verilen kararlar, kişisel yükümlülüklerle ilgili olduğundan, taşınmaz kültür varlığının korunmasına yönelik işlemlerin devamlılığını etkilemeyeceğine, bu nedenle soruşturma nedeni olan eyleme konu taşınmaz kültür varlığıyla ilgili alınmış koruma kurulu kararlarının geçerli olduğuna, ayrıca ilgili Yasaların hükümlerine göre işlem yapılmasına,

Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesi gerekli olmasına rağmen, tescil aşamasından önce herhangi bir nedenle yok olan yapılar için; bu ilke kararındaki "I - Müdahale Biçimleri"nin 3. Maddesindeki Yeniden Yapma koşullarının geçerli olduğuna,

Bu ilke kararının yürürlüğe girmesi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 19.4.1996 gün ve 437 sayılı, 14.7.1998 gün ve 598 sayılı, 14.7.1998 gün ve 599 sayılı, 3.12.1998 gün ve 634 sayılı, 12.3.1999 gün ve 640 sayılı, 12.3.1999 gün ve 642 sayılı ilke kararlarının iptaline, karar verildi.

RÖLÖVE – RESTİTÜSYON - RESTORASYON PROJESİ HAZIRLAMA ESASLARI

GENEL HUSUSLAR

Rölöve - Restitüsyon - Restorasyon projeleri, yapının mevcut durumunun belgelenmesinin yanısıra, sorunlarının saptanması, potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin anlatımını sağlamalıdır.

Bu amaçla hazırlanacak belgeler çizimsel, yazılı ve fotoğrafik olarak yeterli ölçek ve ayrıntıları içerecektir.

PROJE HİZMETLERİ

Mevcut durumun belgelenmesi

Mutlak Hazırlanması Gereken Belgeler

Rölöve Çizimleri

- a) 1 / 500 - 1 / 200 vaziyet planı (Parselde yer alan yapı, müstemilatlar, kuyu, ağaç, bahçe duvarı, döşeme malzemesi vb. her türlü öge ve komşu parsellerde yer alan yapılar işlenecektir.)

Rölövesi çizilen yapının cephe verdiği sokak veya caddeye sağında ve solunda yeralan en az iki yapıyı içeren 1 / 200 ölçekli silueti,

- b) Kat Planları, 1 / 50
- c) Döşeme Planları, 1 / 50
- d) Tavan Planları, 1 / 50
- e) Çatı Planı, 1 / 50
- f) Görünen tüm cepheler, 1 / 50
- g) Birbirine dik olarak geçirilecek en az iki kesit 1 / 50 (Koruma Kurulunun gerekli görmesi halinde 2'den fazla kesit alınabilir.)

Fotoğraf albümü

Koruma Kurullarının Gerekli Görmesi Durumunda Hazırlanması Gereken Belgeler

Rölöve Çizimleri

Yapısal sistem ile malzemeyi tanıtmayı amaçlayan yeteri kadar sistem detayı,

- Cephe, 1 / 20

- Plan, 1 / 20

- Kesit, 1 / 20

Pencere, kapı, tavan eteği, ocak, dolap, niş, saçak, taşıyıcı sistem, süsleme elemanları vb. yapı öğelerinden tipik olanlarına ilişkin detaylar, (Yapının gerektirdiği kadar)

- Ölçekler 1 / 10, 1 / 5 ve 1 / 1 dir.

Yapım Tekniği ve Malzeme Kullanımı

- Yatay ve düşey taşıyıcı elemanlar, dolgu elemanları,

- Yatay ve düşey kaplama elemanları, örtü malzemeleri ve tekniği, süsleme elemanlarının durumu.

Fiziksel Durumun Değerlendirilmesi

- Yapısal bozulma ve deformasyonlar,

- Malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonlar (Örneğin, taşıyıcı sistem, dolgu malzemeleri, kaplama ve örtü malzemelerinin temel sorunları)

(Bu sorunlar yazılı olarak verilecek, gereken hallerde rölöve çizimleri üzerinde belirlenecektir.)

Yapının Analizi

- Yapıya çeşitli dönemlerde yapılan müdahalelerin ayrıştırılması,

- Yapıda bugün olmayan mekan ve / veya elemanlara ilişkin bilgi ve izler.

Restitüsyon Projesi

Yapının analizi (Bölüm II. 1. 4), benzer yapılarla karşılaştırılması ve bulunabiliyorsa çeşitli belgelerden gelen bilgiler ışığında, özgün yada belli bir dönemine ilişkin bilgileri içerecektir.

Bu amaçla hazırlanacak projeler için, II. 1. 1. Bölümündeki belgeler esas alınacaktır.

Restorasyon ve Yeni Kullanım Projesi

Yapının onarımı ve yeni kullanımı için getirilen müdahalelere ilişkin ana yaklaşım ve bu ana yaklaşım çerçevesinde yapılacak müdahalelerin anlatımını içerecektir.

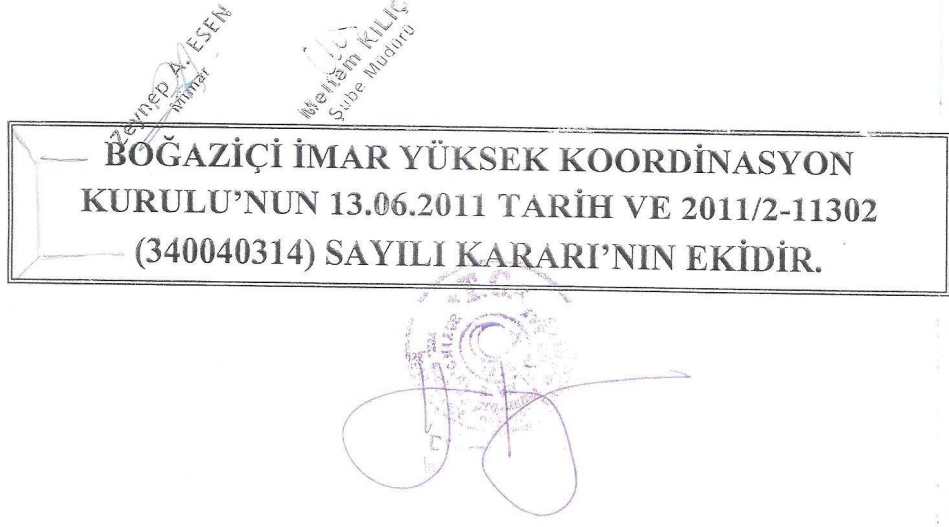
Bu anlatımda şu hususlar yer alacaktır:

- Yapının özgün şema, eleman, strüktür ve malzemesine ilişkin müdahaleler,
- Yeni kullanımın gerektirdiği mekansal ve eleman ölçeğindeki müdahaleler,
- Uygulamaya yönelik öneriler,
- Yapının yeni kullanımı için gerekli ısıtma, aydınlatma, temiz ve pis su sistemlerine ilişkin ana ilkeler.

Restorasyon projelerinin hazırlanmasında, II. 1.1. bölümündeki belgeler esas alınacak, yeni müdahalelerin anlatımı için yeteri kadar detay verilecektir. Ayrıca, projeyi açıklayıcı bir rapor hazırlanacak, bu raporda, restorasyon ve yeni kullanım için benimsenen temel yaklaşımlar verilecektir.

PLAN LEJANTI ve PLAN HÜKÜMLERİ
BOĞAZIÇI SAHİL ŞERİDİ VE ÖNGÖRÜNÜM BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI (1/1000)

İBB BOĞAZIÇI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
2011



Şekil A.2: Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

PLAN HÜKÜMLERİ:

1. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI UYGULAMASI:

a) Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapıların, bina ve bina gruplarının işlevlendirilmesi plandaki fonksiyonlara göredir. Ancak yapının korunması açısından işlev değişikliği teklifi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 48.maddesi hükümlerine göre yapılacaktır. Bununla beraber Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan karar çerçevesinde bu plan notu hükmünün onayından önce plan tadilatı onaylanan parsellerde, başlangıçta Koruma Bölge Kurulu'nca teklif edilen fonksiyonlar da kullanılır.

İmar yolunun açılması amacıyla azda olsa bazı yerlerde taşınmaz kültür varlığı binaların bir kısmı yolda kalacak şekilde imar istikameti geçirilmiştir.

İmar yolunun açılması sırasında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bina imar istikametinin gerisine çekilecektir. Ancak yapının yerinde korunması halinde imar istikameti, korunması gerekli kültür varlığı binayı koruyacak şekilde 3194 sayılı İmar Kanununun 48.maddesine göre plan değişikliği teklif edilecektir.

Kültür varlığını korumak ve uygulanmasını sağlamak amacıyla planda tevhit ve ifraz şartı aranmaksızın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

b) Onaylı planda işli ve yerinde mevcut olan, yıkılmış veya yıkılarak yapılmasında sakınca olmadığına dair Kurulca karar alınan taşınmaz kültür varlığı uygulamalarda, restore edilen binanın kontür, gabari ve kat adedini değiştirmemek, lokanta, kahvehane gibi kamuya açık kullanımlar dışında bağımsız bölüm artışı yapmamak kaydı ile uygulama yapılacaktır. Ancak bağımsız bölüm sayısı için bu plan notu hükmünün onayından önce Koruma Kurulu tarafından onaylanan projeler esas alınarak uygulama yapılır.

c) Uygulama İmar Planında işlenmemiş korunması gerekli kültür varlıkları için; fonksiyon ve istikamet değişikliği gerektiren parseller dışında Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan projeye göre uygulama yapılacaktır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca tescil kararı alınmış parsellerde mevcut olduğu halde Uygulama İmar Planında gösterilmemiş taşınmaz kültür varlıkları bilgi amaçlı olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca planlara işlenir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı çerçevesinde restore edilen binanın kontür, gabarisini değiştirmemek, lokanta, kahvehane gibi kamuya açık kullanımlar dışında kat adedi ve bağımsız bölüm artışı yapmamak kaydı ile uygulama yapılacaktır.

d) Ayrıca imar planında hiçbir şekilde belirtilmemiş yada gösterilmemiş, ancak Boğaziçi Alanının kültürel, tarihsel ve sosyal yaşamına aktivite getirecek olan; anıt ağaç, çeşme, tarihi hamam, ibadethane vb. tescilli kültür ve doğal varlıkların korunması ve özgün fonksiyonu ile kullanımının sağlanması

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

amacıyla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan projeye ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına göre uygulama yapılır ve kullanımlar imar planına işlenmek üzere bilgi için Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu'na iletilir.

Tarihi hamam ve ibadethane gibi korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapıların özgün kullanımı sırasında, günün koşullarına uygun kullanımların kültür varlığı yapılar ile bütünleştirilmesinin istenilmesi halinde, parsel sınırları içinde tabii zemin altında parsel büyüklüğünün % 50'sini geçmemek kaydıyla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun bulunan ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına göre yapı ve tesisler yapılabilir.

e) Kültür varlığı olarak plana işlenmiş ancak kontur ve gabarisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanan projeye göre farklılık arz eden yapılarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanmış projede belirtilen kontur ve gabariye göre uygulama yapılır.

f) Bu planın onayından sonra münferiden yapılmış ve Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulunca onaylanmış plan tadilatları bir yıl aralıklarla yapılan plan paftaların güncellenmesi işi kapsamında bilgi amaçlı olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca planlara işlenir.

2. MEVCUT AHŞAP VEYA KARGİR (YIĞMA-BETONARME-HİMİŞ) BİNALARDA TAMİRAT VE TADİLAT UYGULAMALARI:

Mevcut ahşap veya kargir binalarda, bağımsız bölüm sayısını arttırmamak, kontur ve gabarisinde değişiklik yapmamak kaydıyla tamir, tadil ve zorunlu durumlarda statik takviye İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Korunması gerekli kültür varlığına bitişik komşu parselleri ile arasından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerdeki yapıların cephe tadilatında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayı alınacaktır.

Kamulaştırılacak alanlarda sadece tamirat ve zorunlu statik takviye yapılabilir.

