

MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BOĞAZİÇİ YALILARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE MEKÂN
VE KİMLİK İLİŞKİSİNİN ANALİZİNE BİR ÖRNEK:
KURUÇESME LES OTTOMANS OTELİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ayfer YALÇINDAĞ

İç Mimarlık Anabilim Dalı

İç Mimarlık Programı

Tez Danışmanı: Prof.Dr.İpek FİTOZ

HAZİRAN 2024

MİMAR SİNAN GÜZEL SANATLAR ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BOĞAZİÇİ YALILARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE MEKÂN
VE KİMLİK İLİŞKİSİNİN ANALİZİNE BİR ÖRNEK:
KURUÇESME LES OTTOMANS OTELİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ayfer YALÇINDAĞ

İç Mimarlık Anabilim Dalı

İç Mimarlık Programı

Tez Danışmanı: Prof.Dr.İpek FİTOZ

HAZİRAN 2024

Ayfer YALÇINDAĞ tarafından hazırlanan BOĞAZİÇİ YALILARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE MEKÂN VE KİMLİK İLİŞKİSİNİN ANALİZİNE BİR ÖRNEK: KURUÇESME LES OTTOMANS OTELİ adlı bu tezin yüksek lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Prof.Dr.İpek FİTOZ

Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından İç Mimarlık Anabilim Dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: Prof.Dr.İpek Fitoz (MSGSÜ)

Üye : Dr.Öğr. Üyesi Gamze Demirci (MSGSÜ)

Üye : Dr.Öğr. Üyesi Turgut Kalay (Kütahya Dumlupınar Üni.)

Bu tez, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kılavuzuna uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel etik kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- ücret karşılığı başka kişilere yazdırmadığımı (dikte etme dışında), uygulamalarımı yaptırmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

Ayfer YALÇINDAĞ

12.06.2024

....

ÖNSÖZ

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeni fonksiyonlar yüklenerek yeniden işlevlendirilmesi ile, bir yandan tarihi ve kültürel mirasın korunarak gelecek nesillere aktarılmasına katkı sağlanırken diğer yandan ise yeni yapılar üretilerek toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına ve toplumsal fayda üretilmesine katkı sağlanabilmektedir.

Bu bağlamda, bu kıymetli tez konusunun belirlenmesi ve tez çalışmasının ortaya çıkmasında her zaman yakın desteğiyle bana yol gösteren kıymetli Hocam *Prof. Dr. İpek FİTOZ'a* ve kıymetli katkıları sebebiyle Dr.Öğr. Üyesi Gamze Demirci'ye şükranlarımı sunar, teşekkürü bir borç bilirim.

Tezin saha araştırması kısmında ihtiyaç duyduğum bilgi ve belgelerin temininde destekleri dolayısı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğü ve Kuruçeşme Les Ottomans Oteli yönetici ve personeline şükranlarımı sunar, teşekkürü bir borç bilirim.

Tezin yazılması sürecinde sabırla desteklerini esirgemeyen *Ailem'e* sevgi ve şükranlarımı sunarım.

Son olarak çalışmanın alanda çalışan araştırmacılara ve karar vericilere faydalı olmasını dilerim.

Ayfer YALÇINDAĞ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ÖZET.....	vi
ABSTRACT	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı	1
1.2. Tezde Kullanılan Yöntem.....	1
2.TARİHİ VE KÜLTÜREL VARLIKLARIN KORUNMASI VE YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİ.....	2
2.1. Tarihi ve Kültürel Varlıkların Korunması ve Onarım	2
2.2. Yeniden İşlevlendirme, Amaç, Süreç ve Faydaları	4
2.3. Koruma, Yeniden İşlevlendirme Mevzuat, Yöntemler ve İlkeler	13
2.4. Yeniden İşlevlendirmeyi Gerektiren Faktörler.....	18
2.4.1. Yapının Özelliklerindeki Değişiklikler.....	19
2.4.2. Tarihi-Sosyal-Kültürel Etmenler	20
2.4.3. Ekonomik Etmenler	21
2.4.4. Çevresel Etmenler	21
2.4.5. Teknolojik Etmenler	22
2.5. Yeni İşlev Seçimini Etkileyen Faktörler	22
2.5.1. Yapının Plan Şeması, Mekânsal ve Hacimsel Kurgusu.....	25
2.5.2. Yapının Bulunduğu Konum ve Çevrenin Özellikleri	25
2.5.3. Yapının İşlevsel İlişkiler Kurgusu	26
2.5.4. Mimari Değeri ve Koruma Statüsü	26
2.5.5. Toplumsal İhtiyaçlar ve Sürdürülebilirlik.....	27
2.6. Yeniden İşlevlendirme Sürecinde Müdahaleler	29
2.6.1. Müdahale İlkeleri ve Geriye Dönülebilirlik.....	30
2.6.2. Mekânsal Kurguya Yapılan Müdahaleler	31
2.6.3. Strüktürel Sisteme Yapılan Müdahaleler	32
2.6.4. Tesisat Sistemlerine Yapılan Müdahaleler	33
2.6.5. Cepheye Yapılan Müdahaleler.....	33
2.6.6. Yakın Çevreye Yapılan Müdahaleler	34
2.7. Yeni İşlevlendirilen Yapılarda Tarihi ve Kurumsal Bağlamda Mekân Kimlik İlişkisinin Etkileşimi.....	34
2.7.1 Tarihi Yapıların Mekânsal Kimlik Bileşenlerinin Korunması	34
2.7.2 Yeni Kimlik Bileşenlerinin Tasarlanması ve Harmanlanması	35

2.8.Yeniden İşlevlendirme Çalışmalarında Performans Analizi	36
3. BOĞAZİÇİ'NDE YALILARIN GELİŞİMİ VE MİMARİ ÖZELLİKLERİ	41
3.1. Boğaziçi'nde Yalılarının Tarihi Gelişimi	41
3.2. Boğaziçi Yalılarının Mimari Özellikleri	44
3.3. Boğaziçi Yalılarında Yeniden İşlevlendirme ve Sürdürülebilirlik	48
4. MUHSİNZADE YALISININ, KURUÇESME LES OTTOMANS OTEL OLARAK YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNİN ANALİZİ	55
4.1. Muhsinzade Yalısının Tarihi Mekânsal Kimlik Özellikleri	56
4.2 Yeniden İşlevlendirme Sürecinde Müdahaleler	60
4.2.1. Mekânsal Kurguya Yapılan Müdahaleler	60
4.2.1.1. Bodrum Kat Planları ve Müdahaleler	62
4.2.1.2. Zemin Kat Planları ve Müdahaleler	68
4.2.1.3. Birinci Kat ve Çatı Katı Planları ve Müdahaleler	73
4.2.2. Strüktürel Sisteme Yapılan Müdahaleler	97
4.2.3. Tesisat Sistemlerine Yapılan Müdahaleler	99
4.2.4. Cepheye Yapılan Müdahaleler.....	102
4.2.5. Yakın Çevreye Yapılan Müdahaleler	108
4.2.6. Otel Dekorasyonu İçin Kullanılan Objeler	110
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	118
KAYNAKLAR	123
ÖZGEÇMİŞ	128

BOĞAZIÇI YALILARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE MEKÂN VE KİMLİK İLİŞKİSİNİN ANALİZİNE BİR ÖRNEK: KURUÇESME LES OTTOMANS OTELİ

ÖZET

Tarihi ve kültürel değere sahip olan yapılar, inşa edildikleri dönemin mimari, kültürel, sanatsal, teknik özellikleri başta olmak üzere pek çok kimlikli özelliğin mirasını temsil etmektedirler. Tarihi ve kültürel değere sahip olan yapıların geçmiş ile gelecek arasında kurdukları köprünün sürdürülebilirliğini sağlamak büyük önem arz etmektedir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların, zamanla ekonomik, toplumsal, kültürel ve teknolojik faktörlerdeki değişimler sebebiyle asıl işlevlerini yerine getirmeleri mümkün olmayabilmektedir. Bu durumda, tarihi ve kültürel değere sahip olan yapıların, korunması, sürdürülebilirliklerinin sağlanması, topluma yeniden kazandırılması ve yaşatılması için yapıya yeni fonksiyonlar yüklenerek yeniden işlevlendirilmesi gerekli olabilmektedir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeni fonksiyonlar yüklenerek yeniden işlevlendirilmesi ile, bir yandan tarihi ve kültürel mirasın korunarak gelecek nesillere aktarılmasına katkı sağlanırken diğer yandan ise yeni yapılar üretilerek toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına ve toplumsal fayda yaratılmasına katkı sağlanabilmektedir.

Tezde, temel olarak tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirilmesi süreci, Boğaziçi yalılarının yeniden işlevlendirilmesinde mekân ve kimlik ilişkisinin analizine bir örnek olarak, Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Otelı olarak yeniden işlevlendirilme sürecini ve sonuçları üzerinden analiz edilmiştir.

Tezin analiz ve değerlendirme sürecinde, bir yandan yeniden işlevlendirme süreci ile ilgili teorik ve uygulamalı çalışmalar için literatür taraması yapılmış, diğer yandan ise, Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Otelı olarak yeniden işlevlendirilme süreci ile ilgili tüm dokümanlar, projeler, ilgili bilgi ve belgeler otel yönetiminden ve resmi kurumlardan temin edilmiştir. Elde edilen bilgi ve dokümanlar analiz edilerek, Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Otelı olarak yeniden işlevlendirilme öncesi ve sonrası durumu karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların koruma, onarım ve yeniden işlevlendirme sürecinde, tarihi dokularının doğru çözümlenmesi, mimari, sanatsal ve estetik özelliklerine zarar vermeden koruma, bakım, onarım ve yeniden işlevlendirilmesi büyük önem arz etmektedir. Yapının özgün bileşenleri ayırt edilebilecek şekilde müdahale yapılmalıdır. Yapılan müdahalelerin her zaman geri dönülebilir olmasına ve yapının özgün dokusuna zarar vermemesine azami özen gösterilmiştir.

Bu tez çalışmasında, gelecekte, yeniden işlevlendirme sürecinin daha başarılı olabilmesi amacıyla sonraki bilimsel çalışmalar ve yeniden işlevlendirme uygulamaları için öneriler sunulmuştur.

AN EXAMPLE OF THE ANALYSIS OF THE RELATIONSHIP BETWEEN SPACE AND IDENTITY IN THE RE-FUNCTIONALIZATION OF BOSPHORUS MANSIONS: KURUÇESME LES OTTOMANS HOTEL

ABSTRACT

Buildings of historical and cultural value represent the heritage of many identities, especially the architectural, cultural, artistic and technical characteristics of the period in which they were built. It is of great importance to ensure the sustainability of the bridge between the past and the future of buildings of historical and cultural value.

Buildings with historical and cultural value may not be able to fulfill their original functions due to changes in economic, social, cultural and technological factors over time. In this case, it may be necessary to re-functionalize the buildings with historical and cultural value by imposing new functions on the building in order to protect them, ensure their sustainability, re-integrate them into society and keep them alive.

By re-functionalizing buildings with historical and cultural value, it is possible to contribute to the preservation and transfer of historical and cultural heritage to future generations, while on the other hand, it is possible to contribute to meeting social needs and creating social benefits by producing new buildings.

In this thesis, the process of re-functionalization of buildings with historical and cultural value is analyzed through the process and results of the re-functioning of Muhsinzade Mansion as Kuruçeşme Les Ottomans Hotel as an example of the analysis of the relationship between space and identity in the re-functioning of Bosphorus mansions.

During the analysis and evaluation process of the thesis, on the one hand, a literature review was conducted for theoretical and applied studies on the re-functioning process, and on the other hand, all documents, projects and related information and documents related to the re-functioning process of Muhsinzade Mansion as Kuruçeşme Les Ottomans Hotel were obtained from the hotel management and official institutions. The information and documents obtained were analyzed and a comparative evaluation of the situation of Muhsinzade Mansion before and after its re-functioning as Kuruçeşme Les Ottomans Hotel was made.

In the process of conservation, restoration and re-functioning of buildings with historical and cultural value, it is of great importance to make accurate analysis of their historical textures, to carry out conservation, maintenance, repair and re-functioning without damaging their architectural, artistic and aesthetic features. Interventions should be made in such a way that the original components of the building can be distinguished. Utmost care should be taken to ensure that the interventions are always reversible and do not damage the original texture of the building.

In the future, in order for the re-functioning process to be more successful, suggestions for further scientific studies and re-functioning practices are presented.

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1 Kültürel Mirasın Taşıdığı Değerlerin Sınıflandırılması	3
Çizelge 2.2 Değişim Türleri ve Kaynakları.....	7
Çizelge 2.3 Yeniden Kullanım İçin Tanımlanan Tasarım Sürecinin Aşamaları.....	10
Çizelge 2.4 Tarihi Yapıların Korunmasında İzlenebilecek Süreç	14
Çizelge 2.5 Yeniden İşlevlendirmenin Tüzüklerdeki Yeri	16
Çizelge 2.6 Yeniden İşlevlendirme Sürecinde İzlenecek Yöntemler	18
Çizelge 2.7 Yeniden Kullanıma Adaptasyon Belirleyicileri	23
Çizelge 2.8 Yeniden Kullanıma Adaptasyonda Sınırlayıcılar	23
Çizelge 2.9 Sürdürülebilir Yeniden Kullanıma Adaptasyon Kriterleri	27
Çizelge 2.10 Anıtsal Yapılar İçin Oluşturulan Performans Kriterleri	37
Çizelge 3.1 Boğaziçi Avrupa Yakasında Yer Alan İşlev Değişikliği Geçiren Yalılar	49
Çizelge 3.2 Kullanım Durumlarına Göre Yalıların Tasnifi	50
Çizelge 3.3 Yapıların Rekonstrüksiyon İçin Seçim Kriterleri	52
Çizelge 4.1 Les Ottomans Otel Yapı Bilgileri.....	98
Çizelge 4.2 Osmanlı Bahçesi ve Otel Yardımcı İşletme Binası	108

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Yeniden Kullanım İçin Tanımlanan Planlama Süreci	8
Şekil 2.2 Yapıların Yeniden Kullanım İçin Oluşturulan Tasarım Süreci Modeli.....	9
Şekil 2.3 Yeniden İşlevlendirmenin Önemi ve Yararı.....	11
Şekil 2.4 Yeniden Kullanımda Binanın Yeterlilik Değerlendirmeleri.....	12
Şekil 2.5 Koruma kullanım süreci karşılıklı ilişkisi	16
Şekil 2.6 Yeniden İşlevlendirmeyi Gerektiren Nedenler.....	19
Şekil 2.7 Yeniden İşlevlendirmenin Seçimi ve Yöntemi.....	24
Şekil 2.8 İşlevlendirilen Yapıların Sürdürülebilirlik Süreçleri	28
Şekil 2.9 Yeniden işlevlendirme müdahale çeşitleri.....	30
Şekil 2.10 Anıtsal Yapılarda Performans Analizi İçin Kullanılacak Olan Yöntem.....	38
Şekil 2.11 Performans ölçümlerinin yeniden kullanım sürecine yansımaları	39
Şekil 2.12 Yapıların Kullanım Sürecinde Değerlendirme Yöntemi Akış Şeması	40
Şekil 3.1 19.yy Ortalarında ve 1880-1900 Yıllarında Kuruçeşme Kıyı Yerleşimi	42
Şekil 3.2 1950’li yıllar ve 2007 yılı, Ortaköy- Kuruçeşme	43
Şekil 3.3 Yalı Konumları, Yalı - Deniz ve Yol İlişkileri.....	45
Şekil 3.4 Boğaziçi Yalılarının Konum ve Kullanım Amacı	49
Şekil 3.5 Boğaziçi Yalılarının İşlev Türüne Göre Harita Üzerinde Konumlandırılması	50
Şekil 3.6 Boğaziçi’nde Önemli Tarihi Yapılar ve Yalılar	53
Şekil 3.7 Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde Yer Alan Yeşil Alanlar.....	54
Şekil 4.1 Muhsinzade Yalısı Sebah&Joallier fotoğrafı	57
Şekil 4.2 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi cepheler	57
Şekil 4.3 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi kesitler	58
Şekil 4.4 Muhsinzade Yalısı Rekonstrüksiyon projesi çatı planı ve kesitler	58
Şekil 4.5 Yalının Otel Olarak İnşaatı	59
Şekil 4.6 Les Ottomans Oteli olarak kullanıma açılan yalının 2006 yılına ait fotoğrafları	59
Şekil 4.7 Otelin Günümüzdeki Görünümü	60
Şekil 4.8 Les Ottomans Oteli’nin Yapımı Öncesi, Muhsinzade Yalısı’nın Günümüze Ulaşan Kalıntı Rölövesi.....	61
Şekil 4.9 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi kısmi bodrum kat planı.....	62
Şekil 4.10 Les Ottoman Oteli rekonstrüksiyon projesi 2.bodrum kat planı.....	63
Şekil 4.11 Les Ottoman Oteli rekonstrüksiyon projesi 1.bodrum kat planı.....	64
Şekil 4.12 Les Ottomans Otel Bodrum Kat Mekânları -1	65
Şekil 4.13 Les Ottomans Otel Bodrum Kat Mekânları -2	66
Şekil 4.14 Les Ottomans Otel Bodrum Kat Mekânları -2	67
Şekil 4.15 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi zemin kat planı	68
Şekil 4.16 Muhsinzade Yalısı Restitüsyon Projesi Vaziyet Planı (Parselin İşaretli Yerden Yol Geçmeden Önceki Hali)	69

Şekil 4.17 Les Ottoman Oteli rekonstrüksiyon projesi zemin kat planı	70
Şekil 4.18 Les Ottomans Otel Zemin Kat Mekânları -1	71
Şekil 4.19 Les Ottomans Otel Zemin Kat Mekânları -2	72
Şekil 4.20 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi 1. kat planı	73
Şekil 4.21 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi çatı katı planı	74
Şekil 4.22 Les Ottoman Oteli Rekonstrüksiyon Projesi Çatı Katı Ve 1. Kat Planı	75
Şekil 4.23 Les Ottoman Oteli rekonstrüksiyon projesi çatı arası ve çatı planı	76
Şekil 4.24 Muhsinzade Yalısı Restitüsyon Projesi Kesitler	77
Şekil 4.25 Muhsinzade Yalısı Restitüsyon Projesi Deniz Cephesi ve Sol Yan Cephe	78
Şekil 4.26 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi bahçe cephesi ve sağ yan cephe	79
Şekil 4.27 Les Ottoman Oteli rekonstrüksiyon projesi cephe görüntüleri	80
Şekil 4.28 Numaralarına göre oda isimleri ve büyüklükleri	81
Şekil 4.29 Oda yerleşim planı	81
Şekil 4.30 Les Ottomans Otel Odalar-1.....	82
Şekil 4.31 Les Ottomans Otel Odalar-2.....	83
Şekil 4.32 Les Ottomans Otel Odalar-3.....	84
Şekil 4.33 Les Ottomans Otel Odalar-4.....	85
Şekil 4.34 Les Ottomans Otel Odalar-5.....	86
Şekil 4.35 Les Ottomans Otel Odalar-6.....	87
Şekil 4.36 Les Ottomans Otel Odalar-7.....	88
Şekil 4.37 Les Ottomans Otel Odalar-8.....	89
Şekil 4.38 Les Ottomans Otel Odalar-9.....	90
Şekil 4.39 Les Ottomans Otel Odalar-10.....	91
Şekil 4.40 Les Ottomans Otel Odalar-11.....	92
Şekil 4.41 Les Ottomans Otel Odalar-12.....	93
Şekil 4.42 Les Ottomans Otel Odalar-13.....	94
Şekil 4.43 Les Ottomans Otel Odalar-14.....	95
Şekil 4.44 Les Ottomans Otel Odalar-15.....	96
Şekil 4.45 Les Ottomans Oteli 3D model.....	97
Şekil 4.46 Yangın-Kolon Şeması	99
Şekil 4.47 Yangın tesisat planı	100
Şekil 4.48 Havalandırma tesisat planı	100
Şekil 4.49 Klima tesisat planı.....	101
Şekil 4.50 Sıhhi tesisat planı	101
Şekil 4.51 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi deniz cephesi	102
Şekil 4.52 Les Ottomans Oteli rekonstrüksiyon projesi deniz cephesi.....	102
Şekil 4.53 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi bahçe cephesi	103
Şekil 4.54 Les Ottomans Otel rekonstrüksiyon projesi bahçe cephesi	103
Şekil 4.55 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi sağ yan cephe	104

Şekil 4.56 Les Ottomans Otel rekonstrüksiyon projesi sağ yan cephe	104
Şekil 4.57 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi vaziyet planı	105
Şekil 4.58 Les Ottomans Otel rekonstrüksiyon projesi vaziyet planı	106
Şekil 4.59 Muhsinzade Yalısı Restitüsyon Projesi Sol Yan Cephe	107
Şekil 4.60 Les Ottomans Otel Rekonstrüksiyon Projesi Sol Yan Cephe	107
Şekil 4.61 Yakın Çevreye Yapılan Müdahaleler,	109
Şekil 4.62 Nurbanu Sultan Odası	110
Şekil 4.63 Devlet Hatun Odası	110
Şekil 4.64 Hayme Hatun Odası	111
Şekil 4.65 Nilüfer Hatun Odası	111
Şekil 4.66 Bezmi Alem Sultan Odası	111
Şekil 4.67 Hafza Sultan Odası	112
Şekil 4.68 Turhan Hatice Sultan Odası	112
Şekil 4.69 Kösem Sultan Odası	113
Şekil 4.70 Safiye Sultan Odası	113
Şekil 4.71 Hürrem Sultan Odası	114
Şekil 4.72 B1 Katı Kadın WC	114
Şekil 4.73 Lobi	115
Şekil 4.74 Lobi Has Oda	115
Şekil 4.75 Odalar Katı ve B1 Asansör Yan Duvarlar Büyük Panolar	116
Şekil 4.76 Odalar Katı	116
Şekil 4.77 SPA Katı	117
Şekil 4.78 SPA	117
Şekil 4.79 Meclis Toplantı Odası	117

1. GİRİŞ

1.1. Tezin Amacı ve Kapsamı

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirilmesi, bir yandan tarihi ve kültürel mirasın korunarak gelecek nesillere aktarılmasına katkı sağlarken diğer yandan yeni yapılar üretilerek toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına hizmet etmektedir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların bakım, onarım, yeniden işlevlendirme sürecinde bilimsel ilke ve tekniklerden, ulusal ve uluslararası koruma ölçütleri ve düzenlemelerine uygun yapılması bu tarihi ve kültürel mirasın gelecek nesillere daha başarılı aktarılmasını mümkün kılacaktır. Ancak bazen uygulamada bu ölçüt ve yaklaşımlardan uzaklaşarak tarihi ve kültürel mirasa geri dönüşü olmayan zararlar da verilebilmektedir. Bu bağlamda tezin temel amacı, Boğaziçi yalılarının yeniden işlevlendirilmesinde mekân ve kimlik ilişkisinin analizine bir örnek olarak Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Oteli olarak yeniden işlevlendirilme sürecini ve sonuçlarını analiz ederek, yeniden işlevlendirme sürecinin başarılı ve sürdürülebilir olması için öneriler getirmektir.

1.2. Tezde Kullanılan Yöntem

Tezin araştırma sürecinde nitel araştırma yöntemlerinden yararlanılmıştır. Bu bağlamda, yeniden işlevlendirme süreci ile ilgili teorik ve uygulamalı çalışmalar için literatür taraması yapılmıştır. Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Oteli olarak yeniden işlevlendirilme süreci ile ilgili tüm dokümanlar, projeler ve ilgili bilgi ve belgeler otel yönetiminden temin edilmiştir. Ayrıca yapının tarihi karakteristikleri ve yeni işlevlendirme sürecinde yapılan müdahaleler yerinde tespit, fotoğraflama, gözlem, analiz ve kısa görüşmeler yapılarak ortaya konulmuştur. Diğer yandan, yeniden işlevlendirme süreci ile ilgili resmî kurumlardan süreç ile ilgili resmi belgeler ve raporlar temin edilerek analiz edilmiştir. Muhsinzade Yalısının yeniden işlevlendirilme öncesi ve sonrası durumları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi yapılarak öneriler ortaya konulmuştur.

2.TARİHİ VE KÜLTÜREL VARLIKLARIN KORUNMASI VE YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİ

2.1. Tarihi ve Kültürel Varlıkların Korunması ve Onarım

Toplumlar tarih boyunca ihtiyaçlarını karşılayacak tarihi ve kültürel değeri olan yapılar inşa etmişlerdir. Bu yapılara öz kimliklerini, kültürlerini, duygularını, düşüncelerini mimari tekniklerle işlemişlerdir. Bu yapıları sahiplenerek birlikte yaşamışlardır. Ancak zamanla toplumların, zamanın, koşulların değişmesi bu yapıların da tahrip olmasına ve özgün işlevlerini kaybetmelerine yol açmıştır. Bu durumda olan tarihi ve kültürel değeri olan yapılar için aşağıdaki mümkün seçeneklerden birisi seçilerek toplumla olan birlikte yaşam bağları güçlendirilebilmekte, toplumun tekrar sahiplenmesi sağlanabilmekte ve toplumla birlikte yaşama imkanına kavuşturulabilmektedir. ((İzgi, 1999; Ülker, 1985; Kuban, 2000, Eraybat, 2011, s.26 'da atıfta bulunulduğu gibi) :

- *“Orijinal işlevini koruyan tarihi yapıların restore edilerek mevcut işlevini devam ettirmesi, işlevini yitiren tarihi yapıların, koruma-kullanım dengesini sağlayan yeni işlevle çağdaş yaşama uyum sağlaması, yapının mimarlık kapsamı dışında farklı bir sürece (arkeolojik sürece) geçerek, kültürel değer, miras ve kanıt olarak uygarlıklar tarihinde yerini almasıdır”*

Tarihi yapılar; inşa edildikleri dönem ve farklı zamanlarda onlardan yararlanan diğer uygarlıklara ait mimari, teknik, sosyal, kültürel, tarihi, milli, estetik, sanatsal, ekonomik değerler başta olmak üzere pek çok değeri temsil eden kültürel miras unsurları olması sebebiyle önemlidir. Dünya Mirası Anlaşması bağlamında koruma, *“anıtlar, yapı grupları ve sitler ile tanımlanan, kültürel mirası anlamak; malzemesinin korunmasını sağlamak ve gerekli olduğu halde tanıtımı, restorasyonu ve gelişimi için kullanılan yöntemlerin tümü”* olarak tanımlanmaktadır (Omay Polat ve Can, 2008, Yıldız ve Asatekin, 2016, s.163'da atıfta bulunulduğu gibi).

Tarihi ve kültürel değeri olan yapılar tarihsel süreç içerisinde bir yandan doğadan kaynaklı sebepler (deprem, sel, iklim koşullar vb) ve diğer yandan da, insandan kaynaklı (savaş, yağma, yıkım, yanlış kullanım vb) sebeplerle tahribat ve aşınma ile karşılaşabilmektedirler. Dışarıdan kaynaklanan sebeplere ilave olarak, yapının inşa

sürecinde kullanılan malzemeler de zamana ve koşullara bağlı olarak kısmen veya tamamen deforme olabilmektedir. Tüm bu sebeplerle kısmen veya tamamen deforme olan, tahrip olan tarihi yapıların korunması ve onarılması gerekmektedir.

Çizelge 2.1.'de kültürel mirasın taşıdığı değerlerin literatürdeki sınıflandırılması verilmiştir. Buna göre pek çok değer farklı şekillerde sınıflamaya konu olmuştur.

Çizelge 2.1 Kültürel Mirasın Taşıdığı Değerlerin Sınıflandırılması

Yazar(lar)	Sınıflama
Reigl (1902) (Mason 1999 Dan)	Eskilik, Anı, İşlev, Kullanım
Feilden (1982)	Duygusal Değerler; Merak, Kimlik, Süreklilik, Simgesel Kültürel Değerler: Belgesel, Tarihi Arkeolojik, Estetik, Simgesel, Mimari, Kentsel, Bilimsel Kullanımsal Değerler: İşlevsel, Ekonomik, Sosyal, Politik
Lipe (1984) (Mason 1999 Dan)	Ekonomik, Estetik, Sembolik, Bilgi
Feilden Ve Jokihelto (1993)	Kültürel Değerler: Artistik, Teknik, Nadirlik Sosyo Ekonomik Değerler: Ekonomik, İşlevsel, Eğitici, Sosyal, Politik
Feilden (1993)	Kültürel Değerler: Kimlik, Artistik Teknik, Nadirlik, Sosyo-Ekonomik Değerler Ekonomik, Fonksiyonel, Eğitim, Sosyal, Politik
English Heritage (1997) (Mason 1999 Dan)	Kültürel, Eğitim, Ekonomik, Kaynak, Estetik
Mason (1999)	Sosyo Kültürel Değerler: Tarihi, Kültürel, Sembolik Sosyal Değerler: Manevi, Estetik Ekonomik Değerler: Kullanım Değeri, Varlık, Miras
Bura Charter (1998) (Mason 1999 Dan)	Estetik, Tarihi, Bilimsel, Sosyal (Manevi, Ulusal, Kültürel)
Kıraç (2001)	Kültürel Değerler, Tarihsel, Belgesel, Simgesel, Sanat, Eğitim Morfolojik Değerler : Anlam, Özgünlük, Homojenlik, Ölçeklik, Denge, Estetik, Duygusal Değerler Ortam,, Mesaj İşlevsel Değerler, Kullanıma Ait Değerler Yararsal, Maddesel, Malzeme
Feilden (2003)	Duygusal, Kültürel, İşlevsel,
Asatekin (2004)	Belgesel, Tarihsel, Estetik/Mimari, Ekonomik Değer/Kullanım Değeri Süreklilik Değeri, Tarihsel Değer, Anı Değeri, Mitolojik Değer,, Artistik Ve Teknik Değer, Özgünlük Değeri, Enderlik Değeri, Teklik Değeri, Grup Değeri Çokluk Değeri, Homojenlik Değeri Ekonomik Değer, İşlevsel Değer, Geleneksel Değer, Eğitim Değeri, Belge Değeri
Anonim (2005)	Tarihi Değer, Mimari Değer, Grup Değeri, Sosyal Değer, Otantiklik Değeri, Nadirlik Değeri
Throsby (2006)	Estetik, Manevi, Sosyal, Tarihi, Sembolik, Gerçeklik, Belge Değeri: Kültürel, Doğal
Anonim (2007) English Heritage	Tarihi Değer: Bilgi, Örgüt Estetik Değer: Tasarım, Artistik, Güzellik, Üstünlük Toplumsal Değer : Sembolik, Sosyal, Manevi
Yıldırım (2012) (Yaldız, 2013)	Estetik, Manevi, Sosyal, Tarihsel, Sembolik, Özgünlük

Literatürde tarihi ve kültürel değeri olan yapılarda yıpranma türleri aşağıdaki şekilde olabileceği belirtilmiştir (Langstonn vd, 2008, Yıldız, 2013, s.29 'da atıfta bulunulduğu gibi):

- *Fiziksel yıpranma*
- *Ekonomik yıpranma*
- *İşlevsel yıpranma*
- *Teknolojik yıpranma*
- *Sosyal yıpranma*
- *Çevresel yıpranma*
- *Yasal ve yönetsel yıpranma*
- *Estetik yıpranma*

Yapının fiziki özellikleri başta olmak üzere toplumsal, kültürel, sosyal, çevresel, teknolojik, işlevsel, sanatsal, yasal vb alanlarda meydana gelen değişiklere bağlı olarak yapıda yıpranmalarla karışlabilmektedir. Diğer yandan, toplumun ihtiyaç, beklenti ve değerlerindeki değişimler yapıların da tarihi ve mimari değerlerinde zamana göre değişim göstermesine yol açmaktadır.

Onarım, yapının bozulan kısımlarının eski işlevi kazanması için yapılan çalışmaları kapsamaktadır. Restorasyon da ise yapının tarihi dokusunu en iyi şekilde koruyacak şekilde aynı materyal ve metotla onarımın yapılması hedeflenmektedir (Dedeoğlu, 2012, Cihan, 2019'da atıfta bulunulduğu gibi). Aksoy (2024) çalışmasında, tarihin yaşatılması ile hem kültürün hem de tarihin gelecek nesillere aktarılmasının sağlandığını belirtmiştir.

2.2. Yeniden İşlevlendirme, Amaç, Süreç ve Faydaları

Mimari bağlamda işlev, “gereksinmelerin belirlediği istekler ve onların programlaştırması” anlamında kullanılmaktadır (Kuban, 1980, Selçuk, 2006'da atıfta bulunulduğu gibi). Mekânsal bağlamda işlev ise, yapı öğelerinin tek veya tüm olarak amaca uygunluğu anlamına gelmektedir. Yapıya ait her elemanın yapının ilgili fonksiyonunu karşılayabilir olması, yapının işlevine uygunluğunu gösterir (Selçuk, 2006). İnsan vücudundaki tüm organların ve mekânizmaların vücudun işlerliğine yaptığı katkılar işlevlerini doğru yapabilmesi ile mümkündür. Mimaride de ana yapının bileşenlerinin işleve katkısının en uygun şekilde olması gerekmektedir. Bir yapının işlevselliğinin aşağıdaki boyutlarda olabileceği belirtilmiştir (Altınoluk, 1998, Selçuk, 2006, s.10 'da atıfta bulunulduğu gibi):

- Göndergesel işlev
- Estetik işlev
- Teritoryal işlev
- Anlatımsal işlev
- Uyarı işlevi

Çilli (2024) çalışmasında, tarihi binaların geçmişle benzersiz bir bağlantı sağlayarak toplumların karakterini tanımlamada önemli bir rol oynadığını belirtmiştir. Yeniden işlevlendirme ile ilgili literatürde kısmen de olsa farklılaşan tanımlar yapılmıştır. Bu tanımların ortak özelliği, tarihi ve kültürel değeri olan ancak işlevsel ömrünü tamamlamış yapıların, zamanın gerekleri ve toplumun ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde yeni bir işlev kazandırılarak gelecek nesillere aktarılmas için yapılan dönüşüm, koruma işlem ve süreçlerini kapsamaktadır.

Literatürde yeniden işlevlendirme ile ilgili bazı tanımlar şu şekildedir:

“Kültür varlığının özgün işlevi dışında başka bir işlev için kullanılması yönünde alınan kararın gerektirdiği müdahalelerin, restorasyon/koruma projesi kapsamında uygulanmasıdır” ICOMOS (2013).

“Özgün işlevini yerine getirme açısından ömrünü dolduran yapıların farklı bir işlevi yerine getirmek üzere uyarlanmasıdır” (Ahunbay, 2009).

“Malzeme ömrü tükenmemiş ... tarihi ve kültürel yapıların zamana ve değişen şartlara uyum sağlayan, yaşanılır mekânlar haline getirilebilmeleri için gerekli olan onarım ve eklemelerle yapılan müdahale” Çabuk, (2023).

“Fiziksel ömrü bitmemiş yapıların, kaybetmiş olduğu fonksiyonel özellikleri mevcut ya da yeni ihtiyaçlar doğrultusunda onarmayı” kapsamaktadır. (Burden, 2004, s.215, Tanrısever vd, 2016’da atıfta bulunulduğu gibi).

“”tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik değeri olan ancak işlevsel ömrünü tamamlayan yapıların, özgün dokularının en iyi şekilde korunarak onarım, restorasyon, ekleme ve modernizasyon yolu ile toplumun ihtiyaçlarını karşılayacak yeni işlevlerle yaşama kazandırılmasını; tarihi ve kültürel mirasın sürdürülebilir bir şekilde gelecek nesillere aktarılmasını amaçlamaktadır” (Kocabıyık, 2014, Turanlı ve Satıcı, 2021’de atıfta bulunulduğu gibi).

“Yeniden işlevlendirme yöntemi, tarihi yapıların mimari koruma yöntemleri ile gelecek kuşaklara aktarılmasında önemli rol oynamaktadır” (Öztürk, 2022).

İşlevlerini korumalarına karşın fiziki ömürlerini kısmen veya tamamen tamamlamış yapılar restorasyon veya yeniden inşa ile aynı işlevini devam ettirebilir. Örneğin bir ibadethane hala içinde bulunduğu bölgedeki toplumsal ihtiyaca cevap veriyorsa ancak fiziki olarak tahrip olması veya eskimesi durumunda yeniden restorasyon başta olmak üzere aslına uygun şekilde yeniden inşa edilerek aynı işlevi devam ettirebilir. Ancak fiziki olarak kısmen veya tamamen sağlam olmasına karşın özgün işlevini devam ettirmesi için bir toplumsal ihtiyaç yok ise bu durumda yeniden işlevlendirilerek hem toplumsal ihtiyaca cevap verebilir hem de gelecek nesillere aktarılabilir. Örneğin Rami Kışlası, askeri ihtiyaçlar için kullanımına gerek kalmaması sebebiyle günümüzde yeniden işlevlendirilerek kütüphane olarak topluma hizmet vermektedir. Yine Rumeli Hisarı'nın, kültür ve sanat alanında hizmet vermesi gibi örnekler verilebilir.

Yapısal ömürleri devam etmesine karşın işlevsel ömürlerini tamamlayan yapıların dönemin ihtiyaçlarına göre yeniden işlevlendirilmesi her dönem uygulanmıştır (Kepenek ve Haştemoğlu, 2022). Yapıların yeniden işlevlendirilmesini gerekli kılan çok sayıda etmen söz konusu olabilmektedir. Bu etmenler tarihi, kültürel, toplumsal, teknolojik, politik etmenler olmakla birlikte yapının yapısal ömrünün kısmen veya tamamen dolması, işlevsel ömrünün ise kısmen veya tamamen özgün işlevlerle devam ettirebilmesi potansiyeli gelmektedir.

Birçok tarihi yapı, değişen yaşam biçimi ve buna bağlı ortaya çıkan istekler sebebiyle özgün işlevini yitirmekte ve ilk yapılışındaki işlevinden farklı işleve hizmet için uyarlanmaktadır (Ahunbay, 2019b). Yeniden işlevlendirme olarak tanımlanan bu süreç tarihi ve kültürel değeri olan yapıların gelecek nesillere aktarılmasına ve toplumun ilgili dönemdeki ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sağlamaktadır. Kültürel varlıkların doğal ve insani sebeplerle zarar görüp yok olma tehlikesi sebebiyle, toplumdaki duyarlı kesimlerin desteği ile bu kültürel varlıkların tekrar yaşatılması için toplumsal bilinç ve farkındalığı artıran faaliyetler yapılmaktadır. Kültürel varlıkların korunması ve yaşatılması sağlanarak bu eserlerin içinde bulunduğu mekânlara ve turizme olumlu katkılar sağlanmaktadır (Ahunbay, 2022, Ahunbay, 2023). Aytekin (2022) çalışmasında belirttiği gibi, yeniden işlevlendirme ile tarihi ve kültürel değeri olan yapılar toplumun ihtiyaçlarını karşılar, düzenli bakım-onarım imkanına kavuşur, sosyokültürel ve çevresel yararlar sağlar, kültürel sürdürülebilirliğe katkı sağlar.

Zaman, tüm doğal ve insani alanlarda değişime yol açmaktadır. Çizelge 2.2’de değişim türleri ve kaynakları verilmiştir. Buna göre, bu alanlardaki değişim de tarihi ve kültürel değeri olan yapıların sosyal, ekonomik, fonksiyonel, fiziksel, çevresel ve yasal açılardan değişime maruz kalmalarına yol açması sebebiyle bu değişime ayak uydurmalarının sağlanmasını gerektirmektedirler.

Çizelge 2.2 Değişim Türleri ve Kaynakları

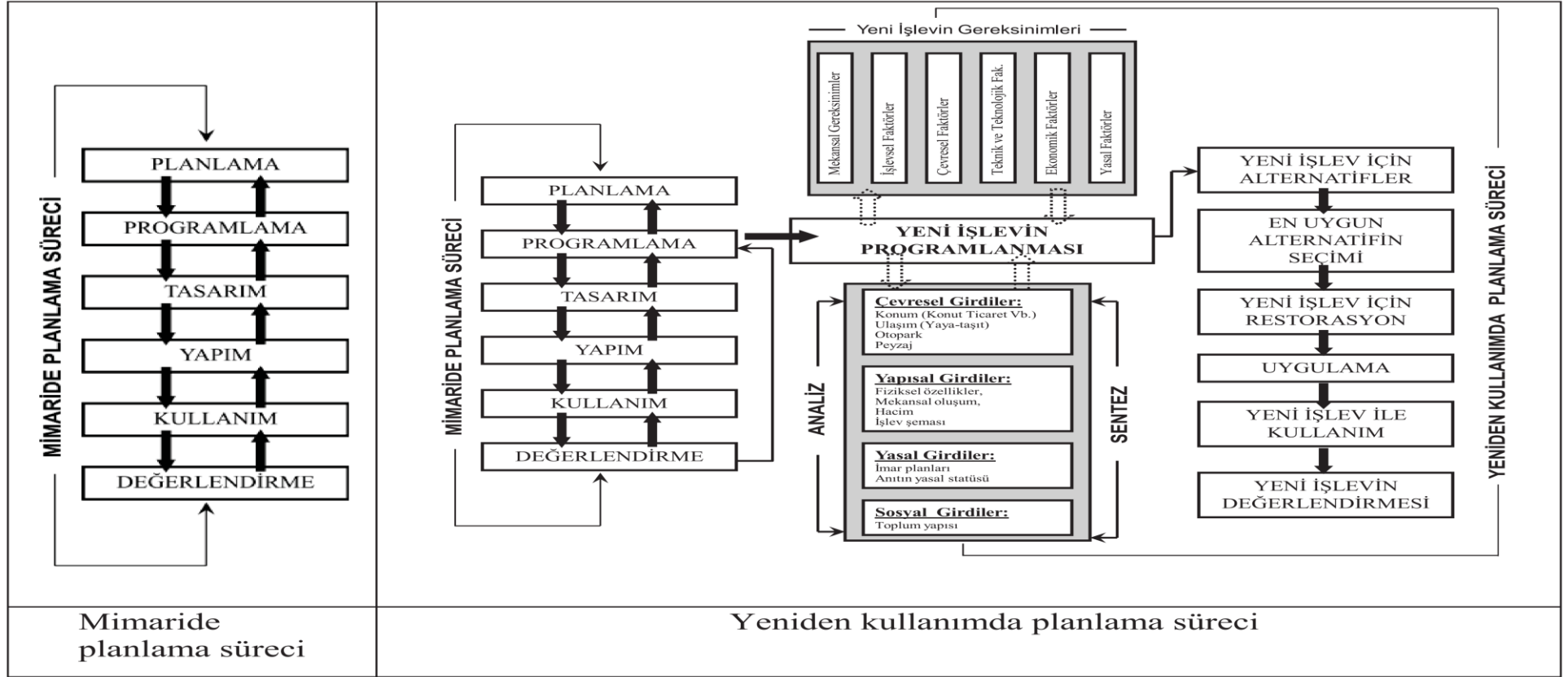
Sosyal	Ekonomik	Fonksiyonel	Fiziksel	Çevresel	Yasal
İnsan İhtiyaçları	Enerji ve su harcamalarının azaltılması	Fonksiyonun güncellenmesi	Bozulma ya da doğal kullanım hasarları	Ulaşım ve ulaşım araçları	Planlama Politikaları
Bina estetiğinin artırılması	Değerlerin Artırılması	Mekânlarda yaşam ya da çalışma imkanının artırılması	Yapısal ya da materyallerin etkisizliği	Cephe karakteri, Cephe kullanılan elemanlar	Yasallaştırma ya da teknik kurallar
Kültürel Gereklikler	Uzun periyotta kazanç sağlanması	insanların ulaşabilirliği	Mekânların fiziksel olarak eskimesi	Bulunduğu sosyal çevre	Güvenlik
Konfor	Turizm Potansiyeli	Mekândaki imkanların yetersizliği, Değişen ihtiyaçlar	Şehrsel bozulma, Vandalizmin etkileri	Çevresel konfor şartları	Sağlığa yararlılık

(Pereira vd, 2004, Yıldız, 2013, s.43 ’da atıfta bulunulduğu gibi)

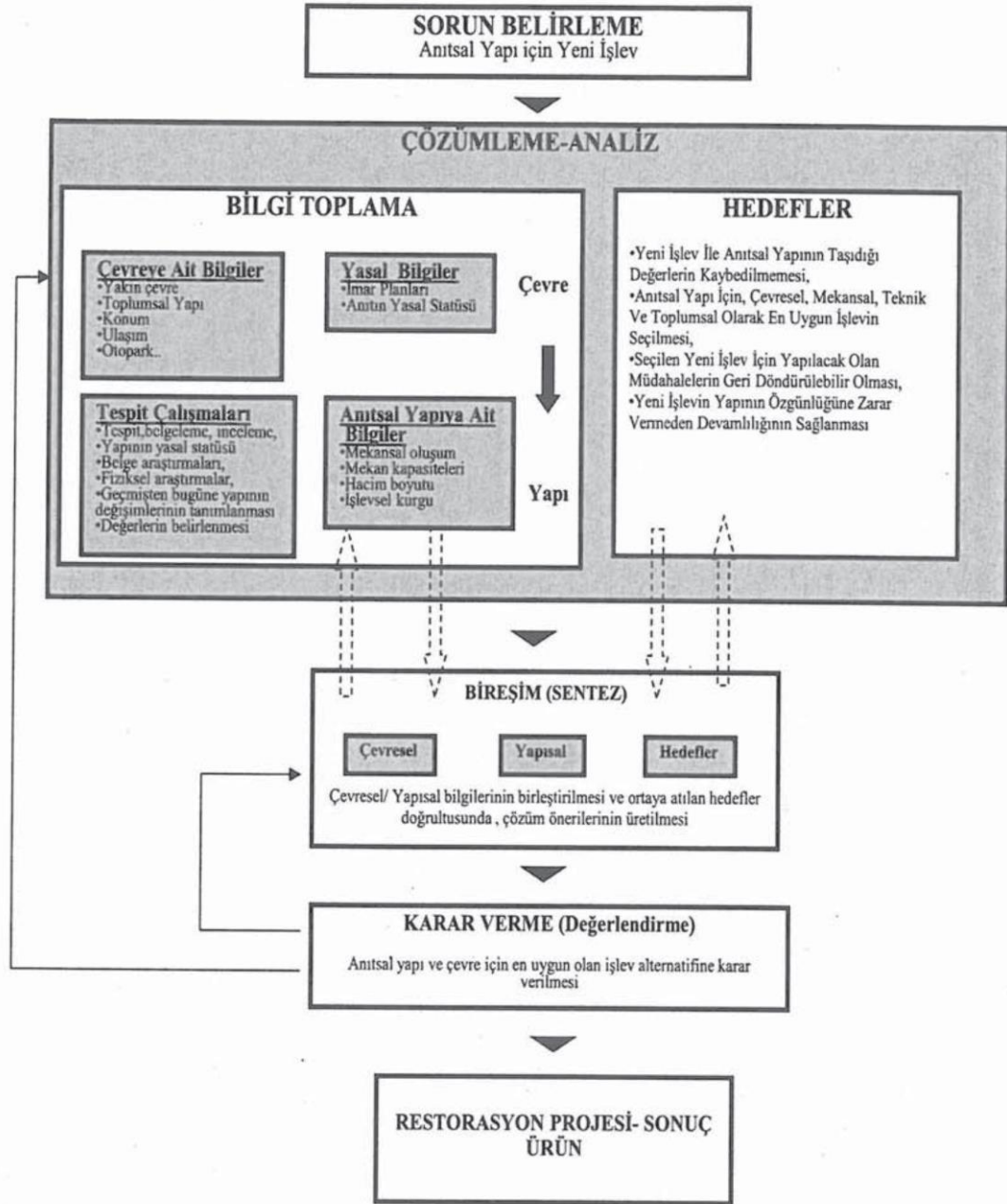
Tosun Soyel ve Ahunbay (2011) çalışmalarında, kültürel miras özelliğine sahip yapıların envanterinin hazırlanması ve tescil edilmesinin koruma için bir başlangıç olmasına karşın, etkin ve sürekli bir korumanın, günün koşullarına uygun bir işlevle yaşatılması ile mümkün olabileceğini diğer yandan işlevini yitirmiş ve terkedilmiş bir yapının düzenli bakım ve onarımdan yoksun kalması, çok daha kısa bir sürede tahrip olmasına neden olduğunu belirtmişlerdir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapılar özgün işlevleri ile günümüze adapte edilemediklerinde, yapının tarihi, mimari, kültürel, teknik özellikleri, değeri ve bağlamına saygı gösterilerek ve bilimsel teknikler seçilerek potansiyellerine alanlar gözetilerek yeniden işlevlendirilebilirler (Aytekin, 2022).

