İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Alper AYDIN

Anabilim Dalı : Mimarlık

Programı : Restorasyon

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Yegan KAHYA

EKİM 2011

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Alper AYDIN
(502071216)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 12 Eylül 2011
Tezin Savunulduğu Tarih : 11 Ekim 2011

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Yegan KAHYA (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. K.Kutgün Eyupgiller (İTÜ)
Prof. Dr. Can Ş. BİNAN (YTÜ)

EKİM 2011

ÖNSÖZ

Heybeliada üzerine bu çalışmayı hazırlamak için ilk olarak adayı ziyaret etmem ile birlikte eşsiz güzelliklere sahip bulunan bu bölgede, hayatımda ve çalışmalarımda daha önce yaşamadığım bir çok farklı deneyimi yaşayabileceğimi elbette tahmin etmemiştim. Büyüleyici bir atmosfere sahip olan ada gerek doğal güzellikleri gerekse kentsel dokusu ile beni oldukça etkilemiştir. Adada bulunan bu güzellikleri tanımamda beni yönlendiren ve bu çalışmayı hazırlamamda bana yol gösteren değerli danışmanım Doç. Dr. Yegan Kahya'ya, her türlü katkılarından dolayı Prof. Dr. K.Kutgün Eyupgiller ve Prof. Dr. Can Ş. Binan'a teşekkürlerimi sunarım. Çalışmada arşivlerinden yararlanmama izin veren Adalar Belediyesi Başkanı Dr. Mustafa Farsakoğlu'na, İmar ve Şehircilik Müdürü Sumru Süslü'ye ve tüm belediye çalışanlarına teşekkür ederim.

Ayrıca hayatım boyunca benden desteklerini esirgemeyen ve her zaman beni çok seven aileme, hep yanımda bulunan sevgili dostum Özer Kök'e ve en zor anlarda bile sevgisiyle huzur veren sevgili eşim Sevgül'e sonsuz teşekkür ederim. Bu çalışmamı beni yürekten seven ve sevgilerine layık olmayı dilediğim yakınlarıma ithaf ederim.

Eylül 2011 **Mimar Alper AYDIN**

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **ii**
İÇİNDEKİLER ..... **iv**
KISALTMALAR ..... **vi**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **viii**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **x**
ÖZET ..... **xiv**
SUMMARY ..... **xvi**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Tezin Amacı ve Kapsamı 2
1.2 Çalışmanın Yöntemi 3
2. HEYBELİADA VE YAKIN ÇEVRESİ **5**
2.1 Coğrafi Konum 6
2.2 Fiziksel Özellikleri 6
2.2.1 Topografya ve jeolojik yapı 6
2.2.2 İklim ve bitki örtüsü 8
2.3 Sosyal ve Ekonomik Özellikleri 9
2.3.1 Nüfus ve ekonomi 9
2.3.2 Ulaşım ve altyapı 11
2.4 Tarihsel Gelişim 11
2.4.1 Doğu roma imparatorluğu (Bizans Devri) öncesi dönem 13
2.4.2 Doğu roma imparatorluğu (Bizans Devri) dönemi 13
2.4.3 Osmanlı imparatorluğu dönemi 13
2.4.4 Cumhuriyet dönemi 15
3. MİMARİ YAPISI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ **17**
3.1 Heybeliada'nın Kentsel Doku Özellikleri 17
3.2 Anıtsal Yapılar 19
3.2.1 Dini yapılar 20
3.2.2 Kültürel yapılar 24
3.2.3 Sağlık yapıları 25
3.2.4 Eğitim yapıları 26
3.3 Sivil Mimarlık Eserleri 29
3.4 Mimari Özellikleri 49
3.4.1 Üslup özellikleri 49
3.4.2 Mekânsal özellikler 52
3.4.3 Cephe ve çıkma özellikleri 53
3.4.4 Kapı ve pencere özellikleri 55
3.4.5 Yapım teknikleri ve malzeme kullanımı 56
3.5 Heybeliada'da Yapılan Analizlerin Değerlendirilmesi 57
3.5.1 İşlevsel dağılım analizi 57
3.5.2 Kat adetleri analizi 59
3.5.3 Yapı malzemesi analizi 60

3.5.4 Tarihsel değer analizi 61
3.5.5 Yapıların strüktürel ve korunmuşluk durumlarının değerlendirilmesi..... 63
3.5.6 Kullanım durumu analizi 66
3.6 Çalışma Alanında Ulaşım ve Hareketlilik 67
4. KORUMA KARARLARI 69
4.1 Türkiye'de Koruma Süreci 69
4.1.1 Cumhuriyet öncesi dönem 69
4.1.2 Cumhuriyet dönemi 70
4.2 Adalar İle İlgili İmar Planı Çalışmaları ve Koruma Kararları 70
5. DEĞERLENDİRME 77
5.1 Kentsel Dokuda Meydana Gelen Değişimler ve Sebepleri 77
5.2 Yapılarda Meydana Gelen Değişimler ve Sebepleri 81
6. SIHHİLEŞTİRME ÖNERİLERİ 85
6.1 Kentsel Doku Ölçeğinde Getirilen Öneriler 85
6.2 Tek Yapı Ölçeğinde Getirilen Öneriler 89
7. SONUÇ 93
KAYNAKLAR 95
EKLER 99
ÖZGEÇMİŞ 213

KISALTMALAR

KTVVKK : Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu
KTVKYK : Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu
KTVKBK : Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
GEEAYK : Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu
KAİP : Koruma Amaçlı İmar Planı

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 1.1 : Heybeliada'da Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi 9
Çizelge 2.1 : İşlevsel Dağılım Analizlerinin Yüzdeleri..... 102
Çizelge 2.2 : Kat Adeti Analizlerinin Yüzdeleri..... 102
Çizelge 2.3 : Yapı Malzemesi Analizlerinin Yüzdeleri 103
Çizelge 2.4 : Tarihsel Değer Analizlerinin Yüzdeleri 103
Çizelge 2.5 : Strüktr Durumu Analizlerinin Yüzdeleri 103
Çizelge 2.6 : Korunmuşluk Durumu Analizlerinin Yüzdeleri..... 104
Çizelge 2.7 : Kullanım Durumu Analizlerinin Yüzdeleri..... 104
Çizelge 2.8 : Müdahale Önerileri Yüzdeleri 104

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.5.1 : İşlevsel Dağılım Yüzdeleri....58
Şekil 3.5.2 : Kat Adedi Dağılımı Yüzdeleri....59
Şekil 3.5.3 : Yapı Malzemesi Dağılımı Yüzdeleri....61
Şekil 3.5.4 : Tarihsel Değer Dağılım Yüzdeleri....62
Şekil 3.5.5 : Strüktürel Durum Dağılım Yüzdeleri....64
Şekil 3.5.6 : Korunmuşluk Durumu Dağılım Yüzdeleri....65
Şekil 3.5.7 : Kullanım Durumu Dağılım Yüzdeleri....66
Şekil 6.2.1 : Müdahale Önerileri Yüzdeleri....90
Şekil A.1.01:19.yy. Sonları Heybeliada'da ki Yerleşim....106
Şekil A.1.02:19.yy. Sonları Heybeliada'da ki Yerleşim....106
Şekil A.2.01: İstanbul Adaları Uydu Fotoğrafı....107
Şekil A.2.02: İstanbul Adaları Haritası....107
Şekil A.2.03: Erkan-ı Harbiye-i Umumiye Haritası 1910....108
Şekil A.2.04: Heybeliada'nın Alman Mavileri Haritası....108
Şekil A.2.05: Heybeliada'nın Necip Bey Haritası....109
Şekil A.2.06: Heybeli Ada Uydu Fotoğrafı....109
Şekil A.2.07: Heybeli Ada Hava Görünümü....110
Şekil A.2.08: Mamboury Adalar Haritası....110
Şekil A.2.09: 1877 Heybeliada Limanı....111
Şekil A.2.10: Seyri Sefain İdaresi'nin Haritası....111
Şekil A.2.11: 1928 Yılında Heybeliada Eski Vapur İskelesi....112
Şekil A.2.12: Heybeliada Vapur İskelesi....112
Şekil A.2.13: Heybeliada'nın Büyükada'dan Görünüşü....113
Şekil A.2.14: 19.YY Sonlarında Bir Kartpostalda Heybeliada....113
Şekil A.2.15: Heybeliada 1894 Depremi Öncesi Çarşı Çevresi....114
Şekil A.2.16: 1894 Depremi Heybeliada'da Otel Harabesi....114
Şekil A.2.17: 1894 Heybeliada'da Bir Otelin Arkadan Görünüşü....115
Şekil A.2.18: 1894 Heybeliada Rum Ruhban Okulu....115
Şekil A.2.19: 19. Yüzyıl Sonlarında Heybeliada....116
Şekil A.2.20: 1976 Büyükada'dan Heybeliada Görünüşü....116
Şekil A.3.01: Heybeliada Kıyıları....117
Şekil A.3.02: Heybeliada Yer Alan Geleneksel Doku....117
Şekil A.3.03: Heybeliada Yer Alan Geleneksel Doku....118
Şekil A.3.04: 1976 yılı Aya Triada Kilisesi Dış Görünüşü....118
Şekil A.3.05: 2011 Aya Triada Manastırı ve Kilisesi....119
Şekil A.3.06: Aya Triada Kilisesi İç Görünüşü....119
Şekil A.3.07: Heybeliada Panayia Kilisesi....120
Şekil A.3.08: Heybeliada Panayia Kilisesi....120
Şekil A.3.09: 1976 Heybeliada Panayia Kilisesi....121
Şekil A.3.10: Heybeliada Panayia Kilisesi Doğu Cephesi Çizimi....121
Şekil A.3.11: 1976 Heybeliada Terki Dünya Manastırı....122
Şekil A.3.12: Terki Dünya Manastırı İç Görünüşü....122

Şekil A.3.13: 2011 Terki Dünya Manastırı Dış Görünüşü 123
Şekil A.3.14: Terki Dünya Manastırı Görünüşü 123
Şekil A.3.15: 2011 Aya Nikola Kilisesi Dış Görünüşü 124
Şekil A.3.16: Aya Nikola Kilisesi İç Görünüşü 124
Şekil A.3.17: 2011 Aya Yorgi Manastırı ve Kilisesi Görünüşü 125
Şekil A.3.18: 2011 Aya Yorgi Manastırı ve Kilisesi Görünüşü 125
Şekil A.3.19: 1976 Aya Yorgi Manastırı Görünüşü 126
Şekil A.3.20: Aya Yorgi Manastırı ve Kilisesi Çizimi 126
Şekil A.3.21: Metamorfosis Manastırı Dış Görünüşü 127
Şekil A.3.22: Metamorfosis Manastırı Çizimi 127
Şekil A.3.23: 2011 Heybeliada Cami Dış Görünüşü 128
Şekil A.3.24: Heybeliada Ortodoks Mezarlığı Görünüşü 128
Şekil A.3.25: 2011 Heybeliada H. Rahmi Gürpınar Evi – Müzesi 129
Şekil A.3.26: 2011 Heybeliada Halk Kütüphanesi 129
Şekil A.3.27: 2011 İsmet İnönü Müzesi Dış Görünüşü 130
Şekil A.3.28: 2011 İsmet İnönü Müzesi İç Görünüşü 130
Şekil A.3.29: 2011 Heybeliada Sanatoryumu'nun Büyükada'dan Görünüşü 131
Şekil A.1.30: Heybeliada Sanatoryumu Hava Görünümü 131
Şekil A.3.31: Heybeliada Ruhban Mektebi Hava Görünümü 132
Şekil A.3.32: Heybeliada Ruhban Mektebi İç Görünüşü 132
Şekil A.3.33: 2009 Heybeliada Ruhban Mektebi Hava Görünümü 133
Şekil A.3.34: Heybeliada Ruhban Mektebi 133
Şekil A.3.35: 1925 Heybeliada Rum İlk Okulu 134
Şekil A.3.36: Rum İlk Okulu 2010 Yılı Restorasyon Çalışmaları Görünümü 134
Şekil A.3.37: Heybeliada Deniz Lisesinin Görünümü 135
Şekil A.3.38: 20.YY Başı Heybeliada Deniz Lisesinin Görünümü 135
Şekil A.3.39: 1980 Heybeliada Deniz Lisesinin Görünümü 136
Şekil A.3.40: 20.YY Başı Heybeliada Elen Ticaret Okulu 136
Şekil A.3.41: 20.YY Başı Çamlimanı ve Tepede Elen Ticaret Okulu 137
Şekil A.3.42: Heybeliada Eski Elen Ticaret Okulunun Görünümü 137
Şekil A.3.43: 2011 Heybeliada Hacopulo Köşkü Görünümü 138
Şekil A.3.44: 2011 Heybeliada Murunakis Köşkü Görünümü 138
Şekil A.3.45: 2011 Heybeliada Horozoğlu Köşkü Görünümü 139
Şekil A.3.46: 2011 Heybeliada Apostolidi Köşkü Görünümü 139
Şekil A.3.47: 2011 Heybeliada Abbas Hilmi Paşa Köşkü Görünümü 140
Şekil A.3.48: 2011 Heybeliada Mari Köşkü Görünümü 140
Şekil A.3.49: 2011 Heybeliada Adalı Köşkü Görünümü 141
Şekil A.3.50: 2011 Heybeliada Liminidis Köşkü Görünümü 141
Şekil A.3.51: 2011 Heybeliada Amiralis Evi Görünümü 142
Şekil A.3.52: 2011 Heybeliada Anagnosti Evi Görünümü 142
Şekil A.3.53: 2011 Heybeliada Değirmencioğlu Evi Görünümü 142
Şekil A.3.54: 2011 Heybeliada Demirci Evi Görünümü 143
Şekil A.3.55: 2011 Heybeliada Etnopulos Evi Görünümü 143
Şekil A.3.56: 2011 Heybeliada Fundopulos Evi Görünümü 144
Şekil A.3.57: 2011 Haşmet Bey Sokak 4 Numaralı Evden Görünüm 144
Şekil A.3.58: 2011 Haşmet Bey Sokak 10 Numaralı Evden Görünüm 145
Şekil A.3.59: 2011 Heybeliada Hintli Asaf Bey Köşkü Görünümü 145
Şekil A.3.60: 2011 Heybeliada Hrisanti Evi Görünümü 146
Şekil A.3.61: 2011 Heybeliada Hüseyin Rahmi Bey Sok.no:4 Görünümü 146
Şekil A.3.62: 2011 Heybeliada İlyasko Yalısı Görünümü 146

Şekil A.3.63: 2011 Heybeliada İnal Evleri Görünümü 146
Şekil A.3.64: 2011 Heybeliada Karamanyan Evi Görünümü.....147
Şekil A.3.65: 2011 Heybeliada Kastasiadis Evi Görünümü.....147
Şekil A.3.66: 2011 Heybeliada Kostaki Paşa Evi Görünümü.....147
Şekil A.3.67: 2011 Heybeliada Koyuncu Evi Görünümü 148
Şekil A.3.68: 2011 Heybeliada Lozan Zaferi Cad. No: 2-3 Görünümü.....148
Şekil A.3.69: 2011 Heybeliada Mari Evi II Görünümü 148
Şekil A.3.70: 2011 Heybeliada Muradoğlu Köşkü Görünümü.....149
Şekil A.3.71: 2011 Heybeliada Özdeş Evi Görünümü 149
Şekil A.3.72: 2011 Heybeliada Ralli Evi Görünümü.....150
Şekil A.3.73: 2011 Heybeliada Refah Şehitleri Caddesi No:26 Görünümü.....150
Şekil A.3.74: 2011 Heybeliada Haşmet Bey Sokak No:67 Görünümü 151
Şekil A.3.75: 2011 Heybeliada Voridis Köşkü Görünümü 151
Şekil A.3.76: 2011 Heybeliada Yordanakis Köşkü Görünümü 152
Şekil A.3.77: Simetrik Cephe, E.No:565 153
Şekil A.3.78: Asimetrik Cephe, E.No:805 153
Şekil A.3.79: Testere Çıkma, E.No:206 153
Şekil A.3.80: Yandan Çıkma, E.No:133 153
Şekil A.3.81: Ortadan Çıkma, E.No:564 153
Şekil A.3.82: Tüm Çıkma, E.No:551.....153
Şekil A.3.83: Balkon Çıkma, E.No: 563 154
Şekil A.3.84: Ortadan Giriş, E.No: 356 154
Şekil A.3.85: Yandan Giriş, E.No: 1242.....154
Şekil A.3.86: Niş İçinden Giriş, E.No:893.....155
Şekil A.3.87: Teraslı Giriş, E.No:899.....155
Şekil A.3.88: Düz Giriş, E.No:1100 155
Şekil A.3.89: Kırma Çatılı Ev, E.No:1047.....155
Şekil A.3.90: Kalkan Duvar, E.No:582.....155
Şekil A.3.91: Zengin Bezemeli, E.No:1202 155
Şekil A.3.92: Sade Bezemeli, E.No: 204 156
Şekil A.3.93: Seyir Terası Düzenleme Örneği.....156
Şekil A.4.01: 1994 Heybeliada 1/5000 Nazım İmar Planı 158
Şekil A.4.02: 2011 Heybeliada 1/5000 Nazım İmar Planı 158

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

ÖZET

1976 yılında GEEAYK tarafından doğal sit alanı olarak tescil edilen Adalar tarih boyunca birçok kültüre tanıklık etmiştirler. Bunun sonucunda da özgün bir fiziksel çevreye sahip olan adalar, ulaşım zorlukları ve sınırlı yapılanma alanı sayesinde özgün dokusunu daha iyi koruyabilmiştir. İstanbul Adaları'nın büyüklük açısından ikincisi olan Heybeliada'da yerleşik hayatın çok eski tarihlerde başladığı bilinmektedir. Heybeliada'da özellikle eğitim yapılarının diğer adalara göre çok sayıda oluşu dikkat çekicidir. Bu da adanın gelişmesinde önemli bir etki yaratmıştır. Adalar'da tarih boyunca daha çok Rum nüfus çoğunluktadır, fakat 20. YY.'da çıkan çeşitli siyasi ve sosyal sebeplerden Rum nüfus adalarda giderek azalmıştır. Yeni gelen topluluklar ise Adalar'ın tarihi dokusuna yeterince önem vermemiş ve tarihi çevrede tahribatların artmasına neden olmuşlardır. Bu tahribat ve tehditlerin önlenmesinde görev yapan kişi ve kurumların sorumlulukları oldukça fazladır ve bu yüzden çalışmalarını yoğunlaştırmaları gerekmektedir. Çünkü Heybeliada gibi özel bir yerleşim karakterine sahip bölgelerin gelecek nesillere ulaşmasını sağlamak ve bu gibi tarihi miras alanlarına sahip çıkmak günümüz insanının asli görevlerinden birisidir.

Tezin ilk bölümü olan giriş kısmında çalışmanın amacı ve yöntemi belirlenerek alt başlıklar altında açıklanmışlardır. İkinci bölümde ise Heybeliada'nın günümüze kadar geçirmiş olduğu tarihi gelişimi, coğrafi konumu, fiziksel, sosyal ve ekonomik özellikleri ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde Heybeliada'nın çevresel özellikleri ve mimari yapısı incelenmiştir. Ada'da yer alan anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örnekleri tanıtılmış bunun yanı sıra mimari özelliklerinden bahsedilmiştir. Özgün yerleşim dokusu ve bu dokunun oluşmasında yer alan sokaklar ve meydanlar incelenmiştir. Heybeliada çalışma alanı içerisinde yapılan; işlevsel analiz, kat yüksekliği analizi, yapı malzemesi analizi, strüktürel durum analizi, tarihsel değer analizi ve kullanım analizi yine bu bölümde değerlendirilmiştir. Son olarak da alan içerisindeki ulaşım ile ilgili tespit ve incelemelere yer verilmiştir.

Dördüncü bölümde Adalar'da günümüze kadar alınmış olan koruma kararları ve planlama çalışmaları incelenmiştir.

Beşinci bölümde çalışma alanı içinde yapılan analizler çerçevesinde kentsel dokuda ve yapılarda meydana gelen değişimlerin üzerinde durulmuş ve buradan çıkan değerlendirmeler doğrultusunda bütüncül bir koruma yaklaşımıyla birlikte kentsel ve tek yapı ölçeğinde bir takım öneriler getirilmiştir.

Altıncı bölümde çalışmanın yapıldığı alanda, tarihsel dokusu ve alan karakteriyle dikkat çeken pilot bölgede sıhhileştirme önerileri; tek yapı ve kentsel doku ölçeğinde yasal sürece de değinerek çeşitli şekillerde öneriler geliştirilerek sunulmuştur.

Yedinci ve son bölümde ise önceki bölümlerde yer alan çalışmaların bir özeti verilmiştir. Yapılan çalışma ve araştırmalar sonucunda, kendine has bir karaktere sahip olan İstanbul Adaları özelinde Heybeliada'nın tarihi dokusunun korunması ve bu mirasın gelecek nesillere aktarılması amaçlanmıştır.

CONSERVATION PROPOSAL OF THE URBAN SITE: HEYBELİADA

SUMMARY

It is known that the settled life is begun from very old time in the Heybeliada, which is the second one in terms of size of the islands of Istanbul. Adalar, which havebeen registered in 1976 by GEEAYK as natural sites, have witnessed many cultures throughout history.

As a result, Adalar, which has a unique physical environment, was able to maintain the original texture better due to transportation difficulties and limited space for building. It is remarkable that especially in Heybeliada educational buildings has a large number than other islands. This has created a significant impact on the development of the island.

Throughout the history of the Adalar, Greek has the most majority population, but Greek population of the islands is decreased gradually on Adalar, because of various political and social reasons, which are appeared at 20th century. The new communities instead of these people did not give enough attention to historic fabric of the Adalar and caused to the increase damage sat the historic environment. The responsibilities of individuals and institutions working in the prevention of this damage and threats are quite a lot and therefore they need to intensify their efforts. Because, it is one of the principal tasks of modern man to provide to access residential areas with a special character like Heybeliada to the future generations and take care of these heritage areas.

In the first section, introduction of the thesis; aim of study and method was determined and explain in subtitles. Also in the second section historical development of Heybeliada up to date, geographical location, physical, social and economic characteristics were mentioned.

Monumental buildings and civil architectural examples located in the island were presented and architectural features have been mentioned. The original settlement pattern and streets and squares included in the formation of this tissue were examined. Functional analysis, analysis of storey height, building material analysis, structural analysis of the situation, historical value analysis and analysis of usage maintained in Heybeliada working area were evaluated in this section again. Finally, in the detection and investigations regarding transportation in the area are included.

In the fourth chapter protection decisions taken until today and planning studies in Adalar, were investigated.

In the fifth chapter it was focused on the changes in the urban fabric and structures within the frame work of the analysis in the study area and some recommendations were presented in scale of urban and individual structure together with approach of an integrated conservation according to evaluations generated from this study.

In the sixth section, in the working area, gentrification recommendations in the pilot area pointed out by historic fabric and area characteristic, suggestions have been made in various ways in the scale of individual structure and urban fabric referring to the legal process.

A summary of the study involved in previous section has been given in the last seventh section. As a result of the study and research, protection of historic fabric of Heybeliada a special one among islands of Istanbul and transferring this heritage to future generations was aimed.

1. GİRİŞ

İstanbul Adaları tarih boyunca insanların dinlenmek ve inzivaya çekilmek için seçtiği önemli yerleşim merkezlerinden birisi olmuştur. 19.YY.' da artan ulaşım imkânlarıyla birlikte daha çok insanın yaşamayı seçtiği adalar farklı birçok kültüre de ev sahipliği yapmışlardır. Sınırlı bir alana ve nüfusa sahip olan Adalar ayrıca ulaşım imkânlarının da doğal zorlukları nedeniyle tarihi dokusu ve doğal yapısı iyi korunmuş bir bölge olarak kalmışlardır. Adalar da yaşayan insanların kültürel, sosyal ve dini yapısı bölgedeki yapılanmada da çeşitli mimari üslupların bir arada kullanılmasına neden olmuştur.

İstanbul Adaları'nın içinde büyüklük açısından ikinci sırada ve konum olarak adaların merkezinde yer alan Heybeliada'yı insanlar bazen sürgün gibi zorunlu nedenlerden ötürü, bazen dinsel inançları ve ibadetleri için, bazen ise eğitim amaçlı yaşamak için seçmişlerdir. Heybeliada tarihte ilk olarak çevresinde bulunan diğer adalarda olduğu gibi manastırları, kiliseleri ve buraya sürgüne gönderilen insanlarla anılmaya başlanmıştır. Daha sonralarında ise her geçen gün önemi gittikçe artmış ve eğitim veren birçok farklı kurumun burada yer almasından ötürüde birçok kişinin yaşamak için tercih ettiği bir yerleşim merkezi olmuştur (Şekil A.1.1) (Şekil A.1.2). İklimi, bitki örtüsü ve doğal güzelliklerinden ötürü insanlar için huzurun simgesi olan adalarda, en geniş ormanlık alana sahip olması ve havasının birçok solunum rahatsızlığı çeken kişinin tedavisinde yararlı olmasından dolayı Heybeliada adeta bir çekim merkezi halini gelmiştir. Fakat zaman içinde çeşitli siyasi, sosyal ve de kültürel nedenlerden dolayı yaşanan iç ve dış göçler burada yaşayan halkın sosyal yapısının da değişmesine neden olmuştur. Değişen bu yapıyla birlikte adanın doğal ve tarihi çevresinde de değişimler görülmeye başlanmıştır. Özellikle 20. YY.'ın ortalarına doğru birçok tarihi alanda görülen tahribat adada kendini göstermiştir. Tarihi nitelikli ahşap veya kâgir malzemeyle inşa edilmiş yapılar; terk edilme, bakımsızlık ve yangın gibi çeşitli nedenlerden ötürü rant kaygısının etkisiyle birlikte yerlerini betonarme yüksek katlı yapılara bırakmışlardır.

Kültürel mirasa karşı olan koruma bilincinin yetersizliği, yasal boşluklar ve denetimsizlik sonucunda İstanbul'un tüm bölgelerinde görüldüğü gibi Adalar'da da birçok nitelikli yapının korunamayarak yok olmalarına neden olmuştur.

Günümüzde İstanbul'un kültürel ve tarihi alanlarından olan adaların içinde önemli bir konuma sahip Heybeliada'nın; kentsel koruma bağlamında değerlendirilmesi, kültürel mirasımızın geleceğe aktarılması, doğal zenginliklerinin ve özgün mimari dokusunun korunması için tez çalışmasının amacı, yöntemi ve kapsamı belirlenmiştir. Tez kapsamında adada yapılan analiz ve belgeleme çalışmalarıyla birlikte, yitirilen veya yok olmak üzere olan sosyal ve mimari dokunun yanı sıra kendine has karakteri olan adanın kültürel ve tarihi çevresinin de tespit edilmesi ve bunun sonucunda da tüm bunların korunarak yaşatılmasına katkı yapmak çalışmanın temel hedefi olmuştur.

1.1 Tezin Amacı ve Kapsamı

Bu tezin amacı, İstanbul Adaları'ndan Heybeliada'nın kentsel dokusundaki fiziksel ve sosyal çevresinin özelliklerini ayrıntılı biçimde inceleyerek; gerekli olan analiz, belgeleme, tespit ve sentez çalışmalarının ışığında adanın geçmişden günümüze gelen kendine has karakterini devam ettirerek bu tarihi mirasın korunmasına yönelik koruma yaklaşımlarını sunmaktadır.

Tez çalışması kapsamında, Heybeliada Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alan anıtsal ve sivil mimarlık eserleri belirlenmiş, 1/1000 ölçekli analiz paftaları hazırlanmış, koruma kararları incelenmiş ve seçilen pilot bölgede örnek koruma yaklaşımları ele alınarak çeşitli öneriler getirilmiştir. Bu çalışmalar doğrultusunda Heybeliada'da yer alan tarihi dokunun ve buna pralel olarak gelişmiş olan kültürün, gelecek nesillere zarar görmeden aktarılabilmesi için yapılacak olan çalışmalara kaynaklık etmek ve bu çalışmaları adanın tarihi dokusunu en iyi şekilde koruyacak biçimde yönlendirmek amaçlanmıştır.

1.2 Çalışmanın Yöntemi

Tez konusu kapsamında seçilen Heybeliada, İstanbul'da 19.YY. sonu ile 20.YY. başında geleneksel yöntemlerle inşa edilmiş birçok yapının yer aldığı kısmen de olsa iyi korunabilmiş alanların başında gelmektedir. Bu çalışmada izlenen yöntem ise, iyi korunabilmiş bu alanın mevcut fiziksel ve sosyal özelliklerinin, yapılan analiz çalışmalarıyla tespit edilerek gerekli olan bilgi, belge ve kaynak araştırmaları sonucunda var olan tarihi çevresinin korunmasına ait kapsamlı bir çalışmanın sunulmasıdır.

Çalışmanın ilk bölümünde, Heybeliada'nın öneminden bahsedilmiş ve bu doğrultuda kentsel koruma amacıyla yapılmak istenenler ile bunun için gerekli olan çalışmanın nasıl bir sisteme sahip olacağı belirtilmiştir. İkincini bölümde, Heybeliada ve yakın çevresinin genel özellikleri, coğrafi konumu, sosyal ve ekonomik yapısının yanı sıra tarihsel gelişimi incelenmiştir.

Üçüncü bölümde ise Heybeliada'da yer alan anıtsal yapılar ile sivil mimarlık eserlerinin arasından seçilen örneklerin özellikleri, kentsel doku özellikleri, adada yapılan analizlerin değerlendirilmesi ve adanın sahip olduğu tarihi çevre dokusunun mimari özellikleri incelenmiştir. Dördüncü bölümde günümüze kadar olan Adalar ile ilgili alınmış koruma ve tescil kararları incelenerek, yapılan planlama çalışmaları tetkik edilmişdir.

Beşinci bölümde çalışma alanında yapılan analizler ve çalışmaların sonucunda kentsel doku ile tek yapı ölçeğinde çeşitli yapılarda meydana gelen değişimler değerlendilmiştir. Altıncı bölümde ise hem kentsel ve hem de tek yapı ölçeğinde, ayrıca seçilen özel alana yönelik plan – silüet paftaları ışığında belirlenen koruma kararları, müdahale ve yeniden kullanım önerileri ele alınmıştır.

Yedinci ve son bölüm olan sonuç kısmında, tez çalışması kapsamında yapılan tüm çalışmaların neticesinde elde edilen sonuçlar ortaya konulmuştur.

2. HEYBELİADA VE YAKIN ÇEVRESİ

İstanbul'un Anadolu yakasında, güneydoğu Marmara açıklarında bulunan İstanbul Adaları 9 adet takımadadan oluşurlar. Adalar 10,8 km yüz ölçümüne sahiptirler ve Bostancı ile Kartal arasında kalan sahilin karşısında yer almaktadırlar. İki dizi şeklinde sıralanan bu adalardan ilk dizidekiler Büyükada (Prinkipos), Heybeliada (Halki), Burgazada (Antigoni), Kınalıada (Proti), Kaşık adası (Pita), Tavşan adası (Neandros) ve Sedefadası (Terebinthos) olup diğer dizidekiler ise Sivriada (Okseia) ve Yassıada (Plati) şeklinde sıralanmışlardır (Şekil A.2.1).



Şekil A.2.1: İstanbul Adaları Uydu Fotoğrafı

İstanbul Adaları'na tarih boyunca çeşitli isimler verilmiştir. Bunlardan bazıları; Dev Adaları, Keşiş Adaları, Prens Adaları, Halka Adaları ve Kızıl Adalar şeklindedir. Yunanlılar tarafından devler anlamına gelen Demotizi, Bizans devrinde ise adalarda birçok kilise ve manastırın bulunmasından ötürü Keşiş Adaları anlamına gelen Papadonisia diye adlandırılmışlardır. Sonrasında prens ve prensesler gibi hanedan soyundan gelen insanların adalara sürgüne gönderilmelerinden dolayı Prens adaları anlamındaki Iles De Princes denmiştir. Bundan sonra ise şekilleri ve deniz üzerinde dağılımları nedeniyle Halka Adaları, topraklarının yapısı ve renginin kızılımsı olmasından dolayı da Kızıl Adalar şeklinde adlandırılmışlardır (Şekil A.2.2).

Adalar, güzel iklimi ve İstanbul'a olan yakınlığından ötürü eskiden beri dinlenme amacıyla tercih edilen önemli bir yer olmuşlardır (Şekil A.2.3). Adaların nüfusları uzun süre sınırlı kalmıştır (Şekil A.2.4). Fakat 20. y.y.'da artan ulaşım olanakları sayesinde nüfus da buna paralel olarak artış göstermiştir (Şekil A.2.5).

2.1. Coğrafi Konum

İstanbul takım adalarının tam ortasında bulunan Heybeliada diğer adalara oldukça yakın olması nedeniyle merkezi bir konumdadır ve ada yüzölçümü bakımından 2350 km²'lik alanıyla adalar arasında ikinci sırada yer almaktadır (Şekil A.2.6).

Heybeliada'nın uzunluğu 2700 metre eni ise 1200 metredir. Doğusundaki Büyükada'ya 1250 metre, batısındaki Burgazada'ya ise 650 metre uzaklıktadır. Adalar'ın İstanbul'a uzaklıkları, en yakın Kınalıada, en uzak Tavşanadası olmak üzere 7 deniz miliyle 13,5 deniz mili (25 km) arasında değişmektedir. Adalar'a ilk vapur seferleri Galata Köprüsü'nden 1846 yılında başlamıştır. Heybeliada'nın Galata Köprüsü'ne olan uzaklığı 10,2 deniz mili (19 km), Anadolu yakasına yani karşısında bulunan Maltepe sahiline ise 2,5 deniz mili (5 km)'dir (Anonim, 1994).

2.2.Fiziksel Özellikleri

2.2.1. Topografya ve jeolojik yapı

Tüm adalara tarihte çeşitli isimler verildiği gibi Heybeliada'da farklı şekillerde adlandırılmıştır. Bu isimlerden en çok bilinenleri ise Demonisos ve Halkidir. Demonisos isminin adanın Çamlimanı tarafında Bizans devrinde bakır madeni

işlettiği tahmin edilen Kalkedon'lu Demoniosos'dan geldiği ileri sürülmektedir. Heybeliada Çamlimanı'nda bakırla karışık demir yataklarının bulunduğu, ayrıca saf bakır madeni bulunduğu için adaya "bakır" anlamında Halki adı verildiği, boraks madeninin de bulunduğu bilinmektedir. Halki ismi ise yine adada yer alan bakır madeniyle ilgili olarak Yunanca bakır anlamına gelen sözcükten türetilmiştir. Damarı Değirmen burnunda yer alan bakır madeni 19.y.y.'da tekrar işletilmeye açılmış fakat ekonomik olmaması nedeniyle işletilmekten vazgeçilmiştir (Günay, 1994). Günümüzde adanın Çamlimanı kısmında madene ait izler görülebilmektedir. Adaya sonraki zamanlarda Türkler tarafından 'Heybeliada' denilmesinin nedeni ise, uzaktan bakıldığında Değirmen ve Ümit tepelerinin, adaya adeta yere bırakılmış bir heybe görünümü kazandırmasından ötürüdür (Şekil A.2.7).

Heybeliada bir çöküntü sonucu Kocaeli yarımadasından kopmuş bir toprak parçasıdır. Ada, jeolojik devirlerden paleozoik yani I.zamana ait eski tabakalardan meydana gelmiştir. Tabakalar genellikle doğu-batı yönlerinde uzanmaktadırlar. Ada'nın orta bölümünde, kuzey-güney yönlü bir fay mevcuttur (Tuğlacı, 1992).

Heybeliada dört adet tepeden oluşur. Bu tepelerden en yükseği üzerinde bir değirmen kalıntısının yer aldığı ve 136 metre yükseklikte olan Değirmen Tepesidir. Bu tepenin doğuya doğru uzantısı olan ve devamı şeklinde görünen tepeye ise Taş Ocağı tepesi denilmektedir. Taş ocağı tepesinin bir diğer ismi ise Köy Tepesidir. Tepenin yüksekliği ise 128 metredir. Bu tepeler birbirlerine çok yakın olmalarından ötürü tek bir tepe şeklinde görülmektedirler. Değirmen Tepesi'nin batısında ve Burgazada'ya bakan kısmında ise daha alçak olan Manastır yani Makorios Tepesi yer alır. Yüksekliği 98 metre olan tepenin üzerinde ise Makorios Manastırı vardır. Daha önceleri Papaz Dağı diye adlandırılan, yeni ismi ise Ümit Tepesi adanın kuzeyindedir ve üzerinde Ruhban Okulu bulunmaktadır. Bu tepe ise 85 metre yüksekliğindedir.

Kuzeyde ve Güneydoğudaki tepeler arasında bulunan vadide Heybeliada yerleşim merkezi yer almaktadır. Diğer bir vadi ise Değirmen Tepesi ile Makorios Tepesi arasındadır ve burada adanın en büyük limanı olan Çamlimanı bulunmaktadır. Doğal bir liman olan Çamlimanı oldukça korunaklı ve rüzgârlara karşı kapalıdır. Bu limanın dışında adada üç adet daha liman yer almaktadır. Birincisi Büyükada'ya bakan yönde yani adanın güneydoğu yönünde bulunan Bahriye Limanıdır. İkincisi rıhtımın batı yönündeki mendirek, üçüncüsü Ümit Burnu'ndan başlayan ve plajın yanında yer alan Değirmen Burnu koyudur (Anonim, 1994).

2.2.2. İklim ve bitki örtüsü

İstanbul ve adalar genel olarak Akdeniz ikliminin etkisindedirler. Ayrıca Marmara Bölgesi iklim özellikleri de görülmektedir. Bu iklimsel yapı ise yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı şeklinde tanımlanmaktadır. Heybeliada diğer adalara göre güneyde kaldığı için adanın kuzey ve kuzeydoğu bölgeleri soğuk rüzgârlardan korunur. Bu yüzdende yerleşim alanları genellikle bu yöne bakarlar. Bu sayede de yazları serin rüzgârlardan yaralanırlar.

Adanın iklimsel özellikleri hem yer aldığı bölgede hem de uluslar arası düzeyde üstün özelliklere sahiptir. Bu nedenle solunum yolu hastaları için sanatoryum adada kurulmuştur. Avrupa'nın bu konuda önemli merkezlerinden birisi olan İsviçre'nin Davos kasabasıyla Heybeliada'nın iklim özellikleri karşılaştırılmış ve sonuçta adanın ikliminin daha üstün çıktığı saptanmıştır. Bir yılın ortalama en yüksek ve en düşük ısıları arasındaki fark Davos'ta 19,8, İstanbul'da 19, Heybeliada'da ise 16 derecedir. Yıllık ortalama ısı, İstanbul'da 13,7 derece, Davos'ta 12,6 derece, Heybeliada'da 15,5 derecedir. Kış aylarında Heybeli'de ısı İstanbul'dan genellikle 3 derece daha fazladır. Bir yılın en yüksek sıcaklığı ile en düşük sıcaklığı arasındaki fark, İstanbul'da 51,6 derece, Davos'ta 46,7 derece, Heybeli'de 44 derecedir.

Heybeliada'da bir yılda saptanan en yüksek sıcaklık ortalaması 30 derece, en düşük ısıların ortalaması da 1 derecedir. Tüm yılın en yüksek ısıların ortalaması 17,5 derece, en düşük ısıların ortalaması ise 13,1 derecedir. Sağlık açısından havadaki nem tutarı adına hızlı değişiklikler olmamamsı gerekmektedir. Heybeliada'da nem sabahtan %86'dan başlayıp, öğlen vakti %74'e düşmekte ve akşam ise tekrar %84'e çıkmaktadır. Davos'ta ise nem %82'den başlayıp gün içinde %58'e düşmekte ve sonrasında %84'e çıkmaktadır. Heybeliada'da yağmurlu gün ortalaması 30 gündür ve karlı gün sayısı ise nadirdir (Gökçe, 1957).

Heybeliada'nın bitki örtüsü ise Akdeniz ikliminde görülen makiler ve çam ormanlarıdır (Poridis, 1999). 150 hektar orman, 102 hektar maki ve orman içi açıklığı olmak üzere orman rejimindeki alan 252 hektardır. Ada çamları Kızılçam (Pinus Brutia) türündendir. Ender olarak aralarda fıstık çamları da bulunmaktadır. Makilerden ise en yaygın olanı '' taş meşesi'' dir. Bu bitkilerin dışında; Adada yerli türlerden Katran Ardıcı, Kermes Meşesi, Sakızağacı, Menengiç, Kocayemiş, Katırtırnağı, Delice, Zakkum, Hanımeli bulunmaktadır (Bayer, 1984).

2.2.Sosyal ve Ekonomik Özellikleri

2.3.1. Nüfus ve ekonomi

İstanbul Adaları'nın nüfusu 2010 yılında yapılan genel nüfus sayımında 14.221 kişi olarak belirlenmiştir. Adalarda 18.y.y. sonu ile 19.y.y. başında itibaren nüfusta artış görülmektedir. Bunun sebebinin de artan ulaşım olanakları olduğu göze çarpmaktadır.

Çeşitli gezginler tarafından 19.y.y. başında adaların toplam nüfusunun 1200 kişi olduğu, yüzyılın ortalarına doğru ise bu sayının 6000 kişiye ulaştığı belirtilmektedir (Başar, 1987). 20.y.y.'da ise bu sayı neredeyse günümüz nüfusuna yaklaştığı düşünülmektedir. Heybeliada'nın nüfusu ise 2010 yılı verilerine göre 5.529'dur (Çizelge 1.1).

Adalar'da yaşayan azınlık nüfusunun çeşitli toplumsal, siyasi olayların sonucunda dönem dönem buradan ayrılması, yerleşim alanlarının az olması ve yeni yapılaşmaya sınırlı olanak tanınması gibi nedenlerden ötürü nüfusu fazla artmamıştır. Özellikle 1950′den günümüze kadar olan sürede, Adalar'da nüfus sürekli azalırken yörenin etnik ve sosyal yapısında da değişimler görülmüştür.

Çizelge 1.1: Heybeliada'da nüfusun yıllara göre değişimi.

Nüfus Sayımının Yapılmış Olduğu Yıl	Toplam Nüfus
1927	4.960
1950	6.200
1970	7.936
1985	5.636
2000	5.529
2008	3.763
2009	3.890

Bu çizelgede belirtilen nüfus verileri Heybeliada'da yerleşik olarak ikamet edenlerin sayısıdır. 1950'li yıllar ile 1980'li yıllar arasında ortalama 7000'lerde olan nüfusun daha sonraki yıllarda 5.500'lere inmesinin nedeni ise adada yer alan Deniz Harp Okulu'nun buradan taşınmış olması ve burada yaşayan öğrenci, öğretmen ve ailelerinin de bu olay neticesinde adayı terk etmesindendir. Fakat yaz aylarında nüfusun, yukarıda verilen sayıların nerdeyse 5 ila 6 katı arasında arttığı görülmektedir. Özellikle yaz aylarında ve hafta sonlarında adalara yerli-yabancı turistler oldukça ilgi göstermektedirler.

Heybeliada günümüzde İstanbul ilinin Adalar ilçesine bağlıdır. Ada tek bir mahalle şeklindedir ve ilçenin merkezi olan Büyükada'ya bağlıdır. 17. yy' da Evliya Çelebi, Heybeliada'nın idaresi ile ilgili bir bostancıbaşı ile birkaç subay ve askerin bulunduğunu belirtilmektedir. 1800'lü yıllarda tenha ve köy görünümünde olan ada 1861'de Adalar Belediye Teşkilatının kurulmasıyla gelişimini hızla artırmıştır. Fakat Belediye teşkilatı 1950 yılında faaliyetlerine başlamıştır (Şekil A.2.8). Bu tarihe kadar belediyenin görevlerini muhtarlar ve güvenlik kuvvetleri üstlenir. Adaya nahiye müdürlüğü kurulmadan önce iki adet muhtar yer almaktadır. Bu muhtarlardan Türk olanı ''Muhtar-ı evvel '' , Rum olanı ise ''Muhtar-ı Sani'' denilmektedir. Bunlar daha sonrasında birleşmiş ve yetkilerinin birçoğunu belediye devretmişlerdir (Tuğlacı, 1992).

Rum nüfusunun çoğu ise 1925'te nüfus mübadelesi, 1942'de gayri müslimler aleyhine uygulanan Varlık Vergisi Yasası, 1955-1974 yılları arasında Türk-Yunan ilişkilerinin krize girmesi nedeniyle Yunanistan'a göç etmiştir (Milas, 2003).

Heybeliada su kaynakları açısından zengindir ve şebeke suyu gelene kadar herhangi bir su sıkıntısı yaşamamıştır. Tarihte; Madencilik, balıkçılık ve şarapçılık adanın önemli geçim kaynaklarından olmuşturlar. Bir süre sanayi alanındada gelişmelerin görüldüğü Adalarda 1922 yılında Boğaziçi ile birlikte fabrikaların yapılması yasaklanmıştır (Atay, 2011). Adanın sebze ve meyve ihtiyacının büyük bir kısmı ise dışarıdan gelen pazarcılar tarafından karşılanmıştır.

2.3.2. Ulaşım ve altyapı

İstanbul'a 19 km, Maltepe sahiline ise 5 km uzaklıkta bulunan Heybeliada'ya çok eski zamanlardan beri deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır (Şekil A.2.9). Kayıkların, Osmanlı İmparatorluğu devrindeki işleyişi günümüzdeki ulaşım sistemlerine benzemektedir. Tophane'den kalkan bu kayıklar sırasıyla bütün adalara uğramaktaydılar (Şekil A.2.10) (Tutel, 2008).

Boğaz ulaşımında ilk vapurlar1837'de çalışmaya başlamıştır. Fakat düzenli vapur seferleri ancak 1851'de kurulan Şirket-i Hayriye adlı şirketin kurulmasıyla gerçekleşmiştir. Kadıköy ve Adalar arasındaki hatta ise yapılan bir düzenleme ile sadece devlet kuruluşu olan Fevaid-i Osmaniye vapur çalıştırabilecekti. Heybeliada'nın ahşap olarak 1865 yılında yapılan ilk vapur iskelesi Bahriye Nazırı Hasan Hüsnü Paşa tarafından yaptırılmıştır. Adanın rıhtımı 1935 yılında yapılmaya başlanmıştır (Şekil A.2.11). 1940'larda ise ahşap süslü vapur isklesi yıkılıp betonarme olarak yeni bir iskele yapılmıştır. İhtiyaca yeterince cevap veremediği düşünülen bu iskelenin yerine ise 1993 yılında yeni bir betonarme iskele inşa edilmiştir. 1997 yılında ise adaya deniz otobüsleri iskelesi açılmıştır (Tutel, 2008) (Şekil A.1.12).

Heybeliada'ya 1963 yılında şehir şebekesinden su verilmesine kadar geçen sürede, ada halkı su ihtiyacını açılan kuyu ve sarnıçlardan çıkarılan sular ile gidermişlerdir. Adalar ile ilgili haber ve belgelerden edinilen bilgilerde ise 1930'lu yıllarda adalarda elektrik kullanıldığı bilinmektedir. Haberleşme olanakları ise 1914 yılında Heybeliada P.T.T Merkez Müdürlüğü'nün kurulmasıyla birlikte artış göstermiştir (Tuğlacı, 1992). Sonraki yıllarda adanın tüm alt yapıları eksiksiz olarak tamamlanıp adada yaşayan halkın hizmetine sunulmuştur.

2.4. Tarihsel Gelişim

İstanbul Adalarının tarihte ismini ilk olarak M.Ö 298'de Büyük İskender'in generallerinden Demetrios'un Burgazada'ya şato yaptırıp buraya babasının anısına Antigon adını koyması ile duyurmuşturlar. Batılı Tarihçiler tarafından Prens Adaları olarak kabul edilen adalara ilk sürgün ise M.S 330 yılında Ermeni Piskoposu Merses'in Büyükada'ya sürülmesiyle gerçekleşmiştir. Bunu takip eden dönemlerde birçok asil adalara sürgüne gönderilmişlerdir.

Adalarda ilk önemli yapı ise Bizans devrinde yapılmış olan Büyükada'daki saraydır. M.S 573 yılında ise Büyükada'da kadınlar manastırı inşa edilmiştir. Heybeliada'daki ilk manastır ise M.S 809 yılında kurulmuş olan ve Papaz Dağı'nda bulunan '' Aya Triada'' manastırıdır. 1435 yılında ise Heybeliada'ya bir diğer manastır olan Panayia Manastırı kurulmuştur (Gülen, 1985).

Heybeliada ve diğer adalar, İstanbul'un Osmanlılar tarafından fethedilmesinden kısa süre önce 17 Nisan 1453'te Baltaoğlu Süleyman Bey tarafından Osmanlı İmparatorluğu himayesine geçmiştir (Anonim, 1994).

1562 yılında ise İstanbul'da çıkan büyük veba salgınından dolayı zengin Hıristiyanların adaya sığınmaları üzerine adanın doğal güzellikleri ve eşsiz iklimi öğrenilmiştir. 1641 yılında Heybeliada'yı ziyaret eden Evliya Çelebi ise adanın havasının güzelliğinden ve sağlığa yararından ''Seyahatname''sinde bahsetmiştir (Anonim, 1994).

1757 yılında Kadıköy metropoliti olan İoannikios Karacas'ın Heybeliada'ya gelişi adanın tarihi için önemli bir dönüm noktası olmuştur. Adanın karşısında bulunan sahile ve İstanbul'a olan ulaşımı büyük kayıklar ile sağlanırken 1846'da Adalar'a vapur işlemeye başlamasıyla birlikte ulaşım kolaylaşmıştır. Buna paralel olarak da adalarda hem gelişme artmış hem de nüfus da önemli ölçüde artış görülmüştür.

Heybeliada'da; Ruhban Mektebi'nin, Elen Ticaret Okulu'nun ve Bahariye Mektebi'nin açılmaları da adanın önemi daha da arttırmıştır.1914 yılında Birinci Dünya Savaşının başlamasıyla İstanbul'da olduğu gibi Heybeliada'da şartlar zorlaşmış ve yaşam altüst olmuştur. İstanbul'un kurtuluşuyla Heybeliada'da yeniden huzur ve sükûn dönemi başlamıştır. 20. yy. ortalarında ise İkinci Dünya Savaşı'nın başlamasıyla birlikte tekrar tüm dünya savaşın zorluklarıyla yüzleşirken İstanbul ve Heybeliada'da karışık günler tekrar başlamıştır. Fakat Türkiye'nin savaşa katılmaması ve savaşın 1945 yılında sona ermesiyle birlikte İstanbul tekrar eski huzurlu günlerine dönmüştür.

1950'lerden sonra ise Ada'da çevreye uyumsuz yapılaşmalar görülmüştür. 1980-1990 yılları arasında ise tüm İstanbul'da olduğu gibi Heybeliada'da nüfus çok hızlı şekilde artış göstermiştir. Adanın birçok kısmı, boş arsaları, çayırları ve bostanları daha öncesinde görülmedik şekilde inşaat faaliyetlerine maruz kalmıştır.

2.4.1. Doğu roma imparatorluğu (Bizans Devri) öncesi dönem

İstanbul Adaları ile ilgili eski çağlara ait tarihi bilgilere çok az rastlanmaktadır. İlk olarak Büyük İskender'in generallerinden Demetros'un Burgazada'ya Antigoni adını vermesiyle birlikte adalar tarih sahnesinde ismini duyurmuştur. İstanbul Arkeoloji Müzesi'nde sergilenen 1930 yılında Büyükada'da bulunan ve M.Ö. 359-336 yılları arasında yaşamış olan Büyük İskender'in babası Makedonya Kralı II. Filip dönemine ait altın sikkeleri bulunduran ''Büyükada Definesi'' adalarda yerleşimin eski tarihlerde başladığını işaret etmektedir (Gülen, 1985). Roma İmparatoru Büyük Konstantinos'un M.S. 330'da İstanbul'u başkent yapmasından sonra ise Adalar hem sürgün hem de manastır bölgesi olarak kullanılmıştırlar. Adalar'da ayrıca Roma'dan kalma tapınakların bulunduğu, Bizans döneminde ise manastırların bu tapınakların üzerinde bulunduğu Bizans kaynaklarından öğrenilmektedir (Poridis, 1999).

2.4.2. Doğu roma imparatorluğu (Bizans Devri) dönemi

Eski isimlerinden birisi de Demonisos olan Heybeliada, bu ismi adada bakır madeni işleten Dimenisos isimli kişiden almıştır. Heybeliada'da ilk manastır M.S. 809 yılında kurulmuş olan ''Aya Triada Manastırı''dır. Manastırın kuruluşunu takip eden yıllarda birçok din adamı ve asil adaya sürgün edilmiştir. Ada 1182 yılında Latin Korsanların ve Haçlıların yağmasına uğramıştır. Tarih boyunca insanların dinlenmek için seçtiği adalarda halk verimli arazilerde tarım, balıkçılık, bağcılık ve şarapçılık gibi işlerde uğraşmış bu yüzden de kaynakları bol olan adalar birçok kez korsanların saldırısına uğramıştırlar. Heybeliada'da 1431 yılında kurulan Panayia Manastırı bugün Deniz Lisesi'nin bulunduğu yerde kurulmuştur (Tuğlacı, 1992).

2.4.3. Osmanlı imparatorluğu dönemi

İstanbul'un fethinden hemen önce 17 Nisan 1453 yılında Kaptan-ı Derya Baltaoğlu Süleyman Bey tarafından Adalar Osmanlı İmparatorluğu hâkimiyetine geçmiştir. Adalar önüne gelen Süleyman Bey'e Kınalıada, Burgazada ve Heybeliada kendiliğinden teslim olmuş ve Büyükada Kalesi fethedilerek ilk Türk Bayrağı buraya çekilmiştir (Erdenen,1962).

İstanbul'un fethedilmesiyle birlikte adalardaki manastırlar boşaltılmıştır. Fakat zamanla keşişler tekrar adaya dönmüştürler. Keşişler geçimlerini ise el yazması dini eserleri çoğaltarak sağlamaktaydılar.

Ulaşımın zorluğundan ötürü Adalar bu tarihlerde çok fazla talep görmemişlerdir. 1592 yılında İstanbul'da çıkan büyük veba salgınından kaçan bir kısım zengin Hıristiyanların Heybeliada da bulunan manastırlara sığınmasıyla birlikte hem adanın hem de manastırların değeri anlaşılmıştır (Anonim, 1994).

1641 yılında Heybeliada'yı ziyaret etmiş olan ünlü gezgin Evliya Çelebi ise ''Seyahatname'' sinde adayı şu şekilde anlatmıştır ; '' Heybeliada İstanbul'a 18 mil uzaklıktadır. Çevresi 9 mildir. Mamur ve bakımlıdır. Bir manastırı vardır. Yılda bir kere Rumlar kayıklarla gelerek ziyaret ederler. Tümüyle, bir Bostancıbaşının ve bir yasakçı yeniçerinin yönetiminde olan Ada halkının hepsi zengin Rum reisleridir. Abı Hayat gibi suyu ve gönül açıcısı bağları vardır.'' (Kahraman, 2010).

Heybeliada'ya tarih boyunca birçok gezgin ziyaret gerçekleştirmiştir. Bunlardan bir diğeri de Evliya Çelebi'den 12 yıl sonra 1653'de adaya gelen Ermeni gezgin tarihçi Eremya Çelebi Kömürcüyan'dır. Gezgin adadan şu şekilde söz etmiştir ; '' Aziz Nerses'in sürgün edildiği adada bugüne kadar mevcut olan tatlı bir su vardır. Şehrin karşısında bulunan adalardan çoğu güzel ve mamur yerler olup, seyirciler seyrana giderler. Adalar'ın bazılarında keşişler, ziyaretgâhlar ve kubbeli, tasvirli, bahçeli kiliseler ile manastırlar vardır. Sahilde yan yana ve karşı karşıya köyler vardır. Adalar; Kızıl, Heybeli, Sivri, Kınalı, Burgaz ve Tavşan gibi özel adlar taşırlar. Büyükada bunlar arasındadır. Adalar'ın güneyine doğru, Anadolu yakasında, Yalova'ya, Nikya'ya, Bitinya bölgesindeki Bursa'ya gidilir.'' (Kömürciyan, 1998).

Heybeliada tarihi için bir diğer önemli olay ise 18. yy.'ın sonlarına doğru Kadıköy metropoliti olan III. İoannikios Karacas'ın adaya yerleşmesidir. Karacas bugün Deniz Lisesi'nin bulunduğu yere büyük bir köşk yaptırmıştır. Karacas'ın ölümü üzerine boş ve sahipsiz kalan köşk III. Selim'in Bahriye için kışla aramsı sırasında dikkatini çekmiş ve Bahriye'nin Heybeliada'ya gelmesini sağlamıştır. Böylece köşk 1800'lerde Bahriye Levent Kışlasına dönüşmüştür. Daha sonrasında ise Bahriye Mektebine dönüştürülmüştür.1824'te Heybeliada'da Bahriye Mektebinin kurulması ile ilk büyük Türk topluluğu Adalar'a yerleşmiştir.

Bu devirde Tophane'den kalkan büyük kayıklarla İstanbul ile ilişki sağlanmakta, başta Fransızlar olmak üzere bazı yabancılar da Adalar'a yazlığa gitmeye başlamışlardır (Günay, 1984).

19.yy başında İngiliz Donanmasının İstanbul önlerine gelmesi sonucu halk arasında tepkiler doğmuş ve halk birlik halinde şehri savunmaya geçmiştir. Özellikle donanmanın geri püskürtülmesinde Heybeliadalıların yapmış olduğu katkılar devrin padişahının da dikkatini çekmiş ve bunun sonucunda Heybeliadalılara vergi muafiyeti tanınmıştır (Tuğlacı, 1992).

1831'de ise Panayia Manastırı'nın bulunduğu yerde Elen Ticaret Okulu açılmıştır. 1844 yılında ise Ada'da Ortodoks din adamı yetiştirmek için Ruhban Mektebi açılmıştır (Şekil A.2.13). 1857-1862 yılları arasında Heybeliada'da imar çalışmaları artmıştır ve bunun sonucunda ise birçok köşkler, oteller yapılmıştır. Ayrıca Kilise ve Manastırlar yenilenmiştir (Şekil A.2.14).

10 Temmuz 1894 günü İstanbul'da meydana gelen büyük deprem sonucu adalarda oldukça zarar görmüştürler (Şekil A.2.15) (Şekil A.2.16). Büyük hasara ve can kaybına yol açan 1894 depremi sonrasında ölü ve yaralı sayısı hakkında net bir bilgi olmamasına rağmen Adalar'da 46 kişinin yaşamını yitirdiği ve 31 kişinin ise yaralandığı bilinmektedir (Şekil A.2.17) (Genç, Mazak, 2000). Başta Ruhban Mektebi olmak üzere birçok bina büyük zarar görmüş ve onarılamayacak seviyeye geldikleri için yeniden inşa edilmişlerdir (Şekil A.2.18) (Sakin, 2002). 1911 yılında Heybeliada; Yalı, Bahriye ve Dağ adlarıyla üç mahalleye ayrılmıştır ve haritası çizilmiştir (Şekil A.2.19). Yeni köşkler ve yalıların yapımına başlanmıştır.