3. DENİZ İLE SAHİL YOLU ARASINDA KALAN PARSELLER:

- Boğaziçi Sahil Şeridinde imar planına uygun olmak şartı ile ancak toplumun yararlanacağı dinlenme, gezinti ve turizm tesisleri yapılabilir
- Sahil Şeridindeki taşınmaz kültür varlıkları kamuya açık kullanışlara tahsis edilebileceği gibi konut olarak da kullanılabilir.
- Sahil Şeridinde kalan taşınmaz kültür varlığının bir bölümü imar planında belirlenmiş kıyı kenar çizgisinde ya da bir bölümünün, kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde kaldığı takdirde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alınarak uygulama yapılır.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

4. BİNALARA KOT VERİLMESİ

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

Korunması gerekli kültür varlıklarının su basman seviyelerinde Kurul Kararı esas alınacaktır.

a) Denize yüzü olan parseller (ayrık, bitişik ve blok başı gibi her türlü yapılar dahil), ayrık nizam yapılanmada, yola bitişik olmayan (ön bahçeli blok ve blok başı) yapılanmalarda, yola bitişik blok ve blok başı yapılanmalarda (birden fazla yola cephesi olanlar dahil);

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

Su basman seviyesi=0.50 mt.'yi geçemez.

b) İkiz Bloklar:

Her parselde ayrı ayrı olmak üzere binanın zemine oturduğu cephe hatlarının kesiştiği köşe noktalarının en düşüğünden son kat tavan üstüne kadardır.

Su basman seviyesi 0.50 mt. geçemez.

5. ÇATI YAPILMASI

-Çatı meyli saçak ucundan başlamak üzere maksimum % 33 olacaktır.

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

-Teras çatı ve çekme kat yapılamaz.

-Bitişik nizam yapılarda ön ve arka cephelerde eğimli ve saçaklı beşik çatı yapılacaktır.

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

-Saçak genişliği en çok 1.00 mt. yapılacaktır. Parapetli çatı yapılamaz.

-% 33 meyil gabarisi ve çatı örtüsü üstünde, duman ve hava bacaları dışında hiçbir çıkma ya da çıkıntı yapılamaz.

-Çatı arası binanın son katındaki daireler veya daireye bağımlı bölüm içinden irtibatlandırılarak kullanılacaktır.

-Son kat tavan betonu en çok 50 cm. düşürülebilir.

-Korunması gerekli kültür varlığına bitişik yapılaşmalarda çatı şekli, malzemesi ile çatı aralarıyla ilgili hususlar Koruma Kurulu kararı ve eki proje ile belirlenir.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

6. HAFRIYAT YAPILMASI

Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde mevzuata uygun olarak ruhsat almış yapılarda makineli hafriyat yapılması; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca olumlu görüş verilmesi halinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nın müsaadesine tabidir.

Parsellerdeki hafriyatlarda, hafriyat sınırı, yapının arsaya oturduğu alandan en çok 1.50 metre taşabilir. Bu sahanın dışında arazi örtüsünü ve şeklini değiştirici hafriyat yapılamaz ve hafriyattan çıkan toprağın hafriyat süresi içinde taşınması zorunludur.

Hafriyat sırasında yapı sınırını en çok 1.50 mt. aşan boşluk azami aydınlık mesafesi kabul edilip; bu hudutta istinat duvarı yapılabilecektir. Yan ve arka cephedeki istinat duvarları 2.00 mt.'den sonra kademelendirilebilir. Kademelenmenin maksimum mesafesi binaya 3.50 mt. olabilir. İstinat duvarı yapılması halinde bu duvara sarmaşık sarılacaktır. Aydınlığın taban kotu, su basman alt seviyesinin altına düşürülemez.

7. BİNALARDA YAPILABİLECEK KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR.

Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

Kapalı çıkmaların 3.00 mt., açık çıkmaların 2.00 mt.den fazla komşu parsel ile yaklaşmaması ve sadece normal katlarda yapılması koşulu ile en çok 1.50 mt. eninde açık ve kapalı çıkma cephe uzunluğunun 2/3 ünü geçmemek koşulu ile yapılabilir. Ayrıca çekme mesafeleri elverdiği takdirde sadece bir köşe noktasında çıkmalar birleştirilerek bir bütün halinde kullanılabilir.

Korunması gerekli kültür varlıklarına bitişik tüm yapılanmalarda kapalı ve açık çıkmalar komşu mesafelerini korumak, imar hakkını geçmemek kaydıyla, eski eserin cephe özelliği dikkate alınarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca belirlenir.

Köy içlerinde geleneksel yapı düzeninin korunması amacı ile 6.00 mt. genişliğine kadar olan yollarda 0.50 mt. eninde, daha geniş olan yollarda 0.75 mt. eninde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Eski eserlerde çıkmalar korunur gerekirse yol buna göre düzenlenir.

Açık ve kapalı çıkmalarda yukarıda belirtilen hususların dışında İstanbul İmar Yönetmeliğinin ilgili hususları geçerlidir.

8. AYRIK NİZAM BLOK İNŞAATLARDA KÖŞE HAREKETİ YAPILMASI:

Planda verilen imar haklarını geçmemek, komşu mesafeleri ihlal etmemek kaydıyla tek ve iki katlı ayrik nizam yapılanmalarda aşağıdaki şekilde düzenlenir:

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

- a)Zemin katta ve buna bağı normal katta yapılmasına müsaade edilen cephe hattı hareketi komşu parsel köy içlerinde 3.00 mt.'den, diğer bölgelerde 6.00 mt.den daha fazla yaklaşamaz.
- b)Bu hareketten doğan taban alanı, planla verilen taban alanından fazla olamaz.
- c)Ön bahçe mesafesi 5.00 mt.den fazla olan bloklarda bu hareketle ön bahçe mesafesi 5.00 mt.nin altına düşürülemez.

9. GENEL HÜKÜMLER:

9.1. Yeniden taşocağı, kömür ocağı açılmaz ve işletilemez. Mevcut ocaklar bir program kapsamında K.T.V.K.K. görüşleri de alınarak ve rekreasyon alanı olarak belirlenmek suretiyle tasfiye edilir.

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

9.3. Milli Savunmaya tahsisli askeri alanların tahsis ve kullanım şekillerinin değiştirilmesi halinde bu alanlar Milli Savunma Bakanlığı'nın da uygun görüşü alınarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına bağlanarak plan değişikliği yapılmak suretiyle rekreatif amaçlı kullanımlara açılacaktır.

9.4. Yeniden gecekondü önleme ve ıslah bölgeleri açılmaz. Boğaziçi plan sınırı içinde kalan mevcut gecekondü önleme ve ıslah bölgeleri sınırları içinde yapılabilecek düzenlemeler imar planı kullanım kararlarına uygun olmak koşulu ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına bağlanarak yapılabilir.

9.5. Eğitim, Kültür, Sağlık, Spor ve Resmi Kuruluş Alanlarında plan uygulanıncaya kadar sahil şeridinde hariç 2960 sayılı yasanın 3(o) maddesi uygulanır.

9.6. Yapılanmalarda uyulacak irtifalar genel olarak parseller üzerine yazılmıştır.

Ancak parsel üzerine yazılmayıp da ada ortasına yazılan irtifalar o adadaki yapılanma hakkı olan ve üzerine irtifa yazılmayan tüm parselleri kapsamaktadır.

9.7. Korunması gerekli kültür varlığına komşu parseller ile arasından yol geçse dahi kültür varlığından yüz alan bütün parsellerdeki yapılacak cephe değişikliği uygulamalarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun Kararı alınacaktır.

9.8. Boğaziçi'nin özel durumu göz önüne alınarak otopark ihtiyaçları parsel bünyesinde çözümlenir. Parselin açık alanları ağaç dokusuna zarar vermeden hafriyat ve dolgu yapılmadan otopark olarak kullanılabilir.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

✓ 28

9.9. Toprak ve moloz dökülürlemez.

9.10. Bahçe duvarları, Boğaziçi dokusunun doğal parçalarıdır. Yüksekliği yol cephesinde 1.00 mt., komşu parselde 1.50 mt.den fazla olmamak şartı ile İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır. Bahçe duvarı üzerine yapılan korkuluklar perde dahil hiçbir örtü ile kapatılamaz. Tescilli yapılarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınır.

9.11. Planda öngörülenin dışında ayrıca ifraz yapılarak yeni yapı parseli oluşturulamaz. Ancak;

a) Plan gereği kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alanlar ile yol, yeşil alan terkinleri ile ilgili ifrazlar yapılabilir.

b) Öngörünüm ile Gerigörünüm veya Etkilenme Bölgelerini ayıran çizgi bir parseli bölüyorsa, çizgi ifraz hattı kabul edilerek bu parselde ilgili ifraz işlemi de bağlı olduğu İlçe Belediye Başkanlığınca yapılır. Korunması gerekli kültür varlığı parseli olması halinde Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

9.12. Ayrıca Müştemilat Yapılamaz.

9.13.

a) Binanın kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, sığınak gibi ortak mahaller için yalnız bir bodrum kat yapılabilir. Bodrum katının iç yüksekliği 2.40 mt.den fazla olamaz. Konut dışı kullanımlarda teknik ve hizmet birimleri için normal kat yüksekliğini geçemez. Korunması gerekli kültür varlığı yapıların bodrum kat yüksekliği için Koruma Bölge Kurulunca onaylı restorasyon projeleri esas alınacaktır.

b) Bodrum katta kapıcı dairesi yapılabilir. Asgari ölçülerde planlanacak kapıcı daireleri normal kat yüksekliğinde olacaktır. Bu hacimler direkt ışık alacaklardır.

c) Tescilli Eser dışında binalarda kısmi bodrum kat yapılamaz. Arazinin geoteknik gerekleri doğrultusunda teknik ve statik açıdan zemin sağlamlaştırılmalarına gidilir. Ayrıca korunması gerekli kültür varlığı binalarda en düşük köşe kotuna göre zemin katın kısmi olması halinde Koruma Bölge Kurulu Kararına göre tam kata getirilebilir.

d) Bodrum katlarda ortak mahaller düzenlendikten sonra otopark yönetmeliğindeki şartları sağlamak kaydıyla gerekli hallerde garaj teşkil edilebilir. Araç girişini sağlayacak şekilde minimum ölçülerde düzenleme yapılabilir.

9.14. Planda enerji nakil hattı gösterilen ve hattın geçtiği diğer parsellerde TEAŞ'den görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

9.15. Su izale hattının geçtiği yerlerde İ.S.K.İ.'den görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

29

9.16. Mevcut yapılanmanın yeşil örtü ile kapatılmasının temini (görsel etkinin zenginleştirilmesi) amacıyla;

a) Kamuya açılan sosyal donatı alanları

b) Yol kenarındaki tretuarlar ağaçlandırılacaktır.

Yeni yapılanmalarda ise;

Parselin açık alanının her 25 m² si için Orman Fakültesinden temin edilecek listeye göre ağaç dikme zorunluluğu getirilmiştir. Bu ağaçlar yerinde görülmedikçe iskan müsaadesi verilmeyecektir.

9.17. Planda açıklık getirilmemiş hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

9.18. Boğaziçi Alanında yer alan ve alacak olan mevcut ve öneri iskele vb. diğer deniz yapılarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında da 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 48.maddesi hükümlerine uyulacaktır. Söz konusu yapılara ait avan projesinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun olumlu görüşü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın onayı ile uygulanabilir.

9.19. Zemin açısından Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğüne 28.09.2004 onanlı 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına uyulacaktır.

9.20. İmar Planlarında belirlenmiş olan Boğaziçi peyzajı yönünden yeşillendirilecek alanlar ile Manzara Terasları ve Mesire Alanları hariç imar planında belirlenen Yeşil Alanlar, Park ve Çocuk Bahçeleri, Manzara Terasları, Açık Otopark, Koru ve Koruya Katılacak Alanlar, Kamu Hizmet Tesis Alanları, (Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Açık, Kapalı Spor Tesisleri, PTT, TRT, Kütüphane, Müze, Sanat Galerileri gibi Kültür Tesisleri, Su, Elektrik, Kanalizasyon, Doğalgaz gibi altyapı hizmetleri için üst yapı üniteleri vb. gibi) Umumi Hizmetlere Ayrılan alanlardır. Bu alanlar öncelikle kamulaştırılacak alanlar olup, bu alanlarda korunması gerekli kültür varlığı uygulaması hariç kamulaştırma işlemi tamamlanmadan uygulamaya geçilemez. Boğaziçi peyzajı yönünden yeşillendirilecek alanlar ile Manzara Terasları ve Mesire Alanları yeşillendirilecek ve bu alanların dokusu korunacaktır. Ancak özel mülkiyete ait ve imar planında Boğaziçi Peyzajı yönünden yeşillendirilecek alan ve Manzara Terasları kullanımında kalan alanlarda; sadece yaya+servis yolları, seyir terası, oturma grubu v.b. sabit olmayan tesisler ile peyzaj düzenlemesi yapılabilir.