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme süreci ile ilgili mimari planlama süreci ve yeniden kullanımda planlama süreci Şekil 2.1.’de birlikte verilmiştir. Aydın ve Yıldız (2010) ve Yıldız (2013, s.55) çalışmalarında belirtildiği gibi, işleve göre çevre-bina-mekân tasarımı yerine yapının dış çevresi ve paydaşlarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek uygun işlev arayışı söz konusudur. Yeni işlev için bir yandan yapının özellikleri ve ihtiyaçları diğer yandan yapı dışındaki çevresel ve toplumsal özellikler ve ihtiyaçların analiz edilip, sürdürülebilirlik için en uygun alternatif işlevler arasından seçim yapılmalıdır.



Şekil 2.1 Yeniden Kullanım İçin Tanımlanan Planlama Süreci
(Yaldız, 2013 s.56).



Şekil 2.2 Yapıların Yeniden Kullanım İçin Oluşturulan Tasarım Süreci Modeli (Yaldız, 2013 s.58).

Şekil 2.2.'te anıtsal yapıların yeniden kullanım için oluşturulan tasarım süreci verilmiştir. Buna göre, yapıların planlama süreci içerisinde yer alan tasarım süreci; sorunun belirlenmesi, analiz, bireşim (sentez), karar verme ve restorasyon için sonuç ürün başlıkları altında toplanmaktadır. Yeniden işlevlendirme sürecinin pek çok girdisi söz konusudur. Bu girdilerin en başında yapının kendisi gelmektedir. Diğer yandan, çevresel, yapısal, yasal, sosyal, yeni işlev girdileri başta olmak üzere çok sayıda girdi yeniden işlevlendirme sürecinde etkiye sahiptir. Diğer yandan, yapının olası yeni

işlevinin toplumun hangi ihtiyaçlarını en iyi şekilde karşılayacağı da önemli bir faktördür (Yaldız, 2013 s.58).

Çizelge 2.3'te Yaldız (2013, s.53) belirttiği gibi *“Uygun işlev seçimi, yapı ve yakın çevresinin doğru bir şekilde analiz edilmesinden sonra yapılmalıdır. Yeni işlevin uygulanabilirliği, mevcut strüktürel sistemin analizi, malzeme karakteristiği, yapının konumu ve çevresi, yapının mekânsal oluşumu, yatay ve düşeydeki mekânsal boyutları vb. analiz edildikten sonra karar aşamasına geçilmelidir”*.

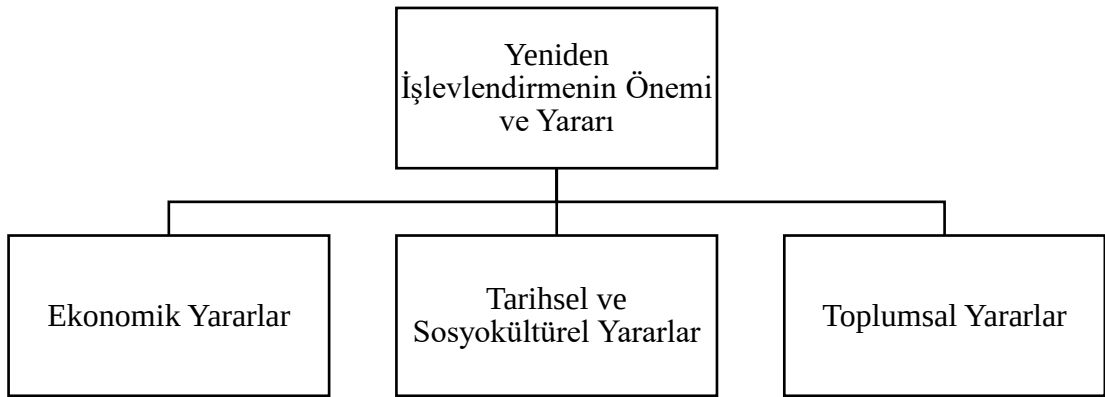
Çizelge 2.3 Yeniden Kullanım İçin Tanımlanan Tasarım Sürecinin Aşamaları		
1	Sorun Belirleme	Sorun kültür varlığı olarak nitelendirdiğimiz anıtsal yapı/yapılara yeni işlev verilmesidir.
2	Analiz	Anıtsal yapılar için analiz aşaması bilgi toplama ve amaç belirleme olarak iki farklı düzeyde ele alınmaktadır.
	2.1.Bilgi Toplama	Çevre ve yapı olarak iki şekilde ele alınmaktadır. Çevre araştırmaları; toplumsal yapı, yakın çevre, ulaşım, konum, otopark, yöre ve bölge ölçeğinde imar planları, anıtın yasal statüsü gibi konuların analizini içermektedir. Yapısal araştırmalar ise; tespit, belgeleme, inceleme, yapının yasal statüsü, belge araştırmaları, fiziksel araştırmalar, geçmişten bugüne yapının değişimlerinin tanımlanması, yapının taşıdığı değerlerin belirlenmesi, anıtsal yapının mekânsal oluşumu, yapının bünyesinde barındırdığı mekânların kapasiteleri, hacim boyutu, yapının işlevsel kurgusu gibi yapıya ait bir çok bilgilerin toplanıp analiz edilmesini içerir.
	2.2.Hedefler	Yeni işlev ile anıtsal yapının taşıdığı değerlerin kaybedilmemesi, anıtsal yapı için, çevresel, mekânsal, teknik ve toplumsal olarak en uygun işlevin seçilmesi, seçilen yeni işlev için yapılacak olan müdahalelerin geri döndürülebilir olması, yeni işlevin yapının özgünlüğüne zarar vermeden devamlılığının sağlanması konularını içermektedir.
3	Bireşim (Sentez):	Çevre araştırmaları ve yapısal araştırmalar sonucu elde edilen bilgilerin ortaya atılan hedefler doğrultusunda sentezlenerek, anıtsal yapı için uygun işlev seçeneklerinin oluşturulması aşamasıdır.
4.	Karar Verme (Değerlendirme):	Sentez aşaması sonucunda elde edilen işlev alternatifleri içerisinde, anıtsal yapıya en az müdahale getiren, özgünlüğünü zedelemeyen ve çevresi ile birlikte sürdürülebilirliğin sağlanabileceği için en uygun olan işlev alternatifine karar verilmesidir. Burada artılar ve eksiler iyi değerlendirilmelidir. Yeni işlevin bir amaç değil, yapının devamlılığının sağlanması için bir araç olduğu düşüncesi ön planda tutularak karar verilmelidir. Bu aşama senteze ve analize geri bildirimler yapabilmektedir.
5.	Restorasyon Projesi-Sonuç ürün:	Anıtsal yapı ve çevresi için en uygun olan işlev alternatifi baz alınarak gerekli restorasyon projelerinin hazırlandığı son aşamadır.

(Yaldız, 2013, s.58-59'dan hareketle oluşturulmuştur)

Yeniden işlevlendirme, işlevini kaybetmiş tarihi yapıların, sahip oldukları tarihsel, kültürel ve mimari dokularını korunmasını sağlayarak, toplumun faydasına sunulmasını ve gelecek kuşaklara mümkün olan en iyi şekilde aktarılmasını amaçlar (Aydın ve Şahin, 2018; İslamoğlu, 2018). Yeniden işlevlendirme sürecinde, yapının

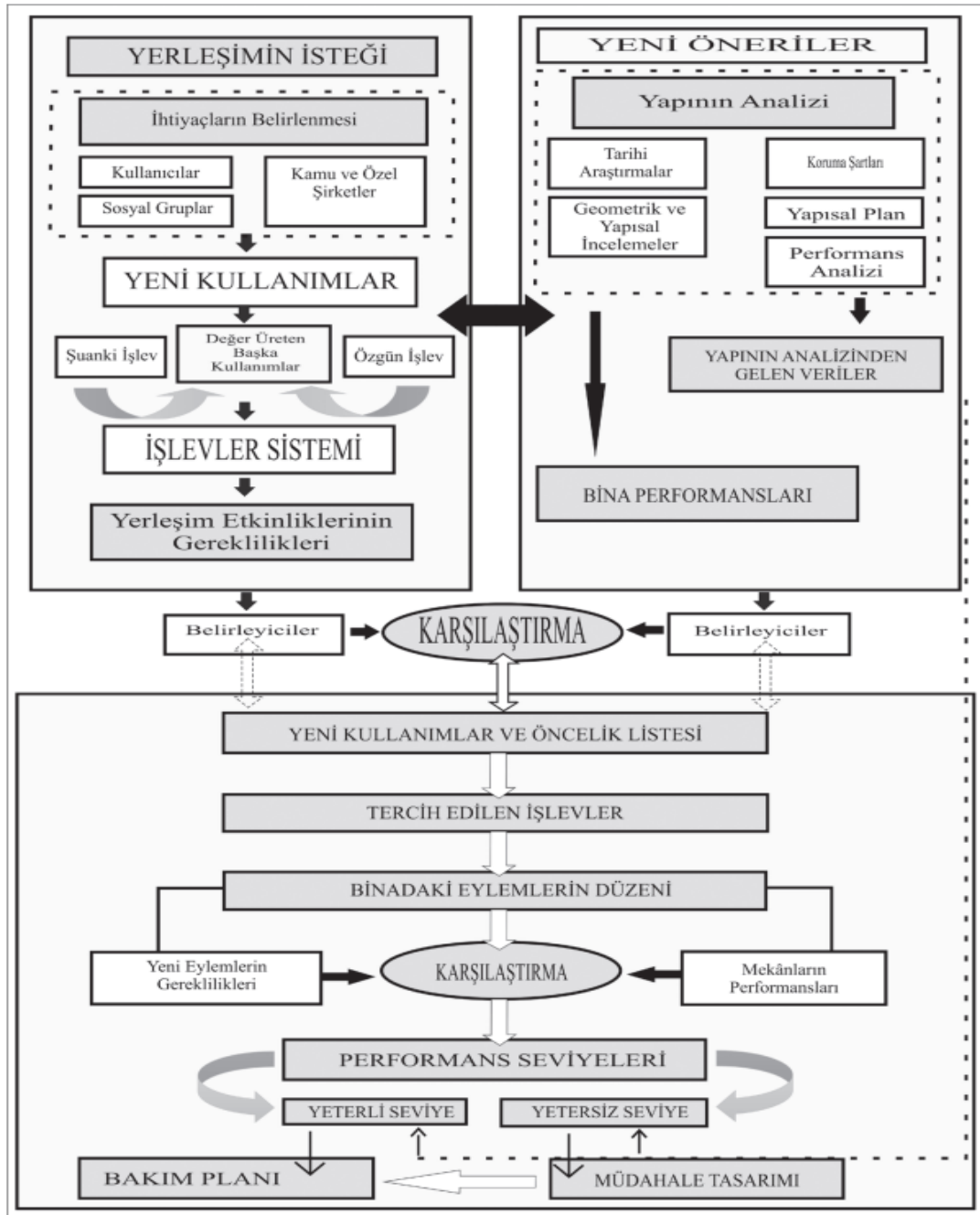
tarihi dokusu, mimari özelliklerinin izin verdiği ölçüde, toplumsal ihtiyaçlarını karşılayacak değişiklikler yapılabilmektedir (Aytekin, 2022).

Yeniden işlevlendirmedeki amaç ve kazanımlar arasında, yapıların yapısal ve işlevsel ömrünün canlandırılması, yapının temsil ettiği tarihi, mimari, teknik, kültürel ve toplumsal mirasın gelecek kuşaklara aktarılması, yeni işlevle toplumsal ihtiyaçların karşılanması, ekonomik ve sosyal hayatın canlanması, çevrenin düzenlenmesi, yapıların deprem başta olmak üzere doğal afetler daha dirençli hale getirilmesi gibi alanlarda elde edilecek kazanımlarla toplumsal refah artışına katkı sağlaması sayılabilir.



Şekil 2.3 Yeniden İşlevlendirmenin Önemi ve Yararı
(Aytekin, 2021, Aytekin, 2022, s.19 'da atıfta bulunulduğu gibi)

Aytekin (2021) Şekil 2.3'te yeniden işlevlendirmenin önemini ve yararını şekillendirmiştir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden kullanılmasının ekonomik yararları hem yeni yapım maliyetlerine göre avantajlı olması hem de yaratıcılık üzerindeki doğrudan ve dolaylı ekonomik kazanımlardan kaynaklanmaktadır. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların günümüzde kullanılması ve gelecek nesillere aktarılmasının önemli tarihsel ve sosyokültürel faydalar sağlamaktadır. Toplumsal yararlar olarak ise toplumun ortak paydası olan tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirilmesi toplumların millet olma duygusu başta olmak üzere, geçmiş uygarlıkların birikimlerinin mirasçısı olma ve gelecek nesillere aktarılma gibi olumlu faydalar sağlayabilmektedir.



Şekil 2.4 Yeniden Kullanımda Binanın Yeterlilik Değerlendirmeleri
(Caterina vd.,2004, Yıldız ve Asatekin, 2016, s.169 'da atıfta bulunulduğu gibi)

Şekil 2.4'te yeniden kullanımda binanın yeterlilik değerlendirmeleri verilmiştir. Buna göre, yeniden işlevlendirme sürecinin başarılı olması için yeniden işlevlendirmenin ilk aşamadan son aşamaya kadar etkin bir şekilde analiz ve planlamanın yapılması büyük önem arz etmektedir. Kayhan Tunalı ve Güneş (2024) çalışmalarında, yeniden işlevlendirme ile birlikte tarihi ve kültürel değeri olan yapıların kullanımlarının sürdürülebilirliğe katkı sağladığını belirtmişlerdir.

2.3. Koruma, Yeniden İşlevlendirme Mevzuat, Yöntemler ve İlkeler

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde güncel ulusal ve uluslararası mevzuat ve düzenlemeler önemli ölçüde etkilemektedir. Hem yeni işlevin belirlenmesinde hem de yeniden işlevlendirme sürecinin tasarım ve uygulamasında yürürlükte olan ulusal ve uluslararası mevzuat ve düzenlemelere uygun hareket edilmesi, yeniden işlevlendirme sürecinin başarılı ve sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacaktır.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinin başarılı olabilmesi için bilimsel ilke ve tekniklerin yasal olarak da kabul görüp resmi mevzuta taşınması büyük önem arz etmektedir. Bu bağlamda, pek çok kurum ve kuruluş katkı sağlamaktadır (Çabuk, 2023).

Turanlı ve Satıcı (2021) çalışmalarında, korumanın, sosyal ve kültürel yönden toplumsal sürekliliği sağlamak için geçmişi geleceğe aktarmak ve yapılardaki tarihi izleri korumayı temel aldığını belirtmişlerdir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların bakım, onarım, korunma ve kullanma süreçlerinin sağlıklı ve başarılı bir şekilde yapılması sayesinde bu tarihi ve kültürel miras gelecek kuşaklara en iyi şekilde aktarılabilir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların onarımı ve yaşatılmasında aşağıdaki restorasyon tekniklerinden yararlanılabilmektedir (Fazlıağaoğlu, 2019).

- *Sağlamlaştırma*
- *Bütünleme*
- *Yenileme, Yeniden İşlevlendirme*
- *Yeniden Yapım*
- *Temizleme*
- *Taşıma teknikleri*

Bu tekniklerle, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların karşılaştıkları kısmen veya tamamen deformasyon ve tahribatlar ortadan kaldırılabilir. Bu şekilde bakım, onarımı yapılan tarihi yapıların mimari özellikleri korunabildiği kadarı ile yapısal ömürleri uzatılabilir. Tarihi yapıların bakım ve onarımı yapıldıktan sonra özgün işlevleri ile veya gerektiğinde yeni işlevlere uygun hale getirilerek bu tarihi ve

kültürel miras özelliği arz eden yapılar topluma kazandırılabilmekte ve gelecek nesillere aktarılabilir.

Tanrısever vd (2016, s.1070) çalışmalarında, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yaşatılması üzerine aşağıdaki gibi iki kavram kümesi olduğunu belirtmektedirler:

- “Koruma (Restoration) / İtibar iadesi (Restitution) / Yeniden-İnşa (Reconstruction) / Yenileme (Renovation)”
- “Yeniden İşlevlendirme (Refunctioning) / Yeniden Kullanım (Re-Use) / İyileştirme (Rehabilitation) / Yeniden Hayat Verme (Regeneration) / Değer Kazandırma (Revalorisation) / Dönüştürme (Conversion) / Yeniden Uyarlama (Readaptation) / ve biraz tartışma götürür bir düzlemde Geri Dönüşüm –bu bağlamda- Geri Kazanım (Recycling)”

Tanrısever vd (2016, s.1070) çalışmalarında, bu yaklaşımların müdahale etme üzerindeki iki yol olduğu, bunlardan ilkinin korumacılık yaklaşımı, diğerinin ise katılımcı planlama modeli olduğunu belirtmişlerdir.

Çizelge 2.4’te tarihi yapıların korunmasında izlenebilecek süreç verilmiştir. Buna göre, öncelikle yapının algılanması için, belgeler ve analizler üzerinden başlanmalıdır. İkinci aşama olan ara değerlendirme aşamasında çevreye ve yapıya yönelik durum değerlendirilmelidir. Üçüncü aşamada, tarihi ve kültürel çevre araştırmaları yapılır. Dördüncü aşamada restitüsyon yapılır. Beşinci aşamada ise değerlendirme ve ana koruma yaklaşımı belirlenir. Altıncı aşamada da müdahale yöntemleri belirlenir ve uygulanır.

Çizelge 2.4 Tarihi Yapıların Korunmasında İzlenebilecek Süreç		
1. Yapının Algılanması:	Belgeleme	• Fiziksel (çevre ve yapı ölçeğinde) • Sosyo-kültürel (çevre ve yapı ölçeğinde)
	Analiz	• Yapı (fiziksel durum, malzeme kullanımı, değişmişlik, yapım sistemleri vb.) • Çevre (sorunlar ve olanaklar)
2.Ara Değerlendirme:	Çevreye Yönelik	
	Yapıya Yönelik	
3. Tarihi ve Kültürel Çevre Araştırmaları:	Birinci aşamada, yapı ve çevresinde izlenen veri ve belgelerin daha iyi anlaşılması için	
4. Restitüsyon:	Yapının tüm geçirdiği aşamalar ortaya konulur, analiz edilir ve güvenilirliğine göre bir öncelik sıralaması yapılır.	
5. Değerlendirme ve Ana Koruma	Yapı ve çevre arasındaki sorun ve imkanlar değerlendirilir İlgili yapının içinde bulunduğu çevrenin ve yaşamın içine nasıl bir işlevle entegre olacağı saptanır	

Çizelge 2.4 Tarihi Yapıların Korunmasında İzlenebilecek Süreç	
Yaklaşımının Belirlenmesi:	Yapının bu çevrede hangi işlevle ve bilimsel metodolojilerle fiziken korunabileceği saptanır.
6. Müdahale Biçimleri:	Müdahale sürecinde, yapının özgünlüğünden taviz vermeden, işlevin gerekleri ve günün koşulları gözetilerek süreç yürütülür.

(Yaldız, 2013, s.33):

Yapısal olarak anıtların yaşamlarını sürdürebilmeleri için; sağlamlaştırma, bütünleme (reintegrasyon), yeniden yapma (rekonstrüksiyon), temizleme, taşıma, çağdaş ek, yenileme, yeniden kullanım, yeni işleve uyarlama (renovasyon, rehabilitasyon), tekniklerinden yararlanılmaktadır (Feilden, 1994, Yaldız, 2013, s.34’de atıfta bulunulduğu gibi).

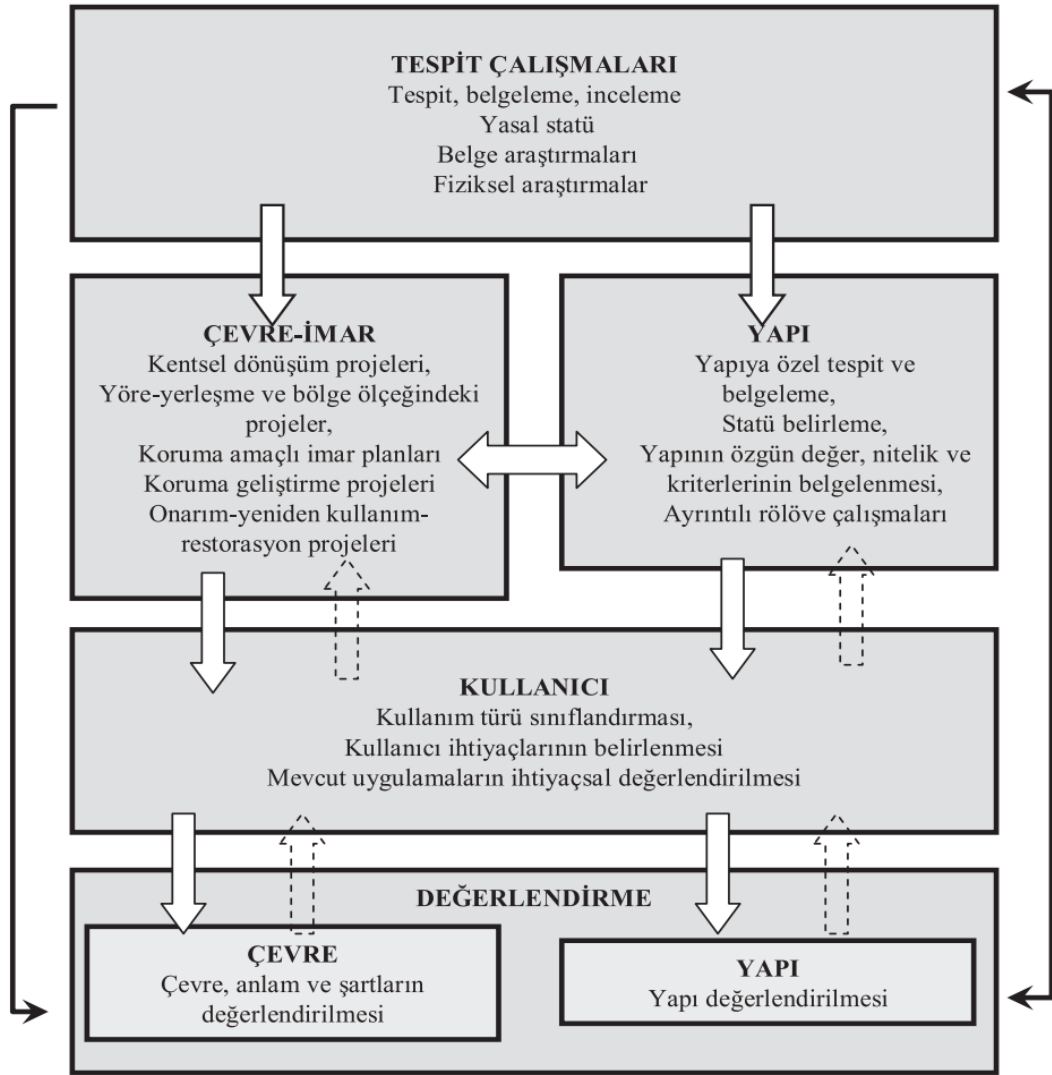
Tarihi yapıların korunması ile tarihi miras geleceğe aktararak, toplumda tarih bilinci oluşumu ve kentsel kimlik kazanımı olmaktadır (Turanlı ve Satıcı, 2021). Korumanın merkezinde, kültür varlığının özgünlüğünün, tarihi, mimari, teknik ve sanatsal değerlerinin, anlamının zedelenmemesi vardır (Ahunbay, 2019a).

Tarihi ve kültürel değeri olan yapılar yenilenmeyen kaynaklar kabul edildiği için en az müdahale ile korunması gerekmektedir. Diğer yandan, en etkili koruma ise kullanarak koruma olması sebebiyle tarihi ve kültürel değeri olan yapıların artık kendi işlevleri ile yaşamaları zor olacaksa kendilerine en uygun olan ve yaşama şansı en yüksek olan işlevle yaşatılmalıdır. Yeniden işlevlendirme bir araç olup ana amaç tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yaşatılması ve toplumsal fayda yaratılmasıdır (Yaldız ve Asatekin, 2016; Ahunbay, 2013).

Şekil 2.5’te koruma kullanım sürecinin karşılıklı ilişkisi verilmiştir. Buna göre, göre yapının ve içinde bulunduğu çevrenin özellikleri ve gerekleri ile kullanıcıların ihtiyaçlarının karşılanması arasındaki dengeni korunması büyük önem arz etmektedir.

Yasalar ve/veya yasaların uygulanması sürecinde karşılaşılan eksik ve hatalar tarihi yapıların çevrelerinde önemli değişikliklere yol açarak yapıların çevre ile uyumunu olumsuz etkilemiştir (Selçuk, 2006). Bu sebeple, mevzuatta yapılan değişimlerin, bazı durumlarda tarihi ve kültürel değeri olan yapıların konum ve işlevlerini olumsuz etkilemesi de mümkün olabilmektedir. Bu durumda olan yapılar işlevlerini yerine getiremediği için kullanım dışı kalabilmektedir. Bu sebeple, yasal düzenlemeler

yapılırken mutlaka tarihi ve kültürel değeri olan yapıların üzerindeki olası olumsuz etkilerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.



Şekil 2.5 Koruma kullanım süreci karşılıklı ilişkisi
(Yaldız, 2013, s.83)

Çizelge 2.5'te yeniden işlevlendirmenin tüzüklerdeki yeri verilmiştir. Yeniden işlevlendirme sürecinde bu düzenlemelere uyulması gerekmektedir.

Çizelge 2.5 Yeniden İşlevlendirmenin Tüzüklerdeki Yeri		
Tüzük	Madde No. İlgili bölüm	Tüzük Maddesi
1931 Atina Konferansı Tüzüğü (Carta del Restauro)	4	"Yaşayan, yani ayakta duran anıtlara, yalnızca özgün işlevinden çok uzak olmayan ve binada gerekli uyarlamaların önemli hasara neden olmayacak şekilde yapabileceği yeni kullanımlar verilmesi kabul edilebilir."
	6	"Anıta ve geçirdiği dönemlere olduğu kadar çevrenine de saygılı olunmalı. Anıtın çevresindeki yapılar yıkılarak uygunsuz bir biçimde yalnız bırakılmasına veya çevresinin niteliği, kütlesi, rengi, üslubu ile rahatsız

Çizelge 2.5 Yeniden İşlevlendirmenin Tüzüklerdeki Yeri		
<i>Tüzük</i>	<i>Madde No. /İlgili bölüm</i>	<i>Tüzük Maddesi</i>
		<i>edici yapılarla sarılmasına engel olunmalıdır."</i>
	7	<i>"Eğer bir an sağlamlaştırmak, kısmi veya tam olarak bütünlemek amacıyla ya da yeniden kullanım nedeniyle ekler yapılması gerekirse, uyulması gereken temel koşul yeni öğelerin en azda tutulmaları, yalın ve yapısal düzeni yansıtır karakterde olmalıdır, benzer üslupta bir ek ancak yapının mevcut çizgilerini devam ettirmek ve bezemeden arınmış geometrik anlatımlar söz konusu olduğunda kabul edilebilir."</i>
	8	<i>"Ekler kesin ve açık olmalı ve özgünden farklı malzeme kullanılarak veya bezemesiz bir çerçeveye sınırlanarak ya da damga veya yazıtlarla belirtilmelidir. Bir restorasyon asla onu inceleyenleri yanıltacak veya tarihi bir belgeyi değiştirecek şekilde yapılmamalıdır."</i>
1964 Venedik Tüzüğü	5	<i>"Anıtların korunması, her zaman onları herhangi bir yararlı toplumsal amaç için kullanmakla kolaylaşabilir. Bunun için bu tür bir kullanma arzu edilir, fakat bu nedenle yapının planı ya da bezemeleri değiştirilmemelidir. Ancak bu sınırlar içinde yeni işlevin gerektirdiği değişiklikler tasarlanabilir ve buna izin verilebilir."</i>
	6	<i>"Anıtın korunması, ölçeği dışına taşmamak koşuluyla çevresinin de bakımını içine almalıdır. Eğer geleneksel ortam varsa, olduğu gibi bırakılmalıdır. Kütle ve renk ilişkilerini değiştirecek hiçbir yeni eklentiye, yok etmeye ya da değiştirmeye izin verilmemelidir."</i>
1975 Amsterdam Bildirgesi		<i>"Tarihi yapılar, karakterlerine saygılı olunarak, çağdaş yaşam şartlarına uygun olarak yeni işlev verilebileceği, bu sayede yaşamının garanti altına alınacağı"</i>
1987 Washington Tüzüğü	8	<i>"Yeni işlev ve etkinlikler tarihi kent veya kentsel alanın karakteriyle uyumlu olmalıdır. Bu alanların çağdaş yaşama uyarlanması için gerekli teknik servislerin getirilmesi veya iyileştirilmesi işlemleri özenle yapılmalıdır."</i>
1999 Geleneksel Mimari Miras Tüzüğü Uygulama İlkeleri	5	<i>"Geleneksel yapıların yeni işlevlere uyarlanması ve yeniden kullanımında, yapılar kabul edilebilir bir yaşam standardına yükseltilirken, bütünlüğü, karakteri ve biçimi saygı görmelidir. Eğer geleneksel mimari biçimler hâlâ kullanılıyorsa, müdahaleler toplumun kabul edeceği bir etik kurallar çerçevesinde yapılabilir."</i>
2011 Valetta İlkeleri	4. Bölüm Yeni İşlev Maddesi	<i>"Yeni işlev ve etkinlikler tarihi kent veya kentsel alanın karakteriyle uyumlu olmalıdır. (Washington Tüzüğü, 8. Madde) Yeni etkinlikler geleneksel faaliyetlerin ve yerel halkın geçimini sağlayan işleri engellememelidir. Böylece, bu bağlamdaki en önemli öğelerden bazıları, tarihi kültürel çeşitlilik ve çoğulculuk korunabilir. Yeni bir etkinlik getirilmeden önce, ondan yararlanacak olanların sayısının, kullanım süresinin, mevcut işlevlerle uyumunun ve geleneksel yerel faaliyetlere etkisinin ne olacağının araştırılıp değerlendirilmesi gerekir. Yeni işlevler tarihi kentin ünik ve yenilenemez bir ekosistem olduğu düşüncesine koşut olarak, sürdürülebilir gelişme ihtiyacını da karşılamalıdır."</i>
(Aytekin, 2021, Aytekin, 2022, s.15 'te atıfta bulunduğu gibi)		

Çizelge 2.6’da yeniden işlevlendirme sürecinde izlenecek yöntemler belirtilmiştir. Buna göre üç temel yöntem yeniden işlevlendirme için kullanılabilir.

Çizelge 2.6 Yeniden İşlevlendirme Sürecinde İzlenecek Yöntemler	
Yeniden İşlevlendirme Yöntemi	Açıklama
Olduğu Gibi Koruma (Conservation)	<i>“Yapıya belli oranlarda, sağlamlaştırma ve temizleme yöntemlerinin uygulanarak, yapının çeşitli bölümlerinin ya da yapı elemalarının yıpranan kısımlarının, onarılıp yenilenmesi zaman ve kullanıma bağlı olarak oluşan tahribatın dondurulması anlamına gelmektedir. “</i>
Restitüsyon	<i>“Strüktürel açıdan tamamen yok olmuş veya sadece bir kısmı ayakta kalmış olan yapıların, kanıt niteliğindeki belgelere dayanarak ve bu belgeler ışığında proje çizimleri ile maket gibi ön hazırlık aşamalarından geçerek yapının ilk inşa edildiği zamandaki orijinal haline uygun olarak yeniden yapılmasıdır”.</i>
Yeniden Tasarım	<i>“Yeniden tasarımıyla metodu ile öncelikle amaçlanan, fonksiyonunu yitirmiş bulunan bu tür yapılar ile içinde bulundukları mekânların korunmaları ve buna bağlı olarak yeni bir işlev kazandırılan bu yapının günümüz mimari ve teknolojik gelişmeleri ışığında geçmişteki işlevini de günümüzdeki yeni işlevini de bir bütünlük içerisinde yansıtan modern mekânlar tasarlamaktır”.</i>
(Emre, 2008, s.43-54)	

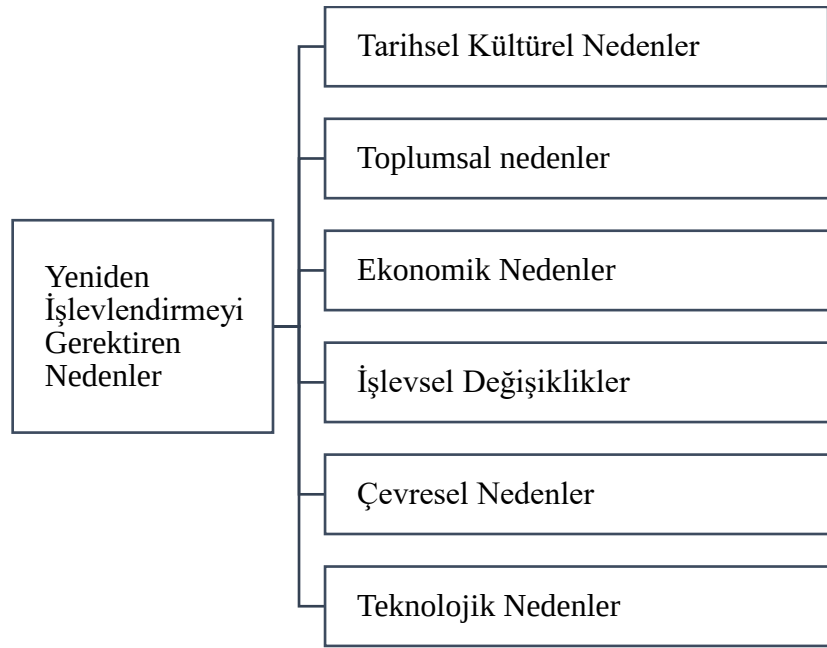
2.4. Yeniden İşlevlendirmeyi Gerektiren Faktörler

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yapısal ömrünü kısmen veya tamamen korumasına karşın işlevsel ömürlerini tamamlamalarının sebepleri literatürde aşağıdaki gibi belirtilmektedir (Selçuk, 2006; Altınoluk, 1998; Tetik, 2018):

- Binaların Orijinal İşlevini Kaybetmesi
- Binaların İşlevsel Olarak Eskimesi
- Kentsel Çevre ve İmar Mevzuatı Değişikliklerinin Etkisi
- Tarihsel-kültürel nedenler
- Toplumsal nedenler
- Teknolojik nedenler
- Ekonomik Sebepler
- Çevresel nedenler
- İşlevsel nedenler
- Diğer Sebepler

Yeniden işlevlendirme, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların hem günümüz ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde değerlendirilmesini hem de bu yapıların gelecek nesillere aktarılmasını sağlar (Turanlı ve Satıcı, 2021).

Şekil 2.6’da yeniden işlevlendirmeyi gerektiren nedenler Aytekin (2021) tarafından, tarihsel kültürel, toplumsal, ekonomik, çevresel, teknolojik nedenler ve işlevsel değişiklikler olarak sınıflandırılmıştır.



Şekil 2.6 Yeniden İşlevlendirmeyi Gerektiren Nedenler
(Aytekin, 2021, Aytekin, 2022, s.18’de atıfta bulunduğu gibi)

Yeniden işlevlendirme sürecini etkileyen pek çok etmen söz konusu olup bunlar aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1. Yapının Özelliklerindeki Değişiklikler

Tarihi ve kültürel değeri olan yapılar, zamanla ekonomik, toplumsal, kültürel ve teknolojik gelişmeler karşısında işlevsel ömürlerini kısmen veya tamamen kaybedebilmektedir. Yapısal ömürleri devam etmesine karşın işlevsel ömürlerini kaybeden yapıların yeni fonksiyonlarla ömürlerini devam ettirmeleri için yeniden işlevlendirmeleri gerekebilmektedir. Örneğin savunma amaçlı inşa edilen Rumeli Hisarı günümüzde savunma işlevine ihtiyaç kalmadığı için sosyokültürel etkinliklere

hizmet işlevi ile yaşamını devam ettirmekte, toplumun ihtiyaçlarını yeni işlevi ile karşılarken, geçmiş ve gelecek arasındaki tarihi ve kültürel mirasın korunması ve yaşatılmasına katkı sağlamaktadır (Selçuk, 2006).

Tarihi, kültürel, toplumsal ve politik olarak değeri olmasına karşını işlevsel ve/veya yapısal ömrünü kısmen veya tamamen dolduran yapıların sahip oldukları özellikler ve çevresel konumu yapının yeniden işlevlendirilmesini gerektiren önemli bir etmendir.

Yeniden işlevlendirilmesi planlanan yapının mimari ve yapısal özellikleri ile çevresel unsurlarla uyumu yeniden işlevlendirme sürecinde değerlendirilmesi gereken en önemli etmenlerin başında gelmektedir. Bu bağlamda, mevcut yapının mimari ve yapısal özellikleri olabildiğince korunarak çevresel unsurlarla uyumlu toplumsal ihtiyaçlara cevap verebilecek ve ekonomik olarak da sürdürülebilirlik sağlayacak yeni işlev seçilmelidir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde mevcut yapıların karakteristik özelliklerini, mekân özelliklerini, yapısal özelliklerini, çevresi ile kurulan ilişkileri ve yapıyla etkileşim içinde olan insanların yapıya karşı algı ve tutumlarının analiz edilip anlaşılması yeniden işlevlendirme sürecine doğru müdahalelerin yapılması açısından önem arz etmektedir (Selçuk, 2006).

2.4.2. Tarihi-Sosyal-Kültürel Etmenler

Tarihi yapılar, yapıldıkları dönemin toplumsal, kültürel, politik ve ekonomik ihtiyaçlar başta olmak üzere birçok ihtiyaca cevap vermek için inşa edilmişlerdir. Ancak zamanla bir yandan yapının yapısal ve işlevsel ömrü sona erebilmektedir. Diğer yandan yapının çevresindeki toplumsal, ekonomik, coğrafi özelliklerin önemli değişiklikler de ortaya çıkabilmektedir. Bu gelişmeler sebebiyle, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirilerek gelecek kuşaklara aktarılması tarihi ve kültürel mirasın korunmasına ve toplumsal fayda yaratılmasına katkı sağlayacaktır. Eğer tarihi, mimari, sanatsal, teknik ve kültürel değer başta olmak üzere pek çok değere sahip olan yapılar bakım, onarım, koruma ve yeniden işlevlendirme gibi yöntemler ile topluma kazandırılmaz ise bu durumda tarihi ve kültürel mirasın kaybolması ve gelecek nesillere aktarılamaması söz konusu olacaktır. Böyle bir kayıp ise insanlığın, uygarlıkların tarihi, kültürel kimliklerinin unutulmasına ve onlardan yararlanılamamasın yol açacak, insanlık için önemli bir kayıp olacaktır.

2.4.3. Ekonomik Etmenler

Ekonomik, sosyal, kültürel ve teknolojik gelişmeler bazı bölgelerde farklı sektörlerin baskın olmasına yol açabilmektedir. Ticaret, turizm, sanayi gibi çekim merkezine dönüşen bölgelerde kalan tarihi ve kültürel değeri olan yapıların mevcut işlevlerini olumsuz etkileyebilmektedir. Bu durumda kalan tarihi ve kültürel değeri olan yapılar bu yeni gelişmelere ayak uydurmak için zorlanmakta, tarihi ve kültürel değerlerini kaybetme riski ile karşılaşabilmektedir. Örneğin İstanbul Eminönü bölgesinde ticaretin hâkim olması tarihi ve kültürel özelliği olan konutların/han/hamam/ibadethane vb yapıların işlevlerini kaybetmesine veya ticarethanelere dönüşmesi baskısının artmasına yol açabilmektedir.

Yeniden işlevlendirme sürecinde en önemli etmenlerden birisi de ekonomik etmenlerdir. Yapısal ve işlevsel ömrünü kısmen veya tamamen tamamlamış tarihi ve kültürel yapıların yeniden işlevlendirme süreci planlanırken mutlaka ekonomik fizibilitesi dikkate alınmalıdır. Yapının kısmen veya tamamen yıkılması/yapılmasının doğrudan ve dolaylı kısa-orta ve uzun vadeli ekonomik fayda maliyetleri dikkate alınarak en uygun yeniden işlevlendirme seçeneği seçilmelidir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde içinde bulunduğu bölge başta olmak üzere toplumsal ihtiyaçlara en iyi şekilde cevap verebilecek şekilde tasarlanması, yapının ekonomik sürdürülebilirliğinin artmasına, ekonomik, sosyal ve turizm alanlarında canlanmaya ve toplumsal refah artışına katkı sağlayacaktır.

2.4.4. Çevresel Etmenler

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların çevresel alanlarında zamanla ekonomik, sosyal, kültürel alanlar başta olmak üzere pek çok sebeple önemli değişimler ortaya çıkabilmektedir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların çevrelerindeki bu gelişmelere uyum sağlayamaması durumunda bu yapılar işlevini kaybetmekte ve zamanla da fiziki ömrünü tamamlayabilmektedir. Tarihi ve kültürel değeri olan (özellikle endüstriyel) yapılar da bazen büyüyen şehirlerin ortasında kalmaları sebebiyle özgün işlevlerini devam ettirmeleri mümkün olmayabilir. Bu bağlamda, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların çevresindeki değişimlere uyum sağlayacak yeni bir işlev ile gelecek nesiller için yaşatılması mümkün olabilecektir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde yapının çevresindeki bileşenler ve ekosistem gözetilmelidir. Çevreye en uyumlu olacak şekilde işlev seçimi yapılmamıştır. Diğer yandan, yeniden işlevlendirme sürecinde çevreye ve doğaya duyarlı bir yapı-inşa süreci uygulanmalıdır. Çevre ve görüntü kirliliğine yol açamayacak şekilde süreç yönetilmeli ve küresel sürdürülebilirlik ilkelerine uyulmalıdır.

Tanrısever vd (2016) çalışmalarında belirttikleri, *“Sürdürülebilirlik kavramının ... kent ölçeğine uyarlanması, kentsel planlama ve yaşam kalitesini iyileştirmek için kentlinin katılımı ...işlevlendirmenin başarılı olması hem çevreyi hem de çevrede yaşayan insanların yapıyı kabullenme sürecini hızlandırmakta, kabullenilen yapı kullanılıp, korunup sürdürülebilirliğini devam ettirmektedir”*. Dolayısı ile sürdürülebilirliğin başarılıısı için paydaş katılımı önem arz etmektedir.

2.4.5. Teknolojik Etmenler

Tarih boyunca teknik ve teknolojik alanda gelişmelerin ekonomik, sosyal, kültürel, askeri sonuçları olmuştur. Teknolojik gelişmelerin, tarihi ve kültürel değeri olan yapılar üzerinde de önemli etkileri olabilmektedir. Özellikle yeni teknolojiler karşısında işlevlerini devam ettirmeleri teknik ve/veya ekonomik olarak uygun olmayan tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeni işlevler ile gelecek nesillere aktarılması daha iyi bir seçenek olabilmektedir. Örnek olarak tarihi bir elektrik santrali, gazhane, baruthane, tersane, eski teknolojik fabrikalar gibi yeni teknolojik gelişmelere karşı eski teknolojilerle işlevini devam ettirebilmesini mümkün olmadığı tarihi ve kültürel değeri olan yapılar toplumun güncel ihtiyaçlarına cevap verebilecek yeni işlevlerle tarihi miras olarak aktarılabilir.

2.5. Yeni İşlev Seçimini Etkileyen Faktörler

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecini etkileyen çok sayıda faktör söz konusudur (Çizelge 2.7). Bu faktörler arasında, yapının mimari ve teknik özellikleri ve değeri, yapının mekânsal ve hacimsel durumu, işlevsel kurgusu, yapının içinde bulunduğu konum ve toplumsal ihtiyaçlar önem arz etmektedir. Diğer yandan yapının yeni işlevinin seçiminde, yapının özgün işlevi için sahip olduğu özelliklerle hedeflenen işlev arasındaki özelliklerin uyuşması da kritik rol

oynamaktadır (Öztürk, 2022). Yeniden işlevlendirme sürecinin sürdürülebilir ve başarılı olabilmesinde tüm bu faktörlerin en iyi şekilde analiz edilerek uygulamaya yansıtılması gerekmektedir. Yalçın (2024) çalışmasında, “işlevlendirme sürecinde tarihî mimari dokunun ve kentsel bellekte yarattığı anlamın yitirilmeden yaşatılabilmesi için işlev seçiminde saygılı ve uyumlu bir yaklaşım benimsenmesinin önemli” olduğunu vurgulamıştır.

Çizelge 2.7 Yeniden Kullanıma Adaptasyon Belirleyicileri

Kuramsal Nitelikler	• Koruma
Yasal Nitelikler	• Uluslararası ve yerel ölçekte koruma politikaları • Yasa ve yönetmelikler
Tarihsel Nitelikler	• Bina yaşı • Tarihi değeri
Çevresel Nitelikler	• İçerisinde bulunduğu çevre vebağlam şartları • Yapılı çevre • Erişebilirlik
Mimari Nitelikler	• Mekânsal boyutlar (yükseklik ve derinlik) • İç mekân kurgusu • Yapı strüktürü • Cephe karakteri
Kullanıcı ve Kullanıma Ait Nitelikler	• Farklı kullanımlara ve ekipmanlara uyabilme/esneklik • Kullanıcı istekleri

(Wilkinson vd 2009, Yıldız, 2013, s.77 'da atıfta bulunduğu gibi)

Yeniden işlevlendirme sürecinde tarihi ve kültürel değeri olan yapılar ile ilgili başarılı sonuçlar elde etmek için pek çok faktör söz konusu olduğu gibi pek çok kısıtlayıcı faktör de söz konusudur. Bu kısıtlayıcı faktörler Çizelge 2.8.'de verilmiştir.