2.4.4. Cumhuriyet dönemi

Heybeliada'nın güzel iklimi ve hava koşullarından dolayı solunum yolları hastalarına hizmet etmesi için 1924 yılında Sanatoryum açılmıştır. Aynı yıl hastalanan İsmet İnönü'de istirahat amacıyla Heybeliada'ya yerleşmiştir. Bu olay sonucunda da adada gelişme artmış, rıhtım yapılmış, yollar düzenlenmiş ve telefon hattı gelerek ada nahiyeye dönüşmüştür. Bu sıralarda oldukça sakin ve huzurlu bir hayat sürülen İstanbul Adaları'nı; Cansever İkinci Dünya Savaşı'na kadar geçen durgunluk döneminde şu şekilde tanımlamıştır: "Adalar, İstanbullular için oldukça uzak, birkaç yılda bir vapur gezisi sırasında hayranlıkla seyredilen, Yahya Kemal gibi büyük

şairlerin efsaneleştirdiği ve çok az sayıda varlıklı ailenin varisleri ile devlet adamlarının yaz aylarını geçirdikleri, uygarlık ve zarafetin sembolleştiği yerler olarak kalmışlardır. Bu dönemde Sait Faik'in Burgaz'ı bir balıkçı köyü, Heybeliada Bahriye Mektebi yanında Sanatoryumu ile bir ölçüde zedelenmiş olarak, Kınalıada biraz unutulmuş orta hallilerin bir yazlığı olarak hareketsiz bir dönem yaşamıştır" (Cansever, 1984).

1940'lı yıllarda İkinci Dünya Savaşı'ndan dolayı Deniz Harp Okulu Heybeliada'dan taşınmıştır. Ayrıca ülkede yaşanan sıkıntılarında etkisiyle tüm İstanbul'da olduğu gibi Adalar'da da zor yıllar yaşanmıştır. 1945 yılında ise adada bulunan Sinagog'un yeniden açılmasına izin verilmiştir ve bunun sonucunda ise Musevi Halkının adaya daha sık gelmesi sağlanmıştır. 1950 yılından sonra ise Ada'da plansız imar hareketleri artmıştır. Adanın tarihi dokusuna uymayan yapılar yapılmaya başlanmıştır. Heybeliada'da bulunan Deniz Harp Okulu tesisleri genişletilmiş ve Hüseyin Rahmi Gürpınar Lisesi açılmıştır (Şekil A.2.20).

Bizans ve Osmanlı devirlerinde içme suyu gereksinimini kuyu ve sarnıçlardan karşılayan adalar 1960'lı yıllarda Terkos suyunun adaya gelmesiyle bu suyu kullanmaya başlamışlardır. 1996 yılında ise İSKİ tarafından deniz altından boru döşenerek Adalar Anadolu Yakası isale Şebeke sistemine bağlanmıştır. Adaların hepsinde kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. Elektrik ihtiyacı ise Dragos'tan çekilmiş olan deniz altı kablosu ile karşılanmaktadır (Adalar Kaymakamlığı).

3. MİMARİ YAPISI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

3.1. Heybeliada'nın Kentsel Doku Özellikleri

Günümüze kadar birçok farklı kültüre ve insana ev sahipliği yapmış olan Heybeliada'da yerleşim çok eski tarihlere dayanmaktadır. Önemli bakır madeni yataklarına sahip olan ve bu yüzden 'Halki' adıyla anılan Heybeliada' da ilk yerleşimler kıyı bölgelerinde, bugünkü rıhtımın arka kısmındaki düzlük bölgede olmuştur (Gülen, 1985). İstanbul Takım Adaları'nın tamamında olduğu gibi Heybeliada'da da yapılaşmanın ilk adımını kilise ve manastırlar oluşturmuştur. Önceleri sürgünler için daha sonra ise dinlenme ve sayfiye yeri olarak tercih edilen Heybeliada yerleşim zamanla genişlemiştir (Şekil A.3.1).

Adada ilk yerleşimin olduğu kıyı bölgesi bir vadi ağzı özelliği taşımasından dolayı yerleşime oldukça elverişlidir (Tuğlacı, 1992). Burada yer alan yapıların; organik sokak dokusu içinde yer almaları, sıkışık bir şekilde yapılmaları ve dar yollara sahip olmaları ilk yerleşimlere dair önemli izlenimler yaratmaktadır. Adaların genelinde olduğu gibi yapılar genellikle eğimden yararlanılarak birbirlerinin manzaralarına engel olmadan inşa edilmişlerdir. Adada yer alana sivil mimari eserlerin yapılış dönemlerinde, nüfus bugünkü gibi şehrin taşıyabileceğinden fazla olmadığı için yapılar insan ölçeğine daha yakın çevreye ise daha saygılı bir şekilde inşa edilmişlerdir. Yapılaşmış olan çevrenin adada yer alan ormanlar ve adayı çevreleyen deniz ile sınırları belirlenmiştir. Kentsel ve doğal sit alanı olan Heybeliada günümüzde de, geçmişte sahip olduğu doğal çevresini korumaktadır.

Cumhuriyet dönemine kadar ki sürede yolları çok fazla bakımlı ve düzenli olmayan adanın, sadece iskele ve çarşı bölgesinde parke taşı ile döşenmiş özgün sokak dokusu bulunmaktadır (Başar, 1987). Bugün ise adada geniş ve bakımlı yollar yer almaktadır. Organik sokak dokusuna sahip olan Heybeliada'da kıyıya paralel uzanan caddeleri dik olarak kesen sokaklar yer almaktadır (Şekil A.3.2).

Vapur iskelesi ve rıhtımın arkasında yer alan çarşı bölgesinde bitişik nizamlı alt katları ticaret işlevi almış üst katları ise konut olarak kullanılan yapılar bulunmaktadırlar. Lozan Zaferi Caddesi ve devamında gelen Refah Şehitleri Caddesi adeta adayı ikiye ayırmaktadırlar. Bu caddelerin kuzey yönünde kalan yerleşimlerinde genel olarak düz alanlara yerleşimler görülmektedir. Ayrıca Refah Şehitleri Caddesi ile Ümit Tepesi arasında kalan bölümde yeni yapılaşmaların olduğu bölgeler daha sıktır. Fakat bu caddelerin güney yönünde oluşan yerleşimlerde ise topografyaya uyumla birlikte eğimli araziye yerleşimler görülmektedir. Bu eğimli arazinin bazı sokaklarının son kısımları ise insanların bu araziye daha rahat tırmanabilmeleri için çeşitli sayıda basamakları olan merdivenler ile düzenlenmişlerdir.

Heybeliada'nın çarşı kısmının yer aldığı, Ayyıldız caddesi ile Haşmet Bey sokağının kesiştiği ve Deniz Lisesi ile vapur iskelesinin önünde yer alan adeta adanın karşılama meydanı sayılabilecek alan oldukça güzel bir meydan niteliği taşımaktadır. Güneyinde Deniz Lisesi ve Hüseyin Rahmi Gürpınar parkı ile sınırlanan bu alana vapur iskelesinden gelen yol direk olarak bağlanmaktadır. Parkda yer alan ağaçların altında serinleme ve dinlenme mekânına dönüşen meydanda çevredeki lokanta ve pastanelerden açık havada hizmet almak mümkündür.

Eski Heybeliada Rum İlkokulu'nun ön tarafında yer alan bölge Heybeli Meydan Sokak ismiyle anılmaktadır. Mektep Sokak ile Düz Ayak Sokağın sınırladığı bu alanda adanın bir diğer meydanıdır (Şekil A.3.3).

Fiziksel çevresinin dikkat çekiciliğinin yanı sıra doğal çevresi de oldukça nitelikli olan Heybeliada'da, çam ormanları ve sahil kesimleri insanlara rehabilitasyon amaçlı uzun yıllar boyunca hizmet vermiş rekreasyona yönelik doğal alanlardır. Ayyılıdız caddesinden başlayarak Heybeliada Su Sporları Kulübü Tesislerinin bulunduğu Değirmen Burnu'na kadar olan alan piknik amaçlı kullanılabilirken ayrıca yamaç kısmının alt taraflarından denize de girilebilmektedir. Bunun haricinde adanın birçok yerinde çam ormanları olması sebebiyle hem dinlenme hemde piknik amacıyla kullanılabilecek çok çeşitli bölgeler bulunmaktadır. Ayrıca Heybeliada'da yaz aylarında Çam Limanı kısmındanda denize girmek mümkündür.

Heybeliada'da 1900 yılında çıkan yangın öncesinde 'Ambela' adının verildiği geniş bağlar yer almaktadır (Gülen, 1985). Ayrıca manastırlara ait zeytinlikler de günümüzde az olsa halen görülmektedir. Adalar'da ormanların yavaş yavaş kaybolmasında buradaki manastırların etkisi büyük olmuştur. Geçimlerini sağlamak, manastırları ekonomik açıdan güçlendirmek amacıyla keşişler zeytincilik ve bağcılıkla uğraşmışlar, sebze ve buğday yetiştirmişlerdir. Bu doğrultuda manastırların çevresindeki ormanlar, tarım alanları kazanmak amacıyla kesilmiştir. Adalar'daki çam ormanlarının bir bölümü ise buralarda yaz-kış oturan ve geçimlerini balıkçılıkla sağlayan köylüler tarafından yakacak odun elde etmek amacıyla veya bina ve iskele yapımında kullanılmak üzere kesilmiştir (Yaltırık, 1993). 1913 yılında Adalar'da üzerinde çam ormanları bulunan sahipsiz vakıf arazileri parçalara ayrılarak açık artırma ile isteklilere satılmıştır. Geçmişteki fotoğraflarda orman alanlarının çıplak görünmesinin sebebi bu hareketin ormanları olumsuz etkilemiş olmasıdır. 1930'larda tapulama hareketi ile özel araziler devlet himayesine alınarak kiliselerin tapu kayıtlarında görülen bağlıklar ortadan kalkmıştır. Tarım dışı kalan bu araziler kısa süre içinde yeniden, doğal yolla maki ve kızılçam ormanlarına dönüşmüşlerdir (Yaltırık, 1993).

Adada yer alan ve Milli Emlak'a ait olan bostanlar ise yine bu yıllarda satışa çıkarılmışlardır. Farklı kişi ve kuruluşlara satılan bu arsalardan büyük bir kısmı ise daha sonrasında yapılaşmaya açılmışlardır.

3.2. Anıtsal Yapılar

Heybeliada'da oldukça eski dönemlere dayanan yerleşimin sonucu çok çeşitli anıtsal yapılar yer almaktadır. Adada 16 adet anıtsal olarak tanımlanabilecek yapının içinde dini yapılar; kiliseler; manastırlar; camiler ve mezarlıklardan, kültür yapıları; kütüphane ve müzelerden, sağlık yapıları; sanatoryumlardan ve eğitim yapıları ise ilkokuldan üniversite düzeyine eğitim veren okullardan oluşmaktadırlar. Adada yerleşik hayatın kurulmasına bunun yanı sıra tarih boyunca gelişmesine öncülük eden sosyal, kültürel ve tarihi yönden etkileyen bu yapılar yukarıda sayılan 4 ana başlık altında incelenmiştir.

3.2.1. Dini yapılar

Heybeliada'da yer anıtsal özellikteki dini yapılar farklı tarihlerde ve farklı mimari üsluplar kullanılarak yapılmışlardır. Ada'nın tarih sahnesine geçtiği ilk olay olarak 809 yılında Aya Triada Kilise ve Manastırının kurulmasıdır. Heybeliada'da eski devirlerden başlayıp son devir olan Cumhuriyet dönemine kadar farklı biçim ve özelliklerde yapılmış olan dini anıtsal yapılar, hem dönemlerindeki yapı teknolojisini ve mimari karakteri hem de günümüzden bakıldığında burada yaşamış olan farklı toplulukların birbirinden farklı kültür miraslarını yansıtmaya devam etmektedir.

Aya Triada kilisesi

Heybeliada'nın Ümit Tepesinde yer alan kuruluş tarihi M.S. 809 olarak geçen Aya Triada Kilisesi ve Manastırı günümüzde Ruhban Okulu ve Kilise işlevi ile kullanımını sürdürmektedir. Kuruluşundan itibaren birçok insanın sürgününe tanık olan manastır birçok kez de korsanlar tarafından yağmalanmıştır (Şekil A.3.4).

Harabe haline geldikten sonra 862 yılında Patrik Fotios zamanında yeniden inşa edilmiştir. Birçok el yazmasının bulunduğu kütüphanesi de çok önemli yer tutmaktadır. Zaman içinde yine harap olan ve yıkılan manastır 16. yy'ın ortalarında Patrik III. Mitrofonis tarafından onarılmıştır. Manastır 1772'de ise Başkeşiş Samuel Kufos tarafından yeniden onarılmıştır. 1821 yılında yangın geçiren kilise ve manastır Patrik IV. Germanos'un girişimleriyle yeniden inşa edilerek Ruhban Okuluna dönüştürülmüştür ve eğitime başlamıştır. 1894 tarihinde meydana gelen deprem ile yıkılan okul binası bugünkü 3 katlı kagir şekliyle yeniden inşa edilmiştir (Şekil A.3.5) (Tuğlacı, 1992).

Bugün Ruhban Okulu olarak geçen manastırın bahçesinde yer alan kilise, üç nefli ve bazilikal planlıdır. Dikdörtgen planlı ve sütun dizileriyle ayrılmış kilisenin kısa kenarlı bölümünde doğuya bakan kısımda apsis yer alır. Orta nefin üzeri beşik tonozlu olup kilisenin yan ve apsis kısımlarında mezarlar yer almaktadır. Beşik tonozlar mermer sütunlar ile taşınmaktadır. Kilisenin döşemeleri mermer olup; içerisi ve çevresinde yer alan mezarları oldukça gösterişlidir (Şekil A.3.6) (Karaca, 1995).

Panayia Kamariotisa (Meryem Ana) kilisesi ve manastırı

Heybeliada'nın, Değirmen ve Makarios Tepelerinin birleşmiş olduğu yerde, eskiden Deniz Lisesi bugün ise Deniz Lisesi'ne bağlı Yabancı Diller Okulu'nun orta avlusunda yer almaktadır (Şekil A.3.7).

Halen bozulmadan kalabilen en eski Bizans Devri yapısı olan Panayia Kilisesi, 1440 yılında daha önce burada yer alan eski bir yapının temellerinden yararlanılarak yaptırılmıştır. Kilise Meryem Ana'ya adanmış olduğu için Panayia adıyla anılmıştır. Manastır ise 1431 yılında inşa edilmiştir. 1540 yılında ise yine Panayia adıyla anılan manastır Mitrofoni tarafından onarım görmüştür (Schlumberger, 2006).

17. yy sonlarına doğru manastırda çıkan yangında kilise harici tüm manastır tamamen yanmıştır. 1673 yılında tekrar Bab-ı Ali tercümanlarından Nikosios Panaiotakis tarafından inşa edilmiştir. 1752 yılında tekrar restorasyon görmüştür. Bugünkü şekline ise 1797 yılında onarılarak getirilmiştir (Şekil A.3.8).

1831 onarımından sonra ise Elen Ticaret Okulu haline getirilmiştir. Uzun süre eğitime devam edilen okulun çevresinde birçok önemli kişinin mezarı yer almaktadır. 20. yy.'ın başlarında karışık olan iç politikanın da etkisiyle Rumlardan alınan bina '' Çarkçı Mektebi'' haline dönüştürülmüştür (Gülen, 1985).

1918 yılında tekrar Rumlara iade edilen okul 1944 yılında ise Deniz Harp Okulu tarafından tekrar alınarak '' Makine Sınıfı Okulu'' ve çeşitli isim değişiklikleriyle Deniz Harp Okulu'na bağlı olarak günümüze ulaşmıştır (Şekil A.3.9).

Panayia Kilisesi, Bizans İmparatorluğu'nun yıkılmasından hemen önce İstanbul'da meydana getirdiği son eserlerden birisi olmasında dolayı oldukça önemli ve dikkat çekicidir. Yonca planlı Kilise kare mekânın çevresinde toplanmış diğer mekânlar ve apsis den oluşmaktadır. Ana mekânı yüksek bir kubbeyle örtülen kilisenin doğusuna uzanan beşik tonoz apsis ile son bulmaktadır. Yapının minyatürlüğünden dolayı içerisinde birçok niş açılmıştır. Kare mekânın üzerinde yüksek kasnaklı olan kubbesi sekiz köşeli ve alaturka kiremitle örtülüdür. Ana kubbeli mekân binanın bütününe hakim durumdadır ve cephe karakteri dikey olarak şekillenmiştir. Yapı, Adalar'da Bizans devrinden günümüze ulaşan özgün tek yapı olmasından ötürü oldukça önemlidir (Şekil A.3.10).

Aya Spiridan (Terk-i Dünya) manastırı ve Arsenios kilisesi

Heybeliada'nın güneyinde yer alan Çamlimanı kısmında, Arsenios isimli keşiş tarafından 1868 yılında sade bir kulübe şeklinde inşa edilmiştir (Şekil A.3.11). Zamanla zengin Rumlarında yardımıyla ahşap olarak kilise tekrardan yapılmıştır (Şekil A.3.12). Aynı zamanda kuyular ve sarnıçlar açılmıştır. 1894 yılındaki depremde diğer yapılar gibi kilise ve manastırlarda çok büyük hasar görmüştür. Ancak kısa sürede Osmanlı Padişahlarından II. Abdülhamit'in de yardımlarıyla yeniden inşa edilmiştir. 1954 yılında ise Patrik Athenagoras'ın öncülüğünde restore edilmiştir (Şekil A.3.13). Genişçe olan bir salonun doğusunda kilise, diğer üç tarafında ise manastır odaları yer almıştır (Şekil A.3.14). Manastır ve kilise tek bir beşik çatı altında toplanmıştır ve kilise tek bir hacimden oluşmakta olup küçük bir ahşap kubbeye sahiptir.

Apsis kısmında ikonlar yer almaktadır. İkonlar, genellikle oyma ve kabartma tekniğinde bitkisel veya geometrik motiflerle bezelidir (Karaca, 1995).

Ayios Nikolaos (Aya Nikola) kilisesi

Yapını tarihi tam olarak bilinmeyen fakat Osmanlı İmparatorluğu döneminde yapılmış olan kilise ilk inşa edildiğinde deniz kenarında yer almaktadır. Daha sonrasında rıhtımın doldurulmasıyla çarşı içinde kalmıştır. Günümüzdeki yapı 1857 yılında inşa edilmiştir (Şekil A.3.15).

Balıkçıların koruyucusu olan Aya Nikola'ya adanan kilise 1950 yılında tamamıyla restorasyon görmüştür (Tuğlacı, 1992). Kare planlı olan kilisenin merkezinde yer alan dört kare sütuna oturan kubbesi köşelerinden küçük kubbeler ile desteklenmektedir. Kubbede ve kasnağında dört Aziz'in ve 12 Havari'nin resimleri yer almaktadır. Kilisenin iç kısmı oldukça gösterişli ve süslüdür. Özellikle kutsal mermer paravanı ve ikonları dikkat çekmektedir (Şekil A.3.16).

Ayios Yeoryios(Aya Yorgi) manastırı ve kilisesi

Heybeliada'nın güneydoğu kısmında yüksekçe bir falez üzerine kurulmuş olan Bizans devrinde yapıldığı düşünülen manastır ve kilise günümüzdeki haline 18.yy.'ın ortalarında kavuşmuştur (Şekil A.3.17). Bahçesinde, burada görev yapmış birçok patriğin ve metropolitin mezarları yer almaktadır (Şekil A.3.18). Manastır 1583-93 yılları arasında ilk onarımını görmüştür. 1788 ile 1808 tarihleri arasında ise Kudüs Patriği Anthimos manastıra yeni binalar eklemiş ve girişe büyük bir havuz inşa ettirmiştir. 1881 yılında ahşaptan yapılmış olan Aya Yorgi Kilisesi yanmıştır ve hemen sonrasında tekrar yapılarak hizmete açılmıştır (Tuğlacı, 1992).

Kilisenin yüksek kasnaklı olan kubbesi dört granit sütun üzerindeki kemerlere oturmaktadır. Zemin döşemesi mermer olan ve ahşap işlemeleri oldukça nitelikli iç mekân öğelere sahip kilise 1881 yılında onarımdan geçirilmiştir (Şekil A.3.19). Merkezi planlı olan kilisenin yan nefleri absidi çapraz tonozlarla örtülüdür. Kâgir duvarlar üzerine ahşap olarak ''L'' plan sistemiyle inşa edilen manastırın ön tarafı denize bakmaktadır (Şekil A.3.20).

Hristos (Metamorfosis) manastırı ve şapeli

Heybeliada'nın güneybatısındaki Makarios Tepesinde bulunan taş duvarlı bahçenin içerisinde tek katlı tarihi kesin olarak bilinmeyen basit bir yapıdır(Şekil A.3.21). Keşişler için bir dua hücresi bulunan şapel terk edilmiş durumdadır (Şekil A.3.22).

Heybeliada Camii

Bahriye Okulu'nun içerisinde 1828 yılında yapılmış olan Mektebi-i Bahriye Camisi'nin yıkılması üzerine 1934 yılında Vakıflar idaresi tarafından mimar Ekrem Hakkı Ayverdi'ye inşa ettirilmiştir. Halk yardımı ile yaptırlan camii kare planda olup duvarları kagir, çatısı kiremit ile örtülmüştür. Minaresi kagir olan caminin son cemaat yerinde Kazaasker Abdülkadir Efendi Vakfı hayratındandır şeklinde kitabesi bulunmaktadır (Şekil A.3.23) (Öz , 1965).

Mezarlıklar

Heybeliada'da bulunan Değirmen Tepesi'nin güneyinden geçen yol üzerinde biri Müslümanlara diğeri Rum Ortodokslara ait yan yana iki mezarlık bulunmaktadır (Şekil A.3.24). Eski mezarlar mahalle aralarında kalınca bugün bulundukları yerlere taşınmışlardır. İlk olarak Hıristiyan Mezarlığı düzenlenmiş daha sonra bunu Müslüman Mezarlığı izlemiştir. Balyanlar'ın yardımcı mimarlarından Artin Kalfa 1850 yılında Sadaret tarafından Mısır Valisi Abbas Hilmi Paşa'nın yalısını inşa etmekle görevlendirilmiştir. Bu tarihten sonra sık sık Ada'da yer alan Abbas Hilmi Paşa 1911 yılında Müslüman Mezarlığını onartmıştır. Mezarlık Süslü kapısı ve Mısır mimari özelliklerinin görüldüğü duvarları ile dikkat çekicidir (Wharton, 2010).

3.2.2. Kültürel yapılar

Heybeliada'da; Hüseyin Rahmi Gürpınar Müzesi, Heybeliada Kütüphanesi ve İsmet İnönü Müzesi kültür yapıları olarak yer almaktadır. Hüseyin Rahmi Gürpınar Müzesi'nde yazar ve yaşamıyla ilgili kişisel eşyalar sergilenmektedir. Daha öncesinde Türk İlkokulu olan kütüphane ise adanın kültürüne önemli bir hizmet vermektedir. Hastalanmış olduğu zamandan başlayıp ölümüne kadar geçen sürede çeşitli zamanlarda adada kalan İsmet Paşa'nın evi de ölümünden sonra müze haline getirilmiştir.

Hüseyin Rahmi Gürpınar müzesi

Cumhuriyet dönemi yazarlarından Hüseyin Rahmi, kısa süre devlet memurluğu yapmış, bir süre ise milletvekilliği yaptıktan sonra kendini yazarlığa adamıştır. Kitaplarını yayımlayan Hilmi Kitabevi, Gürpınar'a aylık maaş bağlamıştır.Uzun yıllar adada yaşadığı evi, ölümünden 70 yıl sonra Kültür Bakanlığı tarafından restore edilerek müze ev olarak ziyarete açılmıştır (Selimoğlu, 1984).

Alt katı kâgir diğer katları ahşap karkas sistemiyle inşa edilen ev özgün biçiminde korunmuştur. Müzede yazarın bir dönem kullanmış olduğu kişisel eşyaların yanı sıra yazıları ve kitapları da sergilenmektedir (Şekil A.3.25).

Heybeliada halk kütüphanesi

1967 yılına kadar ilkokul görevini gören kâgir bodrum üzerine ahşap iki katlı yapı bu tarihten sonra kütüphane olarak işlevini sürdürmüştür. İlk sahibi Triandafilidis olan geniş bahçeli ahşap yapı bir süre sonra artan öğrenci sayısına ve ihtiyaçlara cevap veremeyince ilkokul buradan taşınmış yerine kütüphane olarak görevine devam etmiştir (Şekil A.3.26).

İsmet İnönü müzesi / Mavromatis köşkü

Bugün kâgir ve dört katlı yapının yerinde Kostaki Antopulos Paşa'nın ahşap köşkü bulunmaktadır. 1894 yılında depremde yıkılan bu köşkün yerine 1920 yılında Konstantin Mavromatis'in yaptırmış olduğu kâgir bina, sahibinin ülkeyi terk etmesi sonucu 1934 yılında İsmet İnönü tarafından satın alınmıştır (Şekil A.3.27). Yazları Heybeliada'da oturan İsmet İnönü'nün 1990 yılında onarım gören köşk günümüzde müze olarak hizmet etmektedir ve 1 Nisan-29 Ekim tarihleri arasında halkın ziyaretine açılmaktadır (Şekil A.3.28) (Selimoğlu, 1984).

3.2.3. Sağlık yapıları

Heybeliada'nın geçmişten beri bilinmekte olan güzel iklimi ve hava koşulları birçok hastanın, özellikle de solunum yolu hastalarının iyileştirilmesinde önemli yer tutmuştur. Türkiye'nin ilk sanatoryumunun bulunduğu Heybeliada'da birçok önemli kişi tedavi olmuş ve sağlığına kavuşmuştur. Bugün kapalı olan Sanatoryum tekrar hastalara hizmet vermeye başlamalıdır. Ayrıca Türkiye'nin ilk sanatoryumu olması ve birçok insanın sağlığına kovuşmasından dolayı toplumsal hafızanın önemli bir parçasıdır.

Heybeliada Sanatoryumu

İlk olarak 1907 yılında II. Abdülhamit'in yapılmasına çalıştığı Sanatoryum Meşrutiyet'in ilanı ile yarım kalmıştır.

1924 yılında ise Sağlık Bakanı Refik Saydam'ın görevlendirmiş olduğu Prof. Dr. Server Kamil tarafından iki katlı olarak sanatoryum inşa edilmiştir. 1925 yılında 35

yatağa sahip olan sanatoryum 1938'e kadar açılan diğer pavyonlarla birlikte 260 yatak kapasitesine ulaşmıştır (Şekil A.3.29).

1942 yılında ise Kadınlar Sanatoryumu ve bunu takip eden yıllarda Hemşire Okulu ve Rehabilitasyon Merkezi hizmete girmiştir. 1954 yılında 630'a yükselen yatak sayısı ile sanatoryumun kapasitesi daha da artmıştır (Gökçe, 1957).

Birçok insanın tedavi görmesine hizmet eden sanatoryum binası,1999 yılında meydana gelen depremde büyük hasar görmesinden ötürü 2001 yılında restore edilmiştir.

Fakat bu restorasyondan 4 sene sonrasında 30.09.2005 tarihinde ulaşım zorluğu ve yeterli hastanın olmayışı gibi sebeplerden ötürü kapatılmıştır (Şekil A.3.30). Kendi haline bırakılan binalar 18.10.2009 tarihinde çıkan yangın ile harabeye dönmüştürler (Yıldırım, 2010).

3.2.4. Eğitim yapıları

Heybeliada eğitim yönünden şanslı ve okul sayısı bakımından ise oldukça zengindir. Heybeliada'da ilkokuldan üniversite düzeyine kadar birçok eğitim kurumu yer almaktadır. Bu okullar; Deniz Harp Okulu, Ruhban Okulu, Elen Ticaret Okulu, Deniz Lisesi, Hüseyin Rahmi Gürpınar Lisesi, Sanatoryum bünyesinde Hemşire Okulu, Heybeliada Rum ve Türk ilkokulları olarak sayılabiliriler. Bu okullardan bazıları tarih içinde kapatılmış veya taşınmıştır.

Ruhban Mektebi

Heybeliada'da 9.yy.'da kurulmuş olan ve halk arasında Papaz Okulu diye adlandırılan Ruhban Mektebi, ilk önceleri küçük okullar ve manastırdan oluşmaktaydı. 1844 yılında Fener Patriği IV. Yermanos'un girişimleri sonucu ahşap okul binası ve kâgir kütüphane yapılarak eğitime başlamışlardır (Anonim, 1994).

1894 yılında meydana gelen deprem sonucunda çok hasar gören binalar Rum vatandaşların yardımıyla mimar Mavrokordato ile yardımcısı Periklis Fotiadis tarafından Yunan alfabesinin '' pi (Π)'' harfi şekline benzetilmiş olan plan şekliyle inşa edilmiştir. Bunun yanı sıra Periklis Fotiadis aynı dönemlerde Agia Kiriaki Kilisesi'ni, Zografyon Ortaokulu'nu ve Balıklı Rum Hastanesini inşa etmiştir (Şekil A.3.31) (Çilenis, 2010).

Eğitim alanında İstanbul ve diğer yerlerde 11 adet okul binası inşa eden Fotiadis'in, bu eserler arasında en dikkat çekici yapılarından birisi olan ve neobizanten bir mimari üslubu andıran Heybeliada Ortodoks Ruhban Okulu'nun; bodrum kattında yemekhane ve kütüphane, giriş katında sınıflar, etüt odaları, revir ve yatakhane, ikinci katında ise büyük tören salonu, müdür odası, öğretmenler odası ve çeşitli yatakhaneler bulunmaktadır (Şekil A.3.32) (Stilyanos, 2010).

Özellikle ana giriş kapısı, görkemli mermer merdivenleri ve sütunları ile adeta antik yunan tapınaklarını hatırlatmaktadır. Binanın döşemeleri mermer ile kaplıdır ve oldukça güzel kalem işi tavanları vardır. Bizans yapılarını çağrıştıran pencere ve cephe süslemelerinde tuğla malzeme ise binada bol miktarda kullanılmıştır (Şekil A.3.33) (Daniilidis, 2004).

1960 yılında bağışlar ile restore edilen manastırın kütüphanesi 120 binin üstünde kitabın bulunduğu zengin bir arşive sahiptir. 1971 yılında Türkiye'deki Özel Yüksek okulların devletleştirildiği ya da kapanmak zorunda kalması üzerine, Türkiye'de bir başka örneği bulunmayan Heybeliada Ruhban Okulu kapatılmıştır. Kütüphane ise hala işlevini sürdürmektedir (Şekil A.3.34) (Tuğlacı, 1992).

Heybeliada Rum ilkokulu

Adanın sahile yakın kısmında, Rum cemaatinin önemli tarihi mirası olan yapı 19.yy.'ın ortalarında mimar Iliasco Kalfas tarafından tasarlanıp, inşa edilmiştir ve günümüzde restore edilmektedir (Şekil A.3.35). Proje, iki sivil toplum kuruluşunun; Türkiye'den Heybeliada İlm-i Musiki Derneği ve Yunanistan'dan 'Bosphorus Cultural Alliance'ın işbirliği çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Restorasyon sonrasında ise Rum ilkokul binası tamir edilerek, Anadolu ve Akdeniz coğrafyasının geleneksel ve çağdaş müzikleri alanında eğitim ve araştırmalar yapmak amacıyla kurulacak bir uluslararası kültür merkezi olarak düzenlenecektir. Heybeliada Uluslararası Müzik Araştırma Merkezi'ne ev sahipliği yapması düşünülen binanın restorasyon projeleri 2010 yılında onaylanmıştır (Şekil A.3.36). 1847 tarihli binanın bir bölümüne zarar vermiş olması muhtemel olan 1894 depreminin ardından, o dönem adadan herhangi bir atık çıkarmak yasak olduğu için moloz ve enkaz binanın bodrumuna atılmış. Restorasyon sırasında ise 250 metreküpün üzerinde moloz yığını bodrumdan çıkarılmış, esas yapı ortaya çıkarılmış,

çok sağlam bir durumda olduğu, herhangi bir sızıntıya maruz kalmadığı anlaşılmıştır. Heybeliada'da yer alan Aya Nikola Kilisesi'ne bağlı olan Rum Ortodoks Vakfı'na ait bir ilkokul olarak faaliyet göstermekteyken 1972 yılında öğrencisizlikten dolayı kapanan okul uzun yıllar işlevsiz kalmış olmasına rağmen, restorasyon uygulamalarının tamamlanmasından sonra tekrar Ada'ya kültürel yönden katkı yapmayı sürderecektir (HalkiCentre, 2010).

Deniz harp okulu ve lisesi

Heybeliada'da sahilde yer alan ve Patrik Skarlatos Karacas'a ait olan köşk, 1773 yılında onarılarak Mekteb-i Bahriye adıyla eğitime başlamıştır. 1800 yılında Padişah III.Selim tarafından Levend Kışlası'na dönüştürülmüştür (Şekil A.3.37). Daha sonrasında ise okulun yetersiz kalması üzerine padişahın emriyle Hassa Mimarı Kirkor Balyan tarafından çizilen yeni binaların yapımı tamamlanarak okula eklenmişlerdir (Şekil A.3.38).

Bahriye okulu açıldıktan sonra her dönem sürekli olarak gelişmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda 1914 yılında Heybeliada'da Bahriye okulu sayısı 4'e yükselmiştir. 1928 yılında Heybeliada Bahriye Mektebi adı Deniz Lisesi şeklinde değiştirilmiştir (Gülen, 1994).

II.Dünya Savaşı'nın etkisiyle 1942 yılında okul bir süreliğine Mersin'e taşınmıştır. Savaşın sonlanması ile birlikte 1946 yılında okul tekrar Heybeliada'ya dönmüştür. 1985'de ise Deniz Harp Okulu adadan ayrılarak Tuzla'ya taşınmıştır. Deniz Lisesi ise adadan ayrılmamış ve günümüzde halen eğitime burada devam etmektedir (Şekil A.3.39).

Elen ticaret okulu

Heybeliada'da bugün Deniz Lisesinin ve Panayia Manastırının bulunduğu alanda 1831 yılında Rum tüccarların ve Fener Patriği V.Konstantinos'un girişimiyle kurulmuştur. Okul, ekonomik sıkıntıya düşmesi ve ihtiyaçlarını karşılayamaması üzerine 1846 yılında kapanmak zorunda kalmıştır. Okul 1849 yılında ise tekrar eğitime başlamıştır. 1875 yılında ise okul binasının bir kısmı yeniden inşa edilmiştir. 1894 depreminde hasar gören okul bu tarihlerde esaslı bir onarım görüp tekrar eğitime açılmıştır (Şekil A.3.40).

1916 tarihinde ise okula Bahriye Nezaretince el konulmuştur. Bundan sonra okulun binası Deniz Lisesi'ne dönüştürülmüş ve içerisinde bulunan eşyaları ise Ruhban Mektebi'ne taşınmıştır (Şekil A.3.41). 1919 yılında tekrar Rum cemaatine iade edilen okul binsı, çeştli bölgelerden gelen öksüzler için yetimhane olarak kullanılmaya başlanmıştır. 1929 yılında devlet tarafından tekrar el konulan okul 1942 yılına kadar ise bakımsız bir halde kalmıştır. Bu tarihten sonra Deniz Kuvvetleri tarafından kamulaştırılan bina Deniz Lisesi olarak kullanılmıştır (Tuğlacı, 1992).

Deniz Harp Okulu'nun adadan taşınmasıyla birlikte ise buraya Deniz Lisesi'ne ait Hazırlık sınıfı ve Dil Okulu taşınmıştır. Okul dört katlı ve 'L' planlıdır. Arka avlusunda Panayia ve Aya Yani Prodromos kiliseleri yer alaktadır (Şekil A.3.42).

3.3. Sivil Mimarlık Eserleri

Heybeliada yer alan sivil mimarlık eserlerini evler, köşkler ve sahilde yer alan yalılar şeklinde sayabiliriz. Bu yapılarla ada, adeta bir açık hava müzesini andırmaktadır. Günümüz de adanın tarihi çevresine bir kısım müdahaleler yapılmış olsada korunan dokusuyla oldukça önemli bir miras olarak yer almaktadır.

Batı eğilimli üslupların sıkça görüldüğü adada yer alan sivil mimarlık eserlerinde genel olarak Neo-Barok, Neo-Gotik, Neo-Grek, Neo-Klasik, Ampir ve Seçmeci-Eklektik gibi üslupların hakim olduğu dikkat çekmektedir. Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde tüm İstanbul'da olduğu gibi Adalar'da da Rum ve Ermeni kökenli mimarların yapmış olduğu yapılar yer almaktadır.

Bu yapılardan ahşap olanlarında Romanya kerestesi, kagir olanlarda ise Büyükada ve Sedef Adası'ndan yer alan taş ocaklarından çıkarılan taş ile harman tuğlaları kullanılmıştır. Süslü yapılan balkon ve bahçe korkulukları ise dökme demir malzeme kullanılarak oluşturulmuşlardır.

Bitişik düzenli olarak inşa edilen yapıların cepheleri genel olarak daha dar olmaktadır ve süslemeleri ise daha sade olarak yer almaktadır. Ayrık düzenli olarak yapılan binaların çoğunluğu ise batılı eğilimlerden olan seçmeci üslupla inşa edilmişlerdir.

Heybeliada'da günümüzde yer alan yapıların bir çoğu 19.yy. sonu ile 20.yy. başında inşa edilmişlerdir. Bu yapılardan bir kısmı bugün harap edilmiş, yıkılmış ve özgünlüğünü kaybetmiş olsalarda adada yer alan genel yapı krakteristiği itibariyle önemli bir tarihi doku yer almaktadır. Bu dokuyu oluşturan çeşitli örneklerin yer aldığı önemli yapılara ise aşşağıda yer verilmiştir.

8 Ada 10 Parsel / Envanter No: 90 / Hacopulo Köşkü

Heybeliada Lozan Zaferi Caddesi 7 numarada büyük bir bahçe içinde yer alan kâgir yapı kısmi bir bodrum üzerine çatı katı ile birlikte üç kattan meydana gelmektedir. Köşkün tasarımında geleneksel orta sofalı plan şeması uygulanmış; zemin katta, üst katta ve çatı katında bulunan odalar dikdörtgen planlı sofaların etrafında sıralanmıştır.

Yapım tarihi 1881 olan, 20 odalı ve zengin iç dekorasyona sahip yapıya cadde üzerindeki doğu cephesinden giriş sağlanmaktadır. Bu cephede yer alan, geriye çekilmiş ana girişin önünde teras bulunmakta ve bahçe girişini izleyen merdivenin ulaştığı bu terasın üzerindeki çıkma, mermerden yontulmuş yivli sütunlara oturmaktadır (Şekil A.3.43).

Köşkün cephe tasarımında ve mimari ayrıntılarında, antik yunan kökenli, ampir ve neo-rönesans üsluplarına bağlanan özellikler gözlenmektedir. Köşkün cephelerinde sıralanan dikdörtgen açıklıklı ve ahşap panjurlu pencerelerden üst kata ait olanlar üçgen alınlıklarla taçlandırılmış, yapının köşelerine yivli ve korint başlıklı pilastelar konmuş, aynı tür pilasteların kuşattığı çıkmanın geniş penceresinin üzerine, dal kıvrımlarından oluşan dikdörtgen bir bezeme panosu yerleştirilmiştir (Gel, 2006). Günümüzde konut işlevini sürdürmekte olan yapı özgün şekliyle korunmaktadır.

50 Ada 13 Parsel / Envanter No: 551 / Murunakis Evi

Heybeliada Lozan Zaferi Caddesi 57 numarada yer alan yapının günümüzde boş olan zemin katı ticarete ayrılmıştır. Yapı iki normal ve bir çatı katına sahiptir.Yapıya giriş, zemin katın batı tarafında yer alan atnalı kemerli ana kapıdan sağlanmaktadır (Şekil A.3.44).

Çatı katı ile beraber dört kattan oluşan yapı, ahşaptır. Ahşap karkaslı duvarların dış yüzeyleri kaplama tahtaları, iç yüzeyleri bağdadi sıva ile oluşturulmuştur.

Giriş kapısının sağında, küçük bir dükkân olarak düzenlenmiş birime girişi sağlayan başka bir kapı yer almaktadır. ön cephenin doğu tarafı, 1. ve 2. kat boyunca bir çıkma teşkil eder ve her katta birer dikdörtgen pencereye sahiptir. Yapının yan cephesinde, 1. ve 2. kat boyunca ortada bir çıkma meydana getirilmiştir. Çıkmanın ön yüzünde her katta birer geniş dikdörtgen pencere, yan yüzlerinde birer dar dikdörtgen pencere yer alır.

Çıkmanın iki yanında, her katta birer geniş dikdörtgen pencere yer alır. Yapı geniş saçaklı bir çatı ile örtülüdür. Yan cepheden algılanan çatı katı, yüzeyde iki dikdörtgen pencereye sahiptir ve iki eğimli çatı ile örtülüdür. Yapı kemer unsurları ile oryantalist etkilere sahiptir ve oldukça iyi durumdadır, özgün malzeme ve plan özellikleri korunarak günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

51 Ada 10 Parsel / Envanter No: 568 / Nikolaidis (Horozoğlu) Köşkü

Heybeliada Lozan Zaferi Caddesi 1 numarada yer alan yapı, kâgir kısmi bir bodrum üzerine oturan 3 ahşap kattan meydana gelmiştir. Yapıya giriş Lozan Zaferi Caddesi yönündeN, orta kısımda yer alan 13 basamak ile ulaşılan teras kısmından sağlanır. Dikdörtgen planlı bu terasın üzerinde aynı boyutlarda iki balkon yer alır. Her katta, ortada bir kapı, yanlarda iki pencere terasa ve balkonlara açılır (Şekil A.3.45). Giriş kapısının her iki yanında da iki dar dikdörtgen pencere yer alır.

Cephelerde yer alan teras ve balkon korkulukları, birbirinin eşi olan, dekupaj tekniğiyle üretilmiş bezemelere sahiptir (Başar, 1987). Terasta ve balkonlarda yer alan dörder adet ince ahşap dikme, cephede çıkıntı yapan bölümleri ve 2.kat balkonunu örten saçağı taşır. Furuşlarla desteklenen geniş çatı saçağı tüm yüzeylerde festonlarla bezenmiştir. Yapı yakın tarihte onarım görmüştür ve oldukça iyi durumdadır, özgün şekliyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

51 Ada 5 Parsel / Envanter No: 563 / Apostolidi Köşkü

Heybeliada Lozan Zaferi Caddesi 13 numarada yer alan yapı kısmi bir bodrum üzerine oturan iki ahşap katdan oluşmaktadır. Ahşap karkaslı duvarların dış yüzeyleri kaplama tahtaları, iç yüzeyleri bağdadi sıva ile oluşturulmuştur.

Eğimli bir arazide konumlanan yapının, önden algılanan bodrum katı, arkada yok olduğundan, yapının yan cephesinin yarısından yükselen bir kata daha ihtiyaç duyulmuş, böylelikle öndeki kat düzeni, arka cephede de sağlanmıştır (Şekil A.3.46).

Zemin kata giriş, yandan 10 basamak ile ulaşılan teras kısmından sağlanır. Burada, ortada kapı, yanlarda ikişer dikdörtgen pencere bulunur. Kapının üzerinde bulunan oval pencerenin, döküm şebekesinin tam ortasında, yapının yapılış tarihi olan "1862" rakamı yazılmıştır (Gel, 2006).

1.kat, zemin kata göre bir miktar dışarı taşırılmıştır. Ön cephede, eli böğründeler ile taşınan bir balkon çıkması yer almaktadır. Balkon kapısı, ona bitişik iki pencere ile dışarıya açılır. Balkon çıkmasının iki yanında ikişer dikdörtgen pencere yer alır . Buradan çıkan üç dikme ile üçgen alınlıklı, beşik çatıyı taşınmaktadır.

Günümüzde yapıda yer alan özgün yapı elemenlarının korunduğu gözlenmiştir. Fakat bir kaç yerde yer alan hasarlar mevcuttur ve bunların acil onarımları gerekmektedir. Özgün metal detaylarına sahip olan yapının özgünlüğünü yitirmeden korunması oldukça önemlidir.

93 Ada 1 Parsel / Envanter No: 1098 / Abbas Halim Paşa Selamlık Köşkü

Heybeliada Lozan Zaferi Caddesi 74 numarada yer alan ahşap köşk selamlık olarak tasarlanmıştır. 1897 yılında yapılıp 91 ada 55 parselde bulunan Abbas Hilmi Paşa'nın ailesinin ikamet ettiği haremlik köşkü ise 1945'te yıkılarak arsası satılmıştır.

Mimar Aznavur'un selamlık köşkünün cephe tasarımında, mimari ayrıntılarda ve süsleme tasarımında, Eski Mısır mimarisinden gelen ve Batı'da "Egyptian Revival" olarak adlandırılan üslubu tercih etmiş olmasında, muhakkak ki Abbas Halim Paşa'nın Mısır hanedanına mensubiyeti belirleyici olmuştur (Tanman, 1993).

Son derece hareketli bir kitleye sahip olan selamlık köşkü'nün ise zemin katı, bahçe yönünde, ahşap dikmelere oturan büyük bir çıkma teşkil etmekte, üst kat ise zemin kata göre geriye çekilmiş bulunmaktadır. Cadde üzerinden camekânlı bir terasa buradan da yapıyı derinliğine kat eden sofaya geçilmektedir (Şekil A.3.47).

Dışarıdan bakıldığında küçük olarak algılanan yapı, içine girildiğinde gerçek boyutlarını belli eder.

Oldukça büyük oranlara sahip sofanın iki yanında sıralanan irili ufaklı odalar bulunmaktadır. Meyilli bir arazide konumlanmış olan yapı kuzeyden bakıldığında iki katlıdır. Doğu tarafından ise yapının çukurda kalan bahçeden girilen kısmi bir bodruma sahip olduğu görülür. Yapının ön ve arka cephelerindeki pencere açıklıkları yuvarlak kemerli, yan yüzdekiler ise dikdörtgen olarak tasarlanmıştır.

Selamlık köşkü cepheleri ile olduğu kadar iç taksimatı ile de, geç devre ait bir ada köşkünden ziyade eski bir boğaz yalısını andırmaktadır ve Osmanlı Ampir üslubunun izlerini taşımaktadır (Gel, 2006).

Yapı oldukça iyi durumda olup, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

88 Ada 6 Parsel / Envanter No: 1057 / Mari Köşkü

Heybeliada Cebel Sokak 9 numarada yer alan; kısmi kâgir bir bodrum üzerinde yükselen ahşap yapı üç katdan oluşmaktadır.

19.YY. sonu ile 20.YY. başında yapıldığı tahmin edilen yapının merdivenler ile çıkılan teras kısmından sonra, zemin kata girişi sağlanan cephenin ortasında yer alan kapıya ulaşılır. Kapının bulunduğu kısım cepheden bir miktar içeri çekilmiştir. Ön cephenin doğusunda zemin ve 1. katta geniş dikdörtgen pencere, batı tarafında da altıgen kule yer almaktadır. Bu kulenin üzerini örten soğan kubbe oryantalist üsluptadır. Girişin üzerinde 1. katta balkon bulunmaktadır. Buraya geçişi sağlayan kapı, zemin kat giriş kapısıyla aynı şekilde cepheden biraz içeride kalan yüzeyde yer alır (Şekil A.3.48).

Çatı örtüsü, konsollarla taşınan geniş bir saçağa sahiptir ve marsilya tipi kiremitle örtülüdür. Cephenin batısında bulunan altıgen kule ise iki yüzeyi ile yapıya bağlanmaktadır. Yakın zamanda basit onarım gören yapı iyi durumda olup, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze kadar korunarak gelmiş durumdadır.

82 Ada 1 Parsel / Envanter No: 969 / Adalı Köşkü

Heybeliada Kırmızı Sokak 3 numarada yer alan yapı 1911 yılında Mehmet Talip Adalı tarafından yaptırılmıştır (Tuğlacı, 1992). Kuzey cephesinden, birkaç basamak ile ulaşılan, iki ahşap direğin sınırlandırdığı terasta, binanın zemin katına giriş bulunmaktadır.

Terası sınırlandıran ahşap dikmeler 1. katın balkon çıkmasını taşımakta, çatı katı boyunca da devam ederek iki eğimli geniş saçaklı çatıya uzanmaktadır. Böylece, zemin katın ve çatı katının kapı ve pencereleri aynı balkona açılmaktadır. Terasta ve 1. kattaki balkonda, ortada bir kapı ve yanlarda birer pencere yer alır.

Bu üç açıklık, küçük konsollarla taşınan ortak bir kısa saçağa sahiptir. Çatı katının cephesinde de, önleri ahşap parmaklıklarla donatılmış, dalgalı kemerlere sahip üçlü kapı-pencere grubu yer almaktadır. Yapının 1. katının sağ köşesinde bir çıkma daha bulunmaktadır. Bu çıkmanın cephesindeki çift pencere, ikisini kapsayan bir üçgen alınlık ile taçlandırılmıştır. Çıkma geniş saçaklı bir beşik çatı ile örtülmüş olup, yan cephelerindeki dar pencereler sayesinde 3 yönde dışa açılmaktadır.

Yapının doğu cephesindeki çıkma ise, birkaç basamak ile ulaşılan giriş ve üzerinde üçgen alınlıklı bir pencereden ibarettir. Ayrıca çıkmanın yan yüzeylerinde de, iki katta birer pencereye yer verilmiştir. Yapının çıkmalardan arta kalan yüzeylerinde de her katta birer dikdörtgen pencere yer alır (Şekil A.3.49).

Kırmızı Sokak üzerindeki ana cephede 1.kat ve çatı katına ait kapı ve pencere gruplarının arasında, bu açıkl ıklar boyunca devam eden yatık dikdörtgen biçimindeki çerçevenin içinde, 1327 tarihli, bir kufi yazı kuşağı yer alır. Ahşap levhadan dekupe edilmiş olan yazı kuşağında yer yer kırmızı boya izlerine rastlanır. İki yöne eğimli çatı altında konsollara oturan geniş bir saçak hattı ile cephe nihayetlenir (Altınay, 1978).

Oldukça güzel olarak tanımlanabilecek yapı özgün haliyle korunmuştur. Fakat bir kaç yerinde onarılması aciliyet gerektiren hasarlar mevcuttur ve yapının korunması için zaman kaybedilmeden basit müdahaleler gerekmektedir. Yapı özgün ahşap detaylarına sahiptir ve bunların korunması oldukça önemlidir.

116 Ada 1 Parsel / Envanter No: 1241 / Limnidis Evi I

Heybeliada Refah Şehitleri caddesi 40 numarada yer alan yapının ilk sahibi Karamanlı Limnidis'dir (Tuğlacı, 1992).

Refah Şehitleri Caddesi ve Ümit Sokağın kesişiminde bulunan ve kısmi bir bodrum üzerine oturan ahşap yapı, kuleli kısımda üç, diğer bölümlerde ise iki kattan meydana gelmektedir.

Oldukça hareketli cephe düzenlemesine sahip olan yapının ortasında yer alan kule, altıgen planlıdır. Yapı her katta, her yüzeyde, birer dikdörtgen pencere ile dışa açılır. Yapının üst örtüsü, konsolların taşıdığı geniş bir saçak sistemine sahiptir.

Saçağın altındaki, yüzeyde, geometrik süslemeli bir bezeme kuşağı yer alır. Kulenin üçüncü kat pencerelerinin altında, kartuşlar içinde, çiçek motifleri yer alan, ikişer kartuş bulunmaktadır. Bazı süsleme öğeleri dökülmüştür (Şekil A.3.50).

Yapı yakın zamanda onarım görmüştür ve oldukça bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

34 Ada 19 Parsel / Envanter No: 357 / Amiralis Evi

Heybeliada Lozan Zaferi Caddesi 25 numarada yer alan evin ilk sahibi Yunan uyruklu Komsa Amiralis'dir. Alçak bir set üzerine oturan yapı iki katlıdır. Yapının sol tarafından yükselen merdivenler ile ana girişin bulunduğu terasa ulaşılır.

Zemin katın solunda bulunan geniş açıklık ana kapı olarak düzenlenmiştir. Kapının sağında geniş dikdörtgen bir pencere yer alır. 1. katı, cephe eni boyunca dört adet konsolla taşınan bir balkon çıkması teşkil eder. Bu balkona açılan, cephenin solunda ve sağındaki iki kanatlı kapılar, yanlarındaki birer pencere ile birlikte tasarlanmıştır.

Zemin kattaki ve birinci kattaki açıklıklar, kare açıklıklarında renkli camları olan camekânlarla taçlandırılmıştır. Söz konusu balkondan yükselen altı adet kare kesitli ince dikme, beşik çatıdan aşağıya inen ahşap perdeye konsollar ile bağlanır. Beşik çatı, konsollarla taşınan geniş bir saçak sistemine sahiptir (Şekil A.3.51).

Balkondan yükselen dikmelerin ahşap perdeye bağlandığı köşelerde kaş kemerler yer alır. Cephedeki mimari öğelerde oryantalist etkilerinin yanı sıra, Orta Avrupa şale mimarisinden gelen etkiler gözlenir (Gel, 2006).

Yapı iyi durumda olup, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır. Fakat bir kaç yerinde onarılması gereken basit hasarları mevcuttur.

116 Ada 8 Parsel / Envanter No: 1250 / Anagnosti Evi

Heybeliada Refah Şehitleri Caddesi 58 numarada yer alan evin ilk sahibi Petro Anognosti'dir (Tuğlacı, 1992).

Kısmi bir bodrum üzerine oturan ahşap ev iki katlıdır. Sağ taraftan yükselen altı basamaklı merdiven ile ulaşılan teras kısmından zemin kattaki ana kapıya ulaşılır. Kapının solunda iki adet dikdörtgen pencere yer alır. 1. kat cephesi ortada furuşlar ile taşınan bir çıkma meydana getirilmiştir. Bu çıkmanın sağ tarafında, çıkmaya bitişik, yine furuşlarla taşınan ve bir kapıyla dışarı açılan bir balkon yer alır. Çıkma önde bir dikdörtgen, yanlarda birer dar dikdörtgen pencere ile üç yöne açılır. Yapı konsollar ile taşınan saçaklı bir çatı ile örtülüdür (Şekil A.3.52).

Yapı oldukça iyi durumda olup, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

93 Ada 3 Parsel / Envanter No: 1100 / Değirmencioğlu Evi

Heybeliada Refah Şehitleri Caddesi 78 numarada yer alan ev ilk olarak Avraham Değirmencioğlu adına kayıtlıdır (Tuğlacı, 1992).

Ahşap ev iki katlıdır. Ahşap karkaslı duvarların dış yüzeyleri kaplama tahtaları kaplıdır. Zemin kata giriş, cephenin sağ tarafında yer alan yanındaki iki pencere bulunan kapıdan sağlanmaktadır. Bu kapı ve pencereler cepheden içeri çekilmiş durumdadır. Dışta kalan kısımda üç dikdörtgen pencere yer alır. 1. kattın solunda iki dar pencere genişliğinde beşik çatı ile örtülü bir çıkma bulunmaktadır. Çıkmanın ön yüzünde iki, yan yüzlerinde birer basık yuvarlak kemerli, uzun pencereler bulunur. Çıkmanın sağında ise dört adet pencere yer alır. Konsollar ile taşınan çatı saçağının altında, cepheyi kat eden damlalık frizi yer alır. Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır (Şekil A.3.53).

116 Ada 2 Parsel / Envanter No: 1242 / Demirci Evi

Heybeliada Refah Şehitleri Caddesi 42 numarada yer alan ev ilk olarak Beyza Demirci adına kayıtlıdır (Tuğlacı, 1992).

Kısmi bir bodrum üzerine oturan 3 katlı ahşap yapının sola doğru kaydırılmış girişine birkaç basamakla çıkılan terastan ulaşılır. Buradaki kapının iki yanında yuvarlak kemerli dar pencereler bulunmaktadır. Bunların sağ yanındaki iki dikdörtgen pencere ile zemin kat cephesi belirlenir. 1. ve 2. kat düzenli yerleştirilmiş 4 adet dikdörtgen açıklığa sahiptir. 2. katta bunların ortadaki iki tanesi kapı olarak ele alınmıştır.

2. katı ortada konsollarla taşınan balkon çıkması teşkil eder. Bu balkondan yükselen 3 ahşap dikme, yukarıdaki saçağa çifte konsollar ile bağlanır (Şekil A.3.54).

Zemin katta, kapının iki yanındaki yuvarlak kemerli pencerelerin parmaklıkları üstte helezoni kıvrımlar oluşturur (Gel, 2006).

Yapı günümüzde iyi durumdadır ve özgün haliyle korunmuştur.

34 Ada 18 Parsel / Envanter No: 356 / Etnopulos Evi

Heybeliada Refah Şehitleri Caddesi 27 numarada yer alan evin ilk sahibi Todari Etnopulos'dur (Tuğlacı, 1992).

İki katlı ahşap ev bir teras ile yükseltilmiştir. Cephenin solundan çıkan beş basamak ile ulaşılan terastan zemin kat cephesinin ortasında bulunan girişe ulaşılır. Cephe iki katta da beşer açıklığa sahiptir. Ortadaki açıklıklar zemin katta giriş, 1. katta ise balkon kapısı olarak düzenlenmiştir. Diğer açıklıklar ise penceredirler.

Balkon iki yanda ahşap, ortada iki metal konsola oturmaktadır. Yapı dar saçaklı bir çatı ile örtülüdür (Şekil A.3.55).

Cephedeki bütün kapı ve pencerelerin pervazları, dekupaj tekniği ile üretilmiş, birbirlerini tekrarlayan bezeme öğelerini barındırırlar. Okucu şeklinde sonlanan, yan ve üst pervazlar köşelerde çakışırlar ve bunların çevresinde çeşitli süslemeler yer alır. Pervazlardaki süslemede Art nouveau'nun etkileri gözlenir (Gel, 2006).

94 Ada 1 Parsel / Envanter No: 1112 / Fundopulos Evi

Heybeliada Refah Şehitleri Caddesi 84 numarada yer alan evin ilk sahibi Fundopulos'dur (Tuğlacı, 1992).

Eğimli bir arazide konumlanan ahşap yapı kâgir bir bodrum üzerine oturur. Ev ön cephede tek katlıdır. Refah Caddesine bakan cephenin sağında bulunan ana kapıya altı basamaklı merdiven ile ulaşılır. Kapının sol tarafında, önde iki, sağ yüzeyinde bir dikdörtgen pencereye sahip çıkma yeralır. Ana kapı, iki dikme ile taşınan bir saçak ile gölgelenmiştir. Yan cephe ortada bir kapı ve solunda iki dikdörtgen pencere şeklinde tasarlanmıştır. Kapının iki yanına yaslanan iki konsol ile üst katın çıkması taşınır. Bu çıkma önde iki, yanlarında birer dikdörtgen pencereye sahiptir. Çıkmanın sağ tarafında iki dikdörtgen pencere yer alır.

Yapı saçaklı bir çatı ile örtülüdür, saçakların altı, dişli bir süsleme ile donatılmıştır. Kapının, dikmeleri arasında kalan dilimli kemerlerin üzeri, dikey ahşap çubuklarla oluşan ahşap bir perdeye sahiptir.

Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır (Şekil A.3.56).

13 Ada 12 Parsel / Envanter No: 144 / Haşmet Bey Sokak No:4

Heybeliada Haşmet Bey sokak 4 numarada yer alan evin girişi, zemin katın ortasındandır. Cepheden içeri çekilmiş bu bölümde kapı iki yanındaki birer pencere ile beraber yer alır. Zemin kat cephesinin iki yanında birer geniş dikdörtgen pencere yer alır. 1.katta, tam ortada cepheden içeri çekilmiş bölüm, balkon olarak düzenlenmiştir ve buraya bir kapı ve iki yanında farklı boyutlarda birer dikdörtgen pencere açılmıştır. Bu bölümün iki yanı, cephede ikişer konsolla taşınan birer çıkma teşkil eder.

Bu çıkmaların ön yüzlerinde ve yan yüzlerinde birer dikdörtgen pencere bulunur. 2. katta ortada, 1. katın balkonu genişliğinde, ön yüzünde bir kare, yan yüzlerinde birer dikdörtgen pencere bulunan bir çıkma yer alır. 1. Kattaki çıkmaların üzeri 2. katta balkon olarak düzenlenmiştir. Bu balkonlar çıkmanın iki yanında yer alır ve birer kapı ile buraya giriş sağlanır. Üst kat çıkması, 1. kat çıkmalarının köşelerine oturmaktadır. 1. ve 2. katın cephesinde, en sağda ve solda birer dar dikdörtgen pencere yer almaktadır. Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır (Şekil A.3.57).

13 Ada 18 Parsel / Envanter No: 133 / Haşmet Bey Sokak No:10

Heybeliada Haşmet Bey sokak 10 numarada yer alan ahşap yapı üç katlıdır. Ahşap karkaslı duvarların dış yüzeyleri kaplama tahtaları ile kaplanmıştır. Zemin kata giriş, cephenin sağında bulunan ve cepheden bir miktar içeri alınmış kapıdan sağlanır. Solunda dikdörtgen bir pencere yer alır. Kapının dikey ekseninde iki katta da birer pencere yer alır. Yapının iki cephesi de konsollar üzerinde birer çıkma şeklinde dışarı taşırılmıştır. Çıkmaların ön ve yan yüzlerinde birer dikdörtgen pencere yer alır. Katlar birbirinden silmeler ile ayrılır. Zemin katı 1. kattan ayıran silme geniş ele alınmıştır. Yapı geniş saçaklı kırma çatı ile örtülüdür (Şekil A.3.58).

Pencere pervazlarının çakışan kısımları daire şeklinde bir bezemeye sahiptirler. Zemin kat pencereleri ise üstte basık bir kemerle taçlandırılmıştır. Cephelerin köşeleri pilasterler ile sınırlandırılmıştırlar (Başar, 1987).

33 Ada 1 Parsel / Envanter No: 336 / Hintli Asaf Bey Köşkü

Heybeliada Demirtaş sokak 17 numarada ilk sahibi bilinmeyen köşk satış yoluyla İsmail Hakkı Bey'e geçmiştir (Tuğlacı, 1992).

Kâgir bir bodrum üzerine oturan ahşap yapı, kulesi ile birlikte üç katlıdır. Ön cephede, basamaklar ile ulaşılan teras kısmından zemin kata giriş sağlanmaktadır. Girişin bulunduğu bölüm, cephede öne alınmıştır ve burası yukarıda kule olarak tasarlanmıştır. Cephede, 1. kat boyunca dar bir balkon yer alır. 1. katın sağında ileri alınan üçgen alınlıklı bölüm, ortada bir kapı ve iki yanında birer pencere ile aydınlanır.

Söz konusu bölümün solunda bir pencere bir de kapı pencere grubu görülür. Sekizgen planlı kulenin her cephesinde birer dikdörtgen pencere bulunur. Yapının eski bir çiziminde kulenin üzerinin sekizgen ve yüksek bir kubbe ile örtülü olduğu görülmektedir. Kule günümüzde basık bir çatıya sahiptir (Şekil A.3.59).

Saçak altında dişli bir bezeme frizi bulunur. Bu süsleme kulenin saçaklarının altında da yer alır. Balkon korkulukları gösterişsizdir. Giriş terasına çıkan merdivenlerin döküm korkulukları, bitkisel kıvrımlı bir süslemeye sahiptir (Gel, 2006). Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

116 Ada 5 Parsel / Envanter No: 1247 / Hrisanti Evi

Heybeliada Refah Şehitleri caddesi 52 numarada yer alan yapının ilk sahibi Papa Mihal kızı Hrisanti'dir (Tuğlacı, 1992).

Kâgir bir bodrum üzerine oturan ahşap yapı, çatı katı ile beraber üç kattan oluşmaktadır. Zemin katta bulunan girişe merdivenle çıkılan teras kısmından ulaşılmaktadır. Cephenin sağında bulunan kapının yanında geniş dikdörtgen pencere yer alır. Teras kısmından yükselen beş dikmeyle 1. katın çıkması taşınır. 1. katın çıkması giriş cephesinde geniş bir dikdörtgen pencereye, yan yüzlerde ise daha dar dikdörtgen pencerelere sahiptir. Yapı beşik çatı ile örtülüdür (Şekil A.3.60).

Çıkmayı taşıyan dikmelerin arası dikey çubuklarla oluşturulmuş ahşap perde ile belirli bir seviyeye kadar örtülmüştür. Fazla süslemesi olmayan yapı, cephe düzenlemesi ile oldukça hareketlidir. Çatı örtüsü ile Kuzey Avrupa mimarisini çağrıştıran bir görünümdedir (Başar, 1987).

50 Ada 10 Parsel / Envanter No: 555 / Hüseyin Rahmi Bey Sokak No:4-6

Heybeliada Hüseyin Rahmi Bey sokak 4 ve 6 numarada yer alan ahşap yapı kısmi bir bodrum üzerine iki kat şeklindedir. Zemin kat cephesinin tam ortasında iki yandan zemin kata girişi sağlayan iki kapıbulunmaktadır ve kapılar cepheden içeri çekilmiştir. Cephede bu kapıların iki yanında, ikişer dikdörtgen pencere yer alır. 1. kat cephesinin ortasındaki çıkmadanın sağında ve solunda ise üçer pencere vardır. Beşik çatı ile örtülü çıkma, zemin kattaki koridorun üzerinde, iki konsol ile taşınmaktadır (Şekil A.3.61).

Yapı özgün plan ve cephe düzeni ile günümüze ulaşmış olmasına rağmen son yıllarda ki bakımsızlıkdan dolayı çeşitli bölgelerden müdahalelere ihtiyaç duymaktadır.

63Ada 5 Parsel / Envanter No: 768 / İlyasko Yalısı

Heybeliada Ayyıldız caddesi 85 numarada yer alan yapının ilk sahibi Pişmişoğlu Kirkor Ağa'dan satış yolu ile Yunan uyruklu Konstantin İlyasko'ya (1870) geçmiştir (Tuğlacı, 1992).

Adanın sahil kesiminde yer alan ahşap yapı, kâgir bir bodrum üzerinde yükselen iki kattan oluşmaktadır. Bodrum yuvarlak pencerelere sahiptir. Zemin kat ise dikdörtgen pencereler ile dışa açılır.

Zemin kat pencerelerinin hizasında başlayarak yukarı kademeli olarak uzanan, her bir kademenin "s" kıvrımları ile bezendiği konsollar ile 1. kattın çıkmaları taşınır. Cephenin iki çıkması haremlik ve selamlık bölümlerine aittir. Çıkmaların üzerileri üçgen alınlıklı çatı ile örtülüdür (Şekil A.3.62).

Oldukça sade görünümlü cephe, bu dönem mimarisinde sık kullanılan, konsollardaki "s" kıvrımlarıyla dikkat çekicidir. Haremlik ve selamlık şeklinde inşa edilen yapı, Heybeliada'nın en eski konutudur (Tanman, 1994).

Görkemli yapı özgünlüğünü koruyarak günümüze ulaşmış bulunmaktadır. Bir süredir bakımsız kalan yapı, döneminin yapım tekniklerini yansıtan nitelikli bir konuttur. Gerekli basit onarımlarla uzun yıllar korunabilecek sağlamlıkta bir yapıdır.

69 Ada 23-25 Parsel / Envanter No: 859 / İnal Evleri

Heybeliada Refah Şehitleri caddesi 27 A ve 27 B numaralarda yer alan ikiz ahşap yapılar üçer katlıdırlar. Girişler, yanlarda bulunan merdivenlerle ulaşılan teras kısımlarındandır. Kapıların yanında geniş pencere açıklıkları yer alır. Giriş bir yapıda en solda, diğerinde en sağda yer almaktadırlar. 1. katlarda, konsollar ile taşınan birer çıkma yer alır. Çıkma, ön cephede bir dikdörtgen pencere ve hemen yanda ise birer dar dikdörtgen pencere ile yer almaktadır. 1. kat çıkmalarının üzeri, 2. katlarda balkon açıklıkları olarak yer almaktadır. Bunların iki yanında ise, 1. katlardaki uygulama tekrarlanmıştır. 2. katlardan yukarı uzanan, dörder ahşap dikme ile beşik çatılar taşınmaktadır (Şekil A.3.63).

Bu ikiz evlerin her penceresini çevreleyen ve kat ayırımlarında uygulanan pilasterler, pencere köşelerinde ve kat aralarında birbirine dört yapraklı yonca şekli oluşturacak şekilde bağlanır. 1. kat çıkmalarının yanlarındaki balkonların korkulukları ve üçüncü kat balkon korkulukları, dekupe edilerek oluşturulmuş bezeme unsurlarını sergilemektedirler. Buralarda gotik yapılarda sıklıkla kullanılan "dört yapraklı yonca" motifi uygulanmıştır. Pilasterlerin birbirine bağlandığı noktada da oluşturulan bu motif ile de yapı neogotik etkiler taşımaktadır (Başar, 1987).

Günümüze özgün plan ve cephe düzenlemeleriyle ulaşan yapıların basit onarımlara ihtiyacı vardır.

87 Ada 15-16 Parsel / Envanter No: 1050-1051 / Karamanyan Evi

Heybeliada Hacı Sami Bey sokak 2 numarada yer alan yapının ilk sahibi Pişmişoğlu Kirkor Ağa'dan satış yolu ile Yunan uyruklu Konstantin İlyasko'ya (1870) geçmiştir (Tuğlacı, 1992).

Refah Şehitleri Caddesi ve Hacı Sami Bey Sokağın kesişiminde yer alan ahşap yapı, kısmi kâgir bir bodrum üzerinde, çatı katı ile beraber üç kattan meydana gelir.

Refah Şehitleri Caddesi cephesinde girinti yapan bölümde, yapıya ait iki kapıdan zemin kata giriş sağlanır.

Terastan yükselen üç adet kâgir dikme ile yapının 1. kat çıkması taşınmaktadır. 2. kat çıkması çat ı katında da balkon çıması olarak devam ederek beşik çatı ile örtülüdür. 1. kat çıkmasının iki yanında ve zemin katta da aynı hizada iki adet dikdörtgen pencere bulunur.

2. Katta caddeye bakacak şekilde diyagonal çizgilerde üç bölümden oluşan çıkmalardan ortada olanı volütlü kıvrımlara sahip konsollarla taşınır. Dikmeler birbirine yuvarlak kemerler ile bağlanmıştır. Burada oluşan alınlık tablası, diğer cephede olduğu gibi üçgen alanlara bölünüp, çeşitli dekoratif süslemelerle donatılmıştır. 1.kat çıkma altı, çıtalar ile oluşturulmuş, dört kollu yıldızlar bulunmaktadır (Gel, 2006).

Yapının ortadan ikiye bölünmüş ve iki ayrı ev olarak tasarlanmıştır. Yapının yarısının boyanarak elden geçtiği ve orijinal süslemelerinden bir kısmını kaybettiği görülmektedir ancak diğer kısım biraz daha harap durumda olmasına rağmen yinede günümüze özgün olarak ulaşmıştır (Şekil A.3.64).

73 Ada 6 Parsel / Envanter No: 899 / Kastasiadis Evi

Heybeliada Refah Şehitleri caddesi 53 numarada yer alan yapının ilk sahibi Koço Kastasiadis'dir (Tuğlacı, 1992).

Kâgir bir bodrum üzerinde yükselen ahşap ev çatı katıyla beraber dört katlıdır. Cephenin sağından yükselen merdivenler ile ulaşılan teras kısmında zemin kata girişi sağlayan kapıya ulaşılır. Ön cephede, zemin katın sağında, kapı yer alır. Bu bölümün, ön tarafı terastan yükselen dört ince dikme ile taşınan çatı ile kapatılmıştır. Cephenin solu daha öne çıkmış durumdadır. Bu kısımda zemin katta, önde bir dikdörtgen, yan yüzde iki katta da dar dikdörtgen pencereler yer alır.

Ön cephede, 1. katın öne alınan kısmında, konsollar ile taşınan bir çıkma meydana getirilmiştir. Bu çıkma, ön yüzde geniş dikdörtgen, yan yüzlerinde ise birer dar dikdörtgen pencere ile üç yönde dışa açılır. Çıkma üçgen alınlıklı, geniş saçaklı beşik çatı ile örtülüdür (Şekil A.3.65).

Günümüze özgün plan ve cephe düzenlemeleriyle ulaşan yapının yer yer basit onarımlara ihtiyacı vardır.

116 Ada 25 Parsel / Envanter No: 1243 / Kostaki Paşa Evi

Heybeliada Refah Şehitleri caddesi 44 numarada yer alan yapının ilk sahibi Kostaki Antopulos Pasa'dir (Tuğlacı, 1992).

Kısmi bir bodrum üzerine oturan ahşap yapı iki kattan oluşmaktadır. Cephede basamaklarla terasa ulaşılmaktadır. Cephenin ortasında ise giriş kapısı bulunmaktadır. Kapının iki yanında üçer dikdörtgen pencere küçük üçgen alınlık ile yer almaktadır. 1. kat, dokuz dikdörtgen pencere ile dışarı açılır. Ortada metal konsollar ile taşınan bir çıkma bulunmaktadır. Bu çıkmanın yan cephelerine de birer dikdörtgen pencere yer alır. Çıkmanın iki yanındaki ikişer dikdörtgen pencere ile cephe tamamlanmaktadır ve burası beşik çatı ile örtülüdür. Çıkmanın tam ortasındaki pencereninde üstünde üçgen alınlık yer almaktadır. Diğer pencereler düz bir alınlığa sahiptir (Şekil A.3.66).

Saçak altında yatay bir hat üzerinde eşit aralıklarla yerleştirilmiş daireler ve dairelerin ekseninde yer alan dikey çizgilerden oluşan süsleme kuşağı art-nouveau üslubundadır. Çıkmayı destekleyen metal konsollar spiral hatlardadır. Oldukça sade olan yapı üçgen alınlıklarıyla neo-klasik etkiler taşır (Başar, 1987).

Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

70 Ada 5 Parsel / Envanter No: 870 / Koyuncu Evi

Heybeliada Refah Şehitleri caddesi 37 numarada kısmi bir bodrum üzerine oturan ahşap ev üç katlıdır. Cephede sağda bulunan merdivenler ile çıkılan teras kısmından, zemin kata girişi sağlayan kapıya ulaşılır. Kapı cephenin sağında yeralır ve iki yanında dar dikdörtgen pencereler ile bulunur.

Giriş kısmının solunda dikdörtgen pencere yer alır. 1. katın sağında, ön cephesinde üçlü pencere grubuna sahip bir çıkma yer alır ve çıkmanın sol tarafında dikdörtgen pencere vardır. 1. Kat çıkmasının üzeri 2. katta balkon açıklığı olarak düzenlenmiştir ve ortada bir kapı, yanlarında iki dikdörtgen pencere buraya açılmaktadır. Balkonun solunda diğer katlarda olduğu gibi bir dikdörtgen pencere yer alır.

Balkondan yükselen dört dikme ile çatı saçağı desteklenmektedir (Şekil A.3.67). Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

18 Ada 2-3 Parsel / Envanter No: 189-190 / Lozan Zaferi Caddesi No:8-10

Heybeliada Lozan Zaferi caddesi 8 ve 10 numarada bulunan ahşap evler, iki katlıdır. Oldukça küçük boyutlara sahip bu evler ikiz ev olarak yapılmıştırlar. Zemin kat ve 1. kat kuzey cephede üçer dikdörtgen açıklığa sahiptir. Bunlardan zemin katın ortasındaki kapı, diğerleri pencere olarak düzenlenmiştir. 1. kat cephesi ortada, konsollar ile taşınan bir çıkma teşkil eder. Bu çıkmanın yan yüzleri dar birer dikdörtgen pencereye sahiptir. Kısa saçaklı bir çatı ile örtülüdür.

Yapılardan yakın zamanda onarım görmüş ve bakımlı olanı kullanılmakta diğeri ise günümüzde boş ve bakımsız bir şekilde yer almaktadır. Her iki evde özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır (Şekil A.3.68).

88 Ada 4 Parsel / Envanter No: 1055 / Mari Evi II

Heybeliada Cebel sokak 5 numarada yer alan ve 19. Yüzyıl sonunda inşa edilen yapının ilk sahibi Mari Hanım'dır (Tuğlacı, 1992).

Kısmi bir bodrum üzerine oturan ahşap yapı, iki katlıdır ve zemin kata giriş cepheden içeri çekilmiş olan teras kısmındandır. Bu bölüm yapının sağında yer alır, kapı ve yanındaki pencere açıklığı ile dışa açılır. Teras kısmından çıkan dört ahşap dikme ile ikinci kat balkon açıklığı taşınmaktadır. Yapının sol tarafı cepheden öne çıkmıştır, burası zemin ve 1. katta, büyük dikdörtgen pencerelere sahiptir ve beşik çatı ile örtülüdür. 1. kat penceresinin üzerinde üçgen alınlıkla bulunmaktadır (Şekil A.3.69).

Girişten yükselen ahşap dikmelerin arası, yukarıda kafes oluşturacak biçimde dolgulanmıştır. 1. kat balkon korkulukları dekupaj yöntemi ile oluşturulmuş bezemelere sahiptir. Binanın öne alınan sol tarafında 1. kat penceresinin üçgen alınlığı içi minik dişler ile çevrelenmiştir, beşik çatının saçak alt yüzeyi kasetlenerek bezenmiştir (Gel, 2006). Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

104/4 Ada 3 Parsel / Envanter No: 1202 / Muradoğlu Köşkü

Heybeliada Heybeli Mektebi sokak 14 numarada yer alan yapının ilk sahibi Yordan Muradoğlu'dur (Tuğlacı, 1992).

Kâgir bodrum kat üzerine yükselen ahşap yapı, çatı katı ile beraber dört katlıdır. Köşke iki seviye boyunca kat edilen merdivenler ile ulaşılmaktadır ve bahçe mesafesi oldukça fazladır. Bahçe kapısı üzerinde bir madalyon içinde, Y ve M harflerinin belirtildiği bir monogram ve altında yapının yapılış tarihi olan 1921 rakamı bulunmaktadır. Giriş cephesinin ortası, tamamen plan ve cephe düzleminde öne çıkartılmıştır. Burası zemin katta girişin bulunduğu camekânlı teras, 1. katta ve çatı katında dörder ahşap dikmenin desteklediği balkon açıkları olarak oluşturulmuştur. Çatı katı iki yöne eğimli çatı ile örtülüdür.

Ortadaki bölümün iki yanında zemin ve 1. katta geniş dikdörtgen pencereler yer alır Zemin, 1. katın ve çatı katının ortasında bulunan ahşap dikmelerin arasında oryantalist üslupta kemerler meydana getirilmiştir. Bu bölümün, kat aralarındaki dikdörtgen yüzeyler bitkisel bir süslemeye sahiptir (Şekil A.3.70).

Görkemli yapı özgünlüğünü koruyarak günümüze ulaşmış bulunmaktadır. Döneminin yapım tekniklerini yansıtan nitelikli bir konuttur. Basit onarımlarla uzun yıllar korunabilecek sağlamlıkta bir yapıdır.

8 Ada 9 Parsel / Envanter No: 89 / Özdeş Evi

Heybeliada Lozan Zaferi caddesi 9 numarada yer alan yapı, bilinmeyen ilk Rum sahibinden satış yoluyla Ahmet oğlu Abdül Hamid Naci Özdeş'e geçmiştir (Tuğlacı, 1992).

Ahşap yapı, kâgir bodrum üzerinde oturan üç kattan meydana gelir. Bodrum ile yükseltilmiş zemin katının önünde bulunan ve üç dikme ile taşınan giriş sahanlığına, sol ve sağ yandan çıkan iki merdiven ile ulaşılır. Her katta dört açıklık yer alır. Zemin katta, soldan ikinci sırada yer alan açıklık evin girişi, diğer açıklıklar ise pencere şeklinde oluşturulmuşlardır. 1. kat çıkmasının cephesinde iki pencere, yan yüzeylerinde de daha dar birer pencere bulunur. 2. katta çıkmanın üzeri balkon şeklinde düzenlenmiştir. Balkonu örten üçgen alınlıklı saçak, üç adet kare kesitli ahşap dikmeye oturur.

1. ve 2. katlarda, çıkmaların yanlarında kalan yüzeylerde de birer pencere yer alır. Cephede yer alan bütün bu açıklıklar dikdörtgen olup, zemin katta ve 1. katta bulunanların üzerinde üçgen alınlıklarla bulunmaktadır. Cephe, kat arası silmeleriyle yatayda üçe, cephenin ekseninde kenarlarında, ayrıca çıkmanın kenarlarında yer alan pilasterlerle dörde ayrılmıştır (Şekil A.3.71).

Bazı ayrıntılarda dikkati çeken art-nouveau ve neo-gotik çizgilere rağmen cephenin tümüne neo-grek üslubun egemen olduğu rahtlıkla söylenebilir (Gel, 2006).

Yapı bakımlıdır, özgün malzeme ve plan özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

51 Ada 8-9 Parsel / Envanter No: 566-567 / Ralli Evi

Heybeliada Refah Şehtleri caddesi 3-5 numarada yer alan ahşap yapı, kısmi bir bodrum üzerinde iki kattan meydana gelmektedir. Yapı ikiz ev olarak inşa edilmiştir. Oldukça sade olan yapının, zemin katta bulunan iki kapının iki yanında yuvarlak kemerli uzun pencereler bulunur. Bunların iki yanında ise ikişer dikdörtgen pencere açıklığı yer almaktadır.

Terastan yükselen ahşap dikmeler ile ikinci katın çıkması taşınmaktadır. Bu çıkma, sokağa bakan cephede, sağ kısımda yuvarlak kemerli üç adet uzun pencere ile dışa açılır, çıkmanın sağ yan yüzeyinde de bir adet yine yuvarlak kemerli uzun pencere yer alır. Çıkmanın iki yanında da ikişer dikdörtgen pencere bulunur. Bu bölüm üçgen alınlıklı çatı ile örtülüdür (Şekil A.3.72).

Ancak bugün yapının bir yarısı orijinalliğini tamamen kaybetmiştir. Cephe tel sıva ile sıvanmıştır. Pencere oranları, şekilleri ve konumları tamamen değiştirilmiştir. Diğer yarısı ise günümüze özgün hali ile ulaşmıştır. Bu bozukluğun bir an evvel düzeltilmesi gerekmektedir.

52 Ada 10 Parsel / Envanter No: 582 / Refah Şehitleri Caddesi No:26

Heybeliada Refah Şehtleri caddesi 26 numarada yer alan ahşap yapı, kısmi bir bodrum üzerinde tek kattan meydana gelmektedir. Cephenin solundan çıkan diyagonal merdivenler ile cephenin ortasındaki giriş kapısına ulaşılır. Kapının iki yanında geniş dikdörtgen pencereler yer alır. Kapı ve pencereler arası ayrıca cephenin köşeleri pilasterler ile bölümlenmiştir.

Saçağı taşıyan dört çifte konsol bu pilasterler üzerine oturmaktadır Çatı saçağı dört adet çifte konsolla taşınmaktadır. Saçağın üzerinde yükselen kalkan duvarı çatı örtüsünü gizlemektedir (Şekil A.3.73).

Ana kapının döküm parmaklıkları, bir çiçekten çıkan eğrisel hatlara sahip süslemeler ile art-nouveau üslubunda bezenmiştir. Saçağın yapıya bağlandığı köşe boyunca damlalık frizi ile bezenmiştir. Cephe de olan yüksek alınlığın ortasında bulunan oval madalyon içerisinde, merkezden çıkan ışınsal kompozisyon yer alır (Gel, 2006).

Yapının yer yer basit onarımlara ihtiyacı bulunmaktadır. Özgün malzeme, plan ve cephe özellikleriyle günümüze ulaşmış bulunan yapının kagir bodrumu kullanılmasına rağmen üst katı kullanılmamaktadır.

87 Ada 19 Parsel / Envanter No: 1044 / Refah Şehitleri Caddesi No:67

Heybeliada Refah Şehtleri caddesi 67 numarada yer alan ahşap yapı, bir set ile sokakdan yükseltilmiştir. Yapı kısmi kâgir bir bodrumun üzerine iki kattan oluşmaktadır. Setin üzerindeki terastan yükselen merdivenler ile çıkılan ikinci terastan, cephenin sağında yer alan girişe ulaşılır.

Zemin kat ve 1. kat ön cephede altı açıklığa sahiptir. Zemin katta sağdan ikinci açıklık, üzerinde yuvarlak kemerli penceresi bulunan kapı, diğer açıklıklarda ise pencereler yer alır. 1. kat cephesinin sağında, konsollarla taşınan bir çıkma mevcuttur ve bu çıkmanın ön yüzde üç yan yüzlerde birer dikdörtgen penceresi vardır. Yapı kısa saçaklı kırma bir çatı ile örtülüdür. 1.kat pencerelerinin yan pervazları uzatılarak burada dikdörtgen yüzeyler oluşturulmuş ve içleri çıtalar ile oluşturulmuş iç içe yatık baklava dilimi şekli ile bezenmiştir (Şekil A.3.74).

Yapının bazı kısımları basit onarıma ihtiyaç duymaktadır. Özgün malzeme ve plan özelliklerini koruyabilmiş olan yapı, günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

93 Ada 7 Parsel / Envanter No: 1102 / Voridis Köşkü

Heybeliada Refah Şehitleri caddesi 82 numarada yer alan yapı ilk sahibi Rus uyruklu Nikola Voridis'in ölümünden sonra üç oğlu ve kızına geçmiştir (Tuğlacı, 1992).

Güney cephesinden iki katlı gözüken ahşap ev, kâgir bodrum üzerinde yükselmekte ve kuzey cephesinde bu bodrum kat ile birlikte üç katlı şekilde yer almaktadır.

Zemin kata giriş cephenin tam ortasındandır. Buradaki kapı yanındaki iki pencere ile bulunmaktadır. Bu kapı-pencere sistemi 1. katta da aynı hizada tekrarlanmıştır ve zemin kattan yükselen dört taşıyıcının desteklediği balkon çıkmasına açılırlar. Cephenin iki yanında, zemin ve 1.kat boyunca, birer çıkma yer alır. Bu çıkmalarda; zemin katta pencere, 1.katta ise konsol ile taşınan küçük balkonlar vardır. Üçgen alınlıklı geniş saçaklı çatı ile örtülüdürler. Yan cephenin ortasında, zemin ve 1. kat boyunca üç yüzeyli bir çıkma oluşturulmuştur ve sadece 1. katta, ön yüzünde bir dikdörtgen pencere yer alır (Şekil A.3.75).

Yapının bazı kısımları basit onarıma ihtiyaç duymaktadır. Özgün malzeme ve plan özelliklerini koruyabilmiş olan yapı, günümüze ulaşmış bulunmaktadır.

51 Ada 6 Parsel / Envanter No: 564 / Yordonaki Evi

Heybeliada Refah Şehtleri caddesi 11 numarada yer alan ahşap yapı önde tarafından yükseltilerek kısmi bir bodrum üzerine oturmuş üç kattan oluşmaktadır. Yapıya giriş, iki yandan helezonik basamaklarla ulaşılan teras kısmından sağlanır. Zemin ve 1. kat cephesi, dörder dikdörtgen açıklığa sahiptir.

Zemin kattakilerin soldan ikincisi yapının zemin katına girişin sağlayan kapı olarak düzenlenmiştir. 1. ve 2. katların orta kısmında, üç adet ahşap dikmeye oturan bir çıkma bulunur. 1. katta çıkmanın yan yüzeylerinde birer dikdörtgen pencere bulunmaktadır. 2. kat çıkması balkon şeklinde yer almaktadır. Balkonu örten üçgen alınlıklı çatı, üç adet kare kesitli ahşap dikmeye oturmaktadır. Balkon çıkmasının iki yanında birer dikdörtgen pencere bulunmaktadır (Şekil A.3.76).

Zeminde, teras kısmından yükselen dikmeler, volütlü kıvrımlar altında çiçek motifleriyle oluşturulmuş başlıklara sahiptir. Zemin ve 1. Kat kapı ve pencereleri üzerinde küçük konsolların taşıdığı pencere saçakları bulunmaktadır. Bu saçakların altlarına küçük yivler açılarak hareketli bir görünüm elde edilmiştir (Gel, 2006).

Yapı yakın zamanda kapsamlı bir onarım geçirmiştir. Özgün malzeme ve cephe düzenlemelerine sadık kalınarak restore edilmiş olan yapı, günümüzde Ada'nın bir kısmı kaybolmuş olan kültürel mirasına güzel bir örnek teşkil etmektedir.

3.4. Mimari Özellikleri

İstanbul Adaları tarih boyunca farklı kültürlere ev sahipliği yapmış ve bu kültürlerin etkisiyle değişik mimari karakterlerde şekillenmişlerdir. Heybeliada tarihi kentsel dokusu, bu dokuda yer alan anıtsal mimari yapıları ve 19.YY. sonu ile 20.YY. ortasına kadar yapılmış olan sivil mimarlık eserleriyle İstanbul'un açık hava müzelerinden biri sayılabilecek bölgelerdendir. Özellikle Batı etkisindeki yapılanma ve mimari üslupların meydana getirmiş olduğu sivil mimari eserlerin, adanın topoğrafik özelliklerine uyumlu ve dengeli bir şekilde dağılmasıyla korunması gerekli önemli bir tarihi alan karşımıza çıkmaktadır.

Adalarda, 19. yüzyılın ortalarında ulaşım zorluğu nedeniyle yerleşimin kısıtlı olduğu görülmektedir. II. Abdülhamit döneminde İstanbul'un sayfiyesi Boğaziçi'dir. Ancak bu dönemde Büyükada ve Heybeliada azınlıkların, özellikle Rumların ve Musevilerin sayfiye yeri olmuşturlar. Yüzyıl sonlarına doğru ise Osmanlı yüksek sosyetesi de buna katılarak Adalar da batılı üsluplarda bir yerleşme düzeni kurmuşturlar (Kuban, 1998).

Batı etkisindeki mimarlığın yoğun bir şekilde uygulanmış olduğu Adalar'da özellikle 19.yy'ın ortasından itibaren topoğrafyayla uyumlu, organik şekilde gelişen ve sınırlı alanı fakat birçoğu günümüze ulaşabilen nitelikli yapıları ile çok hassas şekilde korunmaları gerekli tarihi kentsel bir doku karşımıza çıkmaktadır.

3.4.1. Üslup özellikleri

Adalarda yer alan tarihi kentsel dokuların oluşumları 19.yy'da başlamıştır. Günümüze kadar korunarak kalabilmiş eski eserlerde yapım dönemlerindeki üslupların izlerini görmek mümkündür. Adalarda etkili olan mimari karakteri anlamak için 19.yy ve 20.yy mimarisi ile birlikte bu dönemlerde etkili olan mimari üsluplardan da bahsetmek gerekmektedir.

Genel anlamda Avrupa için bir geçiş dönemi olan 19.yy'da, toplumlarda hızlı bir gelişme ve değişme süreci görülmüştür. Endüstri Devrimi'nin yaratmış olduğu bilimsel ve teknik gelişmelerin sağladığı yeni olanaklar ile cam, demir ve birçok yeni yapı malzemeleri mimarinin hizmetine sunulmuştur. Fakat bu yapı malzemeleri daha çok mekânsal sorunların çözümüne yönelik olduğu için, cephe düzenleri ve biçimlenişlerinde geçmişin etkileri görülmektedir.

Bu devirde cephelerde yer alan bezemeler ise süs ve güzellik amacıyla kullanılan öğeler olmalarının yanında ayrıca kişilerin toplumdaki statülerini de ifade etmektedir. Cephelerdeki düzenlerde ve süslemelerde arkeoloji biliminin katkıları büyük olmuştur ve özellikle mimaride çeşitli üslupların etkileri bir arada ya da ayrı ayrı görülmüştür.

19.yy Osmanlı İmparatorluğu içinse batılaşmanın her alanda görüldüğü bir dönemdir. Birçok üslubun karmaşıklığının yaşandığı bu dönemde, yeni bir üslup yaratmaktan daha çok geçmişte yer almış üslupların yeniden canlandırılmaları görülmüştür.

Çöküş Dönemi'nde olan Osmanlı Devleti bu süreçten kurtulmanın yolunu batıya açılmak olarak görmüş ve bu nedenle batıda görülmekte olan eklektizmi mimarisinde kullanmıştır. İstanbul ise başkent olması nedeniyle bu sürecin daha çok etkisinde kalmıştır.

Geleneksel yapıların cephelerinde ve planlarında görülen bu değişimler, kentin sınırlarının ve niteliklerinin değişiminde de dikkat çekmektedir. İçe dönük evlerin yerlerini, dışa dönük ve içi yerine dışı süslü ve bezemeli konutlar almıştır. Bu dönemde geleneksel konutlarda Batı etkisiyle farklı üslupların görülmesiyle Heybeliada'nın mimari karakterinde oluşmaya başladığı söylenebilir. Bu mimari karakterde ise daha sık olarak Neo-Gotik Neo-Grek, Neo-Barok, Ampir ve Art Nouveau gibi üsluplar kullanılmıştır.

Bu dönemin mimari üsluplarından olan Neo-Gotik üslupta Ortaçağ idealleşmektedir. Üslubun karakterini yansıtmak için gökyüzüne ulaşma isteğinin anlatıldığı camlar, eğimli çatılar, taş kemerler ve bol demir kullanımı görülmüştür. Fakat Neo-Grek üslup gibi bu üslupla inşa edilen ahşap konut sayısı sınırlıdır. Çoğu kez diğer üsluplarla karışık olarak kullanılmıştır (Ciner, 1982). Refah Şehitleri caddesinde yer alan İnal Evleri bu üslubun özelliklerini taşıyan güzel örneklerdendir.

Ahşap yapılara oranla kagir konutlarda daha sık kullanılan bir üslup olan Neo-Grek üslupda, taş ile gerçekleştirilmiş biçimlerin, geleneksel malzeme olan ahşaba uyarlanmasının örnekleri görülmektedir (Ciner, 1982). Neo-Grek üslup geç Barok ve Rokoko'ya bir tepki olarak gelişmiştir. Antik Yunan ve Roma mimarlılığının yalın soyluluğunu ve anıtsallığını yansıtır (Günel, 2006).

Bu üslubun özelliklerini gösteren elemanların başında; üçgen alınlıklı çatılar ve pencereler, cepheye bitişik yivli sütunlar, Korint ve İyon düzeninde sütun başlıkları ve silmeler gelmektedir. Lozan Zaferi caddesinde bulunan Özdeş Evi bu uslubun güzel örneklerinden birisidir.

Neo-Barok üslupla 19.YY. sonlarında ve 20.YY. başlarında gerçekleştirilen ahşap konut bezemelerinde, yaklaşık olarak yüzelli yıllık görsel bir birikimin, ahşap işçiliğinin nitelikleriyle birleşerek yeniden ele alınması görülmektedir. Bu üslubun temel öğeleri arasında ise; eğrisel alınlıklar, S ile C şekillerinin üç boyutlu olarak kullanılmaları ve bu şekillerin ahşap oymacılığıyla kolaylıkla uyuşması, silmeler, dış bükey çıkmalar, kıvrımlı dallar, yaprak motifi, oval ve dairesel madalyonlar ile ince sütunlar gösterilebilirler (Ciner, 1982).

Heybeliada'da görülen mimari üsluplardan bir diğeri olan Ampir yapı üslubu ise 19.YY.'da Fransa ile yakınlaşma siyaseti sonucu , bu ülkede görülmekte olan Ampir üslubun ülkemize yansımış şekillerindendir. Klasik eğilimi, yalınlığının yanı sıra Barok öğeler ve yerli gelenekten kalma eğilimlerle şekillenmiştir. Bu üslubun özelliklerini gösteren elemanların başında; üçgen alınlık, duvara gömülü sütunlar, yakın silmelerle belirlenmiş kornişler, dairesel kemerler cephelerde görülen başlıca elemanlardır. Ahşap evlerde kaplamalar geniş tutulmuşlardır, pencere ve kapılar ise dar bir söve ile çevrilmiştirler. S ve C şekilleri yaprak biçimine dönüşmüştür. Bezemelerde ise daha çok çiçek demetleri, akant yaprakları, vazo içinde çiçekler, yaprak dizileri egemendirler (Ciner, 1982). Lozan Zaferi caddesinde yer alan Abbas Halim Paşa Selamlık Köşkü bu üslubun etkilerini taşıyan güzel bir örnektir.

1900'lü yıllarda İstanbul'da olduğu gibi Adalar'da da Art-Nouveau üslupla inşa edilmiş yapılara oldukça sık rastlanılmaktadır. Seçmeci mimarlık anlayışının uzun yıllar sürmüş olan egemenliğinden sonra Art-Nouveau, sanatların çağdaş birleşimini gerçekleştiren bir sanat akımıdır. Bezemeye ağırlık verilen örneklerde ayrıca metal konstrüksiyonlar yerine geleneksel malzeme ve yöntemlerin seçilerek kullanıldığı gözlenmektedir (Ciner, 1982). Art Nouveau bezemesinin ahşaba işlenmesi çok uygundur. Bu sayede çiçek ve yaprak dallarının doğal görünümleri, devingen ve asimetrik düzenlemeler içinde yapı yüzeylerinde sık sık yer alırlar. Bantlar halinde yapıyı saran çiçek ve defneyaprağı motifleri, sarkma dallar bu üslubun en belirgin özellikleridir (Günel, 2006).

Bitkisel kökenli motiflerin yanı sıra, düşeyde ve yatayda kullanılan pralel çıtalar üzerine yerleştirilmiş tek veya iç içe dairelerde üslubun bir diğer öne çıkan özelliğidir. Bezemeler daha çok simetrik olarak düzenlenmektedir (Ciner, 1982). Bu üslubun izlerine ise Refah Şehitleri caddesinde yer alan Etnopulos Evi ve Kostaki Paşa Evlerinde rastlanmaktadır.

3.4.2. Mekansal özellikler

19.YY.'da İstanbul'da kent yerleşimi artık eski sınırlarını zorlamaya başlayarak bu sınırların dışına doğru taşma eğilimi göstermektedir. İstanbul'da inşaatlara yönelik bir çok kısıtlama varken, hem arazilerin ucuz olmaları hemde yerleşimlerin az olmasından dolayı Adalar'da büyük ve gösterişli yapılar yapılmaya başlanmıştır. Bu dönemde İstanbul ve Adalar'da bulunan ahşap konutlarda bezemelerin iç mekandan ziyade dış mekanda yoğunlaşmaktadır.

Adalardaki Osmanlı - Geç Barok, Osmanlı Ampir eserleri olarak tanımlanan eserlerde çok belirgin olarak Osmanlı – İslam üslubunun etkilerini görmek mümkündür. Evlerde pencere, kapı ölçüleri ve oranlarında, bezemelerde genellikle islami bütünlük göze çarpar. Adalar'da XIX. yüzyılın ikinci yarısından itibaren inşasına müsaade edilen manastır, kilise mimarisinde de Batılı düşüncelerin etkisi açıktır. Bu yapılar kargir yapım teknikleriyle yerli ahşap yapım tekniklerinden ve dolayısıyla Osmanlı geleneğinden kopmuşlardır (Günel, 2006)

Heybeliada'da yerleşimin daha çok kuzey-doğu ile güney-batı doğrultusu boyunca gelişmiştir. Yapılar denize pralel bir doğrultuda eğimli ve topoğrafyaya uyum içinde birbirlerinin manzaralarına engel olmayacak şekilde düzenlenmişlerdir. Bu sebepten ötürü de manzaraya hakim olan yapı cephelerinde açıklıklar geniş tutulmuştur.

Ada'da yer alan evlerin plan düzenlemelerinde daha çok geleneksel Türk evlerinde yaygın olan plan tiplerine rastlanmaktadır. Heybeliada'da zemin kat girişleri cephenin tam ortasında olan yapılar için orta sofalı plan şemasına sahip olduğunu söylemek mümkündür ve genellikle diğer katlarda da aynı plan uygulanmıştır. Söz konusu yapıların planlarının dışarıdan algılandığını da söyleyebiliriz (Günel, 2006)

Ada'da değişen sosyal yaşamında etkisiyle içe dönük plan tipi dışa açılmaya başlamıştır. Bu yüzdende yapıların daha çok cephe süslemelerinde çeşitlilik görülmüştür.

Plan tipoloji konusunda en büyük farklılıklar ise; iç avluya açılan ve mahremiyetin korunduğu kafesli pencerelerle sokağa kapalı geleneksel merkezcil ev şemasının, Batılı yaşam tarzının özentisi ile terk edilmesi olmuştur. Yapının dış mekâna doğru açılması sürecinde geleneksel ortak mekân olan hayatın yerini balkonlar, verandalar, geniş camlı çıkmalar alırken, batılı üslupların etkisiyle teraslar ve çatı katları gibi geleneklere yabancı ögeler kullanılmaya başlanmıştır (Barillari, 1996).

Orta sofalı plan şemasına sahip yapıların dışındaki yapılarda ise sofa sola yada sağa kaydırılarak farklı plan tipleri ortaya çıkarılmıştır. Odalar ise sofanın konumlanış yönüne göre çeşitli şekillerde sıralanmıştırlar. Heybeliada'da ayrık düzende inşa edilen yapılar daha çok kâgir bodrum kat üzerinde yükselen zemin ve üst katlardan meydana gelmektedir. Birçok yapının bodrum katlarının girişleri ana girişlerden bağımsızdırlar. Bahçe içinde yer alan konutların ise büyük bir kısmı orta sofalı plan tipindedir. Merdivenin açıldığı bu sofanın çevresinde ise odalar bulunur.

Bitişik düzende inşa edilmiş olan evlere ise daha sık olarak yoğun yerleşimin olduğu çarşı kısmında ve çarşıya yakın kısımlardaki yerleşimlerde rastlanılmaktadır. Bu binaların plan çözümlerinde de kâgir ve ana girişten farklı girişi olan bodrum katların yer aldığı görülmektedir. Yapıların plan tipleri ve özellikleri ise parsellerin genişlik ve derinliklerine bağlı olarak çok az farklılıklar göstermektedirler.

3.4.3. Cephe ve çıkma özellikleri

Genel anlamda Osmanlı geleneksel mimarisinde cephe düzenlerine bakıldığında, sosyo-kültürel yapıya paralel bir şekilde uygulandığı görülmektedir. Konutların içe dönük bir şekilde planlandığı ve mahremiyete oldukça dikkat edilen bu mimaride cepheler oldukça yalın ve az açıklığa sahiptirler. Alt katlarda oldukça sınırlı tutulan cephe açıklıkları üst katlara çıkıldığında ise pencerelerde ahşap kafeslerle kullanılmaktadır. Bu anlayışın gelişmesinde en önemli sebepler ise evlerin, sahiplerinin ölümünden sonra devlete kalmaları ve içe kapanık olan toplum yapısıdır.

Fakat 19.YY. ile 20.YY. başlarında özellikle Adalar gibi yeni gelişen yerleşim alanlarında ise konutlar özellikle cephe bezemeleri ile farklılaşmaktadırlar. Çevreleriyle daha fazla ilişki kurabilen bu konutlarda, cephelerdeki bu farklılaşma gözden kaçamayacak kadar belirgindir.

Bu bağlamda Heybeliada'da yer alan sivil mimarlık örnekleri incelendiklerinde karşımıza çeşitli yaklaşımlar çıkmaktadır. Konutların bir çoğunun cepheleri sokağa doğrudan bağlantılıdırlar ve sokak ile ilişkileri daha yoğunluktadır. Bu konutların cepheleri kimi yerde simetrik olarak (Şekil A.3.77) düzenlenirken kimi yerde ise asimetrik (Şekil A.3.78) olarak düzenlenmişlerdir. Ayrıca cepheler çıkmalarına göre de farklı şekilde düzenlenmişlerdir. Bunun yanı sıra bina girişleride farklı cephe düzenlemelerine imkan sağlamıştır.

Çıkmalar caddeye yakın yerlerde caddeyi görmek için diyagonel şekillerde düzenlenirken, bazı yerlerde bu dışa taşmanın kısıtlılığından dolayı birden fazla diyagonel bir şekilde, diğer bir deyişle testere dişi şeklinde (Şekil A.3.79) çıkma ile caddeye yönelim söz konusudur. Bunların haricinde yanlardan (Şekil A.3.80) ve ortalardan çıkma (Şekil A.3.81) veya tüm cephe boyunca çıkma (Şekil A.3.82) ile cephede balkon şeklinde çıkma (Şekil A.3.83) gibi çeşitlerlede bir sınıflama yapmak mümkündür. Bu çıkmaların alt kısımları ise genellikle eli böğründeler hem desteklenmiş hemde süslenmiştirler.

Ada'da yer alan yapı girişleri ise daha sık olarak orta kısımdan (Şekil A.3.84) yapılmakta olsada kimi zaman cephede simetrik etkiyi kırmak için yanlardan da (Şekil A.3.85) yapılabilmektedir. Ayrıca girişin cephede bir niş oluşturarak içeri çekildiği yapılarda bu özel tarihi dokunun içerisinde yer bulmaktadırlar (Şekil A.3.86). Girişler kimi kısımlarda merdivenler yardımıyla bir terasın veya kagir bir bodrum katın (Şekil A.3.87) üzerine çıkılarak sağlanırken, yer yerde düz ayakla ile sokakla aynı kottanda (Şekil A.3.88) yapılabilmektedir.

Bazı konutların cephelerine hareket kazandırmak için köşelerde pervazlar ve sütunlar kullanılmıştır. Pencere ve kapı kenarlarında yer alan söveler ile kat hizasındaki silmeler cephelere hareket katarken bir taraftanda bezeme bakımında zenginlik yaratmaktadır.

Daha çok geniş saçaklı çatılara sahip olan yapıların görüldüğü Ada'da, çatı düzenlemelerinde de farklı tercihler gözükmektedir. Bazen yüksek eğimli kırma çatılar gözlemlenirken (Şekil A.3.89), bazen de yüksek parapet duvarı veya kalkan duvarı arkasında sokakdan gizlenmiş çatı düzenlemeleri (Şekil A.3.90) karşımıza çıkmaktadır.

Cephelerde yer alan öğelerden birisi olan korkuluklara; çeşitli yapılarda ahşap malzeme ile oluşturulmuşlarına, çeşitli yapılarda ise metal elemanlarla oluşturulmuşlarına rastlanılmaktadır. Oldukça sade örneklerin yanında iç içe geçmiş geometrik elemanlar, yıldızlar, eğrisel formların kullanıldığı süslü örneklerde vardır.

Heybeliada konut mimarisinde ayrık düzende ve bahçe içinde bulunan evlerin cephe bezemelerinde, daha fazla süsleme ile daha fazla kullanılmış öğeler dikkati çekmektedir (Şekil A.3.91). Sonuç olarak konutun yer almış olduğu arsanın büyüklüğü ile evi yaptıranın maddi durumu arasında nasıl bir doğru orantı varsa, evin cephelerindede bununla paralel bir durum söz konusudur. Bitişik nizamlı evlerde ise genel olarak cephelerde daha sade (Şekil A.3.92) düzenlemeler görülmektedir.

3.4.4. Kapı ve pencere özellikleri

Heybeliada'da bulunan sivil mimarlık eserlerinin giriş kapıları genellikle çift kanatlıdırlar. Kapıları kendi içlerinde düz lentolu şekilde veya kemerli olarak ayırmak mümkündür. Kemerli olan kapıların bazılarının kemer kısımları, açıldıkları sofaları aydınlatmak amacıyla sabit camlı şekilde düzenlenmiştirler. Bu çift veya tek kanatlı şekilde oluşturulan kapıların kenarlarında ahşap söveler ve silmeler bulunmaktadır. Bazı kapıların ise alt kısımları tablalı, üst kısımları ise camlı ve metal parmaklıklı olarak düzenlenmişlerdir. Yapılara ana girişi sağlayan düz lentolu kapıların bir çoğunun üstünde yine sofayı aydınlatmak için camekanlar bulunmaktadır. Aynı amaçla kimi giriş kapılarının yanlarında ise dar dikdörtgen pencereler yer almaktadır. Adada yer alan konutların bir çoğunda giriş kapıları ön cephededir. Fakat girişlerin yanlarda olduğu örneklerede rastlamak mümkündür. Giriş kapılarının genellikle cephe çıkmalarının altında bulunmaları ise hem iklimsel şartlardan korunmak hemde girişi vurgulamak amaçlıdır. Tabi yapıların plan çözümleride bunu desteklemektedir.

Heybeliada'da yer alan konutların pencereleri ise geleneksel pencere tiplerindendir. Düşey sürme pencerelerin daha sık rastlandığı konutlarda yer yer tek ve çift kanatlı pencerlerde bulunmaktadır. Orta sofalı plan tipinin kullnılmaya başlandığı cephelerde iki yandan simetrik olan oda pencereleri, ortada ise sofa pencereleri daha uzun olarak belirtilmişlerdir (Uluengin, 1998). Giriş katlarında yer alan pencerelerin çoğunluğunda ahşap panjur sisteminin kullanılması görülmektedir. Bunun yanı sıra demir parmaklıklı pencerelerede rastlanılmaktadır.

Ahşap yapılarda yer alan pencereler daha sık olarak karşımıza düz lentolu olarak çıkarlar. Pencerelerin kenarlarında ise genellikle söveler yer almaktadır. Bu söveler ince silme takımları ile belirginleştirilmiştirler. Bazı pencerelerin üzerinde; sabit, renkli camlı ve güneş kırıcı özellikde bir kısım yer alırken, bazı pencerelerin üst kısımları ise çeşitli bitkisel motifler veya üçgen alınlıklar ile süslenmiştirler.

3.4.5. Yapım teknikleri ve malzeme kullanımı

Heybeliada'da yer alan sivil mimarlık örneklerini yapım teknikleri açısından iki farklı gurupta incelemek mümkündür. Osmanlı-Türk evinde geleneksel yapı malzemesi olarak ahşabı görmekteyiz. Ahşabın fiziksel özelliklerinden dolayı seçilmesi ve sağlamış olduğu olanaklar ile kullanılarak modüle uygun yapıların inşa edilmesine imkan vermiştir. Zemin kat taşıyıcı kagir duvarlar üzerine, üst kat ise ahşap karkas dolgu duvarlıdır. Buna göre karkasın esasını teşkil eden ahşap dikme ve payandalar arası, ara dikmeleri dar, dikey olarak bölünmekte ve taş,tuğla,kerpiç gibi dolgu malzemeleriyle doldurulmaktadır. İstanbul evlerinde ahşap karkas iki yüzü kaplanarak ve ara kısmı boş bırakılarak kullanılmıştır (Uluengin, 1998). Adada yer alan ve ahşap karkas tekniği kullanılarak inşa edilmiş olan yapılarda, kagir temel veya bodrum katın üzerine yükselme söz konusudur. Bu sistemde yapılmış olan yapıların iç kısımları bağdadi çıtalar üzerine kireç harçlı sıva ile cephelerde ise ahşap kaplama tahtalarının; fitilli,bindirmeli, lamba zıvanalı ve yalı baskısı gibi çeşitli şekillerde kaplanması görülmektedir. Bu yapım tekniğinin kullanılmış olduğu yapılarda doğanın yıpratıcı etkilerine maruz kalmış ve zamanında gerekli bakımları yapılamamış olan ahşap kaplama tahtalarının çürümeleri sonucunda, konut cepheleri tel üzerine yapılmış olan sıva ile kaplanılmışlardır.

Eğimli kırma çatı türünün yaygın olduğu Ada'nın sivil mimari eserlerinin bir çoğunun çatı örtü malzemeleri ise marsilya tipinde kiremitlerdir. Geniş çatı saçaklarına sahip olan konutlarda nadirde olsa beşik çatılı ve alaturka tipinde kiremitle örtülü örneklerede rastlanılmaktadır.

Ada'da inşa edilmiş olan bir çok yapıda ahşap malzemelerin kullanımı yaygın olarak görülmektedir. Bunun sebepleri arasında ahşabın kolay ve çabuk bulunarak ucuza maledilmesinin yanı sıra depremede oldukça dayanıklı olmasıdır. Konutların bir kısmı ise yığma tekniğiyle kagir olarak inşa edilmişlerdir. Bu yapılarda da taş ile tuğla malzemelerin kullanımlarına rastlanılır.

3.5. Heybeliada'da Yapılan Analizlerin Değerlendirilmesi

Heybeliada kentsel sit koruma çalışması kapsamında, alan içerisinde yapılan incelemeler sonucu çıkarılan analizler doğrultusunda alt başlıklar oluşturulmuş, alanda yapılan durum tespitlerinin daha sağlıklı değerlendirilmesi için analizler, grafikler ve sayısal değerler haline getirilerek başlıklar halinde sunulmuştur. Çalışmada öncelikle yapıların işlevsel dağılımları, kat adetleri, yapı malzemeleri ve tarihsel değer açısından mevcut durumları tespit edilmiş, sınıflandırmalar bu doğrultuda yapılmıştır. Yapıların strüktürel ve korunmuşluk durumlarına ait tespitler ise çalışma alanında gözlenen koruma sorunlarının tespitinde önemle üstünde durularak oluşturulmuştur.

3.5.1. İşlevsel dağılım analizi

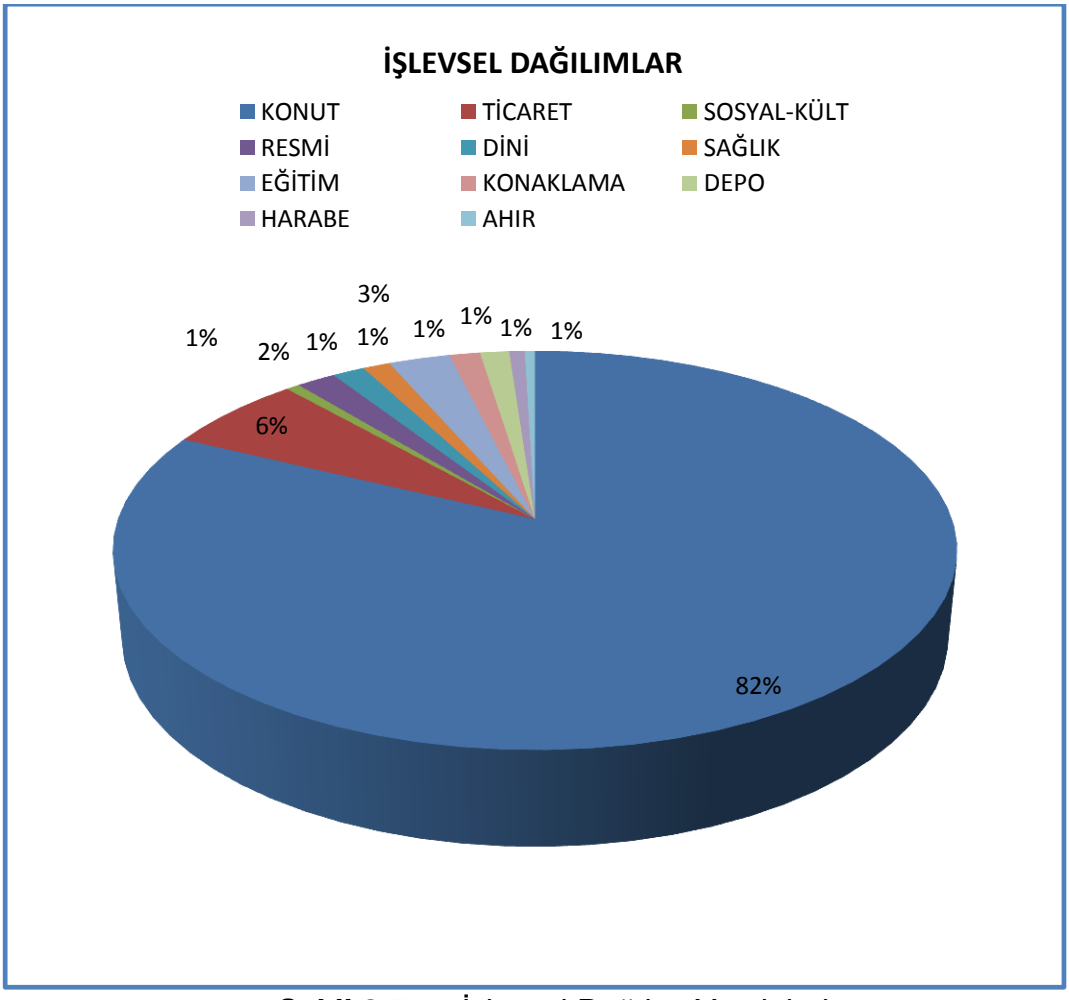
Yerleşim alanı içerisinde bulunan 1251 yapıdan 1080'i yani %86'sı konut olarak kullanılmaktadır. Bu binaların bir çoğunluğu yaz aylarında daha sık kullanılmakta ve ikincil konut olarak işlev görmekte, kışları boş kalmaktadır. Ticarete ise 82 adet yapı ayrılmıştır ve bu sayı adadaki yapı stoğunun %6'sını oluşturmaktadır. Genellikle çarşı bölgesinde, Ay Yıldız Caddesi ve bu caddeye dik olarak bağlanan aks da yoğunlaşan ticaret yapılarının çoğunluğu konut işlevi ile birlikte kullanılmaktadır.

Adada; Sağlık ocağı, PTT, Karakol, Zabıta, İtfaiye, Muhtarlık ve belediyenin hizmet binaları olmak üzere 23 adet resmi yapı bulunmaktadır. 8 tane ise sosyal ve kültür amaçlı yapı bulunmaktadır. Bunlardan 2'sini İsmet İnönü ve Hüseyin Rahmi Gürpınar Müzesi, 2'sini sosyal-kültürel dernekler diğer 4'ünü adanın değirmen burnunun etrafında gelişmiş su sporları kulüp binaları oluşturmaktadır.

19 dini yapının yer aldığı adada 1 cami, 4 adet Kuran kursu binası, 1 sinagog, 5 kilise, 1 manastır ve bunlara ait hizmet binaları yer almaktadır.

Heybeliada'da 18 konaklama tesisi bulunmaktadır. Bunlar ise 1 Otel,1 Pansiyon ve Deniz Kuvvetlerine ait 16 Dinlenme Tesisinde oluşmaktadır. Adada; Sanatoryum ve ona ait hizmet binalarının bulunduğu yapı kompleksi, Heybeliada Hastanesi, Deniz Kuvvetlerine ait Hastane ayrıca çarşı içinde yer alan sağlık ocağıyla birlikte 16 adet sağlık yapısı bulunmaktadır.

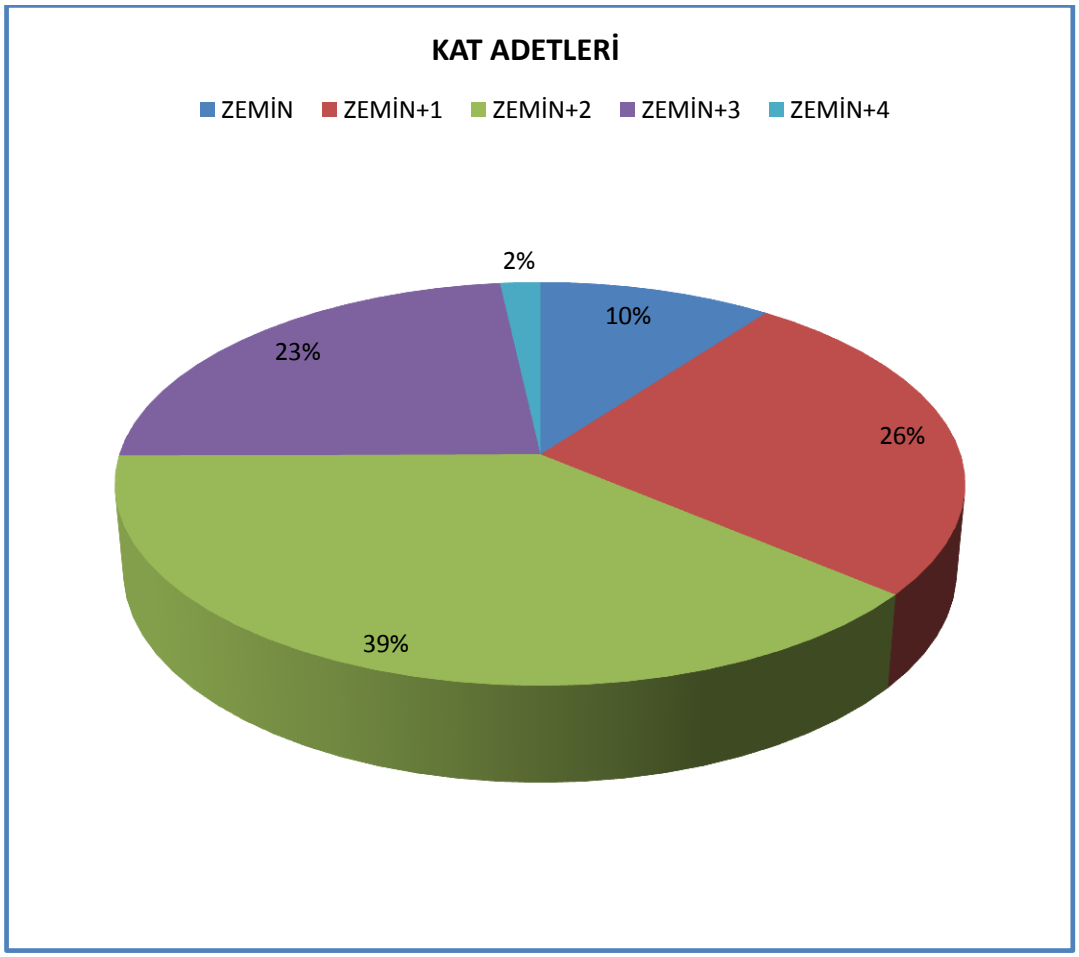
Ayrıca adada 36 adet eğitim yapısı bulunmaktadır. Bunlar; İlk Öğretim binası, Orta Öğretim binası, Müzik Okulu, Kütüphane ve Deniz Lisesine ait eğitim yapılarından oluşmaktadır. Bunların dışında adada 5 ahır bulunmaktadır. Ahırlar, adada yaşayan veya dışarıdan gelen insanların ulaşımını sağlayan atların yaşama birimleri olarak kullanılmakta, bakımları da burada yapılmaktadır. Bunlardan hariç olarak adada bulunan 5 park yerinden 3 tanesi deniz taşıtlarının yanaştığı iskele yapılarını, diğer 2'si Heybeliada faytonlar için oluşturulmuş özel park alanını yani at arabalarının kısa veya uzun süreli durdukları mekânları temsil etmektedir. Adada bulunan yapılardan 9 adedi konut işlevi verilerek yapılmış ancak herhangi bir işleve hizmet edemeyecek kadar harap yapılardır ve harabe olarak tanımlanmıştırlar. Adada bulunan 17 yapı depolama amacıyla müştemilat olarak kullanılmaktadır. Genel olarak müştemilatlar konut parsellerinin içinde yer almaktadırlar fakat ticari depolama amacıyla da kullanılmaktadırlar. Heybeliada'da 4 adet spor sahası, 4 adet yeşil alan ile park alanı ayrıca bunlara ek olarak birçok dinlenme ve mesire yeri yer almaktadır.



Şekil 3.5.1 : İşlevsel Dağılım Yüzdeleri

3.5.2. Kat adetleri analizi

Heybeliada, çalışma alanında kat yükseklikleri zemin kat, zemin+1, zemin+2, zemin+3 ve zemin+4 alt başlıkları altında incelenmiştir. Yerleşim alanı içinde, yalnızca zemin kattan oluşan yapıların sayısı 128 adet olup oranı %10'dur. Tek katlı yapılar ile yeni yapılan niteliksiz ekler bu sınıfa girmektedirler. Kat sayısı Zemin+1 olan 324 yapı ise % 26'lık bir orana sahiptir. En yüksek kat sayıyı ise 485 adet ve %39 oran ile zemin+2'ler oluşturmaktadır. Zemin+3 katlı yapı adedi ise %23 ile 292 yapıya karşılık gelmektedir. 22 adet ve %2'lik oran ile en az yapı adedine sahip olan Zemin+4 katlı yapılardan Heybeliada Hastanesi dışındakiler konut olarak inşa edilmiştirler. Kat adetlerini değerlendirdiğimiz de geleneksel dokuyu oluşturan yapıların yüksekliği zemin+2'den oluşmakla birlikte, zemin+1 ve zemin+3 katlı yapıların da önemli bir yüzdeyi oluşturduğu açıktır. Genel olarak değerlendirmeden çıkarılacak bir diğer sonuç ise yeni yapılan yapıların da zemin+2 kat yüksekliğini referans alarak inşa edilmiş olduğu ve yapıların büyük bir kısmının da tarihidokunun gabarisiyle uyumlu oluşudur.



Şekil 3.5.2 : Kat Adetleri Dağılım Yüzdeleri

3.5.3. Yapı malzemesi analizi

Heybeliada kentsel sit alanı içerisinde yapılan malzeme değerlendirmeleri sonucunda gözlemlenen yapı malzemeleri ahşap, kâgir, betonarme, ahşap+kâgir, ahşap+betonarme ve PVC olarak ayrılmaktadırlar.

Geleneksel yapım teknikleri kullanılarak yapılmış olan Ahşap yapılar %18'lik bir oranla ve 224 yapı ile alanda yer almaktadırlar. Adada bulunan ahşap yapıların genel olarak oldukça nitelikli oldukları göze çarpmaktadır. Tüm adaya yayılmış olan ahşap yapıların Lozan Zaferi Caddesi aksında yoğunlaştıkları da dikkat çekicidir.

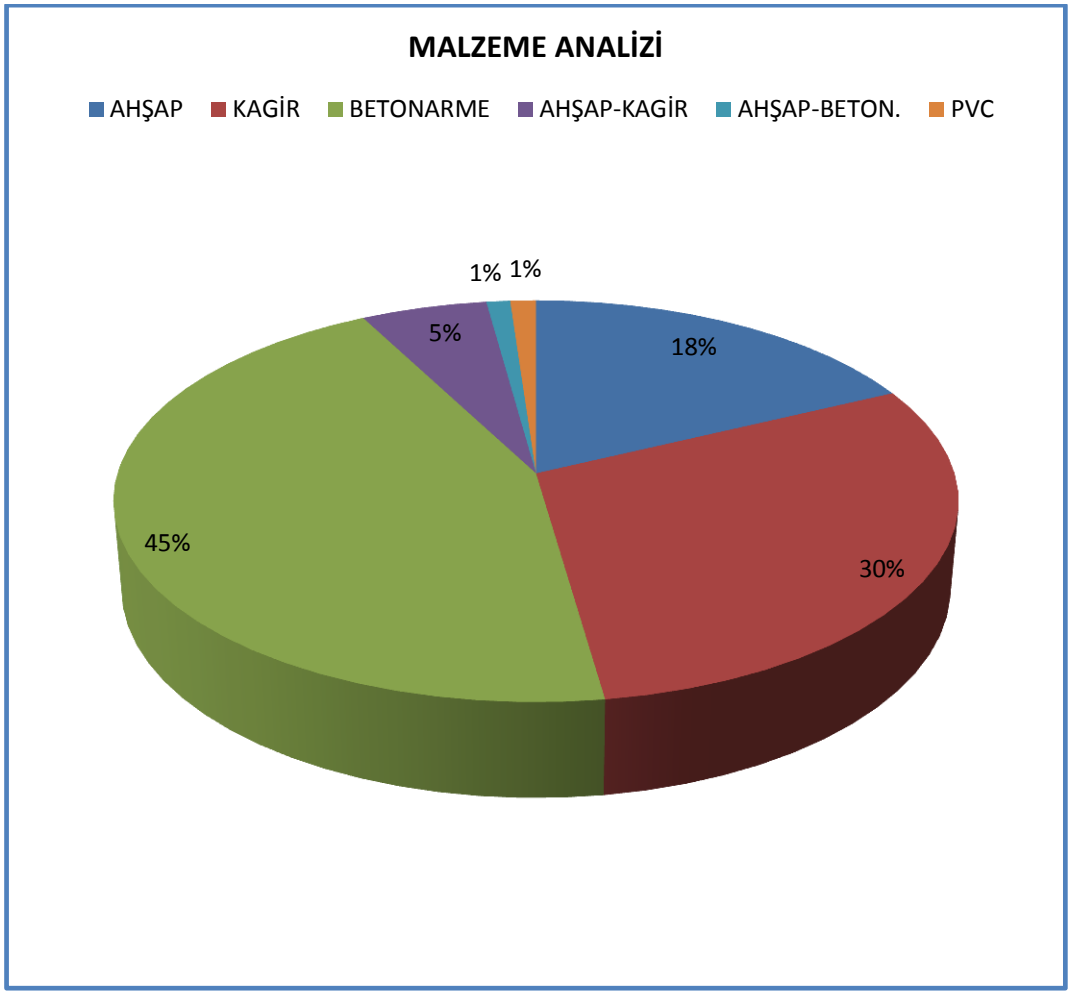
Diğer bir geleneksel yapım tekniğiyle inşa edilmiş olan kâgir yapılar ise ahşap yapılardan daha fazla oranda olup 373 adet yapıya ve %30'luk bir orana sahiptirler. Bu yöntem kullanılarak inşa edilen yapılardan kimileri oldukça iyi ve eski eser niteliğinde olmalarına rağmen kimileri ise plansız-projesiz derme çatma şeklinde yapılmış yapılar olarak alanda yer almaktadırlar.

%45'lik oranı ile adada yer alan yapılar arasında en büyük orana sahip olan betonarme yapılar toplam 558 adet olarak yer almaktadırlar. Bu yapıların büyük bir kısmının 1990'lı yıllardaki plansız yapılaşma hareketleri ile yapıldıkları bu tarihlerde çekilmiş olan fotoğraflarda gözlemlenebilmektedir.

Bu betonarme yapıların bir kısmı ise 1950'lerden sonra yoğunlaşmış olan ve müstakil yapıların yerini alan apartmanlaşma sonucunda inşa edilmiş yeni yapılardan oluşmaktadırlar.

Ahşap+kâgir inşa tekniğinin kullanıldığı 69 adet yapı ise değerlendirmede %5'lik bir orana karşılık gelmektedir. Daha yüksek olması beklenen bu oranın çeşitli rekonstrüksiyon ve yeni yapı uygulamaları sonucunda azaldığı gözlemlenmiştir. Bu teknikle inşa edilmiş yapıların birçoğu yıkılarak betonarme olarak yeniden inşa edilmişlerdir.

Yapı stoğunun %1'lik oranını oluşturan ahşap+betonarme yapılar ise 13 tanedir. Adada 14 tane PVC yapı bulunmaktadır ve bunlar genel olarak adada ulaşıma hizmet eden at arabalarının hizmet yapılarını oluşturmaktadırlar.



Şekil 3.5.3 : Yapı Malzemesi Dağılım Yüzdeleri

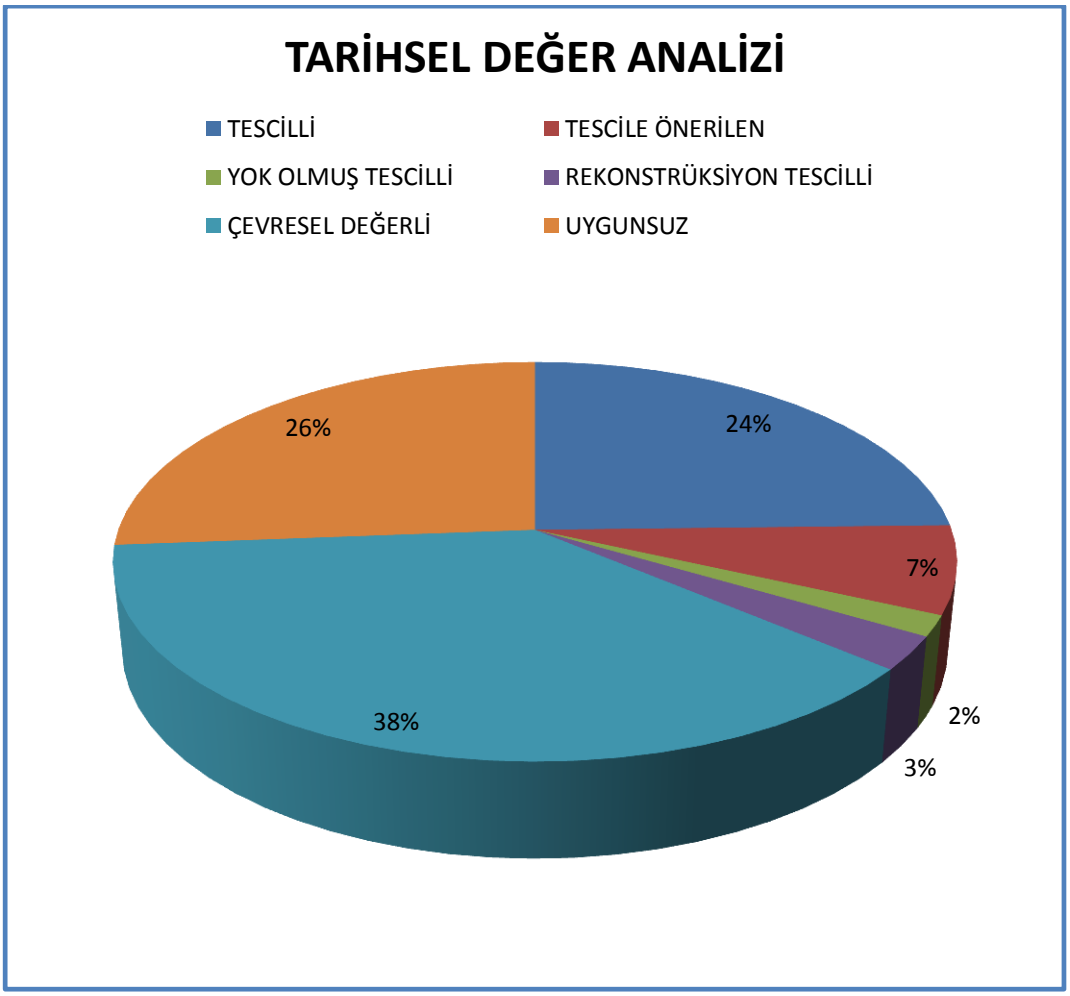
3.5.4. Tarihsel değer analizi

Heybeliada'da, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden alınmış olan eski eser listesine göre 363 adet tescilli parsel yer almaktadır. Bu parsellerden 21'in de daha önce bulunan tescilli yapılar günümüzde yok olmuş durumdadırlar. Adada yapılan tespit çalışmaları sonucu 89 adet yapı daha tescil edilmek üzere önerilmiştir. Tescilli ve tescile önerilebilecek nitelikte toplam 452 adet ve ada genelindeki yapıların %36 oranında tarihi değerli yapı bulunmaktadır. Daha öncesinde tescilli veya tescile önerilebilecek nitelikte olup günümüzde rekonstrüksiyon olarak yeniden inşa edilmiş 34 adet yapı bulunmaktadır.

Heybeliada'da %38 oranında ve 471 adet çevresel değerli olarak nitelenebilecek kagir veya betonarme olarak erken cumhuriyet döneminde yapıldığı düşünülen mimarlık eserleri bulunmaktadır.

Bu yapılar gerek kütle ve yükseklikleriyle, gerekse de yapım teknikleri ve malzemeleriyle adanın mimari karakterine paralel olarak gelişim göstermişlerdir ve tarihi dokuya uygun olarak çalışma alanında yer almaktadırlar.

Yerleşim alanında 328 adet ve %26 oranda ise tarihi dokuya uyumsuz yapılar yer almaktadır. Bu yapılardan bazıları yakınlarında bulunan tescilli yapılardan özellikle gabari olarak çok farklı ve orantısız durmaktadırlar. Bunun sonucunda da tarihi dokuya uygun olmayan bu yapıların yaratmış olduğu, kentsel dokuda meydana gelen çirkin ve uyumsuz görüntüler oluşmaktadır. Heybeliada'da gerçekleştirilen analizler sonucu tarihi ve kentsel dokuya ait dağılımlar çizelge 2.5'de ve aşağıda yer alan grafik gösterimde yer almaktadır.



Şekil 3.5.4 : Tarihsel Değer Dağılım Yüzdeleri

3.5.5. Yapıların strüktürel ve korunmuşluk durumlarının değerlendirilmesi

Heybeliada'da yapılan tespit çalışmalarından birisi olan strüktürel durumun değerlendirilmesinde 828 adet yapı değerlendirmeye alınmıştır. Değerlendirmeye alınan yapılar, iyi, orta ve kötü olarak sınıflandırılmışlardır.

Taşıyıcı sistemlerinde sorun olmayan ve herhangi bir hasara rastlanılmayan yapılar 'iyi' olarak değerlendirilmişlerdir. Adada 791 adet ve %96 oranında strüktürel durumu iyi olarak sınıflandırılan yapı yer almaktadır.

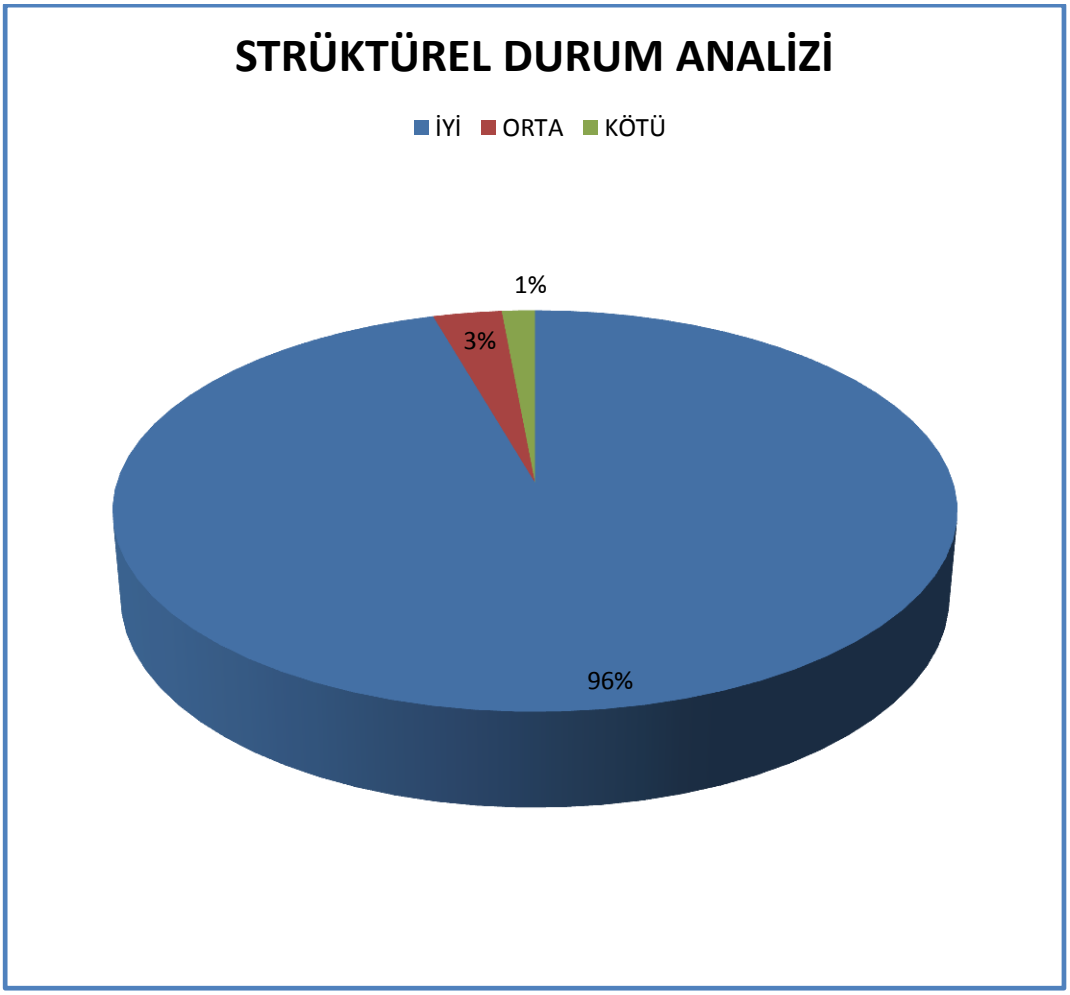
Çalışma alanındaki yapılardan bazılarında ise doğa koşullarının, zamanın ve insanların müdahaleleriyle çeşitli yapı elemanlarında ve taşıyıcı sistemlerinde yıpranma, aşınma ve bunun sonucunda da bu yapıların kısmen tehlike arz etmeleri söz konusu olmaktadır.

Fakat bu yapıların özgün karakterlerine zarar vermeden çeşitli müdahale ve onarımlarla korunabilecek olanları 'orta' olarak bu değerlendirmede yer almışlardır. Bu sınıfa giren yapıların oranı %3 olup toplam 25 adettir.

Taşıyıcı sistemleri oldukça hasar görmüş olan ve yapı malzemelerinin büyük kısmı yıpranmış durumdaki harap yapılar ise bu sınıflandırma içinde 'kötü' olarak değerlendirilmiştir.

Bu yapılar harap oldukları için ya büyük bir kısmı yıkılmış ya da her an yıkılabilecek durumdadırlar. Bu yüzden de acil müdahaleye ihtiyaçları vardır. Bu şekilde sınıflandırılan yapıların oranı %1 olup 12 adetten oluşmaktadırlar.

Çalışma alanında yapılan tespit çalışmalarında 423 adet yapının ise strüktürel durumları değerlendirme dışında bırakılmıştır.



Şekil 3.5.5 : Strüktürel Durum Dağılım Yüzdeleri

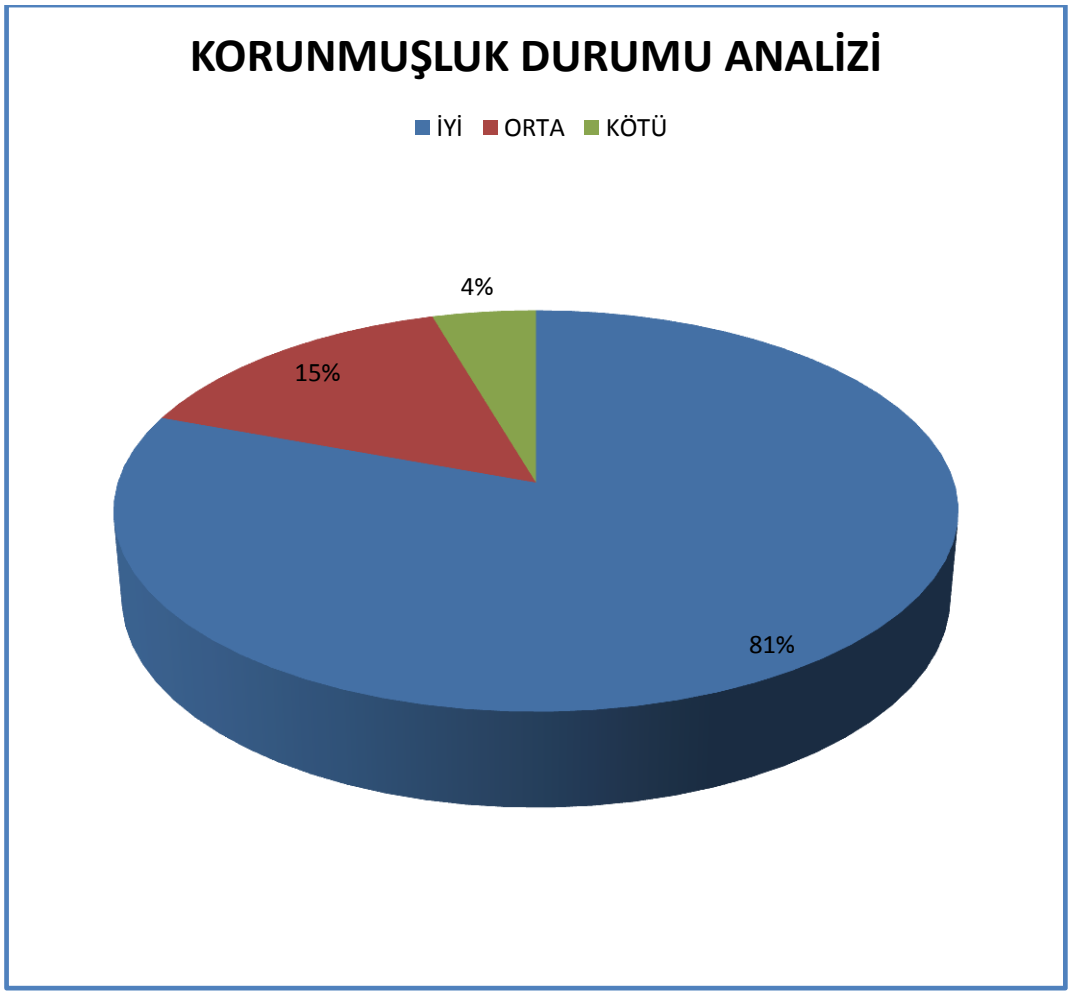
Heybeliada'da yer alan yapıların korunmuşluk durumu analizleri ise tarihsel doku içerisinde yer alan yapılardan ve çevresel değerli olarak sınıflandırılmış olan yapıların iyi, orta ve de kötü olarak değerlendirilmeleriyle oluşmuştur.

Çalışma alanında korunmuşluk durumu iyi olarak nitelendirilebilecek yapılar gerek strüktürel durum olarak gerekse mimari karakterlerini özgün şekilde koruyabilen yapılar olarak değerlendirilmişlerdir. Bu yapılardan; cephe elemanları, cephe düzenleri, yapım sistemleri ve taşıyıcı sistemleri ile hem bölgenin geleneksel dokusuna hem de özgün mimariye uygun olan yapılar seçilerek değerlendirmeye alınmışlardır. Adada 'iyi' olarak sınıflandırılan yapılar, 266 adet olup %81 oranındadırlar.

Korunmuşluk durumları, 'orta' olarak nitelendirilen yapılar 49 adet olup %15 oranındadırlar. Bu yapılar mimari karakterlerini ve özgünlüklerini kısmen korumaktadırlar.

Fakat bu yapılardan bazılarının özgün olan yapı elemanlarından; pencere doğramalarını, kapılarını, cephe süslemelerini ve çatı örtüleri gibi özgün mimari karakteri yansıtan bir takım elemanları değişikliğe uğramışlardır.

Adada yer alan yapıların içinden, özgün cephe düzenlerini ve yapı elemanlarını kaybetmiş olan yapılar korunmuşluk durumları bakımından 'kötü' olarak değerlendirilmişlerdir. Bu yapıların yerleşim alanı içerisindeki oranı %4 olup 15 adettir. Yeni yapılardan olan 921 adet yapı ise bu değerlendirmenin dışında tutulmuştur.



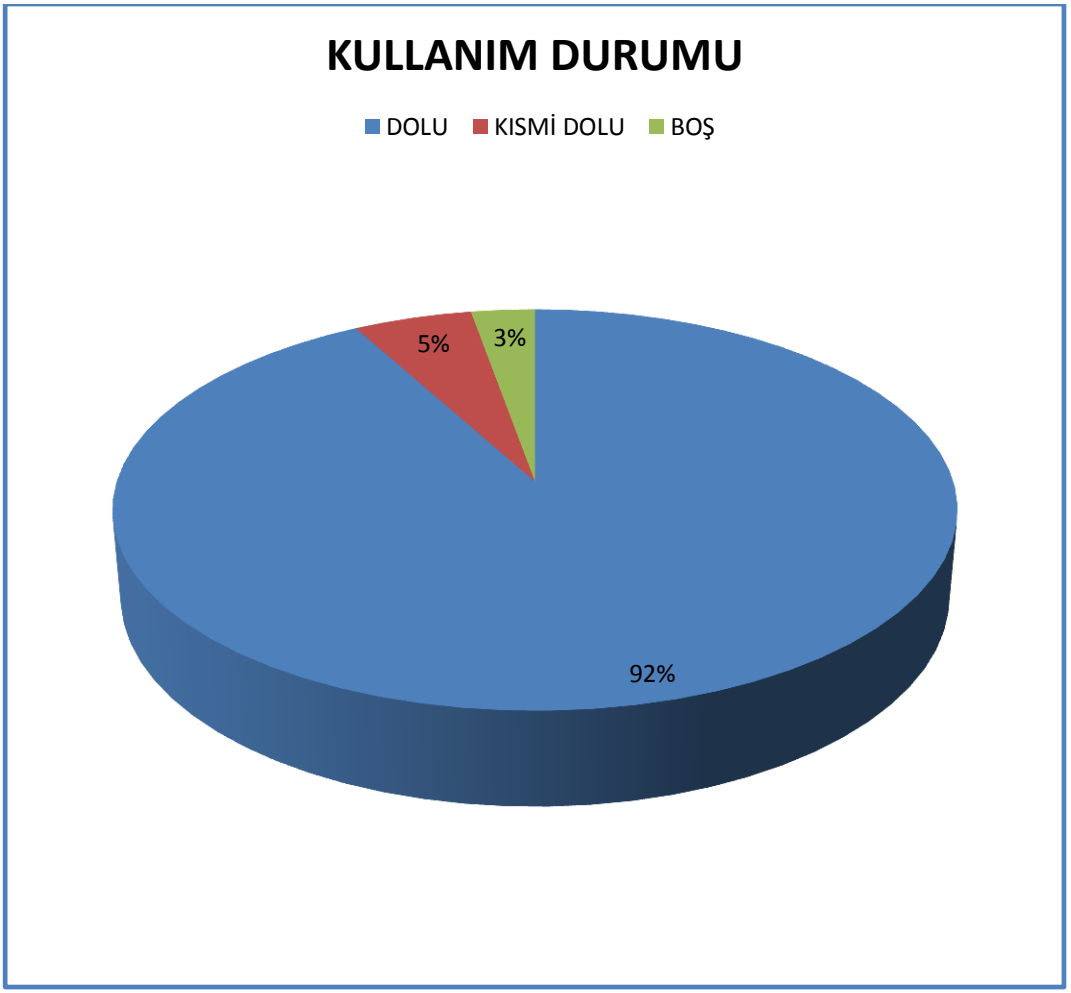
Şekil 3.5.6 : Korunmuşluk Durumu Dağılım Yüzdeleri

3.5.6. Kullanım durumu analizi

Adadaki yapı stoğunun birçoğu özellikle yaz aylarında daha yoğun olarak kullanılmaktadırlar. %92'lik oran ve 1151 yapı sayısı ile nerdeyse tüm yapıların dolu olduğu dikkat çekmektedir.

Adada yer alan, sivil ve askeri öğrencilerin kullanmış oldukları eğitim yapıları, bunların yanı sıra dini yapılar, dernek binaları, hastaneler ve at arabalarına hizmet veren yapılar kısmi dolu olarak değerlendirilmiştirler. Kısmi dolu yapılar %5 orana sahiptir ve 65 adetten oluşmaktadırlar.

Adada harabe şeklinde terk edilmiş ve uzun süredir boş olan yapılar bulunmaktadır. %3'lük bir oranla boş olarak nitelendirilen bu yapıların arasında harabe, bakımsızlıktan dolayı kötü durumda olanlar ve kısmi olarak yıkılmış yeniden yapılmayı bekleyen yapılar yer almaktadır.



Şekil 3.5.7 : Kullanım Durumu Yüzdeleri

3.6. Çalışma Alanında Ulaşım ve Hareketlilik

Heybeliada'da günlük ulaşım şehir hatlarına bağlı vapurlar, İDO'ya bağlı deniz otobüsleri ve özel sektöre ait deniz taşıtları tarafından sağlanmaktadır. Şehir hatlarına bağlı vapurlar Kabataş'tan kalkarak Kadıköye uğramakta daha sonra ise sırasıyla Kınalıada, Burgazada, Heybeliada ve Büyükada'ya varmaktadır. Deniz otobüsleri seferleri ise Kabataş ve Bostancı ile Adalar arasında düzenli olarak yapılmaktadır. Özel sektöre ait deniz taşıtları da yaz-kış Adalar ile İstanbul'un Anadolu yakası arasında yolcu ve yük taşımaktadırlar.

Adalar ilçesinin genelinde özel motorlu taşıt yasağı bulunduğu için, adadaki iç ulaşım faytonlar, bisikletler ve yük arabaları ile sağlanmaktadır. Fakat adanın gerekli olan kamu ihtiyaçlarını karşılamak için; itfaiye, polis, ambulans ve çöp toplama araçları hizmet etmektedir.

Heybeliada'da şehir hatları vapurlarına ve deniz otobüslerine hizmet veren iki ayrı iskele yer almaktadır. İskelelerin her ikisi de adanın kuzey-doğu yönünde Büyükada'ya bakan kısımda bulunmaktadır. Adanın iç ulaşımını sağlayan faytonların park alanı ise rıhtımın kuzey kesiminde yer almaktadır. Bu faytonlar hem günü birlik gezi amaçlı gelen turistlere hem de adada yaşayan yerel halka hizmet etmektedirler.

Adayı gezmeye gelen turistler isterlerse faytonla, isterlerse günübirlik kiralayabilecekleri bisikletlerle ada turu yaparak adada yer alan tüm doğal ve tarihi güzellikleri görebilmektedirler.

Adada motorlu taşıtlara izin verilmediği için şehrin gürültü, trafik ve stresinden adeta izole edilmiş bir bölge oluşmuştur. Bu da Adalar'ın özellikle mesire yeri olarak bir çok yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilmesinde önemli bir faktördür. Genel olarak yolları bakımlı olan Heybeliada'da gezinti araçları ve yayalar ulaşımlarını kolayca sağlamaktadır.

4. KORUMA KARARLARI

4.1. Türkiye'de Koruma Süreci

4.1.1. Cumhuriyet öncesi dönem

Osmanlı İmparatorluğu'nda eski eselerin korunması için yaklaşımlar oldukça karmaşıktır. 19 yy 'da oldukça çalkantılı dönemler geçiren Osmanlılarda tüm alanlarda olduğu gibi kültürel alanlarda da çağın gerisinde kalınmıştır. Buna bağlı olarak da bilinçsizlik ve giderek gerileyen ekonomik koşullarla birlikte pek çok eski eser tahrip olmuş ve kaybolmuştur. Fakat vakıf sistemi ile sağlamış olan çeşitli gelirler ve kullanım sayesinde anıtsal eserlerin onarılarak korunmaları sağlanmıştır. Osmanlı'daki eski eserlerin tahrip olmasında en önemli sebep, yeni bir yapının yapılması sırasında yapı malzemesi olarak eski eserlerdeki malzemeleri kullanılmasıdır.

Bu dönemde yer alan bazı devlet adamları ise yaşadıkları toprakların kültür zenginliklerinin değerlerini bilmektedirler ve bu yönde çeşitli çalışmalarda bulunmuşlardır. Tüm vilayetlere 1840'lar da çeşitli kişiler gönderilerek eski eser tespiti yapılmıştır. Bu tespitler sonucu ise taşınır ve değerli olanlar İstanbul'a getirilip, diğerlerinin ise yerinde korunması emredilmiştir. Yine bu dönemde daha çok arkeolojik alanları kapsayan ve eski eserlerin yurt dışına çıkarılmasını engelleyen 1869 tarihli Asar-ı Atika Nizamnamesi çıkarılmıştır. 1906 yılına kadar dört kez elden geçirilen nizamnamede, eski eserleri tahrip edenlere cezai hükümler getirilmektedir (Akozan , 1977).

1912 yılında ise Muhafaza-i Abidat Nizamnamesi çıkarılmıştır. Diğer nizamnamelerden farkı, korumaya yönelik olan kısımlarıdır. Bu nizamnamede hükümet eski eseri yıkmak isterse eğer çeşitli kurumlardan izin almak zorundadır (Kaptı , 1998).

4.1.2. Cumhuriyet dönemi

Cumhuriyetin ilk yıllarında daha çok anıtsal eserlerin korunmasına yönelik bir anlayış söz konusudur. 1933 yılında çalışmalarına başlanmış olan Anıtlar Koruma Komisyonu'nun amacı; tahkim etmek, muhafaza etmek ve anıtların hüviyetini bozmadan onlara yaşama imkanı vermek şeklinde açıklanmaktadır.

1950'li yıllara kadar olan sürece bakıldığında daha çok anıtsal eserlerin korunması ön plandadır. 1951 yılında 5805 sayılı yasa ile kurulan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu ile ülkemizdeki koruma anlayışı da bir adım daha ileri gitmiştir. Önceden sadece tespiti yapılan yapıların bu dönemde tespitlerinin yanı sıra tescil işlemleri de gerçekleşmiştir. Fakat bu dönemde de tek yapı ölçeğinde kalan koruma çalışmaları da, 1973 yılında çıkarılmış olan 1710 sayılı Eski Eserler Yasasıyla birlikte bütüncül bir anlayışa kavuşmuştur (Kaptı , 1998).

1983 yılında çıkarılan 2863 sayılı kanunla ise 19.yy sonuna kadar yapılmış olan eski eserlerin korunmaları önerilmiştir. Günümüze kadar kanun çeşitli değişmeler ve ekler ile gelişerek eski eserlerin korunması için gerekli olan yasal iradeyi oluşturmuştur.

Birçok tarihi kültür mirasına sahip olan ülkemizde ve İstanbul'da taşınmaz kültür varlıklarının korunmaları için gerekli olan planlama ve yasal düzenleme çalışmalarında oldukça geç kalınmıştır.Anıtsal yapıların yanı sıra doğal, kentsel ve sivil mimarlık eserlerinin de korunmaya başlandığı 1970'li yıllar ile birlikte başlayan Adalardaki koruma hareketleri günümüze kadar çeşitli şekillerde süre gelmiştir.

4.2. Adalar İle İlgili İmar Planı Çalışmaları ve Koruma Kararları

Adalar 1976 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından; bir çok sivil ve anıtsal mimari eseri barındırmalarından dolayı kentsel sit, zengin tarihi hatıralara sahip olmasından dolayı tarihsel sit, aynı zamanda eşsiz ve zengin doğal özellikleri nedeniyle doğal sit alanı olarak ilan edilmişlerdir.

1984 tarihinde ise Marmara Takım Adaları yeniden, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu tarafından incelenerek sit alanı bütünü ilan edilmiştir. Sit alanları bütünü ilan edilen Adalar da, 16.05.1984 tarih ve 291 sayılı karar ile

Koruma İmar Planı yapılıncaya kadar geçerli olmak üzere geçici yapılanma koşulları kabul edilmiştir (Ek C.1). 29.08.1991 tarihinde onaylanan Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile doğal ve kentsel sit ayrımı yapılarak doğal sitler derecelendirilmiştir (Ek C.2).

Adalar ilçesine bağlı Büyükada, Heybeli, Burgaz, Kınalı, Kaşık ve Sedef adasına birbirinden farklı zamanlarda ve farklı ölçeklerde imar planları hazırlanmıştır. Bunlardan Heybeliada İmar planı 1966 tarihinde onaylanmıştır. Marmara Takım Adalarının bir bütün olarak planlandığı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ise 1989'da Koruma Kurulu tarafından uygun bulunmuş ve 1991 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Sonrasında bir takım düzeltmelere gidilen plan 1992'de Kurul tarafından uygun görülmüş 1994 tarihinde ise Büyükşehir belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Heybeliada'nın 1/2000 ölçekli nazım imar planı 16.11.1966 tarihinde onaylanmıştır. Bu tarihten günümüze kadar çeşitli zamanlarda planlama çalışmaları yapılarak adanın korunması amaçlanmıştır. İstanbul Nazım İmar Bürosu tarafından hazırlanan ve 29.07.1980 tarihinde onaylanan 1/50 000 ölçekli Büyük İstanbul Metropolitan Alanı Nazım Planı çerçevesinde Marmara Takım Adaları bütünü kıyı kullanımına bağlı olarak rekreasyon merkezleri olarak önerilmiştir.

1983 yılında GEEAYK'ın kaldırılarak KTVKYK'nın oluşturulması ile Türkiye'de ki koruma anlayışı da bir anlamda gelişmiştir. Adalar, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu tarafından 31.03.1984 tarihinde 2891 sayılı kanununa göre yeniden incelenerek sit alanları bütünü ilan edilmişlerdir. Bu karar sonrasında sit alanı bütünü ilan edilmiş olan Marmara Takım Adaları'nın Koruma İmar Planları yapılıncaya kadar geçerli olmak üzere, 16.05.1984 tarih ve 291 numaralı karar ile Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları kabul edilmiştir (Ek C.1). Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada ve Kaşıkadası'nın bir bütün olarak planlandığı Marmara Takım Adaları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 16.10.1989 tarihinde Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından uygun görülmüş ve 29 Ağustos 1991 tarihinde ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır (Ek C.2). Daha sonrasında ise bir kısmı revize edilen koruma amaçlı nazım imar planı 25 Haziran 1992 tarihinde koruma kurulu tarafından uygun bulunarak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin onayına sunulmuştur. 30.06.1994 tarihinde ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli planlar onaylanmıştır.

1999 yılında yasal süreç içerisinde bir türlü gerçekleştirilememiş olan koruma amaçlı imar planı nedeniyle, geçiş dönemi yapı şartlarının uygulanmasına devam edilmesi ve koruma planlarının yapım sürecinin ilgili koruma kurullarınca takibine karar verilmiştir. 19.06.2000 tarihinde Koruma Yüksek Kurulu'nun koruma amaçlı imar planlarının yapımının hızlandırılması için yasal düzenleme önerileri de dahil her türlü tedbirin alınması yönündeki ilke kararı da bu süreçte herhangi bir fayda sağlamamıştır.

Bu dönem içerisinde tek yapı ölçeğinde koruma kuruluna başvurulmuş örnek bir yapının karar incelemesinde şunlara rastlanılmaktadır. 09.07.2002 tarihinde III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'ne Adalar ilçesinden yapılan başvuruda Adalar Sit Bütünü içerisinde bulunan yapılara ait proje teklifinde, Kurulun 25.06.1992 gün ve 4832 sayılı kararı eki olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına bu teklifin uygun olmadığının saptandığı belirtilmektedir. Yani günümüze kadar olan süreçte devam ettiği gibi bu aşamada da öncelikle 1994 tarihindeki İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/5000 Nazım İmar planının geçerliliğini korumakta olduğu ve kurul izni olmadan herhangi bir uygulamanın yapılamayacağı kararı açık şekilde belirtilmektedir.

Adalar'da 1994 onaylı nazım imar planından sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bir türlü yapılamayışları ve uygulamaların '' Geçiş Dönemi Yapılanma Koşullarına'' göre yapılmış olması tamamı sit alanı olan bölgenin yeterince iyi korunamamasına neden olmuştur. Bu yüzden de 08.03.2007 tarihinde 1/5000 ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmaları başlamıştır.

15.06.2009 tarihinde onaylanmış olan 1/100 000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda ise Adalar ilçesi için meskûn alan, günübirlik rekreasyon alanı ve doğa odaklı turizm alanı kararı alınmıştır.

İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu'nda; Adalar'ın doğal ve tarihi zenginlikleri nedeniyle yapı yasağı ve sınırlaması getirilecek alanlar kapsamında değerlendirilmiştir. Adalar'ın, İstanbul'da yer alan bir çok alan gibi Tarihi Yarımada'nın gölgesinde kaldığı ve yeterince tanınmadığı vurgulanmıştır. Ayrıca Ulusal ve Uluslararası Spor Alanları kapsamında, Adalar ile Anadolu Yakası arasının su sporları açısından değerlendirilmesi öngörülmüştür.

1/25 000 ölçekli nazım imar planında 3'nolu alt bölgede yer alan Adalar ilçesi için; az yoğunlukta konut alanı, orta yoğunlukta meskûn konut alanı, günübirlik rekreasyon alanı, doğa odaklı turizm alanı ve kültür odaklı turizm alanı kararları alınmıştır. 2007 yılında çalışmalarına başlanılan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 16.06.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nde görüşülerek kabul edilmiştir (Ek C.3).

Kabul edilen bu nazım imar planı ile mevcut olumsuzlukların ortadan kaldırılmasının amaçlandığı belirtilmektedir. Bir diğer temel amaç da bir çok kültüre ev sahipliği yapmış olan ve halen bir çok kültürü bünyesinde barındıran ilçenin; tarihi, kültürel ve mimari değerlerine sahip çıkılarak, tarih, bilim, kültür ve sanat yönlerinden özgün kimlik yapısını sağlamak ve gelecek kuşaklara sağlıklı bir şekilde aktarmaktadır.

Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın ilkeleri ve hedefleri ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü alttaki başlıklar altında sunmaktadır.

Planın ilkeleri şu şekilde açıklanmışlardır;

-Geri kazanılması olanaksız olan doğal alanların mutlak surette korunması,

-Doğal ve kentsel sit alanlarının korunması, Sürdürülebilir turizmin geliştirilmesi,

-Koruma stratejileri ve uygulama programlarının geliştirilmesi,

-Estetik, işlevsel ve yapısal yaşam kalitesinin yükseltilmesinin sağlanması,

-İnsan faaliyetlerinin yaşam destek sistemlerine, hassas ve kritik ekosistemlere zarar vermeyecek nitelik ve nicelikte gerçekleştirilmesinin sağlanması,

-Adalar ilçesinin, beş tanesi yerleşik alan olmak üzere, dokuz ayrı parçadan oluşması sebebiyle, kentsel hizmetlerin kent bütününde dengeli bir şekilde dağıtımı yapılarak, kentin sunduğu imkânlara erişmede adaletin sağlanması,

-Ekoloji-ekonomi dengesi gözetilerek ekonomide yeniden yapılanmanın sağlanması,
-Adanın sınırlayıcıları ve potansiyelleri doğrultusunda ekonomiyi canlandıracak sektörlerin desteklenmesi,

-Plan kararlarının, deprem başta olmak üzere afet risklerinin dikkate alınarak üretilmesidir.

Planın hedefleri ise şu şekilde açıklanmıştırlar;

-Orman alanlarının ve barındırdığı biyolojik çeşitliliğin korunması,

-I.Derece Doğal Sit alanlarının, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunması,

-II. Derece Doğal Sit alanlarında doğal yapının korunması ve kamu yararı göz önüne alınarak; sadece, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapı ve fonksiyonlara izin verilmesi,

-Adalar'ın, mevcut bilgi ve belgeler uyarınca tespit edilen kentsel dokusunun korunması,

-Kullanılmayan tescilli yapıların, çeşitli fonksiyonlar yüklenmek suretiyle kullanılarak korunmalarının sağlanması,

-Mevcut ulaşım sistemi korunarak, geleneksel ulaşım yöntemlerinin kullanılmasına devam edilmesi,

-Nüfusun ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte donatı alanlarının sağlanması,

-Halkın sosyal ve ekonomik yapısını iyileştiren arazi kullanımının belirlenmesi,

-Kentin turizm potansiyelinin çevreye, topluma ve kültürel varlıklara zarar vermeden geliştirilmesi,

-Geleneksel kullanım şeklinin korunup, aynı zamanda günübirlik rekreasyona yönelik mekânların zenginleştirilmesi ve çeşitlendirilmesi,

-Her adaya nitelikleri (potansiyelleri) doğrultusunda, kendine özgü bir kimlik kazandırılması,

-Kıyı alanlarının kamu yararı ilkesi esas alınarak değerlendirilmesi ve kullanım olanaklarının artırılmasıdır.

1950'li yıllar ile başlamış olan planlama ve koruma çalışmaları günümüze kadar adım adım ilerleyerek fakat nihai bir sonuca varamadan devam etmişlerdir. 1966 yılında onaylanan imar planını takiben birkaç senede oluşturulması gerekli olan koruma planları oldukça sarkarak günümüze kadar yapılamamıştırlar.

Bu aşamalarda ilk olarak yapılanma koşulları kabul edilmiş daha sonra 1984 tarihinde 1/5000 ölçekli planlar yapılmış fakat bir türlü 1/1000 ölçekli ve ayrıntılı olan planlara geçilememiştir. Sürekli revizyon gören nazım imar planları bir türlü hayata geçirilemeyen 1/1000 ölçekli koruma planları nedeniyle günümüzde tekrarlanan bir süreç yaşanmıştır. 2007 yılında tekrardan yapımına başlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planları 2011 yılında kabul edilmişdir.

Bir önceki nazım imar planıyla pralellik gösteren bu planda birkaç hususta değişiklikler bulunmaktadır. Kıyıda yer alan tesislerin kullanımlarının kamu yararı ilkesine uygun olarak halka açılmaları, her adaya kendi karakterleri doğrultusunda ayrı bir özellik verilerek kullanımlarının ve turizm potansiyellerinin geliştirlmesinin hedeflenmesi gibi günümüze uygun yeni çözümler planda yer alan farklı hususların dikkat çekenleridir.

Günümüz şartlarında, gerek teknolojik imkanların oldukça ilerlemeleri gerekse ülkemizde koruma anlayışının biraz daha anlaşılmış olması gibi pozitif gelişmelerden olumlu şekilde yararlanılması artık kaçınılmaz olmuştur. Adalar için onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının halen bulunmaması bu gelişmeleri hiçe saymakla eş değerdir. Günümüze kadar oldukça gelişen nazım imar planlarının artık acil olarak detaylandırılmaları gerekmektedir. Yasal boşlukların ve idari otoritelerden kaynaklı boşlukların giderilmesi ile oldukça önemli doğal ve kentsel dokuya sahip olan adaların korunmalarında çoğu zaman engel teşkil eden bu büyük sorununda bir an evvel çözülmesi lazımdır. Bu amaçla başlatılmış olan çalışmaların bir an önce nihayetlendirilip çözüme kavuşması gereklidir.

5. DEĞERLENDİRME

Heybeliada, günümüze kadar olan süreçte hem farklı bir çok kültürü barındırmış hem de bu kültürlerin üzerinde bırakmış olduğu tarihi çevre mirasına ev sahipliği yapmıştır. Yüzyılların vermiş olduğu birikimlerle oluşmuş olan bu tarihi miraslar, oldukça değerli olmalarına rağmen yeterince özen gösterilmediği durumlarda çok kısa sürede kaybedilebilmektedirler. Bu yıkıcı ve yok edici etkinin doğmasında kimi zaman doğa koşulları, kimi zaman ise eskime ve bozulmalar neden olmaktadır. Ayrıca insanlar tarafından gerçekleştirilen savaşlar, göçler ve daha fazla rant istekleri de tarihi mirasın zedelenmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Bunların sonucunda Heybeliada'nın tarihi çevresinde meydana gelen değişimler kentsel doku ve tek yapı ölçeklerinde sınıflandırılmış, araştırmalar sonucunda elde edilen bilgilerle tarihi dokunun oluşumu, gelişimi ve mevcut durumları karşılaştırılarak değerlendirmeler yapılmıştır.

5.1. Kentsel Dokuda Meydana Gelen Değişimler ve Sebepleri

Heybeliada'da da tıpkı diğer adalarda olduğu gibi ilk olarak kıyılarda başlamış olan yerleşim Bizans ve öncesi dönemden günümüze kadar değişmiş ayrıca sürekli genişleyen bir şekil almıştır. İlk zamanlarda kıyı şeridinde kurulan yerleşim adada yaşayan insanların daha çok balıkçılık ile uğraşmasından ötürüdür. Fakat tarımsal faaliyetlerinde yaygınlaşması ile yerleşim sınırlarını arttırmaya başlamıştır. Bugün çarşı bölgesinin merkezinde kalan Aya-Nikola Kilisesi ve çevresinde gelişmiş olan yerleşimin, Ruhban Okulu tarafında yer alan zeytinlikler ve daha yukarılarda bulunan bostanlarla birlikte git gide yayıldığı görülmektedir. Ada'ya Bahriye Okulu'nun açılması ve sonrasında vapur seferlerinin başlamasıyla yerleşim 19.yy sonu ve 20.yy'da kuzey-güney doğrultusunda gelişme göstermiştir. Güneyde Bahriye Okulu'nun sınırlandırmış olduğu yerleşim, kuzey kesiminde ise Ruhban Mektebi'ne doğru uzanmaktadır.

Ada ile ilgili eski haritalardan Necip Bey haritası incelendiğinde yerleşimin Deniz Lisesi ile Aya-Nikola kilisesi arasında yoğunlukta olduğu anlaşılır.

Aya-Nikola kilisesinden sonra daha geniş alanlarda görülen yerleşimler rıhtım bölgesi ve bu bölgeden daha yukarılara çıkılan kısımlarda ise dar alanlarda sıkışık yerleşimler şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Henüz rıhtımın doldurularak oluşturulmadığı bu yıllarda çarşı bölgesindeki kıyılarda yer alan yalıların deniz ile ilişkilerinin bulunduğunun göstergesidir. Ayrıca yine 1930'lu yıllarda çekilmiş olan fotoğraflar incelendiğinde ise Ada'nın üst kısımlarına doğru orman alanların artığı, çam limanının çevresinde yine yerleşimlerin bulunduğu ayrıca Sanatoryumun ve Ruhban Okulu'nun günümüzdeki halleriyle yer aldıkları görülmektedir. Bunun yanı sıra Halki Palace'ın bulunduğu kısımda yerleşim bu yıllarda oldukça sınırlı şekildedir. Abbas Paşa'ya ait olan ve henüz o tarihlerde taşınmamış olan köşkte, eski fotoğraflarda yer almaktadır. 1930 yılına ait Şirket-i Hayriye haritasında Heybeliada'da ki yerleşimin daha da genişlediği görülmektedir. Özellikle ilk yerleşimlerin olduğu çarşı bölgesindeki organik kent dokusu korunmaktadır. Fakat yapı stoğunun arttığı gözlemlenmektedir.

Ormanların günümüzdeki şekli gibi sık olamaması sonucunda üst kısımlarda yer alan yapılar ise kolaylıkla seçilebilmektedir. Rıhtımın doldurularak yalıların denizle ilişkisinin kesildiği ve iskelelerinde bugünkü yerinde inşa edildiği yine eski fotoğraflar ile görülebilmektedir. 1930 tarihli Şirket-i Hayriye haritasında rıhtımın doldurulan kısmı ve çevresinde ticaret alanlarının bulunduğu ayrıca bu bölgede karakol, nahiye müdürlüğü, postane, itfaiye gibi kamuya ait yapıların varlığı gözlemlenmektedir. Bu tarihlerden sonra dağınık olan üst kısım yerleşmelerinin nüfusun artması ve yapı sayısının çoğalması ile birlikte daralmaya başladığı görülmektedir. Tepelere doğru yavaş yavaş yapı sayısının arttığı ve kimi yapıların yıkılarak yerlerine betonarme binaların inşa edildikleri görülmektedir.

Günümüzde yerleşimin artık adanın kapasitesini aştığı ve sınırların zorlandığı bir gerçektir. Doğal çevrenin zarar gördüğü bu değişim, kendine özgü kaliteli bir kentsel dokusu olan Heybeliada'nın kentsel dokusunun bütünlüğünü parçalayıcı bir etkide bulunmuştur. Bu olumsuz değişimi; konut talebinin hızla artması, ticaret talebinin artması, turizm talebinin bunları tetikleyici şekilde artması ve doğal afetlerin neden olduğu değişimler şeklinde tanımlamak mümkündür.

Eskiden beri sayfiye özelliği taşıyan adalar özellikle ulaşım imkanlarının daha elverişli duruma gelmesi ve İstanbul'a yakın bu güzellikte ve de özellikte bölgelerin azalmasıyla birlikte giderek artan bir şekilde daha çok yazlık kullanıcılar tarafından olmasıyla beraber büyük bir talep ile karşılaşmıştır.

Önceleri düşük olan arsa fiyatları, arz-talep dengesinde arzın talebi karşılamada yetersizliği sonucunda hızla artmaya başlamıştır. Daha sık olarak yazın kullanılan konutların inşa edilmeye başlandığı Ada'da artık gelenekse yapım sistemi olan ahşap sistemli yapıların yerini kagir veya betonarme yapılar almaya başlamışlardır. Gittikçe artan talep karşısında plansız ve rantın yüksek olduğu bir yapılaşma ile karşı karşıya kalan Ada'da tarihi kentsel dokuda bu süreçte zarar görmeye başlamıştır. İnsanların yeterli görmedikleri maddi durumlarını, arsa veya evlerini kullanarak düzeltme istekleri sonucunda, gayrimenkullerini daha çok yüksek rant amaçlı olarak müteahhitlere vermeleriyle birlikte Ada'da geri dönülmesi oldukça zor olumsuz bir yerleşim ortaya çıkmıştır. Ahşap yapıların bir kısmı yıkılarak; siyasi otorite boşlukları, koruma bilinci eksikliği, yüksek rant kaygısı vb. daha bir çok sayılabilecek sebepten ötürü betonarme yapılara dönüşmüştürler. Bir çoğu adanın tarihi kentsel dokusuna uymayan bu yapılar gerek kütle ve gabarileri gerekse kullanılan malzeme ve yapım sistemleriyle tarihi çevreye negatif yönde etki etmişlerdir.

1966 yılında imar planı yapılan Heybeliada'da bu tarihten itibaren kentsel dokuya ve mimari karaktere zarar verici uygulamalar başlayarak günümüze kadar hızla devam etmiştir. 1970 yılından itibaren koruma altına alınmasına rağmen yasal boşluğun ve idari otoritenin zayıflığından dolayı tahribat devam etmiştir. 1984 yılında kabul edilen Geçiş Dönemi Yapılanma Koşullarının yetersiz kalmaları ve bu süreç içerisinde bir türlü yapılamayan Koruma Amaçlı İmar Planı'nın eksikliği tahribatı hızlandırıcı etki yapmıştır. Dolayısıyla da bugün mevcut olan yerleşme sınırlarına da 1960'lı yıllar ile 1990'lı yıllar arasında ulaşılmıştır. Özellikle Ada'nın karakterine hiç de uygun olmayan yapıların dikkati çektiği Refah Şehitleri Caddesi'nin batı kısmında yer alan 115.yapı adasının bir kısmı ile 166. yapı adası ve bunların devamında yer alan villalar yerleşimin orman bölgelerine taştığını göstermektedir. Şirketi-i Hayriye haritasına göre bostan alanı olarak gözüken 91, 115, 116 adaları ile Halki Palace sonrasında bulunan 94 ve 95 yapı adaları orman vasfında arazi olarak gözükmektedir.

Değirmen Tepesi'ne doğru çıkıldıkça ise derme çatma kulübeler ile gecekondu şeklinde adlandırılan gelişi güzel yapılmış yapıların varlıkları da ayrıca adanın mimari karakterine ve tarihi kentsel dokusuna aykırıdırlar. Bu bölgeler aslında kentsel sitin sonlanarak doğal sitlerin başladığı ve düşük yapı yoğunluğunun bulunması gerekli tampon görevi görebilecek alanlardır. Tampon bölge olması gereken bu bölümler aksine bir yön izlenerek aşırı yüklenmelerin olduğu bölümler halini almışlardır. Ada'da yer alan tescilli parsellerin ifraz işlemleri ile küçültülmeleri mevcut tescilli eserlerin yapılan kaçak uygulamalar sonucu niteliklerinin kaybedilmesi ve parsellerle ilgili günümüzde bile kurullarda alınan çeşitli ve çelişkili kararlar sonucu yapılan uygulamalar tarihi çevrenin korunmasına ilişkin tutumla bağdaşmamaktadır. Kentsel dokuya zarar veren bu tür uygulamaların bir an önce sonlandırılması gerekmektedir.

Özellikle yaz aylarında ticaretin çoğaldığı Heybeliada'nın çarşı kısmında bir çok dükkan yer almaktadır. Günümüzde ticaretin yoğun olduğu bu bölgede dükkanların yollara taşan tezgahları, tenteleri, tabelaları ve diğer niteliksiz ekleri görüntü kirliliği yaratmalarının yanı sıra yolları daraltmakta ve kentsel dokuyu zedelemektedirler. Buda ticaret talebinin bölgeye getirmiş olduğu olumsuz değişimdir.

Bir başka olumsuz değişim ise turizm nedeniyle oluşan değişimlerdir. Özellikle yaz aylarında artan turizm talepleri ve adanın kapasitesinin kaldırılabileceğinden fazla ziyaretçi sayısı yüzünden kentsel dokuda çeşitli yıpranmalara yol açan durumlar söz konusu olabilmektedir. Adada yer alan Halki Palace ve çarşı bölgesinde bulunan Prenset Pansiyon ile tam karşısında yer alan pansiyon ziyaretçilerin konaklaması için hizmet etmektedir. Fakat Ada'da bu tür hizmet verebilecek daha fazla yapıya ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca adanın kıyı şeridinde yer alan tesislerinde tamamen kamu yararı gözetilerek halka açılmaları gereklidir. Bugün kullanılmayan sanatoryum kısmıda sağlık turizmine kazandırılmalıdır.

Doğal afetler ise yine kentsel dokuda olumsuz etkiler meydana getirmişlerdir. Özellikle depremler ve yangınların neden olduğu kentsel dokudaki tahripler kimi zaman giderilebilmiş kimi zaman ise giderilememişlerdir. Yangınlar ve depremler sonucunda adada bulunan kentsel ve kültürel değerlerin bir kısmı kaybedilmiştir. 1894 tarihli Büyük İstanbul Depremi'nde can ve mal kaybı oldukça büyük olmuştur. Bu depremde binaların birçoğu tamamen yıkılırken birçoğu da çok büyük hasar görerek kullanılamayacak duruma gelmişlerdir.

Ayrıca depremde Ruhban Okulu'da oldukça zarar görmüştür. 17 Ağustos 1999 depreminde ise adalar çok fazla etkilenmemiştir. Ruhban Okulu'nun orta bahçesinde yer Aya-Triada Kilisesi'nde bir takım ufak çatlaklar dışında herhangi bir hasar tespit edilmemiştir.

Kimi zaman ise çeşitli sebeplerden ötürü çıkan yangınlar dokuya zarar vermiştirler. Adalar Belediyesi'nin Heybeliada'da yer alan çöplüğü ıslah ederek üzerini kapatması sonrasında önemli bir yangın sebebi olan çöplük çevresi ve tehlikesinden ada halkı kurtulmuştur.

5.2. Yapılarda Meydana Gelen Değişimler ve Sebepleri

İlk yerleşimlerin sürgünler nedeniyle olduğu Adalar'da, bir süre sonra gelişen yerleşimler ile birlikte eşsiz güzellikte doğal alanların yanına bu doğallığa uyan kentsel bir doku eşlik etmiştir. Ulaşımın kısıtlılığı nedeniyle 20.yy. ortalarına kadar oldukça iyi korunmuş olan ve daha çok içe kapanık bir yerleşimin hâkim olduğu Adalar'da sosyal yaşam mimari dokuya da işlemiştir. Adada çeşitli sebeplerden dolayı daha izole olmuş bir yapıya sahip olan kentsel yerleşim, ne yazık ki batılılaşmanın olumsuz etkilerinden de etkilenmiştir. Bu olumsuz eylemlerden birisi olan ve tarihi kentsel dokuyu negatif şekilde etkilemiş olan bu etki, çeşitli sebeplerden ötürü tahrip edilmiş olan geleneksel mimari yapıların yerine apartman şeklindeki yapıların inşa edilmesi şeklinde tanımlanabilir. Avrupai yaşam tarzının benimsendiği

Adalar'da, İstanbul'dan ayrılarak buraya yerleşmiş olan insanlar, Ada'ya oldukça iyi uyum ayak uydurmuş ve Ada'nın geleneksel mimari dokusu ile karakterinin de bu tarzda gelişmesinin sağlamışlardır. Nitelikli bir doğal çevreye sahip olan Ada'ya uyumlu bir şekilde yerleşen ve de yerleştikleri bu çevreye özenle inşa ettikleri yapılar ile değer katan insanların, değişik nedenlerden ötürü adadan göçmelerinden sonra yerlerine gelen yeni topluluklar ne yazık ki bu özel alanda yer alan gelişmiş ve ayrıcalıklı yaşamın farkına varamamıştır. Bunun doğal sonucu olarak da Ada'ya sonradan gelen insanların bölgeyi sahiplenmesi zor olmuş ve buldukları bu çevreyi tam anlamıyla koruyamamıştırlar.

Bazen bilinçsizce bazen de rant amaçlı olarak kentsel dokuyu oluşturan nitelikli konut topluluklarının zarar görmeleri ve yıpranmaları sonucunda yörenin mimari dokusu da olumsuz şekilde etkilenmiştir.

Tahrip süreci farklı zamanlarda farklı şekillerde görülmüştür. Bir zamanlar doğal afetlerin vermiş olduğu zararları engellemek amaçlı, mesela yangınların zararlarını en aza indirmek için ahşap yapım tekniği yerine kâgir yapım tekniğinin kullanılması istenirken, bir süre sonra ise daha ucuz ve daha fazla ranta imkân sağlayan, fakat çevresine genel olarak uymayan bir yapım tarzı olan betonarme sisteme geçilmiştir. Kentsel korumanın gündeme yeni yeni gelmeye başladığı fakat yeterince anlaşılamadığı yakın dönemlerde ise geleneksel yapım sistemi ile inşa edilen yapıların, rekonstrüksiyon uygulamaları ile kopyalarının çıkarılmış olduğu ve bunun sonucunda da bir çok geleneksel yapının yok olduğu görülmektedir. Bu yapılar ile birlikte geleneksel yapım teknikleri, yapı detayları ve bu yapılara ait plan şemaları ile cephe karakterleri de kaybolmuşturlar.

Yapılarda meydan gelmiş olan bu değişimlerin sebepleri; yasal boşluklar ve idari otorite eksikliği sonucunda yapılan aykırı uygulamalar, düzenli bir şekilde bakılmayan yapılarda fiziki problemlerden kaynaklanan yapı bozulmaları, yapılan yanlış uygulamalar ve koruma bilincinin yetersizliği şeklinde tanımlanabilir.

Ülkemizde bir çok alanda görülen yasal boşluklardan yararlanma sorunu, tabii olarak büyük bir rantın bulunduğu inşaat sektöründe de oldukça sık rastlanılan bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Heybeliada'da 20.yy. ortalarına kadar korunabilmiş olan bir çok sivil mimarlık örneği, yapılan etkisiz ve yetersiz planlama çalışmaları sonucu günümüze ulaşamamıştır. Yapılan imar planı ve devamın bir türlü sonuçlandırılamayan koruma amaçlı imar planı neticesinde ortaya çıkan ve Geçiş Dönemi şeklinde adlandırılan bu dönemde her ne kadar korumacılık anlamında iyi niyetli çalışmalar yapılmaya çalışılmışsa da yeterince verimli sonuçlar alınamamıştır. Koruma anlayışının belirli bir sisteme oturtulduğu görülmesine rağmen 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planının bir türlü onaylanamaması sonucunda yasal boşluklar daha da derinleşmiştirler. Derinleşen bu boşlukların da kötü niyetli kullanılması sonucunda kaçak inşaatların yapılması bir anlamda resmiyete dökülmüştür. Ayrıca geleneksel yapılara uygulanan aykırı müdahaleler de yasal bir zemine oturtulmuştur.

Bunların yanı sıra yetkili kurumların başına niteliksiz kişilerin getirilmesi ve bunun sonucu olarak da yetkilerin keyfi ve yanlış kullanımları sonucunda yine zarar gören kültür varlıkları olmuştur. Tescilli binalara bazen resmi makamların yanlış kararları sonucu, bazen hiçbir izin alınmaksızın, bazen de basit onarım izni alınarak fakat bu izninde dışına çıkan müdahaleler ile özgün yapı bozularak eskisi ile ilgisi olmayan yeni yapıları ortaya çıkmıştır. Kimi zaman ise kurul kararları ile durdurulan inşaatlar, açılan davalar sonucu çıkan cezaların yetersizliği sonucu tekrar başlamış ve bir türlü kaçak inşa faaliyetlerinin önüne geçilememiştir.

Heybeliada yer alan geleneksel yapılarda bozulmaların ve fiziksel sorunların nedeni; yapı malzemeleri, yapım teknikleri ve basit bakımların eksiklikleridir. Terk edilen yapılarda bir süre sonra bakımsızlıktan dolayı hızla yıpranmalar görülmektedir. Bakım sayesinde uzun süre korunabilecek bir yapı, basit bakımlarının yapılmaması sonucu kısa bir sürede ömrünü tamamlamaktadır. Bazen ise yanlış bakımlarda binanın ömrünü azaltabilmektedir. Bu yüzden doğru kişilere danışarak ve doğru şekilde yapılan basit bakımlar sayesinde binanın hem ömrü uzamakta hem de ucuz maliyetler ile bakım ve onarım çalışmaları tamamlanabilmektedir.

Adada inşa edilmiş olan bazı yeni yapıların yanında ve yakınında bulunan yapılardan hem gabari olarak hem de cephe biçimlenişi ile geleneksel mimari karakterden uzaklaşması sonucu kentsel dokuya aykırı görüntüler ortaya çıkmıştır. Ayrıca tescilli parsellerde bulunan yapıların sahiplerinin miras yoluyla sürekli olarak artması ve genel olarak her kafadan ayrı ses çıkması sonucu birçok yapı bakımsızlıktan harap bir hal almıştır. İkiz ev olarak tasarlanan bazı yapılarda ise bir kısmın bakımlı diğer kısmın ise bakımsız oluşu görülmektedir. Bu yapılardan bazılarında ise yanlış bakım ve uygulamalar yapılmış olan kısmın kendi haline bırakılmış kısımdan daha kötü durumda olması kafa karıştırıcı bir durumdur.

Günümüz yaşam koşullarına genellikle uymayan veya sınırlı şekilde uygunluk gösteren geleneksel yapıların dönüşümü hem planda hem de cephede dokuya aykırı uygulamaların görülmesine neden olmuştur.

Kültürel konuların genelinde yaşanan bilinçsizlik koruma anlayışının gelişmesinde ve kültür varlıklarımızın korunmasında da ortaya çıkmıştır. Bilinçsiz kullanıcılara ülkemizin her yerinde rastlanırken Heybeliada'da da rastlanılması elbette ki sürpriz değildir.

Bu tür insanlar yetersiz yasal düzenlemelerden de yararlanarak tarihi çevrede kalıcı birçok tahribe neden olmuşturlar. Yerel yönetimlerinde bu süreç içerisinde halk ile yeterince iletişimde olamaması ve halkı yeterli şekilde bilinçlendirmemesi de koruma bilinci eksikliğinde büyük rol oynamıştır.

Halkın kendi yaşadığı çevreyi ve kültürü benimsemediği, korumadığı ve herhangi bir katkı yapmadığı bir ortamda ne kadar nitelikli de olsa bu çevreyi korumak mümkün değildir. Bu yüzden yasal sürecin sağlam temellere oturtularak, kullanıcıların bilinçlendirilmesiyle birlikte doğal ve kentsel dokunun korunması olanaklı hale gelebilecektir.

6. SIHHİLEŞTİRME ÖNERİLERİ

Heybeliada'nın bütününde yapılan analiz ve tespit çalışmaları doğrultusunda belirlenmiş olan sorunlara; hem kentsel dokunun tamamında hem de seçilmiş olan özel alanlarda ayrıntılı olarak sıhhileştirme önerileri getirilmiştir. Kentsel dokuya ve mekanlara uygun şekilde seçilen koruma yaklaşımları, ayrıca adanın tarihsel ve doğal dinamikleri gözetilerek belirlenmiştir. Bu öneriler adada yer alan tarihi ve doğal çevre unsurlarının en verimli şekilde kullanılmaları amacıyla getirilmiştirler. İki gruba ayrılan sıhhileştirme önerileri hem alanın genelini kapsayan şekilde, hem de adanın karakterini yansıtan özel proje alanında yapılacak düzenlemeler bağlamında kararlaştırılmıştır. Yapılara getirilen müdahale önerileri; daha önce yapılmış olan binaların işlevleri, kat sayıları, yasal statüleri, korunmuşluk durumları ve strüktürel durumlarının incelenmeleri ışığında belirlenmiştir. Alanın genelini kapsayan; alan kullanımı, tur rotaları, yeşil alanlar ve diğer konularda alınan kararlara ek olarak yapılarda; bakım, basit onarım, restorasyon, rekonstrüksiyon, yeni yapı tasarımı, cephe yenilemesi ve düzenlenmesi gibi müdahale önerileri getirilmiştir.

Kararlaştırılan tüm bu müdahale önerileri ile birlikte Ada'da yer alan kültürel ve doğal mirasın korunması hedeflenmektedir. Mevcut alan içinde yer almaması gereken yapılar ile yanlış kullanılan yapıların rehabilite edilmeleri, kamu alanlarının düzenlenmesi, alanda yer alan alt yapıların yanı sıra sosyal ve kültürel hizmetlerinde öneriler kapsamında pozitif bir biçimde iyileştirilmesi amaçlanmaktadır.

6.1. Kentsel Doku Ölçeğinde Getirilen Öneriler

Heybeliada kaliteli doğal çevresinin yanında aynı zamanda özenle kurulmuş bir kentsel dokuya sahiptir. Hem kentsel hem de doğal çevresi böyle uyumlu olan nadir bölgelere, günümüzde çok az rastlanmaktadır. Bu yüzden yörenin; doğal, kültürel, estetik değerlerinin korunmasının yanı sıra bunlara katkı sağlayıp geliştirici bir planlama ile hareket edilmelidir.

Öncelikle ele alınması gereken konulardan birisi; yaz aylarında sayfiye yeri olarak kullanılan Ada'nın bu ihtiyaca cevap verebilmek için kapasitesinden fazla yıpratılarak kullanılmasının önlenebilmesidir. Yazın artış gösteren nüfus, bölgenin taşıyabileceğinden oldukça fazladır ve bu nüfus doğru yönlendirilemediği için adanın doğal ve tarihi çevresini tehdit edici olmaktadır. İstanbul'a çok yakın mesafede bulunan adalar, bölgede kalmış olan ender rekreasyon merkezlerindendirler.

Bu yüzdende adada yeni yerleşim dondurulmalı ve mevcut yapılaşma ise geleneksel dokuya göre rehabilite edilmelidir. Bu rehabilite kapsamında insanların bölgeye göstermiş olduğu ilgi göz önüne alınarak, tatil ve dinlenme fonksiyonlarının öne çıktığı bir anlayışla yeni planlama çalışmalarına geçilmelidir. Bu şekilde ekonomik yaşamında destekleneceği, adanın kültürel ve doğal turizme uygun bir rekreasyon merkezine dönüşeceği açıktır. Yaz ve kış turizminde verimli şekilde kullanılabilecek potansiyele sahip olan Heybeliada'da, iyi bir organizasyon ile tüm sorunların çözülmesi mümkündür.

Farklı derecelerde doğal sit alanlarına sahip olan adanın, bu doğal sitlerinin içerisinde bulunan ormanlık alanlarının korunmaları gerekmektedir. Özellikle bulunduğu çevrede çam ormanları ve iklimi ile ün yapmış olan Heybeliada'da orman alanlarının korunması öncelikli hedeflerden birisidir. Aynı şekilde uzun bir kıyı şeridine sahip olan adanın kıyıları da potansiyele uygun biçimde düzenlenerek kullanılmalıdır. Bu kıyı şeritleri kamunun yararına hizmet edecek şekilde, dinlenme alanı ve halka açık tesisler olarak planlanabilirler. Ayrıca adada bulunan yeşil alanlar ve tesislerin kullanımları mevcut durumlarına göre daha da zenginleştirilmelidirler. Kıyı kesiminde ve iç kısımlarda yer alan, çay bahçeleri ile restoranların sıhhileştirmeleri ve düzenlenmeleri gerekmektedir. Bu tür kullanımda olan yapıların geleneksel dokuya uygun olamayan eklerinden arındırılmaları gerekmektedir.

Kentsel dokuda yer alan geleneksel yapılardan kötü durumda olanlarının bir an önce sahipleri tarafından restorasyonlarının yaptırılmaları gerekmektedir. Eğer bu yapılar sahipleri tarafından bilinçli veya bilinçsizce korunmuyorlar ise kamulaştırılmalı ve kamuya hizmet verecek şekilde restore edilmelidirler. Fakat sahiplerince onarılmak istenen yapılara ise gerekli maddi ve manevi destek sağlanmalıdır. Ülkemizde sıkça karşılaştığımız koruma bilinci eksikliği sadece kararlı idareler ve onların iyi organizasyon yapıları sayesinde çözülebilecek bir sorundur.

Halka geleneksel yapıları korumanın olumlu yönleri açıkça ifade edilmeli ve bu süreçte halka restorasyon konusunda; bilgi, belge, projelendirme ve uygulama anlamında destek olunmalıdır.

Adanın var olan doğal ve kentsel çevresini koruyarak geleceğe ulaşması oldukça önemlidir. Bu yüzden adada yer alan mevcut yapı stoku en verimli ve en etkin şekilde kullanılmalıdır. Boş olan yapılar adanın ihtiyaçlarına cevap verebilecek tesislere dönüşmelidirler. Sosyal, kültürel ve turizm amaçlı bir çok yapıyı bulunduran adada özellikle konaklama ve sanatsal etkinlik yapılarına ihtiyaç vardır. Bugün boş durumdaki Sanatoryum binasının, bölgenin sağlık turizminde etkin bir şekilde yerini alması için kullanılması gerekmektedir. Bu kısımdan hem yerli hem de yabancı turistlerin hizmet alması mümkündür. Yapılar ve bulundukları alan bir çok değişik şekilde kullanılabilir. Örnek olarak yaşlı veya bakıma muhtaç kişilere hizmet edebilecek bir kurumun burada oldukça talep görmesi mümkündür. Özgün işlemindeki gibi rehabilite merkezi olarak kullanılması ada için olumlu sonuçlar doğuracaktır.

Bunların haricinde ulaşım durumuna da çeşitli öneriler getirmek mümkündür. Mevcut yolları korunacak adada yeni yolların açılmaması lazımdır. Özellikle doğal dokuya zarar vererek açılan yeni yollar ile kaçak ve uygunsuz yapılaşma artırılmaya çalışılmaktadır. Buna engel olunması gerekmektedir. Adanın iç kısmındaki ulaşım geleneksel biçimde sürdürülmelidir. Ada haricinde çok az rastlanılan faytonların bu çevrenin kültürüne katmış olduğu değer iyi anlaşılmalı ve korunmalıdır. Adanın özellikle eğimli kısımlarının hem günlük kullanımda hem de gezginler tarafından etkin bir şekilde kullanılmaları için; bu kısımlara yönelik özel düzenlenmiş alanlar oluşturulmalıdır. Bu alanlar hem manzaraya hakim kısımdadırlar hem de insanların mola vermek isteyebilecekleri yerlerdedirler. Örnek bir düzenlemenin yapıldığı bu alanların değerlendirilmeleri önem arz etmektedir (Şekil A.3.93).

Özenle üzerinde durmuş olduğumuz adanın doğal ve tarihi çevresinin sergilenmesi de çok önemli bir konudur. Bu sergileme ancak sistemli bir şekilde yapılan çalışmalar ile belirlenebilir. Bu yüzden yapılan analiz ve öneri çalışmaları değerlendirilmiş ayrıca adada yer alan anıtsal ve sivil mimari eserlerin bulunduğu pafta ile karşılaştırılarak tur güzergahları ve yürüyüş rotaları belirlenmiştir. Adanın kendine özgü mimarisini yansıtacak tur güzergahının belirlenmesi, bu güzergah ile ilgili tanıtım yapan bir bilgi evinin hemen ziyaretçilerin kolay ulaşabileceği iskele

ve çevresine kurulması öngörülmektedir. Ayrıca burada turistlere bilgi verilmesi ve broşür ile haritaların temin edilmeleri lazımdır. Güzergah boyunca bilgi panolarını ve yön tabelalarının bulunması duraklama noktalarında gerekli teknik alt yapının sağlanması gerekmektedir. Heybeliada'nın kentsel sit alanı içerisinde önerilen kültür rotası tarihi dokuya daha sık rastlanan Ay Yıldız caddesi ve Lozan Zaferi caddesini kapsayan bir şekilde belirlenmiştir. Özellikle daha sıkışık ve ilk yerleşimlerin yapılmış olduğu çarşı bölgesinde hem yöresel ürünlerin sergilenebildiği hem de kişisel ihtiyaçların karşılandığı bölüm ile turun başlaması mümkündür. Sonrasında adanın mimari karakterinin daha iyi korunduğu ve daha büyük parsellere yerleşimin görüldüğü Lozan Zaferi caddesi akabinde Refah Şehitleri caddesi ile tur güzergahı devam etmektedir. Bu önemli aksa kuzey yönünden bağlanan Ümit sokak da yeni tur güzergahının önemli noktalarındandır. Bu rota ile adada yer alan Anılsal ve sivil mimari yapıların bir çoğunun gezilmesi mümkündür. Refah Şehitleri caddesinin sonlarına doğru başlayan doğa noktası ise uzun bir mesafede ziyaretçilerin adanın doğal güzelliklerini doyasıya yaşayabilecekleri şekilde düşünülmüştür. Öncelikle Ruhban Mektebi'nin bulunduğu Ümit tepesi çevresinde dönen ve daha kısa olan doğa rotası, kısıtlı zamanı olan ziyaretçiler için çarşı bölgesinden kolayca ulaşılabilen bir uzaklıkta bulunmaktadır. Daha büyük olan diğer doğa rotası ise Refah Şehitleri caddesinin devamında başlayarak adanın batı yönünde ilerlemekte Çam Limanından geçerek adanın doğu yönüne doğru takip edilerek Lozan Zaferi caddesinin başlangıcında sonlanmaktadır. Rotanın çeşitli noktalarında belirlenen duraklama ve dinlenme noktaları ile ziyaretçiler için hem manzara terasları oluşturmak hem de uzun tur boyunca istirahat için elverişli noktaların belirlenmeleri hedeflenmiştir (EK. E, Tur Rotaları Paftası)

Adanın denizden yaklaşımında ortaya çıkan siluetin daha etkili hale getirilmesi gereklidir. Bu yüzden rıhtımın bulunduğu kısımdaki yapıların cepheleri düzenlenmeli, burada yer alan çay bahçeleri ve lokantalar bir düzene sokulmalıdır. Ayrıca ömürlerini tamamlayan yüksek katlı yapılar yıkılmalı ve yerlerine adanın mimari dokusuna uygun yapılar yapılmalıdır.

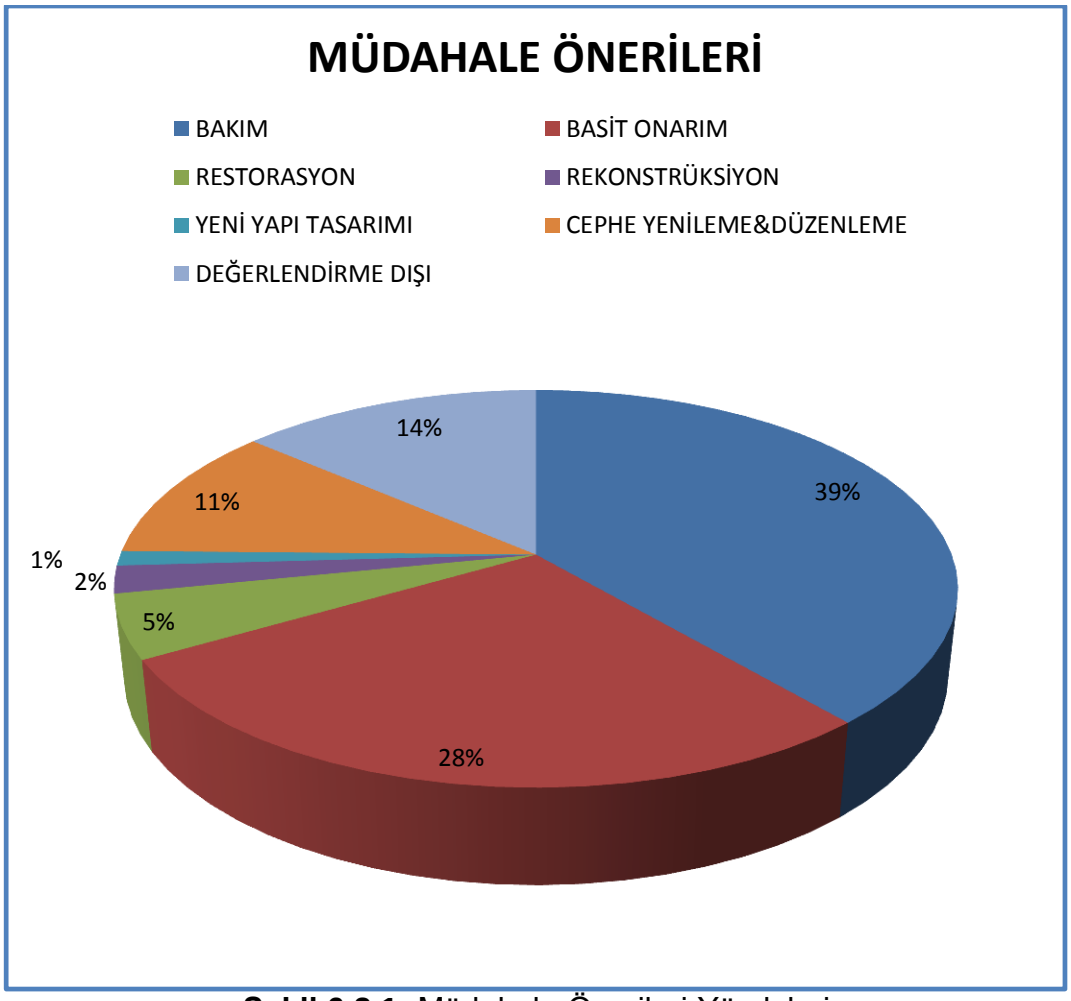
6.2. Tek Yapı Ölçeğinde Getirilen Öneriler

Tez çalışması kapsamında Heybeliada da bulunan yapıların sıhhileştirilerek korunması için belirlenen mücadele kararları aynı zamanda alınan bütünü düşünülerek kararlaştırılmıştır. Mevcut yapılanma alanları artık sınırlarını doldurmuştur ve bu yüzdende daha fazla yapılaşmaya izin verilmemelidir. Ayrıca ilerisi için ömrünü dolduran veya dolduracak yeni ve yüksek katlı yapılar ile ilgili yıkım kararı alınmalıdır. Bu parsellere ise adanın mevcut mimari dokusuna uygun, gerek kütlesi ve gabarisi ile gerekse tasarım ve programı ile uygun yapıların yapılması, bu karakterin korunması için kaçınılmaz hassasiyette bir konudur. Adaya uygun olmayan yüksek katlı binalar da kat azaltılmasına gidilmesi yolu, alana olumsuz etkiyi biraz olsun azaltabilir. Bunun yanı sıra ayrıntılı bir tespitle elde edilen binalara uygun olmayan kaçak katlar yıkılmalıdır. Bu konular aynı zamanda yasal yaptırımlarla desteklenmelidir. Bölgede yer alan korunması gerekli yapıların kimileri günümüzde oldukça bakımlıdır kimileri ise yıpranmış halde ve onarıma ihtiyaç duymaktadır. Bakımsız ve çeşitli hasarları bulunan bu yapıların restorasyonunun yapılması oldukça önemlidir. Birtakım düzenlemeler ile günümüz kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verebilecek duruma getirilebilir olan yapılara, yapılacak her türlü müdahalenin çok dikkatli seçilmesi lazımdır. Bu düzenlemeler yapının özgürlüğüne etki etmeyen ve istenildiğinde yapıdan zararsızca uzaklaştırılabilecek şekilde olmalıdırlar. Geleneksel yapım tekniği ve malzemeler ile yapılabilecek müdahaleler gerek yapıların özgün plan şemalarına gerekse cephelerine uygun olmalıdır.

Alanın tamamında yer alan yapılara getirilmiş olan müdahale önerileri ; bakım, basit onarım , restorasyon , rekonstrüksiyon, yeni yapı tasarımı , cephe düzenleme ve yenileme şeklinde belirlenmiştir. Pilot bölge olarak seçilen sokaklarda ise; koruyucu bakım, basit onarım (cephe ve malzeme özelliklerini içeren müdahaleler), kapsamlı onarım (eklerin kaldırılmasından bütünlemeye detaylı müdahale kararları içermektedir.), rekonstrüksiyon, yapı kaldırma ve yeni yapı tasarımı gibi detaylı müdahale önerileri getirilmiştir. (Siluet Paftaları I,II,III)

Çalışma alanında bulunan yapılara getirilen müdahaleleri, bölgede yer alan yapı çeşitlenmesine göre farklı şekillerde değerlendirmek daha sağlıklı bir yaklaşımdır. Müdahale önerileri kapsamında belirlenen bakım başlığı, genel olarak yapının aynı şekilde korunarak uzun süre varlığını devam ettirmesini amaçlayan uygulamaları kapsamaktadır.

Düzenli bakımlar ile önemli müdahalelere gerek kalmadan bu yapılar alanda var olabilecek çeşittedirler. Bu kapsamda ada genlinde 484 yapı mevcut durumdadır. Bu yapılar daha çok çevreye uyumlu yapılardır ve günümüzde birçoğu iyi durumda olup kullanılmaktadırlar.



Şekil 6.2.1: Müdahale Önerileri Yüzdeleri

Müdahale türlerinden bir diğeri olan basit onarım kapsamındaki binalarda ise meydana gelen fiziksel bozulmaların ve malzeme kayıplarının daha büyük hasarlara yol açmadan giderilmeleri gerekmektedir. Basit onarım kapsamında yapıların cephelerine sonradan eklenen niteliksiz eklerin, tabelaların, klimaların ve kepenklerin kaldırılması da hedeflenmektedir. Ada genelinde bu türde 350 adet yapıya müdahale önerisi getirilmiştir.

Tarihi öneme sahip olan ve çeşitli sebeplerden ötürü zamanında bakımları yapılmayan yapılardan bazılarında taşıyıcı sistem ve cephelerde önemli hasarlar mevcuttur.

Bu yapılara kısa sürede müdahale edilmezse eğer hem özgünlüklerini kaybedecek olan bu yapılar hem de çevreleri için tehlike arz edebileceklerdir. Esaslı onarım kararı verilen yapıların öncelikle mimari proje aşamaları tamamlanarak geleneksel yapım sistemleriyle ve malzemelerle aslına uygun biçimde restore edilmeleri gereklidir. Bu kapsamdaki yapılarda; bütünleme, eleman değiştirme ve yenileme gibi restorasyon tekniklerinden yararlanılarak uygulamaların yapılması söz konusudur. Eski eser statüsündeki yapılara önerilen restorasyon müdahalesi ile özgünlüklerini yitirmek üzere olan yapıların korunmaları amaçlanmaktadır. Alanda yer alan 65 adet yapıya restorasyon önerisi getirilmiştir. Rekonstrüksiyon müdahalesi kararlaştırılan yapıların ise daha önceden var oldukları tespit edilen parsellerde gerekli arşiv çalışmalarından yararlanılarak elde edilen veriler ile yine adanın mimari karakterine uygun biçimde geleneksel yöntemlerle yapımları için öneri getirilmiştir.Bu şekilde 28 adet yapı alanda bulunmaktadır.

Heybeliada'nın kentsel dokusuna olumsuz etki yapan yapıların bulundukları parsellere ise yeni yapı tasarımı önerisi getirilmektedir. Bu yapıların tasarımları bulundukları çevrenin özelliklerini iyice özümsemiş ve uygun şekilde olmalıdır. Ada genelinde 15 adet parselde yenilenme önerisi getirilmektedir.

Yapı ölçeğinde müdahalelerden bir diğeri ise mevcut halleri ile bulundukları çevreye uymayan fakat cephelerinde yapılacak olan düzenleme ve yenilemelerle kentsel dokuya uyabilecek yapılara bu öneri çeşidi getirilmiştir. Bu yapıların cephelerine yapılacak basit müdahaleler ile tarihi çevre ile uyumlu bir hale gelebilmeleri mümkündür. Binaların kapı ve pencere boşlukları ile çıkma düzenlemelerinin yenilenmeleri önerilmektedir. Adada 138 yapıya bu şekilde müdahale önerisi getirilmiştir. Müdahale önerilerinde değerlendirme dışında bırakılan 171 yapı ise alanın karakterine uymamaktadır. Bu yapılardan ömrünü tamamlayanlar yıkılarak adada yer alan geleneksel yapılara uygun yeni yapıların tasarlanması gerekmektedir.

Hem kentsel sit alanı ölçeğinde hem de tek yapılar ölçeğinde getirilen müdahale önerileri aynı zamanda yasal zeminde yapılacak düzenlemeler ile desteklenmelidirler. Koruma amaçlı imar planının biran önce hazırlanması gerekmektedir. Yasal zeminde desteklenmesi gerekli olan koruma çalışmalarının tamamlanmaları ile Heybeliada'nın kentsel dokusu özgün hali ile gelecek nesillere sağlıklı bir şekilde aktarılabilecektir.

7. SONUÇ

Heybeliada tarih boyunca çeşitli toplumlara ve kültürlere ev sahipliği yapmıştır. Adanın coğrafi konumundan dolayı sahip olduğu sınırlı alanı ve çevresinde var olan denizin ulaşımı zorlaştırmasından ötürü 19. yy'a kadar günümüzde yer alandan daha küçük ölçekli bir yerleşim alanı olmuştur. Fakat 20.yy' a doğru gelişen imkanlar ve artan nüfusunda etkisiyle batı karakterli üslupların yönlendirdiği yerleşimler görülmüştür. Geleneksel yapım teknikleri ve malzemeler ile hem yerleşilen nitelikli doğal çevresine uygun hem de insan ölçeğindeki yapılar ile kaliteli bir kentsel doku oluşturmuştur. Adaya denizden yaklaşımda karşımıza çıkan eşsiz siluetin yanı sıra, adanın iç kısımları da ilginç manzara noktalarına ve doğal seyir teraslarına sahiptir. Yıllar içerisinde farklı şekillerde gelişerek günümüze ulaşan kentsel doku, içerisinde birçok nitelikli anıtsal ve sivil mimari yapıyı barındırmaktadır. Bu yapıların arasında; kiliseler, manastırların yanı sıra okullar, hastaneler ve konutlar da bulunmaktadır.

Günümüzde yaz ile kış mevsimleri arasında farklılık gösteren yerleşik nüfus, özellikle geçmişten beri sayfiye niteliği taşıyan adanın yapılaşmasında da etkili olmuştur. Ulaşımın zorluğu nedeni ile 20. yy' in ortalarına kadar yerleşimin kısıtlı kaldığı fakat nitelikli bir şekilde geliştiği görülmektedir. Bu tarihlere kadar daha çok azınlık ve Rum kökenli insanların ikamet ettiği adada, ülke genelinde yaşanan çeşitli olaylar sonucu göçler yaşanmıştır. Nitelikli kentsel dokuyu yaratan bu insanların adayı terk etmeleri ve yerlerine yeni gelen kişilerin bu mirasa tam olarak sahip çıkmamaları geleneksel tarihi çevrenin yıpranması sonucunu doğurmuştur. Göç ile gelen bu topluluklar koruyamadıkları bu mirası yıpratmalarının yanı sıra bölgede artan konut değerleri sayesinde daha fazla rant elde etmek amacıyla yapıları daha da fazla tahrip etmişlerdir. Birçok parselde yer alan eski eser, daha fazla getiri yüzünden ya yıkılmıştır ya da özgünlüğünü kaybedecek şekilde müdahaleler ile karşı karşıya kalmıştır. Geleneksel dokunu daha fazla yok olmasını engellemek, aynı zamanda getirilen müdahale önerileri ile günümüz koşullarına ayak uyduran ve devamlılığı bozulmamış bir dokunun yaratılması hedeflenmiştir. Adanın doğal çevresi ile bir denge kurmuş olan eski eserlerin korunması oldukça önemlidir.

Bu yüzden adada bulunan tüm yerleşim alanlarında yapılan tespit çalışmaları, tarihi araştırmalar, mevcut durumun yansıtıldığı projeler hazırlanmış bunların sonucunda elde edilen veriler ile tespit edilen sorunların ve eksikliklerin giderilmesi için müdahale ve öneri projeleri geliştirilerek ortaya konmuştur. Heybeliada'nın genel yerleşim karakterini göz önünde bulundurarak yapılan çalışmalarda alanın fiziki ve sosyal altyapısı, tarihi, ekonomisi, potansiyelleri ve kültürel değerleri detaylı bir biçimde incelenmiş doğru bir öneri ve müdahale aşaması için çıkan sonuçlardan yararlanılmıştır. Yapılan tespit çalışmaları ışığında hazırlanan müdahale önerileri ve seçilen pilot alandaki sıhhileştirme projeleri adanın tarihi dokusunun ve doğal çevresinin en iyi şekilde korunması amacıyla geliştirilmiştir. Pilot alanın sıhhileştirilmesi aşamasında mevcut durum tespit edilmiş, sonrasında ise bu durumun düzeltilmesine yönelik iki aşamalı siluet önerisi hazırlanmıştır.

İlk öneri mevcutta bulunan fakat yetersiz olan koruma yasalarının izin vermiş olduğu ölçüde alanın korunması için gereken önlemlerin hemen alınarak daha basit müdahaleler çerçevesinde yapılabilecek uygulamaları kapsamaktadır.

Bu çalışmanın ikinci aşamasında ise daha duyarlı ve korumacı bir anlayışın duruma hakim olduğu, ayrıca idari organizasyonun iyi yapılabildiği ve güçlü bir otoritenin varlığının konuya çözüm amaçlı yaklaştığı varsayılmıştır. Bunların sonucunda da daha kapsamlı müdahale kararları verilmiştir.

Heybeliada, tarihsel gelişimi ve mimari özellikleriyle geleneksel kent imajının yanı sıra içinde bulunduğu batılı unsurlarla kültür mirasımızın önemli bir parçasıdır. Bu yüzden yıpranmasına rağmen halen adada mevcut olan kentsel doku, doğal doku ve kültürel potansiyelin gelecek nesillere aktarılması için sağlıklı bir şekilde korunması lazımdır. Bir an önce gereken planlama ve programlama çalışmalarının tamamlanarak alanın korunarak yaşatılması gerçekleştirilmelidir.

KAYNAKLAR:

Akozan, F., 1977, *Türkiye'de Tarihi Anıtları Koruma Teşkilatı ve Kanunları*, D.G.S.A Y.Mim.Böl. Rölöve ve Restorasyon Kürsüsü Yayını, İstanbul.

Altınay, S., 1978, *Heybeliada Ahşap Evleri (Dağ ve Bahriye Mahalleleri)*, İ.Ü Edebiyat Fakültesi, Sanat Tarihi Bölümü Estetik ve Sanat Tarihi Kürsüsü, *Yayınlanmamış Lisans Tezi*, İstanbul.

Anonim, 1994. *"Adalar" maddesi*, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, c.1, s:66-73.

Anonim, 1996. *''Gravürlerle Türkiye, İstanbul I''*, T.C. Kültür Bakanlığı Yayımlar Dairesi Başkanlığı, Ankara.

Atay,K. 2011. *Adalar'da İz Bırakanlar*, Adalı Yayınları, İstanbul.

Barillari, D., Godoli, E., 1996, *İstanbul 1900, Art-Nouveau Mimarisi ve İç Mekanları*, Y.E.M. Yayınları, İstanbul.

Başar, Ş.Z., 1987. *Heybeliada'nın Fiziksel Gelişim Süreci ve Korunacak Mimarlık Değerleri Çözümlemesi, Y.T.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Llisans Tezi*

Bayer, Z., 1984, *"Adalar'ın Peyzaj Bütünlüğü ve Turistik Gelişim Süreci ve Korunacak Mimarlık Değerleri Çözümlemesi", Adaların Türk Turizmindeki Ve Edebiyatındaki Yeri Ve Önemi Semineri,* Burgazada Lioness Kulübü Derneği, A.K.M, İstanbul.

Behramoğlu, A., 2010. *Benim Prens Adalarım*, Heyamola Yayınları, İstanbul.

Cansever, T., 1984, *"Adalar'da Mimari Çevrenin Tarihi ve Geleceği", Adaların Türk Turizmindeki Ve Edebiyatındaki Yeri Ve Önemi Semineri,* Burgazada Lioness Kulübü Derneği, A.K.M., İstanbul.

Ciner, S., 1982, *Son Osmanlı Dönemi İstanbul Ahşap Konutlarında Cephe Bezemeleri*, İ.T.Ü. Doktora Tezi, İstanbul.

Çilenis, S., *2010, Batılılaşan İstanbul'un Rum Mimarları*, Tavaslı Matbaacılık, İstanbul.

Daniilidis, A., 2004, *Heybeliada Aya Triada Manastırı Tarihçesi*, Eptalofos SA, İstanbul.

Erdenen, O., 1962. *İstanbul Adaları*, İstanbul Belediye Matbaası, İstanbul.

Eyice, S., 1980. *Son Devir Bizans Mimarisi***,** İstanbul.

Freely, J., 2007. *Prens Adaları***,** Adalı Yayınları, İstanbul.

Gel, S., 2006. *Heybeliada Konut Mimarlığı*, *İ.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Llisans Tezi*

Gökçe, T. İ., 1948, *Heybeliada Sanatoryumunda Meterolojik Faktörler ve Bunların Hemoptysie ile Münasebeti*, Kader Basımevi, İstanbul.

Gökçe, T. İ., 1957, *Heybeliada Sanatoryumunun Kuruluşu ve Gelişimi*, TC Sıhhat ve İçtimai Muavenet Vekaleti Heybeliada Sanatoryumu Neşriyatı, İstanbul.

Gökman, H., 2011, *Heybeliada Kartpostallarla Bir Ada Hikayesi*, Denizler Kitabevi, İstanbul.

Gülen, N., 1985. *Heybeliada: Tarihi, Coğrafyası, Yaşamı*, Tekin Yayınevi, İstanbul.

Gülen, N., 1994. *"Heybeliada" maddesi,* Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi**,** c.4, S: 54-57. İstanbul.

Gülen, N., 1990. *Resimlerle Heybeliada,* Ergül Basımevi, İstanbul.

Günay, R., 1984, *"Doç. Dr. Turgut Cansever'in Bildirisine İlişkin Yorum", Adaların Türk Turizmindeki Ve Edebiyatındaki Yeri Ve Önemi Semineri,* Burgazada Lioness Kulübü Derneği, A.K.M., İstanbul.

Günel, M., 2006. *Marmara Takım Adalarından Kınalıada'nın tarihsel Ve Kültürel Değerlerinin incelenmesi Ve Koruma Önerileri, G.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Llisans Tezi,* Ankara

İ.B.B Atatürk Kitaplığı, 1916. *Maltepe ve Adalar Haritası*,Dersaadet:Erkan-ı Harbiye-i Umumiye Matbaası, Ölçek: 1/25.000-Renkli-Osmanlıca- El yapımı

İ.B.B Atatürk Kitaplığı, *İstanbul Adalar Planı Paftası No:187*,İstanbul Harita Şirketi, Ölçek: 1/2.000-Renkli-Türkçe-El yapımı

İ.B.B Atatürk Kitaplığı, *Necip Bey(Nedjib) Haritaları*,Basım; Vienne-İprinerie Hölzel, Renkli-Farnsızca-El yapımı

Karaca, Z., 1995, *İstanbul'da Osmanlı dönemi Rum Kiliseleri*, Y.K.Y., İstanbul.

Kahraman, S.A., Dağlı, Y., 2010, *Evliya Çelebi Seyahatnamesi*: İstanbul, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.

Kaptı, R.M., 1998, *İstanbul'da 19.yy Sivil Kargir Mimarinin Korunması İçin Fener Bölgesi Örneğinde Bir Yöntem Geliştirilmesi*, M.S.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü Doktora Tezi, İstanbul.

Karsan, S., 2007. *Burgazada Kentsel Sit Koruma Önerisi, İ.T.Ü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul.

Koçu, R.E., 1960. *"Adalar",* İstanbul Ansiklopedisi, c.1: s.205-209. İstanbul.

Koraltürk, M., 2010, *Buharlı Vapurlardan Deniz Otobüslerine İstanbul'da Deniz Ulaşımı*, Varlık Yayınları , İstanbul.

Kömürciyan, E.Ç., 1998. *İstanbul Tarihi XVII. Asırda İstanbul*,Eren Yay., İstanbul.

Kuban, D., 1998. *Kent ve Mimarlık Üzerine İstanbul Yazıları*, Yem Yayınları, İstanbul.

Kuruyazıcı, H., 2010, *Batılılaşan İstanbul'un Ermeni Mimarları*, Mas Matbaacılık A.Ş., İstanbul.

Mazak, M., Genç, M., 2000, *İstanbul Depremleri Fotoğraf ve Belgelerde 1894 Depremi*, İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş. , İstanbul.

Millas, A., 2006. *Princes Islands*, İstanbul.

Milas, H., 2003, *Geçmişten Bugüne Yunanlılar-Dil, Din ve Kimlikleri*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Öz, T., 1965, *İstanbul Camileri,* II. Cilt, Türk Tarih Kurumu Yayınları, İstanbul.

Poridis, A., 1999, *İstanbul Adaları'nın Sosyal ve Fiziksel Gelişiminin Analizi ile Fizikel Çevrenin Değerlendirilmesine İlişkin Sistematik Bir Yaklaşım*, *Y.T.Ü. Yayınlanmamış Doktora Tezi,* İstanbul.

Sakin, O., 2002, *Tarihsel Kaynaklarıyla İstanbul Depremleri*, Kitabevi, İstanbul.

Schlumberger, G., 1996. *Prens Adaları*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Tanman, B.M., 1993, *''Abbas Halim Paşa Köşkleri''*, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, c.1, s:8-9, İstanbul.

Tanman, B.M., 1994, *''İlyasko Yalısı''*, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, c.4, İstanbul.

Terk-i Dünya Manastırı, 2011. *Tanıtım Amaçlı Broşür*, İstanbul.

Tuğlacı, P., 1989. *Tarih Boyunca İstanbul Adaları I*, Say Yayınları, İstanbul.

Tuğlacı, P., 1992, *Tarih Boyunca İstanbul Adaları II*, Say Yayınları, İstanbul.

Tutel, E., 2008, *İskeleler Şehri İstanbul*, İ.D.O Yayınları, İstanbul.

Türker, O., 2003, *Halki'den Heybeli'ye Bir Ada Hikayesi*, Sel Yayıncılık, İstanbul.

Url-1 <*http:// www.adalar.gov.tr* >, alındığı tarih 01.04.2011.

Url-2 <*http:// www.adalar.bel.tr*>, alındığı tarih 01.04.2011.

Url-3 <*http:// www.adalarmuzesi.org*>, alındığı tarih 01.04.2011.

Url-4 <*http:// www.halkicentre.org*>, alındığı tarih 01.04.2011.

Url-5 <*http:// www.dho.edu.tr*>, alındığı tarih 01.04.2011.

Url-6 <*http:// www.obarsiv.com.*>, alındığı tarih 01.04.2011.

Url-7 <*http:// /www.ismetinonu.org.tr*>, alındığı tarih 01.04.2011.

Url-8 <*http:// www.wikipedia.com*>, alındığı tarih 01.04.2011.

Yaltırık, F., 1993, *İstanbul Adaları'nın Doğal ve Ekzotik Bitkileri*, İstanbul Adaları İmar ve Kültür Vakfı Yayınları, İstanbul.

Yıldırım, N., 2010, *İstanbul'un Sağlık Tarihi*, Düzey Matbacılık, İstanbul.

Yöney Uluengin, N., 1998. Osmanlı-Türk Sivil Mimarisinde Pencere Açıklıklarının Gelişimi, İstanbul.

Wolfgong, M.W., 1998, *Bizanstan Osmanlıya İstanbul Limanı*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

EKLER

EK A : Çizelgeler

EK B : Şekiller

EK C : Koruma Kararları

EK D : Analiz Paftaları

EK E : Öneri Paftaları

EK A : Çizelgeler

Çizelge 2.1: İşlevsel dağılım analizlerinin yüzdeleri.

İşlevsel Kullanım	Yapı Adedi
Konut	1049
Ticaret	51
Sosyal-Kültürel	8
Resmi	23
Dini	19
Sağlık	16
Eğitim	36
Konaklama	18
Depo	17
Harabe	9
Ahır	5

Çizelge 2.2: Kat adeti analizlerinin yüzdeleri.

Kat Sayıları	Yapı Adedi
Zemin Kat	128
Zemin + 1 Kat	324
Zemin + 2 Kat	485
Zemin + 3 Kat	292
Zemin + 4 Kat	22

Çizelge 2.3: Yapı malzemesi analizlerinin yüzdeleri.

Yapım Teknikleri	Yapı Adedi
Ahşap Karkas	224
Kagir	373
Betonarme	558
Ahşap - Kagir	69
Ahşap - Betonarme	13
PVC	14

Çizelge 2.4: Tarihsel değer analizlerinin yüzdeleri.

Tarihsel Değer	Yapı Adedi
Tescilli - Özgün	308
Tescilli - Yok olmuş	21
Tescilli- Rekonstrüksüyon	34
Tescile Önerilen	89
Çevresel Değerli	471
Uygunsuz	328

Çizelge 2.5: Strüktürel durum analizlerinin yüzdeleri.

Strüktürel Durum	Yapı Adedi
İyi	791
Orta	25
Kötü	12

Çizelge 2.6: Korunmuşluk durumu analizlerinin yüzdeleri.

Korunmuşluk Durumu	Yapı Adedi
İyi	266
Orta	49
Kötü	15

Çizelge 2.7: Kullanım durumu analizlerinin yüzdeleri.

Kullanım Durumu	Yapı Adedi
Dolu	1151
Kısmi Dolu	35
Boş	65

Çizelge 2.8: Müdahale önerileri yüzdeleri.

Müdahale Önerisi	Yapı Adedi
Bakım	484
Basit Onarım	350
Restorasyon	65
Rekonstrüksüyon	28
Yeni Yapı Tasarımı	15
Cephe Yenileme/Düzenleme	138
Değerlendirme Dışı	171

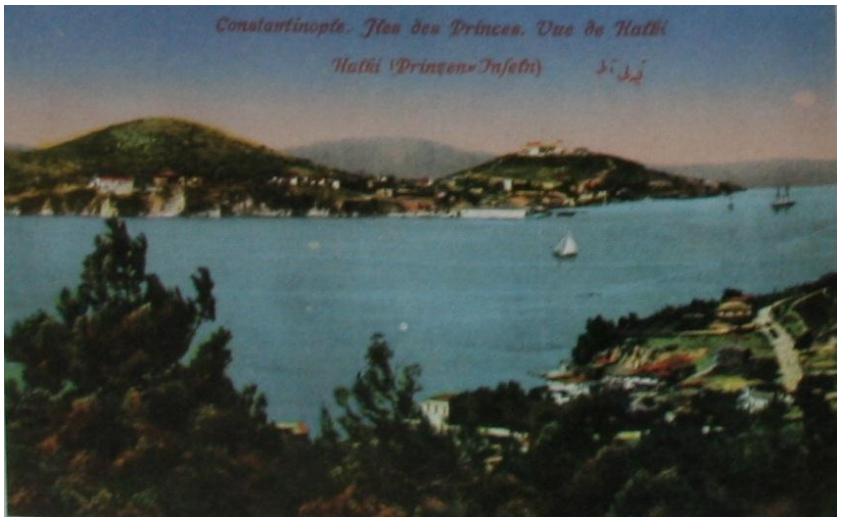
EK B : Şekiller

EK B.1. : 1. Bölüm Fotoğrafları

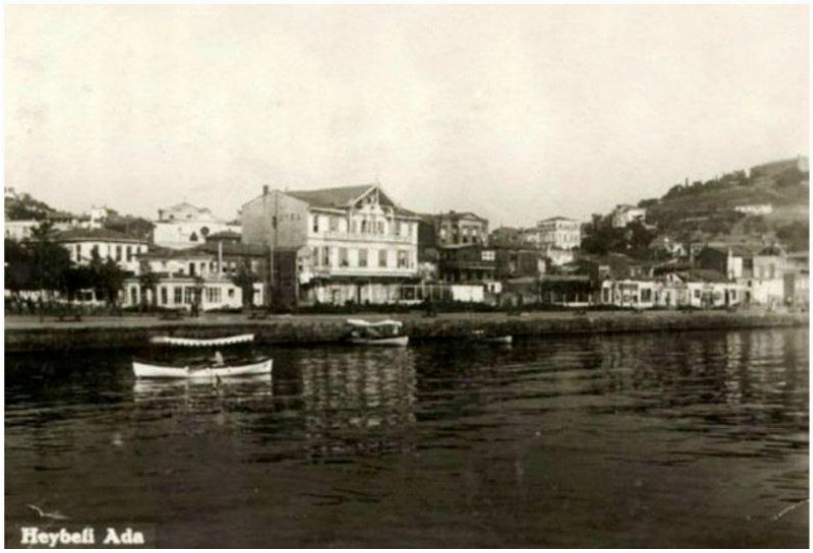
EK B.2. : 2. Bölüm Fotoğrafları

EK B.3. : 3. Bölüm Fotoğrafları

EK B.1. : 1. Bölüm Fotoğrafları



Şekil A.1.1: 19.yy. Sonları Heybeliada'da ki Yerleşim (Gökman, 2011)

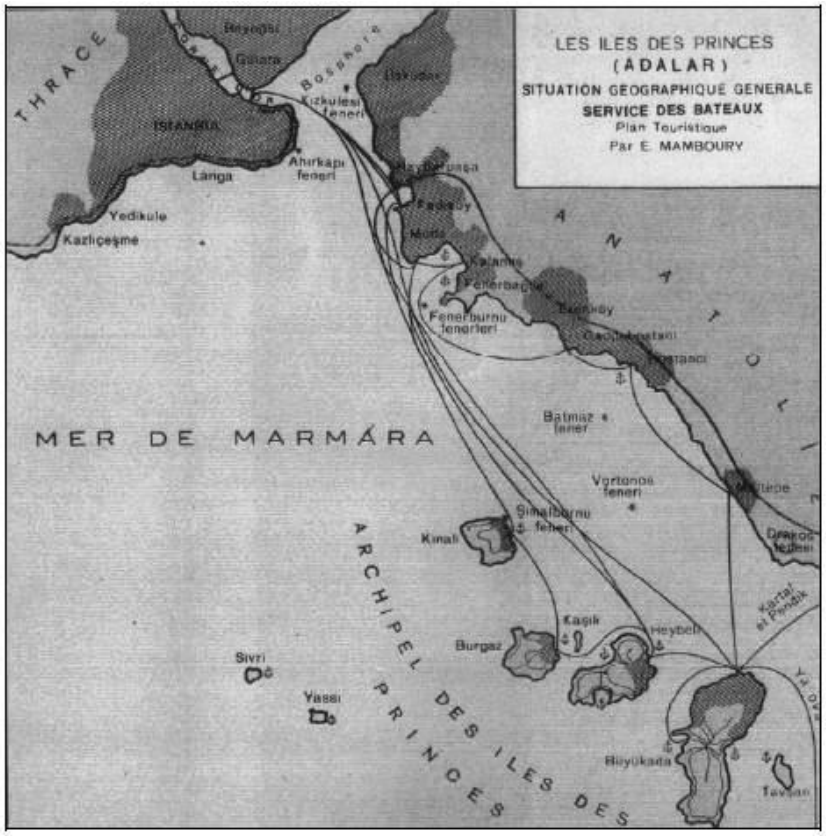


Şekil A.1.2: 19.yy. Sonları Heybeliada'da ki Yerleşim

EK B.2. : 2. Bölüm Fotoğrafları



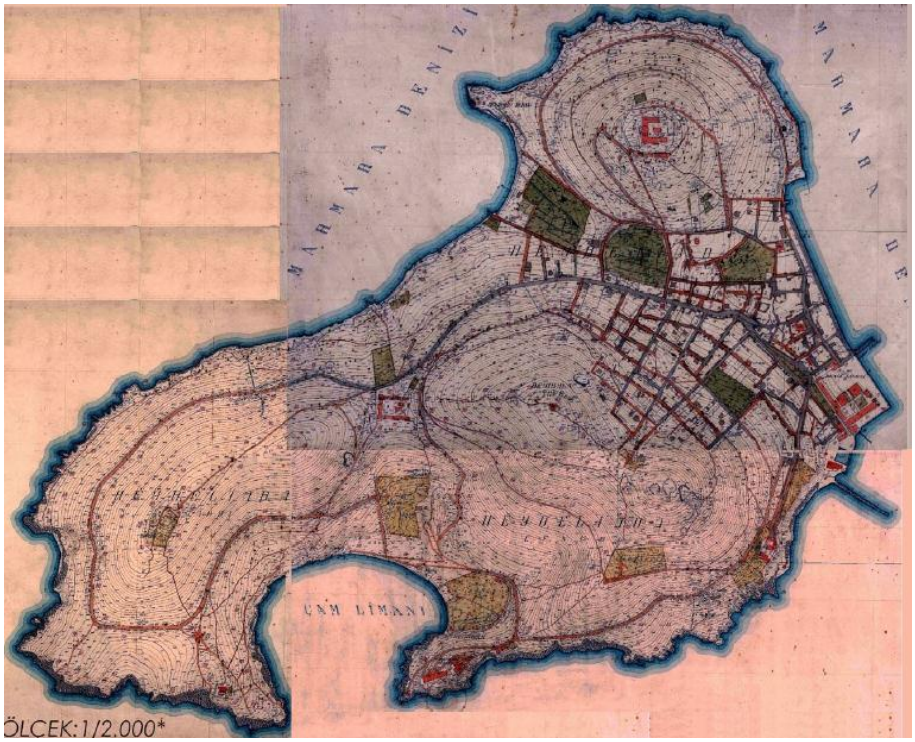
Şekil A.2.1: İstanbul Adaları Uydu Fotoğrafı



Şekil A.2.2: İstanbul Adaları Haritası (Erdenen, 1962)

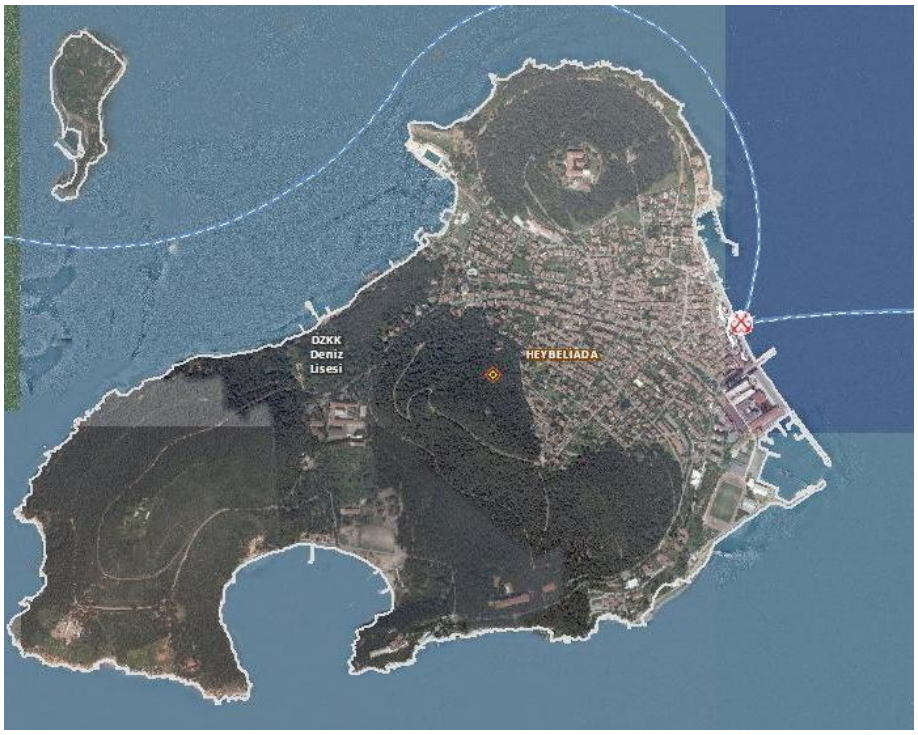


Şekil A.2.3: Erkan-ı Harbiye-i Umumiye Haritası 1910


MARMARA DENİZİ
ÜSKÜDAR
ÜSKÜDAR
ÜSKÜDAR



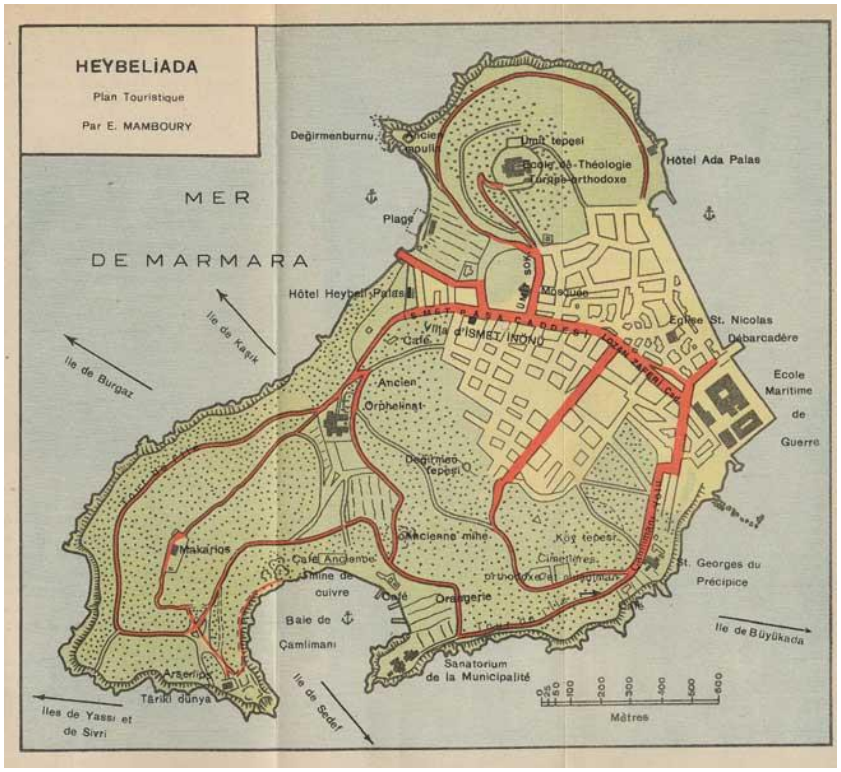
Şekil A.2.5: Heybeliada'nın Necip Bey Haritası (1918)



Şekil A.2.6: Heybeli Ada Uydu Fotoğrafı



Şekil A.2.7: Heybeliada Hava Görünümü



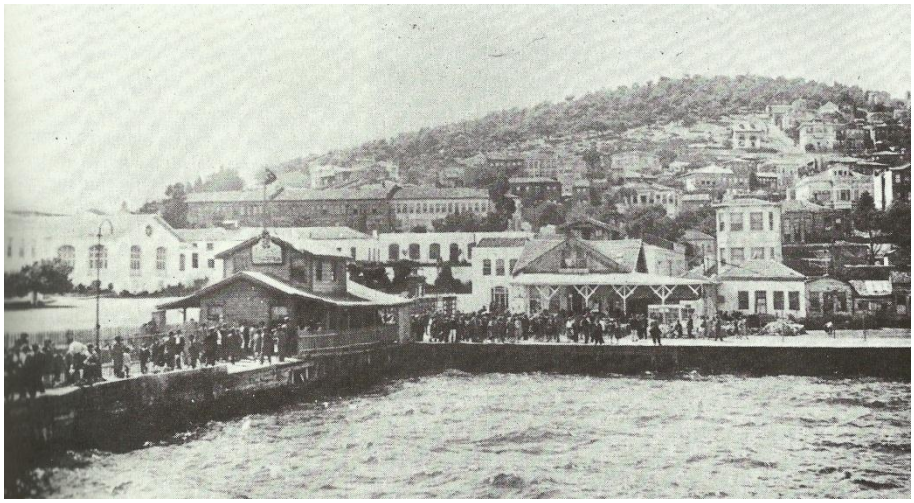
Şekil A.2.8: Mamboury Adalar Haritası (Erdenen, 1962)



Şekil A.2.9: 1877 Heybeliada Limanı (Gökman, 2011)



Şekil A.2.10: Seyri Sefain İdaresi'nin Faaliyet Alanı ve Vapur İskelelerini Gösteren Harita (Koraltürk, 2010)



Şekil A.2.11: 1928 Yılında Heybeliada Eski Vapur İskelesi (Tuğlaci, 1992)



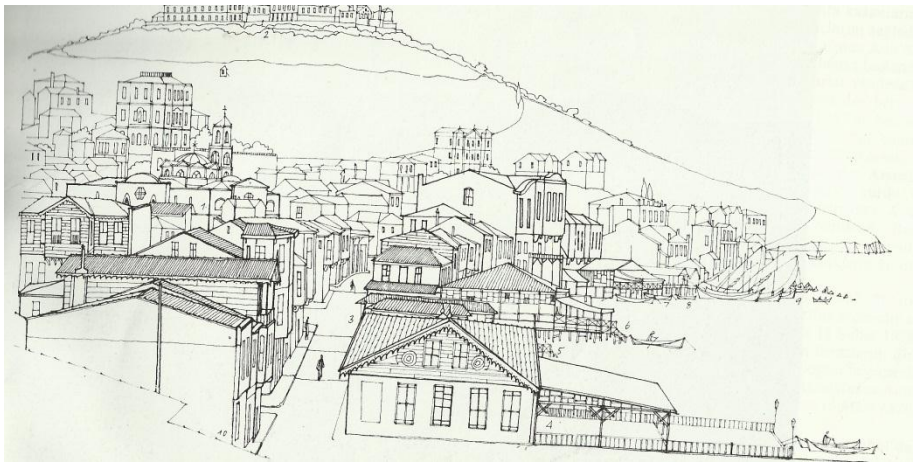
Şekil A.2.12: Heybeliada Vapur İskelesi (Tutel, 2008)



Şekil A.2.13: Heybeliada'nın Büyükada'dan Görünüşü (Gökman, 2011)



Şekil A.2.14: 19.YY Sonlarında Bir Kartpostalda Heybeliada (Gökman, 2011)



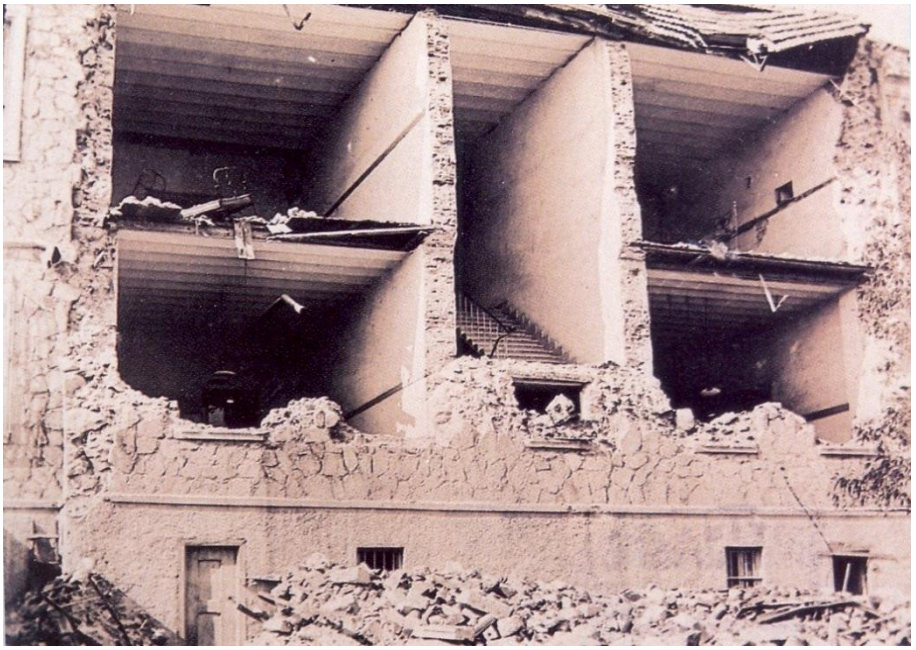
Şekil A.2.15: Heybeliada 1894 Depremi Öncesi Çarşı Çevresi (Milas, 1870)



Şekil A.2.16: 1894 Depremi Heybeliada'da Otel Harabesi (Genç, 2000)



Şekil A.2.17: 1894 Heybeliada'da Bir Otelin Arkadan Görünüşü (Genç, 2000)



Şekil A.2.18: 1894 Heybeliada Rum Ruhban Okulu (Genç, 2000)

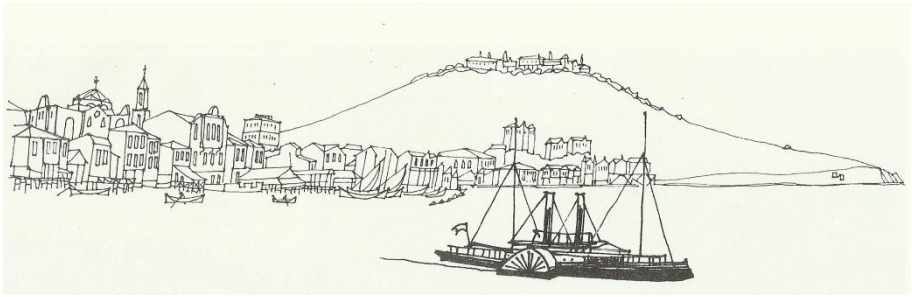


Şekil A.2.19: 19. Yüzyıl Sonlarında Heybeliada (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.2.20: 1976 Büyükada'dan Heybeliada Görünüşü (Tuğlaci, 1992)

EK B.3. : 3. Bölüm Fotoğrafları



Şekil A.3.1: Heybeliada Kıyıları (Milas, 1870)



Şekil A.3.2: Heybeliada Yer Alan Geleneksel Doku (Milas, 1870)



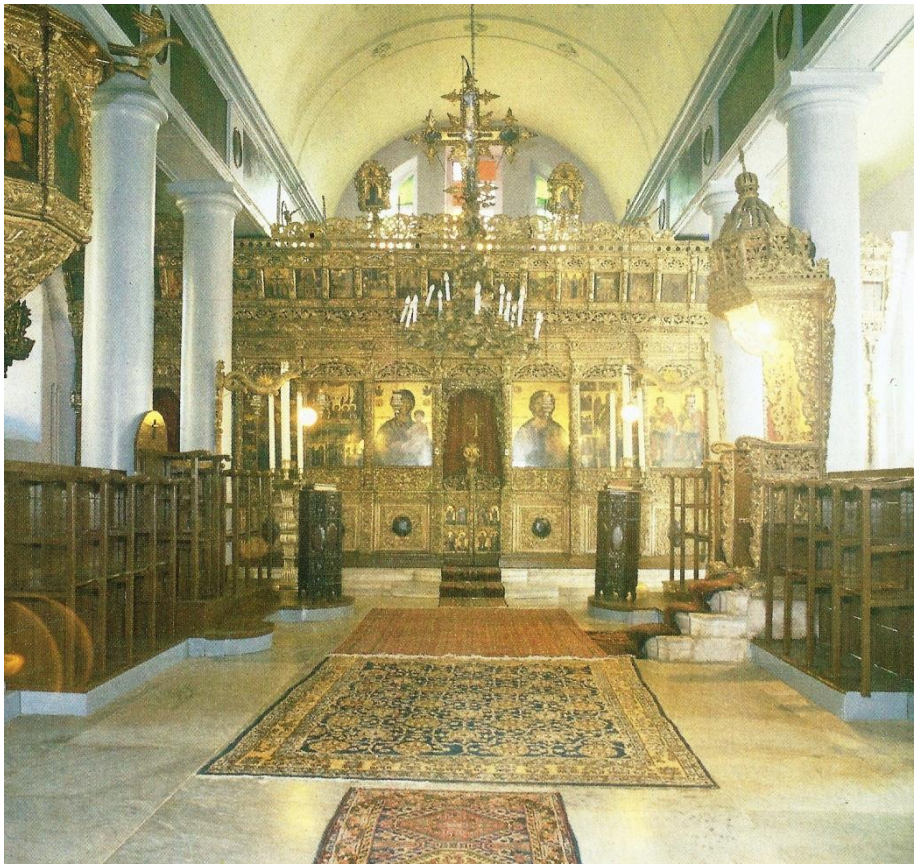
Şekil A.3.3: Heybeliada Yer Alan Geleneksel Doku (Milas, 1870)



Şekil A.3.4: 1976 yılı Aya Triada Kilisesi Dış Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



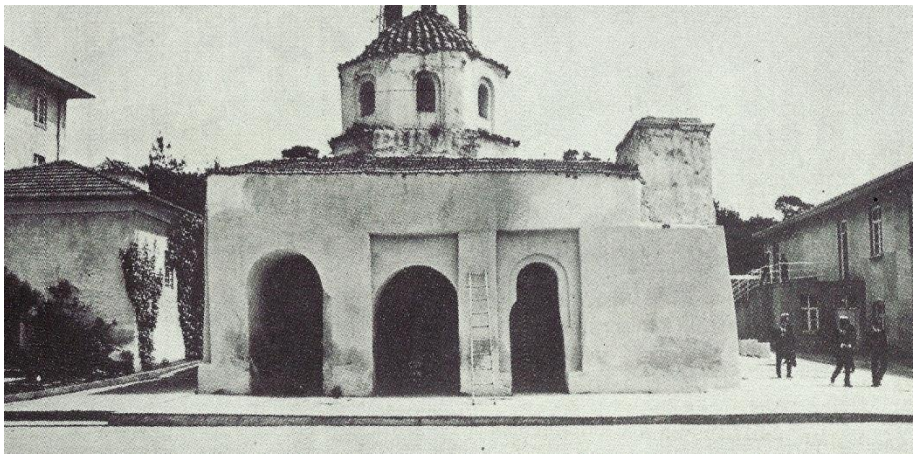
Şekil A.3.5: 2011 Aya Triada Manastırı ve Kilisesi (Neftçi, 2010)



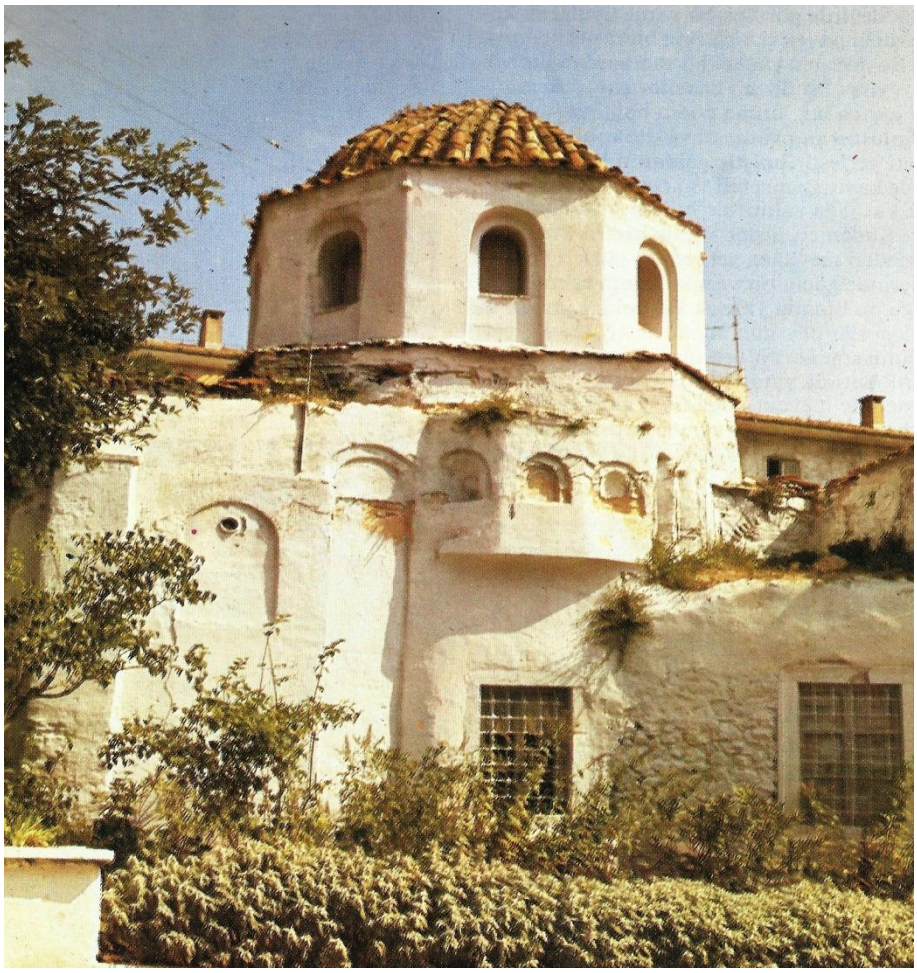
Şekil A.3.6: Aya Triada Kilisesi İç Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



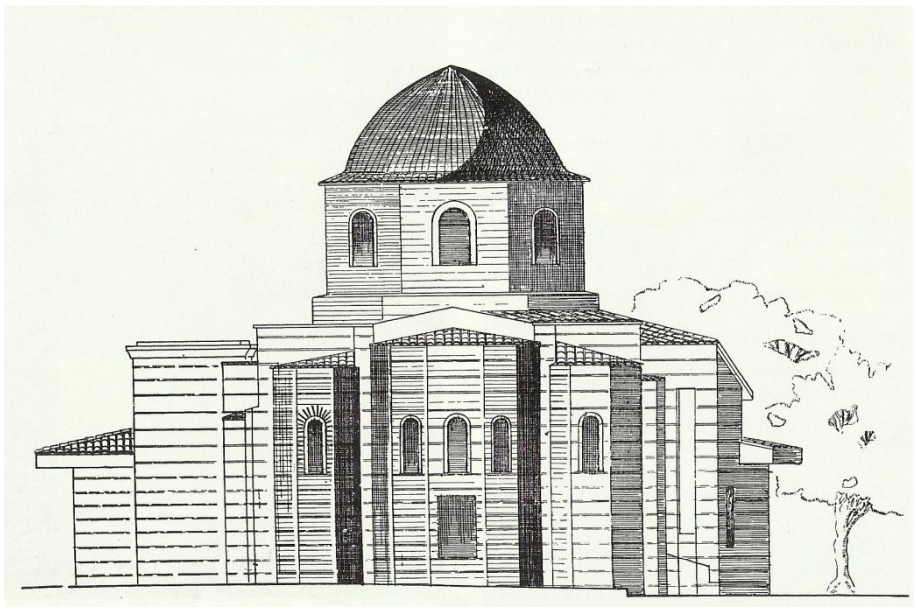
Şekil A.3.7: Heybeliada Panayia Kilisesi (Mamboury, 1797)



Şekil A.3.8: Heybeliada Panayia Kilisesi (Mamboury, 1797)



Şekil A.3.9: 1976 Heybeliada Panayia Kilisesi (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.10: Heybeliada Panayia Kilisesi Doğu Cephesi Çizimi (Pasadeos)



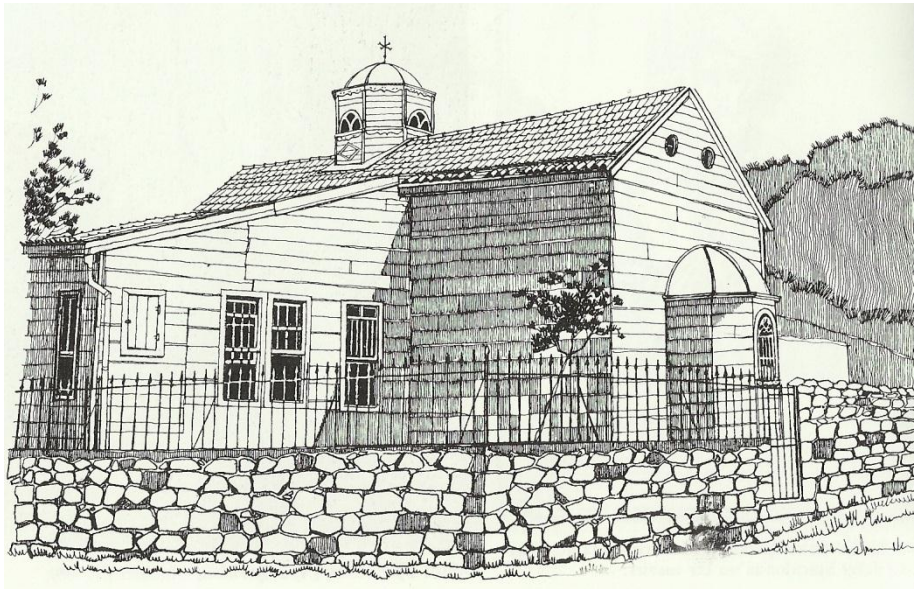
Şekil A.3.11: 1976 Heybeliada Terki Dünya Manastırı (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.12: Terki Dünya Manastırı İç Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.13: 2011 Terki Dünya Manastırı Dış Görünüşü



Şekil A.3.14: Terki Dünya Manastırı Görünüşü (Milas, 1870)



Şekil A.3.15: 2011 Aya Nikola Kilisesi Dış Görünüşü



Şekil A.3.16: Aya Nikola Kilisesi İç Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



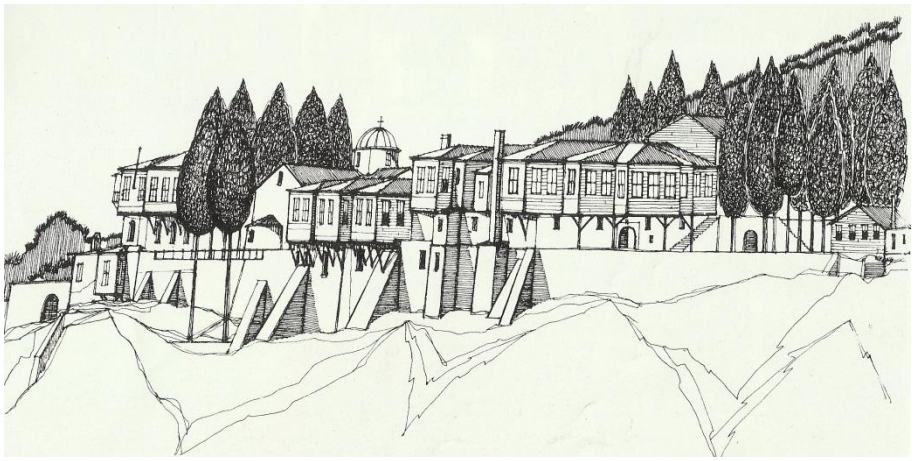
Şekil A.3.17: 2011 Aya Yorgi Manastırı ve Kilisesi Görünüşü



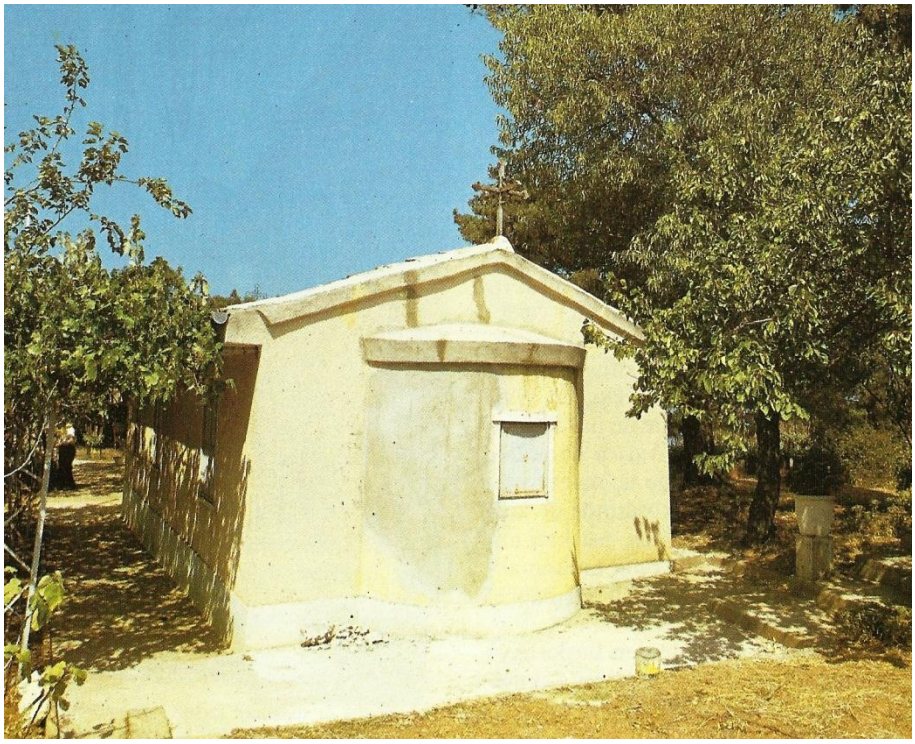
Şekil A.3.18: 2011 Aya Yorgi Manastırı ve Kilisesi Görünüşü



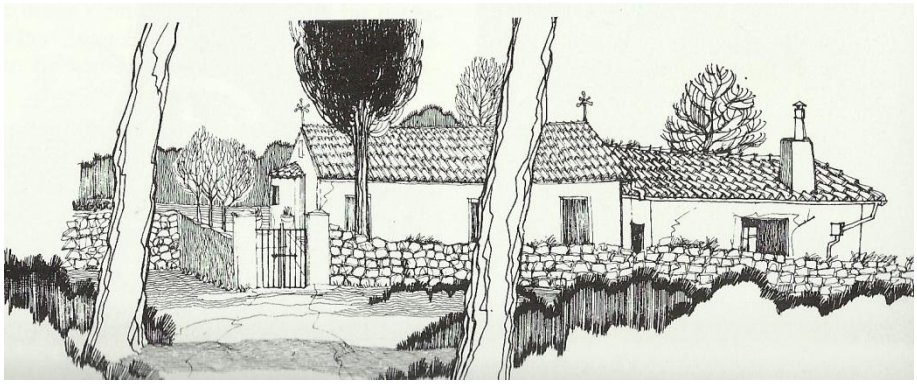
Şekil A.3.19: 1976 Aya Yorgi Manastırı Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.20: Aya Yorgi Manastırı ve Kilisesi Çizimi (Milas, 1870)



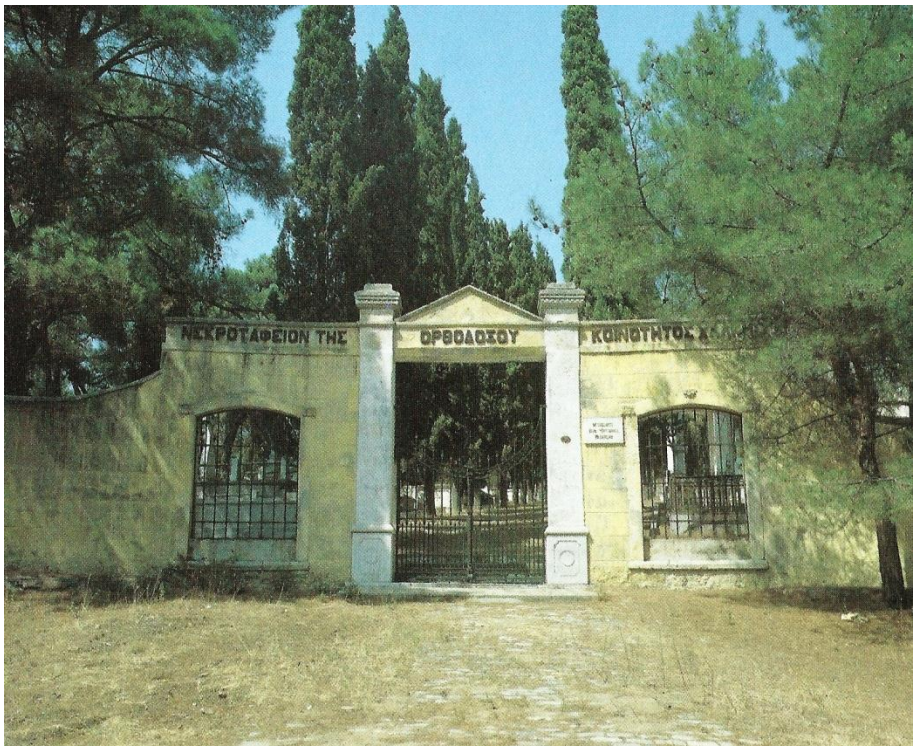
Şekil A.3.21: Metamorfosis Manastırı Dış Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.22: Metamorfosis Manastırı Çizimi (Milas, 1870)



Şekil A.3.23: 2011 Heybeliada Cami Dış Görünüşü



Şekil A.3.24: Heybeliada Ortodoks Mezarlığı Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.25: 2011 Heybeliada H. Rahmi Gürpınar Evi – Müzesi



Şekil A.3.26: 2011 Heybeliada Halk Kütüphanesi



Şekil A.3.27: 2011 İsmet İnönü Müzesi Dış Görünüşü



Şekil A.3.28: 2011 İsmet İnönü Müzesi İç Görünüşü



Şekil A.3.29: 2011 Heybeliada Sanatoryumu'nun Büyükada'dan Görünüşü



Şekil A.3.30: Heybeliada Sanatoryumu Hava Görünümü



Şekil A.3.31: Heybeliada Ruhban Mektebi Havadan Görünüm



Şekil A.3.32: Heybeliada Ruhban Mektebi İç Görünüşü (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.33: 2009 Heybeliada Ruhban Mektebi Hava Görünümü (Kumbar)



Şekil A.3.34: Heybeliada Ruhban Mektebi (Neftçi,2010)



Şekil A.3.35: 1925 Heybeliada Rum İlk Okulu (D.Zervoudakis, Url4)



Şekil A.3.36: Rum İlk Okulu 2010 Yılı Restorasyon Çalışmaları Görünümü



Şekil A.3.37: Heybeliada Deniz Lisesinin Görünümü



Şekil A.3.38: 20.YY Başı Heybeliada Deniz Lisesinin Görünümü (Gökman, 2011)



Şekil A.3.39: 1980 Heybeliada Deniz Lisesinin Görünümü (Tuğlaci, 1992)



Şekil A.3.40: 20.YY Başı Heybeliada Elen Ticaret Okulu (Gökman, 2011)



Şekil A.3.41: 20.YY Başı Çamlimanı ve Tepede Elen Ticaret Okulu (Gökman, 2011)



Şekil A.3.42: Heybeliada Eski Elen Ticaret Okulunun Görünümü



Şekil A.3.43: 2011 Heybeliada Hacopulo Köşkü Görünümü



Şekil A.3.44: 2011 Heybeliada Murunakis Köşkü Görünümü



Şekil A.3.45: 2011 Heybeliada Horozoğlu Köşkü Görünümü



Şekil A.3.46: 2011 Heybeliada Apostolidi Köşkü Görünümü



Şekil A.3.47: Abbas Hilmi Paşa Köşkü ve Hizmetliler Dairesi (Günak 2010)



Şekil A.3.48: 2011 Heybeliada Mari Köşkü Görünümü



Şekil A.3.49: 2011 Heybeliada Adalı Köşkü Görünümü



Şekil A.3.50: 2011 Heybeliada Liminidis Köşkü Görünümü



Şekil A.3.51: 2011 Amiralis Evi



Şekil A.3.52: 2011 Anagnosti Evi



Şekil A.3.53: 2011 Heybeliada Değirmencioğlu Evi Görünümü



Şekil A.3.54: 2011 Heybeliada Demirci Evi Görünümü



Şekil A.3.55: 2011 Heybeliada Etnopulos Evi Görünümü



Şekil A.3.56: 2011 Heybeliada Fundopulos Evi Görünümü



Şekil A.3.57: 2011 Haşmet Bey Sokak 4 Numaralı Evden Görünüm



Şekil A.3.58: 2011 Haşmet Bey Sokak 10 Numaralı Evden Görünüm



Şekil A.3.59: 2011 Heybeliada Hintli Asaf Bey Köşkü Görünümü



Şekil A.3.60: 2011 Hrisanti Evi



Şekil A.3.61: Hüseyin Rahmi Bey Sok.no:4



Şekil A.3.62: 2011 İlyasko Yalısı



Şekil A.3.63: 2011 İnal Evleri



Şekil A.3.64: 2011 Karamanyan Evi



Şekil A.3.65: 2011 Kastasiadis Evi



Şekil A.3.66: 2011 Heybeliada Kostaki Paşa Evi Görünümü



Şekil A.3.67: Koyuncu Evi



Şekil A.3.68: Lozan Zaferi Cad. No: 2-3



Şekil A.3.69: 2011 Heybeliada Mari Evi II Görünümü



Şekil A.3.70: 2011 Heybeliada Muradoğlu Köşkü Görünümü



Şekil A.3.71: 2011 Heybeliada Özdeş Evi Görünümü



Şekil A.3.72: 2011 Heybeliada Ralli Evi Görünümü



Şekil A.3.73: Refah Şehitleri Caddesi 26 Numaralı Evden Görünüm



Şekil A.3.74: 2011 Haşmet Bey Sokak 67 Numaralı Evden Görünüm



Şekil A.3.75: 2011 Heybeliada Voridis Köşkü Görünümü



Şekil A.3.76: 2011 Heybeliada Yordanakis Köşkü Görünümü





Şekil A.3.77: Simetrik Cephe,E.No:565 **Şekil A.3.78:** Asimetrik Cephe,E.No:805





Şekil A.3.79: Testere Çıkma,E.No:206 **Şekil A.3.80:** Yandan Çıkma, E.No:133





Şekil A.3.81: Ortadan Çıkma,E.No:564 **Şekil A.3.82:** Tüm Çıkma,E.No:551



Şekil A.3.83: Balkon Çıkma, E.No: 563



Şekil A.3.84: Ortadan Giriş, E.No: 356



Şekil A.3.85: Yandan Giriş, E.No: 1242



Şekil A.3.86: Niş İçinden Giriş,E.No:893



Şekil A.3.87: Teraslı Giriş,E.No:899



Şekil A.3.88: Düz Giriş,E.No:1100



Şekil A.3.89: Kırma Çatılı Ev,E.No:1047



Şekil A.3.90: Kalkan Duvar,E.No:582



Şekil A.3.91: Zengin Bezemeli,E.No:1202

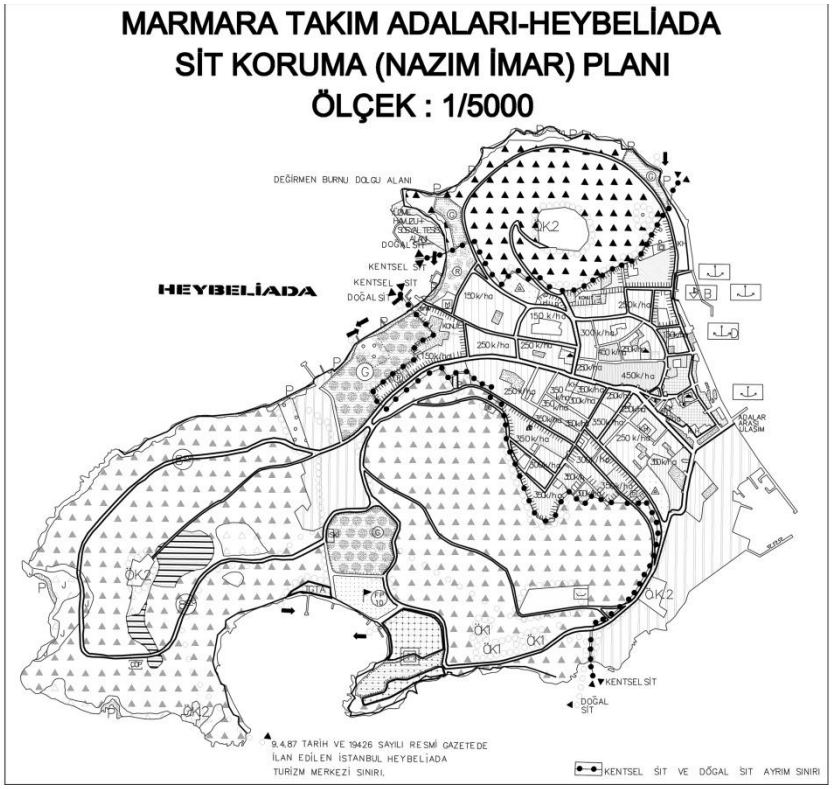


Şekil A.3.92: Sade Bezemeli, E.No: 204

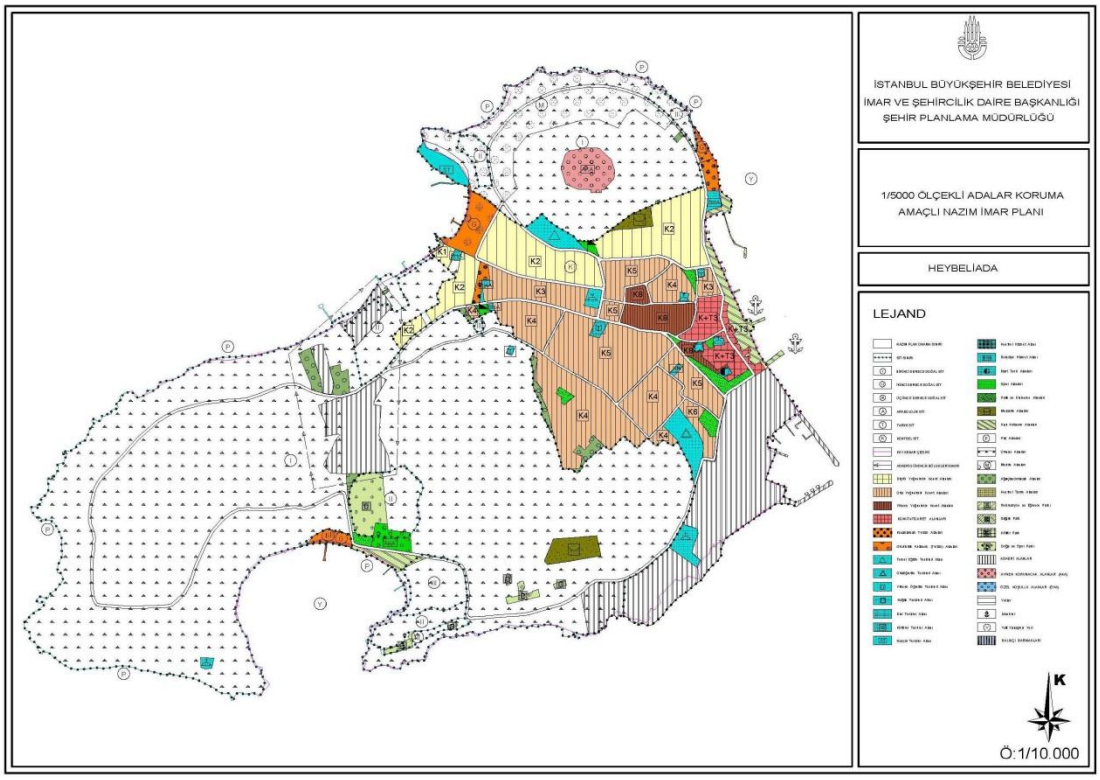


Şekil A.3.93: Seyir Terası Düzenleme Örneği

EK C : Koruma Kararları



Şekil A.4.1: 1994 Heybeliada 1/5000 Nazım İmar Planı (İ.B.B.)



Şekil A.4.2: 2011 Heybeliada 1/5000 Nazım İmar Planı (İ.B.B.)

Ek C.1. 16.05.1984 tarih ve 291 Sayılı Kararla Belirlenen Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları

31.03.1984 tarihinde sit alanları bütünü olarak ilan edilen Marmara Takım Adaları'nın, 16.05.1984 tarih ve 291 sayılı karar ile Koruma İmar Planı yapılıncaya kadar geçerli olmak üzere; belirlenen komisyon tarafından hazırlanan geçiş dönemi yapılanma koşulları kabul edilmiştir.

Marmara Takım Adaları Sit Alanları Bütünü Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları

Adalar'da mevcut tescil edilmiş eski eserler tescil durumuna göre yıkılıp tekrar yapılması halinde gabari ve cephe özellikleri korunur eski binaya ek yapılamaz. Ancak plan çözümünde birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.

1) Tescilli eski esere komşu parsellerde yapılanmada, irtifa eski eser irtifasını geçemez.

2) 1/5000 ölçekli 1957 yılında tasdikli Büyükada İmar Planı'nda yeşil alan olarak gösterilen yerler adalara özgü yeşil alan niteliğinde olup yapılaşmaya açılamaz. Ancak mevcut hizmet binaları ile tescilli eserler onarılabilir.

3) 1/5000 ölçekli 1957 yılında tasdik edilen Büyükada İmar Planı içinde 1949 yılında tasdik edilmiş 1/500 ölçekli Karanfil Mahallesi Mevzi İmar Planı yapılanma koşulları değiştirilemez. Bu plan sınırları içindeki parsellerde ayrık düzen uygulaması yapılır. H=6,50'yi geçemez.

4) 1979 tarihli 1/500 ölçekli Mevzi İmar Planı sınırları içinde arazi kazılamaz, yapılanma sırasında arsanın her 20 m² için 1 adet ağaç dikilir.

5) Sit alanından önce yürürlükte olan planlarda orman olarak belirlenen, Orman Bakanlığınca ya da mahkeme kararı ile orman sahasından çıkartılan alanlarda inşaat yapılamaz. Ancak açık alan olarak kullanılabilir.

6) Adalar'da mevcut anıtsal ağaçların anıtsallığını korumak üzere gövde merkezinden 30 metre yarıçaplı alan içinde yapı yapılamaz.

7) Geçiş döneminde Adalar'da ifraz yapılamaz.

8) Yerleşme merkezinde dışındaki parsellerde yapılacak yapıların yüksekliği 6,50 metreyi geçemez.

9) Önceki imar planlarında bitişik nizama tabi bölgelerde ve 350 m² büyüklüğe kadar olan parsellere inşaat sahası zeminde 100 m²'yi, bina Derinliği 15,00 metreyi geçemez.

10) Ayrık nizamda 350 m²'den büyük parsellerde 100 m² inşaat alanına 350 m² üzerindeki miktarın %10'u eklenir.

11) Ayrık nizamda yapılar yoldan en az 5,00 metre, komşudan en az 3,00 metre çekilir.

12) Yapılarda ikinci bodrum yapılamaz.

13) Ayrık nizam uygulamasında bu alanlarda korunacak ağaçlar nedeni ile asgari yol ve bahçe mesafelerinde daha fazla çekmek gerektiğinde, şayet bağımsız yapı yapmak mümkün değilse, bu arsalarda tevhit işlemi uygulanabilir.

14) Kıyıya bitişik olan (leb-i derya) parsellerde toplum yararına açık günübirlik tesisler (konaklama tesisleri hariç) yapılabilir.

15) Ayrık nizam uygulamasında yapı cephe toplamının; 1/4 de ve ancak 1,00 metre genişlikte açık çıkma, 1/8 de ise kapalı çıkma yapılabilir. Hem açık, hem kapalı çıkma yapılması halinde her ikisinin toplam oranı, ayrık cephe toplamının 1/6'sını geçemez.

16) Yapı dışında bahçede müştemilat binası yapılamaz.

17) Yapı ve cephe derinliği çıkmalarla birlikte 12,00 metreyi geçemez.

18) Ayrık nizamda kotlar, tabi zemin ortalamasından alınır. Yapının yüksekliği H=6,50 metreyi geçemez.

19) Adalar'da (1949 tasdikli 1/500 ölçekli plan dışında) yani inşaat arsasına her 30 m² si için 1 adet ağaç dikilecektir.

20) Büyükada'da, Küçük ve Büyük Tur Yolu çevresinde yer alan binalar yıkılmadan aynı gabaride ve malzeme ile tamir edilir.

21) Büyük ve Küçük Tur Yolu'ndan yüz alan parsellerde bitki örtüsü ve parselasyon korunacaktır.

22) Adalar'da mevcut kademeler (setler) korunacaktır. Setler mimari projelerle yapı içinde değerlendirilebilir.

23) Yapılanma koşulları Sedefadası'nda uygulanmaz ve adada yoğunluk artırıcı uygulama yapılamaz.

24) Adalar'da çatı örtü malzemesi kiremit olup çatı %33 eğimi geçemez, teras çatı yapılamaz.

25) Bahçe duvarları tabii taş, kesme taş ya da ahşap olarak H=1,00 metreyi geçmeyen yükseklikte ve uygun şekilde yapılacaktır.

26) Ancak silüette arazide parsel sınırını belli eden bahçe duvarları yapılamaz. Sınırı belirleyiciler yeşil ile yapılır.

27) Projelerin onayı sırasında yol, kot ve bahçe duvarını gösteren plan ve kesitler verilecektir.

28) Yıkılıp da yeniden aynen inşası gereken tescilli eski eserlerin projeleri bölge kurulunca onaylanmadan ve temel ruhsatı alınmadan eski bina yıktırılamaz.

29) Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'nın bir bütün olarak planlandığı ve 1991 tarihinde onaylanan "Marmara Takımadaları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı"nda ise doğal ve kentsel sit sınırları belirlenmiştir.

Ek C.2. 1990 Revizyonlu Marmara Takım Adaları (Büyükada-Heybeli-Burgaz-Kınalı-Sedefadası) 1/5000 Ölçekli Sit Koruma Plan Kararları

Marmara Takım Adalarından Büyükada, Heybeliada, Burgaz, Kınalı ve Sedef Adaları bütününün K.T.V.Y. Kurulunun 31.3.1984 tarih ve 234 sayılı kararı ile ilan edilen sit alanlarının koruma planlaması için geliştirilmiş olan plan kararları birer sit ögesi olan her bir ada bünyesinde belirlenen;

• Kentsel sit bölgesi,

• Doğal sit bölgesi içinde geçerli olmak üzere kabul edilmiştir.

Resmi Gazetenin 9.4.1987 tarihli ve 19426'nolu sayısında yayınlanan karara göre Büyükada ve Heybeliada'da ilan edilmiş olan Turizm merkez alanları, doğal sit alanları içinde kalmaktadır. Bu alanlarda turizm yatırım alanları ve yapılanma ilkeleri doğal sit alanlarında saptanan statü içinde belirlenmiştir. Planlanan Adalar'ın her birinde korunması gereken özellikli yerlerden doğal sitler kendi içlerinde 1.ci, 2.ci, 3.cü derece olarak derecelendirilmiş, kentsel sitler ise yerleşme özelliklerine göre birimlere ayrılarak tanımlanmışlardır.

Derecelendirilen veya tanımlanan bu bölgeler için; 1/1000 ölçekli planlar yapılıncaya kadar,

I) Genel Kararlar

II) Plan Kararları

III) Genel Hükümler

IV) Özel Hükümler

V) Diğer Hükümler baslıkları altında aşağıda verilen ilkeler uygulanacaktır.

1. Çalışmanın Yöntemi

Marmara Takım Adaları Sit Koruma Planlaması çalışmasının başlangıcında, mevcut bilgi ve belgeler derlenerek sınıflandırılmış, belge ve dokümanlar planlama için gerekli standartlara getirilmiştir.

Adalar'da devamlı ve geçici oturanlar ile günübirlikçiler arasında yapılan anketlerle Adalıların çözümlenmesini istediği sorunlar ve gelecek için ada yaşantısına ilişkin beklentileri saptanmış, ayrıca İstanbul metropoliten kent bütününden gelen açık alanlarla ilgili günübirlik kullanım İstekleri belirlenmiş ve değerlendirilmiştir.

Bu saptamalar ve değerlendirmeler sonucu. Adalar'ın kullanım biçimi tanımlanmış, doğal ve yapay kapasitesi yasalar ve sit esasları çerçevesinde değerlendirilmiş, doğal özellikleri ve yasama şeklini bozmayacak bir kapasitede kullanım getirilmiştir. Böyle bir yaklaşım, kaynakların değerlendirilerek kullanım kapasitesinin belirlenmesini gerektirmiş ve kaynak sunumu planlaması yapılmıştır.

Diğer yandan Adalar bütününde kullanıcıların ve yerel yönetimin güncel ve ileriye dönük sorunları belirlenmiş, fiziki mekânın şekillenmesine İlişkin düşünceler ile kısa-orta ve uzun dönem içinde çözülebilecek sorunlar belirginleştirilmiştir. Bu belirginleştirme "keşif ve değerlendirme" çalışması şeklinde yapılmıştır.

Adalar'ın geleceğe dönük düzenlenmesinde ana hedef; koruma ağırlıklı planla, gelecek nesillere belli bir dönemin kültür mirasından yerleşme örnekleri bırakmak kadar, İstanbul metropoliten bütünü içinde yer alan ayrıcalıklı doğal güzelliklerden ve sit alanlarından biri olarak sit alanları bütünü Adalar'ı, bakımlı olarak aktarabilmek olmuştur.

Bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için kullanıcıların istekleri, özlemleri özellikle değerlendirilmiş ve kullanıcının isteğiyle kaynakların sunumunu bütünleştiren, dengeleyen bir gelişme stratejisi belirlenmiştir.

Gelişme stratejisinde kullanıcının mülkiyet durumu ile mülkiyetin ortaya çıkardığı hukuki, sosyal, ekonomik, politik ve fiziksel boyutlar da değerlendirmeye katılmıştır. Kullanıcının istekleri (adayı kışın devamlı kullananlar, adayı yazın devamlı kullananlar, adayı günübirlik kullananlar) kullananların sosyal ve ekonomik alışkanlıkları, ada yerleşik alanlarının ve açık mekânlarının değerlendirilmesinde ayrıca ele alınmıştır.

Adanın düzenleme sorunları birer araştırma konusu şeklinde ortaya konmuş ve eldeki bilgiler, anket sonuçları ve dokümanlardan hareketle değerlendirmesi yapılmıştır.

Bu suretle genelde ana hedeflerden sonra belirlenen planlama politikaları ve politikaların uygulanabilmesi için belirlenen gelişme stratejisi ve gelişme stratejisinin fiziki plandaki planlama kararları ve tasarım esasları bir dizi halinde bu sentez çalışması içinde verilmiştir.

2. Giriş

Tarih İçinde Adaların Kullanım Amacı:

İstanbul metropoliten alanı İçinde Adalar'daki açık ve kapalı mekân kullanımının tarihsel çizgi içinde değişik niteliklerde kullanıldığı görülmektedir.

Adalar bir süre Bizans İmparatorluğu zamanında gözden düşen Tarihsel perspektif içinde sürgün yeri, tecrit edilme yeri veya büyük toplulukların sorunlarından kaçan insanların yeri olarak kullanılan mekânlar, bugün, metropoliten bir kentin insanları için sayfiye yeri ve dinlenme alanı olarak belirgin bir işlev kazanmıştır.

Amaçların Açıklanması

İstanbul metropoliten alanı içinde kıyı ve orman imkânlarını sağlayan ilçelerin sayısı sınırlıdır. İstanbul kıyılarının kullanış biçimlerinin irdelenmesi sonucu görülür ki, Boğaziçi kıyıları özel mekânı ile kendine özgü kullanışlara sahiptir Boğaziçi mekânında kıyılar gezi ve oturma mekânları olarak da değerlendirilmiştir.

Boğaziçi mekânının kuzey ucunda, Beykoz'un, Karadeniz kıyısı askeri alan olarak ancak sınırlı kullanışlara açıktır Sarıyer'in Kilyos çevresindeki turizm amaçlı ve günübirlik kullanım dışında ise kıyı şeridinin geri kalan kısımları kısıtlı bir kullanışa açıktır. Marmara kıyısında Anadolu yakasında Kartal yöresi yarı ve sanayileşmiş bir kıyı görünümündedir. Avrupa yakasında Bakırköy kıyıları ise günübirlik kullanımlarla değerlendirilmektedir. Daha ötede Silivri kıyıları ise yazlık evlerle kaplanmış durumdadır. Adalar, Çatalca ve Şile kıyıları günübirlik kullanış olanağı olan yerlerdir. Bu üç ilçeden toplu ulaşım olanağına ve seçkin özellikte sosyal ve teknik altyapıya sahip Adalar günübirlik kullanıcılara daha fazla olanak sağlamaktadır. Bu nedenle Adalar bütününün planlamasında İstanbul metropoliteninde yaşayanların günübirlik dinlenme-eğlenme gereksinimlerinin

giderilmesi önemli bir husus olmaktadır. Dolayısıyla Adalar'da bu işlevin gerektirdiği biçimde mekânların zenginleştirilmesi ve çeşitlendirilmesi değerlendirmede esas olarak ele alınmayı gerektirmektedir. Genelde İstanbul metropoliten bütününde kıyıya dönük kullanımda yaşantının çeşitlendirilebilmesi kıyı, kıyı suları ve kıyıyı çevreleyen kara olarak ise belli bir ele alınmayı gerektirmektedir:

Kıyıyı çevreleyen kara kıyı suları;

Kıyıdaki yerleşmeler (yalı vs.) Plajların geliştirilmesi Deniz kirliliğinin kontrolü Deniz suyu havuzları Kıyı erozyonuna mani olma Deniz üstü aktivitelerinin çeşitlenmesi Limanlar İnsan yapısı plaj elde etmek Yat limanları Dolgu alanları

Tablodan izleneceği gibi bir sistem oluşturan kullanım ve yararlanma seklinde kıyıya yapılacak müdahaleler ile mevcut plajları korumak, yeni plajlar geliştirmek ve dolgu alanları ile kıyıda gezinti alanları ve açık kullanış alanları elde etmek mümkün olabilecektir.

Yat limanları, çekek yerleri ve kıyı bandındaki yürüyüş mesafesini arttırabilecek yüzeylerin önerilmesiyle kıyı sathının arttırılması keza kara ile denizin temas sathının arttırılması, çoğaltılması ve bu sathın çok çeşitli şekilde dinlenme-eğlenme amaçları için kullanılması mümkün olabilmektedir. Bugün buna benzer yaklaşım İstanbul metropoliten bütününde bazı bölgelerde uygulanmaktadır.

Kıyıyı çevreleyen kara üzerinde yapılacak tesisler ve yapılarda, gerek kıyıdaki işlevleri destekleyen yapılar, gerekse yine dinlenme-eğlenme amacıyla kıyının kara tarafında yeni bir çeşitlenme yaratmak mümkün olmaktadır.

Adalar planlamasında bir başka amaç da, bugüne kadar oluşmuş ada imajını (açık alan ve yapı yoğunluğu dengesi içinde) bozmadan koruyabilmek olmalıdır. Adanın yeşil alanlarının tümü orman statüsünde olduğundan, mülkiyet kavramında maliye hazinesi kontrolünde bulunan bu alanların herhangi bir şekilde statü değiştirmeleri veya değişik politikalar ile yoğun

Turizm yatırım bölgeleri oluşturulmasının yeşil dokunun üzerinde getireceği baskı sonucu bugün için yapılaşmanın yeterli olduğu Adalar'da yeni yapılaşma alanlarının açılmasının

Adalar'ın geleceğini tehlikeye düşürebileceğinin kabul edilmesi gerekmektedir.

Diğer planlama amacı da Adaların dinlenme eğlence ağırlıklı kolaylık tesisleri, günübirlik içinse sosyal, teknik alt yapı getirileceği düşünülerek sağlanmasıdır. Bunun için bu donatılardan turizm yatırımcılarının da pay alması, uygun yerlerde, yapılaşmaya fazlaca imkân tanımadan belli bir konaklama kapasitesi yaratılması olmalıdır. Böylece yerleşme için ayrılan alanlarda (iskân bölgelerinde) ticari amaçlı otel ve motel yatırımlarını teşvik etmek amacıyla imar planlarında yerleşme içinde konut kullanımlı yapısını, konaklama yapısına çevirmek isteyenlere de imkân sağlanabilecektir.

Adalar'ın koruma amaçlı planlamasında dinlenme-eğlenmeye dönük açık alan kullanımı için ayrılmış alanların bir kararla turizm kullanışlarına açılması ve bu yörelerin yalnızca yatırım açısından değerlendirilmesinin kentliye dinlenme olanağı sağlayabilecek kısıtlı mekânların başka bir kullanıcıya açılması sonucu bazı sorunlar yaratacağı kabul edilmelidir. Dolayısıyla değişik kullanıcı türünün, İstanbul metropol bütününe hizmet edecek açık alanlarını tekeline alması uygun gözükmemektedir.

Bundan çıkan sonuç; Adalar sit alanları bütünün turizm yatırımlarına ayrılmasının mümkün olamayacağı hususudur. Bir bölgenin taşıyabileceği kapasite düzeyine ulaşıldığında ziyaretçi sayısının azalacağı, turizm ve dinlenme-eğlenme alanları kullanımında bilinen bir faktördür, Bölgenin kapasite düzeyini aşan durumlarda açık alanların azlığı, ulaşım, konaklama ve kolaylık tesislerinin yetersizliği, kalabalığın getirdiği can sıkıcı faktörler (servislerdeki ticari zihniyet, müşteriye iyi hizmet vermemek, pahalı hizmet etmek vb. gibi) dinlendirilmek ve streslerinden arındırılmak isteyen insanı yeni mekândan huzursuz ve dinlenmemiş olarak uzaklaştıracaktır. Bu davranış biçimi bazı metropoliten çevrelerde yaşayanlarda görülmektedir. Ancak Ada mekânı halen açık alanları ile birçok kesime piknik, kıyı bandı kullanış olanakları veren önemli bir dinlenme, kendini bulma kaynağı durumundadır.

İşte burada açık alanların kullanma kapasitesi değerlendirilerek kaynakların yarattığı olanaklar doğrultusunda bir planlamanın yapılması kaynak sunumu kapasiteleri dikkate alınarak planlama yapılması, (arz planlaması) gerekli olacaktır.

Tek yönlü yatırım isteklerinin Adalar'daki doğal dokuyu ve çekiciliği ortadan kaldıracağı kesindir. Bu açıdan yaklaşıldığında; Adalar'a yapılan toplu ulaşımın sınırlandırılması, toplu ulaşımdaki değişik fiyat politikaları ile Adadaki kaynak kullanımının kontrol altına alınması kaçınılmaz olmaktadır.

Planlamada dikkat edilecek diğer bir husus da yörede sakin ve sessizliğe aykırı yatırımlara olanak veren işlevlerden kaçınılması olmalıdır. Fazla gürültülü müzikholler, açık diskolar, gürültülü faaliyetli lunaparklar. Adalar için uygun işlevler olarak gözükmemektedir. İstanbul ilçeleri içindeki nüfus yapısı incelendiğinde toplam nüfus İçindeki payı ile Adalar ilçesinin yaşlı nüfusun gerek İstanbul ili ile gerekse diğer İlçelerle kıyaslandığında en yüksek olduğu da görülmektedir.

Çeşitli nedenlerin yanında Adalar'ın huzurlu ve sessiz mekanının da yaşlı nüfus için çekici geldiği söylenebilir. Bu nedenle yaşayanların huzurunu koruyan ve alışageldikleri yaşam tarzına saygı duyan bir planlamanın gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

3. A. Planlamanın Amaçları Ve Hedefleri

Asıl amaç uluslararası durumundaki Marmara Takım Adalarının (Büyükada, Heybeliada, Kınalıada, Burgazada, Sedefadası, Kaşıkadası) tümünün düzenlenmesini koşullandıran ve karakterize eden Adalar bütünün dinlenme-eğlenmeye ait (rekreasyonel) ve turistik potansiyel kalitesini de dikkate alarak mekânsal düzenlemeyi yönlendiren kriterlerin ve çözüm şekillerinin bulunmasıdır. Aynı zamanda gelecek nesillere belli bir dönemin kültür mirasından yerleşme örnekleri bırakmaktır.

Keza İstanbul metropoliten alanının en ilginç doğal güzelliklerini ve sit özelliklerini oluşturan

Marmara Takım Adalarının gelecek kuşaklara bakımlı olarak aktarabilmektir.

3. B. Plan Hedefleri

I. 1/5000 ölçekli hazırlanan planda, planlama kararlarıyla bölgesel veriler ve Adalar mekanının bütünlüğü göz önüne alınarak en uyumlu arazi kullanışının saptanması ve doğal dokunun korunmasına esas olan bir planlama hedef alınmıştır.

II. Adalar'ın sit alanları bütünü olarak, doğal sit alanlarının ve kendisine özgü yerleşim karakteriyle kentsel sit alanlarının bir bütün halinde korunmasına ve koruma stratejisine uygun kullanım ve gelişme planlaması ana hedeftir.

III. Adalar'ın İstanbul kent bütünü içindeki konumu ve sunduğu olanaklar açısından geleneksel kullanım şekli olan sayfiye bölgesi karakterinde korunup, aynı zamanda bir dinlenme-eğlenme, boş zamanlar değerlendirme işlevine cevap veren bir mekan olarak değerlendirilmesi ve keza belirli ölçüde turizm faaliyetlerine dönük planlanması hedef olarak belirlenmiştir.

IV. Ada bütününde kıyı bandından halkın denizden en fazla yararlanması amaçlanmış olup, bu alanların olanaklara bağlı olarak gezi alanları ve yeşil alanlar olarak düzenlenmiş öngörülmüştür.

V. Bu amaçla düzenlenecek kıyı bandında servis hizmeti niteliğindeki yapılaşma koşulları ve yerleşim şekli proje ile belirleneceği kabul edilmiştir.

Ayrıca kıyı bölgelerinde elverişli yerlerde ve işlevsel gereklilik halinde, marina ve deniz araçları bakım ve onarımı için gerekli olan çekek alanları, aynı zamanda dinlenme-eğlenme amaçlı park alanları düzenlenmesi öngörülmüştür.

VI. 1/5000 ölçekli Nazım plan kapsamında Milli Savunmaya tahsisli alanlarda tahsis ve kullanım şekillerinin değiştirilmesi halinde bu alanların Turizm işlevlerine dönük şekilde planlanması öngörülmüştür.

VII. Bugünkü durumda Adalar bütününün tüm fiziki mekanın değerlendirilmesi, ekolojik bütünlüğün sağlanması, Adalar bütününde var olan yaşam tarzının devamının ve zenginleştirilmesinin sağlanması ve bunun için doğal koşulları yok etmeden beşeri yönden mevcut kapasitenin arttırılması öngörülmüştür.

Adalar'ın İstanbul bütününe hizmet eden kısa süreli (hafta sonu gibi) konaklama olanaklarının arttırılması ve sosyo-ekonomik karakteristikleri ekonomiye uygun ve bu amaçla gerekli donatım ve düzenlemeye kavuşturulması, turizm ve altyapıya uygun çözümlerin getirilmesi öngörülmüştür.

4. Planlama Politikaları

4.1. Tarihsel perspektif içinde Adalar'ın kullanımındaki değişim. 20. yüzyılın ikinci yarısında 5 milyonun üzerinde bir nüfusa sahip İstanbul metropoliten kent bütününde mevcut dinlenme eğlenme gereksinimine cevap veren önemli konumdaki sit alanlarından birisinin doğal özelliklerinin korunması ve buna koşut kullanımda dinlenme ve eğlenme alanı olarak değerlendirilmesi esas alınmıştır.

Bu amaçla mevcut yaşam biçimini bozmadan onu zenginleştirerek daha donatılı ve olanaklı biçimde Adalar bütününü düzenlemek için açık alanlar, orman, kıyı, gezi alanlarını sistematik olarak koruyan, kullanıcıya açan, kolaylık tesisleri, bakım onarım ve yatırım gerektiren hallerde işlevlerin ekonomik olarak canlı tutulabilmesi için açık alanların işletmelerce değerlendirilmesine de olanak veren açık alan politikaları ve planlama kararları geliştirilmiştir.

4.2. Adalar'da belirli kapasitelerde tutmak üzere turizme dönük yatırım kararlarının Adalar yerleşik alanı içindeki uygun alanlarda veya mevcut yapı stoğu içinde (meskun kullanımlar içinde) gerçekleştirilmesi düşünülmüş ve açık yeşil mekanların da günübirlik kullanıma ayrılması düşünülmüştür.

4.3. Adalar'daki yerleşik alanların mevcut durumunun korunması dolayısıyla gelişme alanları açılmaması kabul edilmiştir.

4.4. Adalar'daki gecekondu alanlarının doğal sit alanları içinde tartışması yapılarak çeşitli alternatifler denenmiştir. Bu alanların sit alanı içinde belli bir esasa göre değerlendirilmesi için sit alanları içindeki derecelendirmenin 1. 2. 3. derece sit alanları kullanım esaslarına bağlı olarak belirlenmesi gerekmiş ve orman alanı içindeki gayri yasal yapıların dondurulması kabul edilmiştir.

4.5. Adalardaki açık alanlar ancak belli ölçülerde kullanılabilecek kapasitededirler. Günübirlik kullanıcıların bu kapasiteyi zorlamaması için Adalar-İstanbul ulaşımı ekonomik politikalarla (taşıt araçları sınırlandırılması veya fiyat politikaları ile) doğanın tahrip edilmesi önlenmesi düşünülmüştür.

4.6. Adalar yerleşik alanlarındaki yapı dokusu ve yoğunluğu yeni plan kapsamında da korunacak, bu amaçla mevcut dokuyu değerlendiren bir araştırma yapılarak sonuçları yeni planda uygulanacaktır.

4.7. Adalar kıyılarının kullanış olanaklarının arttırılması, İstanbul yerleşik alanının günübirlikçilerine yeterli hizmet verebilmesi için kıyı dolguları yapay plajlar, doğal plajlar, marina ve çekek yerleri kıyı ve deniz hareketlerini değerlendiren bir araştırmanın sonuçları ile birlikte planlanacaktır. Bu planlama sırasında insan ölçüsü, insanların kullanışı ve kıyı dizaynı ilişkileri önemle dikkate alınacaktır.

4.8. Adalar'da yönetim gereği yapılacak eğitim, idari ve diğer hizmet yapılarının Adalar'ın yerleşik alan karakterine uygun olmasına özen gösterilecektir. Bugünkü yerel yönetim ve mülki idare yapıları Adalar bütünlüğü içinde genel sisteme uyumlu ve örnek yapılardır. Bu özelliğin korunması gerekmektedir.

4.9 Adalar bütününde her bir ada bir sit ögesidir. Her bir adanın kendi içinde doğal sit ve kentsel sit özellikli bölgeler bulunmaktadır.

Kentsel sit kendi içinde yapılanmanın disipline edileceği hükümlerin uygulanacağı yerleşme birimlerine ayrılacaktır. Doğal sit ise alanın koruma-kullanma dengesi içinde ileriki kuşaklara aktarılabilmesi için doğal sitin nitelikleri ve nicelikleri sistem bütünü içinde göreceli olarak değerlendirilecektir. (1. derece sit bölgesi, 2. derece sit bölgesi, 3.derece sit bölgesi gibi. Bu bölgeler içindeki yapılaşma ve kullanımda aynı sisteme uygun olarak geliştirilecektir.) Bu ayırımda 1.derece doğal sit bölgesi içinde herhangi bir yapılaşma olmayacaktır. 2 derece doğal sit bölgesi içinde ise günübirlik kullanıcıların gereksinimi olan servis üniteleri (wc, çay ocağı, kahvehane, küçük satış üniteleri, soyunma ve duş kabinleri gibi) 3.derece doğal sit alanlarında ise doğal yapıyla uyumlu küçük bir kullanım emsaline göre turizm konaklama tesisleri yapılabilecektir.

4.10. Adanın kendine özgü mimarisinin korunmasına, yaşatılmasına ve yeni yapılaşmalarda özgün çalışmalara komşu parsellerdeki değerlerin korunması için gerekli plan kararları imar planı ve notları içinde yer alacaktır.

4.11. Adanın mekânsal kalitesini artırabilmek için, özel aydınlatma, kent mobilyaları, kaldırım ve meydan düzenlemeleri, vista noktaları düzenlenmesi, her türlü ilave değerleri için gerekli yatırım olanakları yaratabilecek projeler yapılacaktır.

4.12. Adalar'da "TUR GÜZERGAHI" olarak bilinen ulaşım aksları bozulmadan, değiştirilmeden planda dikkate alınacaktır ve değerlendirilecektir.

4.13. Planlama politikalarının saptanmasına yardımcı diğer politikalar:

4.13.1. Adalar'da yaz nüfusu ve açık alan politikaları arası ilişkiler:

Adalar daimi oturanlar kış nüfusu 14.534'tür. Yine Adalar bütününde nüfus bölümünde ele alınan çeşitli yöntemlere göre yapılan değerlendirmeler sonucu maksimum 150.000 kişi olarak bulunmuştur. Planlama 'da ileriye dönük hedef olarak 2010 yılı seçilmiş olup, bu hedefle kışlık nüfus 20.000 kişi, yazlık nüfus da 200.000 kabul edilmiştir. Açık alanların düzenlenmesi, kullanılması, kültür etkinlikleri için düzenlenecek mekanlar ve sosyal altyapı

tesislerinin tümüne ilişkin değerlendirmelerde söz konusu projeksiyon nüfus esas alınmıştır.

4.13.2. Yapı yoğunluk politikası saptanması:

Adalar'da yapı yoğunluğunu belirleyen inşaat alanı katsayısının kontrol altında tutulabilmesi için projelerde belirli bölümlerin dışındaki yerler tapuda ortak bölüm olarak sınıflandırılmalı ve bağımsız mülkiyete konu edilmemelidir.

4.13.3. Kıyı kullanımı ile ilgili politika saptaması:

Adalar kıyısında plan kararları ile önerilen yapay plajlar için gerekli olan kum ve çakıl zemin için İ.T.Ü. Su ve Deniz Bilimleri ve Teknolojisi Uygulama Araştırma Merkezi tarafından hazırlanan raporda belirtilen dip sedimentleri ile ilgili bölümde gerekli bilgi verilmektedir.

Adalar nazım planında önerilen yapay plajların gerçekleştirilmesi ileride ele alınacak herhangi bir çalışmada söz konusu rapor içeriğinden faydalanılacaktır.

Adaların kuzey ve doğu kıyılarında dalga şiddeti az olduğundan, tabanda hareket olmayacağı söylenebilir, Bu nedenle yapay plajların ve kumsalların Adalar'ın kuzey ve doğu kıyılarında dolgu ve yürüyüş alanları diğer yönlerde yer alabilecektir.

Açık alan aktiviteleri çerçevesinde düzenlenen mekanlar, kolaylık tesisleri ile yaşayanların günlük aktivitelerini kolaylaştıracağından, bu alanları kullanan kişilerin, bebek, çocuk, genç, orta yaşlı, yaşlı gibi değişik dinlenme alanı ihtiyacı olduğu düşünülerek bebek parkları, çocuk bahçeleri, genç oturma köşeleri, spor alanları, orta yaşlılar için sakin mekanlar, sigara, kibrit bayileri, vs. açık alan düzenlenmesi içinde düşünülmelidir.

Devre-tatil; ülkemizde son yıllarda yaygınlaşan bir sistem olarak yasal yıllık tatil günlerin boyutlarında gerçekleştirilebilen bir zaman biriminden oluşmaktadır. 10-15-20 günlük tatil devreleri içerisinde dinlence ve eğlence olanağı arayan insanlar için yaratılmış bu sistem, halen belli ekonomik çizgilerdeki grupların aradığı bir dinlence mekanının oluşmasına olanak vermektedir. Adalar çevresinde de yaşam çeşitliliği bakımından böyle mekanları oluşturabilecek fiziki düzenlemeler yapılabilir.

Yazlık Evler; Konut politikamızda ikincil evler olarak nitelendirilen bu yapı birimleri genellikle yazın taşınılan ve kış aylarında boş bırakılan bir yapı sistemidir. Böyle bir sistem ekonomik yapıdan kaynaklanmaktadır. Adalar'da özellikleri itibariyle bu nitelikli ev tipi çokça görülmektedir. Ayrıca metropoliten yaşam standartlarının geniş ekonomik yelpazesi bize planlama alanı içinde bir yapı türünün talebini ortaya çıkartmaktadır.

Turizm Yatırımları: Adalar gibi tanımlanmış çeşitli aktivitelere ve doğal güzelliklere sahip bir yaşam çevresinde turizm politikasının ortaya çıkardığı otel, motel, apart otel türünden yapılanmalar, 3. derece doğal sit ve kentsel sit içinde yer olabilecektir. Bu durumda çevre hiçbir şekilde bozulmayacak ve yıpratılmayacaktır.

5. Gelişme Stratejisi

Yukarıda tanımlanan amaçların ve hedeflerin gerçekleşebilmesi için kullanıcıların istekleri ve özlemleri dikkate alınarak, sosyal araştırmalar değerlendirilerek, kullanıcının isteği ile kaynak sunumunu bütünleştiren dengeleyen bir planlama yapılacaktır.

Takım Adalarda Kentsel Sit ve Doğal Sit Bölgelerinde Genel Kararlar ve Plan Kararları

Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 29.7.1980 tarihinde onayladığı ve halen yürürlükte bulunan

metropoliten alanın 1/50.000 ölçekli planında, Adalar kıyı kullanımına bağlı rekreasyon merkezleri olarak belirlenmiştir. 1/200.000 plan kararları içinde bulunan 2.4. madde ise 1/1000 ölçekli plan aşamasında değerlendirilecektir.

I. Genel Kararlar

1. 1/5000 ölçekli sit koruma nazım imar planının uygulama kararlarını açıklayan plan notları,

K.T.V.K.K'nun görüşünün belirlenmesinden sonra, 16.05.1984 tarihli ve 2191 sayılı K.T.V.K.K tarafından belirlenmiş olan "Geçiş Dönemi Yapılanma" koşullarının yerini alacak, dolayısıyla 1/1000 ölçekli Koruma İmar Planları yapılıncaya kadar 1/5000 ölçekli plan kararları ve notları geçerli olacaktır.

2. 1/5000 ölçekli planda Adalar'ın her birinde plan sınırları içinde yapılacak mevzii imar planları ve 1/5000 ölçekli planın getirmiş olduğu ilkelere göre hazırlanacak avan projeler ilgili

Belediye tarafından incelenerek değerlendirilecektir.

3. Adalar'da kentsel sit dışında, doğal sit içinde 2. ve 3. derece sit alanlarında bulunan açık alanlar genel olarak halkın dinlenme gereksinimlerini karşılamak için kullanıma elverişli duruma getirilecektir. Dolayısıyla alanlarda kamu ve özel kesim tarafından yapılacak tesislerle ilgili avan projeler bu ilkeye göre incelenip, değerlendirilecektir.

4. Kentsel sit ve doğal sit bütünlüğü içinde Adalar'da sosyal donatılar ancak bulunduğu kendi çevre nüfusuna hizmet edecek nitelikte olacaktır. İstanbul Metropoliten bütününe hizmet verecek sosyal donatıların (eğitim-sağlık-yönetim gibi) yapılaşmasına izin verilmeyecektir.

Kamu tesisleri için ancak ada yaşamına gerekli olanların yapılaşmasına izin verilecektir.

5. Adalar'da mevcut kadastral dokunun daha fazla parçalanmaması için ifraz yapılmayacaktır.

6. Adalar'da her ne şekilde olursa olsun taş ocağı ve kireç ocağı açılmayacak, işletilmeyecek ve kum alınmayacaktır.

7. Adalar bütününde kentsel sitler ve doğal sitlerden 3. derece doğal sit alanlarında kıyı düzenlemeleri, deniz ve kıyı hareketleri ile ilgili bilimsel raporlara göre yapılacaktır. Adalar bütününde kıyılarda deniz hareketlerinin yarattığı engeller ve geniş alanlar gerektirmesi nedeni ile yat limanları gibi büyük su yapıları yapılmayacak, ancak marina mini marina, çekek yerleri, barınaklar gibi su yapıları, teknik raporlara dayalı olarak hazırlanan projelerden sonra yapılacaktır.

8. Adalar bütününde hiçbir yerde ve şekilde donatılarla ilgili tip proje uygulanmayacak, Ada karakterine uygun projelendirme yapılacaktır.

9. Adalar bütününde özellikle Büyükada, Heybeliada ve Burgazada'da kentsel sit bölgelerindeki konut alanlarında, işlev değişikliği ile turizm tesis alanlarına dönük talepler tur yolları üzerinde ve tur yolu ile kıyı arasında kalan kesimlerde yapılacaktır. Ancak, yapılanma tur yolu üzerindeki gabari ve çekme mesafeleri yönünden mevcut yapılaşma düzenine uyumlu olacaktır. Tur yolu çevresine yapılacak turizm tesisleri Tur Yolunun genel karakterini bozmayacak şekilde yapılacaktır. Tur yoluna yapı yaklaşma mesafesi en az 10m olacaktır.

10. Kentsel sit alanlarında imar parsellerinde yapılanma dışında kalan alanlarda parsel içinde mevcut ağaçlara zarar vermeyecek şekilde açık spor tesisi (tenis gibi) ve havuz yapılabilecektir.

11. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın onayından önce onanmış vaziyet planları ve mevzii imar planları;

a) Uygulanmış ise aynen kabul edilecek.

b) Uygulanmamış ise bu plan hükümlerine göre yeniden irdelendikten sonra, düzeltilerek uygulanacaktır.

12. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları yapılıncaya kadar kentsel sit bölgesinde kalan parsellerdeki konut alanlarında müştemilat yapılamaz. Ancak turizm amaçlı tesisler için, projelendirmede gerekli mimari özen gösterilerek ve yönetmelik hükümlerine uyularak müştemilat yapılabilir. Yapılacak müştemilat binalarının alanları TAKS'a dahil edilecektir.

13. Doğal sit alanının sınırına bitişik parsellerde plan kararlarında belirlenen esaslara göre elde edilen yapılanma hakkı, her binada taban alanı 100m²'yi geçmeyecek şekilde kullanılacaktır.

II. Kentsel Sit Bölgelerinde Plan Kararları

1. Adalar bütününde çoğu ikincil konut nitelikli konut alanlarının yerleşim özellikleri nedeniyle siluet yönünden olumsuz sonuçları önlemek amacıyla yerleşmeler genelinde belirli bir birimleşmeye gidilmiş ve birimlerin de yeşil bantlarla ayrılması kabul edilmiştir. Bu bantların 1/1000 ölçekli planlarda oluşturulmasında %35 düzenleme payı alınacak ve yetmediği yerlerde kamulaştırma yapılacaktır.

• Siluet alanında kalan konut alanları denizden ve diğer adalardan algılanan alanlardır.

Adalar'ın genel peyzajının ve siluetinin korunması için bu alanlarda düşük yapılanma ve nüfus yoğunluğu uygulanacaktır.

• Konut alanları 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında

a) Yoğunluğu korunacak bölge

b) Yoğunluğu değişecek bölge

c) Düşük yoğunlukta bölge

Olmak üzere ayrılmış ve gösterilmiştir. Keza konut bölgelerinde özel hükümlerin uygulanacağı kesimler 1/5000 plan üzerinde işaretlenmiştir. 1/1000'lik Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları yapılıncaya kadar konut alanlarında hazırlanacak mevzii imar planları bu esaslara göre düzenlenecek ve uygulanacaktır.

• Yoğunluk bölgelerinde kullanma emsalleri 1/1000'lik uygulama planında belirleninceye kadar aşağıdaki maddede belirlenen parsel bazındaki kullanma emsalleri uygulanacaktır.

• Adalar'da bulunan ve orman tehdidi alanı içinde kalan kaçak yapılar, kentsel sit alanları dışında ve doğal sit alanları içinde bırakılmış ve yapılanma koşulları da doğal sit statüsü içinde değerlendirilmiştir.

2. Konut Alanlarında Yapılanma Koşulları

2.1. Kentsel sit alanlarında sayfiye karakterinin korunması ve dinlenme olanaklarının çeşitlenmesine uygun yapılanma koşulları getirilmiştir. Dolayısıyla 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları yapılıncaya kadar konut alanlarındaki yapılaşma yoğunluğu parsel büyüklüğü ile ilişkili olarak belirlenmiştir. Parsel büyüklüğüne ilişkin TAKS ve KAKS değerleri gösterilmiştir.

2.2. Geçiş döneminde Büyükada Banyo Sok.- Ceylan Sok. Arası hariç kıyı ile tur yolu arasında kalan ve tur yolu üzerinde yola cephesi bulunan parsellerde, Heybeliada, Heybeli Mektep Sok.- Kentsel Sit alanı sınırı arası; Burgazada yük iskelesi civarı-Manastır arası, S.S. Kulübü- Kentsel sit sınırı arası; Kınalıada futbol sahası-Kentsel Sit alanı sınırı arası ve tüm adalarda, Doğal Sit alanına bitişik parsellerde özel hüküm bölgesindeki parsellerde TAKS:0.12, KAKS:0.30 olacaktır. Bu yerlerde bodrum katı kazanılamaz.

2.3. Geçiş döneminde konut alanlarında mevcut çevre koşullarına uygun bir biçimde, ön ve arka bahçe mesafeleri ile komşu mesafeleri ilgili Belediyece belirlenecektir.

2.4. Konut alanlarında bulunan tescilli eski eserlerin parsellerinde belirlenen TAKS ve KAKS'a göre bulunacak inşaat alanından eski eser alanı düşüldükten sonra kalan inşaat alanı kadar yapılanma koşulu uygulanır, ancak yapılanma için koruma kurulunun görüşünün alınması zorunludur.

3. Donatı Alanları

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı üzerinde belirlenen, ancak yer belirleme yapılmayan gerekli donatım alanları 1/1000 ölçekli uygulama planında tamamlanacaktır.

3.1. Ticaret Alanları

Ticaret alanları 1/1000 ölçekli uygulama planları onanana kadar yapı yoğunlukları H:6.50 metreyi aşmamak kaydıyla Belediyesi ve Koruma Kurulunca belirlenir.

* 1987 yılına ait raporda Ticaret Alanlar başlığı altında şu notlar yer almaktadır:

1/1000 uygulama planları yapılıncaya kadar 1/5000 ölçekli koruma (nazım) imar planında ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgede, sınai üretim yapan çevre kirletici

birimlerin açılmasına ve çalışmasına izin verilmez. Ticari bölgede yapı yoğunlukları parsel büyüklüğü ile ilgili olarak şöyle belirlenmiştir.

Arsa Büyüklüğü KAKS

100 m2'den küçük 1.60

100-200 m2 arası 1.50

200-300 m2 arası 1.00

300-400 m2 arası 0.80

400-500 m2 arası 0.70

500 m2'den büyük parsellerde mevzii imar planına göre uygulama yapılacaktır. Ticaret bölgelerinde bodrum katı KAKS'a dahil değildir.

* 1987 yılına ait raporda Kentsel Sit Bölgelerinde Konut Alanlarında Yoğunluk Bölgelerinin

Taban Alanı Katsayısı-Kat Alanı Katsayısı Tabloları ile Düşük Yoğunluklu Bölgede Parsel

Bazında Kat Sayı Değerleri verilmişken 1990 onaylı raporda bu başlıklar yer almamaktadır.

Kentsel Sit Bölgelerinde Konut Alanlarında Yoğunluk Bölgelerinin Taban Alanı Katsayısı-Kat

Alanı Katsayısı Tabloları

TAKS KAKS

100 m2'den küçük 1.60 1.25

101-200 m2 arası 0.40 1.00

201-300 m2 arası 0.30 0.75

301-400 m2 arası 0.25 0.62

401-500 m2 arası 0.23 0.57

501-600 m2 arası 0.21 0.52

601-700 m2 arası 0.20 0.50

701-800 m2 arası 0.19 0.47

801-900 m2 arası 0.18 0.45

901-1000 m2 arası 0.17 0.42

1001-1200 m2 arası 0.15 0.37

1200-1500 m2 arası 0.13 0.32

>1500 m2 0.12 0.30

Düşük Yoğunluklu Bölgede Parsel Bazında Kat Sayı Değerleri

Her ölçekteki parselde düşük yoğunluklu bölgeler 1/5000 ölçekli planda özel hükümler bölgesi sınırları içinde kaldığından yoğunluk özel hükümler bölgesi için getirilen TAKS:0.12,

KAKS:0.30 H(max): 6.50m olarak uygulanacaktır.

Not: 1/1000 ölçekli İmar Uygulama Planları yapılıncaya kadar uygulamada parsel bazında rapor ekinde verilen net yapı yoğunluğu emsalleri kullanılacaktır.

3.2. Turizm Tesis Alanları

Kentsel sit bölgesi içinde turizm tesisleri olarak yer alacak konaklama üniteleri genel kararları belirlenen yerlerde ve şeklinde Kültür ve Turizm Bakanlığının yasa ve yönetmeliklerinin uygulanacağı tesislerdir. Mevcut konaklama tesisleri ve konaklama olanaklı özel kulüp tesislerinin gelişmeleri 1/1000 ölçekli planlarda ele alınacak, kentsel sit bölgesinde belirlenen yerlerdeki parsellerde çevre oluşumuna uyum sağlanacak ve yapılaşma katsayısı yoğun bölgelerde KAKS:0.60'ı, az yoğun bölgelerde KAKS:0.30'u geçmeyecektir. H:6.50m olacaktır.

3.3. Yeşil Alanlar, Spor Alanları

Kentsel sit bölgesinde toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti ve kıyı alanlarında 0.01 TAKS ile en çok 3.00 metre yükseklikte, toplam kapalı alanı en fazla 40m² olan büfe, wc gibi kolaylık tesisleri yapılabilir. Bu tesislerin 1/500 ve 1/100 avan projesi Belediyesince ruhsata bağlanır.

Konut alanlarında park, çocuk oyun alanları, çocuk parkları, gezi yolları ve kıyı düzenlemesiyle ilgili gereksinimi olan durumlarda 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi uygulanacaktır.

Spor alanları Adalar bütününde mevcut spor tesislerinin dışında yapılacak, spor tesisleri özellikle su sporlarına dönük olacak ve kapalı spor salonu yüzme havuzu ile ilgili projeler, yerleşme genel karakterini ve silueti etkilemeyecek şekilde hazırlanarak belediyesince onanacaktır.

3.4. Kamu Alanları, Askeri Alanlar

Kamu alanları ile ilgili genel kararlarda 1.4'teki gibi hareket edilecektir.

Askeri alanlar 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planları içinde bulunan ve askeri kullanışlara tahsisli alanlarda, bu tür kullanış dışına çıkıldığında bu yerler ancak rekreasyon veya turizm amaçlı kullanıma dönüştürülebilirler.

3.5. Yönetim- Eğitim-Sağlık ve Sosyo-Kültürel Kullanımlı Yapılar Yönetim, eğitim, sağlık ve sosyo-kültürel kullanımlı yapılar için yapılanma yoğunluğu Adalar'ın genel karakterine uygunluk esas alınarak değerlendirilecektir. Bu yapılarda max TAKS:0.40, max KAKS:1.20'yi geçmeyecek, bu esaslara göre düzenlenen avan projeler koruma kurulu görüşü alındıktan sonra belediyesince onaylanacaktır. Yönetim, eğitim, sağlık ve sosyo-kültürel amaçlarla işlevlendirilen binalarda tip proje uygulanmayacak, projeler çevresine, ada mimari esas ve ilkelerine uygun olarak düzenlenecektir.

III. Kentsel Sit Bölgelerinde Planlama Genel Hükümleri

1. Binalara Kot Verilmesi

Üzerinde yapı yapılmasına izin verilen parsellerde imar durumu ve ruhsat alınmadan önce, binaların kot alma durumunu değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Aykırı davranış halinde 1/1000 ölçekli haritalardaki doğal zemin ve çevresindeki durum esas alınır. Kotlar binaların en dış köşelerindeki tabii zemin ortalamasından alınır. Eğimden dolayı fazla kat kazanılamaz. Gerekli hallerde ikinci bodrum kat çıkmayacak şekilde, kat tespiti ilçe belediyesince yaptırılır.

Bu durumda ikinci bodrum katları iskan edilemez ve bağımsız bölüm tesis edilmeyerek ortak alan kullanılır. Hangi koşullarda olursa olsun, eğimden dolayı kazanılan inşaat alanı KAKS'a dahildir.

2. Bina Ölçüleri

Ön bahçe mesafesi çevre yapı adası oluşumu dikkate alınarak belirlenir. Tesviye eğrilerine paralel bina cepheleri, çıkmalar hariç 15 metreyi derinlikleri ise çıkmalar hariç 12 metreyi geçemez. Özel olarak belirlenmeyen hallerde bahçe mesafeleri için İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

3. Hafriyat Yapılması

Parsellerdeki hafriyatlarda komşu parsele 2 metreden az yaklaşmamak koşuluyla hafriyat sınırı, yapının arsaya oturduğu alanın en çok 2.5 metre dışına taşabilir. Bu alanın dışında doğal zemini değiştirici ikinci bir hafriyat yapılamaz.

4. Çıkmalar

Yerleşik bölgede yapı adası yakın çevresindeki yapılaşmaya uygun olarak çıkmalar yapılabilir, belediyesince belirlenir. Kapalı çıkmalarda komşu parsele 3 metreden, açık çıkmalarda 2 metreden fazla yaklaşılmaz. Açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a dahildir.

5. Çatı, Saçak ve Çatı Altı Hacimleri

Saçak seviyesi muhafaza edilmek koşuluyla değişik türde çatılar yapılabilir. Ancak ayrık düzende yapılanmada iki satıhlı çatı yapılamaz. Saçak genişliği en çok 1.50m, en az 1.00m'dir. Teras katı ve çekme kat yapılamaz. Çatı eğimi %33'ün altında, %40'ın üstünde olamaz. Çatı altında meydana gelebilen hacimlerden 2.20m yükseklikte ve daha fazla alanlar KAKS'a dahil edilir. 2.20m yüksekliğin altında kazanılan çatı hacimleri KAKS'a dahil değildir.

6. Bina Dış Görünümü

Adalar'ın ve çevresinde özeliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak ve peyzaj yönünden gerekli görünümü elde etmek için binalarda, cephe şekli, kaplama cinsi, dış boya ve çatı şekli ile malzemesi, bahçe duvarı ve parmaklıklar, yerleşme birimleri için 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar planı ve 1/500 kentsel tasarım proje ve kentsel tasarım rehberi oluşturuluncaya kadar belediyesince oluşturulacak estetik kurul tarafından değerlendirilecektir.

IV. Kentsel Sit Bölgelerinde Planlama Özel Hükümleri

1/5000 ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı üzerinde belirlenmiş olan yerleşik alan içinde konut bölgesinde peyzajı ve silueti etkileyen bölge, özel hükümler bölgesidir. Bu bölgelerdeki yapı adalarında belirlenen yapılanma koşulları özel hükümleri oluşturur.

Adalar'da genelde siluet alanında ve doğal site bitişik alanlarda kalan bölgelerin büyük bir kısmı özel hükümler bölgesinde kalmaktadır. Bu planlardaki yapılanma koşulları 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları yapılıncaya kadar aşağıdaki gibidir:

• TAKS 0.12'dir

• KAKS 0.30'u geçemez (çıkmalar dahil).

• Bina yüksekliği max 2 kattır.

• Ön bahçe mesafesi en fazla 5.00 metredir.

• Arka bahçe mesafesi en az 4.00 metredir.

• Bulunduğu bölgenin siluete etkinliği parselde veya çevresinde yapılan yoğunluk göz önüne alınarak ayrıntı 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

Bu alanlar içinde kalan büyük parsellerde çevrenin gereksinimi olan sosyal donatılar için terk edilen alanlar emsal hesabına katılmaz.

V. Kentsel Sit Bölgelerinde Diğer Hükümler

1. 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında açıklık bulunmayan hususlarda

İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

2. Yeni yapılan binalarda bitişik parsellerdeki eski eserlerin saçak yüksekliği aşılamaz.

3. Proje tasdik aşamasında parsel üzerinde korunması gerekli ağaçlar tespit edildikten sonra

1/200 ölçekli bahçe düzeni projesi onanmadıkça inşaat ruhsatı verilemez. Bahçe düzeni projesi içinde, bahçe duvarı ile ilgili detaylar, setler, teraslar ve hafriyat durumu belirlenecektir.

4. İmar düzenlemelerinde TAKS ve KAKS brüt parsel alanı üzerinden değerlendirilecektir.

5. 1/1000 Koruma amaçlı Uygulama İmar Planları yapılıncaya kadar, yapı adasının çoğunluğu dar parsellerden oluşup, bitişik nizam olarak oluşmuş ise yapı adasının oluşumuna uygun olarak tekli, ikili, üçlü veya bitişik nizamda asgari bina cephesini sağlamak üzere etüde, belediyesi yetkilidir. Bitişik parsellerdeki eski eser saçak yükseklikleri değerlendirmede dikkate alınır.

6. Sivil ve kamusal kullanım alanlarında Adalar'ın genelde sit özelliklerine zıt düşen ve görünümü bazen uyumsuz yapılaşmanın site uyumlu hale getirileceği yerler 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirlenecek ve bu konuda uygulamada İlçe Belediyesi yetkili olacaktır.

7. Adalar bütününde özellikle Büyükada ve Heybeliada'da mutlak koruma alanları belirlenmiştir. Bu alanların belirlenmesindeki esas hedef yalnızca tescilli yapı bulunan parsellerin değil, bunların çevreleriyle birlikte korumaya alınması olarak kabul edilmiştir.

*1987 plan raporunda yer almayan "Mutlak Koruma Zonu" maddesi 1990 revizyon raporuna eklenmiştir.

VI. Doğal Sit Bölgelerinde Plan Kararları ve Planlama Hükümleri

Doğal sit alanları doğal yapısı peyzaj özellikleri, ilgi çekici ögeleri, kıyı oluşumu gibi doğal değerlerin yoğunluğu özelliği ve niteliklerine göre;

a) 1. derece doğal sit alanları

b) 2. derece doğal sit alanları

c) 3. derce doğal sit alanları olmak üzere 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında gösterildiği şekilde ayrılmıştır.

a) 1. derece sit alanları içinde yeniden yapılanmaya izin verilmez. Bu alanlarda önceden var olan yapılar, ancak turizm işlevine açık olarak kullanılabilirler.

Bu alanlarda doğal güzellik ve değerlere ulaşmak ve yararlanmak için yol düzenlemesi ve manzara seyir terasları, mevcut doğal dokuyu bozmaksızın düzenlenebilir. 1. derece sit alanları içinde bulunan tarihi, doğal ve diğer özelliklere sahip alanlar, mesire yerleri olarak düzenlenebilir. Bu alanlardaki her türlü işgal ve aykırı kullanışlar açık alan olarak düzenlenir

b) 2.derece sit alanları içinde sınırlı kullanım getirilmiş olup, günübirlik kullanıma ayrılan alanlar bulunmaktadır. Kentlinin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri bu alanlarda, büfeler, oturma yerleri, yemek pişirme ve yeme yerleri gibi servis üniteleri belirli kapasitede kır kahvesi, çayevi ve lokanta gibi tesisler yapılabilecektir. Rekreasyon alanları, boş zamanları değerlendirme olanağı veren, dinlenme ve eğlenme tesisleri ile değerlendirilen alanlardır. Günübirlik gelenlere ayrılan alanlarda 1/1000 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılıncaya kadar TAKS:0.01, yükseklik en çok 3.00m olmak ve toplam inşaat alanı 40m² olmak üzere büfe, wc gibi sosyal alan gereksinimi için gerekli tesisler yapılabilir. Yapılacak tesislerin bina cephe ve derinliği 7.00 metreyi geçemez, yapılarda taş hariç doğal malzeme kullanılacaktır.

c) 3.derece sit alanlarında üç tür kullanım bulunmaktadır.

• Rekreasyon alanları

• Turizm günübirlik alanları

• Estetik müdahale alanları

Rekreasyon alanlarında KAKS:0.06 H:4.50 metredir. 4000m²'den büyük alanlarda toplam inşaat alanı 250m²'yi geçemez. Bu tür tesislerin 1/500 ve 1/100 avan projesi Koruma Kurulu onayı alınarak belediyesince ruhsata bağlanacaktır.

Turizm günübirlik tesis alanları 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında belirlenmiş alanlardır. Turizm merkez alanları içinde kalan 3. derece doğal sit içinde turizm günübirlik tesis alanlarında ancak turizm günübirlik tesis alanları oluşturulabilir ve geliştirilebilir. Bu alanlarda brüt KAKS:0.10 H:4.50m olup kapalı alanlar 2500m² parsellere kadar, 250m²'yi, daha büyük parsellerde bir defada toplam 400m²'yi geçemez ve ancak bu alanlarda rekreasyon faaliyetleri ve turizm yasasında getirilecek fonksiyonlar yer alabilir. Turizm günübirlik tesislerinin avan projeleri Koruma Kurulu görüşü alınarak belediyesince onaylanacaktır.

Adalar'da 1. derece doğal sit alanı, genelde mevcut orman sınırı ile üst üste düşmektedir. Dolayısıyla Adalar'da orman sınırı içinde kentsel sit alanına bitişik kesimlere yapılmış olan mevcut kaçak statüdeki yapılar 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında işaretlenen sınırlar içinde, estetik müdahale amacıyla 3. derece

sit alanları olarak belirlenmiştir. Doğal sit içinde ve orman sınırı içinde kalan parsellerde yapılanma olamaz. Orman mülkiyetinde kalan parseller için ancak orman mülkiyetinden çıkması halinde Hmax:3.00m, e:0.06 estetik müdahale alanı koşulları geçerlidir. Turizm bölge alan ve merkezleri içinde turizm ile ilgili fonksiyonlar 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. maddesi uyarınca Turizm Bakanlığınca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Peyzaj Kararları

• Adalar'ın orman alanlarının ilgili paftalarda gösterildiği sınırlar içinde karakteristik orman ağaç türleri ile onarılacak ve tamamlanacaktır.

• Paftalarda belirtilen maki alanları onarılacak ve öngörülen makiler tesis edilecektir.

• Orman kent dokusu, orman kıyı, orman maki, orman vadi, maki kıyı, maki çayırlık kıyı bağlantıları sağlanacaktır.

• Primer makiler korunacak, onarılacak, sekonder makiler ormana dönüştürülecektir.

• Bozulmuş çayırlıklar doğal türlere bağlı olarak onarılacaktır.

• Deniz flora ve faunası korunacaktır.

• Kara flora ve faunası korunacaktır.

Not: Kentsel ve doğal alanlarda halen mevcut bitki materyali listesi raporda verilmiştir.

Kent dokusu içerisinde ve sınırda yer alacak yeşil doku hakkındaki genel öneriler aşağıda verilmiştir.

1. Kent-orman, kent-kıyı bağlantılarının kentsel ve kırsal peyzaj planlaması ilkelerine bağlı ve geleneksel yapıya uygun olarak düzenlenmesi

2. Kent içi yeşil alanların gene Adalar'ın genel yapısına ve geleneksel özellikleri dikkate alınarak kentsel peyzaj planlaması ilkelerine bağlı olarak ele alınması,

3. Kent-orman, orman-kıyı geçiş alanlarının oluşturulması

4. Kent dokusunda yer alan süs bitkilerinin tür zenginliğinin arttırılması gerekir.

Ek C.3. 16.06.2011 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından kabul edilmiş olan Adalar 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hükümleri

A-GENEL HÜKÜMLER

A.1 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

A.2 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.

A.3 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenecektir.

A.4 Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastro idaresinden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

A.5 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı alanları (yol, park, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal ve kültürel tesisler, belediye ve kentsel hizmet alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlardaki uygulama avan proje ve uygulama projelerinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayı alındıktan sonra, İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onanması ile yapılabilir.

A.6 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda ölçek nedeniyle gösterilmeyen sosyal ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar palanlarında belirlenecektir.

A.7 Kentsel, sosyal ve teknik alt yapı alanlarında " tip proje " uygulanmayacaktır. Bu alanlarda Adalar'ın kimliğe uygun, kontur, gabari ve cephe özelliklerini yansıtan yapılar düzenlenecektir.

A.8 Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel tüzel kişilikleri tarafından, bu planın onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanunu'nun 18.maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen kareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik alt yapı alanları ile aktif yeşil alanlar saklıdır.

A.9 Plan sınırları içinde uygulamalarda ilgili kurumlar tarafından ağaç tespiti yapılacak ve tespit sonunda korunması gereken ağaçlar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayına sunulacaktır.

A.10 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında; özel mülkiyete veya kamu ve diğer kurumlara ait parsellerde, uygulama aşamasında ağaç dikmeye özendirici tedbirler alınacaktır. Bu çerçevede, tüm parseller için binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m2'si için ağaç dikilecek ve iskân şartı olarak aranacaktır.

A.11 Onanlı kıyı kenar çizgisinin deniz yönünde kalan alanlarda, yeni dolgu yapılamaz; mevcut dolgu alanlarında İlçe Belediyesi ve KTVKB Kurulu görüşü

alınmadan ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

A.12 Plan onama sınırları içinde akaryakıt depoları, sanayi tesisleri kurulamaz, maden arama ve madencilik faaliyetleri yapılamaz, kum alınamaz. İzni olanların süreleri bittiğinde işletme izni uzatılmayacak ve faaliyetleri sona erdirilecektir. Ancak, ekmek fabrikası, simit, kurabiye vb. imalat yapan fırınlar, küçük imalathaneler yapılabilir. Gürültü, toz, duman çıkaran fonksiyonlar ve baz istasyonları konut alanları içinde yer alamaz.

A.13 Afet ve acil durumlarda kullanılmak üzere, merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde, sağlık, itfaiye, iletişim vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu ve belediye binalarının bahçe ve çatılarında, iskele meydanlarında İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, İlçe Belediyesi ve Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu olumlu görüşü alınarak, Heliport Yapım ve İletişim Yönetmeliği'ne uyulmak koşulu ile yükseltilmiş platform ve yapı yapılmaksızın kamuya ait "Helikopter İniş ve Kalkış Pistleri" düzenlenebilir.

A.14 Afetlerle ilgili gerekli araştırmaların yapılmasına yönelik yapılar ilgili KTVKB Kurulu onayı alınarak yapılabilir.

A.15 Kentsel sit alanlarında, imar parsellerinde ağaçlara zarar vermeyecek şekilde ilgili KTVKB Kurulu onayı alınarak açık spor tesisi yapılabilir.

A.16 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında yapılacak uygulamalar net parsel üzerinden yapılacaktır.

A.17 Adalarda ifraz yapılamaz. Ancak planlama alanının fiziksel ve sosyal kalitesinin arttırmak amacı ile donatı alanı oluşturmak için KTVKB Kurulu kararı ile ifraz yapılabilir.

A.18 Konut alanlarında bina taban inşaat alanı 200 m2'yi geçemez.

A.19 Kapalı ve açık çıkmalar emsal değerine dahil edilecektir.

A.20 Eğimden dolayı birden fazla bodrum kazanılmaz. Ancak kot tespiti İlçe Belediyesi tarafından yapılan ve 2.Bodrum katı gerektiren alanlarda 2.Bodrum kat iskân edilemez ve ortak alan olarak kullanılabilir. Su basman, kot alınan noktaya göre maksimum 1 metredir. Eğimden dolayı kazanılan bir bodrum kat emsal değerine dahil değildir.

A.21 Çatı eğimi % 33'ten fazla olamaz. Çatı arası kullanılamaz.

A.22 Devlet Orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla bırakılacak yapı yaklaşma mesafesi 10 (on) metredir.

A.23 Bitişik nizama tabi alanlarda yeni yapılacak binalar, tescilli yapıların saçak yüksekliğini aşamaz.

A.24 1/5000 Ölçekli Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamında, Adalar'ın kentsel siti oluşturan dokusu tespit ve analiz edilerek "Kentsel Tasarım Rehberi" hazırlanacaktır. Uygulamalar kentsel tasarım rehberine uygun olarak yapılacaktır.

A.25 Bu planda, Deprem yönetmeliği, Sığınak yönetmeliği, Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına dair yönetmelik ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

Konut alanlarında belirlenen yoğunluklar brüt yoğunluklar olup; bu yoğunluklar üzerinden hesaplanan nüfus, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında aşılamaz.

Konut alanlarında; 2500 m2'ye kadar "1(bir) yapı"; 2500 m2'den büyük parsellerde, her 2500 m2'den sonraki alan için ise ilave " 1(bir)yapı " olmak koşulu ile birden fazla yapı yapılabilir.

Konut alanlarında yapıların yüksekliği 6.50 metreyi aşamaz.

Bu alanlarda konut işlevinin yanı sıra, belirlenen yoğunluğu aşmamak üzere mevcut yeni yapılacak yapılar pansiyon amaçlı olarak da kullanılabilir.

B.1.1 Düşük Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanlarda yoğunluklar 100 k/ha ve 150 k/ha olarak belirlenmiştir.

K1 : 100 k/ha

K2 : 150 k/ha

B.1.2 Orta Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanlarda yoğunluklar 200k/ha, 250 k/ha, 300 k/ha ve 350 k/ha olarak belirlenmiştir.

K3 : 200 k/ha

K4 : 250 k/ha

K5 : 300 k/ha

K6 : 350 k/ha

B.1.3 Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları

Bu alanlarda yoğunluk 400 k/ha ve 450 k/ha olarak belirlenmiştir.

K7 : 400 k/ha

K8 : 450 k/ha

B.2 KONUT + TİCARET ALANLARI

Konut + Ticaret alanlarında belirlenen yoğunluklar brüt olup bu yoğunluklar üzerinden hesaplanan nüfus 1/1000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planında aşılmaz.

Konut + Ticaret alanları tamamen konut veya tamamen ticaret olarak kullanılabileceği gibi, bu alanlarda ki fonksiyon bir arada da yer alabilir.

Bu alanlarda perakende ticaret alanları; otel, motel ve pansiyon türü konaklama tesisleri; lokanta, kafeterya gibi yeme-içme faaliyetlerine dönük birimler; hizmet

birimleri; depolama faaliyetleri gerektirmeyen ticaret türleri; resmi kurumlar, banka ve finans kurumları; kültürel tesisler yer alabilir.

Konut + Ticaret alanlarında;

3000 m2'ye kadar " 1 (bir) yapı"; 3000 m2'den büyük parsellerde, her 3000 m2'den sonraki alan için ilave " 1(bir) yapı" olmak koşulu ile birden fazla yapı yapılabilir.

Konut + Ticaret alanlarında yer alan yapıların yüksekliği 9,50 metreyi aşamaz.

Konut + Ticaret alanlarında yoğunluklar, 350 k/ha, 400 k/ha ve 450 k/ha olarak belirlenmiştir.

K+T1 : 350 k/ha

K+T2 : 400 k/ha

K+T3 : 450 k/ha

B.3. TURİZM ALANLARI

B.3.1. Konaklamalı Turizm Alanları

Konaklamalı turizm alanlarında;

Emsal: 0,40 ve yükseklik 6,50 metreyi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

B.3.2. Günübirlik Kullanım (Turizm) Alanları

Bu alanlarda lokanta, çay bahçesi, büfe, su oyunları parkı, tuvalet vb. günübirlik kullanıma yönelik tesisler yapılabilir.

Günübirlik kullanım alanlarında toplam inşaat alanını geçmemek üzere " 1 (bir) katlı" birden fazla yapı yapılabilir. Bu alanlardaki yapılar takılıp sökülebilir (demonte) nitelikte yapılardır.

" Kentsel Sit alanlarında yer alan günübirlik kullanım alanlarında;

E: 0,10 (toplam inşaat alanı 300 m2'yi geçemez.)

" I. Derece doğal sit alanlarında yer alana günübirlik kullanım alanlarında;

E: 0,01 (toplam inşaat alanı 40 m2yi geçemez.)

" II. Derece doğal sit alanlarında yer alana günübirlik kullanım alanlarında;

E: 0,03 (toplam inşaat alanı 100 m2'yi geçemez.)

" III. Derece doğal sit alanlarında yer alana günübirlik kullanım alanlarında;

E: 0,05 (toplam inşaat alanı 200 m2'yi geçemez.)

" III. Derece Arkeolojik sit alanlarında yer alan günübirlik kullanım alanlarında arkeolojik değerler korunacak olup uygulamadan önce alana ilişkin ilgili Müze Müdürlüğünce arkeolojik araştırmalar yapılmalıdır.

B.4 KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI

B.4.1 Temel Eğitim Tesisleri Alanı

Temel Eğitim Tesisleri alanında ilköğretim ve ilköğretim öncesi eğitim-kreş fonksiyonları yer alabilir.

Bu alanlarda, TAKS: 0,40 'ı geçmemek üzere en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, Avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.2 Ortaöğretim Tesisleri Alanı

Bu alanlarda, TAKS : 0,40 'ı geçmemek üzere en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.3 Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı

Yükseköğretim tesisleri alanında; Üniversite, Yüksek Okul, Enstitü gibi yüksek eğitim tesisleri yapılabilir.

Bu alanlarda, TAKS : 0,40 'ı geçmemek üzere en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.4 Sağlık Tesisleri Alanı

Sağlık tesisleri alanında; hastane, dispanser, doğumevi, ana ve çocuk sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

Bu alanlarda; TAKS: 0,40'ı geçmemek üzere en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.5 Dini Tesisler Alanı

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.6 Kültürel Tesisler Alanı

Kültürel tesis alanlarında, halk eğitim merkezi, kültür merkezleri, belediye meslek edinme merkezi, kütüphane, müze, araştırma merkezleri, sinema, tiyatro, sergi, konferans salonları vb. tesisler yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.7 Sosyal Tesisler Alanı

Sosyal tesis alanlarında; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi, kamu kurum ve kuruluşlarına ait tesisler (öğretmenevi, huzurevi vb.), öğrenci yurtları ile kulüp ve dernekler yer alabilir.

Sosyal Tesis Alanlarında ağaçlara zarar vermemek koşulu ile açık ve kapalı spor tesisi yapılabilir.

Bu alanlarda yapılanma koşulları, E: 0,25 ve hmaks : 6,50 olarak belirlenmiştir. Kapalı Spor tesis yapılarının yüksekliği ilgili sportif faaliyetlerin gerektirdiği standartlar göz önüne alınarak belirlenecektir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.8 Kentsel Hizmet Alanı

Bu alanlarda TAKS : 0,40'ı geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.9 Belediye Hizmet Alanı

Belediye hizmet alanlarında, İSKİ, İtfaiye, Belediye vb. kurumlar yer alabilir. Bu alanlarda ihtiyaç duyulması halinde spor ve kültür fonksiyonları yer alabilir.

Belediye hizmet alanlarında, TAKS: 0,40'ı geçmemek üzere en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.4.10 İdari Tesis Alanları

İdari Tesis Alanlarında, Kaymakamlık, karakol, muhtarlık v.b kurumlar yer alabilir.

İdari Tesis alanlarında yer alacak idari kurum ayırımı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında netleşecektir.

Bu alanlarda, TAKS: 0,40'ı geçmemek üzere en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.5.1 Spor Alanları

Türleri ve ölçüleri özel proje düzenlemesi sonucunda belirlenecek açık ve kapalı spor tesis alanlarıdır.

Bu alanlarda kapalı spor tesisi yapılması halinde yapılanma koşulları, E: 0,25 olarak belirlenmiştir. Kapalı Spor tesis yapılarının yüksekliği ilgili sportif faaliyetlerin gerektirdiği standartlar göz önüne alınarak belirlenecektir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.5.2 Park ve Dinlenme Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Planlama alanında, çevre halkının günübirlik açık alan ve rekreasyon ihtiyacını karşılamak üzere bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, çocuk oyun alanları gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.5.3 Mezarlık Alanları

Bu alanlarda mevcut yeşil doku korunacak, yeşil dokusu yok olmuş mezarlık alanları ağaçlandırılacaktır.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.5.4 Kıyı Kullanım Alanları

Onanlı Kıyı kenar çizgisinin deniz yönündeki alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları 3621/3830 sayılı Kıyı kanunu uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onandıktan sonra uygulama yapılabilir. Bu alanlarda, açık hava müzesi, sabit olmamak koşuluyla açık hava sinema-tiyatro-konser ve resmi tören alanları, hediyelik eşya satış üniteleri, parklar, çocuk oyun alanları, gezi ve dinlenme alanları, seyir terasları, bitkisel gösteri alanları ve doku bahçeleri, lokanta, büfe, çay bahçesi, bisiklet yolu, bisiklet parkı, kabin, tuvalet vb. kullanımlar yer alabilir.

Doğal sit alanları içerisinde yer alan kıyı kullanım alanlarında sadece büfe, çay bahçesi, tuvalet, kabin vb. gibi günübirlik kullanımlar yer alabilir.

Kıyı kullanım alanlarında yer alan fonksiyonlara hizmet edecek yapıların yüksekliği 3 metreyi, tek bağımsız inşaat alanı 25 m2'yi geçemez. Önerilecek düzenleme alanlarında toplam inşaat alanı 0,01'i geçemez.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.5.5 Plaj Alanları

3621 sayılı Kıyı Kanunun hükümlerine tabi bu alanlarda günübirlik ihtiyaca yönelik, prefabrik yapı (sökülebilir-takılabilir) olmak koşulu ile büfe, kabin ve tuvalet ile fonksiyona hizmete eden hafif strüktürlü, doğal malzeme ağırlıklı iskele yapılabilir.

Bu alanlardaki uygulama, avan proje ve uygulama projelerinin KTVKB Kurulunun uygun görüşü alındıktan ve İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onandıktan sonra yapılabilir.

B.5.6 Orman Alanları

6831 sayılı Orman Yasası hükümlerine tabi alanlardır.

Bu alanlarda Orman Kanunu'nun öngördüğü fonksiyonların gerçekleşebilmesi için meri imar planı ve ilgili mevzuat doğrultusunda izin alınması zorunludur. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınacaktır.

B.5.7 Mesire Alanları

6831 sayılı Orman Yasası hükümlerine tabi alanlardır.

B.5.8 Ağaçlandırılacak Alanlar

Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmeyecek ve belediyesince ağaçlandırılacaktır.

Ağaçlandırılacak alanlar, ilgili mevzuat doğrultusunda, İl Çevre ve Orman Müdürlüğü, Tarım İl Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmak koşulu ile fidanlık alanı vb. olarak kullanılabilir.

B.5.9 Kentsel Tarım Alanları

Bu alanlarda Tarım İl Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre tarımsal faaliyet, seracılık, hobi bahçeciliği ve fidan üretimi yapılabilir.

Kentsel tarım alanlarında sabit olmamak koşulu ile toplam inşaat alanı 100 m2'yi yükseklik 2,40 metreyi geçmemek üzere bekçi kulübesi, tarım, sera ve fidan üretimine yönelik prefabrik müştemilat yapılabilir. Bu alanlarda doğal yapıyı bozmamak koşulu ile yapılacak seraların yapılanma koşulları 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında netleşecektir.

Bu alanlarda suni gübre, kalıcı ve zehirli zirai mücadele ilaçları kullanılan zirai faaliyetlere müsaade edilmez.

Bu alanlar içindeki eski eserler aynen korunacak olup mevcut kullanımı dışında sadece kentsel tarıma yönelik eğitim amaçlı olarak kullanılabilir.

B.6 TEMATİK ALANLAR

B.6.1 Rekreasyon ve Eğlence Parkı

Bu alanlarda lokanta (kır lokantası), Büfe, Çay bahçesi (kır kahvesi), tuvalet gibi günübirlik tesisler; kır düğünü vb. organizasyonlara (etkinliklere) hizmet verecek mekanlar, kültür evleri, kapalı ve açık sergi alanları ile doğal yapıyı bozmayacak nitelikte, çocuk oyun alanalarii doğa ile uyumlu malzemeler kullanılması kaydıyla eğitim amaçlı açık spor alanları (binicilik, dalış, jimnastik vb.) ve yürüyüş-gezi alanları yapılabilir. Tuvalet kullanımına yönelik yapıların yer seçimi ve diğer günübirlik kullanımları görsel ve sağlık anlamında olumsuz etkilemeyecek şekilde KTVKB Kurulu'nun görüşüne sunulacaktır.

Rekreasyon ve Eğlence parkı alanı içinde yer alan, mevcut turizm alanları (plan onama tarihi öncesinde ruhsatlandırılmış turizm alanları ve bunlara ait yapılar) turizm işlevine devam edecektir.

" Rekreasyon ve eğlence parkı alanı kentsel tasarım projesine göre bir bütün olarak planlandığında;

E: 0,01 'i geçmemek üzere "1 (bir)" katlı birden fazla yapı yapılabilir.

Bu alanda yer alan mevcut turizm alanlarına ait binalar ve tescilli yapılar toplam inşaat alanına dahil değildir.

" Rekreasyon ve eğlence parkı alanında uygulama parsel bazında gerçekleştirildiğinde;

E: 0,01'i toplam inşaat alanı 40 m2'yi geçmemek üzere "1(bir)"katlı birden fazla yapı yapılabilir.

Bu alanda yer alan mevcut turizm alanlarına ait binalar ve tescilli yapılar toplam inşaat alanına dahildir.

B.6.2 Sağlık Park

Sağlık hizmetine ayrılmış, kentsel, bölgesel, ulusal, uluslararası ölçekte hizmet verecek uzmanlık hastaneleri (spor, göz, kalp, estetik vb.) , tedavi sonrası hizmet verecek konaklama tesisleri ile sağlık parkının ihtiyaç duyacağı sosyal-teknik donatıların ve yeşil alanların yer alacağı alanlardır.

Sağlık Park alanında ana tema ile bağlantılı eğitim tesisleri (Tıp Fakültesi, Eczacılık, Hemşirelik okulu vb.) yer alabilir.

Bu alanlarda mevcut yapı stoğu kullanılacak, yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Ayrıca mevcut yapıların yıkılması veya yeniden yapılması halinde yeni yapılacak yapı, eski, yapının ölçülerini aşmayacaktır.

B.6.3 Kültür Park

Bu alanlarda açık ve kapalı sergi alanları, geleneksel el sanatları imalatına yönelik sembolik birimler, tarihi ve doğal çevreyi tanıtıcı ve canlandırıcı etkinlik alanları, kültür evleri, resim-heykel-minyatür-hat-tezhip-ebru vb. atölyeler, rekreasyon alanları, plaj alanları, ses ve ışıklı görsel etkinliklere dönük açık alanlar yapılabilir.

Kültür park alanının kentsel sitte kalan bölümünde fonksiyona yönelik konaklama amaçlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlarda mevcut yeşil doku ve ağaçlar korunacaktır.

" Kültür Park alanı kentsel tasarım projesine göre bir bütün olarak planlandığında;

E: 0,05' i geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

Yapı yüksekliği: doğal sit alanında " 1(bir)" katı, kentsel sit alanında 6,50 metreyi geçemez.

" Kültür Park alanında uygulama parsel bazında gerçekleştirildiğinde;

Doğal sit alanında kalan kültür park alanında: yükseklik " 1 (bir)" katı, toplam inşaat alanı 40 m2!yi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

Kentsel Sit alanında kalan kültür park alanında; E:0,15 ve hmaks: 6,50 olmak üzere taban inşaat alanı 500 m2'yi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

B.6.4 Doğa ve Spor Parkı

Bu alanlar, doğa ile uyumlu, insanların spora katılımını sağlayacak çeşitli spor işlevlerine hizmet edecek şekilde düzenlenecektir.

I. Derece doğal sit alanı içinde kalan doğa ve spor parkı alanlarına herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Bu alanda doğal yapıya zarar vermeden spora yönelik düzenlemeler yapılabilir.

II. ve III. Derece doğal sit alanlarında kalan doğa ve spor parkı alanında; çeşitli doğa ve spor organizasyonlarının(izci kampları, yaz okulları, spor kampları, Orient ring, yelkencilik, bisiklet, triatlon vb.) yapılabilmesine olanak sağlayan yapılar yapılabilir.

Kentsel sit alanında kalan doğa ve spor parkı alanında fonksiyona yönelik konaklama amaçlı yapılar yapılabilir.

" Doğa ve Spor parkı alanı kentsel tasarım projesine göre bir bütün olarak planlandığında; E:0,06'yı geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

Yapı yüksekliği doğal sit alanında "1(bir)" katı, Kentsel sit alanında 6,50 metreyi geçemez.

" Doğa ve Spor parkı alanında uygulama parsel bazında gerçekleştirildiğinde;

Kentsel SİT alanında; E: 0,20'yi, h:6,50 metreyi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

II. ve III. Derece doğal sit alanında; E: 0,05'i toplam inşaat alanı 40 m2'yi geçmemek üzere "1 (bir)" katlı birden fazla yapı yapılabilir.

B.7. ASKERİ ALANLAR

Bu alanlar 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve yönetmelikleri ile ilgili mevzuat hükümlerine tabi alanlardır."

B.8. AYNEN KORUNACAK ALANLAR (AKA)

Mevcut kullanımı aynen devam edecek alanlardır. Bu alanlarda yeni yapılaşmaya ve fonksiyon değişikliğine izin verilmeyecektir.

B.9. ÖZEL KOŞULLU ALANLAR (ÖKA)

Özel Koşullu Alanlar 1 (ÖKA1)

I. Derece sit alanı içinde mevcut yapıların mevcut fonksiyonu dışında sadece kültürel amaçlı kullanılabileceği alanlardır. Bu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

Özel Koşullu Alanlar 2 (ÖKA2)

I. , II. ve III. derece sit alanı içinde mevcut yapıların mevcut fonksiyonu dışında sadece sağlık eğitimine hizmet edecek birimler yer alabilir. Bu alanlar da yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

B.10. ULAŞIM

B.10.1. Yollar

Planda gösterilen yollar genel ulaşım şemasını göstermektedir. Kültür ve Tabiat varlıklarının korunması doğrultusunda yol genişlikleri ve imar istikametleri 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında belirlenecektir. Planlama alanındaki özgün sokak dokuları korunacak ve geliştirilecektir.

B.10.2 İskeleler

3621 sayılı Kıyı Kanunu doğrultusunda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının izni alındıktan sonra avan ve uygulama projesiyle ilgili işlemler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda ilgili idaresince yapılacaktır.

EK.D : Analiz Paftaları



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

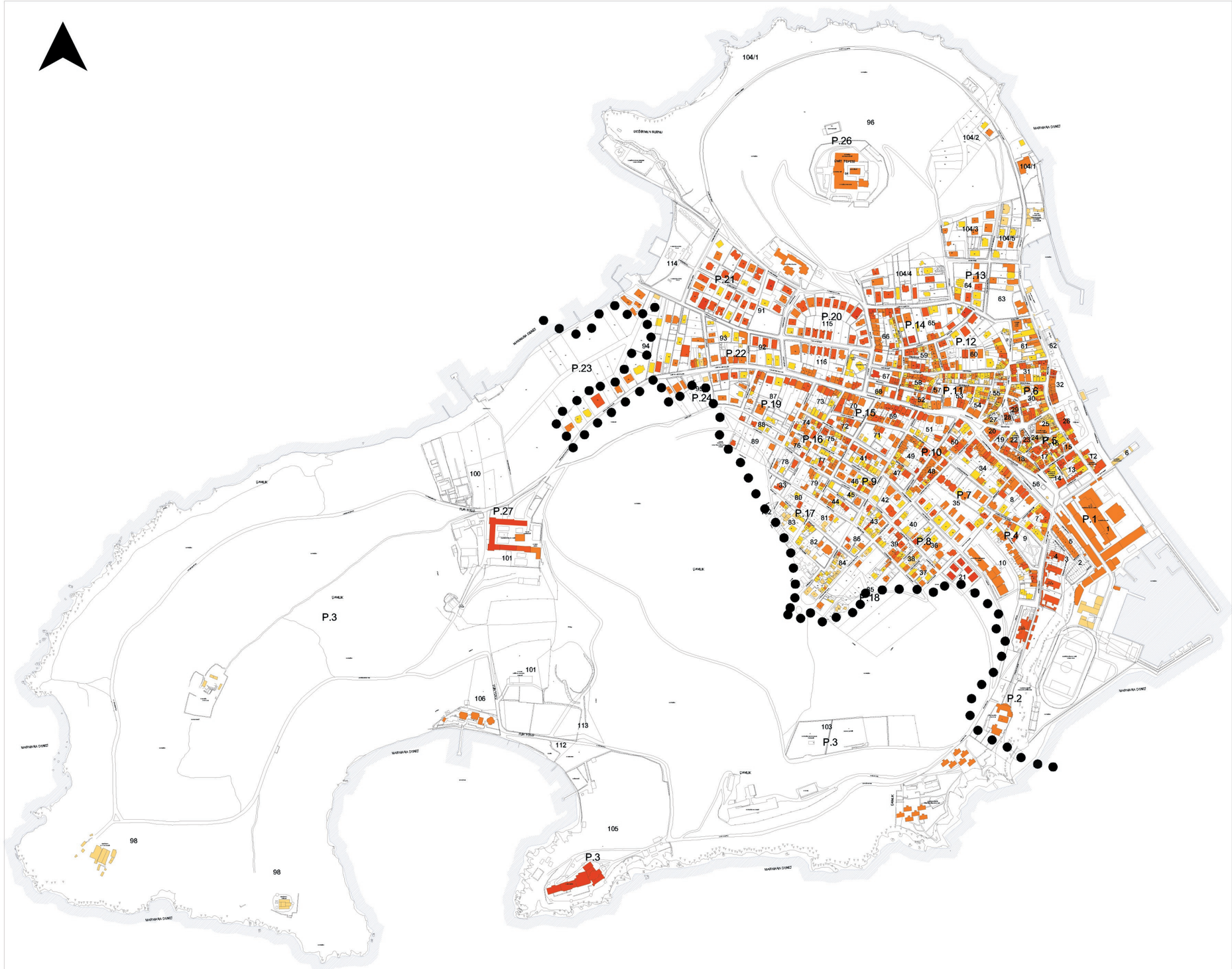


PAFTA NO: 01

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

ARAZİ KULLANIMI ANALİZ PAFTASI

KONUT	
TİCARET	
SOSYAL - KÜLTÜREL	
RESMİ	
DİNİ	
SAĞLIK	
EĞİTİM	
KONAKLAMA	
DEPO	
HARABE	
AHIR	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 02

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

KAT ADEDİ ANALİZ PAFTASI

ZEMİN	
ZEMİN+1	
ZEMİN+2	
ZEMİN+3	
ZEMİN+4	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



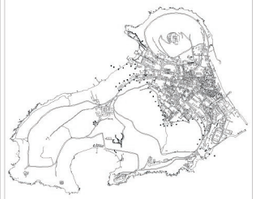
İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

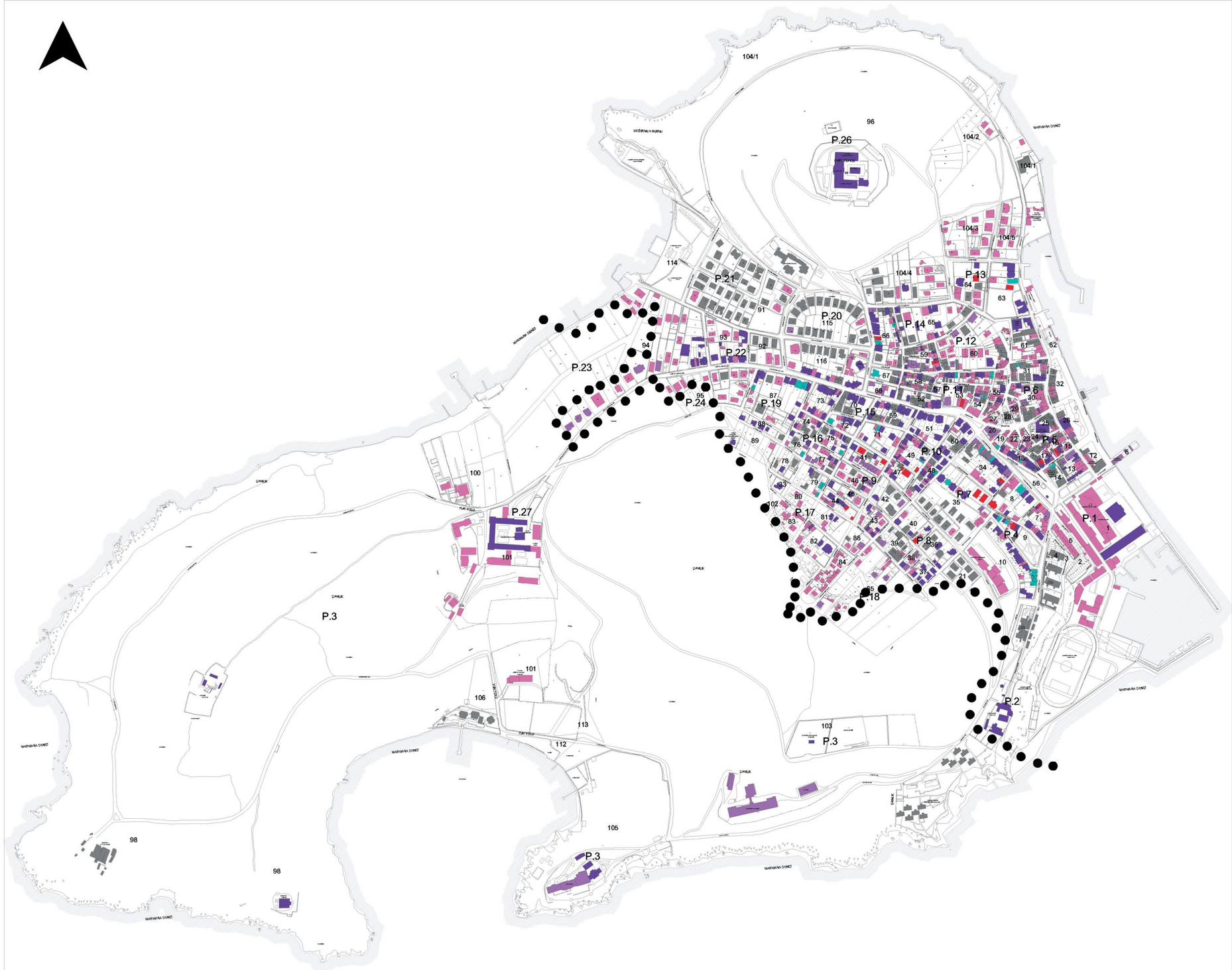


PAFTA NO: 03

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

YAPIM TEKNİKLERİ ANALİZİ PAFTASI

AHŞAP	
KAGİR	
BETONARME	
AHŞAP/KAGİR	
AHŞAP/BETONARME	
PREFABRİK	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



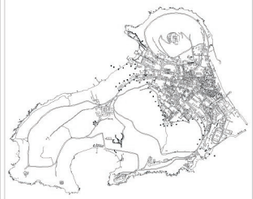
İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANA BİLİM DALI
RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

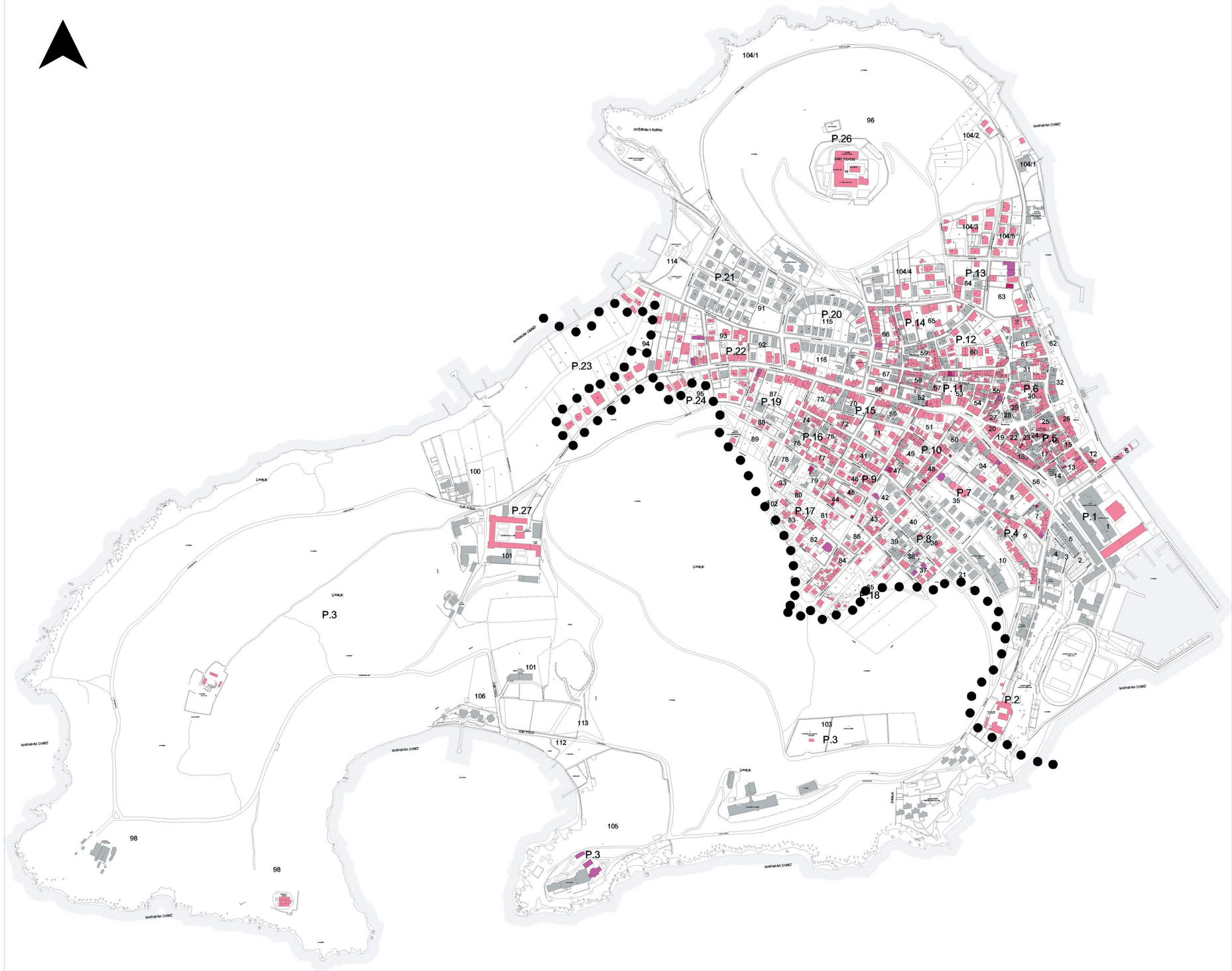


PAFTA NO: 04

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

TARİHSEL DEĞER PAFTASI

TESCİLLİ	
-TESCİLLİ / ÖZGÜN (308)	
-TESCİLLİ / YOK OLMUŞ (21)	
-TESCİLLİ / REKONSTRÜK. (34)	
TESCİLE ÖNERİLEN (89)	
ÇEVRESEL DEĞERLİ (471)	
DOKUYA AYKIRI (328)	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 05

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

STRÜKTÜREL DURUM PAFTASI

İYİ	
ORTA	
KÖTÜ	
DEĞERLENDİRME DIŞI	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

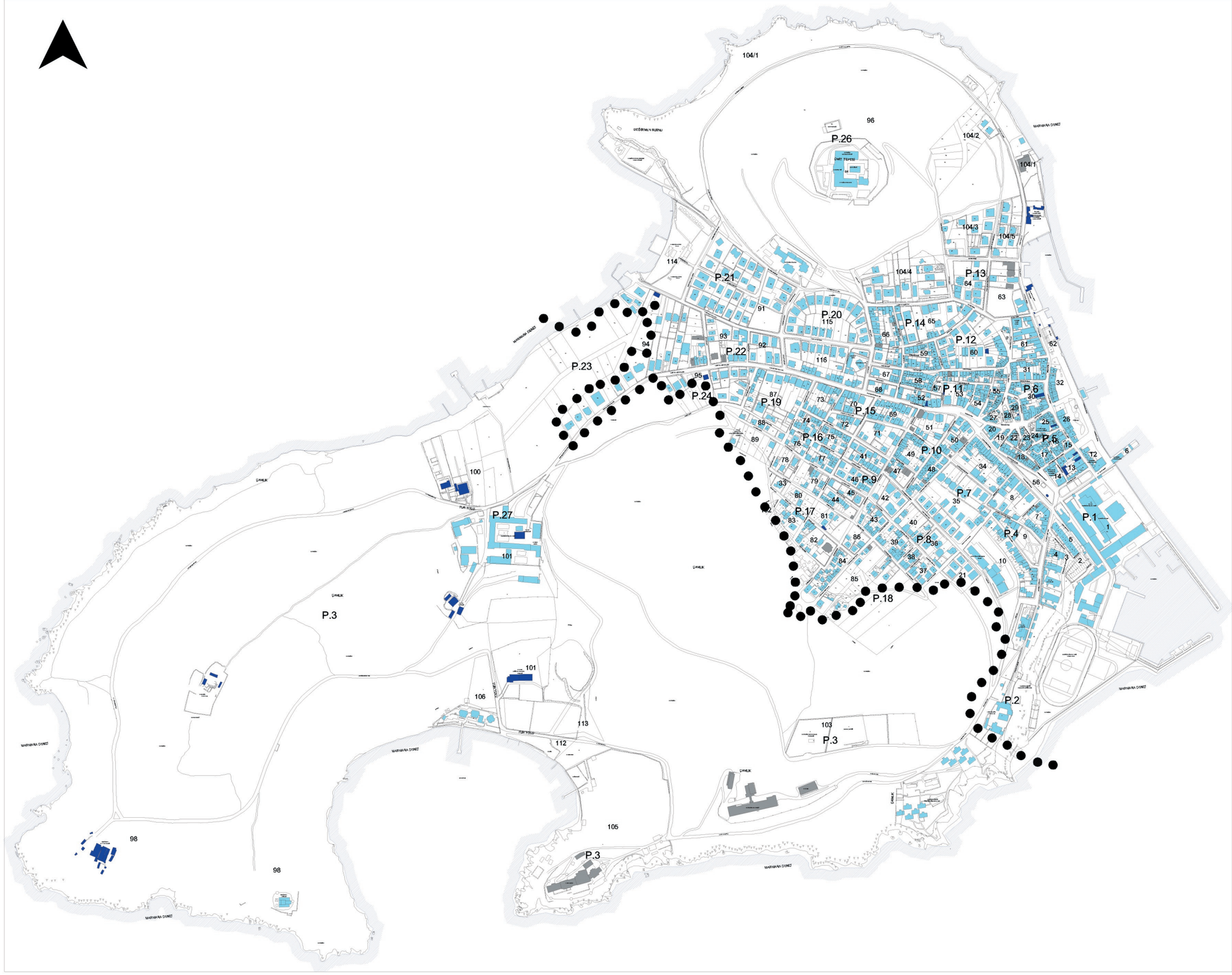


PAFTA NO: 06

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

KORUNMUŞLUK DURUMU PAFTASI

İYİ	
ORTA	
KÖTÜ	
DEĞERLENDİRME DIŞI	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 07

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

KULLANIM DURUMU PAFTASI

DOLU	
KISMİ DOLU	
BOŞ	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●

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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 08

10 5 0 5 10 15 20 30

KADASTRAL DURUM PAFTASI

KENTSEL SİT ALANI SINIRI



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

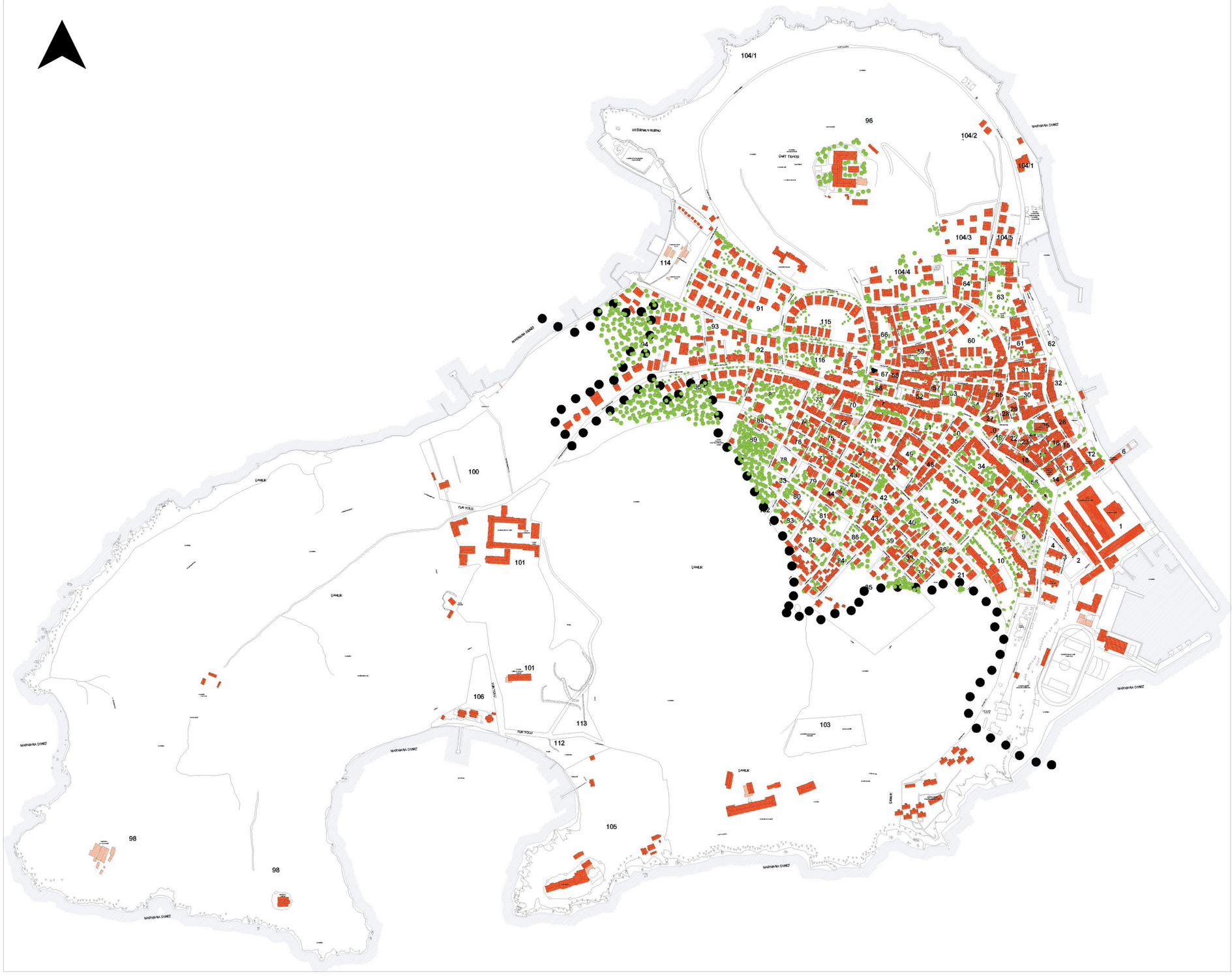


PAFTA NO: 09

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

ENVANTER NUMARALARI PAFTASI

BİNA GİRİŞİ	
AĞAÇ	
ÇEŞME	Ç
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 10

10 5 0 5 10 15 20 25 30

BİNALARIN ÜST ÖRTÜLERİ TESPİTİ PAFTASI

ÇATI	
TERAS	T
AĞAÇ	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 11

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

MÜLKİYET DURUM PAFTASI

HAZİNE	
İ.B.B.	
ADALAR BELEDİYESİ	
ASKERİ	
VAKIF-DERNEK	
ÖZEL	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

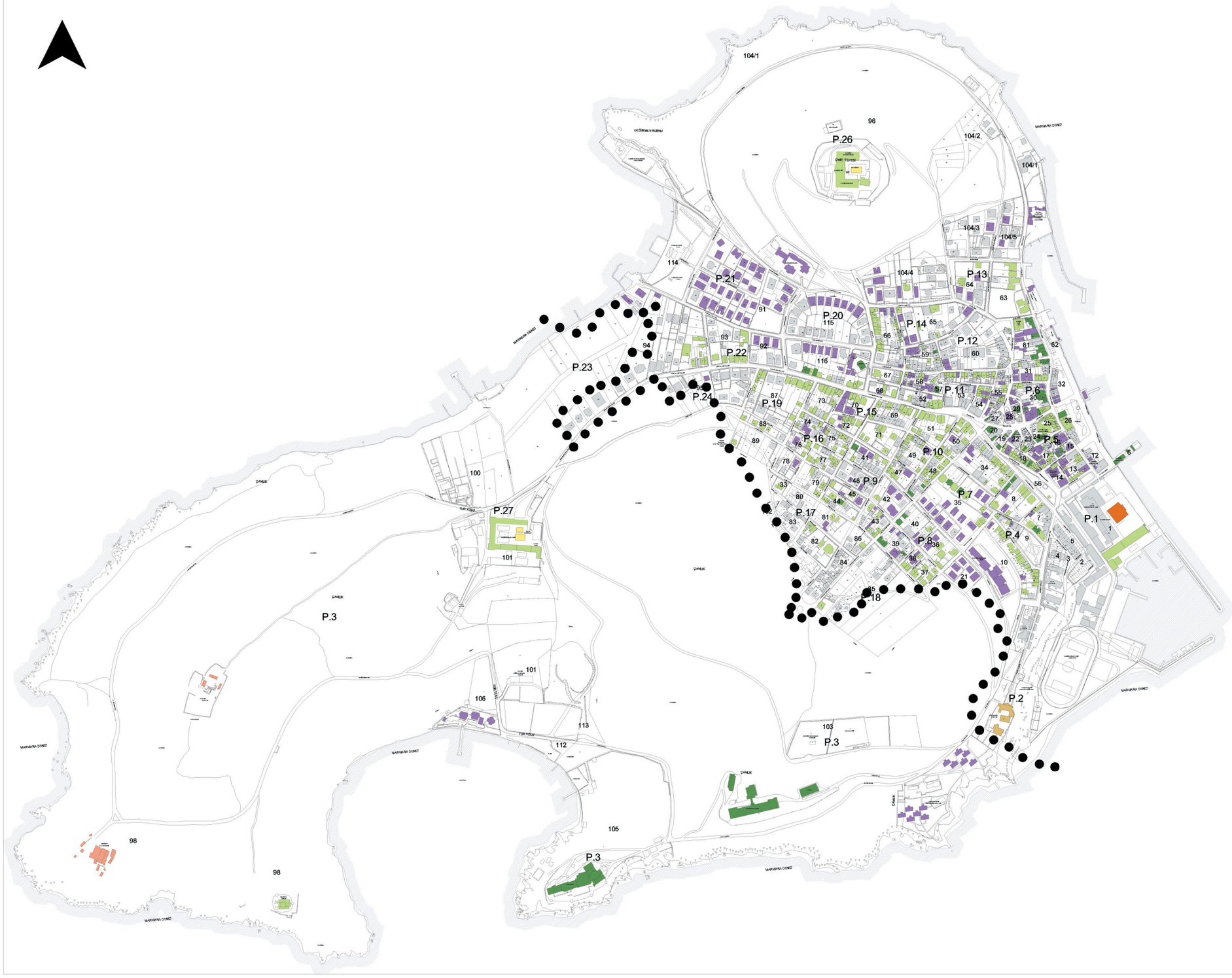


PAFTA NO: 12

10 5 0 5 10 15 20 25 30

DOLU-BOŞ ALAN ANALİZ PAFTASI

DOLU	
BOŞ	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

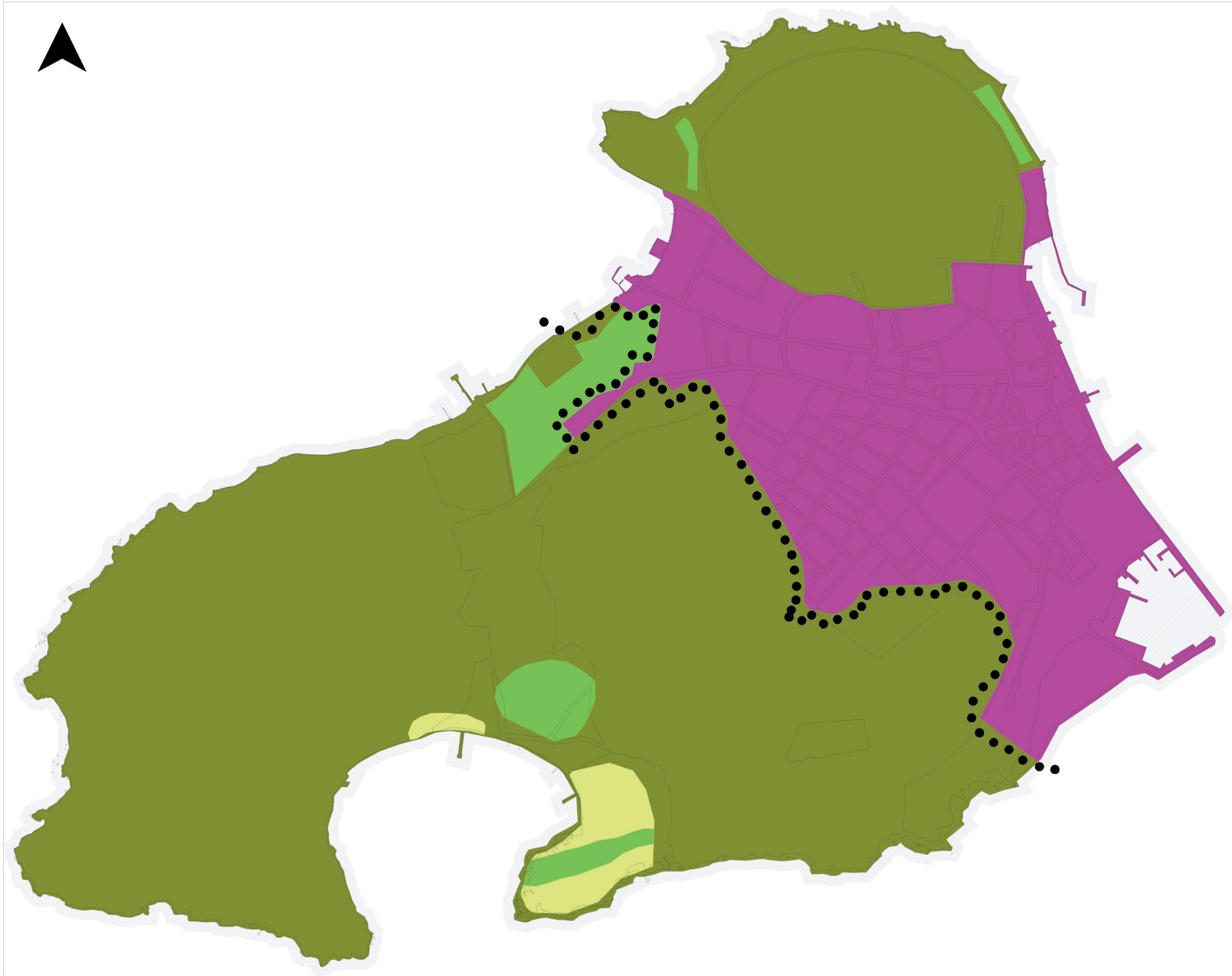


PAFTA NO:13

10 5 0 5 10 15 20 25 30

YAPIM DÖNEMİ ANALİZ PAFTASI

9.-15. YY	
16. YY	
17. YY	
18. YY	
19. YY	
19. YY SONU- 1950 ARASI	
1950-1990 ARASI	
1990 SONRASI	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 14

10 5 0 5 10 15 20 25 30

SİT ALANLARI PAFTASI

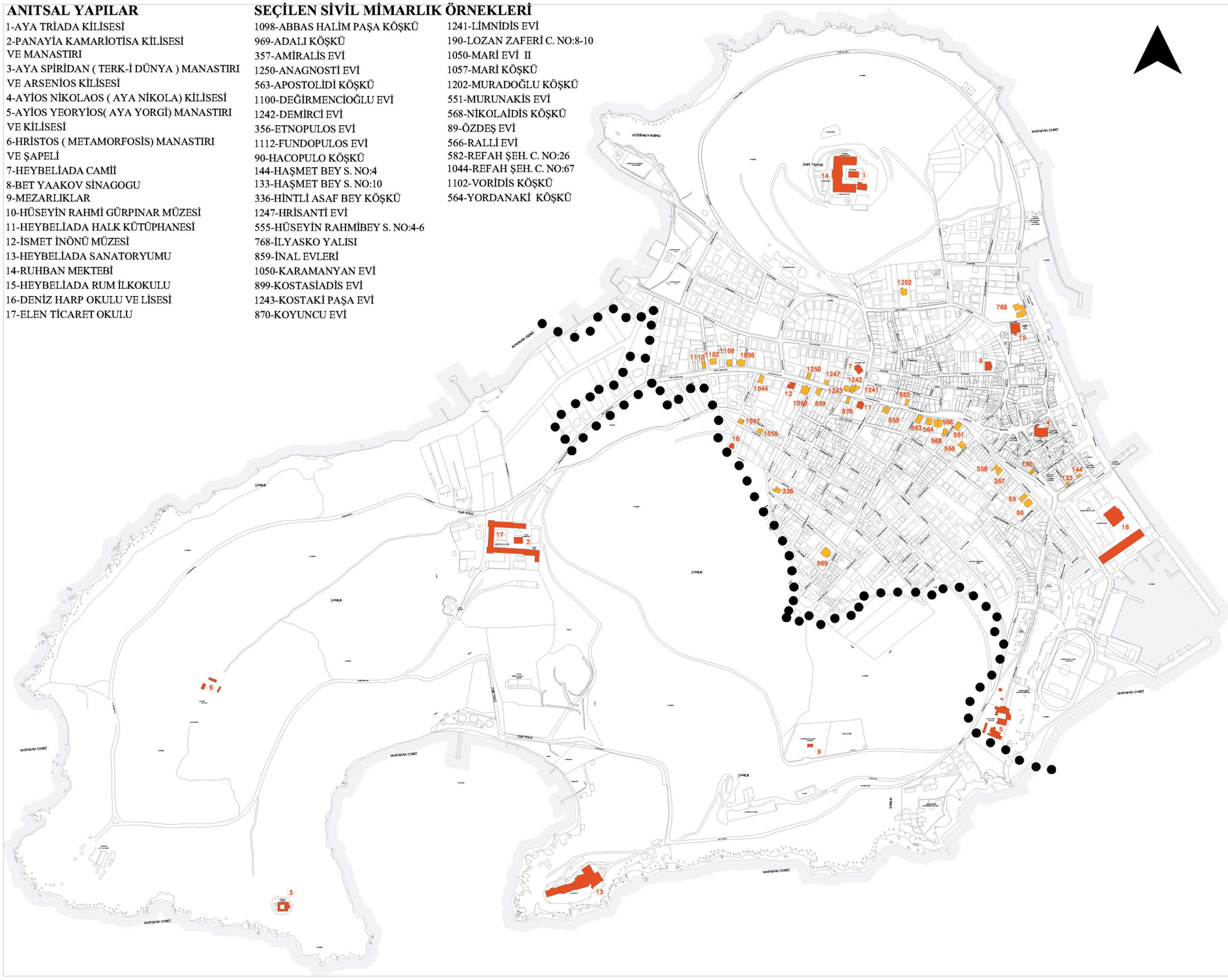
- KENTSEL SİT ALANI
- I.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- II.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- III.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI SINIRI

ANITSAL YAPILAR

1-AYA TRİADA KİLİSESİ
2-PANAYİA KAMARİOTİSA KİLİSESİ VE MANASTIRI
3-AYA SPİRİDAN (TERK-İ DÜNYA) MANASTIRI VE ARSENİOS KİLİSESİ
4-AYİOS NİKOLAOS (AYA NİKOLA) KİLİSESİ
5-AYİOS YEORYİOS(AYA YORGİ) MANASTIRI VE KİLİSESİ
6-HRİSTOS (METAMORFOSİS) MANASTIRI VE ŞAPELİ
7-HEYBELİADA CAMİİ
8-BET YAAKOV SİNAGOGU
9-MEZARLIKLAR
10-HÜSEYİN RAHMİ GÜRPINAR MÜZESİ
11-HEYBELİADA HALK KÜTÜPHANESİ
12-İSMET İNÖNÜ MÜZESİ
13-HEYBELİADA SANATORYUMU
14-RUHBAN MEKTEBİ
15-HEYBELİADA RUM İLKOKULU
16-DENİZ HARP OKULU VE LİSESİ
17-ELEN TİCARET OKULU

SEÇİLEN SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ

1098-ABBAS HALİM PAŞA KÖŞKÜ
969-ADALI KÖŞKÜ
357-AMİRALİS EVİ
1250-ANAGNOSTİ EVİ
563-APOSTOLİDİ KÖŞKÜ
1100-DEĞİRMENCİOĞLU EVİ
1242-DEMİRCİ EVİ
356-ETNOPULOS EVİ
1112-FUNDOPULOS EVİ
90-HACOPULO KÖŞKÜ
144-HAŞMET BEY S. NO:4
133-HAŞMET BEY S. NO:10
336-HİNTLİ ASAF BEY KÖŞKÜ
1247-HRİSANTİ EVİ
555-HÜSEYİN RAHMİBEY S. NO:4-6
768-İLYASKO YALISI
859-İNAL EVLERİ
1050-KARAMANYAN EVİ
899-KOSTASİADİS EVİ
1243-KOSTAKİ PAŞA EVİ
870-KOYUNCU EVİ
1241-LİMNİDİS EVİ
190-LOZAN ZAFERİ C. NO:8-10
1050-MARİ EVİ II
1057-MARİ KÖŞKÜ
1202-MURADOĞLU KÖŞKÜ
551-MURUNAKİS EVİ
568-NİKOLAİDİS KÖŞKÜ
89-ÖZDEŞ EVİ
566-RALLİ EVİ
582-REFAH ŞEH. C. NO:26
1044-REFAH ŞEH. C. NO:67
1102-VORİDİS KÖŞKÜ
564-YORDANAKİ KÖŞKÜ



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 15

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

İNCELENEN MİMARİ ESERLER PAFTASI

ANITSAL YAPILAR	
SEÇİLEN SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	

EK.E : Öneri Paftaları



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ

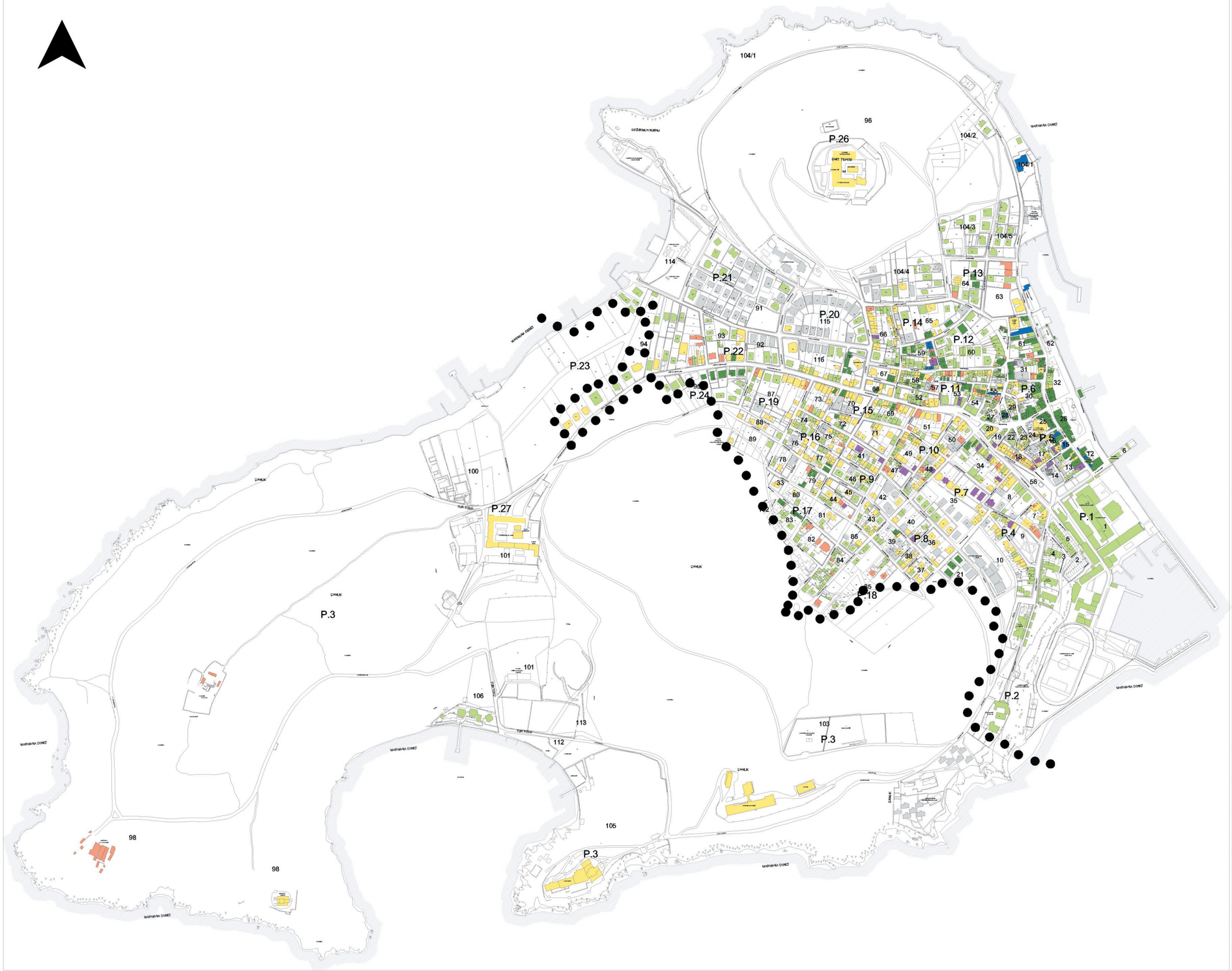


PAFTA NO: 16

10 5 0 5 10 15 20 25 30

İŞLEV ÖNERİSİ PAFTASI

KONUT	
TİCARET	
SOSYAL - KÜLTÜREL	
RESMİ	
DİNİ	
SAĞLIK	
EĞİTİM	
KONAKLAMA	
YEŞİL ALAN	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 17

10 5 0 5 10 15 20 25 30

MÜDAHALE ÖNERİSİ PAFTASI

BAKIM	
BASİT ONARIM	
RESTORASYON	
REKONSTRÜKSİYON	
YENİ YAPI TASARIMI	
CEPHE YENİLEME/DÜZENLEME	
DEĞERLENDİRME DIŞI	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	●●●



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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ.DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 18

10 5 0 5 10 15 20 25 30 m

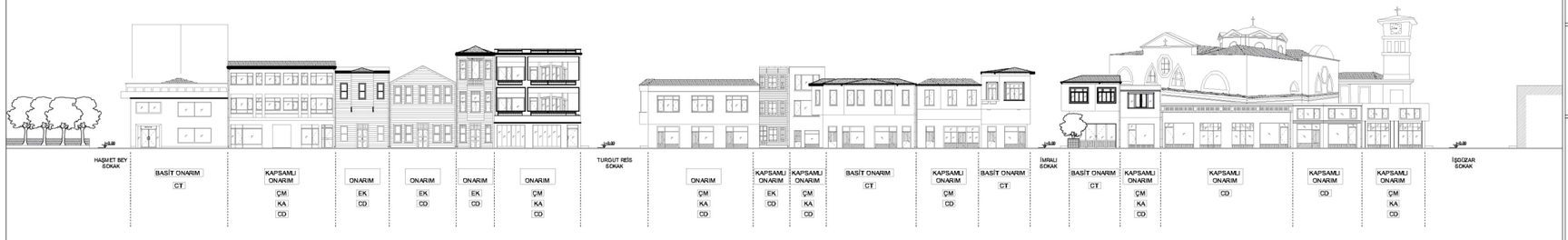
TUR ROTALARI PAFTASI

DOĞA ROTASI	
KÜLTÜR ROTASI	
DOĞA ROTASI DURAKLARI	
KÜLTÜR ROTASI DURAKLARI	
MANZARA SEYİR NOKTALARI	
TUR YÖNLERİ	
KENTSEL SİT ALANI SINIRI	

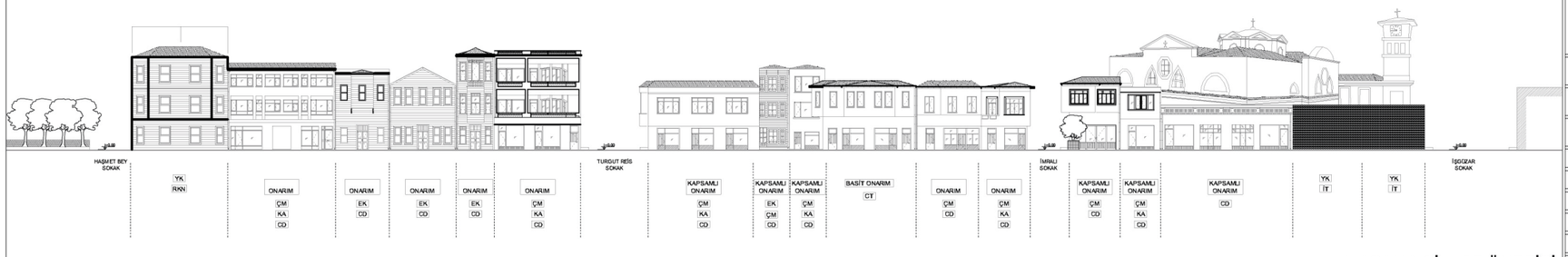




MEVCUT SİLUET



I. AŞAMA SİLUET ÖNERİSİ



II. AŞAMA SİLUET ÖNERİSİ

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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT
KORUMA ÖNERİSİ



PAFTA NO: 01	ÖLÇEK: 1/200

MEVCUT VE ÖNERİ SİLUETLERİ

AYYILDIZ CADDESİ BATI CEPHESİ

	KORUYUCU BAKIM	K B
BASİT ONARIM	CEPHE TEMİZLİĞİ	C T
	MALZEME BÜTÜNLEME	M B
	MAZLEME DEĞİŞTİRME	M D
KAPSAMLI ONARIM	GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI	E K
	STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME	S G
	BÜTÜNLEME	B
	ÇATIYA MÜDAHALE	Ç M
	KAT AZALTMA	K A
	KAT EKLEME	K E
	CEPHE DÜZENLEME	C D
REKONSTRÜKSİYON		RKN
YAPI KALDIRMA		Y K
YENİ YAPI TASARIMI		İ T
ÇATI		
TERAS		T
AĞAÇ		
AYDINLATMA		
TESCİLLİ ESER		T
KAPI NUMARASI		K.N.



HAŞMET BEY SOKAK KUZEY CEPHESİ



MEVCUT SİLUET

I. AŞAMA SİLUET ÖNERİSİ

II. AŞAMA SİLUET ÖNERİSİ

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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT
KORUMA ÖNERİSİ

PAFTA NO: 02 | ÖLÇEK: 1/200

MEVCUT VE ÖNERİ SİLUETLERİ

HAŞMET BEY SOKAK KUZEY CEPHESİ

	KORUYUCU BAKIM	K B
BASİT ONARIM	CEPHE TEMİZLİĞİ	C T
BASİT ONARIM	MALZEME BÜTÜNLEME	M B
BASİT ONARIM	MALZEME DEĞİŞTİRME	M D
KAPSAMLI ONARIM	GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI	E K
KAPSAMLI ONARIM	STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME	S G
KAPSAMLI ONARIM	BÜTÜNLEME	B
KAPSAMLI ONARIM	ÇATIYA MÜDAHALE	Ç M
KAPSAMLI ONARIM	KAT AZALTMA	K A
KAPSAMLI ONARIM	KAT EKLEME	K E
KAPSAMLI ONARIM	CEPHE DÜZENLEME	C D
	REKONSTRÜKSİYON	RKN
	YAPI KALDIRMA	Y K
	YENİ YAPI TASARIMI	İ T
	ÇATI	
	TERAS	T
	AĞAÇ	
	AYDINLATMA	
	TESCİLLİ ESER	T
	KAPI NUMARASI	K.N.

MARMARA DENİZİ

RIHTIM YALI CADDESİ

AYYILDIZ CADDESİ

KIŞLA ARDI SOKAK

İŞGÜZAR SOKAK

İMRALI SOK.

YENİ SULH SOK.

TURGUT REİS SOK.

HAŞMET BEY SOK.

TERAS

AYYILDIZ CADDESİ DOĞU CEPHESİ

MEVCUT SİLUET

I. AŞAMA SİLUET ÖNERİSİ

II. AŞAMA SİLUET ÖNERİSİ

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

YÜKSEK LİSANS TEZ PROJESİ

TEZ DANIŞMANI
DOÇ. DR. YEGAN KAHYA

HAZIRLAYAN
MİMAR ALPER AYDIN

HEYBELİADA KENTSEL SİT
KORUMA ÖNERİSİ

PAFTA NO: 03 | OLÇEK: 1/200

MEVCUT VE ÖNERİ SİLUETLERİ

AYYILDIZ CADDESİ DOĞU CEPHESİ

KORUYUCU BAKIM	K B
BASİT ONARIM – CEPHE TEMİZLİĞİ	C T
BASİT ONARIM – MALZEME BÜTÜNLEME	M B
BASİT ONARIM – MAZLEME DEĞİŞTİRME	M D
KAPSAMLI ONARIM – GEÇ DÖNEM EKLERİNİN KALDIRILMASI	E K
KAPSAMLI ONARIM – STRÜKTÜREL GÜÇLENDİRME	S G
KAPSAMLI ONARIM – BÜTÜNLEME	B
KAPSAMLI ONARIM – ÇATIYA MÜDAHALE	Ç M
KAPSAMLI ONARIM – KAT AZALTMA	K A
KAPSAMLI ONARIM – KAT EKLEME	K E
KAPSAMLI ONARIM – CEPHE DÜZENLEME	C D
REKONSTRÜKSİYON	RKN
YAPI KALDIRMA	Y K
YENİ YAPI TASARIMI	İ T
ÇATI	
TERAS	T
AĞAÇ	
AYDINLATMA	
TESCİLLİ ESER	T
KAPI NUMARASI	K.N.

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Alper AYDIN

Doğum Yeri ve Tarihi: Ankara - 1984

Adres: Cemil Meriç Sok. No:43 Üsküdar İstanbul

Lisans Üniversite: Çukurova Üniversitesi

Yüksek Lisans Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi

Alper Aydın, 1984 yılında Ankara'da doğmuştur. 2002 yılında Ankara Anadolu Lisesi'nden mezun olmuştur. Çukurova Üniversitesi'nde 2007 yılında mimarlık lisans eğitimini tamamladıktan sonra 2008 yılında başladığı İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı Restorasyon Programı'nda yüksek lisans eğitimini sürdürmektedir. Lisans ve yüksek lisans eğitimleri sırasında çeşitli şirketlerde ve bürolarda çalışarak özellikle restorasyon projeleri ve uygulamaları konusunda deneyimini artırdıktan sonra Mimar Özer Kök ile birlikte 2010 yılında Restorasyon Yapı Mimarlık Bürosu'nu kurmuştur ve iş hayatını burada sürdürmektedir.