9.21. Bu lejantta genel yapılanma koşulları belirtilmiştir. İmar Uygulama Planlarında parsel bazında getirilen özel hükümler o parsel için uygulamada öncelik alacaktır.

9.22. İmar Planına uygun ve korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli yapıların yapım ve diğer işlemlerinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları doğrultusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararları esastır.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

9.23. 12.10.2004 gün ve 123 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararında da belirtildiği şekilde plan lejant ve hükümlerinde yer alan "eski eser" tanımının 2863 sayılı yasa kapsamında "korunması gerekli kültür varlığı" olarak, "tescilli I.grup Eski Eser" veya

"Tescilli II.grup Eski Eser" tanımının "Tescilli 1.grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" veya "Tescilli II.grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak, "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu" tanımının, "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu" olarak düzeltilmiştir.

9.24. Bir parselde birden fazla yapının olması veya önerilmesi durumunda, arazinin yapısı, yapı adası veya parselin konumu dikkate alınarak, değişik mimari çözümlerin gerektirdiği hallerde, binaların arasındaki mesafenin saptanmasında Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

9.25. Farklı fonksiyonlarda kısmen veya tamamen imar yolunda kalan parsellerin yola terk edilmesi veya kamulaştırılması maksadıyla ifraz ve diğer mevzuata uygun işlemleri yapılabilir.

9.26. Bir parselde bulunan mevzuata aykırı yapılar, aynı parselde bulunan korunması gerekli kültür varlığının uygulaması veya ihyası ile ilgili imar işlemlerini durdurmaz.

9.27. Uygulama yapılabilen parsellerde; bina taban alanı dışında kalan parsel alanının %10'u kadar, %10'u bina taban alanından fazla olan parsellerde ise maksimum bina taban alanı kadar, havuz, havuza ait tesisat odası, max. 25m2 lik kameriye, pergola, yerine göre set oluşan parsellerde zemin altında kapalı otopark ve zorunlu haller dışındaki geçiş yolları yapılabilir. Parsel içinde güvenlik amacı ile 4 m2'yi geçmeyen mobil kulübe izin almak şartı ile konabilir. Bunun dışında ihtiyaca göre set oluşan parsellerde veya zemin altında otopark yapılabilir.

9.28. Yabancı ülke temsilciliklerinin temsilcilik binaları veya ek tesisleri ihtiyaçları için; kullanımındaki parsellerde mevcut binalar kullanım süresince, mülkiyetindeki parseller ise yapılanma koşullarını resmi kuruluş alanlarından alarak işlevlendirilebilir.

9.29. Boğaziçi Öngörünüm ve Sahil Şeridinde yapılacak her türlü imar planı işlemi ve uygulamaları ile bu işlem ve uygulamalara ilişkin alınacak her türlü karar v.b. nitelikteki uygulamalar, Danıştay 1.Dairesinin 17.05.1993 gün ve E:1993/6, K:1993/88 sayılı Kararı ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 20.maddesi uyarınca; 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ve 22.07.1983 tasdik tarihli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi ve Sahil Şeridi Nazım ve Uygulama İmar Planı ile Plan Lejantı ve Hükümlerine göre yapılacaktır.

9.30. Mezarlık alanlarında Mezarlıklar Müdürlüğünün ihtiyacı olan hizmet birim noktaları (görevli odası, ibadet yeri, WC. şadırvan, morg, gashane, güvenlik odası) ile gelen ziyaretçilerin bekleme ve ibadet ihtiyaçlarını karşılayacak yapılar bodrum hariç maksimum 250 m2'ye kadar olmak şartı ile ilgili idarece uygun görülen yerde yapılabilir.

9.31. Eğitim, Sağlık ve Resmi Kurum Alanlarında planda kısıtlı irtifa belirtildiği durumlarda plan notundaki irtifa geçerlidir.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

21

9.32. İmar planında onaylı kıyı kenar çizgisi bulunmayan hallerde, onaylı kıyı kenar çizgisi, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun uygulanmasına dair yönetmeliğin 7. maddesinde belirtilen esaslar doğrultusunda imar plan paftasına aktarılacak ve onaylı kıyı kenar çizgisi paftaları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Kıyı kenar çizgisi bulunmayan alanlarda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nda belirtilen esaslar doğrultusunda kıyı kenar çizgisinin tespit ve onama işlemi tamamlanarak imar planları üzerine aktarımı sağlanacak ve onaylı kıyı kenar çizgisi paftaları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

9.33. Konut, hastane, eğitim kurumları, çocuk ve yaşlı bakım evleri, otel gibi gürültüye çok hassas kullanımların etkilenmemesi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve canlı müzik izni bulunmayan, canlı ve elektronik olarak müzik yayını yapan eğlence yerlerinin faaliyetine izin verilmeyecektir. İzni bulunmayan işletmelerden bir yıl içerisinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı ve canlı müzik izni almayan işletmelerin faaliyetlerine son verilecektir.

Ayrıca, işyeri açma ve çalışma ruhsatı olan, canlı müzik yayın izni bulunan işletmeler tarafından, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği (2002/49/EC) ile getirilen elektronik olarak müzik yayını yapan eğlence yerleri ve rekreasyon alanlarından kaynaklanan çevresel gürültüyle ilgili kriterlere uyulacaktır.

9.34. Koruma Bölge Kurulları tarafından onaylanan projesine göre uygulama yapılacak yapılarda, yapının fen ve sağlık şartlarına uygunluğu ile taşıyıcı sistemi hakkında karar vermede İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

10. ÖZEL HÜKÜMLER

10.1. İSTİNYE VE TARABYA KOYLARI YÜZER İSKELE ALANLARI PLAN NOTLARI:

1)Tasdik sınırı içindeki alan yüzer iskele alanı (tekne park alanı), teknik altyapı, gezinti yolları (sahil şeridi düzenleme, yeşil alan ve aydınlatma, kentsel tasarım, diğer alt ve üstü yapıları içeren kentsel düzenleme projelerinin) ve kısa süreli tekne parkı (durak) alanıdır. Uygulama öncesi kentsel tasarım ve avan projeleri hazırlanacaktır. Yüzer iskele istenildiği takdirde sökülebilen, yeri değiştirilebilen yüzer sistem iskele ve bağlantı detaylarından oluşmaktadır.

2)3830/3621 Sayılı Kıyı Kanunu ile 2960 sayılı Boğaziçi kanunu ve ilgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

3)Uygulama aşamasından başlamak üzere can, mal ve yangın için emniyet sistemleri kurulacak ve geliştirilecektir. Seyir güvenliği açısından mahmuz ve batık dalga kıranların, şamandıra ve fenerler ile markalandırılması gerekmektedir.

4)Uygulama aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan "Hava Kalitesinin Korunması", "Su Kirliliğinin Kontrolü", "Katı Atıkların Kontrolü" ve "Gürültü Kontrolü" Yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

5)Uygulama aşamasında ve işletme dönemlerinde 2827 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uyulacaktır.

6)Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yapılması gereken tüm kıyı yapılarına ait uygulama projeleri (gerekli tüm teknik detayları ile birlikte) 3348 sayılı kanun uyarınca Ulaştırma Bakanlığınca (Demiryolları, Limanlar, Hava Meydanları İnşaat Genel Müdürlüğü) onaylanmadan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.

7)Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8)İskelenin yapımı ve kullanılmasında hiçbir şekilde deniz ve çevre kirliliğine sebebiyet verilmeyecektir.

9)İskelenin yapımına müteakip Denizcilik Müsteşarlığından işletme izni alınacaktır.

10)Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile planlama ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

11)Plan notlarında ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararında belirtilen hükümlerin gerek uygulama aşamasında gerekse işletme aşamasında yerine getirilmemesi halinde sorumluluk yatırımcı ve ilgili idareye ait olacaktır.

12)Plan onama sınırı içinde hazırlanacak avan proje ve kentsel tasarım projesi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmadan uygulama yapılamaz.

13)Alan içinde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan tüm yapılar, geçici ve gereğinde kaldırılabilir olarak gerçekleştirilecektir.

14)Plan onama sınırı içindeki yüzer iskele ve diğer çizimleri şematik olarak olup, mimari avan projeler Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun bulması ile kesinleşecektir.

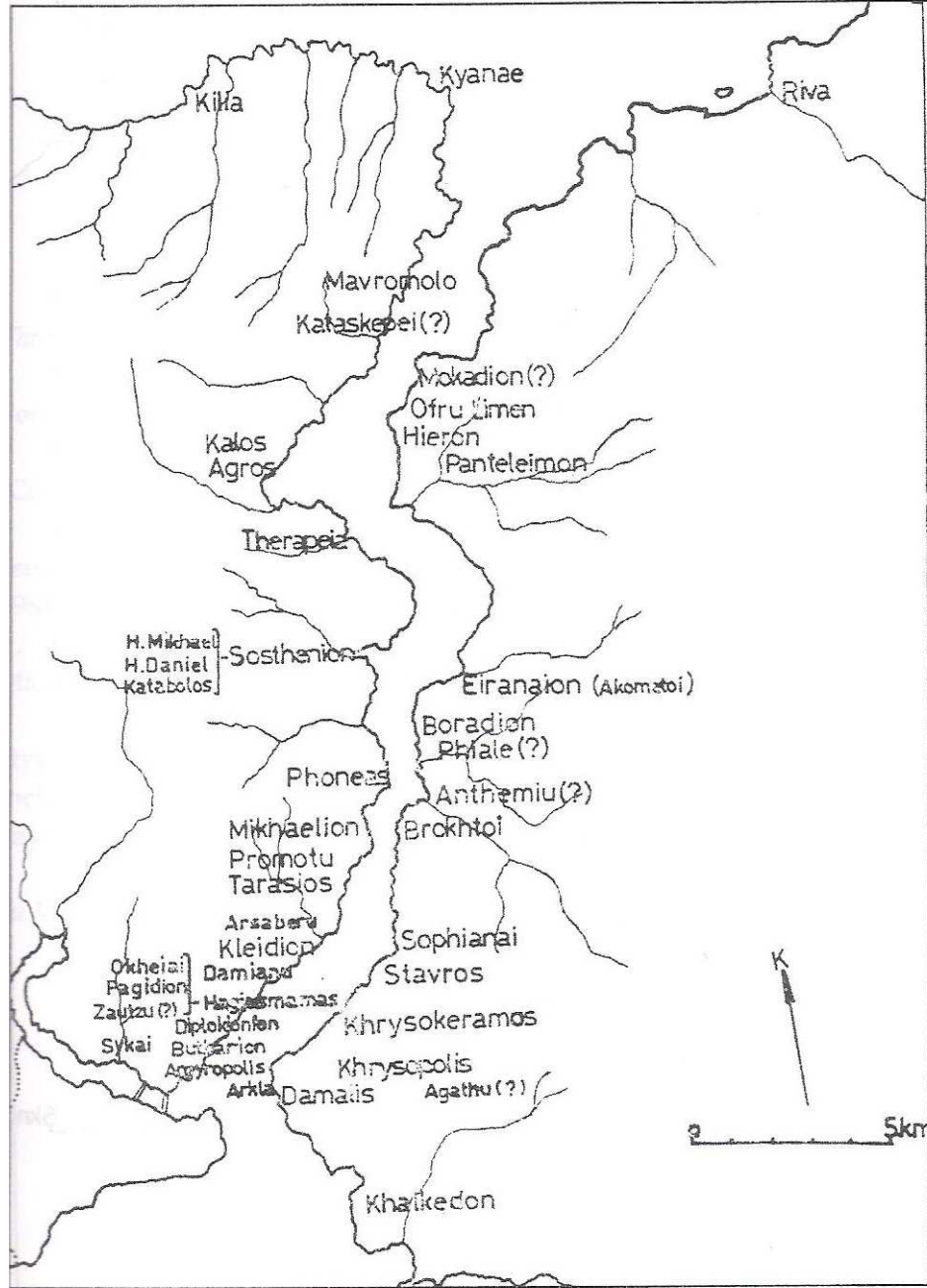
15)Uygulama Projesi öncesi kıyı ve deniz üzerindeki inşai ve fiziki müdahaleleri içeren avan projelerinin silüet tahkikleri fotoğraflarla birlikte Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır.