Çizelge 2.8 Yeniden Kullanıma Adaptasyonda Sınırlayıcılar

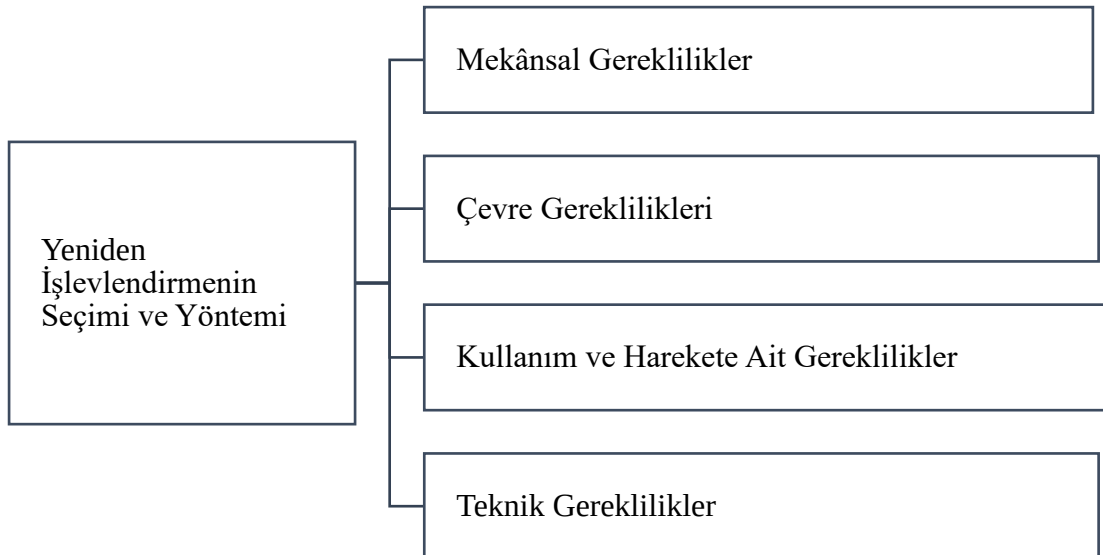
<u>Fiziksel/Tasanm Özellikleri</u>	• En, boy, yükseklik ve derinlik (bina/ mekân için) • Mekân, mekânsal düzen, sirkülasyon, ulaşılabilirlik • Bina strüktürü • Bina kabuğu • Servisler
<u>Konumsal Özellikler</u>	• Bağlam • Çevresel kalite • Güvenlik • Yakın çevre kullanımı • Görünüş • Servis ve tesisler • Kütle

Çizelge 2.8 Yeniden Kullanıma Adaptasyonda Sınırlayıcılar	
<u>Finansal/Ekonomik Özellikler</u>	• Park imkanı
	• Yeşil alan /rekreasyon imkanı
	• Bina kullanıcılarının tutumları
	• Yatırımcılar
	• Hükümet politikaları
	• Finansman durumu
<u>Yasalar</u>	• Vergiler
	• Maliyet
	• Planlama politikaları
	• Yönetmelikler
	• Çevresel politikalar
	• Yapının yasal statüsü

(Heath 2001, s.182, Yıldız, 2013, s.52’de atıfta bulunulduğu gibi)

Mimari tasarımın ana bileşenlerinden birisi de insanın ihtiyaçları ve yaşamın gerekleri ile uyumlu mekânsal çözümlerin üretilmesidir. Yeniden işlevlendirme sürecinde de tarihi ve kültürel değeri olan yapıların, insanın ihtiyaçları ve yaşamın gerekleri ile uyumlu mekânsal çözümlere dönüştürülmesi büyük önem arz etmektedir (Selçuk, 2006).

Şekil 2.7’de yeniden işlevlendirmenin seçimi ve yöntemi verilmiştir. Buna göre, mekânsal, çevresel, teknik, kullanım ve harekete ait gereklilikler bu süreçte belirleyici olabilmektedir.



Şekil 2.7 Yeniden İşlevlendirmenin Seçimi ve Yöntemi
(Aytekin, 2021, Aytekin, 2022, s.21’de atıfta bulunulduğu gibi)

Yaldız (2013, s.52) çalışmasında, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde yapının gelecekteki potansiyel işlevleri kadar aşağıdaki faktörlerin de göz önünde bulundurulması gerektiğini belirtmiştir:

- *Korunması gerekli olan yapının yasal statüsü ve yapılacak olan müdahalelerin sınırlan yeni işlevin belirlenmesindeki ilk koşuldur.*
- *Yapının ve içerisinde bulunduğu çevre ve çevrenin değerleri*
- *Yapının tarihi ve mimari özellikleri*
- *Anıtsal yapının korunması gereken anıt özelliği*
- *Anıtsal yapının mekânsal oluşumu (modülerite-simetri-mekânsal organizasyon)*
- *Anıtsal yapının hacim boyutu*
- *Anıtsal yapının işlevsel ilişkiler kurgusu,*
- *Anıtsal yapının şu anki durumu (bozulmaları, strüktürel ve yapısal özellikleri)*
- *Planlama otoritelerinin koşulları (yerel yönetimler, alınan kararlar)*
- *Mal sahibi ve yatırımcının durumu*
- *Kullanıcı ihtiyaçları birlikte analiz edilmelidir.*

Yeniden işlev seçimini etkileyen faktörlerin her birisinin kendi içerisinde önemli özellikleri olduğu için aşağıda detaylı açıklanacaktır.

2.5.1. Yapının Plan Şeması, Mekânsal ve Hacimsel Kurgusu

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde yapının mekânsal ve hacimsel özellikleri dikkate alınarak yeni işleve karar verilmesi büyük önem arz etmektedir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların mevcut planı, mekânsal ve hacimsel kurgusu çoğunlukla yeni işlevleri karşılamakta kısıtlı kalabilecektir. Bu durumda, yapının mekânsal ve hacimsel özellikleri ile en uyumlu olan veya yapının mekânsal ve hacimsel özelliklerine en az müdahale ile en çok fayda sağlanabilecek işlev seçenekleri değerlendirilerek en uygun yeni işlev seçimi yapılmalıdır. Aksi durumda yapının mimari, tarihi ve kültürel özelliklerinin zarar görmesi veya bu özellikleri kaybetmesi riski artabilecektir.

2.5.2. Yapının Bulunduğu Konum ve Çevrenin Özellikleri

Yapının bulunduğu konum ve yapının yakın çevresinde yaşayan halkın ve kurumların sosyal ve ekonomik durumları, özellikleri ile yapının içinde bulunduğu ekolojik

koşullar yapının yeni işlevinin belirlenmesinde büyük önem arz etmektedir. Yapının bulunduğu bölgede, yerleşim yerlerinin, ticari işletmelerin, eğitim kurumları, ibadethanelerin yoğunluğu, çevrenin orman, akarsu, deniz, baraj, dağ gibi unsurları içermesi bölgenin sosyolojisi, ekonomisi ve ekolojisine etkileri hususların göz önüne alınarak yeni işlevin ne olabileceğine en uygun şekilde karar verilmelidir. Diğer yandan bölgede yaşayan vatandaşların, kurum ve kuruluşların ihtiyaç ve talepleri bölge ile ilgili imar planları gibi hususlar da değerlendirilerek en uygun işlev seçimi yapılmalıdır.

2.5.3. Yapının İşlevsel İlişkiler Kurgusu

Yapının asıl yapılış gayesine uyan özellikleri ile yeni işlevin gerektirdiği özellikler ne kadar uyumlu olursa yapı bu değişime o kadar kolay şekilde uyum sağlayabilecektir. Bu sebeple yapının orijinal işlev özellikleri ile yeni işlev özelliklerinin olabilecek en yüksek uyumlu seçenekler arasından seçilmesi yapının yeni işlevini başarılı ve sürdürülebilir bir şekilde icra etmesine imkân sağlayacaktır. Bu sebeple, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların özgün işlevleri sahip oldukları özellikler, bölgedeki toplumsal ihtiyaçlar, ekonomik, sosyal ve ekolojik koşullar, bunlara bağlı olarak belirlenen yeni işlev arasında maksimum kesişim kümesinin olmasına özen gösterilmelidir. Aksi halde hem tarihi ve kültürel değeri olan yapılar, sürdürülebilirliği düşük olan yeni işlevlere zorlanıp tahrip olabilecek, hem de ekonomik kayıp ve toplumsal refahın azalmasına yol açabilecektir.

2.5.4. Mimari Değeri ve Koruma Statüsü

Taşınmaz kültür varlıklarının korunmasını ve yeniden işlevlendirme sürecini etkileyen önemli etmenlerden birisi de yapının mimari değerinin ve yasal statüsünün belirlenmesidir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların koruma statüsü de yeniden işlevlendirme sürecini önemli ölçüde etkileyebilecektir. Çünkü yapıya yapılacak müdahale sınırları mimari ve yasal ölçütlere göre belirlendiğinden hangi işlevler için yapının dönüştürülebilme sınırı da ortaya çıkmış olacaktır. Bu bağlamda, yeni işlev seçiminin tarihi ve kültürel değeri olan yapıların mimari değerleri ve koruma statüleri de önem arz etmektedir (Çabuk, 2023).

2.5.5. Toplumsal İhtiyaçlar ve Sürdürülebilirlik

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların, içinde bulundukları bölgenin ekonomik ve toplumsal ihtiyaçlarındaki değişimler karşısında özgün işlevlerini sürdürmeleri mümkün olmayabilmektedir. Bu durumda değişen ve içinde bulunan zaman ve koşullara uygun toplumsal ve ekonomik ihtiyaç ile koşullara uygun bir şekilde yapılandırılmaları gerekmektedir.

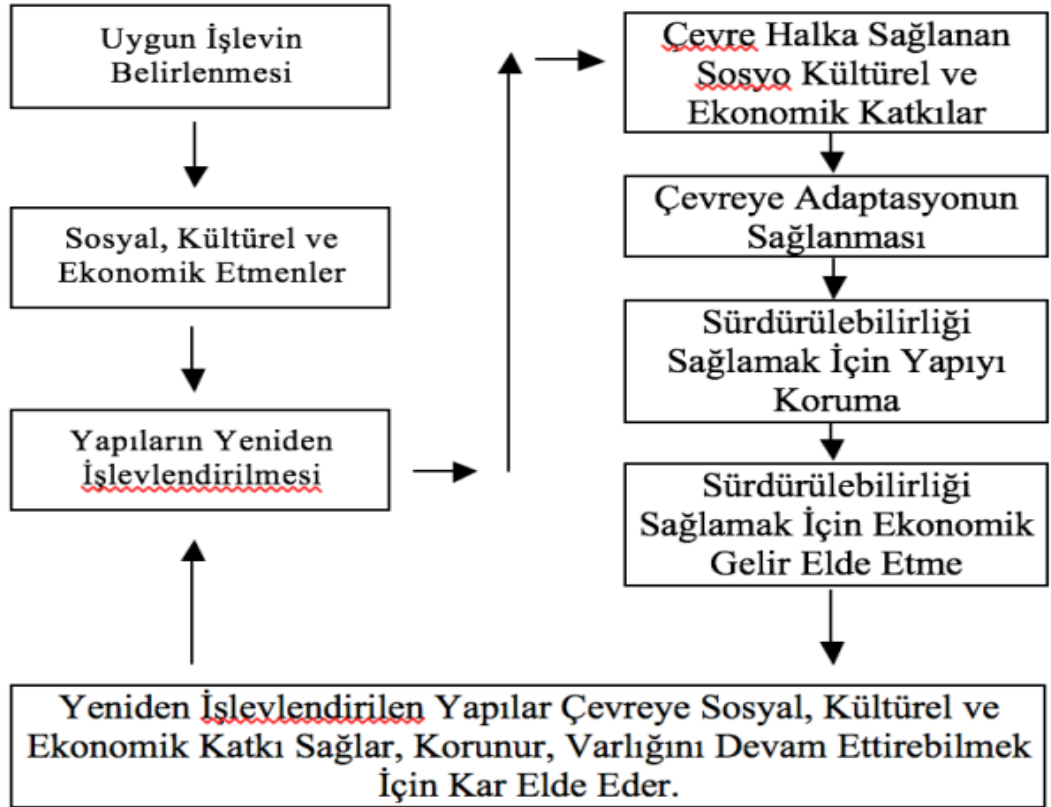
Çizelge 2.9’da sürdürülebilir yeniden kullanıma adaptasyon kriterleri verilmiştir. Buna göre, ekonomik, sosyal ve kültürel, çevresel, fiziksel ve politik kriterlere göre sürdürülebilirlik belirleyicileri belirtilmiştir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde sürdürülebilirlik için bu belirleyicilerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Çizelge 2.9 Sürdürülebilir Yeniden Kullanıma Adaptasyon Kriterleri	
Kriter	Belirleyici
Ekonomik	
• Ekonomik Canlılık	• Kendini finanse edebilecek oranda ticari olarak sürdürülebilirlik
• Yeni iş imkanları oluşturma	• Yeni kullanım tarafından yaratılan iş sayısı hangi yerel ve ulusal ekonomilere katkıda bulunur.
• Turizm	• Bölgede ve ülkede turizm endüstrisi ve gelir elde etmek
• Maliyet etkinliği	• Yeniden kullanım tarafından oluşturulan yenileme maliyeti ve ekonomik getirilmesi
• Yasal düzenlemeler ve yasa- yönetmelik ile uyum	• Gelecek yaşam döngüsü maliyeti (bakım maliyeti dahil) • mevcut imar planları, yasa ve yönetmelikler ile yeniden kullanıma adaptasyon uyumludur.
Sosyal ve Kültürel	
• Sense of place and identity (Yer ve Kimlik Duygusu)	• Aidiyet ve yere bağlanma duygusu ve ortak bir kültürel kimlik oluşturmak
• Toplumsal yaşamın sürekliliği	• Kültürel hayata ve yerin önemine katkıda bulunmak için binaların devamlılığının sağlanması
• Sosyal Uyum	• Kaynakların adil dağılımını kolaylaştırmak için, toplumun eğitilmesi ve eşitlik sağlanması
Çevresel ve Fiziksel	
• Çevresel Performans	• Fiziksel yapı performansı, enerji verimliliği, atık yönetimi, su tasarrufu, malzemelerin yeniden kullanımı
• Tarihsel oluşumlar ve kent dokusu	• Alandaki kentsel doku ve karakter özellikleri (bina bağlamında) konumlanmış alandaki arazi kullanım değişiklikleri
• Altyapı	• Aktivite bölgesi yakınlarında yeterli altyapı ve şehircilik hizmetlerinin bulunması (ulaşım vb...)
• Manzara	• bina ve mekân bağlantıları ile manzara ve görüş yönleri uyumlu bir ilişki ve doku oluşturmak zorundadır.
Politik	

Çizelge 2.9 Sürdürülebilir Yeniden Kullanıma Adaptasyon Kriterleri	
Kriter	Belirleyici
• Toplum katılımı	• Tarihi binanın yeniden kullanımına yöre halkının katılım sağlaması gereklidir.
• Destekleyici politikalar	• hükümet teşvikleri ve finansmanın sağlanması
• Şeffaflık	• Formülasyon ve uygulama kapsamının ve politika süreci toplum ile paylaşılmalıdır.

(Yung vd 2012, s.358, Yalız, 2013, s.45 'da atıf verildiği gibi, literatür çıkarılmıştır)

Şekil 2.8.'de işlevlendirilen yapıların sürdürülebilirlik süreçleri izah edilmiştir. Buna göre öncelikle uygun işlevin belirlenmesi, bu noktada sosyal, kültürel ve ekonomik etmenlerin incelenmesi, yapıların yeniden işlevlendirilmesi, çevre halkına sağlanan sosyo-kültürel ve ekonomik katkılar, çevreye adaptasyon, sürdürülebilirliği sağlamak için yapıyı koruma, ekonomik gelir elde etme süreci söz konusudur. Böylece yeniden işlevlendirilen yapılar toplumsal değer ve ekonomik katkı sağlayarak sürdürülebilirliklerini artırır.



Şekil 2.8 İşlevlendirilen Yapıların Sürdürülebilirlik Süreçleri
(Tanrısever, Saraç ve Aydoğdu, 2016: 1072)

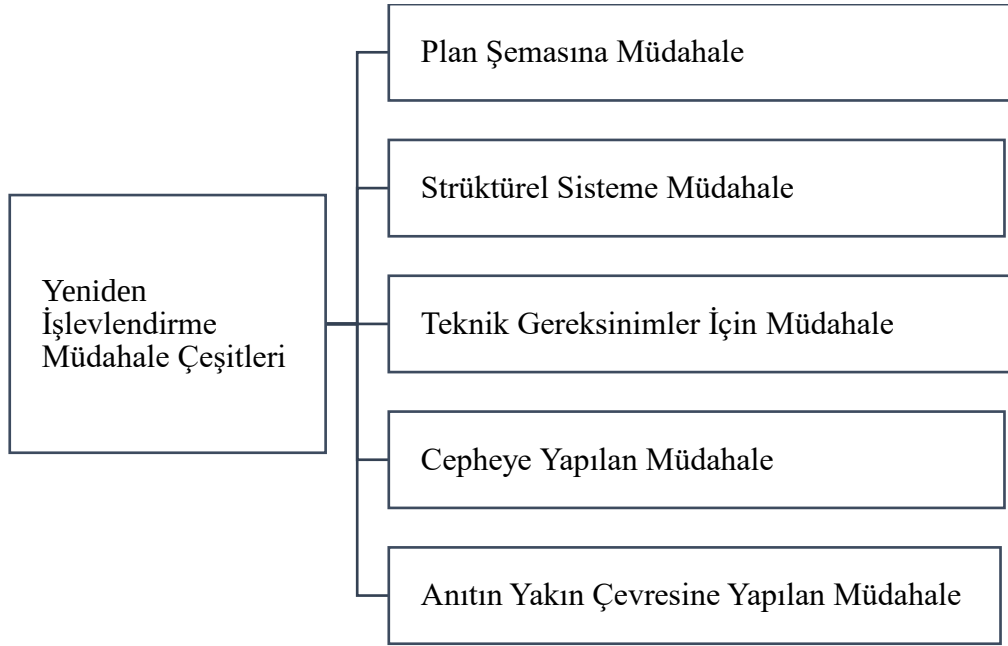
2.6. Yeniden İşlevlendirme Sürecinde Müdahaleler

Yeniden işlevlendirme sürecinde, yapının özgün mevcut özellikleri baz alınarak, olası yeni işlevlerin neler olabileceği analiz edilmeli ve yapının hedeflenen yeni işlevlerini yerine getirebilmesi için önemli bir fizibilite çalışmasının yapılması ve yeniden işlevlendirme sürecinde gerekli müdahalelerin belirlenmesi gerekmektedir.

Selçuk (2006) tarafından belirtildiği gibi, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde yapıların *“mimari tarzları, plan şemaları, mekânsal özellikleri, yapım teknikleri ve çevresiyle birlikte bir bütün olarak”* ele alınması uygun olacaktır. Yeniden işlevlendirme sürecinde yapıların iç bünyesine ve dış çevresine yapılacak müdahalelerin bir yandan yapının işlevini en iyi şekilde yerine getirecek şekilde olması diğer yandan çevresi ile uyum içinde olmasını gerektirecek şekilde tasarlanması gerekmektedir. Uygun işlev seçimi belirlendikten sonra yapının sahip olduğu özellikler ve yeni işlev için sahip olması gereken özellikler karşılaştırılıp örtüşen yönler belirlenmeli ve ihtiyaç duyulan müdahaleler aşağıdaki başlıklara göre tasarlanıp, planlanıp uygulanmalıdır (Selçuk, 2006):

- Mekânsal Kurguya Yapılan Müdahaleler ve Eklemeler
- Strüktürel Sisteme Yapılan Müdahaleler ve Eklemeler
- Tesisat Sistemlerine Yapılan Müdahaleler ve Eklemeler
- Cepheye Yapılan Müdahaleler
- Yakın Çevreye Yapılan Müdahaleler

Tarihi yapıların yaşatılması amacı için bir araç olan yeniden işlevlendirmede, yapının tarihi özgünlüğünü korunması ve geri dönülebilir müdahalelerin olması asıl yaklaşımdır. Müdahalelerde yapının mimari ve estetik özelliklerine zarar verecek uygulamalardan özellikle kaçınılmalıdır. Yapının mevcut özgün özelliklerinden en yüksek düzeyde koruma ve yararlanma çizgisi takip edilmelidir. Bu sebeple, yeniden işlevlendirme sürecinin doğru ve başarılı olabilmesi için mimari, sosyokültürel, ekonomik faktörler dikkate alınarak, ilgili mevzuat ve düzenlemelere göre süreç yürütülmelidir. Yeniden işlevlendirme sürecinde bilimsel ilke ve yasal düzenlemelere uyulmadığında tarihi mirasa zarar verilerek sahte ve tanınmaz yapılar ortaya çıkabilmektedir (Turanlı ve Satıcı, 2021).



Şekil 2.9 Yeniden işlevlendirme müdahale çeşitleri
(Aytekin, 2021, Aytekin, 2022,s.30 'da atıfta bulunulduğu gibi)

Şekil 2.9'da yeniden işlevlendirme müdahale çeşitleri verilmiştir. Buna göre, temelde beş alanda müdahale söz konusu olup gerektiğinde diğer alanlarda da müdahale yapılabilmektedir.

2.6.1. Müdahale İlkeleri ve Geriye Dönülebilirlik

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların korunması ve yaşatılması için müdahale edilmesi zorunluluklar içerebilir ancak bu müdahalenin sınırı, yapı kimliği ve çevresindeki herhangi bir döneme, uygarlığa ait üslup ve tarzın zarar görmemesi, yok edilmemesi, tarihi yapıları kimliği temsil eden her türlü mimari, teknik, kültürel, sosyal başta olmak üzere diğer verilerinin, bileşenlerin, bilgilerin ve anlamın korunması şeklinde özetlenebilir. Diğer yandan müdahalenin her zaman geriye döndürülebilir şekilde yapılması yapının tarihi, kültürel ve mimari kimliğinin gelecekte gerektiğinde özgün kimliğine daha iyi şekilde dönüştürülmesi için esneklik sağlar (Kuban, 2000, Şener, 1977; Çabuk, 2023). Birinci grup yapılarda plan, cephe, strüktür, malzeme ve bezeme özellikleriyle örtüşen tarihi verilere saygı gözetilerek düzenlemeler yapılır. İkinci grup yapılarda ise, önemli iç mekân özelliğine ve bezemelere sahip değilse, dış görünüşe ve gabariye yansımayacak şekilde değişiklikler yapılarak yeniden işlevlendirmeye uygun hale getirilir, her koşulda yapılacak müdahale koruma statüsüne göre sınırlanmaktadır (Ahunbay, 209).

Conejos (2016, Çabuk, 2023’da atıfta bulunulduğu gibi)’ya göre tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirmesinde aşağıdaki prensipleri belirtmiştir.

- “Kültür mirası olarak önemini anlamak ve belirlemek.
- Kültür mirası olarak değerine uygun bir yeniden kullanım biçimi bulmak.
- Sosyo-kültürel anlamını en az etkileyecek değişiklikleri yapmak.
- Sosyo-kültürel anlamı gözetilerek yenileme ve koruma arasındaki ilişki dengesini sağlamak.
- Gelecekte de korunabilmesini sağlayabilmek için sürdürülebilir yönetim sistemleri kurmak, fizibilite çalışmaları yapmak, fon ve kaynak akışı ile korumanın sürdürülebilirliği konularında çalışmalar yapmak.
- Sosyo-kültürel anlamını halkla paylaşmayı ve gerekirse izah etmeyi yeniden işlevlendirme projesinin önemli bir parçası olarak görmek”.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların bakım, onarım ve yeniden kullanım süreçlerinde tarihi, kültürel ve mimari kimliklerinin doğru anlaşılması ve korunması büyük önem arz etmektedir. ICOMOS, kültürel mirasın korunması ve yönetimi kapsamında yedi ilke ilan etmiştir (Boeuf vd, 2008, Yıldız, 2019, s.17-18 ’da atıfta bulunulduğu gibi):

1. Erişim ve Anlama
2. Bilgi Kaynakları
3. Bağlam ve Ortama yönelik ilgi/özen
4. Özgünlüğün Korunması
5. Sürdürülebilirliğin Planlanması
6. Kapsayıcılığa Yönelik Kaygı
7. Araştırma, eğitim ve değerlendirmenin önemi

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların bakım, onarım ve yeniden kullanım süreçlerinde bu ilkeler ışığında gerekli müdahaleler yapılması büyük önem arz etmektedir.

2.6.2. Mekânsal Kurguya Yapılan Müdahaleler

Tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesi sürecinde, yeni işlevin gereklerine bağlı olarak mekânsal kurguya müdahaleler yapılması gerekebilmektedir. Bu müdahalelerin olabildiğince tarihi yapıların özgün mimarisine zarar vermeyecek hassasiyetle yapılması önceliklidir. Ancak belirlenen yeni işlev ile tarihi yapının sahip olduğu özgün doku arasında önemli farklar varsa mekânsal yapıya daha fazla müdahale edilme zorunluluğu ortaya çıkabilir. Bu durumda özgün işlevi yaşatma ile yeni işlevin başarılı olması arasında iyi bir denge kurulması için mimariye gerekli özen gösterilmelidir. Erkoç ve Oğuz (2024) çalışmalarında, çağdaş eklerin, yapının üslubu

ve özellikleri ile uyumlu bir şekilde modern malzeme ve teknoloji ile inşa edilmesinin önemli olduğunu vurgulamıştır.

Yeni işlevin gerekliliklerine bağlı olarak, ara kat, yeni duvarlar, yatay/düşey sirkülasyon elemanları, ek hizmet binaları, geçiş bağlantılarının eklenmesi ve bazı duvarların kaldırılması gibi müdahaleler yapılabilir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapılara verilecek yeni işlev seçiminde başarıyı etkileyen en önemli etmenlerin başında yapının özgün işlevine en yakın işlevin seçilmesi gelmektedir (Selçuk, 2006). Örneğin bir kervansarayın, tarihi özellikler barındıran bir konaklama tesisi olarak işlevini devam ettirmesi tarihi yapının mimari, kültürel ve tarihi özelliklerinin daha iyi korunarak gelecek nesillere aktarılmasına katkı sağlayacaktır.

Selçuk (2006, s.31) belirttiği gibi “*Tarihsel değeri yüksek tescilli yapılarda özgün ve mekânsal özelliklerinin korunulması esas iken bunun dışındaki yapılarda mevzuatın izin verdiği ölçüde ve bilimsel tekniklerle yeniden işlevlendirme için müdahale edilebilmektedir*”.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde yapının mekânsal kurgusu hacim bileşenlerinin sayısı ve tasarımı yeni işlevin belirlenmesinde önem arz etmektedir. Mekânın tek veya çok parçalı olması, tekrarlayan eklemeler olması yeni işlevin belirlenmesine ve yeni işlevin gerekleri için yapılacak müdahalelerin tasarımına etki edecektir. Tarihi bir şifahane, medrese, kervansaray, kale, kışla, konak, saray vb yapıların mekânsal ve hacimsel kurgusu yeni işlev belirlenmesinde belirleyici olacaktır. Yapının yeni işlevini yerini getirirken karşılanması gereken özellikle zorunlu ihtiyaçların en uygun şekilde karşılanabilmesi için tasarım ve müdahalelerin iyi planlanması gerekmektedir. Aksi halde yapı yeni işlevini yerine getirirken ortaya çıkacak sorunlar yeni işlevin sürdürülebilirliğini olumsuz etkileyecektir.

2.6.3. Strüktürel Sisteme Yapılan Müdahaleler

Tarihi yapıların strüktürel elemanları arasında yer alan, kolonlar, taşıyıcı duvarlar, kirişler gibi taşıyıcı sistemlerin kısmen veya tamamen yeni işlev için yetersiz olması durumunda strüktürel elemanlara müdahale edilme zorunluluğu ortaya çıkacaktır. Özellikle günümüzde deprem başta olmak üzere doğal afetlerden kaynaklanabilecek risklerin de müdahale sürecinde göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Tarihi yapıların strüktürel elemanlarına müdahale edilirken yapının tarihi ve mimari dokusuna zarar verilmemesi için azami özen gösterilmesi, müdahalenin sınırlarının ve seçeneklerinin en uygun şekilde tasarlanması büyük önem arz etmektedir. Özellikle mimari açıdan önem arz eden bileşenlerini korumak için tüm seçenekler düşünülmelidir. Strüktürel müdahale farklı sebeplerle gerekebilmektedir. Özellikle yapının depreme dirençli hale getirilmesi, çatıların yapıya baskı yapmayacak daha hafif ve sağlam malzeme ile donatılması, duvarlara yük bindirmeden asma kat yapılması, tuvalet, yangın merdiveni gibi güncel diğer ihtiyaçlar ortaya çıkabilir. Bu tür müdahalelerde hem sağlam ve hafif çelik yapı elemanları hem de cam bölmeler gibi aydınlık ve ışığın yayılımını sağlayacak malzemeler kullanılabilir (Selçuk, 2006).

2.6.4. Tesisat Sistemlerine Yapılan Müdahaleler

Tarihi yapıların yeni işlevlerinin gerektirdiği su, elektrik, ısıtma, iklimlendirme, havalandırma, yangın ve giderler gibi tesisat sistemlerinin günün gereklerine ve teknolojilerine uygun hale getirilmesi zorunluluğu ile karşılaşılabilir. Bu durumda, yeni işlev için ihtiyaç duyulan su, elektrik, ısıtma, havalandırma, yangın ve giderler gibi tesisat sistemlerinin yenilenmesinde tarihi yapının özgün mimarisini koruyacak şekilde tesisat sistemlerine müdahale edilmeli, tarihi yapının mimari mirasını korunması için gerektiğinde tesisat sistemlerinin yapının dış yüzeyinden mimari yapıya en uygun şekilde döşenmesi sağlanabilir.

Tarihi değeri olan yapılarda tesisatların gömülü bir şekilde döşenmesi yapıya zarar verebileceği için genelde mimari ve estetik kriterlere uygun malzemeler ile dış yüzeyden döşemeler yapılabilir (Selçuk, 2006).

2.6.5. Cepheye Yapılan Müdahaleler

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde özellikle dış cephelere müdahale edilme zorunluluğu ortaya çıkabilir. Özellikle tarihi yapıların dış cepheleri aşırı deforme olmuş ise veya yüksek yıkılma riski barındırıyorsa bu durumda dış cephelere daha büyük oranda müdahale edilmesi zorunluluğu doğabilir. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde dış cephelerin mümkün olduğu kadar yapının mimari ve tarihi kimliği korunarak yapılması için olabilecek tüm mimari ve mühendislik seçeneklerinin ortaya konularak en uygun seçeneğin tercih

edilmesi tarihi yapıların gelecek nesillere özgün mimari ve tarihi kimlikleri ile aktarılmasını sağlayacaktır.

Tarihi yapıların özellikle depreme dayanıklılık, ısı yalıtımları, yeni işlevin gerekleri başta olmak üzere cepheye yapılabilecek müdahalelerin mühendislik, mimarlık teknikleri ve ilgili yönetmelik ve yönergelere uygun yapılması büyük önem arz etmektedir.

Tarihi değeri olan yapıların yeniden işlevlendirilme süreçlerinde, yapının karakteristik özelliklerini korumak için yönetmeliklere ve mimari tekniklere uygun olarak bakım, onarım ve retorasyon yapılabilmektedir (Selçuk,2016).

2.6.6. Yakın Çevreye Yapılan Müdahaleler

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde yapının yakın çevresi ile mimari uyumu da en iyi şekilde sağlanmalıdır. Tarihi yapılara ulaşım yolları, otopark, gece aydınlatması, çevre ve peyzaj düzenlemesi, şehir mobilyaları, engelli dostu erişimi ve ulaşımı kolaylaştıracak düzenlemelerin hepsinin hem kullanım/erişim ihtiyacını kolaylaştıracak hem de yapının tarihi ve mimari kimliği ile uyumlu olmasını sağlayacak şekilde tasarım ve düzenlemelerin yapılması büyük önem arz etmektedir (Selçuk,2006).

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde çevre düzenlemesi her yapının ve çevresinin kendine özgü özellikleri ve yeni işlevin gerekleri arasında uyum sağlanarak yapılması gerekmektedir. Çevre düzenlemesinde özellikle günümüzde araç ve yaya ulaşım yolları, otoparklar, peyzaj ve yeni işlevin gerekleri ve tarihi yapının özelliklerinin mimari ve estetik açıdan en uygun şekilde geleceğe aktarılmasının göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

2.7. Yeni İşlevlendirilen Yapılarda Tarihi ve Kurumsal Bağlamda Mekân Kimlik İlişkisinin Etkileşimi

2.7.1 Tarihi Yapıların Mekânsal Kimlik Bileşenlerinin Korunması

Tarihi ve kültürel değeri olan mekânlar üretildikleri dönemin toplumsal kültürünü ve kimliğini yansıtan somut tarihi bir belge özelliği göstermesi sebebiyle bu yapıların sahip oldukları mekânsal kimliklerinin korunarak gelecek nesillere aktarılması büyük

önem arz etmektedir. Yeniden işlevlendirme de tarihi ve kültürel değeri olan yapıların kimlik bileşenlerinin korunarak yeni fonksiyonlarla işlevlendirilmesi, toplumsal ihtiyaçları karşılayarak geleceğe aktarılmasına katkı sağlamaktadır (Selçuk, 2006).

Dolayısı ile mekânsal kimliğin mimari, tarihi, kültürel, sosyolojik, politik, teknik bileşenleri başta olmak üzere içinde üretildiği ve etrafında yaşayan ve yapının yaşamasına katkı sağlayan tüm uygarlıkların kimlik bileşenlerinin anlaşılması ve gelecek nesillere korunarak aktarılması medeniyet hafızasının korunması için kritik önem taşımaktadır.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde öncelikle bu yapının kimlik bileşenlerinin en iyi şekilde anlaşılması için titiz bir araştırma yürütülmelidir. Mekânın tarihi, kültürel, mimari, mühendislik özellikleri inşa edildiği dönemin koşulları, inşa edilme gayesi ve tarihsel süreç içerisinde gösterdiği işlevler gibi tüm etmenler birlikte değerlendirilerek yapının mimari kıymetlendirilmesi yapılarak bu bileşenler en iyi şekilde korunup gelecek nesillere aktarılmalıdır.

2.7.2 Yeni Kimlik Bileşenlerinin Tasarlanması ve Harmanlanması

Mimari tasarım ve çalışmaların nihai amacı insan ihtiyaçlarının karşılanarak bireysel ve toplumsal fayda yaratılmasıdır. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde de özgün kimlik bileşenleri korunurken, yeni işlevin gerektirdiği kimlik bileşenleri de yapının özgün kimliğine zarar vermeden tasarlanıp entegre edilmelidir. Bu bağlamda, yeni işlevin ve toplumsal ihtiyaçların gerektirdiği gereklilikler yapının yeni kimlik bileşenleri olarak özgün mimariye uyumlu bir şekilde tasarlanıp yapılmalıdır. Bu gerekler aşağıdaki şekilde belirtilebilir (Selçuk, 2006):

- Mekânsal Gereklilik
- Kullanım ve Harekete Ait Gereklilik
- Çevre Gereklilikleri
- Teknik Gereklilikler

Selçuk (2006) çalışmasında belirttiği gibi yeniden işlevlendirme sürecinde yapıların, mimari tarzları, plan şemaları, mekânsal özellikleri, yapım teknikleri ve çevresiyle bütün olarak değerlendirilmelidir. Yapının çevresiyle etkileşimini uyumlu hale

gelecek şekilde yapıda ve çevrede yapılacak düzenlemeler yeni işlevin ve çevrenin zamana karşı dayanma gücünü artıracaktır.

Yeni işlevin toplumun ihtiyaçlarını karşılama kapasitesi ve özellikleri de yapının ekonomik sürdürülebilirliğini ve işlevsel ömrünün uzunluğunu etkileyecektir. Diğer yandan bir yapıya yüklenebilecek en iyi işlev, mümkün olabildiği kadar ile özgün işlevine en yakın olan işlevi ile yaşamına devam etmesinin sağlanmasıdır. Eğitim amaçlı yapıların yine eğitime en yakın işlevlere; ibadethane amaçlı yapıların ibadete en yakın işlevlere, konaklama için yapılan yapıların yine konaklama işlevine tahsis edilmesi daha uygun olabilmektedir.

Bu doğrultuda yapıların özgün işlevleri ile toplumsal, çevresel ve ekonomik ihtiyaçlara bağlı olarak ortaya çıkan yeni işlevlerin örtüşmesi önem arz edecektir. Tüm bu unsurlar birlikte düşünüldüğünde tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinin başarılı olması için titiz bir araştırma ve uygulama süreci başarılı bir yeniden işlevlendirme sürecini belirleyecektir.

2.8.Yeniden İşlevlendirme Çalışmalarında Performans Analizi

Yeniden kullanımda binanın yeterlilik değerlendirmeleri çevresel, işlevsel, teknik ve algısal performans düzeylerine ilave olarak kültürel algı performansı ve bileşenleri de eklenerek verilmiştir (bkz. Şekil 2.9). Buna göre, tarihi ve kültürel değeri olan yapılarda yeniden işlevlendirme sürecinin başarılı olmasında yapının sahip olduğu özellikler, yapının çevresinin gerekleri ve toplumsal ihtiyaçların karşılanmasında ne kadar başarılı bir araştırma yapılırsa ortaya çıkacak yeni işlevin sürdürülebilirliği o kadar güçlü olacaktır (Yaldız ve Asatekin, 2016, s.169).

Yaldız ve Asatekin (2016) çalışmalarında, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirmelerinde başarıları sonuçlar elde edilebilmesinde, öncelikle yapının mekânsal performanslarının (çevresel, işlevsel, teknik, kültürel algı ve algısal performans) belirlenmesi, yapının yeni kullanıcısı, çevresi ve koruma ilkeleri boyutunda ele alınmasının gerekli olduğunu belirtmişlerdir. Yazarlar diğer yandan yapının kullanım sürecinde, çağdaş koruma ilkeleri ve çevresel etkenler ile birlikte, yeni işlevi ile yapının kullanıcılarının beklentilerine ne düzeyde cevap verebildiğinin;

kullanıcı görüşleri, mekân analizleri ve koruma ilkelerine bağlı olarak belirlenmesi gerekmekte olduğunu belirtmişlerdir.

Çizelge 2.210. Anıtsal yapılar için oluşturulan performans kriterleri verilmiştir. Buna göre, çevresel, işlevsel, teknik, kültürel algı ve algı gibi boyutlarda alt kriterler ile birlikte performans kriterleri verilmiştir.

Çizelge 2.10 Anıtsal Yapılar İçin Oluşturulan Performans Kriterleri

(Yapının ve işlevin özelliğine göre kriterlerde farklılaşmalar olabilir)

Performans Kategorileri ve Kriterleri (Koruma Ölçütleri Çerçevesinde Sorgulanacaktır)

1. Çevresel Performans

Genel yerleşim düzeni (Kent bütünü içerisindeki yeri)
Kolay ulaşılabilirlik imkanı
Kentsel mekân oluşturma özelliği
Bulunduğu çevre içerisinde röper noktası olma
Yapının içerisinde bulunduğu çevre doku ile entegrasyonu
Bölgenin kültürel tarihi değerinin vurgulanması (yörenin ve çevrenin kültürel yapısı)
Kentsel sembol değeri (simgesel değer)
Kent ölçeğinde çevresel karakterlere saygı (Planlama kararlarına uygunluk)
Kent gelişim stratejileri ve politikalarına uygunluğu
Kent dokusu içerisindeki ekonomik ortamla bağdaşması
Ulaşım (yaya/taşıt)
Otopark ve servis imkanı
İç dış mekân kompozisyonu

2. İşlevsel Performans

Yapının mekânsal kurgusuna uyum sağlanması (simetri-modülerite)
Mekân boyutundan (en/boy/yükseklik)
Mekânların Biçimi
Mekân biçimi ve boyutlarının korunması
Mekânı oluşturan öge ve elemanların korunması
Mekânların birbirleri ile ilişkiler ve hiyerarşinin korunması
Mekânların etkinliği/kapasitesi (sirkülasyon ve dolaşım alanları)
Özgün mekânsal kurgunun dışında oluşturulan mekânlar (yatayda ve düşeyde) (ek yapı)
Mekânların kullanım esnekliği
Kullanıcı ve servis olanakları
Mekânlarda kullanılan ekipmanlar

3. Teknik Performans

Aydınlatma
Havalandırma
Akustik (işleve göre değişkenlik gösterebilir)
Mekân Isısı - ısıtma sistemleri
Strüktürel bütünlük ve sağlamlık
Yeni oluşturulan mekânlar (Ek yapı) özgün yapı ile yapısal entegrasyonunun sorgulanması
Kullanılan yeni tekniklerin uygunluğu
Kullanılan yeni malzemelerin takılıp, sökülebilir özellikte olması
Yeni teknik ve malzemelerin özgün olanlardan ayırt edilebilir olması
Yeni kullanılan malzemelerin yapının fiziksel karakterine uygunluğu
Müdahalelerde sürdürülebilir malzeme kullanımı

Çizelge 2.10 Anıtsal Yapılar İçin Oluşturulan Performans Kriterleri

(Yapının ve işlevin özelliğine göre kriterlerde farklılaşmalar olabilir)

Yapının sağlamlığı ve korunabilirliği

Teknik gelişmelerin kanıtı olabilme özelliği

4. Kültürel Algı Performansı

Çevresel algılama (kendi tarafından sembolik değerin algılanması)

Yeni işlevin kentin sosyal ve kültürel yapısı ile bağdaşması

Yapının fiziksel karakterlerinin ve toplum içindeki simgesel niteliklerinin korunması

Yapının mimari, tarihi ve arkeolojik değerinin vurgulanması

Yapının kültürel (Kimlik, Artistik ya da Teknik, Nadirlik) belge, özgünlük, estetik (oran, ölçek, biçim, malzeme, doku, renk), sosyo ekonomik (ekonomik, fonksiyonel, eğitim, sosyal) değerlerinin korunması

Yeni işlevin özgün işlevi unutturmaması (yapının özgün işlevinin hala bilinir olması)

Tarihi sürekliliğin sağlanması

Yapıdaki değişimin, yapının tarihi önemini ve mimari bütünlüğünü artırıcı etkide bulunması

Kullanıcı etkisi

5. Algısal Performans

Yapı içerisinde yeniden kullanılan mekânların genel olarak kullanıcı üzerinde bıraktığı etki

Bina kullanımına katılım

Mekânın fiziksel niteliklerinin kullanıcı üzerindeki etkisi

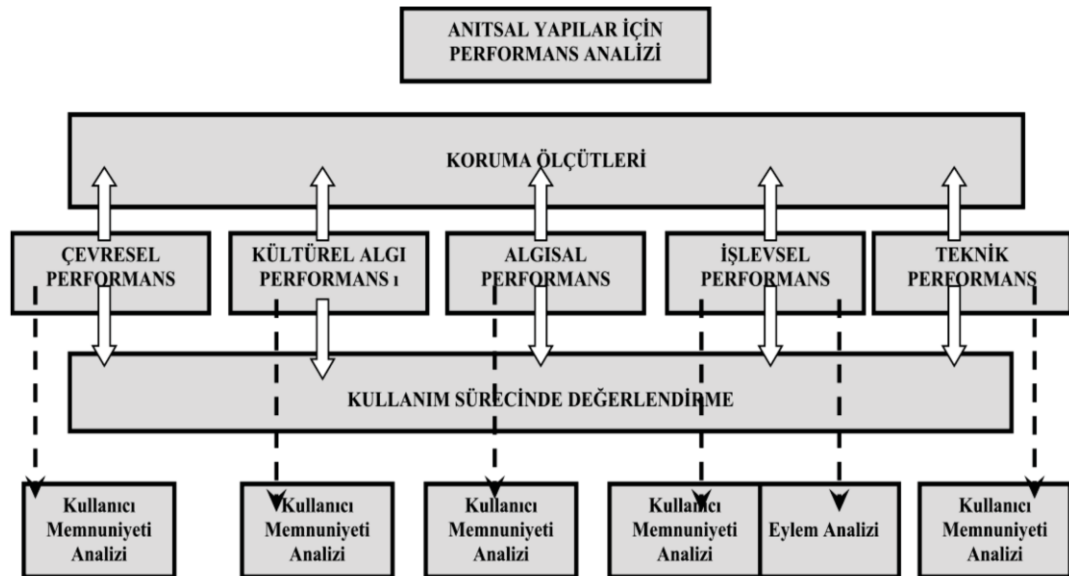
Ortam faktörlerinin (ısı, aydınlatma, havalandırma vb) kullanıcı üzerindeki etkisi

Sosyal etkileşim

Renk, yüzey, doku, teftiş elemanları ve malzemenin kullanıcı üzerindeki etkisi

(Yaldız, 2013, s.95)

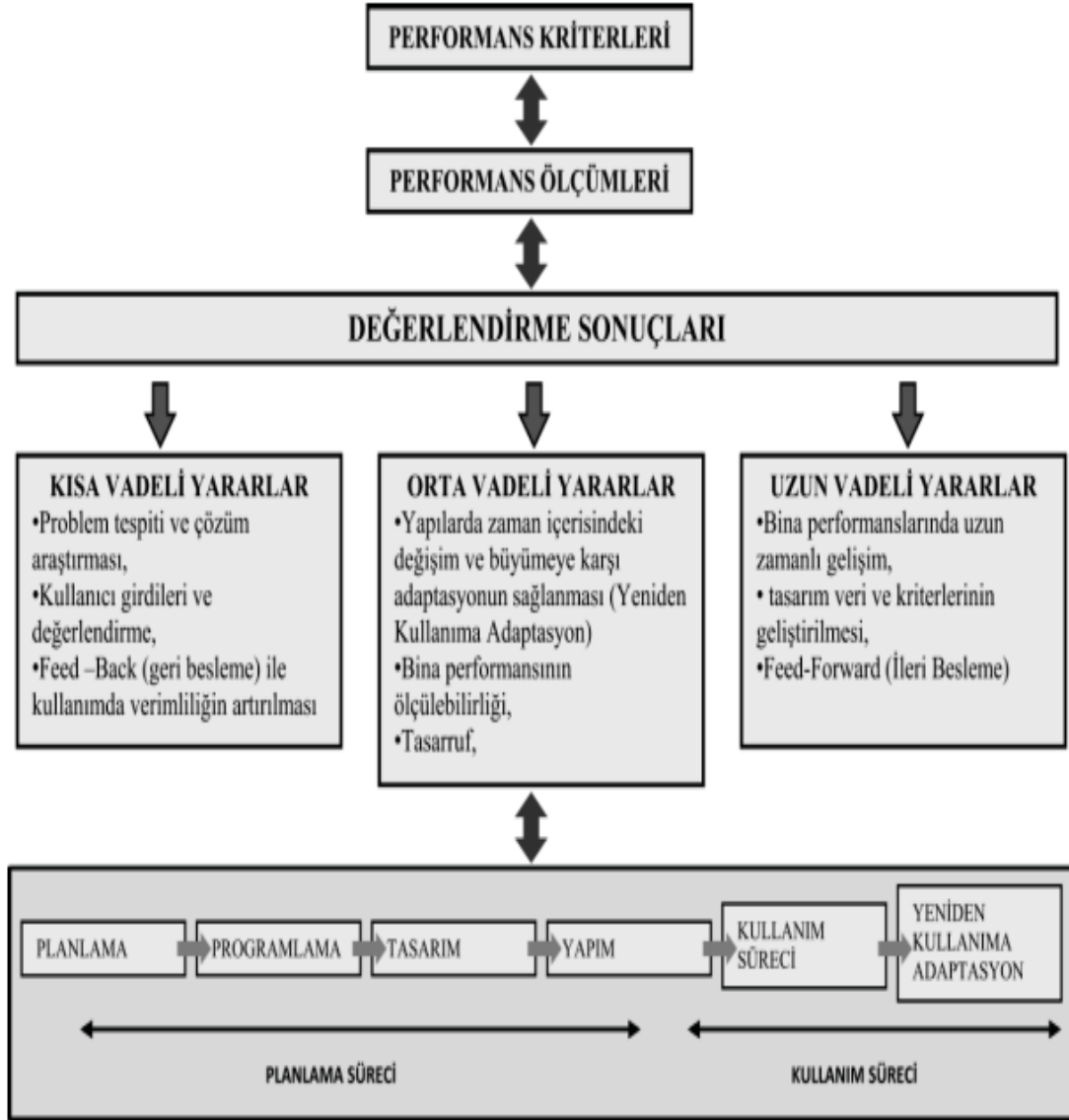
Şekil 2.10'da anıtsal yapılarda performans analizi için kullanılacak olan yöntem verilmiştir. Buna göre, model kapsamında çevresel, işlevsel, teknik, kültürel algı ve algısal performans analizleri üç aşamalı olarak yapılmaktadır.



Şekil 2.10 Anıtsal Yapılarda Performans Analizi İçin Kullanılacak Olan Yöntem

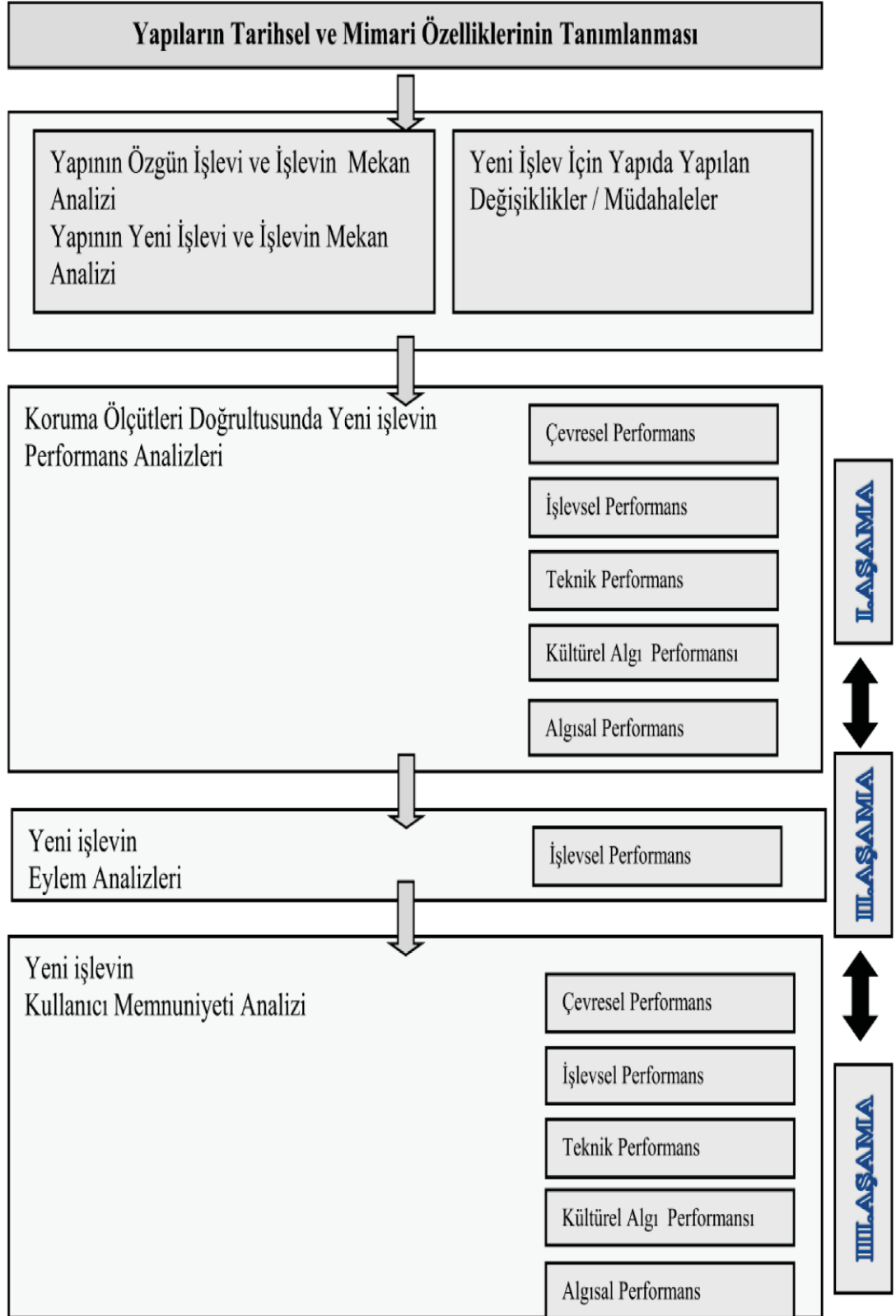
(Yaldız ve Asatekin, 2016, s.174)

Şekil 2.11’de performans ölçümlerinin yeniden kullanım sürecine yansımaları verilmiştir. Buna göre, yeniden kullanıma adaptasyon çalışmaları kullanım sürecinde değerlendirmenin orta vadeli yararları arasında tanımlanmıştır.



Şekil 2.11 Performans ölçümlerinin yeniden kullanım sürecine yansımaları
(Preiser vd, 2005, Yıldız, 2013, s.80)

Şekil 2.12’de yapıların kullanım sürecinde değerlendirme yöntemi akış şeması verilmiştir. Buna göre, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların özelliklerinin anlaşılması, yeni işlevin sürdürülebilirliği, mevzuat, bilimsel ölçütler, toplumsal ve kullanıcı ihtiyaçları dikkate alınarak kullanım süreci değerlendirilebilir.



Şekil 2.12 Yapıların Kullanım Sürecinde Değerlendirme Yöntemi Akış Şeması (Yaldız ve Asatekin, 2016, s.176).

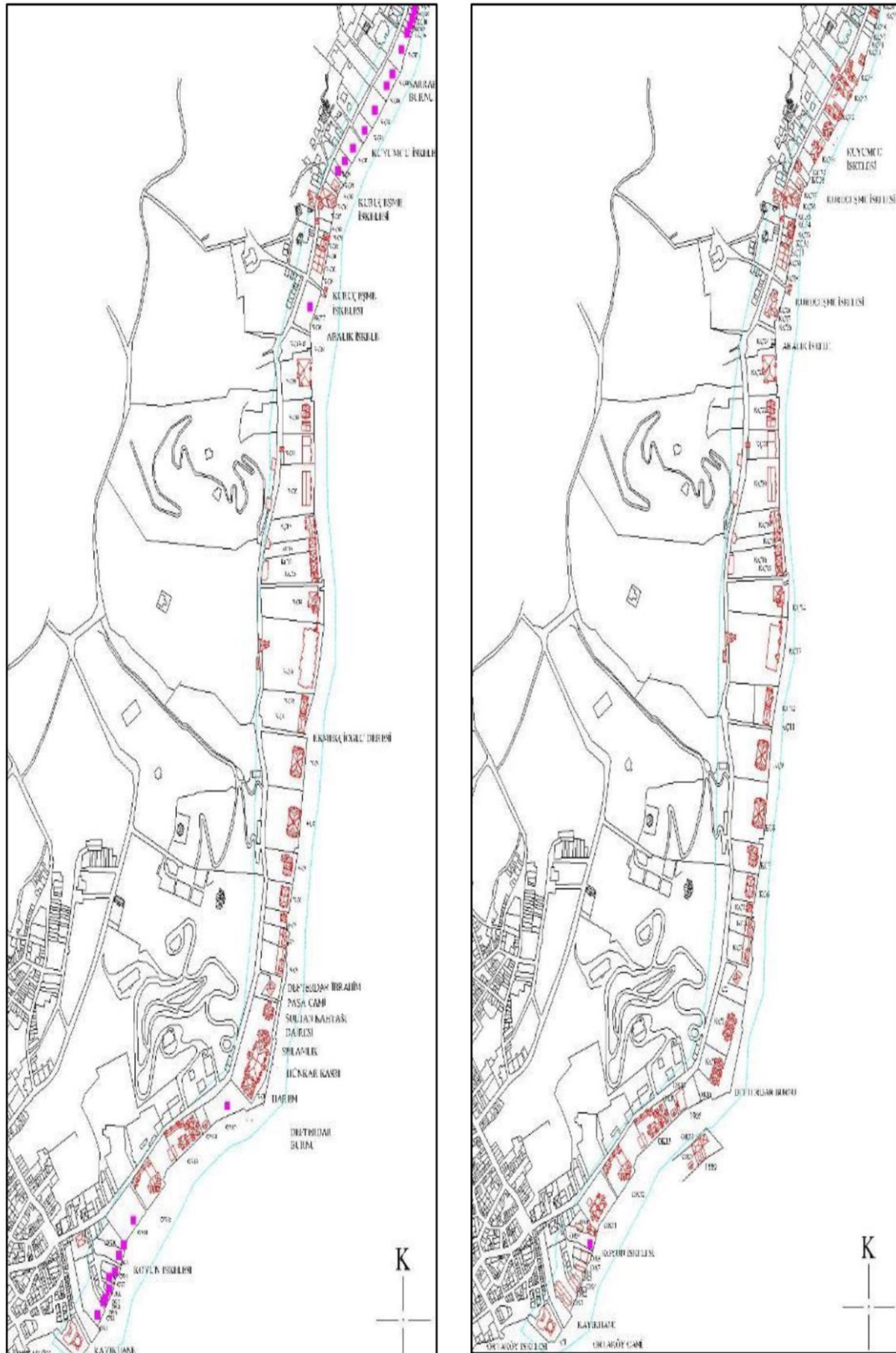
3. BOĞAZİÇİ'NDE YALILARIN GELİŞİMİ VE MİMARİ ÖZELLİKLERİ

3.1. Boğaziçi'nde Yalılarının Tarihi Gelişimi

İstanbul Boğazı gerek jeostratejik önemi gerekse de coğrafi özellikleri ile tarih boyunca ekonomik, politik, askeri, sosyokültürel etmenler başta olmak üzere coğrafi ve doğal güzellikleri sebebiyle cazibe merkezi olmuştur. Bizans döneminde, Boğaziçi sadece kutsal yerlerin olduğu bir bölge iken, Osmanlı döneminde sultan saray ve bahçelerinin yapılması ile özel bir sayfiye bölgesine dönüşmüştür. Osmanlı döneminde bu bölgenin özellikleri ve yaşam tarzı, Boğaziçi'ndeki koruların önem kazanmasını, saraylarının ve yalıların yapılmasını ve yerleşimin artmasını sağlamıştır. 18.yy'da en üst noktaya ulaşan bu yaşam biçimi mimariye de yansımıştır (Özhekim, 2006). Yalı kelimesinin sözlük manası, coğrafi olarak kıyı, mimari olarak ise kıyıda yapılan ev anlamında kullanılmaktadır. Yalılara boyutlarına göre; yalının boyutları küçük olan, sahilhane, ortanca olan yalı ve büyük olana ise sahilsaray olarak da isimlendirilmektedir (Selçuk, 2019; Şimşek, 2011). Boğaziçi yalılarının oluşumu, saray mensuplarının yaptırdıkları yalılarla birlikte 17.yy'da başlamasına karşın genel olarak 18. yüzyıldan itibaren sultan kızlarının evlendikten sonra bu bölgeyi tercih etmeleri ile yoğunluk kazanmıştır. Ortaköy-Kuruçeşme sahilinde, sultanlar, saray mensupları ve toplumun üst gelir grubunun yerleşimi ağırlık kazanmıştır (Atalan ve Binan, 2008; Kuban, 2001).

Yalılarda ahşap malzemenin seçilmesi, yapıların yangın başta olmak üzere çeşitli sebeplerle hızlı aşınmalarına yol açarak uzun ömürlü olmasını engellemiştir. Bu yüzden yalılar yeniden inşa edildikçe dönemin özelliklerine göre şekillenmişlerdir. Bölgedeki nüfusun zamanla artması, yoğunlaşma daha büyük etkisi olan yangınlara yol açması sebebiyle özellikle devlet binaları kargir inşaata dönmüştür (Atalan ve Binan, 2008; Kuban, 1994; Çelik, 1996). 19.yy'ın sonlarına doğru artan batı etkisi ile birlikte daha gösterişli ve birkaç bölümlü sahilsaraylar ve yalılar yapılmıştır. Diğer yandan, önce saray ve üst düzey devlet görevlilerinin yaptırdığı yalılara, zamanla zengin tüccarlar ve yabancı elçilikler de katılmıştır (Sayin, 2022).

Devletin ileri gelenleri ve saray erkânı 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra taş konaklar yaptırmaya başlamalarına karşın ahşap yapı geleneği de bir yandan devam etmiştir. Kıyılarda yalılar, iç kesimlerde ise köşkler yapılmıştır. Yapıların boyutları küçülüp Avrupalı üslupta yapılar oluşmaya başlamıştır (Alsan, 2018).





Şekil 3.2 1950’li yıllar ve 2007 yılı, Ortaköy- Kuruçeşme
(Atalan, 2015c)

18.yy öncesinde Ortaköy ve Arnavutköy arasında kıyı yapılaşmasının olduğu dönemin haritaları ve seyyahların eserlerinden anlaşılmaktadır. Ortaköy-Kuruçeşme sahil kesiminde, 18.yy'dan itibaren sultan kızlarının kendi isimleri ile anılan saraylar inşa edilmiştir. 18.yy sonlarına doğru Ortaköy-Kuruçeşme sahil kesiminde, sultanlar, saray mensupları ve üst gelir grubunun yerleşim gösterdiği yalıların yapıldığı, Arnavutköy kısmında ise ağırlıklı olarak gayrimüslimlerin yerleştiği görülmektedir. Boğaziçi bölgesi, 1852 yılından itibaren Şirket-i Hayriye ile deniz ulaşımının daha düzenli ve kolay olması ile Şekil 3.1-3.2'den görülebileceği gibi yapılaşma ve sürekli ikametgâh olarak kullanım düzeyi de zamanla artış göstermiştir (Atalan, 2015a).

Boğaziçi'ndeki yalı mimarisinin gelişimi sürecinin tüm ayrıntılarının ortaya çıkarılması çeşitli sebeplerden mümkün olamamaktadır. Bunlar arasında, kullanılan ana malzemenin ahşap olması sebebiyle zamana yenik düşmesi bir diğer sebep ise Osmanlı'da Batı tipi bir Aristokrasi sınıfı olmadığı için yapıların yüzlerce yıl aynı aile tarafından kullanılıp korunmaması Selçuk (2019)'un çalışmasında belirtilmiştir.

3.2. Boğaziçi Yalılarının Mimari Özellikleri

İlhan (2018) çalışmasında, Boğaziçi yalılarının tarihsel mimari özellikleri olarak, yalıların önce yerel yapı anlayışından yola çıkılarak yapıldığı, daha sonra eklektik stillerin kullanıldığı belirtilmiştir. Diğer yandan özellikle Batı etkisi ile neo-klasik mimari yaklaşımının etkilerine karşın, Türk Evi tipolojisinin varlığını sürdürdüğünü ifade etmiştir.

Sayın (2022) çalışmasında, 18.yy'da Sultan I.Mehmet'in Sarayburnu'nda yaptırdığı sahil sarayın, Boğaziçi'nde Türk Barok mimarisi ahşap yalı tipinin ilk örneği olduğunu belirtmiştir. 19.yy'da ise yerini kargir duvarlı saraylar almıştır.

Atalan (2015b) çalışmasında, belirttiği gibi Boğaziçi'ndeki yalıların mimari ve tarihi miras özellikleri sebebiyle korunması gereken özgün özellikleri olduğunu belirtmiştir.

Selçuk (2019) çalışmasında belirttiği gibi, batı etkisi ile yalılarda sofalar yuvarlaklaşmaya, ovalleşmeye aynı şekilde de yuvarlaklar cephelere yansımaya başlamıştır. Daha karmaşık ve daha görkemli yalılar ortaya çıkmaya başlıyordur. Bu hacimdeki yalılarla birlikte merdiven sayısının arttığı ve ışıklığın ortaya çıktığı

görülmüştür. Barok, Helenistik, ampir ve arabesk tarzlara kadar geniş bir mimari yelpazede yalılar gözlemlenmiştir.

Şekil 3.3'te yalı konumları, yalı - deniz ve yol ilişkileri verilmiştir. Buna göre, yalıların mimari tasarımında deniz ve yol ilişkileri çeşitli faktörlerin etkisi altında farklılıklar gösterebilmektedir.

Yalı Konumları, Yalı-Deniz ve Yol İlişkileri

1 Deniz-yalı-yol üzeri ahşap köprü ve koru
Kuzguncuk Fethi Paşa Yalısı

2 Deniz-yalı yol tünel-ek yapılar ve koru
Anadoluhisarı Zarif Mustafa Paşa Yalısı

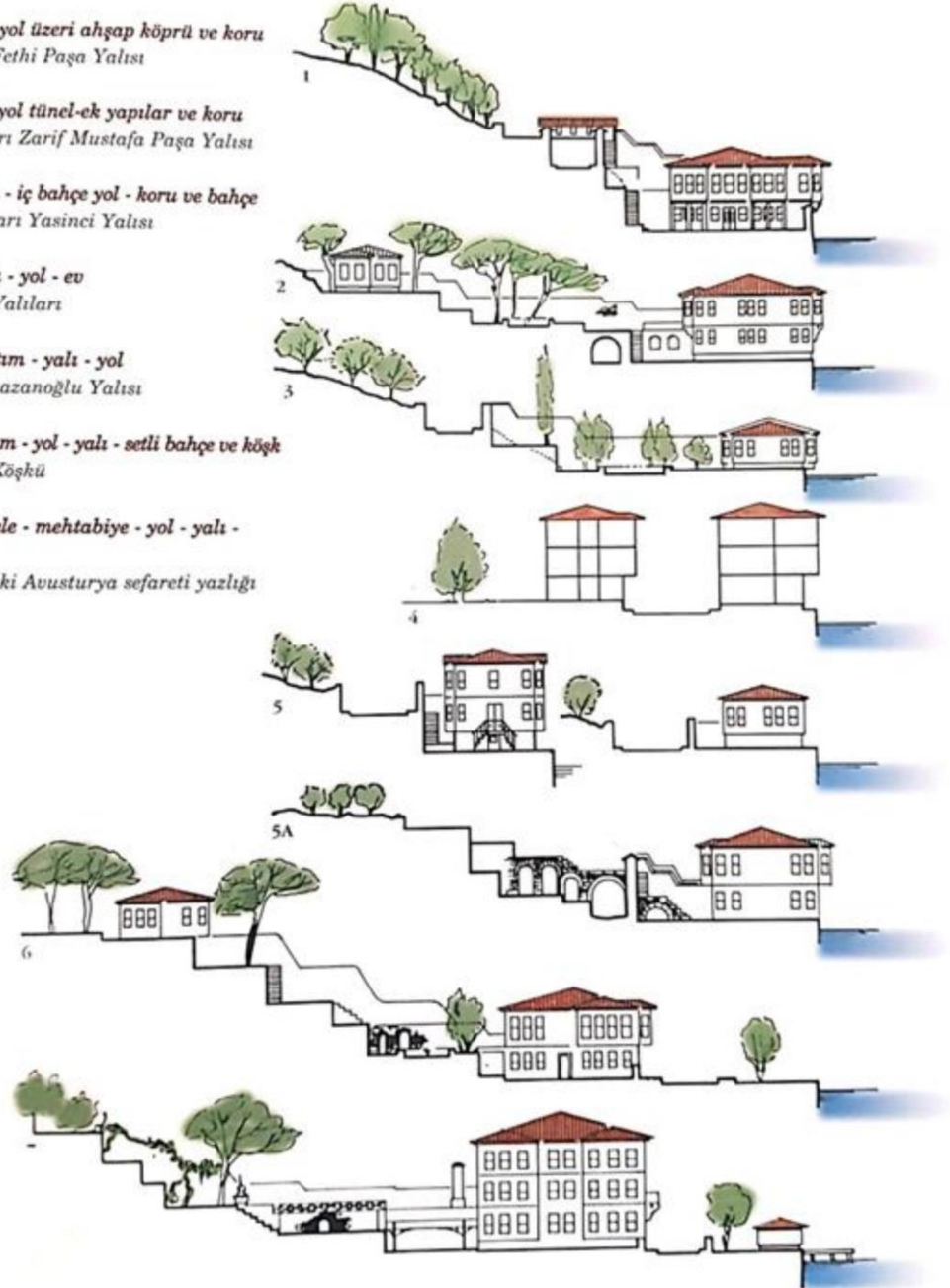
3 Deniz - yalı - iç bahçe yol - koru ve bahçe
Anadolu Hisarı Yasinci Yalısı

4 Deniz - yalı - yol - ev
Arnavutköy Yalıları

5 Deniz - rıhtım - yalı - yol
Kanlıca Ramazanoğlu Yalısı

6 Deniz - rıhtım - yol - yalı - setli bahçe ve köşk
İstinye Yalı Köşkü

7 Deniz - iskele - mehtabiye - yol - yalı -
setli bahçe
Büyükdere eski Avusturya sefareti yazlığı



Şekil 3.3 Yalı Konumları, Yalı - Deniz ve Yol İlişkileri
(Erdenen, 2006; Selçuk, 2019 'da atıfta bulunulduğu gibi)

Ortaköy-Kuruçeşme sahilindeki yalıların benzerlik gösteren özellikleri olmasına karşın özgün yönleri söz konusudur. Yalıların özellikleri, sahiplerinin sosyo-ekonomik durumunu yansıtacak unsurlar içermektedir. Büyük yalılarda haremlik ve selamlık bölümleri yapılmıştır. 19. Yüzyıl ortalarından itibaren, Boğaziçi bölgesine ulaşımın kolaylaşması ile bölge yaz kış oturulacak bir yer haline gelmiştir. Ahşap malzemeli hayatlı yapıların tarzları Boğaziçi'ndeki yalıların mimarilerini de etkilemiştir. Yapıların zemin katları hizmet gereksinimleri için kullanılmakta, yaşamın sokağa dönük olması, bahçede mutfakların olması, zemin kattan dışa doğru üst katların çıkıntı içermesi, az katlı olması, pencere ve oda düzenleri, zemin kat duvarları, denize taşan pencereli üst katlar Boğaziçi yalı mimarisine de etki etmiştir (Atalan ve Binan, 2008; Kuban, 2001).

Sahilsaraylar 19.yy sonlarında kargir zemin üzerine ahşap katlardan ve simetrik yapılardan oluşmaktaydı. Haremlik ve selamlık kısımları eş olup çift koridorla bütünleşmiştir. Zamanla yalıların boyutları küçülmeye başlamıştır. Bu dönemdeki yalılar, Barok, Art nouvea, Neoklasik ve ekletik üsluplar içermiştir (Atalan ve Binan, 2008; Çelik, 1996).

Selçuk (2019) çalışmasında belirttiği gibi, Türk konut mimarisinde, konutun bileşenlerinin doğal çevre ile iç içe geçmesi eğiliminin Boğaziçi'nde yalılarda da olduğunu belirtmiştir.

Yalılarda önceleri ahşap malzeme kullanılırken zamanla kargir yapıya geçilmiştir. Kat sayısı üç dört kata kadar çıkabilmekte, çok pencereli ve çıkmalı şekilde yapılmaktadır. Yalıların çoğunun mimari özellikleri eldeki belgelerin yetersizliği sebebiyle bilinmemesine karşın aşağıda mimari özellikleri bilinen yalılardan bazıları Boğaziçi'ndeki yalıların genel mimarisinin anlaşılması için açıklanmıştır (Özlem, 2015a):

Esma Sultan Yalısı (Cemile Sultan Yalısı olarak da tanımlanmaktadır), 1873-1875 döneminde II. Abdülhamit'in Esma Sultan için inşa ettirdiği bir yalıdır. Yalının bahçesi 4030 m² ve kendi büyüklüğü 884m² olup iki kat ve çatı katından oluşmaktadır. Geleneksel yalı mimarisinden boyutları, malzemesi ve denize kılıçlamasına yönlenmesi ile farklı olarak inşa edilmiş olup, yalının dışı kargir, iç kesimleri bağdadi ahşap malzemeden yapılmıştır. Salon ve iki deniz cephesinde yer almaktadır ve merkeze sofa ile bağlanır ve merkezinde büyük bir merdiven yer alır. Boğaziçi'nde sultan saraylarının genelinde, çıkmalar üç pencerelidir, öne ve yan cephedeki pençelere dikdörtgen çerçevelidir. Yapının yan ve ön cephesi simetriktir. Yan cephenin

ortasında, dört pencereleli üçgen alınlıklı çıkma olup, Esmâ Sultan Yalısı Neoklasik üslupta inşa edilmiştir (Atalan, 2015a).

Fehime Sultan Yalısı, kargir üzerine ahşap katlar ile inşa edilmiş hacimli bir yalı olup, 19.yy'daki yalılarda yaygın olan simetrik kurgu göstermektedir. Harem ve selamlık kısımlar birbirine eş olup harem kısımlar çift koridorla tamamlanırken, sofa yerine, holler ve merdivenler vardır. Cephe kısımlarında odalar ve salon yer alırken merkezi sofa yerine koridora açılırlar. Yalının hacmine ölçülü bir hareket kazandıran, salon ve odalar, farklı hacimlere sahiptirler. Salon, odalar, veranda, çıkma ve balkon oluşturarak, simetrik plan oluştururlar. Düzenli üçerli akslarla cephelerde yer alan yalının pencereleri ile birlikte basık kemerli olan zemin kat pencereleri üst katlarda dikdörtgen olur. Fransız pencere biçimi pencere altlarında yer almaktadır. Çıkmaların köşelerindeki pilastar iyonik düzende iken üst katın pilastarları kompozit başlıktadır (Batur, 1994; Atalan, 2015a).

19.yy'da denize paralel yüz metre uzunluğuna varan dikdörtgen yapılı yalı yapılaşmaları artış göstermiştir. Bu dönemde ahşap malzeme ağırlık olarak strüktürel yapılar ve dış cephe kaplamaları yaygınlık göstermiştir. Diğer yandan 19.yy ortalarından itibaren inşa edilen sahilsaraylar, kargir zemin üzerine ahşap yapıda iki kat ve çatı katlı yapılardır. Çıkan yangınlar karşısında zamanla devlet binaları başta olmak üzere yeni yapılar kargir inşaat ile yapılmaya başlanmıştır (Atalan, 2015a).

Cumhuriyet Dönemi'nde Boğaziçi, Ortaköy-Kuruçeşme sahilinde geleneksel ahşap yapılar, ekonomik, kültürel, toplumsal ve politik koşulların da etkisi ile inşa edilmemiştir. Betonarme yapılar ve bunlara bağlı iç ve dış yapı mimarisi baskınlık kazanmış, apartmanlar yaygınlaşmaya başlamıştır. (Atalan, 2015c). Boğaziçi'nin tarihi, kültürel, coğrafi ve mimari mirasının korunmasında farklı mimari planlama yaklaşımları ve uygulamaları farklı dönemler öne çıkmıştır. Bu sebeple, Boğaziçi'nde tarihi, kültürel ve mimari miras kısmen korunabilmiştir.

(Kuban, 2000, Atalan, 2015c, Atalan, 2024) çalışmalarında, “1.Ulusal Mimarlık yada Türk Neoklasizmi olarak isimlendirilen 1910–1930 yılları arasındaki bu dönem, mimariden çok ulusal bilinç yaratma çabalarının olduğu dönem olarak nitelendirilebileceğini belirtmişlerdi. 2.Ulusal Mimari, yabancı mimarlara duyulan tepkilerden dolayı, ortamını geçiş yıllarında hazırlamıştır. İstanbul, Boğaziçi ve

Anadolu'dan birçok evin rölövelerinin yapılması, gerekli bilgilerin derlenmesi, bu dönemde olmuştur”.

Atalan (2015c) çalışmasında, “*Ortaköy-Kuruçeşme şeridindeki yalı ve sahilsarayların, tramvay güzergahının geçirilmesi, bahçeleri, koruları, kameriyeleri, köşkleri ile oluşan mimari düzenlerini parçalandığını*” belirtmiştir. Dolayısı ile tarihi alanlara yapılan müdahalelerin bütünsel bir şekilde planlanması gerekmektedir.

3.3. Boğaziçi Yalılarında Yeniden İşlevlendirme ve Sürdürülebilirlik

II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan ekonomik ve sosyal gelişmeler, göç ve çarpık kentleşme baskısı İstanbul’u ve Boğaziçi’ni etkisi altına almıştır. Boğaziçi’ne yönelik planlamaların yetersiz kalması, uygulamadaki eksikler ve hatalar başta olmak üzere karşılaşılan sorunlar Boğaziçi’nin tarihi, kültürel, mimari ve coğrafi mirasın zarar görmesine, korunamamasına yol açmıştır (Özhekim, 2006).

Atalan (2015c) çalışmasında, Ortaköy-Kuruçeşme kıyı şeridindeki yalıların bir yandan doğal afetler diğer yandan ise zayıf koruma eğiliminden kaynaklanan hatalar ve eksiklikler sebebiyle zarar gördüğünü, bu sebeple bölgenin tarihi ve kültürel dokusunun da olumsuz etkilendiğini belirtmiştir. Ortaköy-Kuruçeşme bölgesinde geleneksel yalıların mevcut yasalar çerçevesinde rekonstrüksiyon uygulamaları yapılmasına karşın bu yalıların rekonstrüksiyonunu gerektirecek önemli kriterlerin belirlenmesi büyük önem arz etmektedir (Atalan, 2015b).

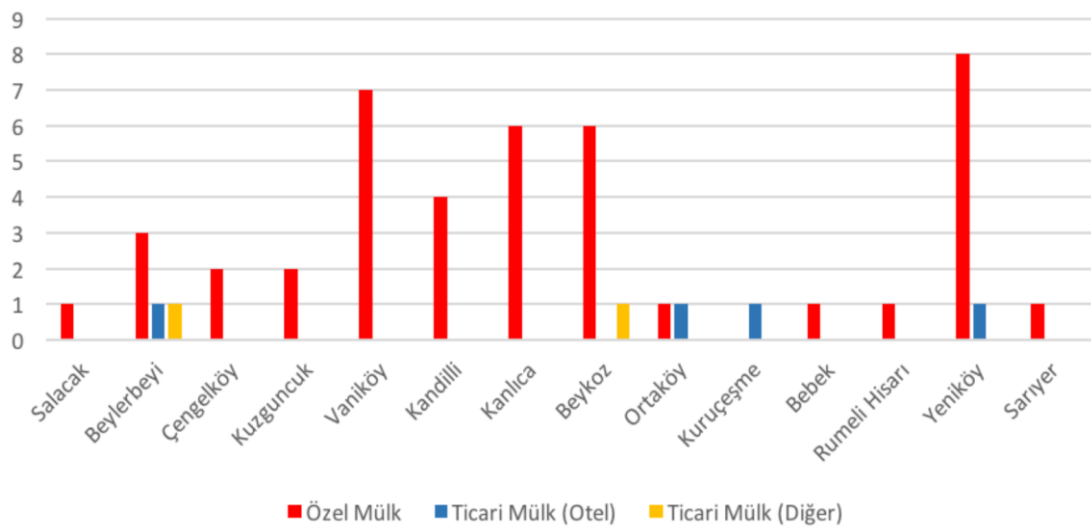
Atalan (2015b) çalışmasında, belirttiği gibi, Ortaköy-Kuruçeşme sahil şeridindeki yapıların kültür ve konut mimarlık tarihimize zengin katkıları olduğunu belirtmiştir. Yapıların mimarisi üzerine batılılaşma etkileri altında Avrupalı üslubun da etkisinin zamanla nüfuz ettiği görülmektedir. Boğaziçi ve kıyı şeridinin silüetinin korunmasında, 19.yy sonudaki silüetinin bileşenlerinin önemli bir referans kaynağı olabileceğini belirtmiştir. Atalan (2015b) çalışmasında, Boğaziçi’nin coğrafi, tarihi ve mimari dokusuna göre yeniden planlanıp iyileştirmeler yapılması gerektiğini belirtmiştir. Şekil 3.4, Şekil 3.5 ve Çizelge 3.2’de Boğaziçi’ndeki yalıların mülkiyet, bölge ve kullanım amaçlarına göre tasnifi ve haritalaması verilmiştir. Buna göre, özel mülkiyet en yüksek düzeydedir.

Çizelge 3.1’de Boğaziçi Avrupa kısmında yer alan ve yeniden işlevlendirilen yalılar verilmiştir. Buna göre, bu yalılarının varlıklarını sürdürebilmeleri ve gelecek nesillere aktarılabilimleri için özgün işlevleri yerine yeni işlevleri ile yaşamaya devam etmeleri mümkün görülmüştür.

Çizelge 3.1 Boğaziçi Avrupa Yakasında Yer Alan İşlev Değişikliği Geçiren Yalılar

Yalı Adı	Yok Olma Durumu-Nedeni
Münire Sultan Yalısı	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi olarak kullanılmaktadır.
Cemile Sultan Yalısı	
Esmâ Sultan Yalısı	Organizasyonlara hizmet vermektedir.
Naime Sultan Yalısı	Yangın nedeni ile kullanılmamaktadır.
Hatice Sultan Yalısı	Boğaz köprüsünün yapımı sebebiyle bazı bölümleri yıkılmıştır.Hizmet sektörü için hazırlanmaktadır..
Muhsinzade Mehmed	Hotel Les Ottomans olarak faaliyet göstermektedir.
Paşa Yalısı	Yan bahçesi yok olmuş durumdadır.
Emine Valide Paşa Yalısı	Mısır konsoloslugu olarak kullanılmaktadır. Bahçesi restorasyon ve tadilata uğramıştır.
Şerifler Yalısı	Türk İslam eserleri müzesi olarak kullanılmaktadır.
Said Halim Paşa Yalısı	Otel ve restoran olarak kullanılmaktadır. Yalı bahçesinin belli kısımları tadilata uğramıştır. Arka taraftaki korusu yok olmuştur.
Fuat Paşa Yalısı	Otel ve restoran olarak kullanılmaktadır.
İhmalyan Yalısı	Özel bir kurum tarafından restorasyonu devam etmektedir.
Mısırlı Yusuf Ziya Paşa Yalısı	Özel bir şirketin merkez ofisi olarak kullanılmaktadır.
Mediha Sultan-Damat	Yalının harem dairesi Baltalimanı kemik hastanesi, selamlık dairesi de İstanbul üniversitesi sosyal tesisleri olarak kullanılmaktadır.
Ferid Paşa Yalısı	Hastanesi, selamlık dairesi de İstanbul üniversitesi sosyal tesisleri olarak kullanılmaktadır.
Huber Yalısı	Bahçesi tadilat geçirmiştir. Cumhurbaşkanlığı yazlık köşkü olarak kullanılmaktadır.

(Jawdet, 2014, s.43-44).



Şekil 3.4 Boğaziçi Yalılarının Konum ve Kullanım Amacı (Karaca, 2016)



Şekil 3.5 Boğaziçi Yalılarının İşlev Türüne Göre Harita Üzerinde Konumlandırılması (Karaca, 2016)

Çizelge 3.2 Kullanım Durumlarına Göre Yalıların Tasnifi

Özel Mülk	Ticari Mülk (Otel)	Ticari Mülk (Diğer)
Abdülgağfar Bey Yalısı	Aleka Nikolaidis Yalısı	Hüseyin Kazım Kadri Yalısı
Abdülhamit Paşa Yalısı	Debreli İsmail Paşa Yalısı	Hekimbaşı Salih Efendi Yalısı
Abud Efendi Yalısı	Esmâ Sultan Yalısı	
Ali Mazhar Bey Yalısı	Muhsinzade Mehmet Paşa Yalısı	
Ali Rıza Paşa Yalısı		
Çürüksulu Yalısı		
Dadyan/Adil Sezer Yalısı		
Dr. Muvaffak Gönen Yalısı		

Çizelge 3.2 Kullanım Durumlarına Göre Yalıların Tasnifi

Özel Mülk	Ticari Mülk (Otel)	Ticari Mülk (Diğer)
------------------	---------------------------	----------------------------

Edip Efendi Yalısı		
Ethem Pertev Bey Yalısı		
Fenerli Yalı		
Ferruh Efendi Yalısı		
Fethi Ahmet Paşa Yalısı		
Hasip Paşa Yalısı		
İffet Hanım Yalısı		
Kadın Efendi Yalıları		
Kadri Paşa Yalısı		
Kayseriliyan Yalısı		
Kıbrıslı Yalısı		
Komodor Remzi Bey Yalısı		
Kont Ostrorog Yalısı		
Mabeynici Faik Bey Yalısı		
Madam Agevni Yalısı		
Mahmut Nedim Paşa Yalısı		
Mısırlı Fuat Bey Baltacıoğlu Yalısı		
Nazif Paşa Yalısı		
Necmettin Efendi Yalısı		
Nuri Paşa Yalısı		
Recaizade Ekrem Bey Yalısı		
Refik Ahmet Afif Paşa Yalısı		
Reşat Yılmaz Yalısı		
Rıza Bey Yalısı		
Sadullah Paşa Yalısı		
Saffet Paşa Yalısı		
Saip Özden Yalısı		
Server Bey Yalısı		
Şehzade Burhanettin Efendi Yalısı		
Tophane Müşiri Zeki Paşa Yalısı		
Yağlıkçı Hacı Reşit Bey Yalısı		
Zarif Mustafa Paşa Yalısı		
Ziya Kalkavan (Damatyan) Yalısı		

(Karaca, 2016)

Atalan (2015b) çalışmasında, Ortaköy-Kuruçeşme kıyı şeridinde, tarihi, kültürel ve mimari önemleri sebebiyle 19.yy silüetinin korunması gerektiğini, bu bağlamda rekonstrüksiyon ile yeniden inşa edilebilecek yapıların daha nesnel ölçütlerle belirlenebilmesi için sahip oldukları bilgiler ve özelliklere göre bir puanlama modeli önermiştir. Çizelge 3.3'te yapıların rekonstrüksiyon için seçim kriterleri tablosu örneği

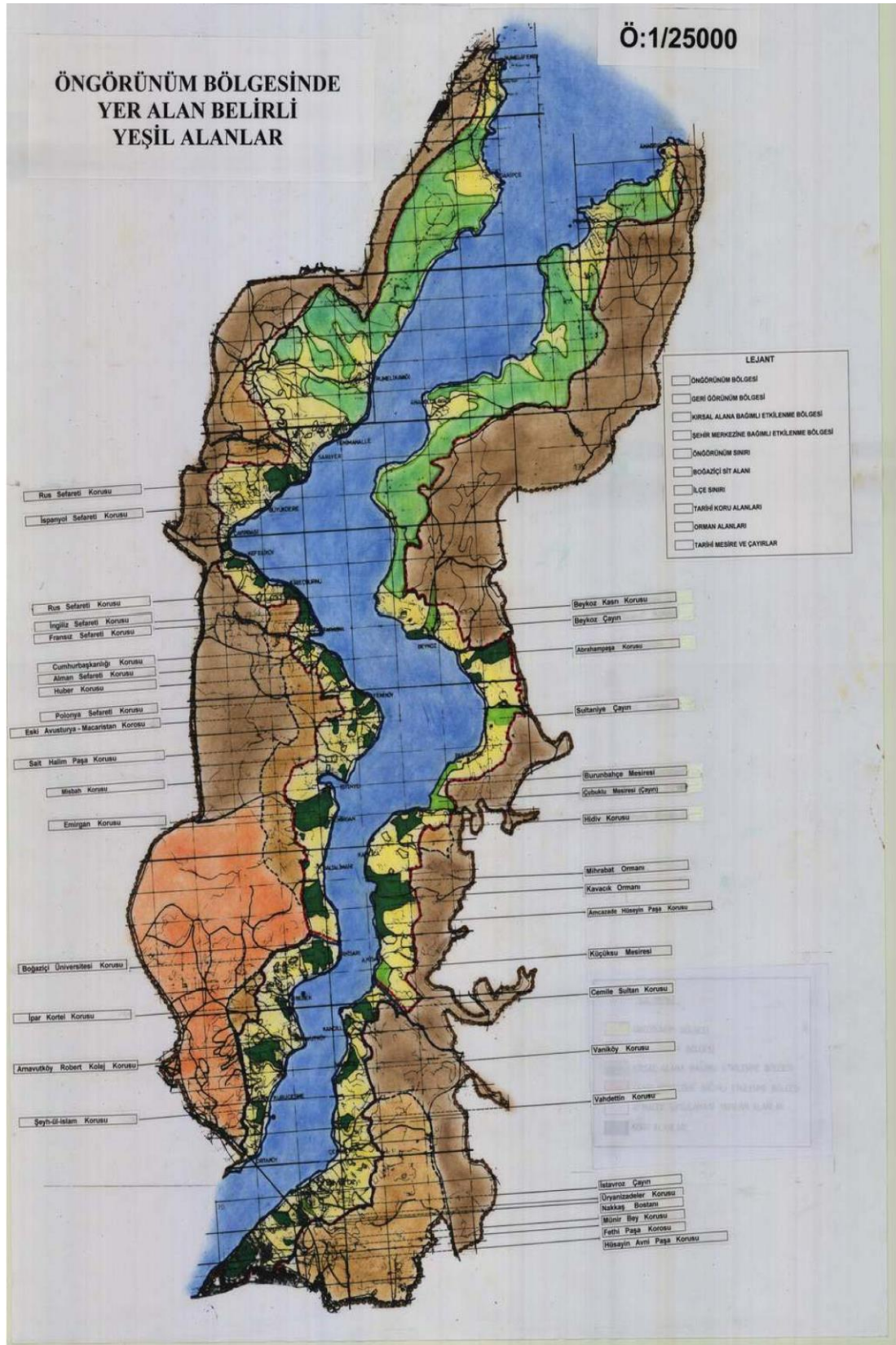
verilmiştir. Buna göre, rekonstrüksiyon için bu kriterlerden asgari bir puanın 120 olabileceğini, bu puanı sağlayan yapıların rekonstrüksiyon için uygunluk düzeylerinin yeterli olabileceğini önermiştir.

Çizelge 3.3 Yapıların Rekonstrüksiyon İçin Seçim Kriterleri

YAPILARIN REKONSTRÜKSİYONU İÇİN SEÇİM KRİTERLERİ																						
	OK4	OK10 – Karakol Yapısı	OK14	KÇ1- Naim Sultan Sahil Sarayı	KÇ2- Zekiye Sultan Sahil Sarayı	KÇ3- Kaptanı Derya Hasan Paşa / Naile Sultan Yalısı	KÇ4- Kaptanı Derya Hasan Paşa / Naile Sultan Yalısı	KÇ5- Vasıf Efendi Yalısı	KÇ6- Rauf Paşa Yalısı	KÇ7- Abdurrahman Paşa Yalısı	KÇ8- Mediha Sultan Sahil Sarayı	KÇ9- Nazime Sultan Sahil Sarayı	KÇ10	KÇ11	KÇ12	KÇ13- Seniha Sultan Sahil Sarayı	KÇ14- Kethüda Emin Efendi Yalısı	KÇ15- Hayrullah Efendizade Ali Bey Yalısı	KÇ16- Hayrullah Efendizade Ali Bey Yalısı	KÇ17- Hayrettin Paşazade Tahir Bey Yalısı	KÇ18- Beylikçi Muavinlerinden Rıza Bay Yalısı	KÇ19- Tahir Bey Vereseşi Emine Hanım Yalısı
Mimarlık veya Sanat Tarihi Açısından Önem				20	20						20	20				20						
* Güncel Konumunun Rekonst. Uygun.	40	40		40	40						40	40				40						
* Ön cephe Fotoğrafları Olması	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
İç ve Yan cephe Fotoğrafları Olması																						
* Literatür, Rölöve Restitüsyon Projesi Olması				40	40						40	40				40						
Ölçülü Kroki-Plan-Harita vb. Belgeleri Olması	20	20																				
Tarihsel Önemli Olaylarla veya Kişilerle İlişki				20	20						20	20				20						
Hanedana veya Merkezi Yönetime Aitlik				20	20						20	20				20						
Hava Fotoğrafları Olması			20																			
Tarihsel Belgelerde Yer Alması			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Gravür-Resim vb. Belgeleri Olması																10						
TOPLAM	10	10	70	19	19	50	50	50	50	50	19	19	50	50	50	20	50	50	50	50	50	70

(Özlem, 2015b, s.242)

Şekil 3.6’da Boğaziçi’nde önemli tarihi yapılar ve yalıların haritası ve Şekil 3.7’de Boğaziçi öngörünüm bölgesinde yer alan yeşil alanlar haritası verilmiştir. Buna göre, Boğaziçi’nin tarihi, kültürel, mimari ve çevresel mirasının korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması için mevcut sorunlu yapı ve alanların tarihi, kültürel ve mimari mirasa uygun dönüşümün sağlanması, dönüştürülen alanlar ve yapıların da bilimsel ilke ve düzenlemelerle korunup yaşatılması büyük önem arz etmektedir.



Şekil 3.7 Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde Yer Alan Yeşil Alanlar
(İBB, Boğaziçi İmar Müdürlüğü; Özhekim, 2006)

4. MUHSİNZADE YALISININ, KURUÇESME LES OTTOMANS OTEL OLARAK YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNİN ANALİZİ

Boğaziçi'nin tarihsel süreç içerisinde kazandığı mimari kimliğin ve estetiğinin, sanat, kültür ve uygun mimari ile desteklenip korunması büyük önem arz etmektedir. Boğaziçi'ndeki yalılar, korular, köşkler ve oluşan kültür pek çok değeri üzerinde barındırmaktadır. Bu bağlamda Boğaziçi'ndeki kültürel, mimari ve doğal peyzajın sürdürülebilir bir şekilde korunması, özgün dokusunun yaşatılması, güzelleştirilmesi ulusal ve kültürel mirasımızın geleceğe taşınması için büyük önem arz etmektedir (Atalan, 2015a).

Jawdet Abdulla (2014) çalışmasında belirttiği gibi, Boğaziçi'ndeki yalılar konut ve mimari açıdan kendilerine özgü özellikleri ve dekorasyonları kadar inşa edildikleri dönemin sosyokültürel kimlik özelliklerini de yansıtmaktaydılar. Yalılar sayfiye yerleri olarak kullanılmakta, havuzları, hamamları, bahçeleri gibi doğa ve insan etkileşimin en güzel sağlayan bileşenlere sahiptirler. Bir yandan boğaz seyrini mümkün kılacak iç mekân ve dış cephe kurgusu diğer yandan, kara kısmında bahçe ve doğa ile etkileşimi en iyi şekilde kurgulanmaya çalışılmıştır.

Ünal (2017) çalışmasında belirttiği gibi, Boğaziçi'nde yalılar zamana karşı pek çok faktörün etkisi altında değişim gösterebilirler de hala sahip oldukları tarihi, kültüre ve mimari kimlikleri ile etkilemeye devam etmektedirler. Yazılı, sözlü ve görsel eserlere kaynaklık etmeye devam etmekte olup, İstanbul'un tarihi ve kültürel değerleri arasındadırlar ve İstanbul'un simgesi olarak kabul edilmektedirler.