16)Plan onama sınırı içinde düzenlenecek yüzer iskele projelerinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecek kapasitelerin % 10'u kadar olan bölüm yakın çevredeki yerel ve amatör tekne sahiplerinin tahsisine açılacaktır.

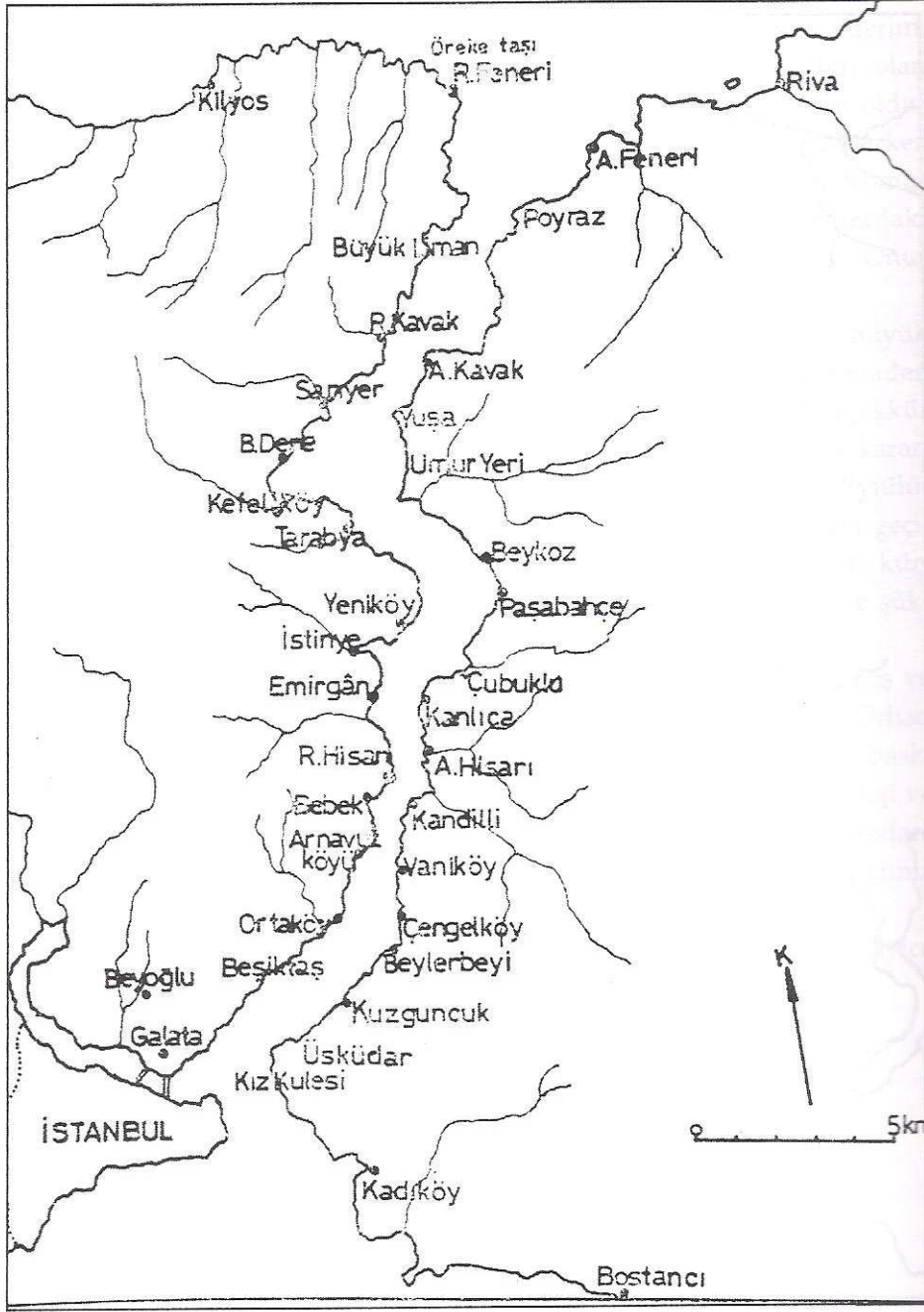
17)Plan onama sınırı içindeki yüzer iskele kapasiteleri ve iskelelere bağlanacak tekne boyları ve yükseklikleri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecektir.

Şekil A.2 (Devam): Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı (1/1000) Plan Hükümleri.

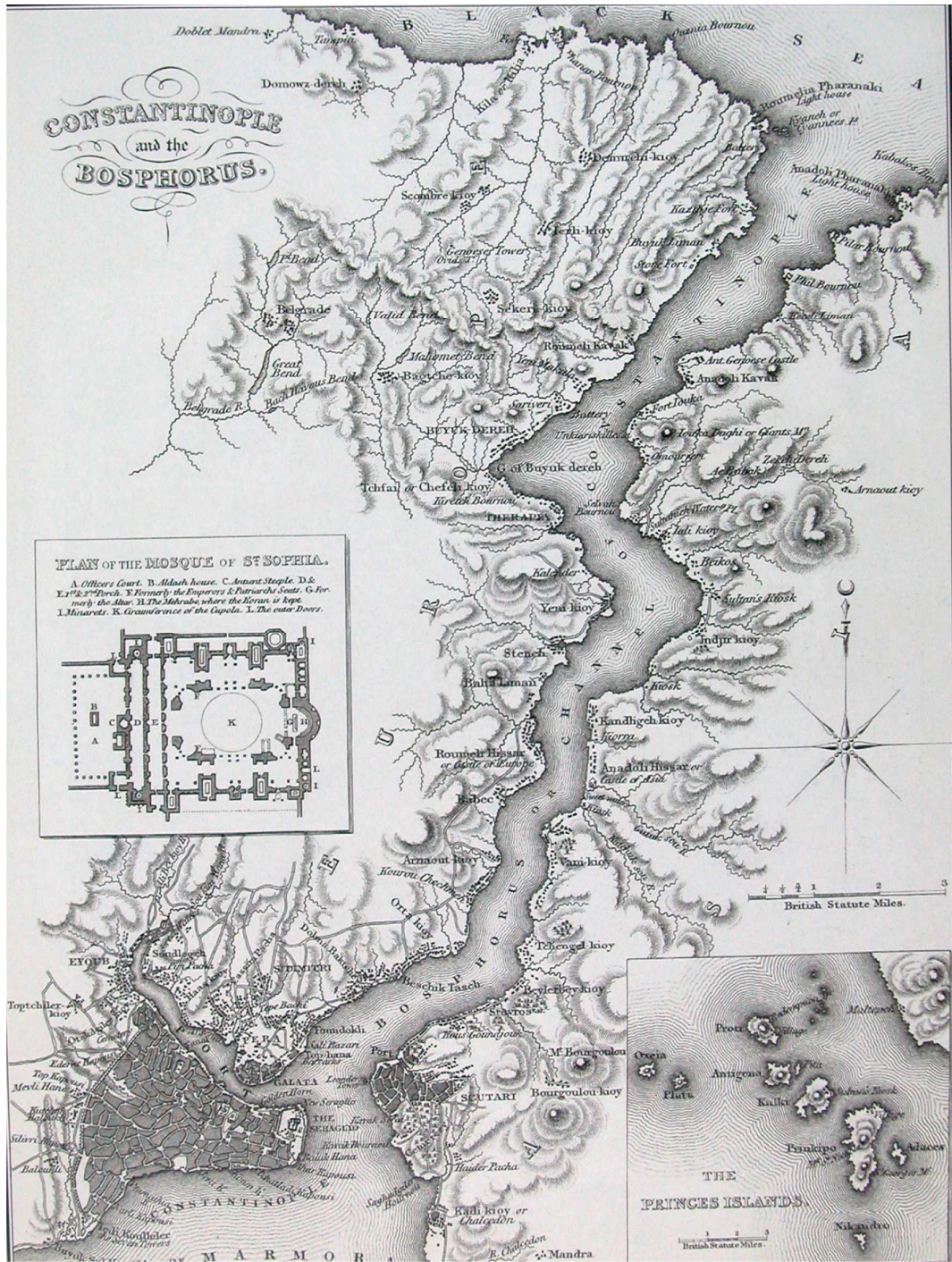
EK B: Haritalar, Şekiller ve Belgeler



Şekil B.1: Boğaziçi Kıyılarında Bizans Devrine Ait Bazı Yer Adları (Eyice, 2007)

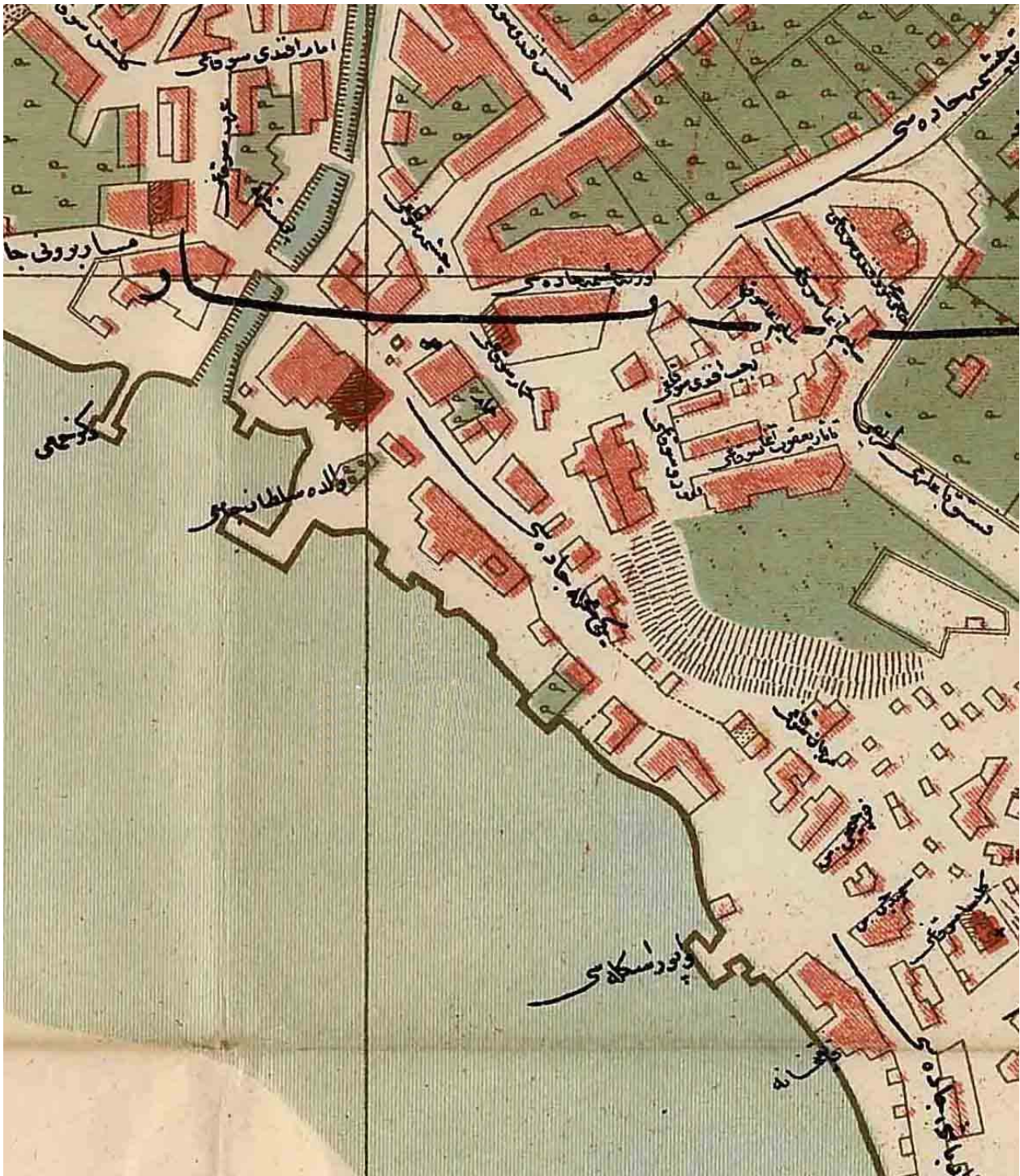


Şekil B.2: Boğaziçi Kıyılarında Türk Devrine Ait Yer Adları (Eyice, 2007)



Şekil B.3: Alex Findlay'in 1838 Tarihli Boğaziçi Haritası (Atabeyoğlu, 2008)





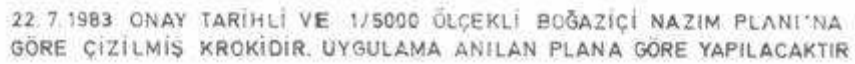
Şekil B.6: Necip Bey Haritası – Merkez Mahallesi (Elmas, 2007)



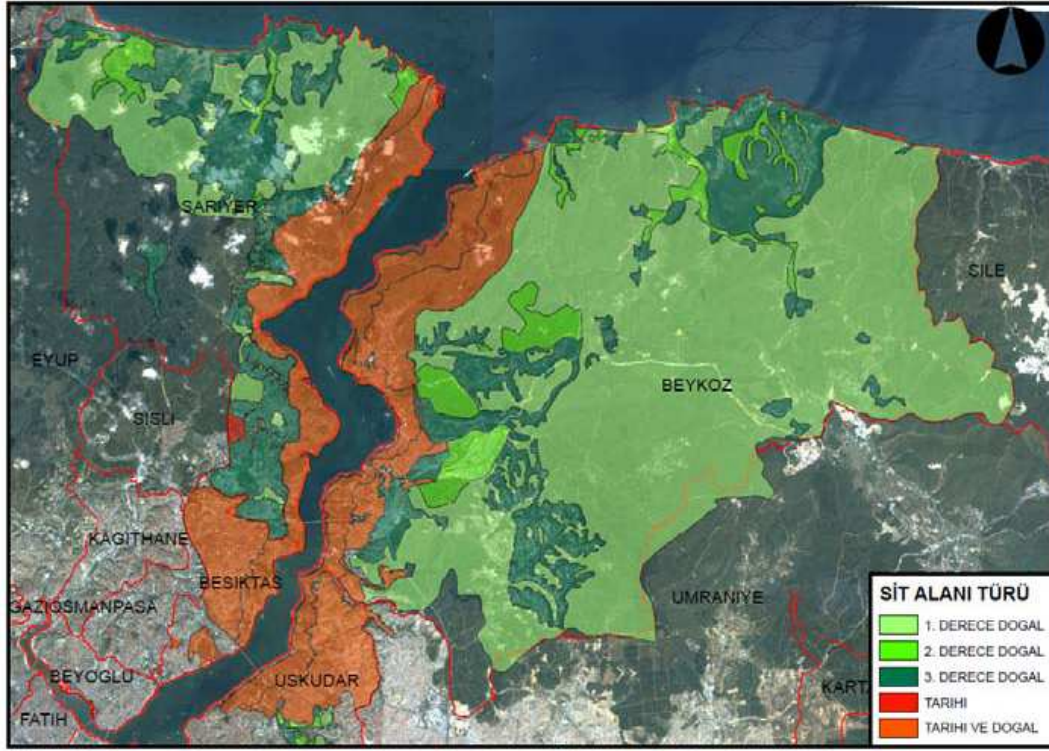
Şekil B.7: 1913 Tarihli Deutsches Syndikat Haritası (Elmas, 2007)



Şekil B.8: Rumeli Ciheti AA 36-2, 20 Yüzyıl Başında Merkez Mahallesi ve Yenimahalle (Atabeyoğlu, 2008)



Şekil B.9: 1983 Tarihli Boğaziçi Alan Krokisi

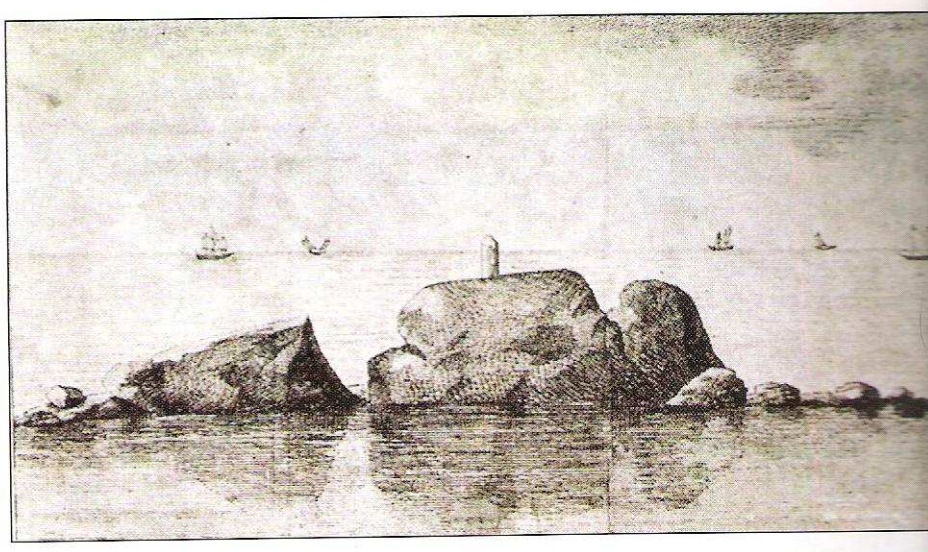


Şekil B.10: Beşiktaş, Beykoz, Sarıyer, Üsküdar İlçelerinde Sit Alanlarının Mekânsal Dağılımları (Dinçer, 2009)

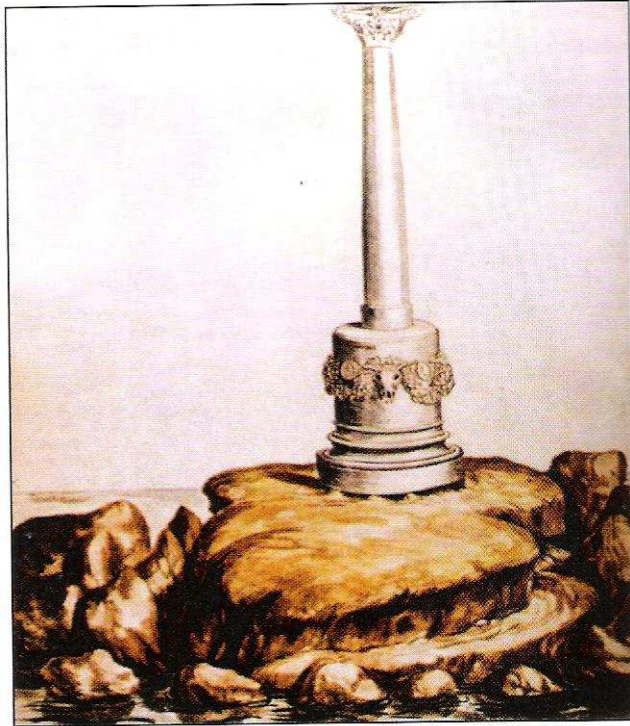


Şekil B.12: İ.B.B. Sarıyer - Çayırbaşı Arası Karayolu Tünel Projesi

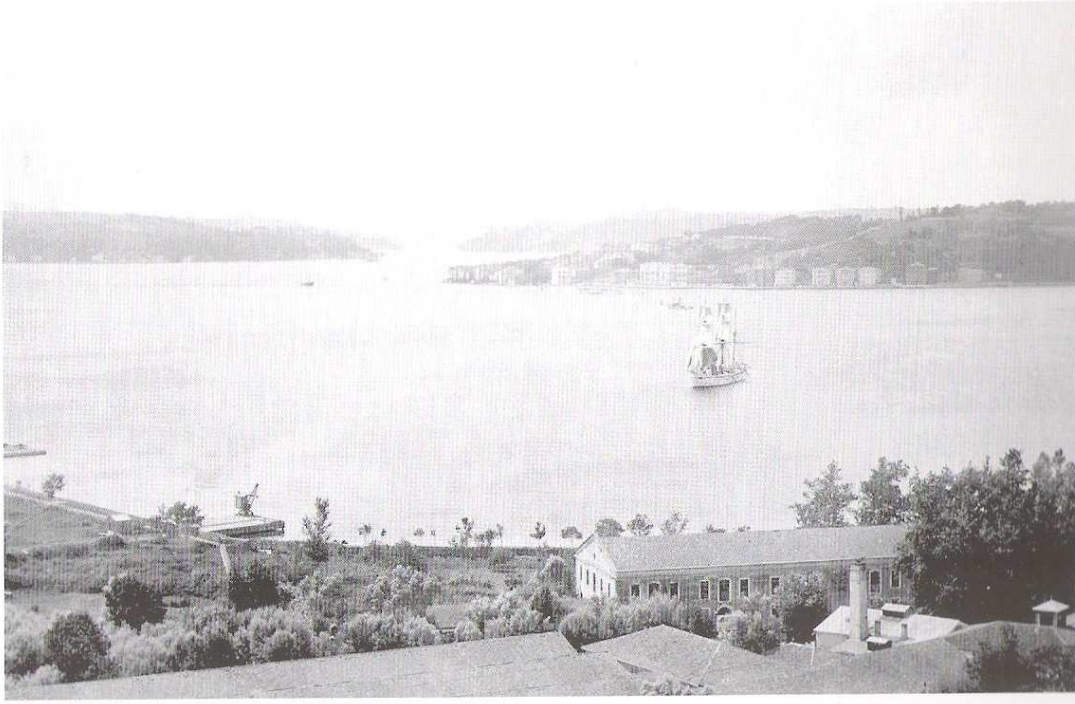
EK C: Eski Fotoğraflar



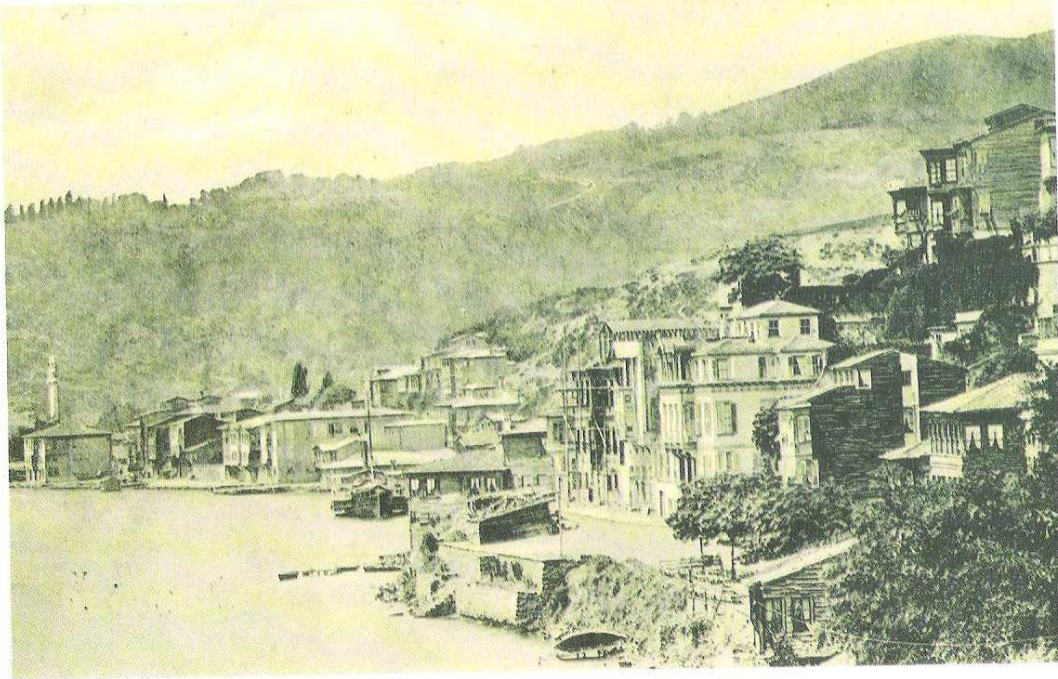
Şekil C.1: İnciyan'ın Coğrafyası'nın Ermenice Baskısında Öreke Taşı ve Sütunu Gösteren Gravür (Eyice, 2007)



Şekil C.2: Öreke Taşı ve “Pompeius” Sütununun Eski Bir Resmi (Eyice, 2007)