Sayin (2022) çalışmasında belirttiği gibi, Boğaziçi yalıları Osmanlı döneminde ağırlıklı olarak yazlık konut olarak kullanılmasına karşın günümüzde dört mevsim kullanılan konut veya hizmet sunan mekânlar olarak yaşamlarını devam ettirmektedirler. Günümüzde yeniden işlevlendirmeye bağlı olarak işlevlerinin gerektirdiği hizmetleri sunmak için kullanıcı konforunu ve toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli dönüşümler, düzenlemeler ve iyileştirmeler yapılmaktadır.

4.1. Muhsinzade Yalısının Tarihi Mekânsal Kimlik Özellikleri

Muhsinzade Yalısı, Sadrazam Muhsinzade Mehmet Paşa tarafından 18. yy'ın ilk yarısında yaptırılmıştır. 1920'li yıllara kadar Mehmet Paşa'nın çocukları ve torunları tarafından kullanılmıştır.

Muhsinzade Yalısı, çeşitli dönemlerde yangınlar geçirmiş, 1850'lilerde yeniden inşa edilmiş ve 1935'te yıkılana kadar ayakta kalmıştır (Aydın, 2021). Vükela yalıların son örneğini temsil etmektedir. Yalı taş bodrum kat üzerine iki kat ahşap malzeme ile cumbalı olarak inşa edilmiştir. Yalı, klasik dönem yalı mimarisi özelliklerini barındırmaktadır. Yalıda hamam, mermer sofalar, havuz, fiskiye, selsebili setler ile deniz cephesinden girişi görülür şekilde inşa edilmiş olup zamanla kameriyeler ilave edilerek bahçe büyütülmüştür. Yol yapımı sebebiyle bazı kısımlarını kaybetmiş, kömür deposu olarak da kullanılmıştır (Atalan, 2015a).

Turgut (2012) çalışmasında belirtildiği gibi, Muhsinzade Yalısı bahçesindeki su kompozisyonu oldukça kıymetli bir yapı olup, havuz ve selamlık setleri, elli yıl içerisinde tamamlanmıştır.

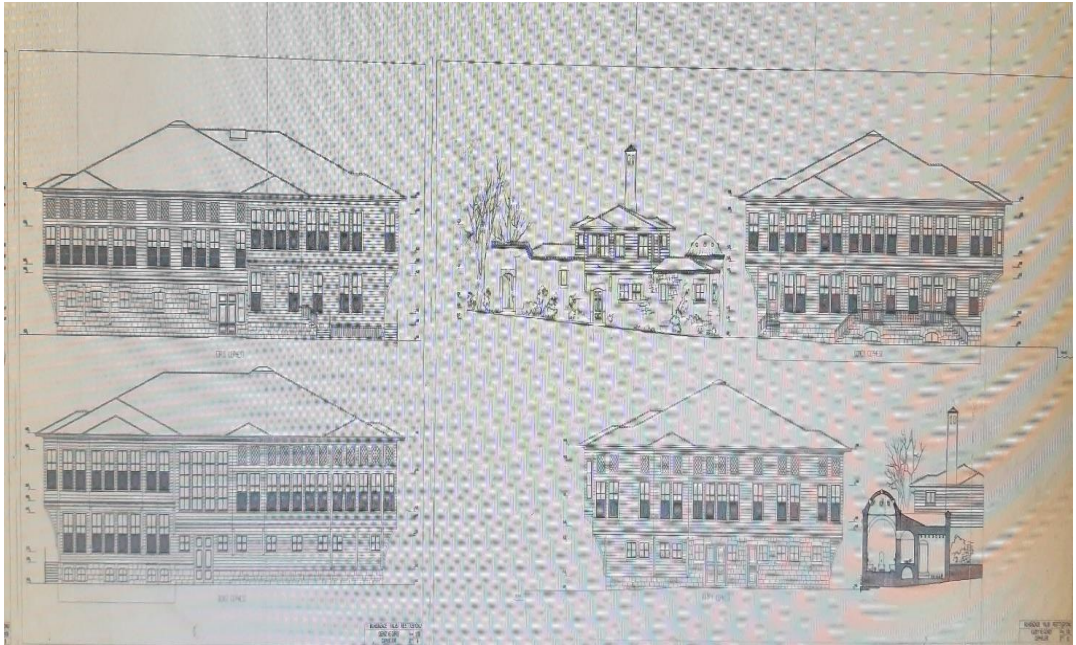
Kullanılmayan, zaman içerisinde harap olarak yıkılan Muhsinzade Yalısı'nın restitüsyon projesi eski fotoğraflar yardımı ile hazırlanmıştır. Otel fonksiyonuna ve güncel ihtiyaçlara göre rekonstrüksiyon projesi hazırlanan yalı, 2000'li yıllarda yeniden yapımına başlanarak, 2006 yılında "Hotel Les Ottomans" olarak hizmete girmiştir. İki katlı Osmanlı neoklasik üslubuna sahip olan yalının içerisinde günümüzde 11 tane klasik üslupta dizayn edilmiş süit oda bulunmaktadır (Aydın, 2021).

Otel fonksiyonu ile betonarme olarak yapılan yeni binada restitüsyon projesindeki dış cephe özelliklerine göre; saçak altı kotuna sadık kalınarak, kat yüksekliklerinde ve pencere düzeninde farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. Ahşap kaplama cephe özelliği korunmuştur. Otel ve spa olarak tasarlanan ana bina ile çevresine iki bodrum kat ilave edilerek günümüz ihtiyaçları ve konforuna uygun ek hizmet mekânları oluşturulmuştur.

Şekil.4.1.'den Şekil.4.7.'e kadar Muhsinzade Yalısı'nın yeniden işlevlendirme süreci ve otel olarak son hali fotoğraflarda verilmiştir.



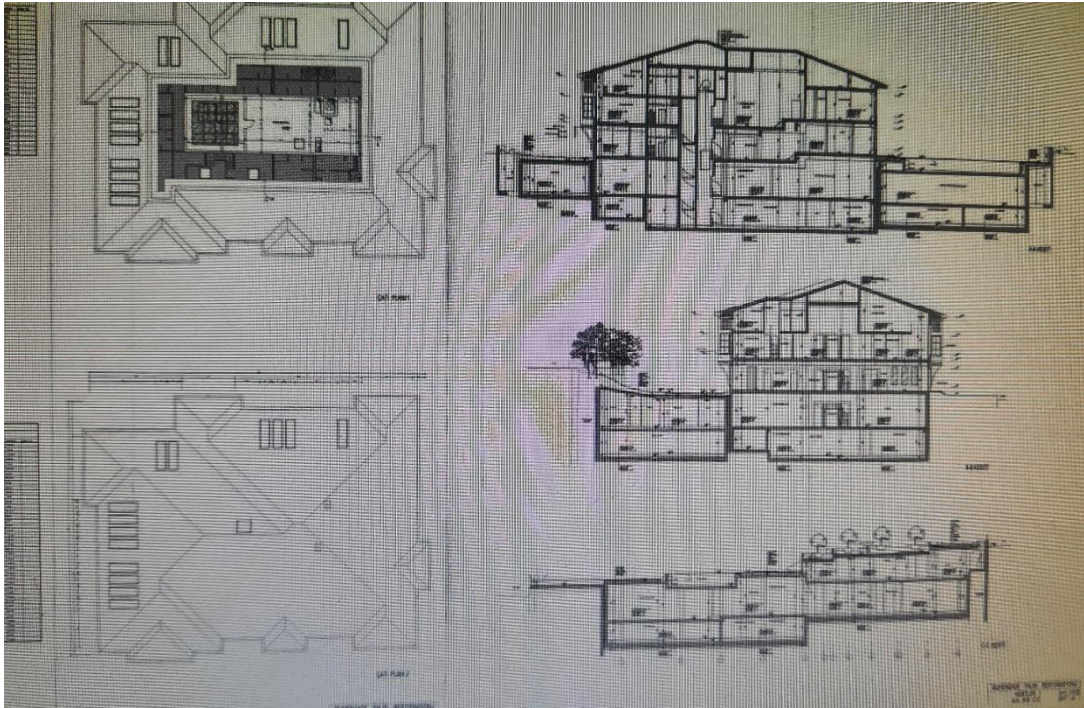
Şekil 4.1 Muhsinzade Yalısı Sebah&Joallier fotoğrafı (Eldem, 1979)



Şekil 4.2 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi cepheler (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



Şekil 4.3 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi kesitler (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



Şekil 4.4 Muhsinzade Yalısı Rekonstrüksiyon projesi çatı planı ve kesitler (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



Şekil 4.5 Yalının Otel Olarak İnşaatı (Atalan, 2008).



Şekil 4.6 Les Ottomans Oteli olarak kullanıma açılan yalının 2006 yılına ait fotoğrafları (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



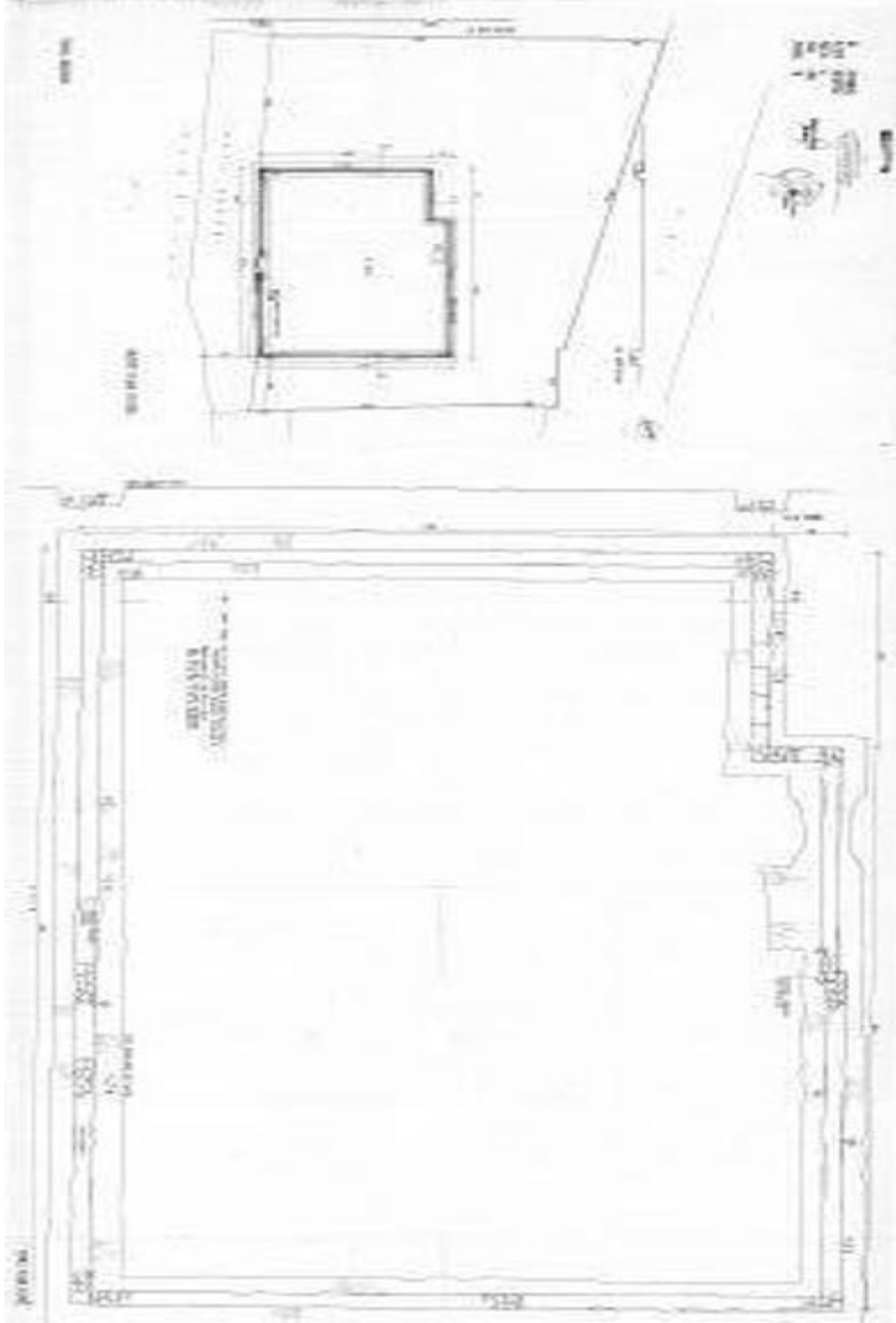
Şekil 4.7 Otelin Günümüzdeki Görünümü (Hotel Les Ottomans)

Otelde Osmanlı Sultanlarının isimlerinin verildiği 10 adet oda bulunmaktadır. Bunlar: lüks donanımlı süit odalardır. Otelde spa hizmeti verilmekle birlikte ortak kullanımda yüzme havuzu da bulunmaktadır. Nikah ve düğün organizasyonu ihtiyaçlarını da karşılayan davet salonları, bir toplantı salonu ve bir sinema salonu mevcuttur (Bakınız, Şekil.13.-Şekil.14.). Tarihi yapıya otel fonksiyonu verilirken ek hizmet alanları genellikle zemin altında çözülmüş, yapının mimari özelliklerine fazla müdahale edilmediği görülmüştür. Kullanım amacı doğrultusunda ihtiyacı karşıladığı anlaşılmaktadır.

4.2 Yeniden İşlevlendirme Sürecinde Müdahaleler

4.2.1. Mekânsal Kurguya Yapılan Müdahaleler

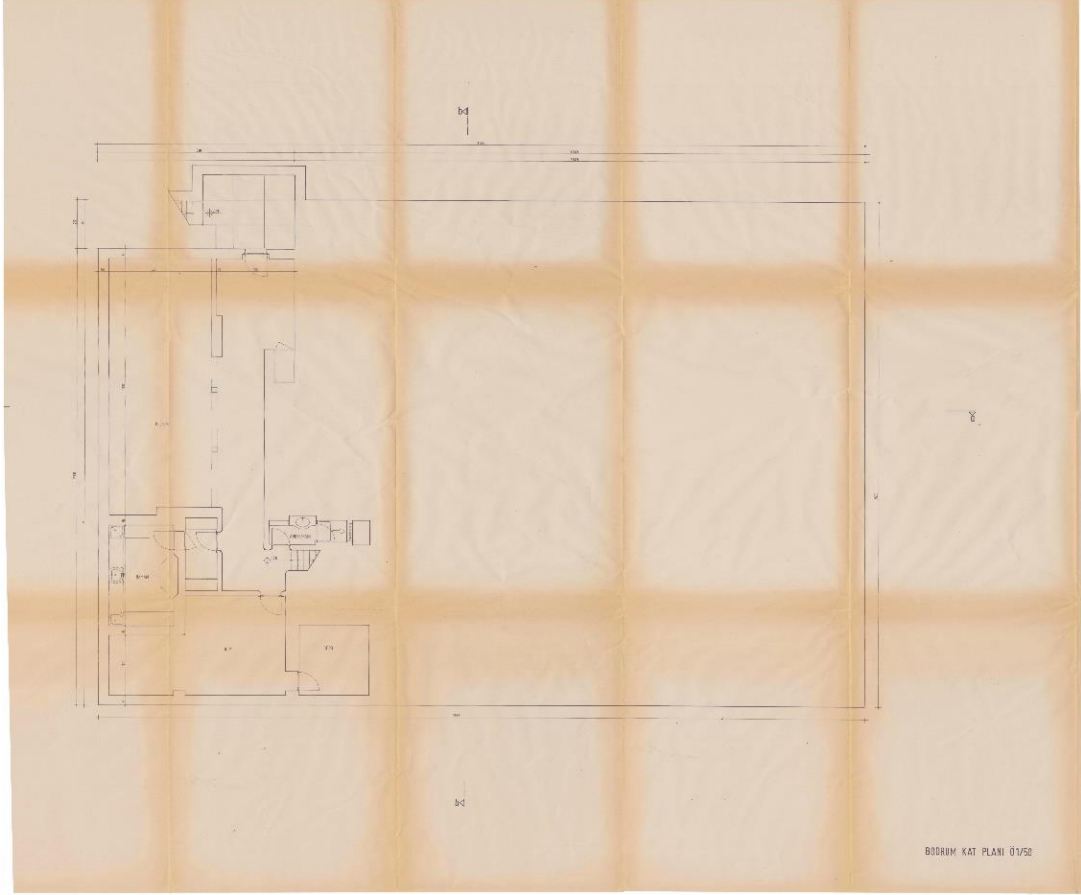
Muhsinzade Yalısı'nın ilk yapıldığı hali ile kısmi bodrum kat üzerine zemin ve bir normal katlı yapı olduğu restitüsyon projesi ve eski tarihli fotoğraflarından anlaşılmaktadır. Tekrar yapımı öncesi zamanımıza ulaşan kalıntı rölövesi Şekil 4.8 'de verilmiştir.



Şekil 4.8 Les Ottomans Oteli'nin Yapımı Öncesi, Muhsinzade Yalısı'nın Günümüze Ulaşan Kalıntı Rölövesi
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).

4.2.1.1. Bodrum Kat Planları ve Müdahaleler

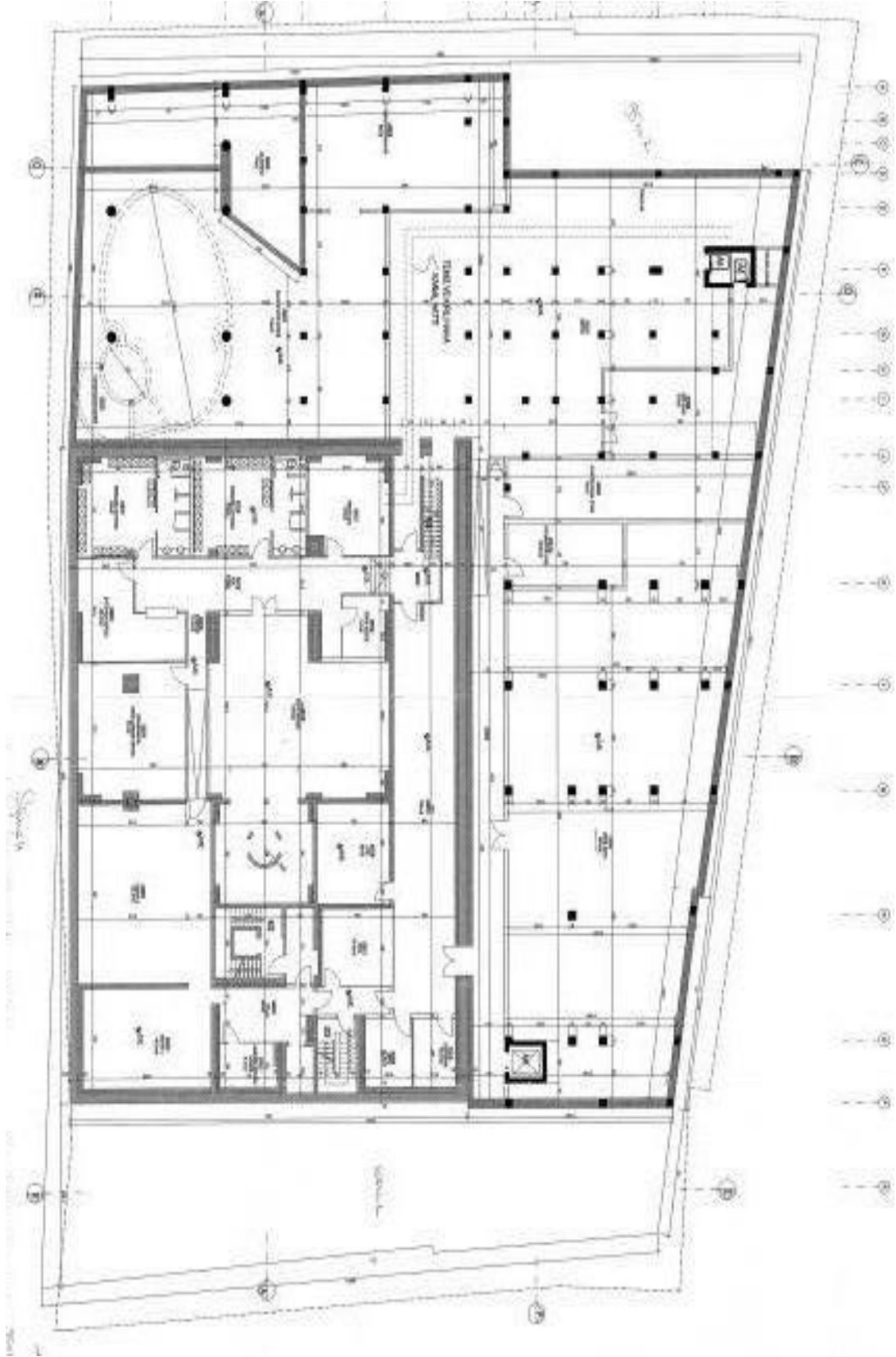
Yalının Özgün Bodrum Katı: Yalının özgün halinde kısmi bir bodrum kat (Şekil 4.9) bulunmaktadır. Bu kat küçük bir hamam, abdesthane ve depo kısımlarından ibarettir.



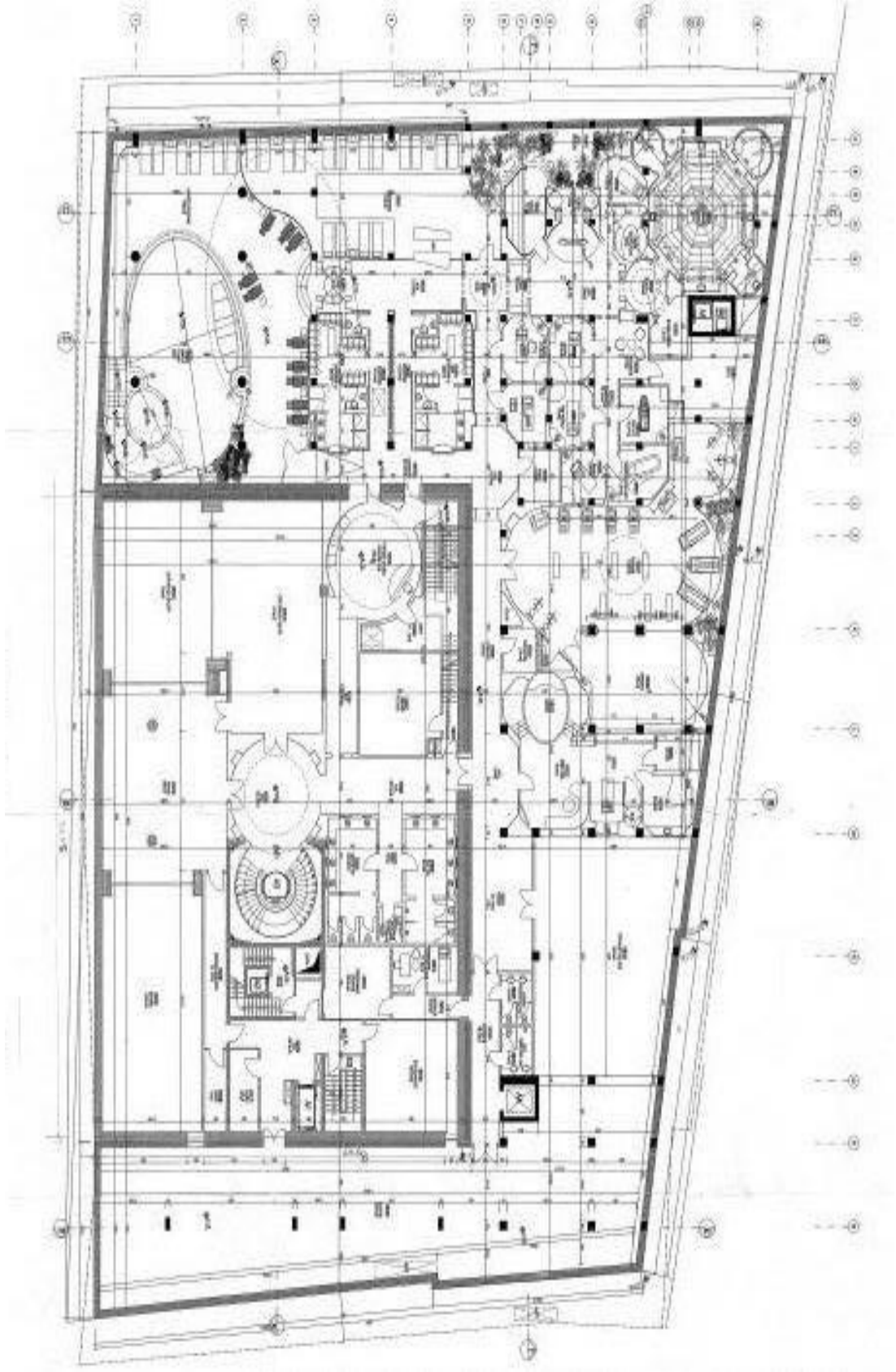
Şekil 4.9 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi kısmi bodrum kat planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)

Les Ottoman Otel Bodrum Katları (Şekil 4.10- 4.11) : Bodrum kat, yalının özgün halinde 2. bodrum kat bulunmamaktadır. Günümüz otel ihtiyaçlarına göre 2. bodrum planlanmış ve bu katta fitness salonu, kapalı havuz, teknik servis, idari ofisler, çamaşırhane, teknik personel soyunma odaları, su depoları, havalandırma, ısıtma ve soğutma grupları, yangın, hidrofor, yağ ve pis su toplama mekânîk odaları, çöp soğuk odası, asansör mekânîk odaları, santral ve otomasyon odaları bulunmaktadır.

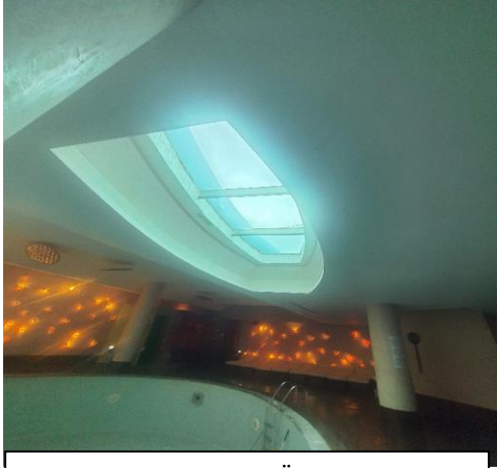
Otel tasarım sürecinde 1. bodrum, tam kat olarak uygulanmıştır. Bu katta, SPA, kapalı havuz, sauna, masaj odaları, özel dinlenme odası, buhar odası, Türk hamamı, soyunma odaları, ana mutfak, soğuk odalar, şarap evi ve mahzeni, küçük toplantı salonu, çok amaçlı salon, sinema salonu, personel yemekhanesi ve klima santralleri bulunmaktadır. Bodrum kat mekân fotoğrafları Şekil 4.12-4.14'te verilmiştir.



Şekil 4.10 Les Ottoman Otelı rekonstrüksiyon projesi 2.bodrum kat planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



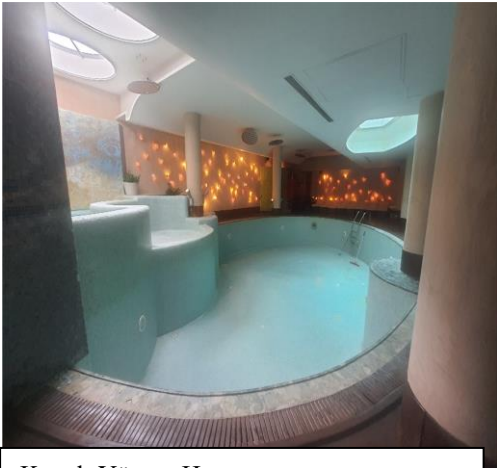
Şekil 4.11 Les Ottoman Oteli rekonstrüksiyon projesi 1.bodrum kat planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



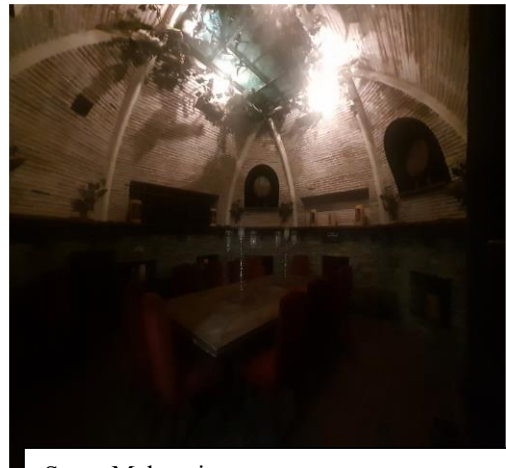
Kapalı Yüzme Havuzu Üst Pencere



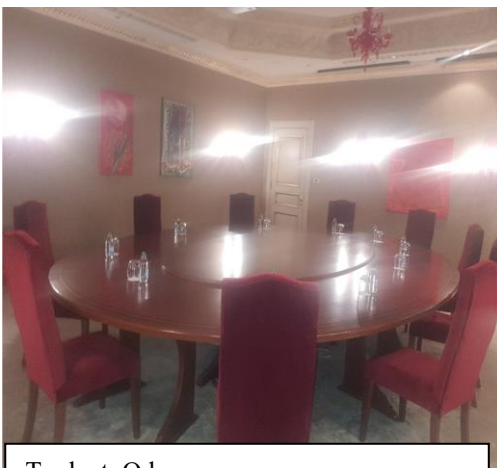
Bahçe Havuzu



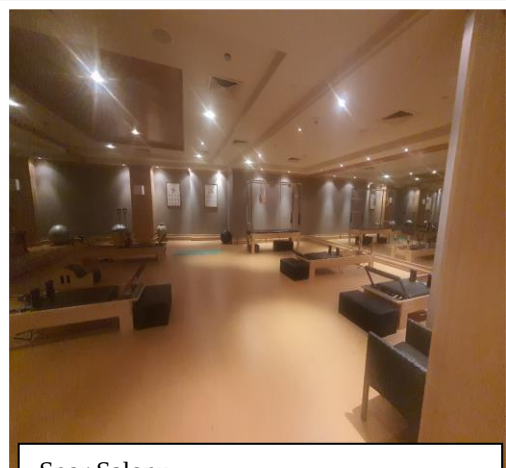
Kapalı Yüzme Havuzu



Şarap Mahzeni

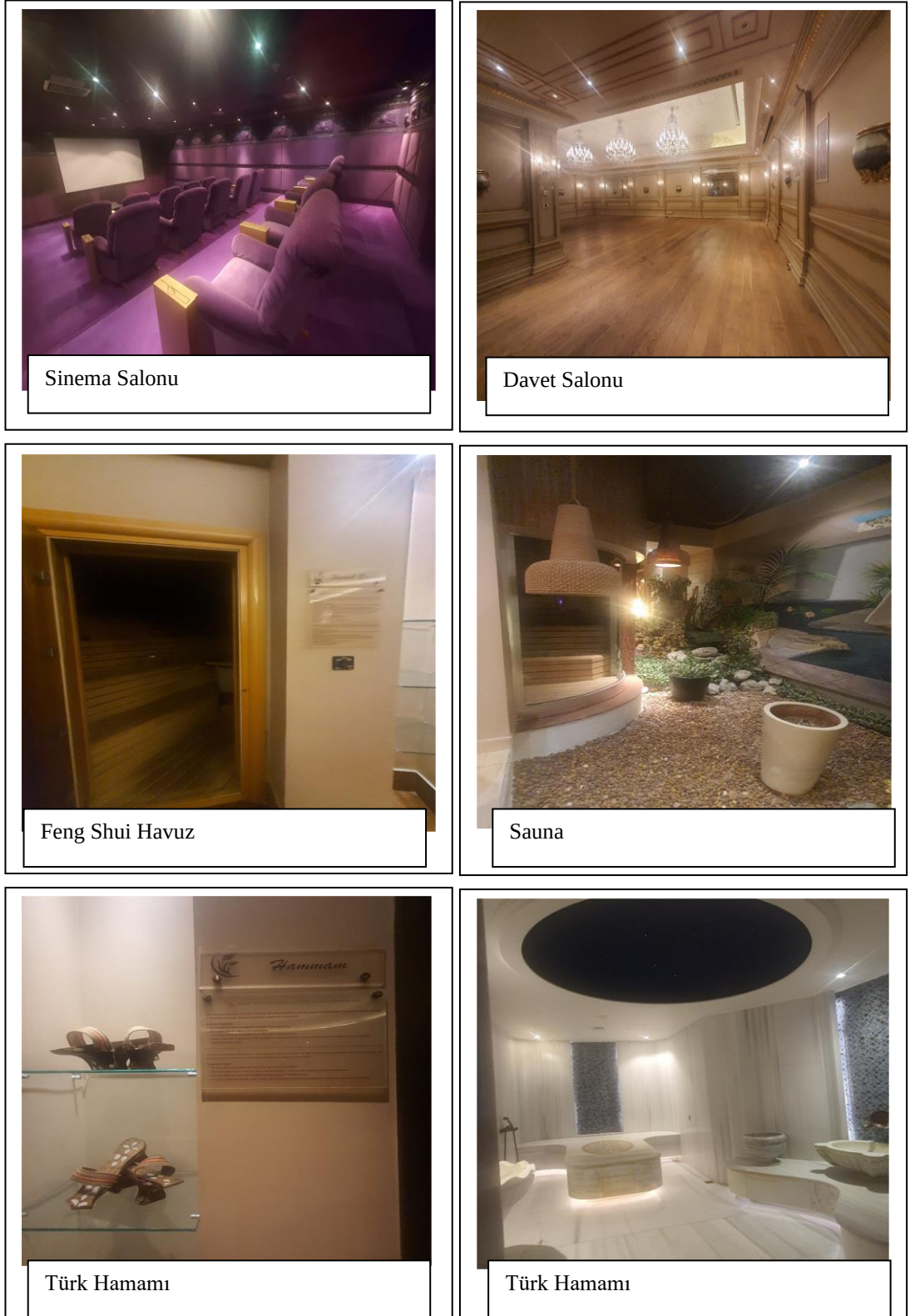


Toplantı Odası

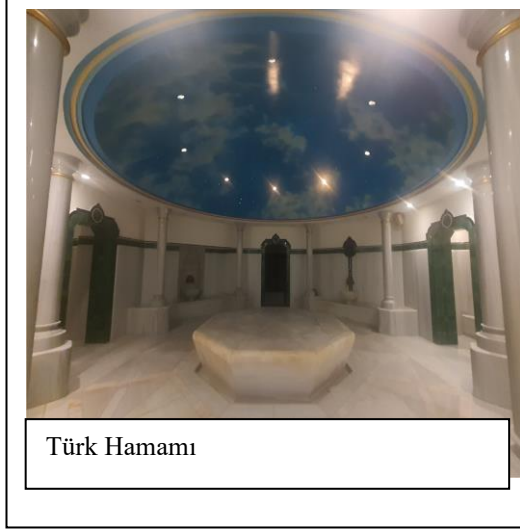


Spor Salonu

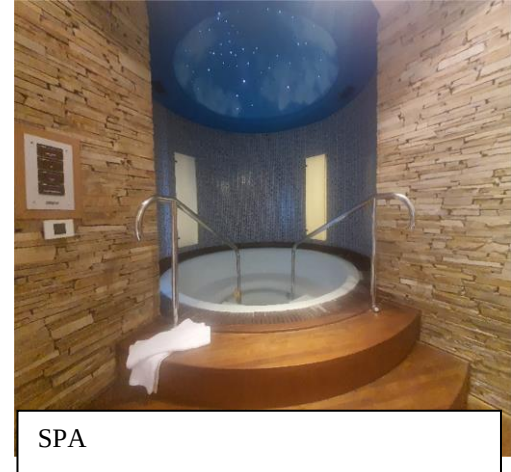
Şekil 4.12 Les Ottomans Otel Bodrum Kat Mekânları -1
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Şekil 4.13 Les Ottomans Otel Bodrum Kat Mekânları -2
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



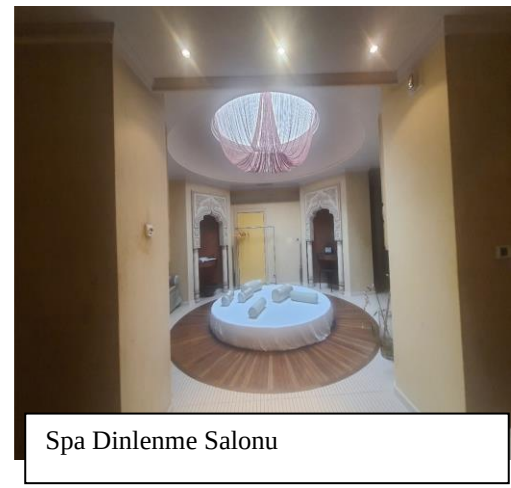
Türk Hamamı



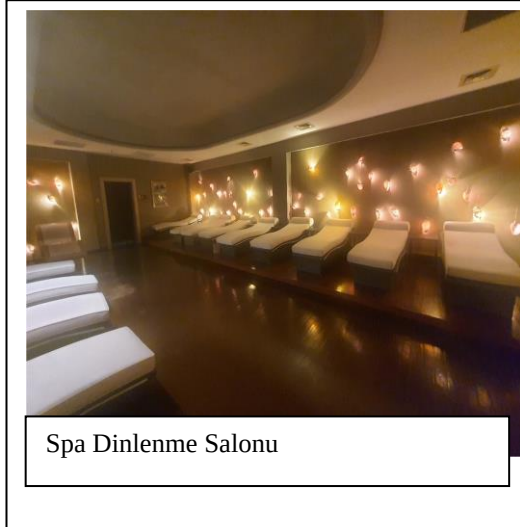
SPA



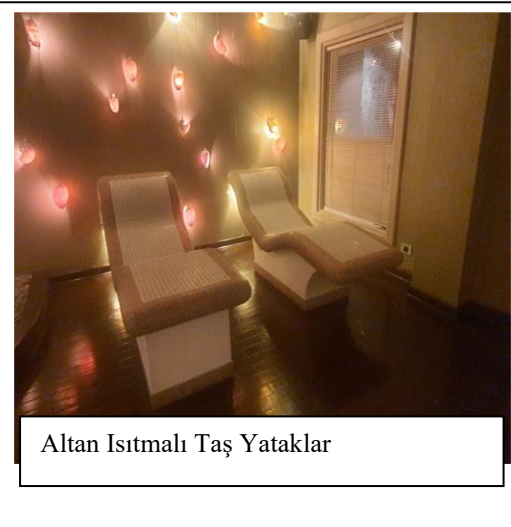
Masaj Salonu



Spa Dinlenme Salonu



Spa Dinlenme Salonu

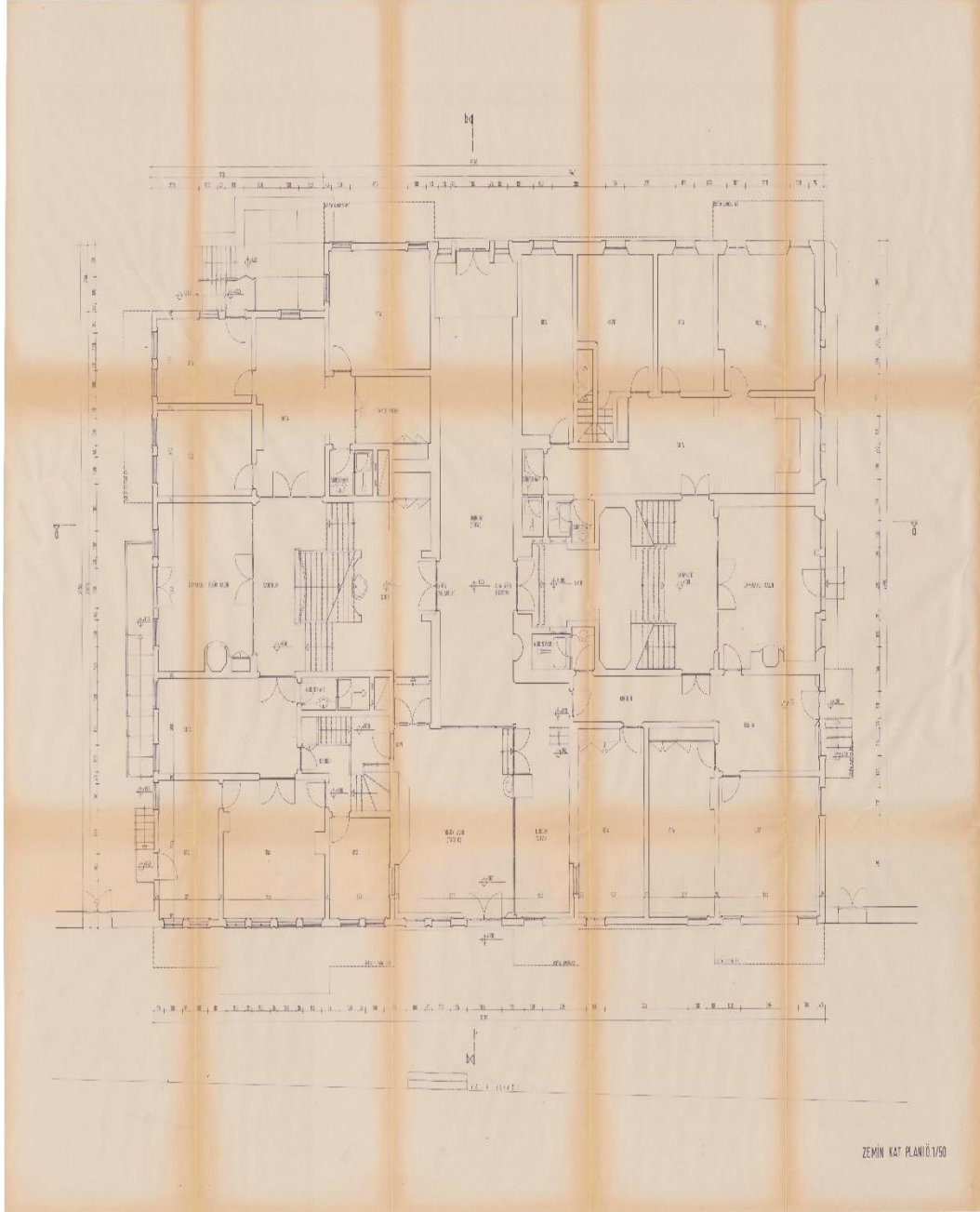


Altan Isıtmalı Taş Yataklar

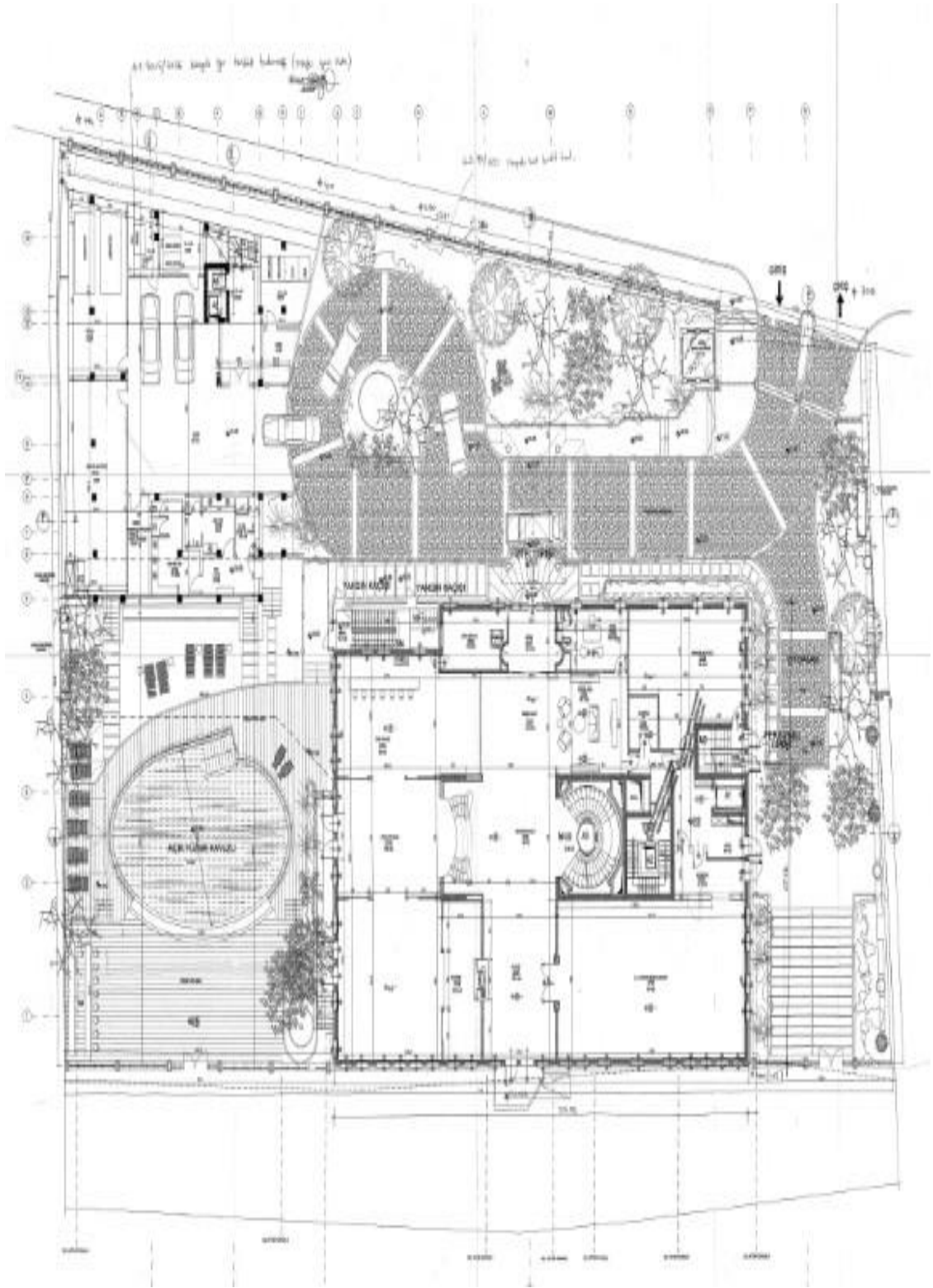
Şekil 4.14 Les Ottomans Otel Bodrum Kat Mekânları -2
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)

4.2.1.2. Zemin Kat Planları ve Müdahaleler

Şekil 4.15'te görüldüğü gibi, Muhsinzade Yalısı'nın restitüsyon projesinde özgün yapının, ana girişten büyük bir avluya girildikten sonra, harem ve selamlık bölümü olarak ikiye ayrıldığı görülmektedir. Harem ve selamlık bölümlerinde ayrı sofalardan odalara geçilmektedir.

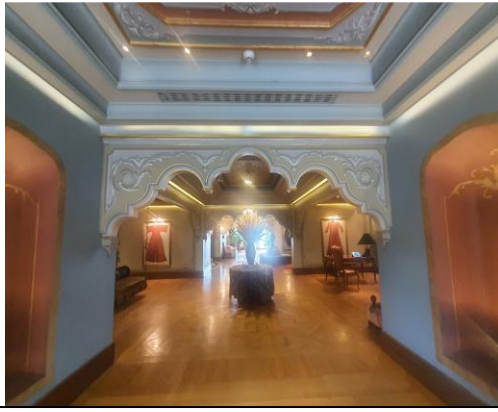


Şekil 4.15 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi zemin kat planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



Şekil 4.17 Les Ottoman Otel'i rekonstrüksiyon projesi zemin kat planı
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)

Şekil 4.18 ve 4.19'da Les Ottomans Otel zemin kat mekânlarının fotoğrafları verilmiştir.