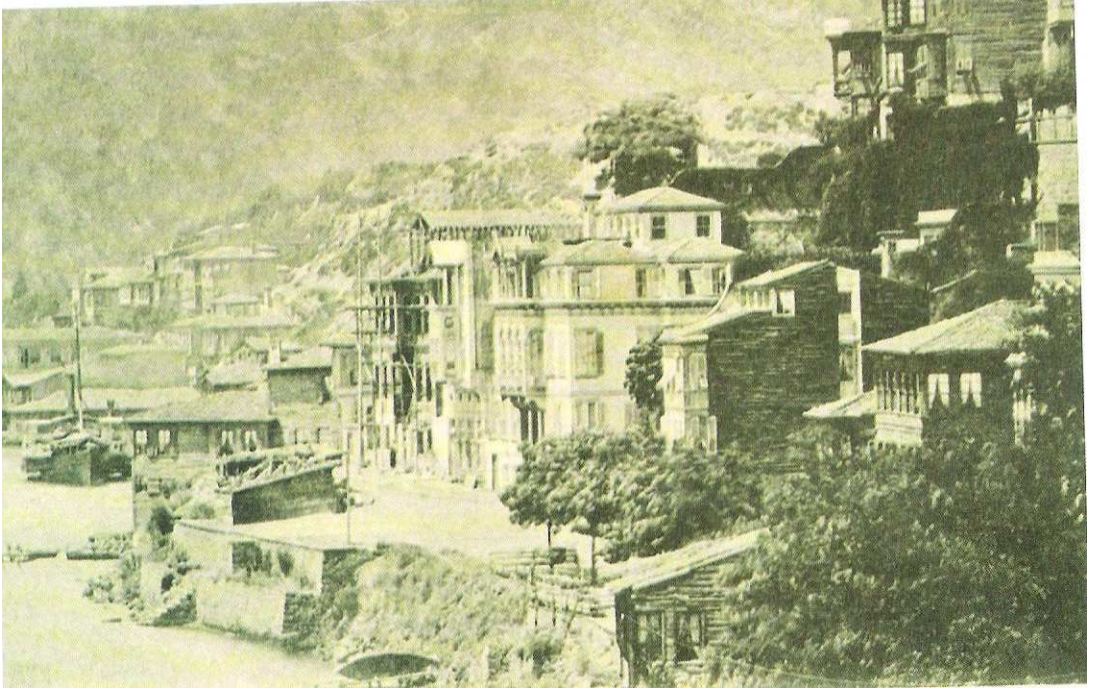
Şekil C.3: Beykoz'dan Boğaziçi ve Sarıyer, 1883 (Mazak, 2008)



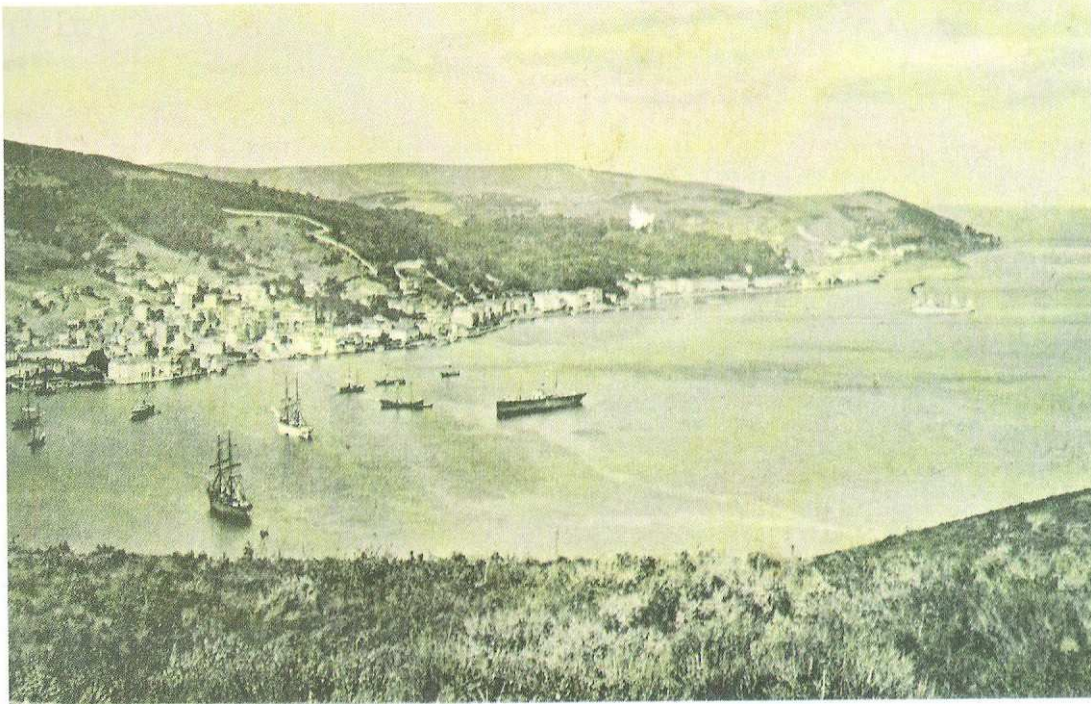
Şekil C.4: Yenimahalle, 1888 (Yayıncı: Bon Marche)



Şekil C.5: Yenimahalle, 1895 (Yayıncı: Max Fruchterman)



Şekil C.6: Yenimahalle, 1890 (Yayıncı: Max Fruchterman)



Şekil C.7: Yenimahalle ve Boğaziçi (Mazak, 2008)



Şekil C.8: Yenimahalle’de Kayıkçılar, 1890 (Yıldız Arşivleri)



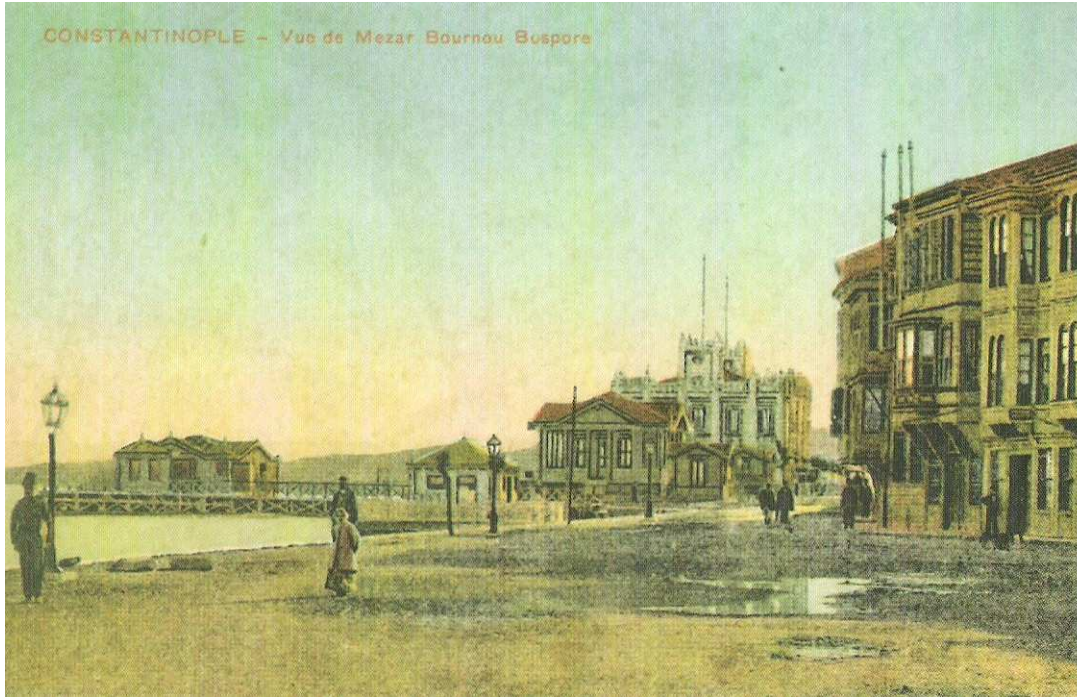
Şekil C.9: Mesarburnu, 1885 (Yayıncı: Max Fruchterman)



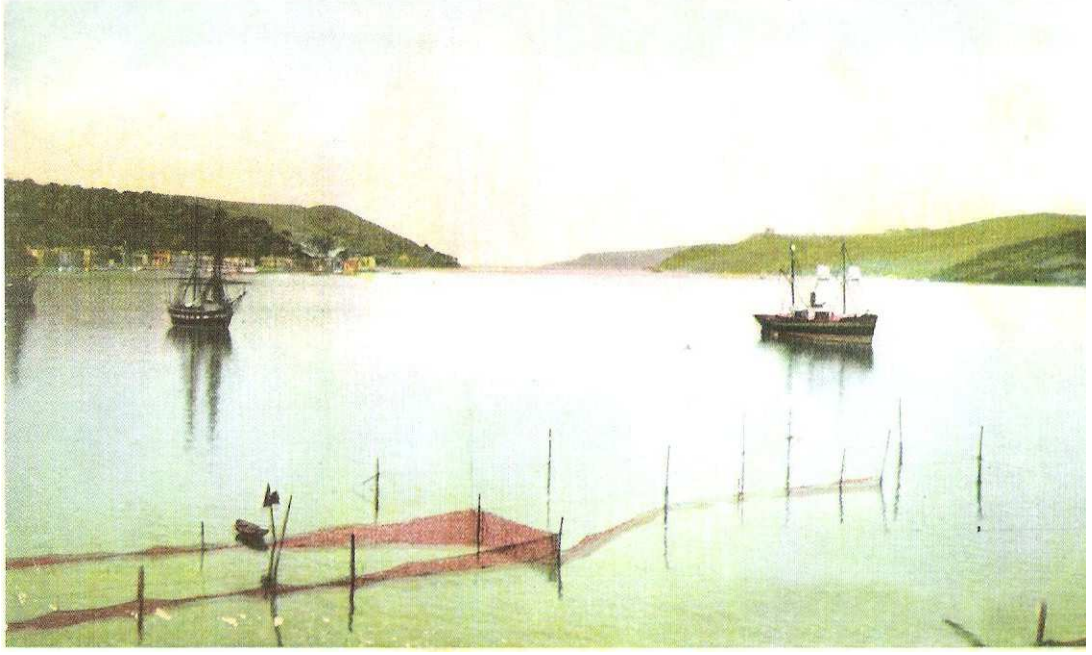
Şekil C.10: Yenimahalle, 1870 (Yayıncı: Pascal Sebah)



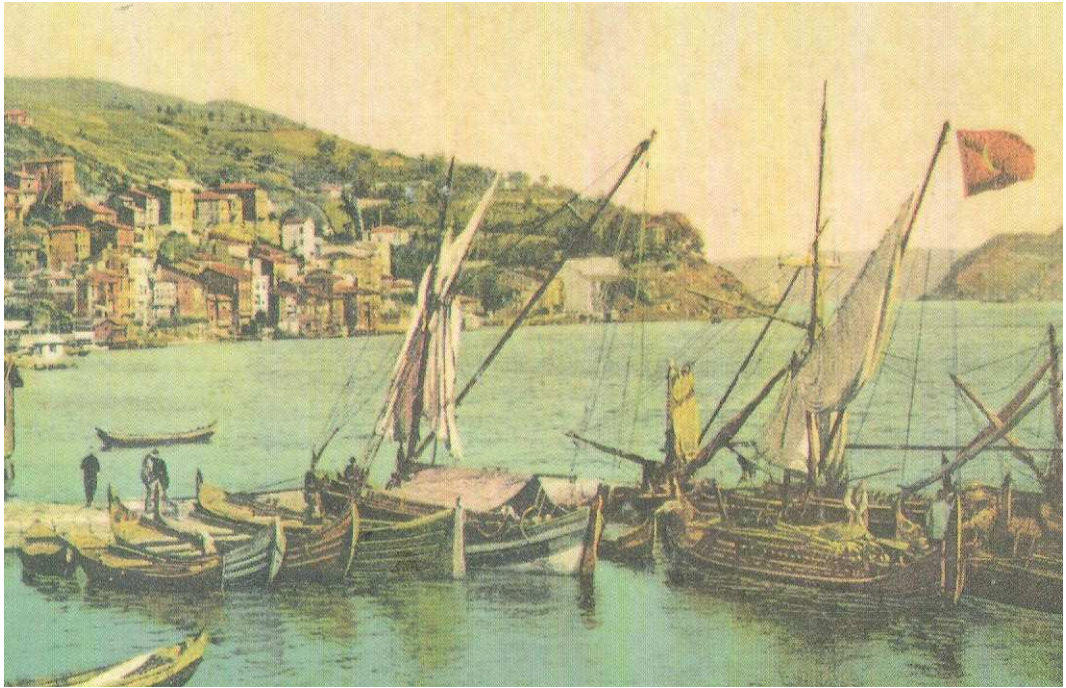
Şekil C.11: Mesarburnu, 1895 (Mazak, 2008)



Şekil C.12: Mesarburnu, 1885 (Mazak, 2008)



Şekil C.13: Sarıyer, 1895 (Mazak, 2008)



Şekil C.14: Sarıyer ve Kayıkçılar, 1880 (Mazak, 2008)



Şekil C.15: Sarıyer Mesarburnu, 1895 (Mazak, 2008)



Şekil C.16: Sarıyer Merkez Mahallesi (Elmas, 2007)



Şekil C.17: Merkez Mahallesi'nden Bir Görünüm (Yazıcı, 1993)



Şekil C.18: Merkez Mahallesi'ndeki Balıkçılar Çarşısı (Yazıcı, 1993)



Şekil C.19: Sarıyer Yenimahalle'den Bir Görünüm (Yazıcı, 1993)

EK D: Güncel Fotoğraflar



Şekil D.1: İskele Meydanı



Şekil D.2: Deniz Otobüs İskelesi



Şekil D.3: İskele Meydanı'nda Otopark



Şekil D.4: Sahilden İskele Meydanı'na Bakış



Şekil D.5: Sahildeki Balık Lokantaları



Şekil D.6: Sahildeki Yalıları



Şekil D.7: Sarıyer Dere Caddesi



Şekil D.8: Sarıyer Dere Caddesi



Şekil D.9: Sarıyer Dere Caddesi 27 Numaralı Yapı



Şekil D.10: Sarıyer Dere Caddesi



Şekil D.11: Kumsal Arkası Sokaktan Görünüm



Şekil D.12: Kumsal Arkası Sokak 1 Numaralı Yapı



Şekil D.13: Sarıyer Dere Caddesi



Şekil D.14: Bürümcük Sokağından Görünüm



Şekil D.15: Türbe Çeşme Caddesi'nde Bulunan Tescilli Yapılar



Şekil D.16: Türbe Çeşme Caddesi'nde Bulunan Tescilli Yapı



Şekil D.17: Sular Caddesi 16 Numaralı Tescilli Yapı



Şekil D.18: Sular Caddesi'nden Görünüm



Şekil D.19: Sular Caddesi'nden Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.20: Sular Caddesi'nden Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.21: Dursun Fakih Sokağından Görünüş



Şekil D.22: Dursun Fakih Sokak 28 Numaralı Tescilli Yapı



Şekil D.23: Dursun Fakih Sokaktan Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.24: Dursun Fakih Sokaktan Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.25: Dursun Fakih Sokaktan Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.26: Çalışma Alanından Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.27: Çalışma Alanından Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.28: Çalışma Alanından Tescilli Yapı Örneği



Şekil D.29: Sarıyer Hamamı



Şekil D.30: Merkez Mahallesi'nde Devam Eden Yeni Cami İnşaatı



Şekil D.31: Merkez Mahallesi'nde Devam Eden Yeni Cami İnşaatı



Şekil D.32: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 1



Şekil D.33: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 2



Şekil D.34: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 3



Şekil D.35: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 4



Şekil D.36: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 5



Şekil D.37: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 6



Şekil D.38: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 7



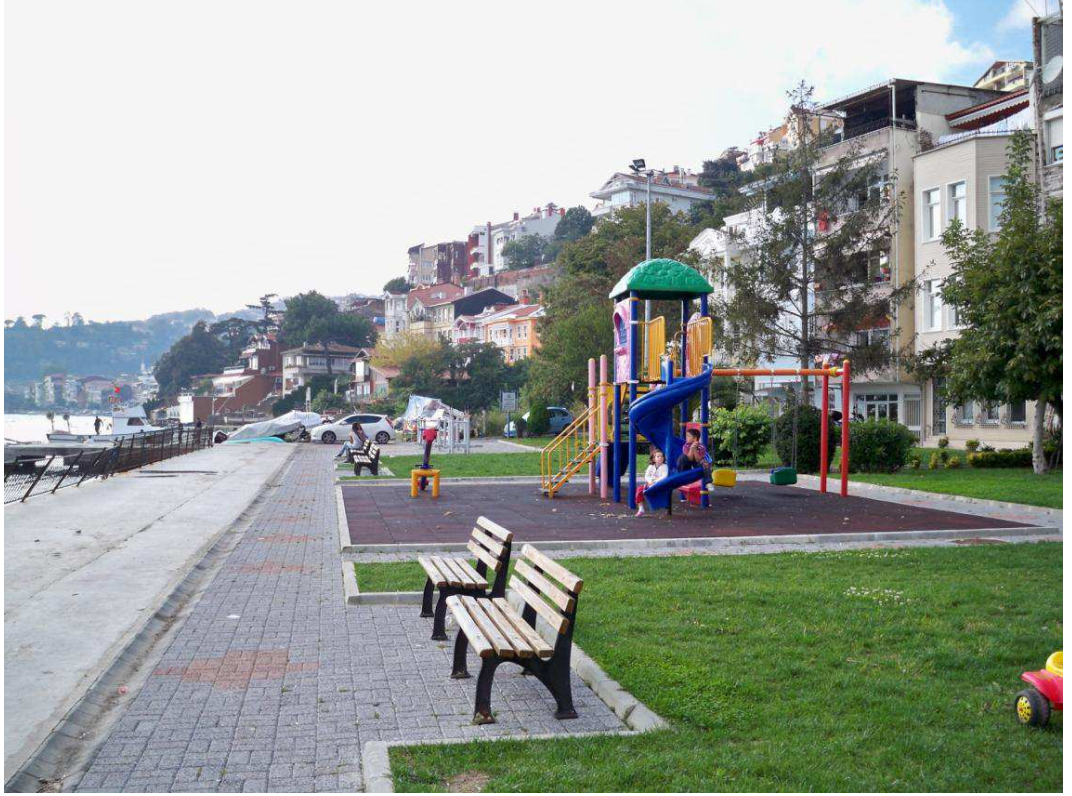
Şekil D.39: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar - 8



Şekil D.40: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar – 9



Şekil D.41: Pilot Çalışma Alanındaki Yapılar – 10



Şekil D.42: Yenimahalle Sahilindeki Rekreasyon Alanı



Şekil D.43: Yenimahalle Pazarbaşı Jandarma Karakol Binası



Şekil D.44: Alanda Devam Eden Restorasyon Çalışması (Yenimahalle)



Şekil D.45: Alanda Devam Eden Restorasyon Çalışması (Yenimahalle)

EK E: Analiz Paftaları



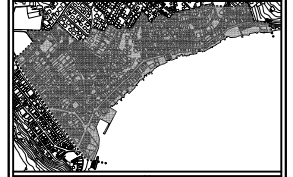
İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

HAZIRLAYAN
MİMAR OYTUN KASAPGİL

SARIYER YENİMAHALLE VE
MERKEZ MAHALLESİNDE
KENTSEL SİT ALANI KORUMA PROJESİ



PAFTA NO: 00



İŞLEV ÖNERİSİ

KONUT	
TİCARET	
KONUT + TİCARET	
İBADETHANE	
KÜLTÜREL	
SAĞLIK	
KAMU	
EĞİTİM	
YEŞİL ALAN	
OTOPARK	
TAŞIT YOLU	
YAYA YOLU	
YENİDEN DÖZENLENECEK ALAN	
RÖGAR	
AGAÇ	
ÇEŞME	
MÜŞTEMLAT	
ÇALIŞMA ALANI	



İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

HAZIRLAYAN
MİMAR OYTUN KASAPGİL

SARIYER YENİMAHALLE VE
MERKEZ MAHALLESİNDE
KENTSEL SİT ALANI KORUMA PROJESİ

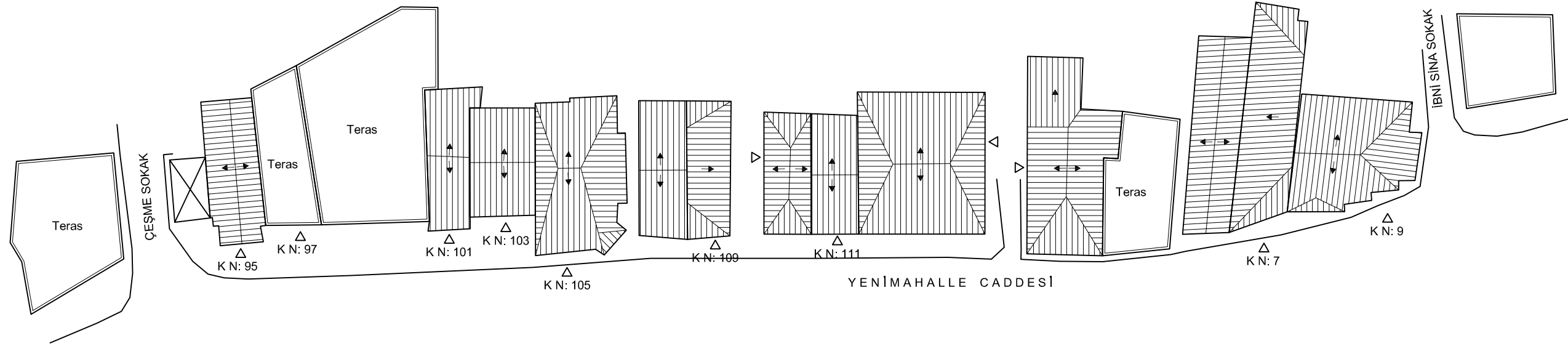


PAFTA NO: 00

MÜDAHALE ÖNERİSİ

KORUYUCU BAKIM	
BAŞIT ONARIM	
RESTORASYON	
REHABİLİTASYON	
YENİ YAPI TASARIMI	
CEPHE DÜZENLEME	
KAT AZALTMA	
KAT EKLEME	
YAPI KALDIRMA	
REKONSTRÜKSİYON	
MÜDAHALE ÖNERİLMİYEN	
RÖGAR	
AĞAÇ	
ÇEŞME	
MÜŞTEMLAT	
ÇALIŞMA ALANI	

EK F: Pilot Alan Siluet Önerileri



Y K	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	BASİT ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	Y K	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	Y K	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	BASİT ONARIM
	KA	ÇM	ÇM	CD	CD	CT	CD	IT	EK	EK	CD		CD	IT	EK	ÇM	CT
	ÇM	CD	CD			MD			ÇM	CD					CD	B	MD
	CD								CD								



1. Aşama Siluet Önerisi

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

HAZIRLAYAN
MİMAR OYTUN KASAPGİL

SARIYER KÖYÜÇİ KENTSEL SİT ALANI
KORUMA PROJESİ



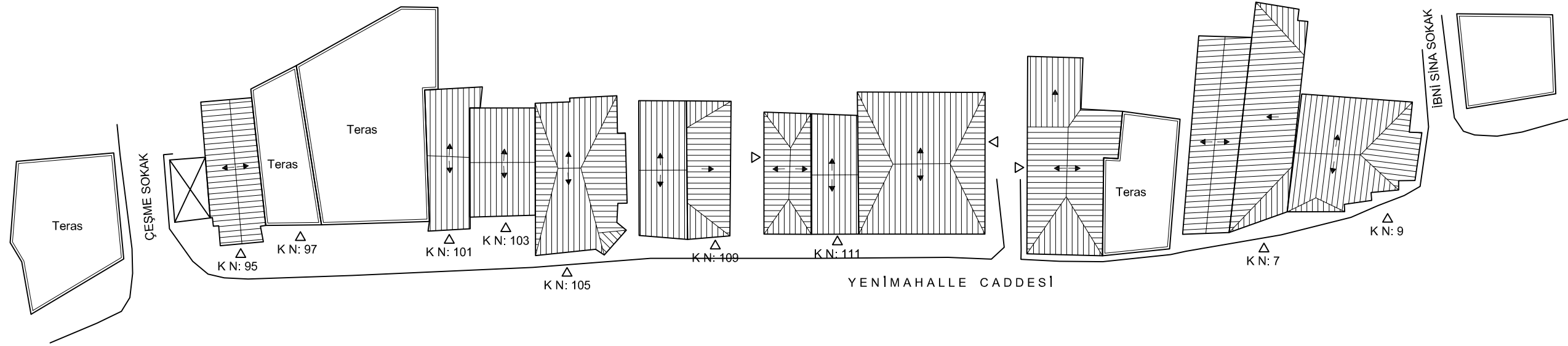
PAFTA NO: 00

ÖLÇEK: 1/200

MEVCUT VE ÖNERİLEN SİLÜET

YENİMAHALLE SOKAK

KORUYUCU BAKIM		K B
BASİT ONARIM	RENK DEĞİŞİKLİĞİ	R D
	CEPHE TEMİZLİĞİ	C T
	MALZEME BÜTÜNLEME	M B
	MAZEME DEĞİŞTİRME	M D
KAPSAMLI ONARIM	GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI	E K
	ÇATIYA MÜDAHALE	Ç M
	BÜTÜNLEME	B
	STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME	S G
	KAT AZALTMA	K A
	KAT EKLEME	K E
	CEPHE DÜZENLEME	C D
REKONSTRÜKSİYON		RKN
YAPI KALDIRMA		Y K
YENİ YAPI TASARIMI		İ T



	KAPSAMLI ONARIM			KAPSAMLI ONARIM		BASİT ONARIM		KAPSAMLI ONARIM		KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM		KAPSAMLI ONARIM		KAPSAMLI ONARIM		BASİT ONARIM
Y K	K A	Y K	Y K	C D	Y K	C T	C D	Y K	E K	E K	C D		C D	Y K	E K	Y K	C T
	Ç M	I T	I T	I T	I T	M D	I T	I T	Ç M	C D		I T	C D	I T	C D	I T	M D
	C D								C D						B		



2. Aşama Siluet Önerisi

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

HAZIRLAYAN
MİMAR OYTUN KASAPGİL

SARIYER KÖYÜÇİ KENTSEL SİT ALANI
KORUMA PROJESİ



PAFTA NO: 00

ÖLÇEK: 1/200

MEVCUT VE ÖNERİLEN SİLÜET

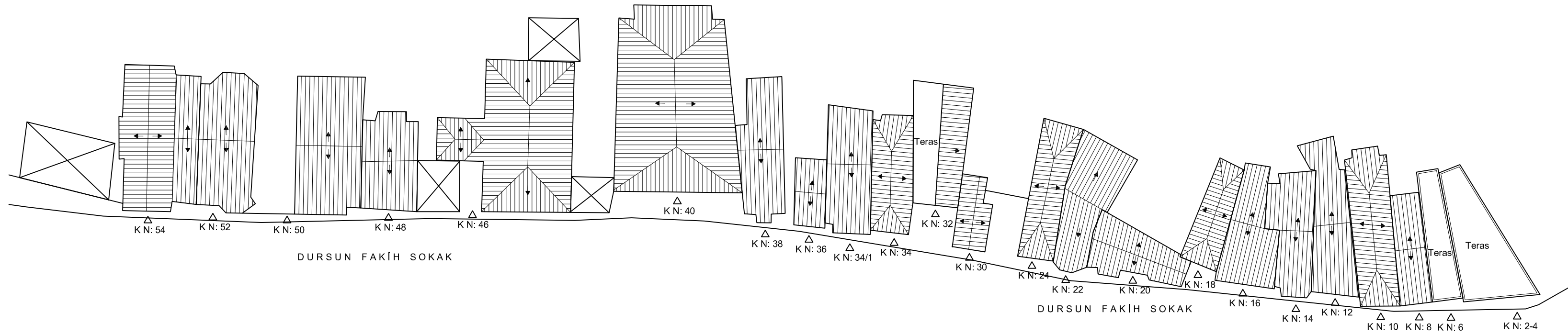
YENİMAHALLE SOKAK

	KORUYUCU BAKIM	K B
BASİT ONARIM	RENK DEĞİŞİKLİĞİ	R D
	CEPHE TEMİZLİĞİ	C T
	MALZEME BÜTÜNLEME	M B
	MAZEME DEĞİŞTİRME	M D
KAPSAMLI ONARIM	GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI	E K
	ÇATIYA MÜDAHALE	Ç M
	BÜTÜNLEME	B
	STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME	S G
	KAT AZALTMA	K A
	KAT EKLEME	K E
	CEPHE DÜZENLEME	C D
	REKONSTRÜKSİYON	RKN
	YAPI KALDIRMA	Y K
	YENİ YAPI TASARIMI	I T



1. Aşama Siluet Önerisi

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ MİMARLIK ANA BİLİM DALI RESTORASYON YÜKSEK LİSANS PROGRAMI		
YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ		
TEZ DANIŞMANI PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER		
HAZIRLAYAN MİMAR OYTUN KASAPGİL		
SARIYER KÖYÜÇİ KENTSEL SİT ALANI KORUMA PROJESİ		
		
PAFTA NO: 00		ÖLÇEK: 1/200
MEVCUT VE ÖNERİLEN SİLÜET		
DURSUN FAKİH SOKAK		
KORUYUCU BAKIM		K B
BASİT ONARIM	RENK DEĞİŞİKLİĞİ	R D
	CEPHE TEMİZLİĞİ	C T
	MALZEME BÜTÜNLEME	M B
	MAZLEME DEĞİŞTİRME	M D
KAPSAMLI ONARIM	GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI	E K
	ÇATIYA MÜDAHALE	Ç M
	BÜTÜNLEME	B
	STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME	S G
	KAT AZALTMA	K A
	KAT EKLEME	K E
	CEPHE DÖZENLEME	C D
	REKONSTRÜKSİYON	RKN
YAPI KALDIRMA	Y K	
YENİ YAPI TASARIMI	İ T	



BASİT ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	BASİT ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	YK	KAPSAMLI ONARIM	YK	BASİT ONARIM	YK	BASİT ONARIM	BASİT ONARIM	YK	YK	RKN	BASİT ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	BASİT ONARIM	BASİT ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	BASİT ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	YK	RKN	RKN	YK
CT	CD SG	CT	CD CM KA		CD SG	IT	CT	IT	CT	CT	IT	IT		CT	CD CM KA	CT	CT	CD	CT	CD	IT			IT



2. Aşama Siluet Önerisi

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

HAZIRLAYAN
MİMAR OYTUN KASAPGİL

SARİYER KÖYÜÇİ KENTSEL SİT ALANI
KORUMA PROJESİ



PAFTA NO: 00

ÖLÇEK: 1/200

MEVCUT VE ÖNERİLEN SİLÜET

DURSUN FAKİH SOKAK

KORUYUCU BAKIM

K B

RENK DEĞİŞİKLİĞİ

R D

CEPHE TEMİZLİĞİ

C T

MAZEME BÜTÜNLEME

M B

MAZLEME DEĞİŞTİRME

M D

GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI

E K

ÇATIYA MÜDAHALE

Ç M

BÜTÜNLEME

B

STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME

S G

KAT AZALTMA

K A

KAT EKLEME

K E

CEPHE DÜZENLEME

C D

REKONSTRÜKSİYON

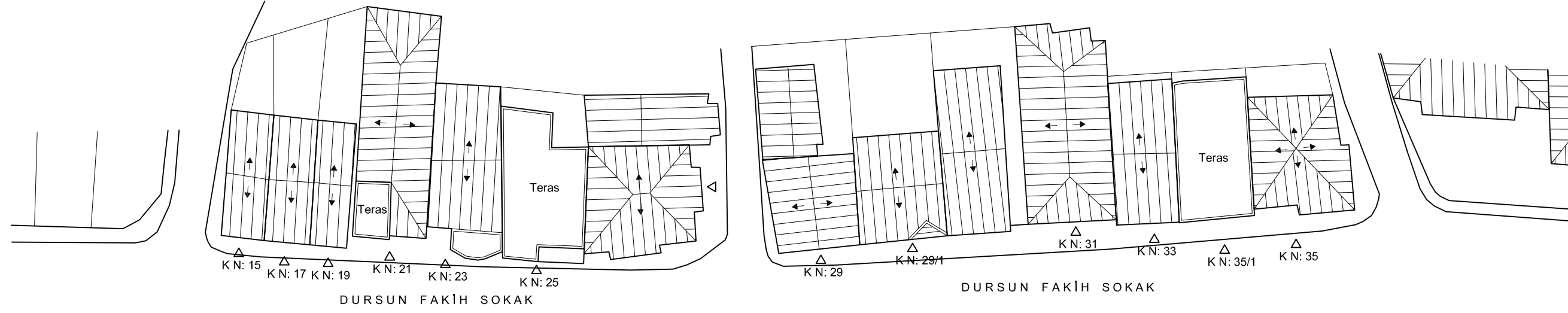
RKN

YAPI KALDIRMA

Y K

YENİ YAPI TASARIMI

IT



BASİT ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	BASİT ONARIM		KAPSAMLI ONARIM	KAPSAMLI ONARIM	BASİT ONARIM		BASİT ONARIM	BASİT ONARIM		KAPSAMLI ONARIM		BASİT ONARIM
CT	CD	CT	YK	KA	KA	CT		CT	CT	YK	KA	YK	CT
MD		MD	IT	EK	EK	MD		MD	MD	IT		IT	MD
				ÇM	ÇM								



İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. K. KUTGÜN EYÜPGİLLER

HAZIRLAYAN
MİMAR OYTUN KASAPGİL

SARIYER KÖYÇİ KENTSEL SİT ALANI
KORUMA PROJESİ



PAFTA NO: 00

ÖLÇEK: 1/200

MEVCUT VE ÖNERİLEN SİLÜET

DURSUN FAKİH SOKAK

KORUYUCU BAKIM

K B

RENK DEĞİŞİKLİĞİ

CEPHE TEMİZLİĞİ

MALZEME BÜTÜNLEME

MAZLEME DEĞİŞTİRME

GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI

ÇATIYA MÜDAHALE

BÜTÜNLEME

STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME

KAT AZALTMA

KAT EKLEME

CEPHE DÜZENLEME

REKONSTRÜKSİYON

YAPI KALDIRMA

YENİ YAPI TASARIMI

IT

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: M. Oytun KASAPGİL

Doğum Yeri ve Tarihi: Edirne 13.09.1985

Adres: Beşiktaş, İstanbul

İstanbul Teknik Üniversitesi 2008 – 2011
Restorasyon Yüksek Lisans Programı

İstanbul Teknik Üniversitesi 2004 – 2008
Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

İstanbul Teknik Üniversitesi 2003 – 2004
Lisans Öncesi İngilizce Hazırlık

Vefa Lisesi, İstanbul 1996 – 2003

Lütfi Banat İlköğretim Okulu, İstanbul 1995 – 1996

Özel Güneş İlkokulu, Erzurum 1991 – 1995

Mesleki Geçmişi:

Şişli Belediyesi 2006

2006 yılında gerçekleştirilen Konut Kurultayı'na Şişli Belediyesi; Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile katılmıştır. Bu projenin kamuoyuna duyurulması için gerekli olan görsellerin hazırlanması, 3 boyutlu dijital modellemelerinin gerçekleştirme çalışmaları.

Swanke Hayden Connell Architects 2007

Yurtdışında birçok mimari faaliyette bulunan İngiliz şirketinin İstanbul Ofisinde Proje Geliştirme ve Tasarım departmanında tasarım çalışmaları.

Darende’de Sivil Mimarlık Örneği Restorasyon Projesi 2008

Malatya İli Darende İlçesi Kaymakamlığı ve İ.T.Ü. Rölöve ve Restorasyon Kürsüsü tarafından gerçekleştirilen Restorasyon Proje Çalışması.

Kadıköy Köyiçi Kentsel Sit Alanı Çalışması 2009

Kadıköy Belediyesi ve İ.T.Ü. Rölöve ve Restorasyon Kürsüsü tarafından gerçekleştirilen Kentsel Sit Alanını genişletme, yeni sit alanı sınırlarını belirleme, arazi tespit ve envanter çıkarılması, belirlenen pilot bölgelerde sokak sağlıklılaştırma projelerinin hazırlanması çalışmaları.

Şirin Akıncı Mimarlık Ofisi 2009-2010

Antalya ili, Kaş Kaymakamlığı tarafından ihale edilen Patara Antik Meclis Binası’nın Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projelerinin hazırlanmasında, Dr. Şirin Akıncı’nın oluşturduğu restorasyon gurubunda görev ofis çalışmaları.

Libya / Tripoli (Old City) 2010

Yapı Merkezi Firması’nın Libya’nın Başkenti Trablus’ta gerçekleştirmek istediği Old City Sokak Sağıklaştırma Projesinin hazırlık ve ihale aşamasında yer alınması, keşif metraj ve çizim aşamalarının gerçekleştirilmesi. Proje kapsamında 12 binanın plan ve kesit rölöveleri ile birlikte 600 metre uzunluğundaki Arba Arsat sokağının her iki cephesinin siluet çizimleri gerçekleştirilmiştir.