Resepsiyon ve Lobiden Görüntüler



Resepsiyon ve Lobiden Görüntüler



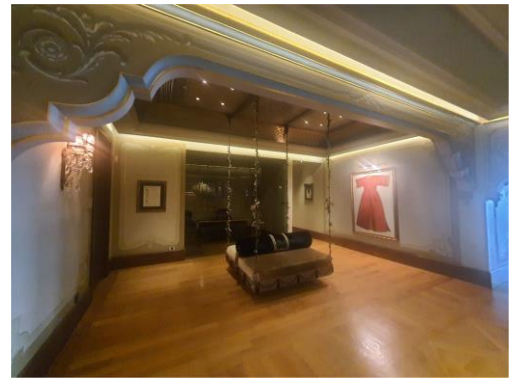
Resepsiyon ve Lobiden Görüntüler



Resepsiyon ve Lobiden Görüntüler



Resepsiyon ve Lobiden Görüntüler



Resepsiyon ve Lobiden Görüntüler

Şekil 4.18 Les Ottomans Otel Zemin Kat Mekânları -1
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



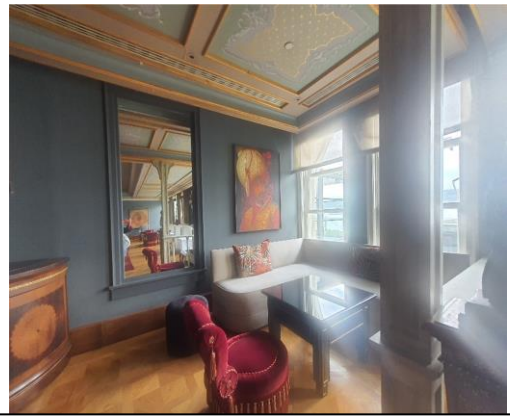
Has Oda



Has Oda



Has Oda



Has Oda



Has Oda

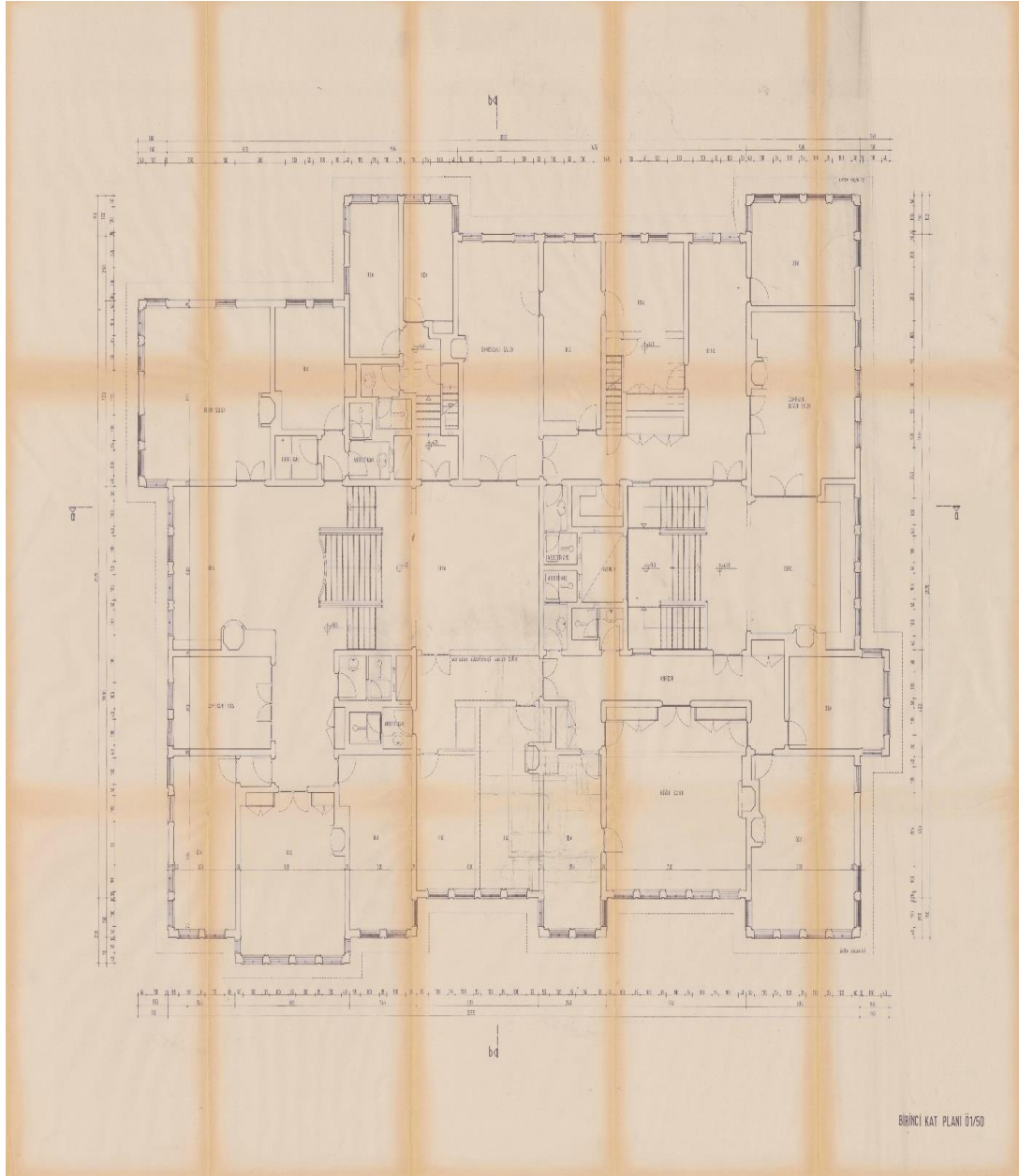


Yalı Hatun Alakart Restaurant

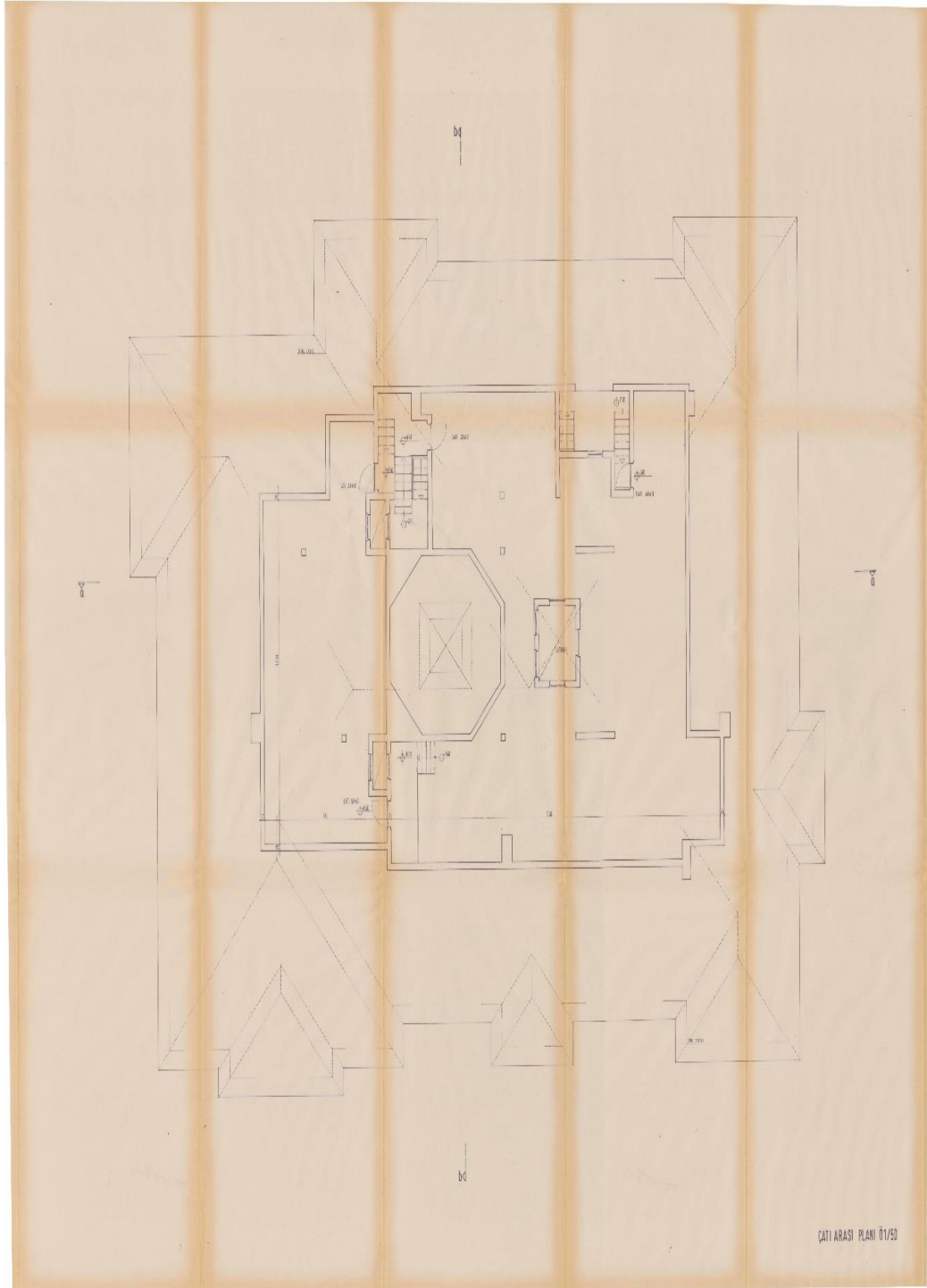
Şekil 4.19 Les Ottomans Otel Zemin Kat Mekânları -2
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)

4.2.1.3. Birinci Kat ve Çatı Katı Planları ve Müdahaleler

Birinci kat ve çatı arası (Şekil 4.20-4.21), Muhsinzade Yalısı'nın özgün plan şemasında 1.katta, zemin kat plan düzenindeki gibi harem ve selamlık olarak ayrı merdiven kovalarıyla üst kat düzeninin olduğu restitüsyon projesinden anlaşılmaktadır. Her iki kısım da odalar ve abdesthanelerden oluşmaktadır. Çatı arası depo niteliğinde olup, çatıda aydınlık boşluğu bulunmaktadır.

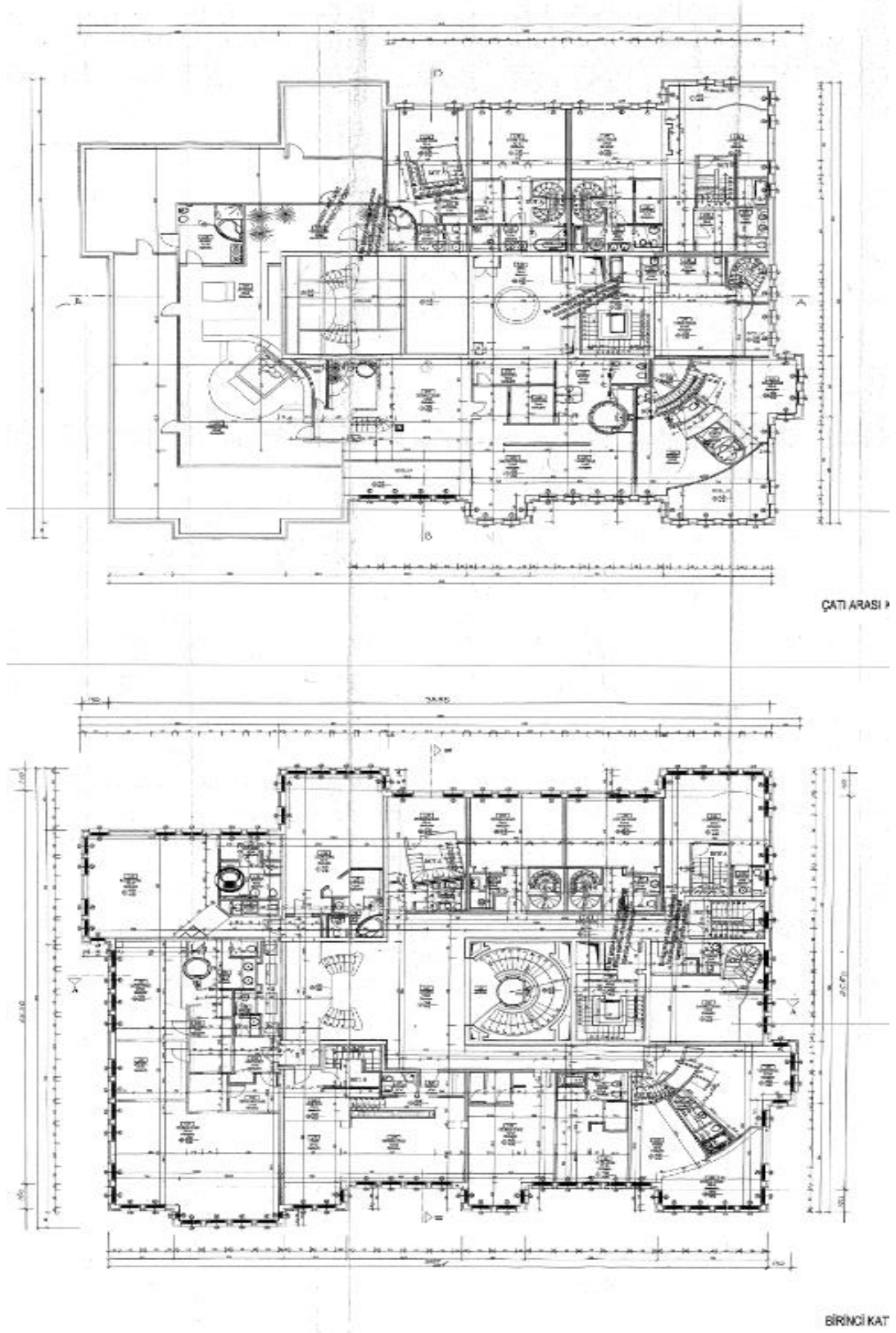


Şekil 4.20 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi 1. kat planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).



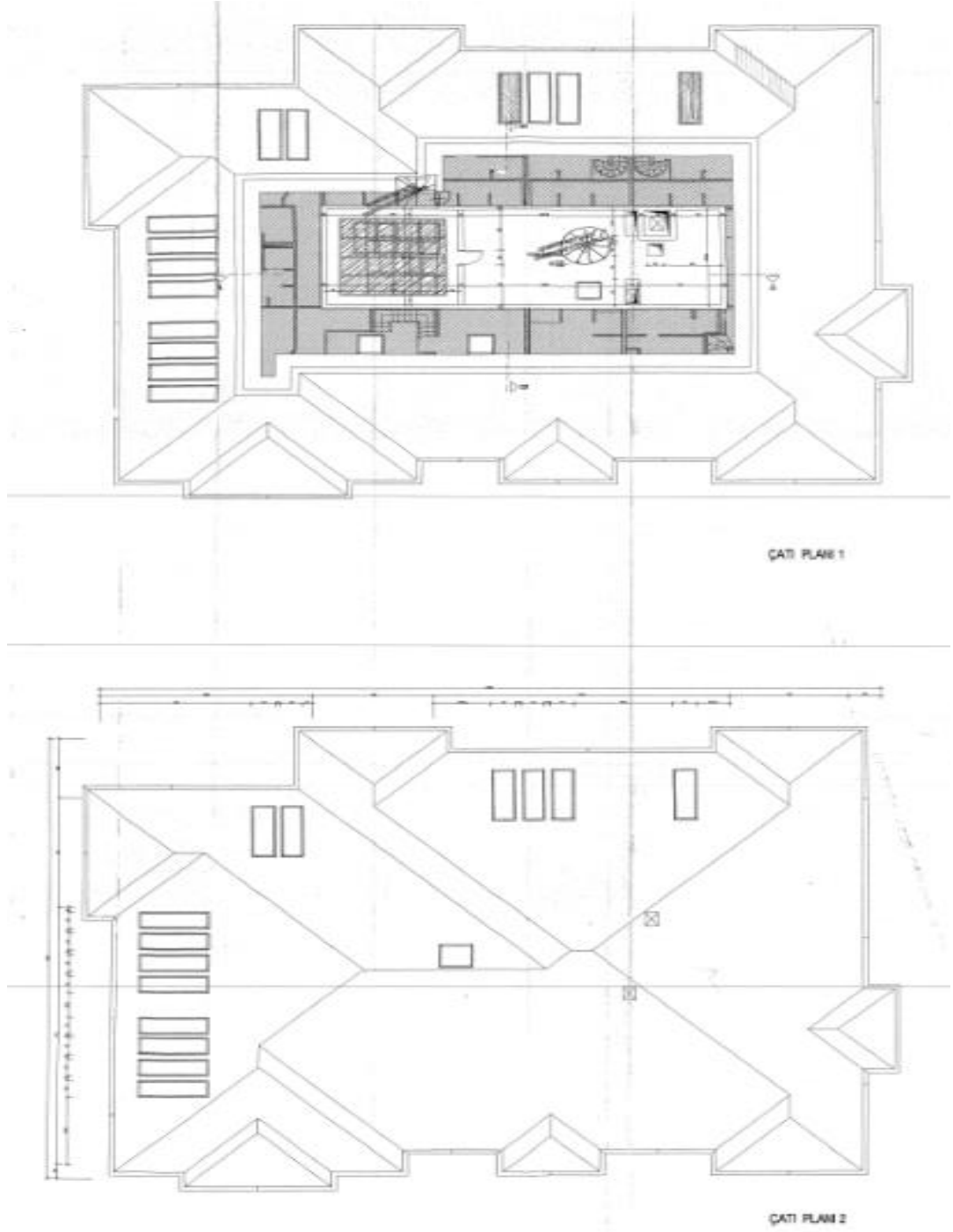
Şekil 4.21 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi çatı katı planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).

Les Ottoman Oteli olarak tasarımda misafir odalarına girişler 1.katta yer almaktadır. 10 adet süit misafir odası ve 1 adet özel kullanıma tahsis edilmiş süit oda olmak üzere 11 adet süit oda dubleks olarak 1. Kat ve çatı katında konumlandırılmıştır. Odalar dışında 1.katta resepsiyon ve süs havuzu mevcuttur (Şekil 4.22).

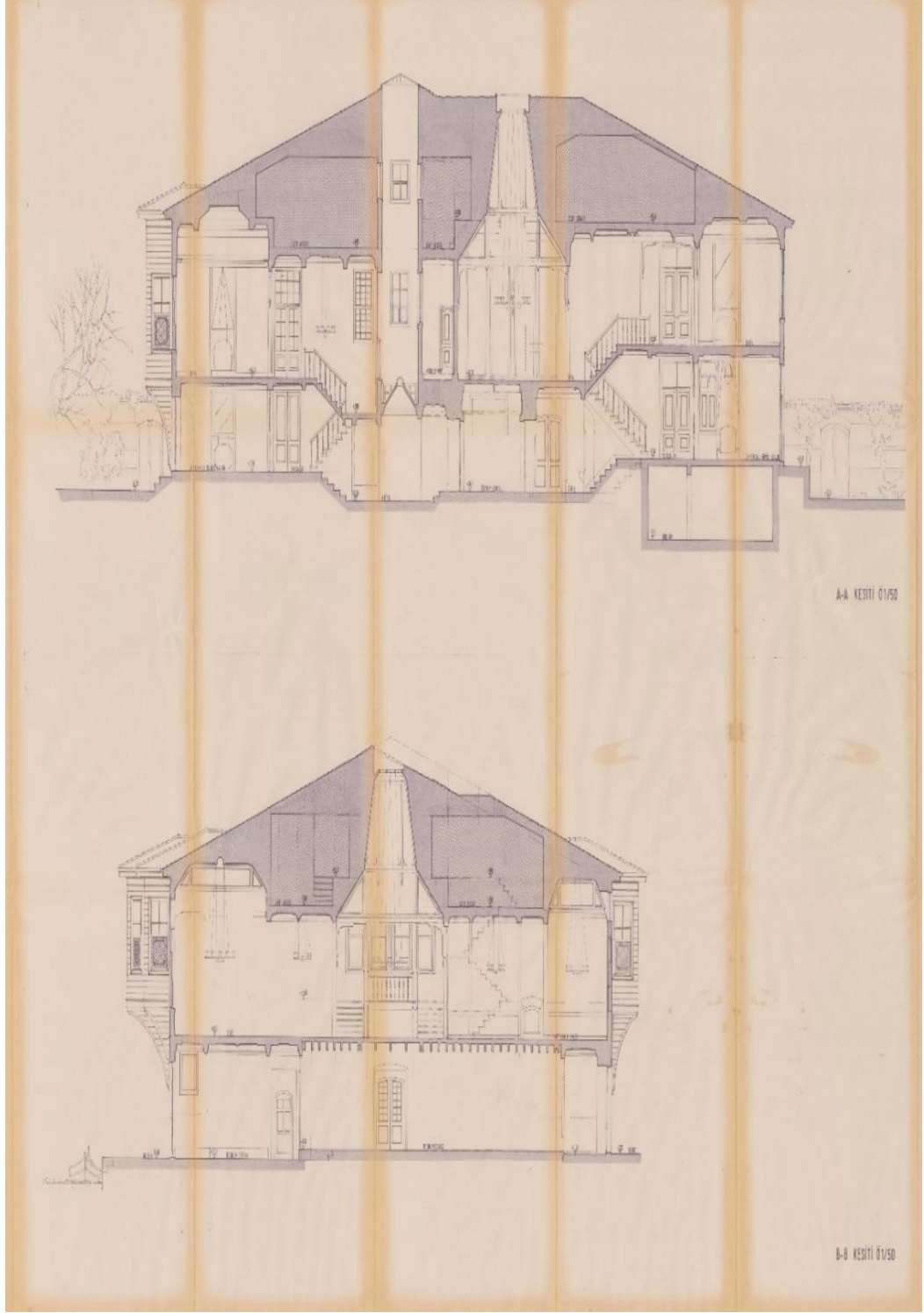


Şekil 4.22 Les Ottoman Otelı Rekonstrüksiyon Projesi Çatı Katı Ve 1. Kat Planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü Arşivi).

Otelin çatı arasında klima, mutfak ve wc santralleri çözümlenmiştir. Ayrıca çatı katındaki odaların aydınlık ihtiyacı, güvercinlik tipi pencereler ile sağlanmıştır (Şekil 4.23)

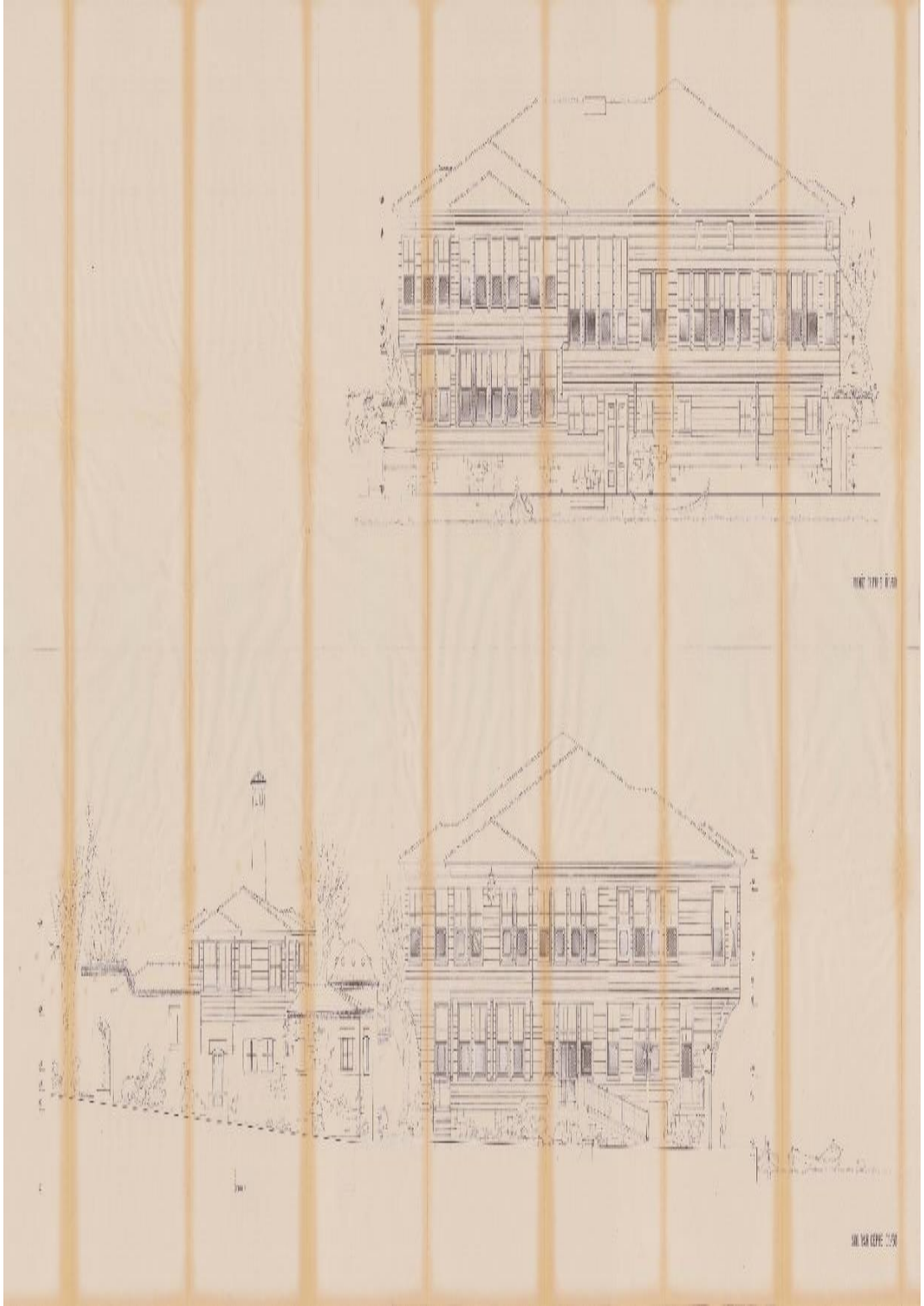


Şekil 4.23 Les Ottoman Otelı rekonstrüksiyon projesi çatı arası ve çatı planı (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).

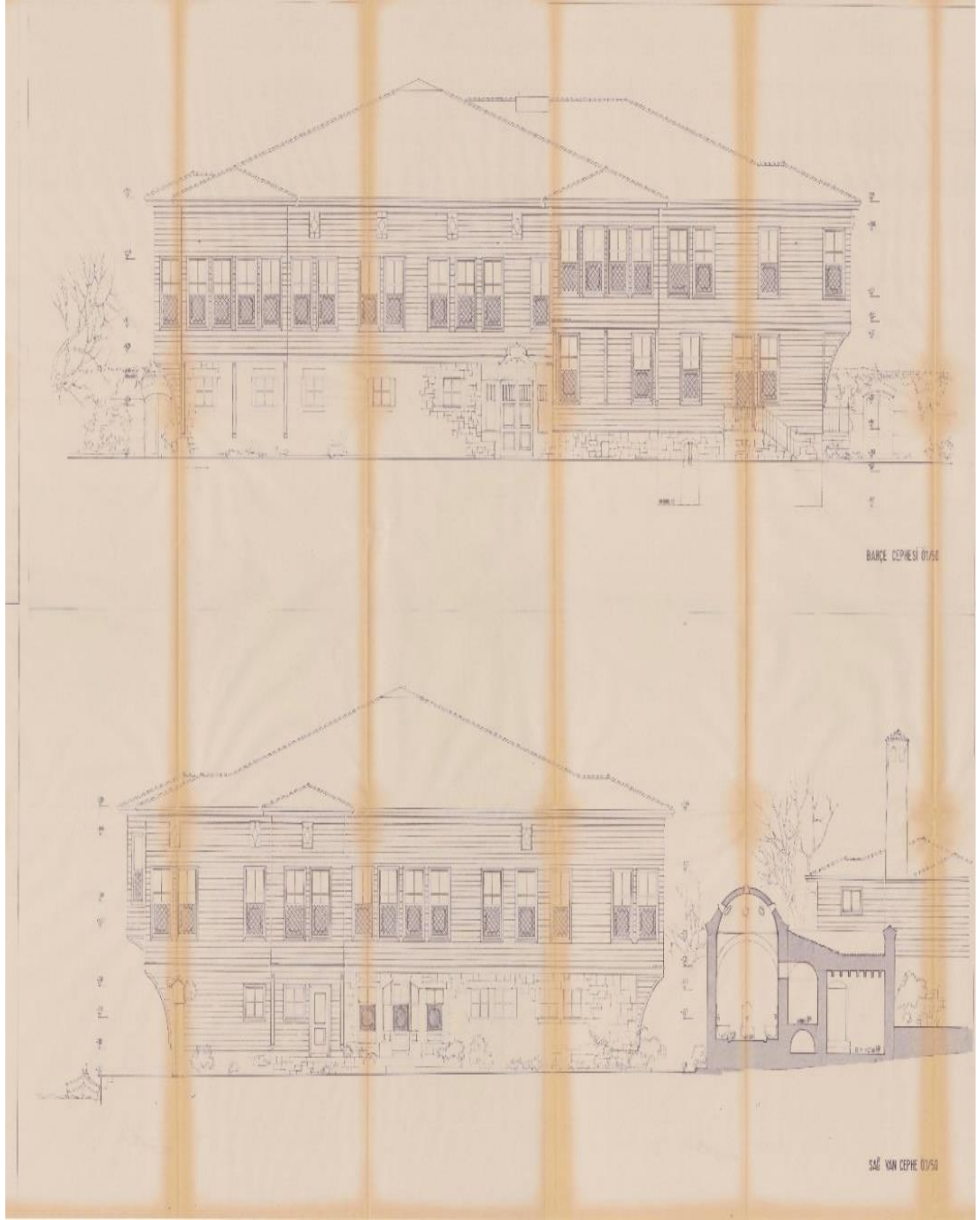


Şekil 4.24 Muhsinzade Yalısı Restitüsyon Projesi Kesitler
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü Arşivi)

Şekil 4.24'te Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi kesitler ve Şekil 4.25'te Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi deniz cephesi ve sol yan cephesi verilmiştir.

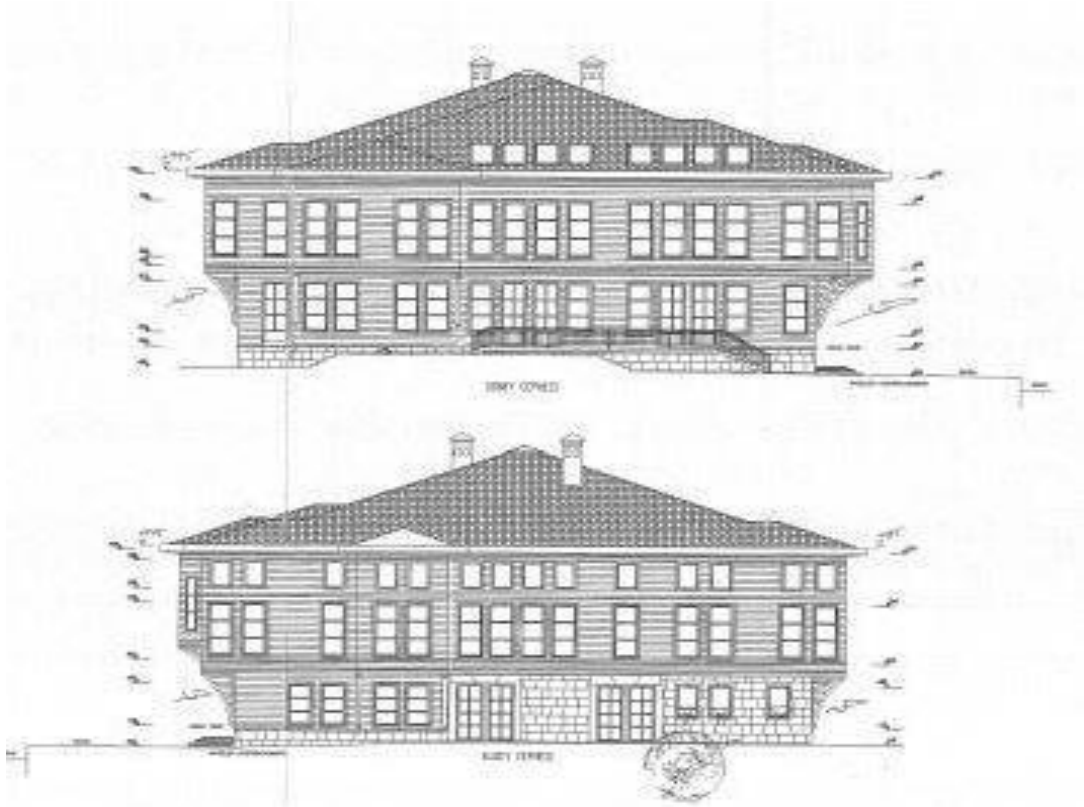


Şekil 4.25 Muhsinzade Yalısı Restitüsyon Projesi Deniz Cephesi ve Sol Yan Cephe (Boğaziçi İmar Müdürlüğü Arşivi).

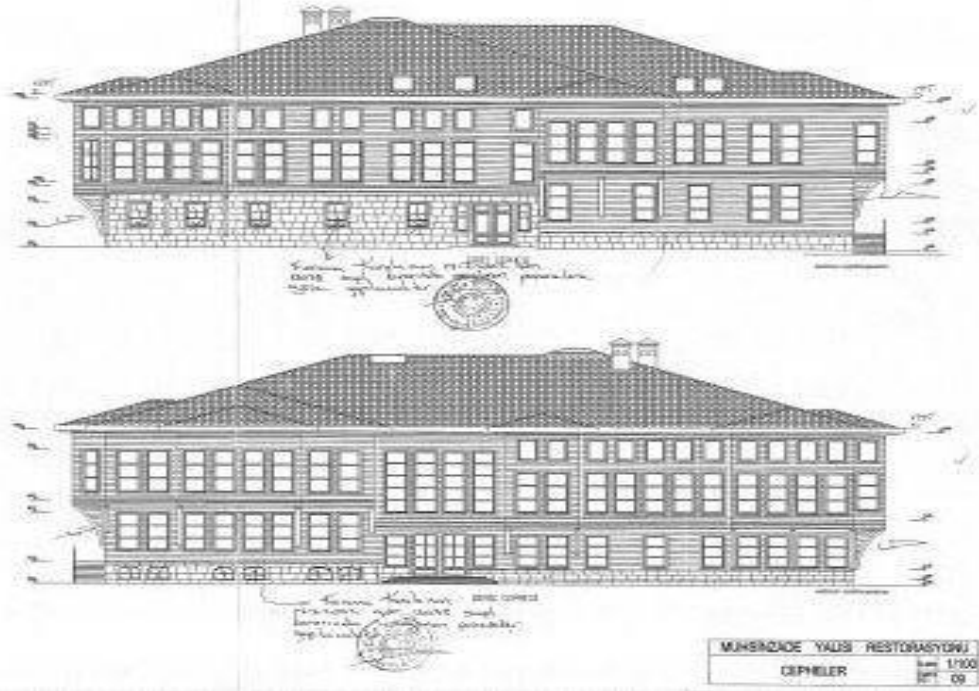


Şekil 4.26 Muhsinzade Yalı restoration project garden front and right side front (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).

Şekil 4.26 ve Şekil 4.27’de Muhsinzade Yalı restoration and reconstruction project facades are given.



a) Sağ ve sol yan cepheler.



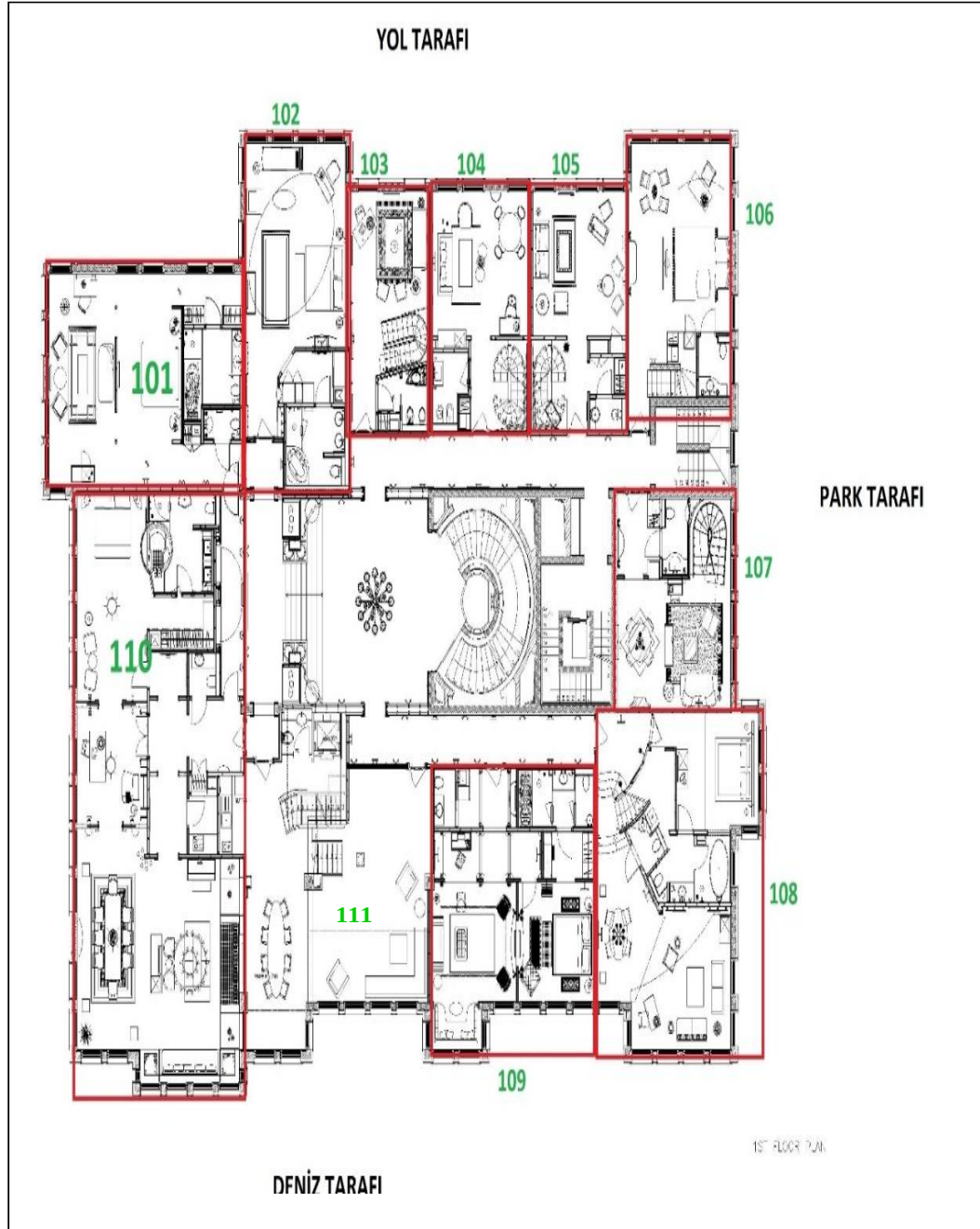
b) Bahçe ve deniz cepheleri.

Şekil 4.27 Les Ottoman Oteli rekonstrüksiyon projesi cephe görüntüleri (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi).

101 NURBANU SULTAN ALAN :69 M2	102 DEVLET HATUN ALAN :51 M2	103 HAYME HATUN ALAN :66 M2
104 NİLİFER HATUN ALAN :82 M2	105 BEZM-İ ALEM SULTAN ALAN :82 M2	106 HAFSA SULTAN ALAN :99 M2
107 TURHAN HATİCE SULTAN ALAN :81 M2	108 KÖSEM SULTAN ALAN : 76 M2	109 SAFİYE SULTAN ALAN :65 M2
110 HÜRREM SULTAN ALAN :146 M2	111 AHU SULTAN ALAN :550 M2	

Şekil 4.28 Numaralarına göre oda isimleri ve büyüklükleri (Les Ottomans Hotel)

Oda büyüklükleri ve konumları şekildeki gibidir (Şekil 4.28-4.44 arası).



Şekil 4.29 Oda yerleşim planı (Les Ottomans Otel Arşivi)



Nurbanu Sultan Odası



Nurbanu Sultan Odası



Nurbanu Sultan Odası



Devlet Hatun Odası



Devlet Hatun Odası



Devlet Hatun Odası

Şekil 4.30 Les Ottomans Otel Odalar-1
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Devlet Hatun Odası



Devlet Hatun Odası



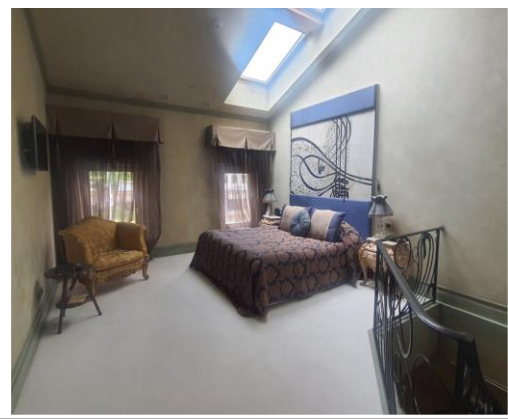
Hayme Hatun Odası



Hayme Hatun Odası



Hayme Hatun Odası

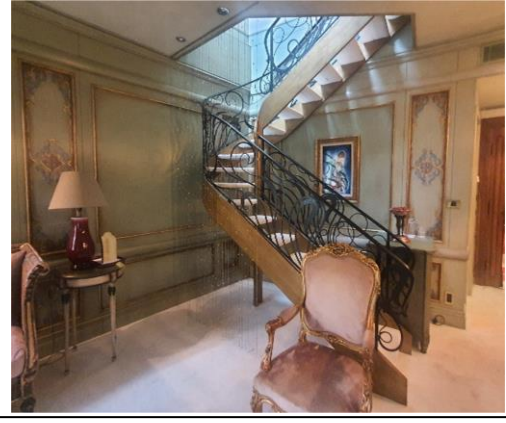


Hayme Hatun Odası

Şekil 4.31 Les Ottomans Otel Odalar-2
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Hayme Hatun Odası



Hayme Hatun Odası



Hayme Hatun Odası



Nilüfer Hatun Odası



Nilüfer Hatun Odası



Nilüfer Hatun Odası

Şekil 4.32 Les Ottomans Otel Odalar-3
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Nilüfer Hatun Odası



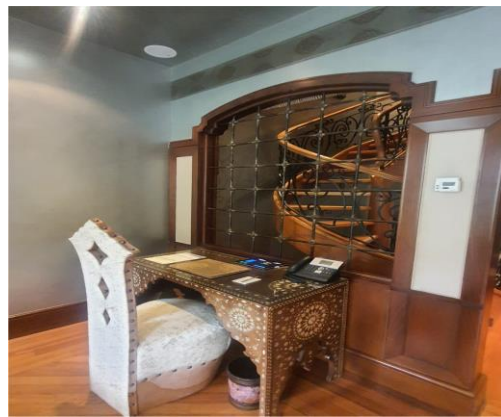
Nilüfer Hatun Odası



Nilüfer Hatun Odası



Nilüfer Hatun Odası

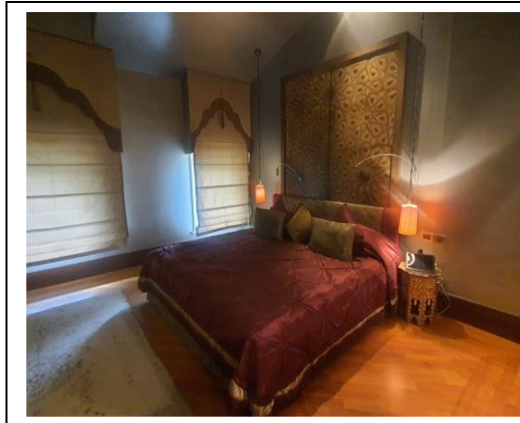


Nilüfer Hatun Odası



Nilüfer Hatun Odası

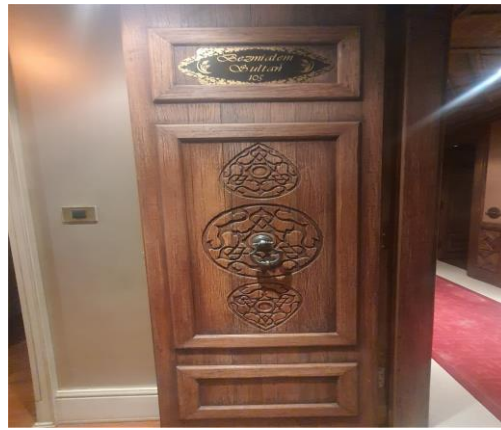
Şekil 4.33 Les Ottomans Otel Odalar-4
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Nilüfer Hatun Odası



Nilüfer Hatun Odası



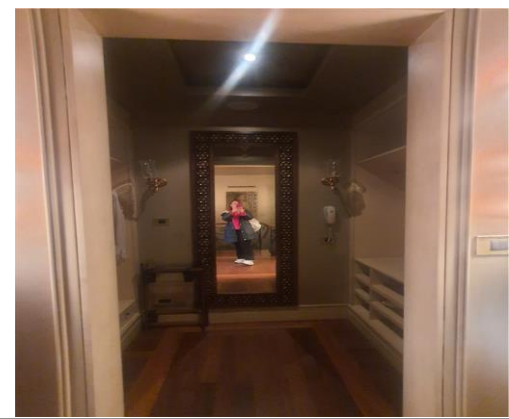
Bezmialem Sultan Odası



Bezmialem Sultan Odası



Bezmialem Sultan Odası



Bezmialem Sultan Odası

Şekil 4.34 Les Ottomans Otel Odalar-5
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Bezmialem Sultan Odası



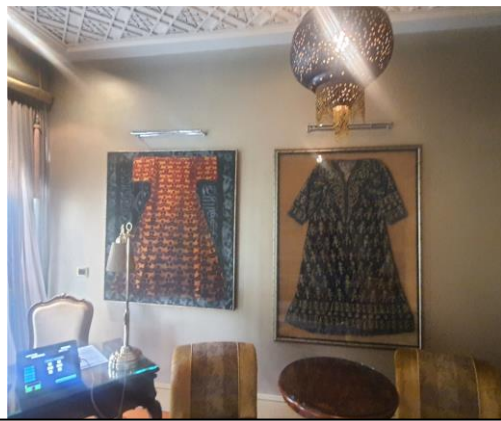
Bezmialem Sultan Odası



Bezmialem Sultan Odası



Bezmialem Sultan Odası



Bezmialem Sultan Odası

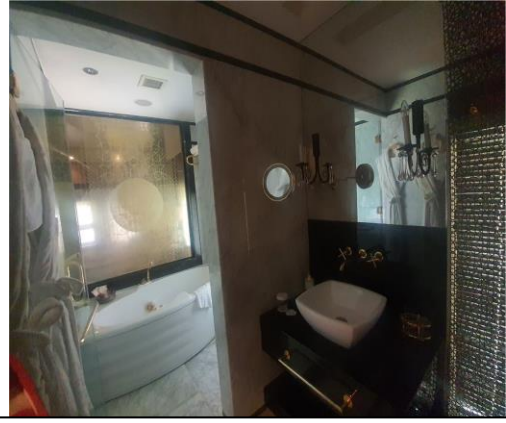


Bezmialem Sultan Odası

Şekil 4.35 Les Ottomans Otel Odalar-6
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Hafsa Sultan Odası



Hafsa Sultan Odası



Hafsa Sultan Odası



Hafsa Sultan Odası



Hafsa Sultan Odası



Hafsa Sultan Odası

Şekil 4.36 Les Ottomans Otel Odalar-7
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Turhan Hatice Sultan Odası



Turhan Hatice Sultan Odası



Turhan Hatice Sultan Odası



Turhan Hatice Sultan Odası

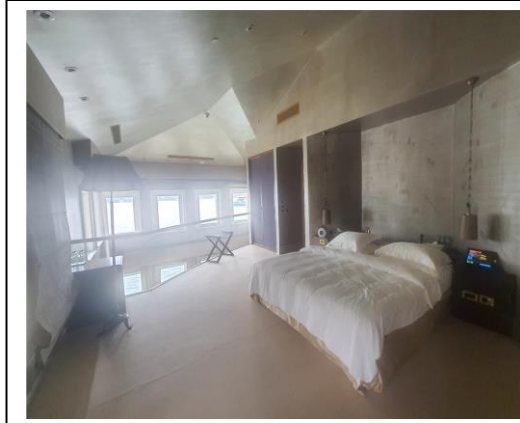


Turhan Hatice Sultan Odası



Kösem Sultan Odası

Şekil 4.37 Les Ottomans Otel Odalar-8
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Kösem Sultan Odası



Kösem Sultan Odası



Kösem Sultan Odası



Kösem Sultan Odası

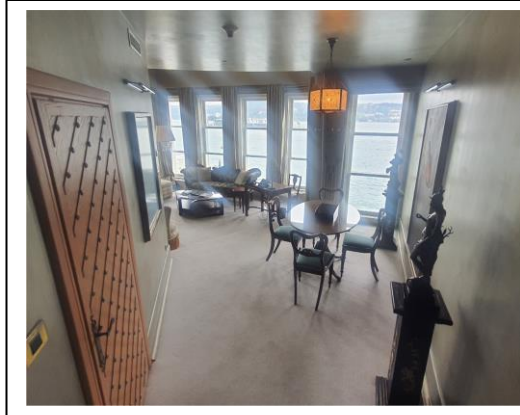


Kösem Sultan Odası



Kösem Sultan Odası

Şekil 4.38 Les Ottomans Otel Odalar-9
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Kösem Sultan Odası



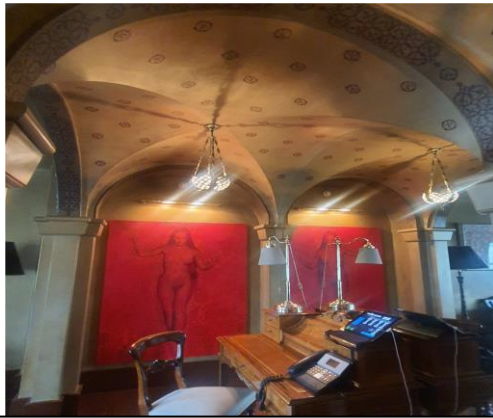
Safiye Sultan Odası



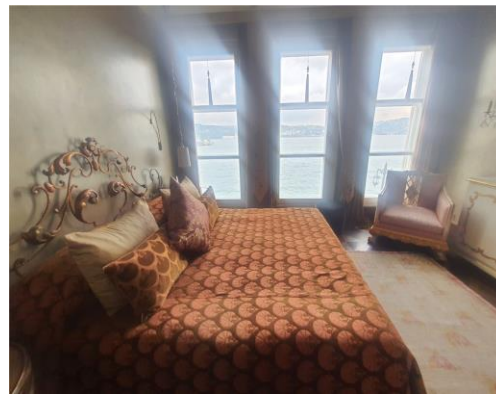
Safiye Sultan Odası



Safiye Sultan Odası



Safiye Sultan Odası



Safiye Sultan Odası

Şekil 4.39 Les Ottomans Otel Odalar-10
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Safiye Sultan Odası



Safiye Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası

Şekil 4.40 Les Ottomans Otel Odalar-11
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Hürrem Sultan Odası



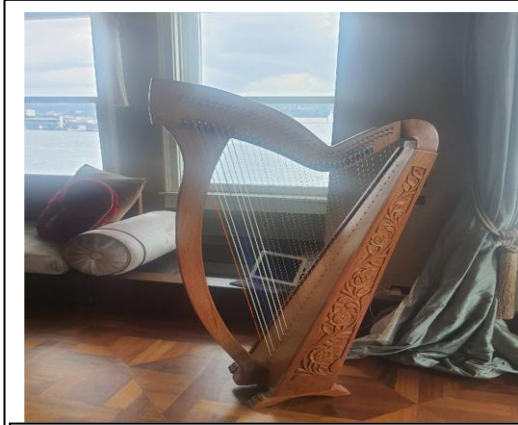
Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası

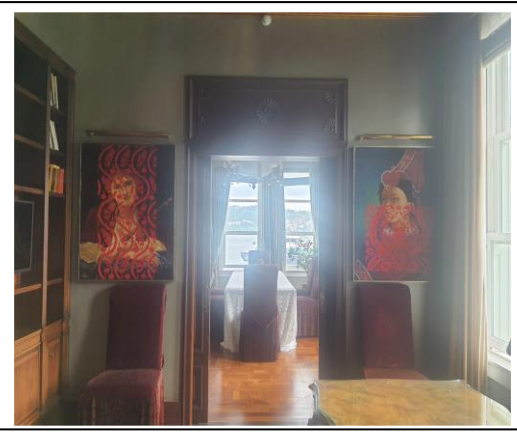


Hürrem Sultan Odası

Şekil 4.41 Les Ottomans Otel Odalar-12
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



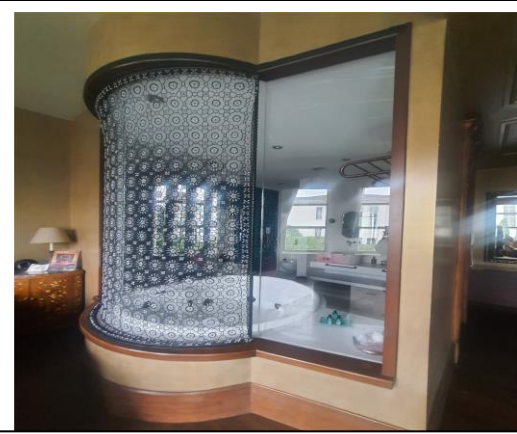
Hürrem Sultan Odası



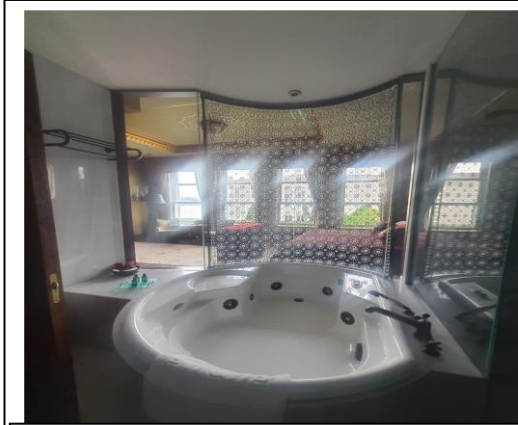
Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası

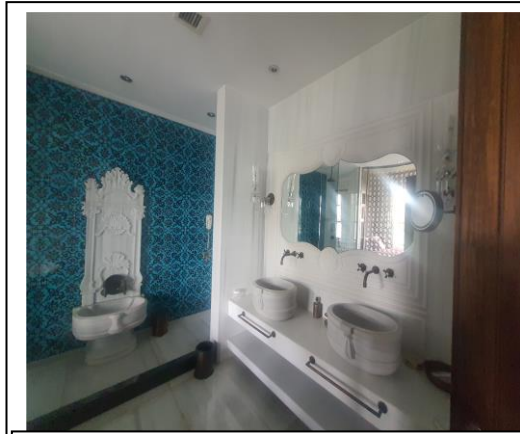


Hürrem Sultan Odası

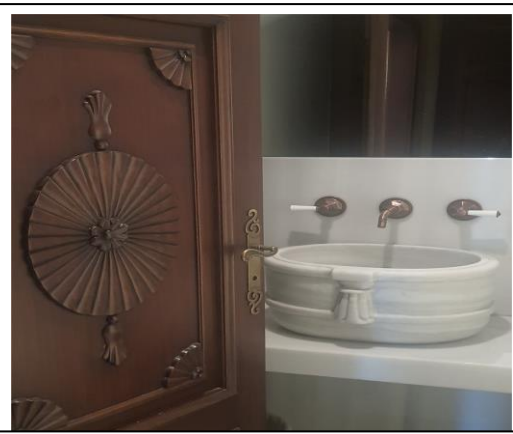


Hürrem Sultan Odası

Şekil 4.42 Les Ottomans Otel Odalar-13
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Hürrem Sultan Odası



Ahu Sultan Odası



Ahu Sultan Odası



Ahu Sultan Odası

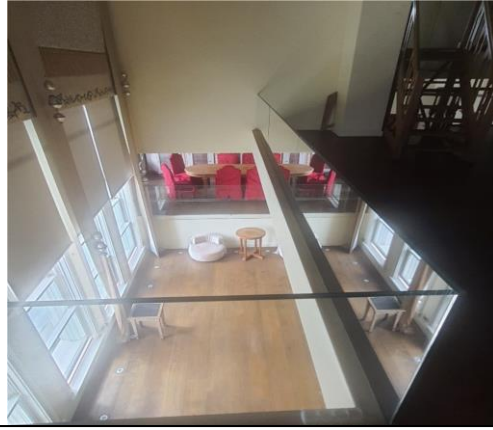
Şekil 4.43 Les Ottomans Otel Odalar-14
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)



Ahu Sultan Odası



Ahu Sultan Odası



Ahu Sultan Odası



Ahu Sultan Odası



Ahu Sultan Odası



Ahu Sultan Odası

Şekil 4.44 Les Ottomans Otel Odalar-15
(Ayfer Yalçındağ Arşivi)

4.2.2. Strüktürel Sisteme Yapılan Müdahaleler

1928 yılında geçirdiği yangın sonrası tamamen kullanılamaz hale gelen ve Muhsinzade Yalısı olarak bilinen yalının üzerinde bulunduğu Beşiktaş İlçesi 169 ada, 18 parsel de Les Ottomans Otelinin inşaatına 1999 yılında başlanmıştır. 11 odalı Hotel Les Ottomans, 1800’lerde yanan, İstanbul’un ünlü beyzadelerinden Nakkaş Muhsinzade’nin yalısının inşası aslına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Otel inşaatı 2006 yılında tamamlanmış olup aynı yıl hizmete açılmıştır. Şekil 4.45’te Les Ottomans Otel 3D model verilmiştir.



Şekil 4.45 Les Ottomans Otel 3D model
(Les Ottomans Otel Arşivi)

Çizelge 4.1’de Les Ottomans Otel yapı bilgilerine göre; inşaatına zemin ıslah çalışmaları ile başlanan butik otel, 3.000 m² alan üzerine 2x 2750 m² bodrum ve 2.5 x 850 m² zemin ve normal katlar olmak üzere toplam 7.625 m² kapalı alanına sahiptir. Zemin ıslah çalışmaları sırasında fore kazıklar ve ankrajlama yapılarak –9.00 m kotuna inilmiştir. –9.00 m ve –15.00 m kotu arasında zemin ıslah edilerek radye temel üzerine otel inşaatı yapılmıştır.

Geleneksel Osmanlı stiline Uzakdoğu felsefesi ile birleştirildiği oteldeki mobilyaların büyük bölümü İtalya, Amerika ve Nepal gibi ülkelerden toplanmıştır.

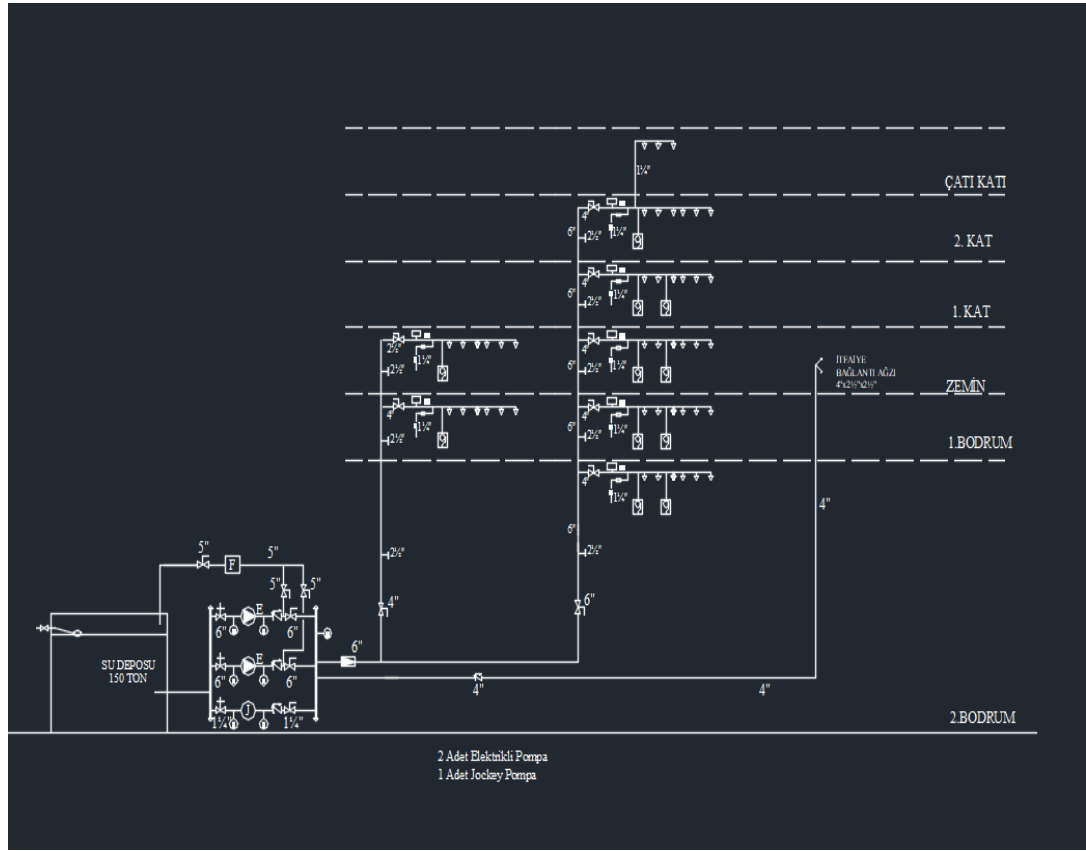
Otelin tamamının duvarlarında ve tavanlarında kullanılan duvar resimleri, oymalar ve nakışlar öğretim üyeleri tarafından yapılmış ve hepsinde hakiki altın varak kullanılmıştır. Beş yıldız standartlarının çok üzerinde özelliklere sahip olan otelin teknolojik sistemleri de buna göre yapılandırılmıştır.

Çizelge 4.1 Les Ottomans Otel Yapı Bilgileri	
İnşa Yılı	1999 - 2006
Temel Cinsi	Fore Kazık Radye Jeneral Temel (Bohçalama Sistemli İzolasyon Mevcut)
Taşıyıcı Sistemi	Betonarme karkas
Kat Adedi	2 Bodrum, zemin, 1.5 normal kat ve Çatı Katı
Kat Yüksekliği	Bodrum katlarında 220 cm olup giriş ve diğer katlarda daha yüksektir.
Kat Kullanımı	2.Bodrum kat : Fitness, kapalı havuz, teknik servis ve idari ofisler, çamaşırhane, personel soyunma odaları, su depoları, havalandırma, ısıtma ve soğutma grupları, yangın, hidrofor, yağ ve pis su toplama mekânîk odaları, depolar, çöp soğuk odası, asansör mekânîk odaları, santral ve otomasyon odaları 1.Bodrum kat : Spa, kapalı havuz, sauna, masaj odaları, özel dinlenme odası, buhar odası, Türk hamamı, soyunma odaları, ana mutfak, soğuk odalar, şarap evi ve mahzeni, küçük toplantı salonu, çok amaçlı salon, personel yemekhanesi, klima santralleri Zemin kat : Resepsiyon, Cafe&Bar, Alakart Restoran, Dükkan Müşteri katı : Müşteri Odaları Çatı Katı : Klima Santralleri
Duvarlar (İç/Dış)	Islak hacimler seramik, fitness alçı sıva boya, kapalı havuz etrafı mozaik,müşteri odaları ahşap ve alçı sıva boya, teknik hacimler ve bodrum kat koridorlar ~1.5 kotuna kadar seramik, toplantı salonları ve ortak hacimlerin bir kısmı duvar kağıdı kaplıdır. Bindirme (basma tiriz) ahşap kaplama
Döşemeler / Tavanlar	Koridor, teknik ve ıslak hacimler seramik,fitness pvc kaplama,kapalı havuz etrafı mozaik ve tik ahşap kaplama, Spa masaj odaları teak ahşap kaplama, resepsiyon mermer ,restoran ahşap parke, toplantı salonu ve çok amaçlı salon halı (bir bölümü laminant parke olarak değiştirilmiş) , müşteri odaları halı, ahşap parke, ortak hacimler bir kısmında granit, kat merdivenleri ile müşteri odaları merdivenleri mermerdir. Mutfak kaymaz seramik, soyunma odaları cotto seramik kaplamadır.
Çatı Sistemi	Betonarme döşeme plak+izolasyon+kiremit, saçaklar bakır kaplama olup çatıda faraday kafes sistemi mevcuttur.
Kapı / Pencere	Giyotin tipi motorlu ahşap pencere doğramaları, iç mekânlarda ve genel hacimlerde ahşap doğrama kapı doğramaları şeklinde olup, özellikle SPA merkezinde otomatik kayar kapı sistemleri mevcuttur. Ayrıca teknik hacimlerde yangına dayanıklı özel kapılar kullanılmıştır.
Sabit Tesisat	Elektrik, sıhhi, merkezi ısıtma-soğutma, yangın suyu tesisatları ile sprinkler tessiati, duman algılama, push-button, müzik-ses sistemi, CCTV tesisatı, akıllı bina otomasyon sistemi, uydu yayın sistemi, data ve zayıf akım tesisatları mevcuttur.
Aydınlatma	Florasen armatür, alçıpan gömme spot ve tavan tipi dekoratif aydınlatma armatürleri bulunmaktadır.
Alanı	7.625 m²

(Les Ottomans Otel Arşivi)

4.2.3. Tesisat Sistemlerine Yapılan Müdahaleler

Les Ottomans Otelin tesisat sistemi beş yıldız otel standartlarına uygun teknolojik sistemlerle donatılarak müşteri ihtiyaçları, gerekleri ve konforunu gözetirken binanın tarihi, kültürel ve mimari kimliği ile uyum sağlayacak şekilde tasarlanıp uygulanmıştır. İklimlendirme, yangın, sıhhi tesisat, enerji, giderler, havalandırma, acil çıkış, ses ve görüntü sistemleri, internet altyapısı başta olmak üzere pek çok işlev son teknoloji ile donatılmıştır.



Şekil 4.46 Yangın-Kolon Şeması
(Les Ottomans Otel Arşivi)

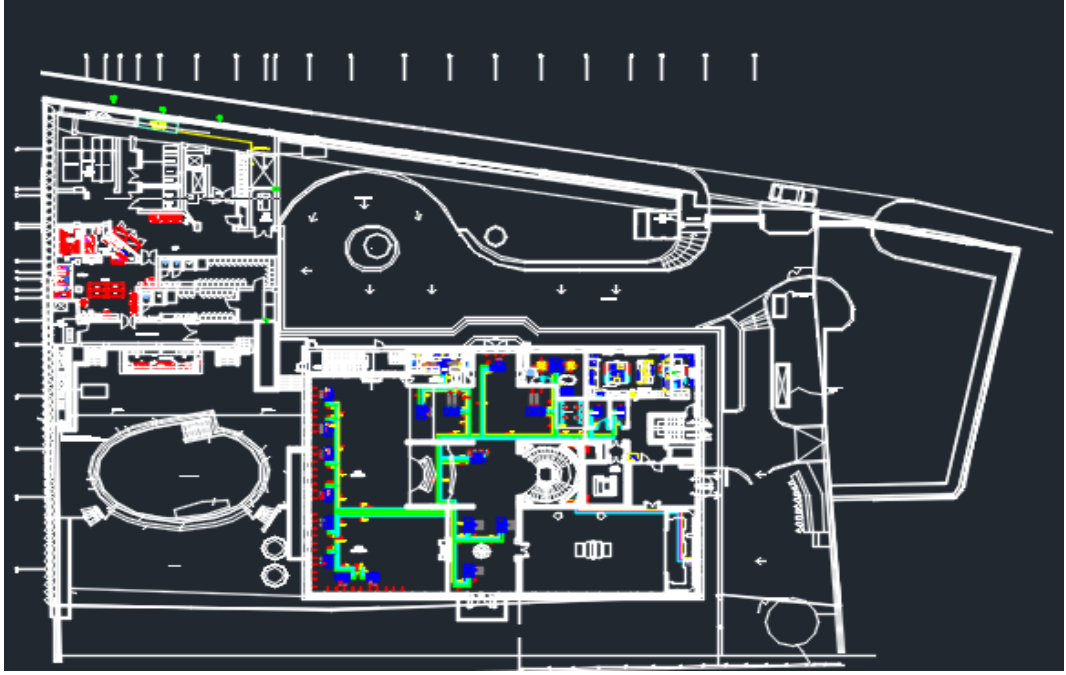
Yangın suyu tesisatları ile sprinkler tesisatı, duman algılama, push-button sistemi Şekil 4.46-4.47'de belirtilmiştir. İtfaiyenin uygun gördüğü noktalarda yangın kaçışları oluşturularak bu kısımların yanmaz ve duman geçirmez malzeme ile uygulanması sağlanmıştır.



Şekil 4.47 Yangın tesisat planı
(Les Ottomans Otel Arşivi)

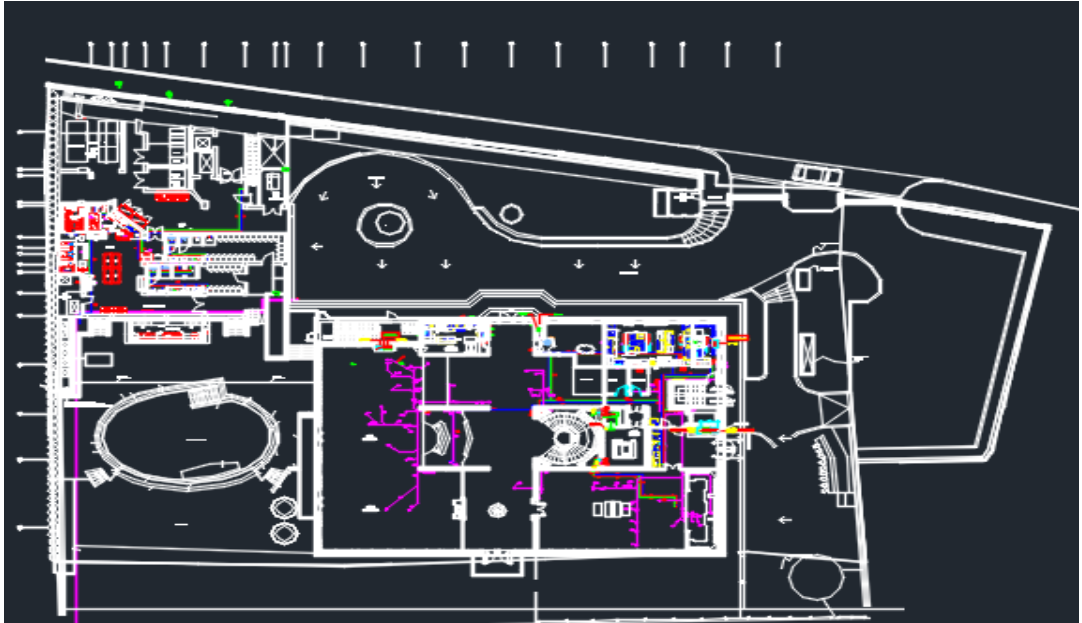


Şekil 4.48 Havalandırma tesisat planı
(Les Ottomans Otel Arşivi)



Şekil 4.49 Klima tesisat planı
(Les Ottomans Otel Arşivi)

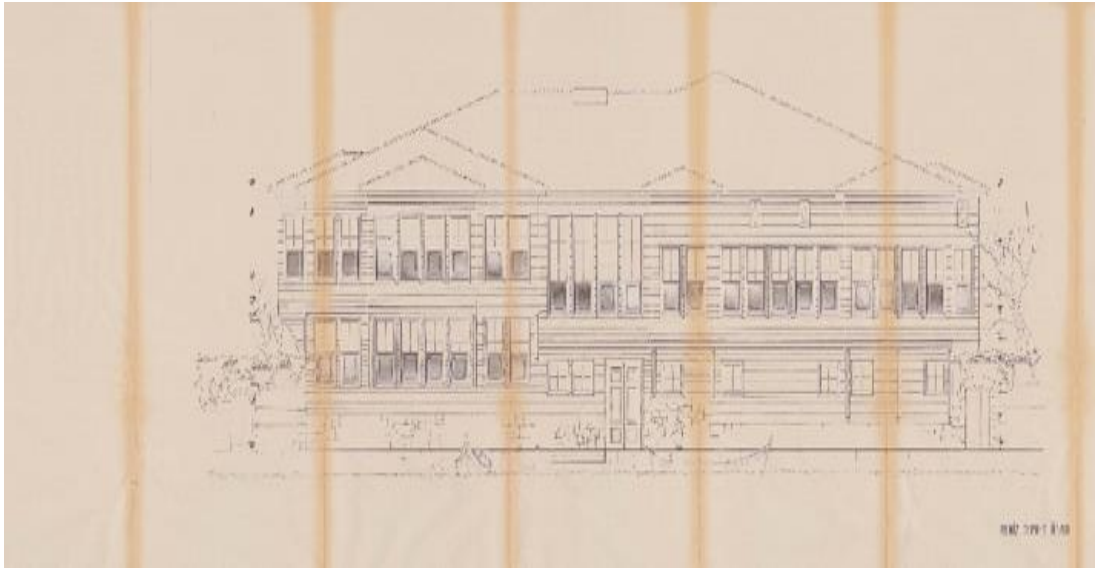
Şekil 4.48’de ve 4.49’da havalandırma ve klima sistemleri görülmektedir. Isıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri günümüz teknolojisine göre uyarlanarak otel misafirleri için konforlu alanlar oluşturulmuştur. Şekil 4.50’de sıhhi tesisat planı verilmiştir.



Şekil 4.50 Sıhhi tesisat planı
(Les Ottomans Otel Arşivi)

4.2.4. Cepheye Yapılan Müdahaleler

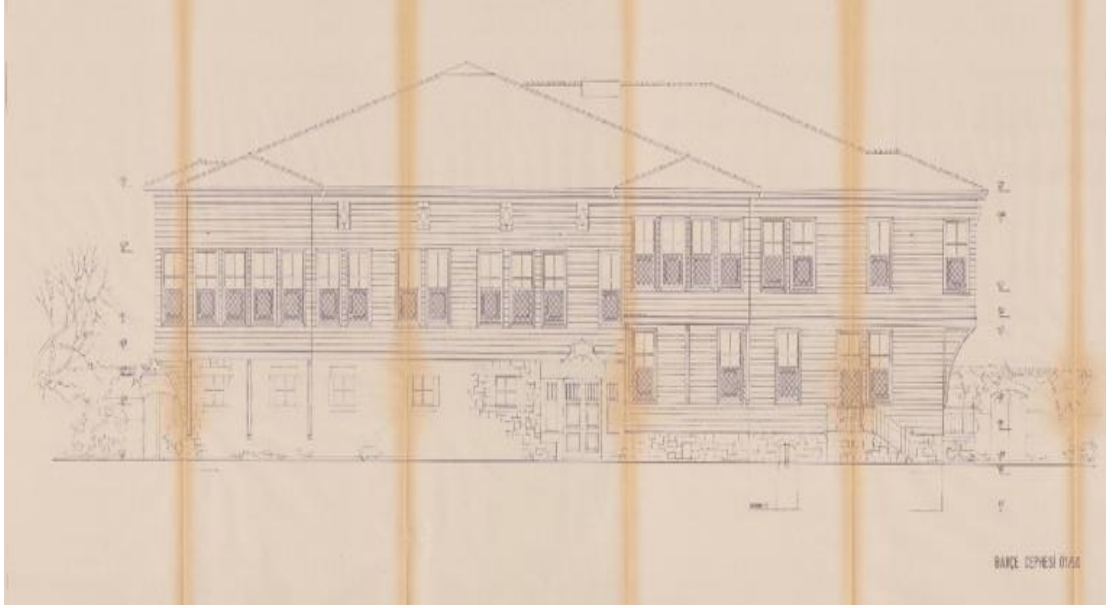
Şekil 4.51 ve 4.52 incelendiğinde: Şekil 4.51’deki Muhsinzade Yalısı’nın özgün deniz cephesi ile 4.52’de Les Ottoman Oteli olarak tasarlanan binanın deniz cephesi karşılaştırıldığında 1. Katta dubleks suit oda tavan yüksekliklerinden dolayı zemin kat ve 1. Kat yüksekliğinin özgün cepheden farklı olduğu, Şekil 4.51 ve 4.52’deki pencere düzenine bakıldığında Les Ottoman Oteli’nde ki mekân kurgusuna göre pencere sayısının artmış olduğu ve özgün cephe ile farklılık gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu özelliklerin yanı sıra saçak altı kotunun ve ahşap kaplama cephe özelliğinin korunduğu görülmektedir.



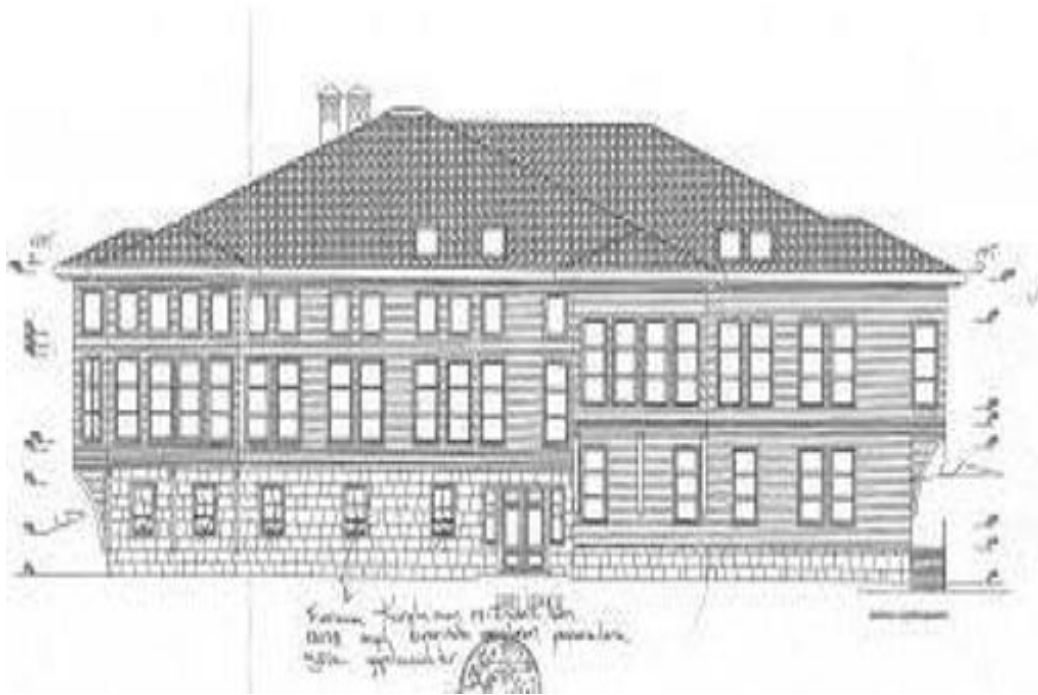
Şekil 4.51 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi deniz cephesi
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü)



Şekil 4.52 Les Ottomans Oteli rekonstrüksiyon projesi deniz cephesi
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü)



Şekil 4.53 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi bahçe cephesi
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)

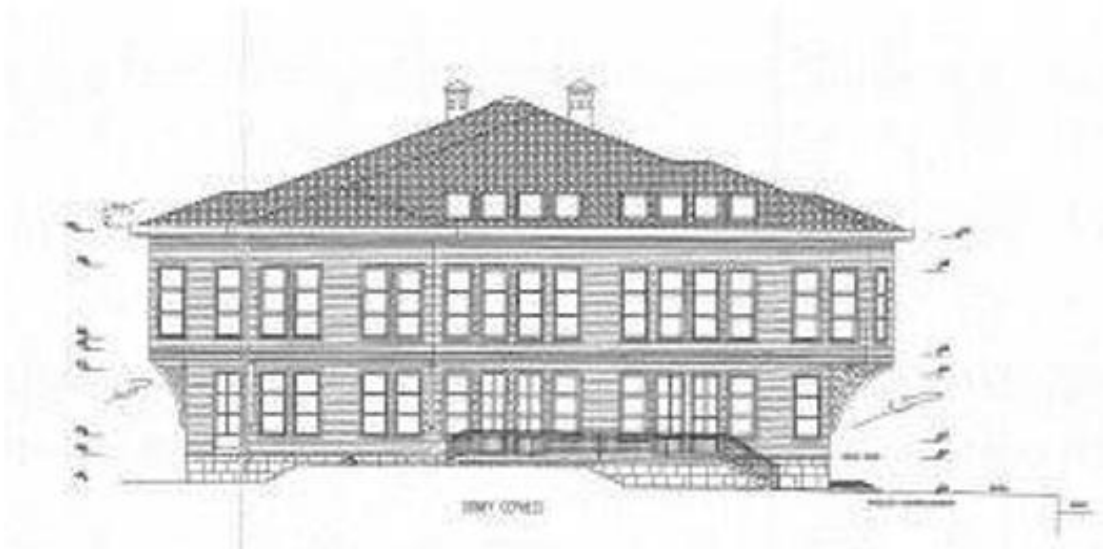


Şekil 4.54 Les Ottomans Otel rekonstrüksiyon projesi bahçe cephesi
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)

Şekil 4.53 ve 4.54 incelendiğinde: Şekil 4.51 ve 4.52’de görülen kat yüksekliği farklılığı bu cephede de devam etmektedir. Bu farklılığa ilave olarak pencere sıklığı, yalının özgün cephesine göre daha da artmıştır. Ayrıca yalının özgün çatı görüntüsüne aykırı olarak çatı katındaki mekânların aydınlık ihtiyacı için güvercinlik tipi pencereler yapıldığı görülmektedir. Saçak altı kotu ve ahşap kaplama cephe özelliği korunmuştur.

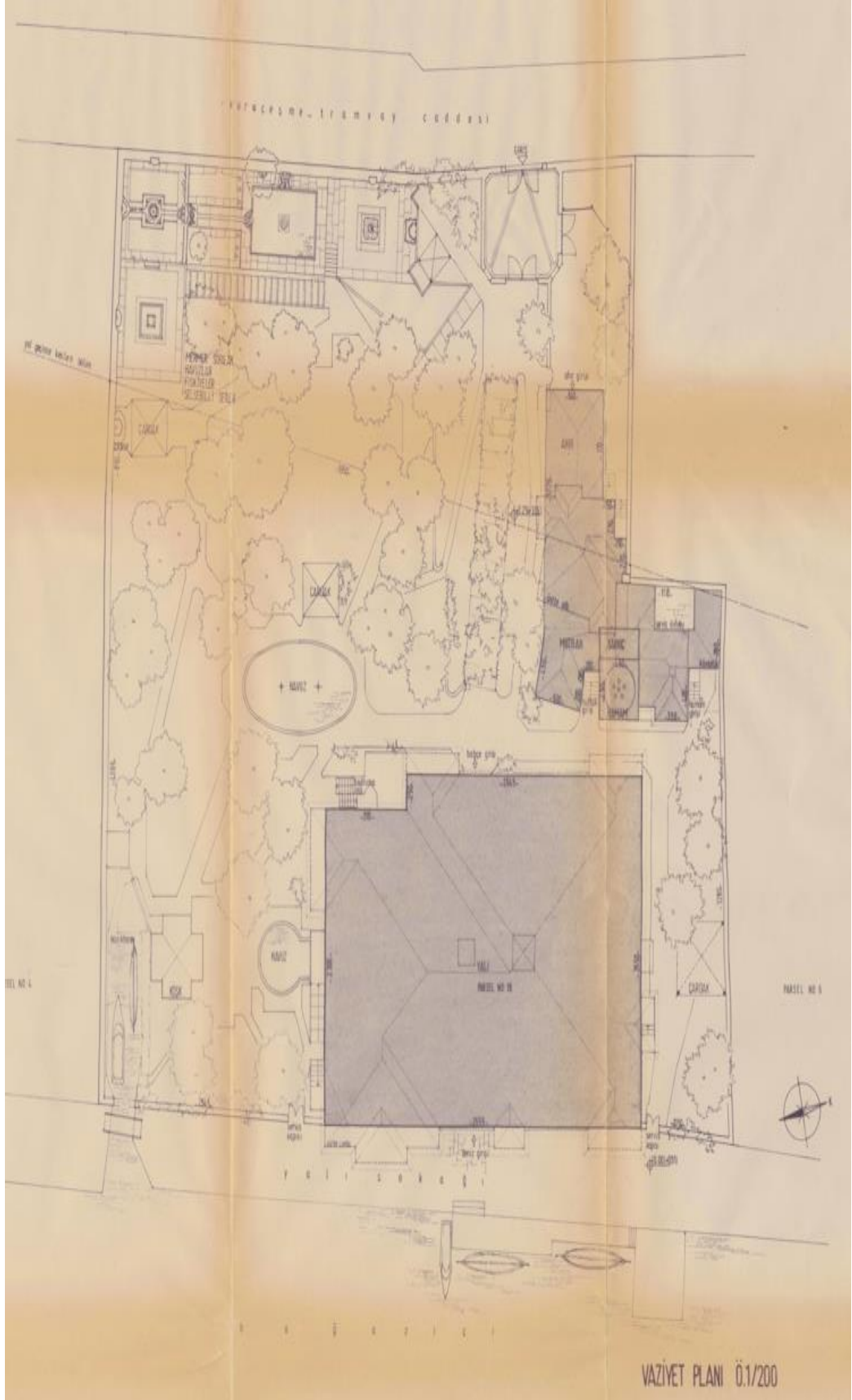


Şekil 4.55 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi sağ yan cephe (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)

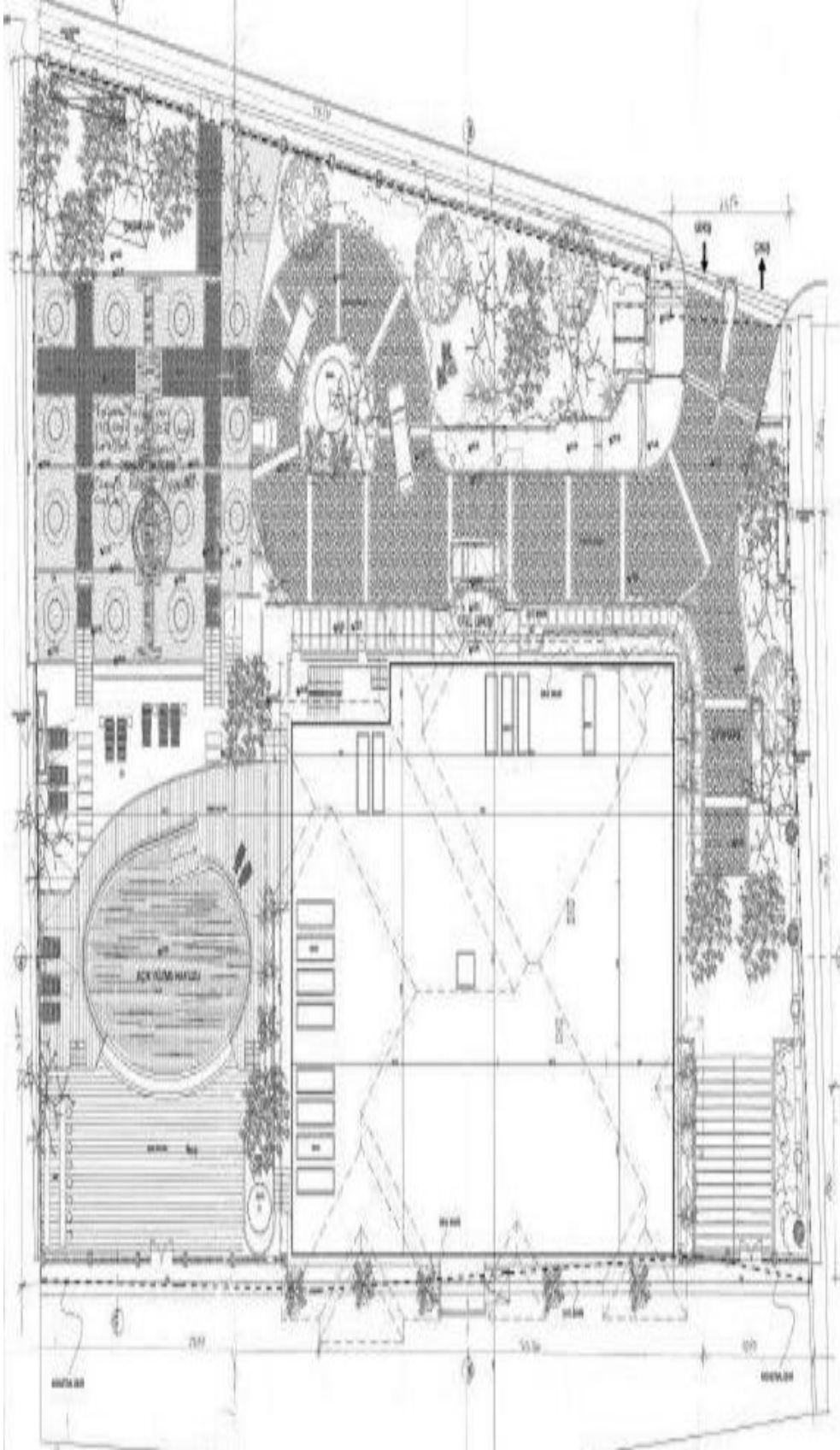


Şekil 4.56 Les Ottomans Otel rekonstrüksiyon projesi sağ yan cephe (Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)

Şekil 4.55 ve 4.56 incelendiğinde: Muhsinzade Yalısı ve Les Ottomans Oteli deniz ve bahçe cephesinde ki aykırı durumlar aynı olmakla birlikte Şekil 4.57'deki restitüsyon projesi vaziyet planında kesit olarak yer alan, parsel üzerinden yol geçmeden önce var olduğu görülen müştemilat binasının rekonstrüksiyon projesinde ele alınmadığı ve parselin bir kısmının yola terk edildiği Şekil 4.58'de görülmektedir.



Şekil 4.57 Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi vaziyet planı
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)



Şekil 4.58 Les Ottomans Otel rekonstrüksiyon projesi vaziyet planı
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivi)



Şekil 4.59 Muhsinzade Yalısı Restitüsyon Projesi Sol Yan Cephe
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü Arşivi)



Şekil 4.60 Les Ottomans Otel Rekonstrüksiyon Projesi Sol Yan Cephe
(Boğaziçi İmar Müdürlüğü Arşivi)

Şekil 4.59 ve 4.60 incelendiğinde: Yalının özgün sol yan cephesi ve yeni otel yapısının sol yan cephesi karşılaştırıldığında diğer cephelerdeki kat yüksekliği ve pencere düzeni farklılığı tekrar edilmekle birlikte, bu cephede özgün cepheden farklı olarak iki adet kapı açıldığı görülmektedir. Diğer cephelerde olduğu gibi saçak altı kotu ve ahşap kaplama oluşu özgün cepheye uygundur.

4.2.5. Yakın Çevreye Yapılan Müdahaleler

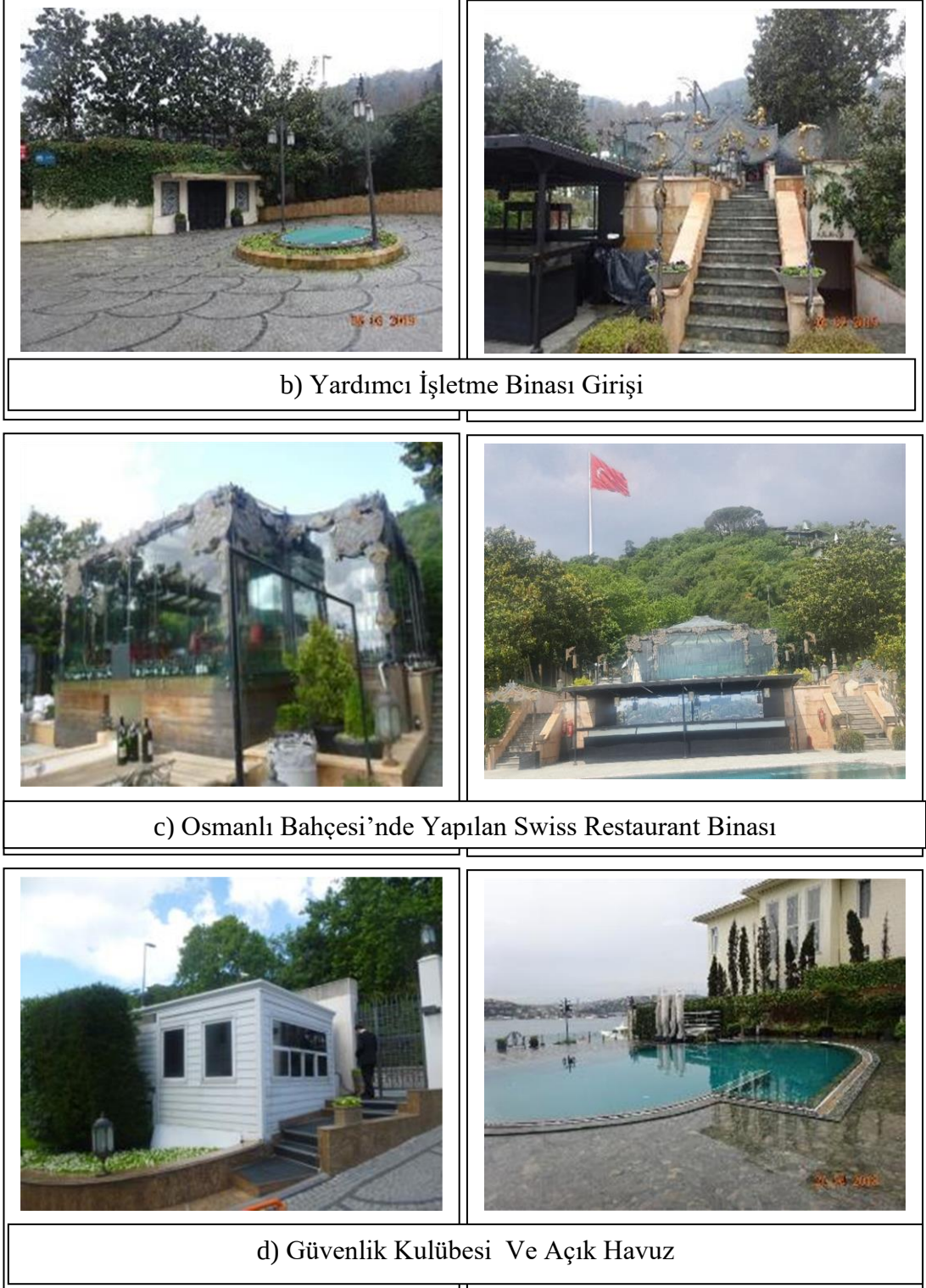
Şekil 4.61 ‘de otelin yakın çevreye yapılan müdahaleleri verilmiştir. Otel parselinde (Osmanlı Bahçesi) yardımcı işletme binası dışında bir güvenlik kulübesi, yüzme havuzu, otopark, restaurant kurgulanmıştır. Swiss restoran adı verilen bu mekân Osmanlı Bahçesi’nin üzerindeki açık teras alanında 6x6 m oturma alanlı, dört kenarında da 2x6 m çıkmalı demir taşıyıcı üzeri ferforje uygulamalı bir yapıdır. Yapı camla kapatılmış olup, zemini venge ağaçla kaplanmıştır. Osmanlı Otelin deniz tarafında açık restoran ve iskele düzenlemesi yapılmıştır. Çizelge 4.2 Osmanlı Bahçesi ve Otel Yardımcı İşletme Binası özellikleri verilmiştir.

Çizelge 4.2 Osmanlı Bahçesi ve Otel Yardımcı İşletme Binası	
İnşa Yılı	1999 - 2006
Taşıyıcı Sistemi	Betonarme karkas
Kat Adedi	Zemin (Bodrum katlar ana otel binası içinde değerlendirilmiştir)
Kat Yüksekliği	~ 4 m
Döşemeler / Tavanlar	Mutfak kaymaz seramik, trafo ve jeneratör odası şap beton
Çatı Sistemi	Betonarme döşeme plak+izolasyon+kiremit, saçaklar bakır kaplama
Kapı / Pencere	Trafo ve jeneratör odası demir doğrama
Dış Cephe	Bindirme (basma tiriz) ahşap kaplama
Sabit Tesisat	Elektrik, sıhhi, yangın, duman algılama, manuel ihbar sistemi, sprinkler, merkezi ısıtma-soğutma
Aydınlatma	Floresan armatür
Alanı	300 m ²

Şekil: Les Ottoman Oteli bahçesinde yapılan yardımcı işletme binası yapım bilgileri (Les Ottoman Otel Arşivi)



a) Rıhtım ve İskele Düzenlemesi görüntüleri (Les Ottomans Otel Arşivi)



Şekil 4.61 Yakın Çevreye Yapılan Müdahaleler,
(Les Ottoman Oteli Arşivi)

Rıhtım ve İskele; Betonarme üzeri mermer döşenmiş rıhtım kısmı halihazırda yazları açık restoran olarak kullanılmaktadır. Rıhtıma deniz araçlarının yanaşmasını sağlamak amacıyla 1 adet büyük ve 1 adet küçük ahşap iskele mevcuttur.

4.2.6. Otel Dekorasyonu İçin Kullanılan Objeler

Otelin yeniden işlevlendirme ile birlikte kendi tarihi, kültürel ve mimari kimliğine uygun olacak şekilde çeşitli mimari ve sanatsal objeler dekorasyon için kullanılmıştır. Bu objeler Şekil 4.62-4.79 arasında verilmiştir (Les Ottomans Otel Arşivi).



Şekil 4.62 Nurbanu Sultan Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



38*29 CM



58,5*65,5 CM



37,5*48 CM

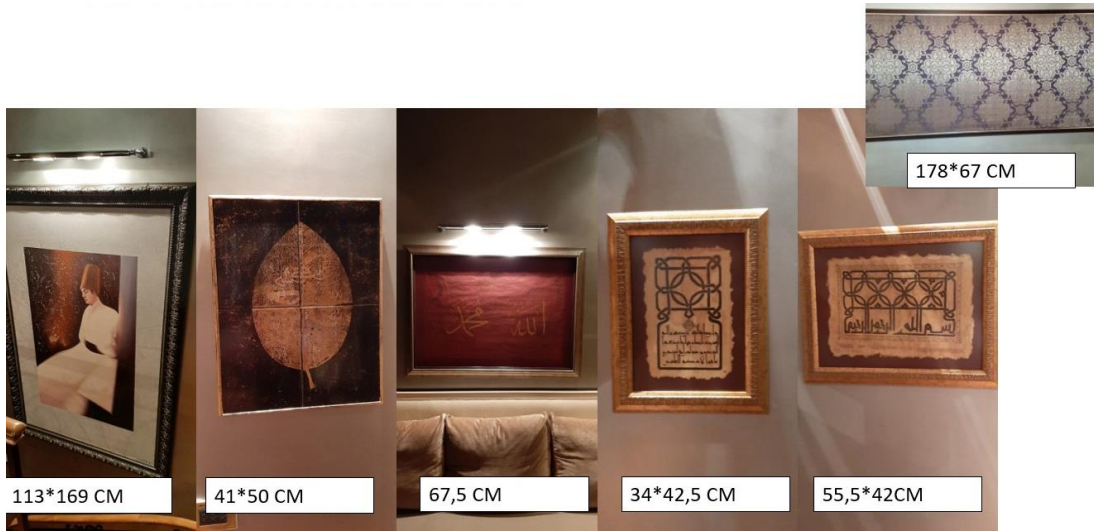


50*23 CM

Şekil 4.63 Devlet Hatun Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



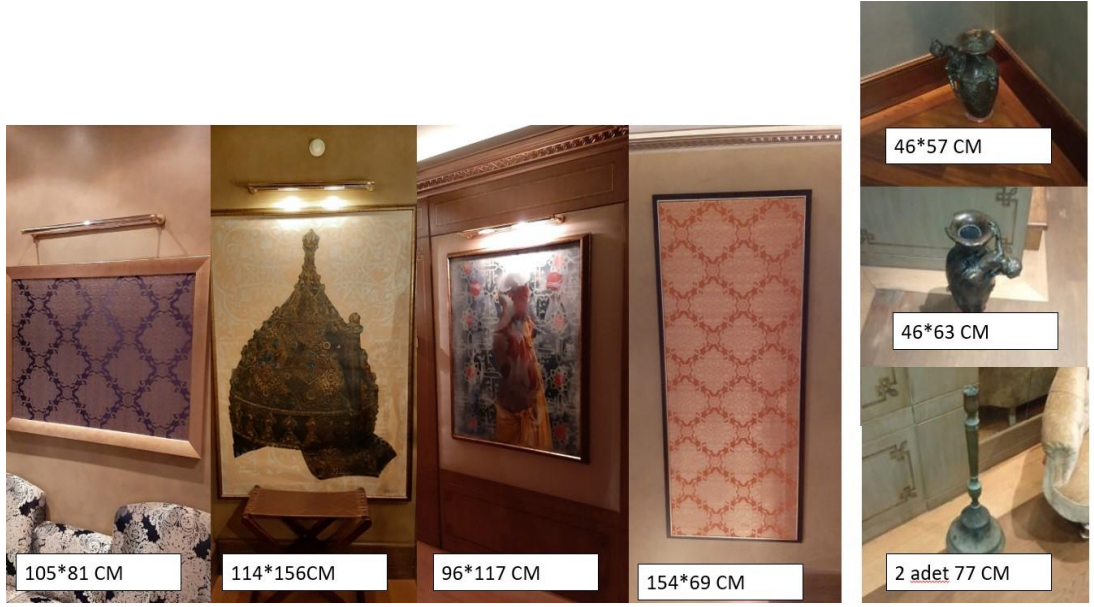
Şekil 4.64 Hayme Hatun Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



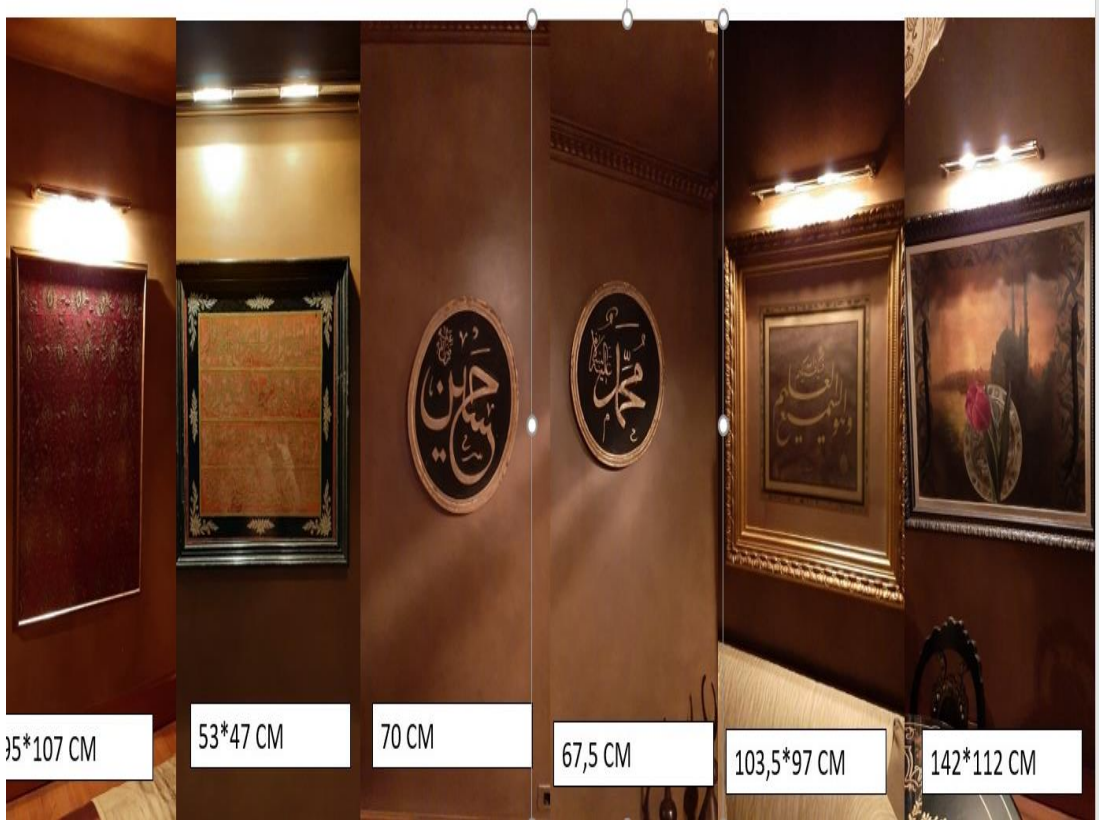
Şekil 4.65 Nilüfer Hatun Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.66 Bezmi Alem Sultan Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.67 Hafza Sultan Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



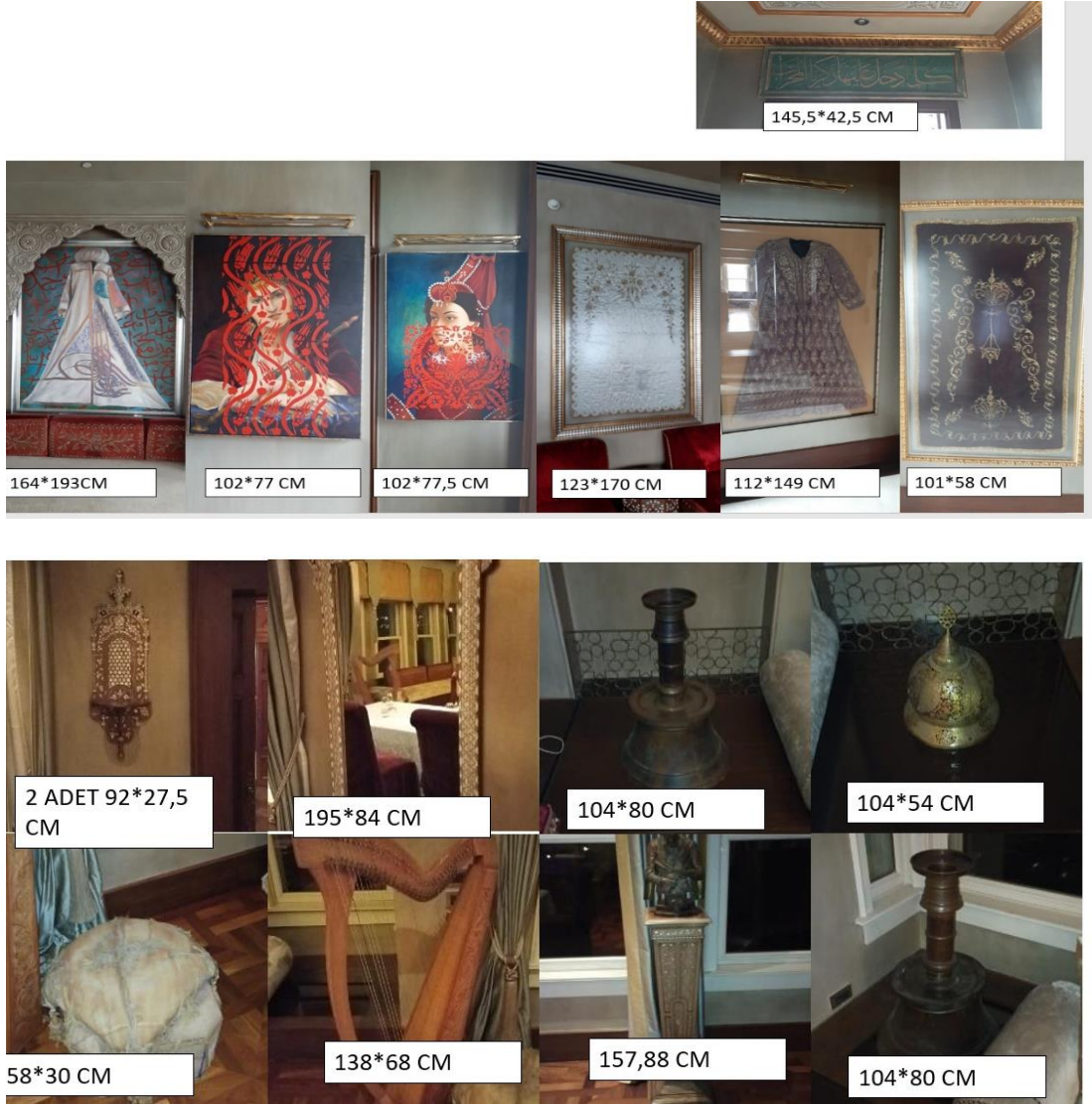
Şekil 4.68 Turhan Hatice Sultan Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.69 Kösem Sultan Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



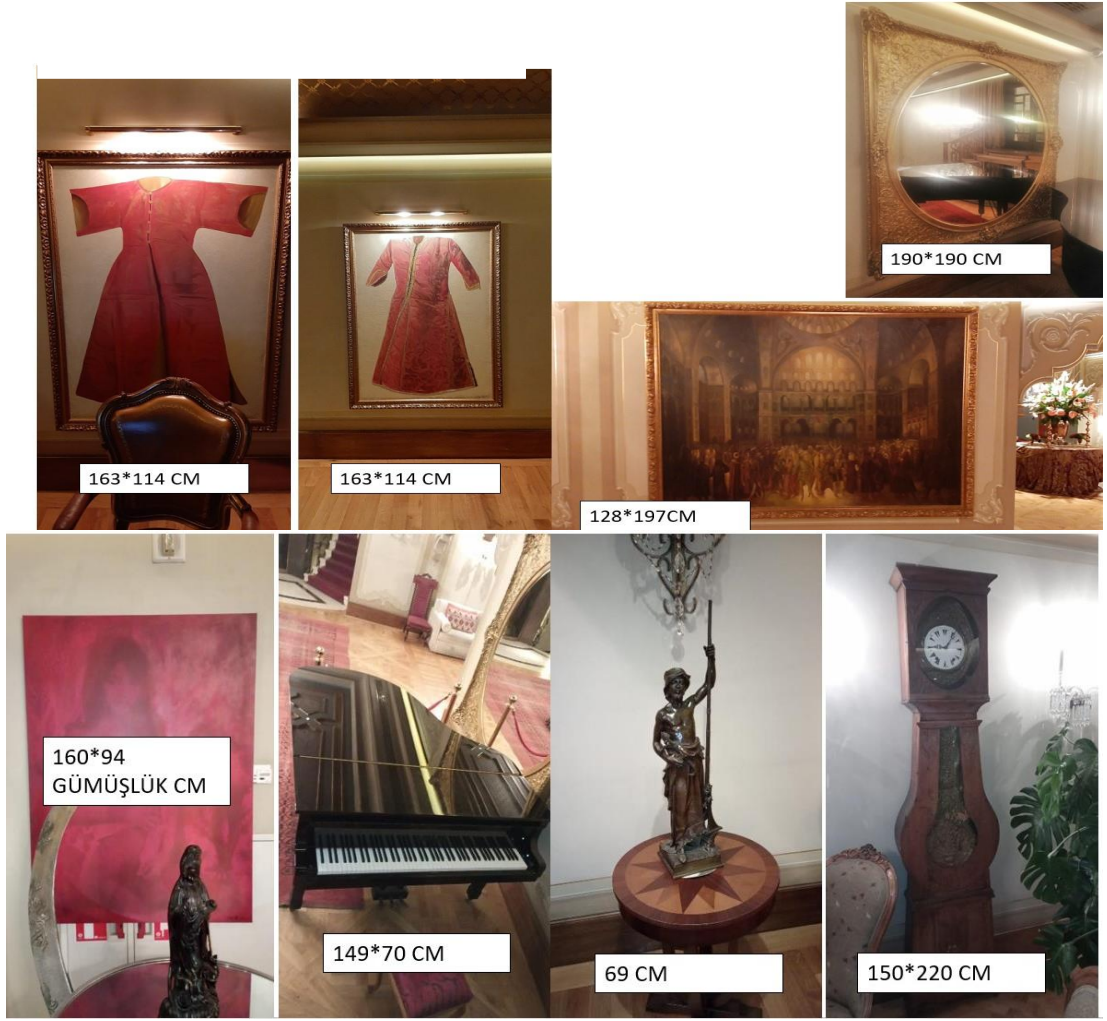
Şekil 4.70 Safiye Sultan Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.71 Hürrem Sultan Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.72 B1 Katı Kadın WC
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



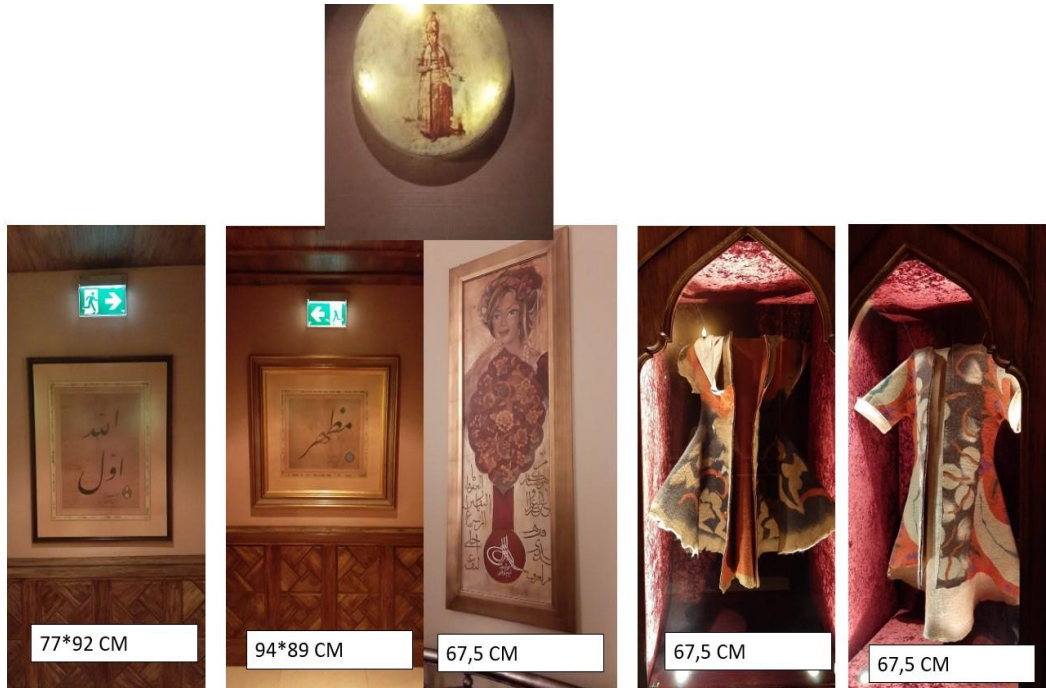
Şekil 4.73 Lobi
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



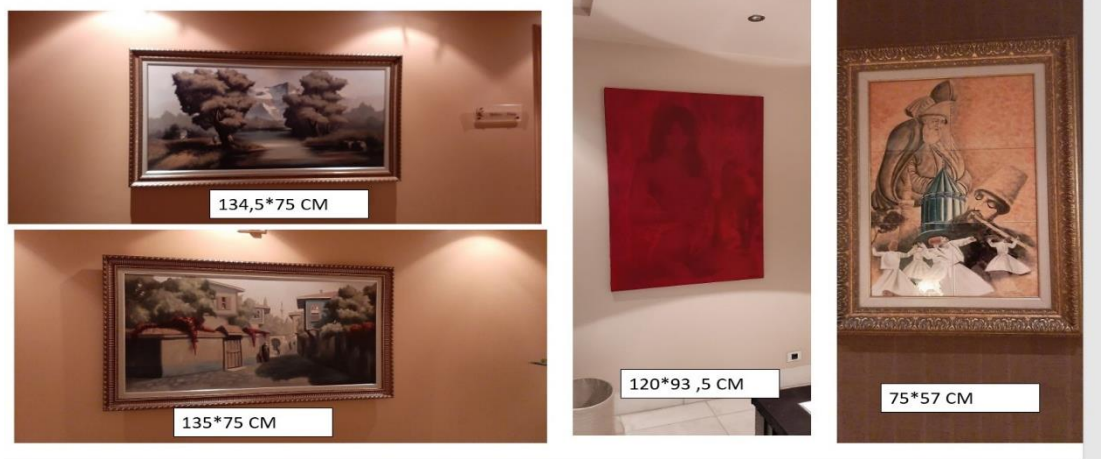
Şekil 4.74 Lobi Has Oda
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.75 Odalar Katı ve B1 Asansör Yan Duvarlar Büyük Panolar
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.76 Odalar Katı
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.77 SPA Katı
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.78 SPA
(Les Ottoman Oteli Arşivi)



Şekil 4.79 Meclis Toplantı Odası
(Les Ottoman Oteli Arşivi)

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tarihi yapılar, yapıldıkları dönemin toplumsal, kültürel, politik ve ekonomik ihtiyaçları başta olmak üzere birçok ihtiyaca cevap vermek için inşa edilmişlerdir. Bu yapılar, inşa edildikleri dönemin mimari, kültürel, sanatsal, teknik özellikleri başta olmak üzere pek çok kimliksel özelliğin mirasını temsil etmektedirler. Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların geçmiş ile gelecek arasındaki kurdukları köprünün sürdürülebilirliğini sağlamak büyük önem arz etmektedir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapılar yapısal ve işlevsel ömrünü kısmen veya tamamen doldurabilmektedir. Diğer yandan yapının çevresindeki toplumsal, ekonomik ve coğrafi koşullarda önemli değişiklikler ortaya çıkabilmektedir. Bu bağlamda, tarihi yapıların korunması, topluma yeniden kazandırılması ve yaşatılması için yapıya yeni fonksiyonlar yüklenerek yeniden işlevlendirilmesini gerekli kılabilir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeni fonksiyonlar yüklenerek yeniden işlevlendirilmesi ile bir yandan tarihi ve kültürel mirasın korunarak gelecek nesillere aktarılmasına katkı sağlanırken diğer yandan ise yeniden işlevlendirilerek toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına ve toplumsal fayda yaratılmasına katkı sağlanabilmektedir.

Yeniden işlevlendirme tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik değeri olan yapıların, yapısal ömrünü kısmen veya tamamen korumasına karşın yeni işlevlere göre adapte edilerek ömürlerini devam ettirebilmesi için yapılan iyileştirme ve düzenlemeleri kapsamaktadır. Yeniden işlevlendirilmesi planlanan yapının mimari ve yapısal özellikleri ile çevresel unsurlarla uyumu incelenmelidir. Mevcut yapının mimari ve yapısal özellikleri olabildiğince korunarak çevresel unsurlarla uyumlu toplumsal ihtiyaçlara cevap verebilecek, ekonomik olarak sürdürülebilirlik sağlayacak, yapının tarihi, kültürel ve mimari kimliği ile en fazla uyum sağlayacak yeni işlev seçilmelidir.

Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecini etkileyen çok sayıda faktör söz konusudur. Bu faktörler arasında, yapının mimari değeri, yapının mekânsal ve hacimsel durumu, işlevsel kurgusu ve yapının içinde bulunduğu konum önem arz etmektedir. Diğer yandan yapının yeni işlevinin seçiminde, yapının özgün işlevi için sahip olduğu özelliklerle hedeflenen işlev arasındaki özelliklerin uyumu önem arz etmektedir. Yeniden işlevlendirme sürecinin sürdürülebilir ve başarılı

olabilmesinde tüm bu faktörlerin en iyi şekilde analiz edilerek uygulamaya yansıtılması gerekmektedir.

Tez çalışmasında temel olarak tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirilmesi süreci Boğaziçi yalılarının yeniden işlevlendirilmesinde mekân ve kimlik ilişkisinin analizine bir örnek olarak Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Oteli olarak yeniden işlevlendirilme süreci ve sonuçları üzerinden analiz edilmiştir.

Çalışmanın analiz ve değerlendirme sürecinde, bir yandan yeniden işlevlendirme süreci ile ilgili teorik ve uygulamalı çalışmalar için literatür taraması yapılmış, diğer yandan Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Oteli olarak yeniden işlevlendirilme süreci ile ilgili tüm dokümanlar, projeler ve ilgili bilgi ve belgeler otel yönetiminden ve resmi kurumlardan temin edilmiştir. Elde edilen bilgi, belge ve dökümanlar analiz edilerek, Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Oteli olarak yeniden işlevlendirilme sürecinin ve sonrası durumunun karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

Muhsinzade Yalısının, Kuruçeşme Les Ottomans Oteli olarak yeniden işlevlendirilme süreci ile ilgili aşağıdaki tespitlere ve sonuçlara ulaşılmıştır:

- 1928 yılında geçirdiği yangın sonrası tamamen kullanılamaz hale gelen ve Muhsinzade Yalısı olarak bilinen yalının üzerinde bulunduğu Beşiktaş İlçesi 169 ada, 18 parsel de Les Ottomans Oteli'nin inşaatına 1999 yılında başlanmıştır.
- 11 odalı Hotel Les Ottomans, 1800'lerde yanan, İstanbul'un ünlü beyzadelerinden Nakkaş Muhsinzade'nin yalısının aslına uygun inşası olarak gerçekleştirilmiştir. Otel inşaatı 2006 yılında tamamlanmış olup aynı yıl hizmete açılmıştır.
- Muhsinzade Yalısı'nın restitüsyon projesi eski fotoğraflar yardımı ile hazırlanmıştır. Otel fonksiyonuna ve güncel ihtiyaçlara göre rekonstrüksiyon projesi hazırlanarak bina yeniden inşa edilmiştir.
- Otel inşaatına zemin ıslah çalışmaları ile başlanan butik otel, 3.000 m² alan üzerine 2x 2750 m² bodrum ve 2.5 x 850 m² zemin ve normal katlar olmak üzere toplam 7.625 m² kapalı alana sahiptir. Zemin ıslah çalışmaları sırasında fore kazıklar ve ankrajlama yapılarak -9.00 m kotuna inilmiştir. -9.00 ve -15.00 kotu arasında zemin jet grout yöntemi ile ıslah edilerek radye temel üzerine otel inşaatı yapılmıştır.
- Yalı iki katlı Osmanlı neoklasik üslubuna sahiptir ve yalının içerisinde günümüzde 11 tane klasik üslupta dizayn edilmiş süit oda bulunmaktadır

- *Otel fonksiyonu ile betonarme olarak yapılan yeni binada, restitüsyon projesindeki dış cephe özelliklerine göre; saçak altı kotuna sadık kalınarak, kat yüksekliklerinde ve pencere düzeninde farklılıklar olduğu tespit edilmiştir. Ahşap kaplama cephe özelliği korunmuştur. Otel ve spa olarak tasarlanan ana bina ile çevresine iki bodrum kat ilave edilerek günümüz ihtiyaçları ve konforuna uygun ek hizmet mekânları oluşturulmuştur.*
- *Geleneksel Osmanlı stilinin Uzakdoğu felsefesi ile birleştirildiği oteldeki mobilyaların büyük bölümü İtalya, Amerika ve Nepal gibi ülkelerden toplanmıştır. Otelin tamamının duvarlarında ve tavanlarında kullanılan duvar resimleri, oymalar ve nakışlar öğretim üyeleri tarafından yapılmış ve hepsinde hakiki altın varak kullanılmıştır.*
- *Muhsinzade Yalısı'nın ilk yapıldığı hali ile kısmi bodrum kat üzerine zemin ve bir normal katlı yapı olduğu restitüsyon projesi ve eski tarihli fotoğraflarından anlaşılmaktadır.*
- *Tarihi yapıya otel fonksiyonu verilirken ek hizmet alanları genellikle zemin altında çözülmüş, yapının mimari özelliklerine fazla müdahale edilmediği görülmüştür. Kullanım amacı doğrultusunda ihtiyacı karşıladığı anlaşılmaktadır.*
- *Les Ottoman Otel Bodrum Katları incelendiğinde, yalının özgün halinde 2. Bodrum kat bulunmamaktadır. Günümüz otel ihtiyaçlarına göre 2. Bodrum planlanmış ve bu katta fitness salonu, kapalı havuz, teknik servis, idari ofisler, çamaşırhane, teknik personel soyunma odaları, su depoları, havalandırma, ısıtma ve soğutma grupları, yangın, hidrofor, yağ ve pis su toplama mekânîk odaları, çöp soğuk odası, asansör mekânîk odaları, santral ve otomasyon odaları bulunmaktadır.*
- *Otel tasarım sürecinde 1. Bodrum, tam kat olarak uygulanmıştır. Bu katta, SPA, kapalı havuz, sauna, masaj odaları, özel dinlenme odası, buhar odası, Türk hamamı, soyunma odaları, ana mutfak, soğuk odalar, şarap evi ve mahzeni, küçük toplantı salonu, çok amaçlı salon, sinema salonu, personel yemekhanesi ve klima santralleri bulunmaktadır.*
- *Muhsinzade Yalısı restitüsyon projesi zemin kat planında, özgün yapının, ana girişten büyük bir avluya girildikten sonra, harem ve selamlık bölümü olarak ikiye ayrıldığı görülmektedir. Harem ve selamlık bölümlerinde ayrı sofalardan odalara geçildiği görülmektedir.*
- *Yalının otel olarak tasarımında zemin katın parsele oturumu restitüsyon projesi ile uyumlu olmakla birlikte bu katta resepsiyon lobi, Has oda, Yalı Hatun alakart restoran, hediyelik eşya dükkanı, otel genel müdür ofisi, front ofis (ön büro) bulunmaktadır.*
- *Birinci kat ve çatı arası, Muhsinzade Yalısı'nın özgün plan şemasında 1.katta, zemin kat plan düzenindeki gibi harem ve selamlık olarak ayrı merdiven kovalarıyla üst kat düzeninin olduğu restitüsyon projesinden*

anlaşılmaktadır. Her iki kısım da odalar ve abdesthanelerden oluşmaktadır. Çatı arası depo niteliğinde olup, çatıda aydınlık boşluğu bulunmaktadır.

- *Les Ottoman Oteli olarak tasarımda misafir odalarına girişler 1.katta yer almaktadır. 10 adet süit misafir odası ve 1 adet özel kullanıma tahsis edilmiş süit oda olmak üzere 11 adet süit oda dubleks olarak 1. Kat ve çatı katında konumlandırılmıştır. Odalar dışında 1.katta resepsiyon ve süs çeşmesi mevcuttur.*
- *Otelin çatı arasında klima, mutfak ve wc santralleri çözümlenmiştir. Ayrıca çatı katındaki odaların aydınlık ihtiyacı, güvercinlik tipi pencereler ile sağlanmıştır.*
- *Otel işlevinin çağın gereklerine göre yerine getirebilmesi, müşteri ihtiyaç, tercih ve konforunun en iyi şekilde sağlanması için otelin tüm tesisat sistemleri çağdaş teknoloji ile donatılmıştır. Strüktürel yapı, cephe yapısı ise bir yandan binanın tarihi kimliğini koruyacak şekilde diğer yandan ise binanın doğal afetlere dirençli olması gereklerini karşılayacak şekilde geleneksel ve modern arasında uygun bir denge sağlanmaya çalışılmıştır.*
- *Otelin yeniden işlevlendirme ile birlikte kendi tarihi, kültürel ve mimari kimliğine uygun olacak şekilde çeşitli mimari ve sanatsal objeler dekorasyon için kullanılmıştır.*

Çalışma bulgularına bağlı olarak gelecek çalışmalar ve yeniden işlevlendirme uygulamalarının daha başarılı olabilmesi adına, tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinin mimari, mühendislik, kültürel, ekonomik ve sosyal açıdan başarılı ve sürdürülebilir sonuçlar üretebilmesi için tasarım, planlama ve uygulama aşamalarında aşağıdaki alanlarda azami özen gösterilmiştir:

- *Yapının tarihi, kültürel ve mimari karakteristikleri ve özgün yönleri eldeki bilgi, belge ve yapıya bağlı olarak en iyi şekilde analiz edilerek durum analizi yapılmalıdır.*
- *Yapının çevresindeki sosyal, ekonomik, coğrafi ve kültürel durum ve yapı ile etkileşimi ortaya konulmalıdır.*
- *Yapının yeni işlevinin belirlenmesinde hem yapının kendi özellikleri hem çevresel konumunun özellikleri hem de sürdürülebilir başarı sağlayacak, toplumun beklenti ve ihtiyaçlarını karşılayacak olası işlev seçenekleri için fizibilite yapılmalıdır.*
- *Yeni işlev belirlendikten sonra, yapılacak müdahalelerin yapının tarihi ve mimari özgün yönlerini en iyi şekilde koruyacak şekilde tasarlanması, planlanması ve uygulaması yapılmalıdır. Bu süreçte yeniden işlevlendirme ile*

ilgili bilimsel ilke ve teknikler, ilgili ulusal ve uluslararası koruma ölçütleri, yönetmelik ve düzenlemeler dikkate alınmalıdır. Tarihi ve kültürel değeri olan yapının mimari kimliği, strüktürel sistemi, yapısal elemanları, iç ve dış mekân kurgusu ve işlevsel kurgusu çok iyi analiz edilmelidir. Yeniden işlevlendirme sürecinde yapının bu kimlik özellikleri azami özenle korunacak şekilde müdahaleler yapılmalıdır.

- *Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların koruma, onarım ve yeniden işlevlendirme sürecinde tarihi dokularının doğru çözümlemelerinin yapılması, tarihi dokularına, mimari, sanatsal ve estetik özelliklerine zarar vermeden koruma, bakım, onarım ve yeniden işlevlendirme yapılması büyük önem arz etmektedir. Yapılan müdahaleler ile yapının özgün bileşenleri ayırt edilebilecek şekilde olmalıdır. Yapılan müdahalelerin her zaman geri dönülebilir olmasına ve yapının özgün dokusuna zarar vermemesine azami özen gösterilmedir.*
- *Yeniden işlevlendirme sürecinde yapının dış cephesinin korunmasına önem verildiği kadar yapının iç cephe ve iç işlevsel bileşenleri de yeni işleve uyarlanırken yapının özgün özelliklerine zarar verilmeyecek şekilde müdahaleler yapılmalıdır.*
- *Tarihi ve kültürel değeri olan yapıların yeniden işlevlendirme sürecinde yetkili tüm kurum ve kuruluşlardaki personel ile uygulama sürecinde görev alacak tüm personelin ve denetim elemanlarının konularında uzman olması gerekmektedir.*
- *Bu süreçte, bilimsel ilke ve tekniklere, ulusal ve uluslararası koruma ilkeleri ve düzenlemelerine hakim olmasına, şeffaflık, hesap verilebilirlik, tarihi ve toplumsal sorumluluk ve etik değerlere azami özen gösterecek şekilde hareket edilmelidir.*
- *Tarihi ve kültürel mirasımızı gelecek nesillere en sağlıklı ve sürdürülebilir bir şekilde aktarmak için ilkokuldan itibaren bireysel ve toplumsal bilincin ve farkındalığın artırılmasını sağlayacak, yüzyüze/çevrimiçi eğitim, tanıtım, çizgi filmler, belgeseller, yerinde ziyaret başta olmak üzere program ve etkinliklerinin tarihi yapılarla etkileşimi yüksek tüm paydaşların katılımı ile planlanması ve uygulanması bu mirasın korunmasını ve gelecek kuşaklara daha güçlü bir şekilde aktarılmasını sağlayacaktır.*

KAYNAKLAR

- Ahunbay, A. (2013) 2013'ün Tartışmalı Yeniden Kullanım ve İhyaları, TMMOB Mimarlık Dergisi (374) 49-53.
- Ahunbay, Z. (2009). Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon. YEM Yayınları. İstanbul
- Ahunbay, Z. (2019a). Kültür Mirasını Koruma ve İlke Teknikleri, YEM Yayın, İstanbul.
- Ahunbay, Z. (2019b). Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon, YEM Yayın, İstanbul
- Ahunbay, Z., (2022 Kültür Mirasını Koruma İlke ve Teknikleri, , Yem Yayınları, İstanbul
- Ahunbay, Z., (2023). Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon, Yem Yayınları, İstanbul
- Aksoy, E. (2024). Özgün Değerleri Kaybolmaya Yüz Tutan Bir Konutun Restorasyon Ve İşlev Önerisi: İstanbul, Çatalca, Tuğla Ev Örneği. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 34(2), 691-704.
- Alsan, Ş. (2018). İstanbul'un Ve Boğaziçi'nin Kentsel Niteliği Ve Sorunları. Uluslararası Beşeri Ve Sosyal Bilimler İnceleme Dergisi, 2(2), 4-19.
- Altınoluk, Ü. (1998). Binaların Yeniden Kullanımı, YEM Yayın, İstanbul.
- Atalan, Ö. (2008). Boğaziçi kıyı yerleşmelerinin tarihsel değişim süreci ve koruma yöntemleri üzerine bir araştırma Ortaköy-Kuruçeşme Sahili. (Doktora Tezi) Yıldız Teknik Üniversitesi,
- Atalan, Ö. (2015a). Ortaköy-Kuruçeşme Arasındaki Sahil Saraylar: 19 Yüzyıl. *Turkish Studies*, 10 (1), 83-120.
- Atalan, Ö. (2015b). Rekonstrüksiyon Uygulamalarına Yönelik Kriterlerin İrdelenmesi; Ortaköy-Kuruçeşme Sahili Örneği. *Turkish Studies*, 10 (6), 227-246
- Atalan, Ö. (2015c). 20. Yüzyıl Başlarında, Ortaköy-Kuruçeşme Sahil. *Turkish Studies*, 10 (10), 99-132
- Atalan, Ö. (2024). İstanbul-Boğaziçi Yerleşiminde, Cumhuriyet Sonrası ve 20. Yüzyıl Ortalarına ait Yeni Yapılaşma Örnekleri. *Jass Studies-The Journal of Academic Social Science Studies*, 17(99), 281-298.

- Atalan, Ö., & Binan, C. (2008). Boğaziçi Kıyı Yerleşmelerinin Değişim Süreci, Ortaköy-Kuruçeşme Sahili. Sigma, 1, 101-112.
- Aydın, S. (2021). "İstanbul'da Turizme Kazandırılmış Yalıların Sanat Tarihi Açısından İncelenmesi" AART Uluslararası Anadolu Sanat Sempozyumu Tam Bildiri Kitabı, Anadolu Üniversitesi Yayın No: 4200, s.487-513
- Aydin, D., & Yaldiz, E. (2010). Yeniden Kullanıma Adaptasyonda Bina Performansının Kullanıcılar Üzerinden Değerlendirilmesi. METU Journal of the Faculty of Architecture, 27(1).
- Aytekin, Z. (2022). Sürdürülebilir Korumaya Yönelik Olarak Tarihi Medreselerin Yeniden İşlevlendirilmesinin Değerlendirilmesi (Yüksek Lisans Tezi), Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, İstanbul
- Batur, A., (1994), "Naime Sultan Yalısı", Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, İstanbul.
- Cihan, A. (2019). Koruma altındaki ticaret yapılarının konaklama yapısı olarak yeniden işlevlendirme süreçleri ve Sirkeci Mercure Hotel örneği (Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- Çabuk, Ş. (2023). Koruma ve yeniden işlevlendirme kavramlarının yapı ölçeğinde değerlendirilmesi & trilye taş mektep koruma yaklaşım analizi. (Doktora Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- Çelik, Z., (1996). 19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları,
- Çilli, B. (2024). Yeniden İşlevlendirilmiş" Maçka Karakolhanesi İTÜ İşletme Fakültesi" Mimari Yarışma Projelerinin Mekân Dizimi Analizi. Kent Akademisi, 17(3), 916-938.
- Eldem, S.H., (1979), Boğaziçi Anıları, Aletaş Alarko Eğitim Tesisleri AŞ, İstanbul.
- Emre, Ş. B. (2008). Sanayileşme ve sanayi yapılarının yeniden işlevlendirilmesinin İstanbul'dan örnekler üzerinde analizi (Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul

- Eraybat, G. F. (2011). Tarihi konaklama yapılarının doğuşu, gelişimi ve günümüzde çağdaş işlevle değerlendirilmesi: Edirne Rüstempaşa Kervansarayı örneği (Yüksek Lisans Tezi), Trakya Üniversitesi, Edirne
- Erkoç, B., & Oğuz, G. P. (2024). Tarihi Yapıların Restorasyon Çalışmalarında Çağdaş Eklerin Mekân Organizasyon Türleri Bakımından Değerlendirilmesi. Online Journal of Art and Design, 12(3).
- Fazlağaoğlu, T. (2019). Yeniden işlevlendirilen Kilis şehrindeki tarihi yapıların iç mekân oluşumlarının analizi (Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- ICOMOS. (2013). Türkiye Mimari Mirası Koruma Bildirgesi. http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr0784192001542192602.pdf
- İlhan, M. E. (2018). 18. ve 19. Yüzyıllarda İstanbul ve Osmanlı Devleti'nde Yaşanan Değişimler Çerçevesinde Yalı Olgusunun Gelişimi. Kalemîşi-Türk Sanatları Dergisi, 6(11), 127-139.
- Jawdet Abdulla, P. (2014). İstanbul Avrupa Yakası Boğaziçi Yalı Bahçelerinin Mekânsal Gelişimi Üzerine Bir Araştırma, (Yüksek Lisans Tezi) İstanbul Aydın Üniversitesi
- Karaca, Y. (2016). Rekonstrüksiyon uygulamaları kapsamında Boğaziçi yalılarının otele dönüşümü, (Yüksek Lisans Tezi), Maltepe Üniversitesi
- Kayhan Tunalı, S., & Güneş, S. (2024). Sustainability of Historical Buildings Through Reuse Projects: A Case Study of the Kadıköy District in İstanbul. DEPARCH Journal of Design Planning and Aesthetics Research, 3(1), 97-121.
- Kepenek, E., & Haştemoğlu, H. Ş. (2022). Re-Functionalization Of Historical Church Buildings In The Eastern Black Sea Region. Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi(11), 116-145.
- Kuban, D., (2001), Kaybolan Kent Hayalleri Ahşap Saraylar, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, İstanbul
- Kuban, D.,(2000), "Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu Kuram Ve Uygulama", Yapı Endüstrisi Yayını, İstanbul,
- Kuban, D. (1994) "Yalılar", Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, 7 cilt, 417-422

- Özhekim, Y. (2006). Boğaziçi'ndeki yerleşmelerin yasal mevzuat yönünden değerlendirilmesi (Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
- Öztürk, G. B. (2022). Endüstri Yapılarının Yeniden İşlevlendirme Sürecinde İç Mekân Analizi: Mudanya Gar Binası. (Doktora Tezi), Hacettepe Üniversitesi, Güzel Sanatlar Enstitüsü, Ankara
- Sayın, H. (2022). Boğaziçi Yalı Restorasyonunda İklimlendirme Sistemlerinin İç Mekân Tasarımı Açısından Değerlendirilmesi, (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Ticaret Üniversitesi
- Sayın, H., & Satıcı, B. (2022). Şerifler Yalısı Restorasyonunda İklimlendirme Sistemlerinin İç Mekân Tasarımı Açısından Değerlendirilmesi. İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 5(1), 45-62.
- Selçuk, M. (2006). Binaların yeniden işlevlendirilmesinde mekânsal kurgunun değerlendirilmesi (Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi, Konya
- Selçuk, Ş. (2019). İşlev değiştiren İstanbul Boğaziçi yalıları üzerine bir inceleme. (Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi – Hacettepe Üniversitesi
- Şener, H. (1977). Geleneksel Konutların Onarım ve Yenileme Çalışmalarına İhtiyaçsal Değerlendirme Yolu ile Bir Yaklaşım. (Doktora Tezi), İTÜ. İstanbul
- Şimşek, M. S. (2011). İstanbul'un 100 Yalısı, İBB Kültür A.Ş. Yayınları, İstanbul:
- Tanrısever, C., Saraç, Ö., & Aydoğdu, A. (2016). Yeniden İşlevlendirilen Tarihi Yapıların Sürdürülebilirliği. Akademik Bakış Dergisi, 54, 1068-1082.
- Tetik, A. (2018). Mardin Kasımiye Medresesi İçin Yeniden İşlevlendirme Önerileri Geliştirilmesi, (Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi, Ankara.
- Tosun Soyel, N., & Ahunbay, Z. (2011). Kuzey Kıbrıs' taki tarihi su değirmenlerinin koruma ve yeniden kullanım önerileri. İTÜDERGİSİ/a, 10(1).
- Turanlı, A., & Satıcı, B. (2021). Tarihi Yapıların Yeniden İşlevlendirilmesi: Hayriye Hanım Konağı Örneği. İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 4(1), 73-95.

- Turgut, H. (2012). Tarihi Türk bahçelerinde havuz yapıları. Tarih Kùltür ve Sanat Araştırmaları Dergisi 1(3), 116-134
- Ünal, A. (2017). İletişim ve mekân ilişkilerinde İstanbul Yalıları. (Doktora Tezi), İstanbul Ticaret Üniversitesi
- Yalçın, G. (2024). Tarihi yapıların yeniden kullanımı kapsamında işlev değışikliğinin değerlendirilmesi: Tarihi Bitlis Belediye Binası örneğı. IDA: International Design and Art Journal, 6(1), 26-42.
- Yaldız, E. (2013), Anıtsal yapıların kullanım sürecinde değerlendirilmesine yönelik bir model önerisi, (Doktora Tezi), Selçuk Üniversitesi, Konya
- Yaldız, E., & Asatekin, N. G. (2016). Anıtsal Yapıların Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesine Yönelik Bir Model Önerisi. METU Journal of the Faculty of Architecture, 33(2).
- Yıldız, C. (2019). Endüstriyel yapıların yeniden işlevlendirilmesinin Museum der Arbeit (Almanya) ve Santral İstanbul (Türkiye) örneğı üzerinden değerlendirilmesi (Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul