

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**19. YÜZYILDA BEYOĞLU'NDA
BİR KALKINMA ARACI OLARAK YAPISAL DÖNÜŞÜM**

DOKTORA TEZİ

Rivka GERON SCHILD

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Tarihi Programı

HAZİRAN 2015

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**19. YÜZYILDA BEYOĞLU'NDA
BİR KALKINMA ARACI OLARAK YAPISAL DÖNÜŞÜM**

DOKTORA TEZİ

**Rivka GERON SCHILD
(502072108)**

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimarlık Tarihi Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Afife BATUR

HAZİRAN 2015

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502072108 numaralı Doktora Öğrencisi **Rivka GERON SCHILD**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı **"19. YÜZYILDA BEYOĞLU'NDA BİR KALKINMA ARACI OLARAK YAPISAL DÖNÜŞÜM"** başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Afife BATUR**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Belkıs ULUOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Bülent TANJU
Mardin Artuklu Üniversitesi

Prof. Dr. İpek AKPINAR AKSUGÜR
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Cengiz CAN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : 8 Temmuz 2014
Savunma Tarihi : 5 Haziran 2015

ÖNSÖZ

Tarih okumalarının çoğu zaman günün gözlükleriyle, günü anlamak amacıyla yapıldığını göz önünde bulundurarak, tarih perspektifindeki kaçış noktalarının, okumanın içerisinde yapılmış olduğu zaman dilimine bağlı olarak, neden bu kadar değişken olduğunu anlayabiliriz sanıyorum. Son zamanlarda tarihteki kentsel dönüşümlerin ve buna bağlı olarak mimarlık pratiklerinin evriminin hangi koşullarda gerçekleştiğini idrak etme çabasındaki artış ancak bu şekilde açıklanabilir olsa gerek.

Bu esnada tüketim üzerine şekillenen günümüz kentleri ile bireyin ilişkisini sorgularken, insanın zaaflarının zamandan ne kadar bağımsız olduğunu da fark ediyoruz. Bu nedenle olsa gerek, “Mimari Tasarım” bölümünde başlamış olduğum doktora çalışmalarım kısa bir süre içerisinde “Mimarlık Tarihi” bölümü içerisinde kendine yer buluvermişti.

İktidar-kent ilişkisini ve bunun kentteki yansımalarını idrak etme arzusu ile girişmiş olduğum araştırma sürecine, *iktidar*ın ne ifade ettiğini ve kimlerden oluştuğunu sorgulamakla başladığımda (buradaki *iktidar* bir süre sonra siyasi erkten ayrılarak kendini daha geniş bir *aktörler* çatısı altında bulacaktı...) eş zamanlı olarak bugünün İstanbul’u da, 19. yüzyıl İstanbul’unun pantograf ile büyütülmüş hali gibi evrilmekteydi. Buna karşın, 19. Yüzyıl İstanbul’unun en çok vurgulanan semti Beyoğlu’ndaki dönüşümü araştırırken, elimden geldiğince bugünün kentinin yaşadığı süreçlerin algımda seçicilik yaratmasını önlemeye çalıştım.

Bu süreç içerisinde neyi, neden araştırma niyetinde olduğumu bana unutturmayan, yol gösteren çok değerli hocam Prof. Dr. Afife Batur’a, sorduğu kritik sorularla bilimsel bir araştırma yapmaktan uzaklaşmamamı sağlayan Prof. Dr. Belkıs Uluoğlu’na, araştırma sürecini ve olayları irdelemenin önem ve hazmını hep kulağımın arkasına not düşen Prof. Dr. Bülent Tanju’nun yanı sıra eleştiri ve katkıları ile bana yol gösteren Prof. Dr. Cengiz Can ve Prof. Dr. İpek Akpınar Aksugür’e müteşekkirim. Aileme, her zaman yanımda olan annem Viki Geron’a ve artık neredeyse beni bu süreçle bir bütün olarak kabul etmiş Percy Schild’e, hayata gözünü açtığımda annesini yoğun bir araştırma sürecinin tam ortasında bulan Keren’e, sabırları ve destekleri için çok teşekkür ederim.

Haziran 2015

Rivka Geron Schild
Y. Mimar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
ŞEKİL LİSTESİ	ix
ÖZET	xi
SUMMARY.....	xiii
1.GİRİŞ	1
1.1 Araştırma Alanı	2
1.2 Metodoloji.....	4
1.2.1 Dönüşümün Motivasyonları.....	7
1.2.2 Döngüsel Dinamikler.....	9
2. DEĞERLER.....	13
2.1 Örgütlenmede Değişim, Bilgi ve Tasnif.....	14
2.2 Dönüşümün Meşruiyeti Olarak Yangın.....	19
2.3 Steril Kent İdeali	24
2.4 <i>Faydacı Ahlâk</i> ve Nicelin Yükselişi.....	27
3. AKTÖRLER	35
3.1 6.Daire-i Belediyeye.....	37
3.2 Nizamnameler	46
3.2.1 Mülkiyete ve mülkün vasfına ilişkin nizamnameler	47
3.2.2 Ebniye nizamnameleri	49
3.3 Yapı Üreticileri ve Yapı Üretim Usülleri	57
3.4 Varlık Sahipleri	64
3.5 Kamuoyu ve Basın	71
4. ÜRETİMLER.....	79
4.1 Değişimin Temsiliyeti	80
4.2 Yeniden Yapılanma	87
4.2.1 Mevzi ve kadastral planlar	88
4.2.2 İstimlâk	94
4.3 Finansal Kaynak Olarak Kule-i Zemin Arazisi.....	103
4.4 Bir Kamusal Alan: Tepebaşı Mezarlığı.....	109
4.5 Taksim Kışla Yeri ve Talim Yeri Apartmanları	115
5. SONUÇ.....	123
KAYNAKLAR.....	127
EKLER.....	137
ÖZGEÇMİŞ.....	181

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : 1870 Pera Yangın alanını gösterir plan (Brunetti, 1870).....	21
Şekil 2.2 : Daumier'nin çizimiyle, 19. Yüzyılda Paris'e akın eden inşaat işçileri (Harvey, 2006).	29
Şekil 2.3 : <i>Galata Borsası'nın hali</i> , Nişan G. Berberyan, Hayal, 1874.	30
Şekil 3.1 : Stolpe'nin 6. Daire Belediyesi'nin sınırlarını gösteren haritası (1858- 1861) (Atatürk Kitaplığı Arşivi).....	38
Şekil 3.2 : 1848 Pangaltı Planı (Atatürk Kitaplığı Arşivi).....	51
Şekil 3.3 : Enlil'in <i>Tanzimat Kutusu</i> olarak adlandırdığı apartmanlarda örnek bir kat planı (Enlil, 1999).....	55
Şekil 3.4 : 1880 yılına ait Indicateur Oriental gazetesinde yer alan Alexandre Breschi adındaki mimarın tanıtım ilanı.	60
Şekil 3.5 : Bina cephelerinde yer alan imzalar (Serttaş, 2014).	61
Şekil 3.6 : Paris'te bulunan <i>Ecole Speciale d'Architecture</i> 'ün, 1912 yılına ait Annuaire Oriental gazetesinde yer alan tanıtım ilanı.	62
Şekil 4.1 : Divanyolu'nda bulunan ve bugün, üzerindeki “küre”si mevcut olmayan çeşme (Foto: Ramazan Bedük).	82
Şekil 4.2 : Revue Technique de l'Orient, 1 Mayıs 1914.	86
Şekil 4.3 : Kaybolmuş Moltke Haritası'nın O.N.Ergin'in anlatımı doğrultusunda gerçekleştirilen çizimi (Çelik, 1993).	88
Şekil 4.4 : Storari Aksaray Yangın Yeri Planı, (Ayverdi, 1958, Çelik, 1986)	90
Şekil 4.5 : Sakızağacı Parsellemesi; 1856 Sakızağacı Yangını'ndan önceki durumu ve uygulanmayan projeyi gösterir planlar, (Pinon, 1993).	90
Şekil 4.6 : “6. Daire Belediyesi tarafından hazırlatılan Pera ve Galata'nın planları Saint Antoine Kilisesi yakınındaki Editör Roz'un yerinden temin edilebilir” (Journal de Constantinople, 1860).	91
Şekil 4.7 : Yeni Şehir Nazım İmar Planı, (Çelik, 1993).	93
Şekil 4.8 : Taksim - Beyazıt ulaşım aksını gösterir kroki, (<i>Revue Technique de l'Orient</i> , Haziran 1912).....	99
Şekil 4.9 : “ Tünel Meydanı'ndan Asmalı Mescit Sokağı başına kadar Beyoğlu Caddesinde kain Rus Konsoloshanesiyle ittisalinde bulunan apartmanların istimlak haritası” (Atatürk Kitaplığı Arşivi, tarihi bilinmemektedir)....	100
Şekil 4.10 : Yangın sonrası Kemeraltı Bölgesi'nin sırasıyla 1865 ve 1866 yıllarına ait parselasyon planları (Atatürk Kitaplığı Arşivi).....	101
Şekil 4.11 : Yıkılan Galata surları ve yıkımdan sonra planlanan yollar, Schneider ve Nomidis tarafından hazırlanmış plan, 1944. (Salt Galata Arşivi).	104
Şekil 4.12 : Kule ile Şişhane Meydanı arasındaki Hendek Sokağı ve oluşturulan yeni parselleri gösterir 1866 tarihli plan (Atatürk Kitaplığı Arşivi).	107
Şekil 4.13 : Surların yıkılmasından önce ve sonra hendek hattı boyunca inşa edilen apartmanların yıkılan surların izi ile ilişkilerini gösterir plan (Öncel, 2010).	109

Şekil 4.14 : Lord Salisbury'nin gözünden Tepebaşı, 1876 (Gülersoy,1993).	113
Şekil 4.15 : Goad haritalarında Tepebaşı Bahçesi ve Tiyatrosu, 1905.	115
Şekil 4.16 : Talimhane ve yıkılması öngörülen Taksim Kışlası alanında projelendirilen konut yerleşimi (<i>Revue Technique de l'Orient</i> , 15 Mart 1910).	118
Şekil 4.17 : Talimhane ve yıkılması öngörülen Taksim Kışlası alanında projelendirilen konut yerleşimi , (<i>Revue Technique de l'Orient</i> , 15 Mart 1910).	119

19. YÜZYILDA BEYOĞLU'NDA BİR KALKINMA ARACI OLARAK YAPISAL DÖNÜŞÜM

ÖZET

19. yüzyılda sağlıklı bir kentsel altyapıya kavuşma arayışları, bu dönemde ticaret akslarında bulunan pek çok başkentte olduğu gibi İstanbul'da da karşılık bulmuştur. Ayrıcalıklı bir konuma sahip olan Galata ve Pera'da, bu yoldaki kentsel dönüşüm, burada ilk defa kurulacak olan belediye kurumu 6. Daire-i Belediye ve iktidar ile yakın ilişki içerisindeki pek çok aktörün katılımı ile gerçekleşir. Bu esnada dönüşümün bir ekonomik kalkınma aracı haline gelmesi kaçınılmaz olurken, süreç kentsel mekânın kendisinin de bir sermaye aracına dönüşmesine yol açar.

6. Daire-i Belediye'nin 19. yüzyıldaki kuruluşu ve icraatlarının bütünü İstanbul'daki sistemli kentsel dönüşümlerin ilki olarak kabul edilebilir. Dönemindeki ve günümüz kentinde şahit olduğumuz dönüşümleri daha iyi anlayabilmek adına, bu dönemde kente ve yönetimine ilişkin nasıl bir değişikliğe gidildiğini değerlendirmeye çalışmak önemlidir.

Bu sistemli dönüşümde, dönemin uluslararası etkileri yadsınamaz. Ancak, temelde yatan itici kuvvet, sıklıkla yazılageldiği üzere salt bir *batılılaşma* arzusu değil bölgenin ihtiyaçlarına cevap verme arayışdır. Öte yandan, kapitalizmin güçlendiği bu dönemde, kent peyderpey bir yatırım aracı haline gelmekte ve bu esnada bölgede yerleşik ve mülk sahibi olan kesimin yaklaşımları, süreci doğal olarak şekillendirmektedir.

Öte yandan, bu dönemde, özellikle yabancı dilde basılan gazetelerde kent yapısının dönüşümünün arzu ediliyor olduğu, bunun yanı sıra, dönüşümün olanaklı kılınabilmesine ilişkin öneriler okunmaktadır. Bunlar arasında, örneğin bir ipotek yasasının çıkartılması ihtiyacı, müstakil evlerden ziyade apartmanların inşa edilmesi gereksinimi veya Pera Caddesi'nin düzenlenmesi sırasında cepheleri *kat edilecek* binaların mal sahipleri ile nasıl bir anlaşmaya gidilebileceği hakkında öneriler mevcuttur.

Tez kapsamında yapılması arzu edilen bu değerlendirmenin sağlıklı biçimde ele alınması, üçlü bir sistemin parçaları arasındaki etkileşimi ele almak ile mümkün görülmektedir. Bunlar, 19. yüzyılda İstanbul'da ve Beyoğlu'nda kent yapısını oluşturacak olan *Değerler*, *Aktörler* ve *Üretimler*'dir.

Değerler, aktörlerin kurgu ve kararlarına etki etmiş olan dönem içerisindeki algıları ve olguları yansıtır. Bunlar, Osmanlı'da *merkeziyetçiliğin* varoluş biçimidir, dönüşümün baş itici gücü *yangın*'dır, modern hayatın ihtiyacı olan hıfzısıhhanın sağlandığı bir *steril kent*'in yaratılma arzusudur ve belki de bunların içerisinde en güçlü olan ancak aleni olarak en az dillendirilen *nicelin yükselişi* ve onunla ilintili olarak gelişen *faydacılıktır*.

Aktörler, kentsel üretimlerin yönetmenleri olarak bireyleri ve kararları kapsar. Her modern toplumda olduğu üzere, siyasi iktidarın ilgili uzantıları, yani burada *Belediye* çatısı, *kanun ve tüzükleri*, *yapı üreticileri*, *varlık sahipleri* ile *kamuoyu ve basın*

yukarıda bahsi geçen değerler içerisindeki aktörlerdir ve bu aktörler arasında girift bir ilişki vardır. Her aktör birden fazla koltuğa sahiptir; örneğin bir varlık sahibi hem belediye meclis üyesi, hem yatırımcı, hem padişahın başdanışmanı olabilir.

Üretimler ise, *değerlerin* ve *uygulayıcıların* kente dair var ettikleridir. Kent, yeni bir temsiliyet aracı olarak yeniden inşa edilirken, mevzi planların ve istimlâkların oluşturulmasındaki süreç şüphesiz çok önemlidir. Bu dönemde, Beyoğlu'nda farklı tarihlerde gerçekleşen *Galata Surları'nın yıkımı*, *Tepebaşı Mezarlığı'nın bir kent parkına dönüşümü* ve *Taksim Kışla Yeri ve Talim Yeri Apartmanları* projesi üçlemesi 19. yüzyılın ikinci yarısından 20. yüzyılın başına Beyoğlu'nun geçirmiş olduğu sürece ilişkin izler taşır. Bu dönüşümlerden her birinde, kamusal alanın özel yönetimlerin tasarruflarına teslimi söz konusudur ve faydacı ahlâk ön plana geçmiş gözükür.

Dönüşüm süreci içerisinde, dönüşümü gerçekçi ve malsahiplerinin gözünde olanaklı kılabilmek adına yapı stoğu hacminin artırılmasına yönelik çıkartılan nizamnameler, bu tarihlerden sonraki dönemlerde çıkartılacak olanlara benzer şekilde, yapı stoğunu kendi dönemlerinin en yoğun seviyesine taşımış ve “boşluk”u miras bırakmak konusunda cimri davranmış gözükür. Tüm zamanlar için esas mesele, yeniden inşa edilirken azalarak değerlendirilen arsanın malsahibine benzer kullanım alanını nasıl sunabileceğidir...

Tezde, kapitalizmin gözetildiği bir dönemde, ekonomik anlamda bir ödünün söz konusu olduğu durumlarda kent mekanının dönüştürülemez hale geldiği vurgulanırken, kentin yenilenme modelinin de zaman içerisinde döngüsel şekilde tekrarlandığına dikkat çekilmektedir.

Değerler, *Aktörler* ve *Üretimler* üçlemesinin, bu anlamda bir model olduğu, insan eliyle üretilen kentsel mekanın oluşumunun incelenmesinde, tüm zamanlar için kullanılabileceği ve bir döngüsellığe sahip olduğu abul edilmektedir. Böylelikle, tüm *üretimler* geleceğin *değerler*'ini oluşturmaktadır.

URBAN REGENERATION AS A TOOL FOR GROWTH IN THE 19TH CENTURY BEYOĞLU

SUMMARY

Like many other commercial hubs of the 19th century, also Istanbul strived to reach a healthy urban infrastructure. In that respect, the urban regeneration of the prestigious Galata and Pera neighborhoods witnessed the foundation of the first municipality, the 6. *Daire-i Belediyye*. Numerous actors in and around the 6. Daire-i Belediyye, mostly with close ties to the ruling powers, contributed immensely to these changes. Leading to purely economic interests, the urban landscape itself turned into an investment tool.

The foundation and the activities lead by the 6. *Daire-i Belediyye* in the 19th century can be assumed as the first systematic change of Istanbul's urban landscape. In order to understand this period - moreover, to even gain a better understanding of today's urban change - it seems to be highly beneficial to analyze the changes that were effected in the city and its management in that period.

Certainly, it would be unfair to neglect international influences of the period. Equally, the long-proclaimed, romantic assumption that changes in the urban landscape were primarily and solely triggered by the desire to "Westernize" would also be misleading. It is a fact that exactly during this period, capitalism got widely accepted and obtained a strong foothold, eventually turning the city itself into a feasible tool for investment.

On the other hand, many articles asking for a change in the urban landscape are written; mainly in newspapers publishing in foreign languages. Not only are these thoughts and wishes; in contrary, different ideas on the realization of these ideas are presented to the general public. There are practical ideas on mortgage laws, calls to prefer apartments to single-family houses or ways on how to deal with expropriations during the re-development of the Pera Avenue.

Having the objective of analyzing these facts, this thesis is built around three pillars and their respective relationships: *Values*, *Actors* and *Productions* of the urban landscape of 19th century Istanbul and Beyoğlu.

Values reflect impressions and facts that influenced the setup and decisions of actors. These are the centralist fundamentals of the Ottoman Empire; the fire being the major influencing power of the change; the need for a sterile city in order to lead the desired modern life; last, but not least, probably the most influential (but yet not widely proclaimed) fact is the increased importance of the utilitarianist attitude and the raw opportunism that follows this very mind-set.

Actors are defined as the directors and the decisions around the urban production. As in all modern societies, these stakeholders are far-reaching hands of the ruling forces

within the municipality, who are influencing laws and decrees; other stakeholders are constructors, landlords and property owners, as well as the general population and the media. Relationships between these actors are naturally very complex. Each actor owns more than one position; e.g. one real estate owner can easily be a member of the municipality, be an investor and also be a first consultant to the Sultan. Capitalism being the driving force and time being of essence, different actors pressuring other actors result in an ever faster turning pace. For example, architecture, focusing until very recently on highest quality and esthetics turns more into construction supervisory. “Special certifications” in hygiene is an interesting trend and practice available to modern architects.

Productions are the changes that the *Values* and *Executors* have effected in the city. The idea of transforming the city into a new representation media, with all related partial plans and expropriations are certainly very important. Several historical happenings between the second half of the 19th century and the first half of the 20th century do show major traits of these facts: The demolishment of the Galata Walls, the formation of the Tepebaşı Cemetary into a new city park and the Apartments of the Taksim Kışla and Talim Yeri. Each of these changes show how public spaces are transferred to private owners, benefitting individuals. Galata Walls and their corresponding ditches were demolished and parceled to be sold to investors; funds were used by the 6. *Daire-i Belediyye* to pay back debts. Tepebaşı Cemetary was used as a plot where excess soil extracted from the *Tünel* construction was piled. In later stages, the slowly vanishing cemetery turned into a point of discussion in the public with regards to hygiene fears. Finally, these factors led to the foundation of a public park on the grounds of the old cemetery. In contrast to the cemetery, the transformation of the *Taksim Kışla and Talim Yeri* into residential areas was far more radical and evident to the public. Not used by the military, different forces lead to the decision of turning this space into private, residential areas; rather than a public space.

Special regulations were called into life in order to increase real estate stocks. In fact, similar approaches are still in use today. Real estate starts becoming very concentrated, empty spaces are hardly available. The struggle of the 19th century still prevails today in the 21st century: How to provide the landlord equal space and/or asset while decreasing the usable space per unit and hereby increasing its value? In terms of Foucault’s theory: As long as the *exchange-value* of the space surpasses *its use-value*, actors will most certainly continue to define the building as an investment tool.

In the thesis, special emphasis is given to the idea that change without economic benefit was (and still is...) not possible. Therefore, an almost routine cycle runs through the metropolis, touching regularly on real estate that yet needs to be turned into an economic source. The *Taksim Kışlası* is probably one of the most evident and recent example on this subject: To be turned into a residential area in the 19th century, this economic undertaking did not materialize. Serving the public as a park for more than half a century, discussions today are centered on the idea of turning the park into privately owned real estates. Should this idea materialize, the economic cycle will indeed be closed.

In that respect, the Trilogy of *Values*, *Actors* and *Productions* is showcasing a cyclical model of the man-made, urban landscape. By that, all *productions* in fact do constitute the future *values*. Emphasizing the existence of such a cycle, the thesis

aims also to take attention to the repetitive timeless pattern created with this trilogy, and recalls the possibility of making different researches on urban planning in history or today.

1.GİRİŞ

19. yüzyılda İstanbul'da pek çok bölgede kentsel altyapının yenilenmesi ihtiyacı gündemdedir. Mevcut kent yapısının ve ilgili meslek insanlarının, kentin sağlıklı yönde yapılandırılmasında yetersiz kalacağından yola çıkarak, yeni düzenlemelere ve bunun için uzmanlıklara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunda, siyasi iktidarın yönlendirmesinden bağımsız olarak, pek çok farklı aktörün katılımı ve itici gücü söz konusudur, kent yapısı bu çok aktörlü yaklaşımlar ve davranışlar bütünü'nün şekillendirdiği bir organizma olarak varlığını sürdürmektedir.

Beyoğlu'nda dönüşüm, diğer bölgelere nazaran yerleşik halkın inisiyatifinin fazla kullanıldığı, siyasi iktidar destekli bir bölgesel kalkınma projesi olarak yürütülmekte, bölge sakinlerinin gerek siyasi koltuk sahibi olarak, gerekse birer yatırımcı ve kâr paydaşı olarak kendine yarattığı yer, bölgenin zaman içerisindeki dönüşümüne ivme katmaktadır.

Dönüşümün ilk işaretleri ve bu doğrultudaki niyetler, büyük ölçüde elçilerin özellikle Avrupa'daki diğer çağdaş kentler üzerine gözlemlerinde ve bunlara bağlı önerilerinde okunsa dahi, kentin ihtiyaçları ve buradaki aktörlerin aralarında kurulmuş olan ağlar bütünü kendine hastır. Tez kapsamında bu değişim, tarih okumalarında sıklıkla dile getirdiği şekliyle, salt bir *batılulaşma* arayışı olarak ifade edilmeyecek, vurgulanmak istenen daha çok, kent yapısına dair bir modernleşme sürecinin bu dönemde kendine has problemler doğrultusunda çoktan başlamış olduğu olacaktır. İlhan Tekeli'nin vurguladığı şekliyle *batılulaşma* odaklı tek yönlü bir modernite okumasının tarihe iade edilmesi ve değişimin mümkün olduğunca günün dinamikleri üzerinden irdenlemesi söz konusu olacaktır (Tekeli, 2009).

Modernleşme sürecini var eden gerekçelerden ön planda olanları, yangın belasının bertaraf edilmesi ve sağlıklı barınma koşullarının sağlanabileceği bir kentsel altyapının sağlanması arayışı olarak ifade edilecektir. Kentteki yapılaşmanın, ihtiyaçların ve ekonomik beklentilerin izinden şekillenmeye başlamış olması ve

kentin, kentlinin süregelen gündelik ihtiyaçlarının ötesinde gerçekleşen evrimi modernleşmenin varlığının bir diğer göstergesi olarak ele alınacaktır.

Böylelikle İstanbul'da da, çağdaşları olan Viyana, Paris, İskenderiye gibi başkent ve liman kentlerinde olduğu gibi, kapitalizmin yükselişiyle birlikte mekânın bir meta olarak okunur hale gelmesi söz konusu olacak, Beyoğlu'nun dönüşümü esnasında aktörlerin tutum ve girişimleri, yeni düzenin bir fırsatlar ortamı olarak okunmasına yol açacaktır.

Gerek bir ticaret merkezi olmasından, gerekse toplumsal yapısından kaynaklı olarak İstanbul genelinden ayrıksı dönüşmüş olan Beyoğlu'nda, Lefebvre'in deyimi ile, kentsel mekanın değişim değeri kullanım değerinin önüne geçecektir (Lefebvre, 1991). Beyoğlu'nun değişmesine yönelik olan meşru gerekçeler bütünü, zaman içerisinde dönüşümlerin, bir gayrimenkul yatırımı olarak binanın sağlayabileceği kazanımların hesaplanmasına yol açacaktır. Tez kapsamında kentsel mekan algısındaki bu değişimin bileşenleri araştırma alanının parçası olarak ele alınacaktır.

1.1 Araştırma Alanı

1839 tarihli Gülhane Hatt-ı Hümayunu'nda, temel amacın *mülkün imarı ve milletin ihyası* olduğunun ilan ile, 19. yüzyılın ikinci yarısında kentsel mekanın dönüşümünün seyri hakkında önemli ipuçları verilmekteydi. Bu tarihten önce Londra'da büyükelçilik görevinde bulunan Mustafa Reşid Paşa da, 1836 tarihli mektubunda, benzer bir yaklaşımla kentsel altyapının yenilenmesi gereksiniminden bahsetmekte ve buna ilişkin öneriler getirmekteydi.¹

İlki 1839 yılında yayınlanan ebniyye nizamnameleri, yangın afetini kentten uzak tutmaya yönelik düzenlemeler getirilecek, bu nizamnameler ile çeşitli yönetim denemelerinin ardından 1858 yılında ilk kez Beyoğlu bölgesi özelinde kurulacak belediye dairesinin çalışmaları birbirini bütünleyerek, bölgedeki değişimin en büyük itici güçlerinden birini oluşturacaktı. Bu dönemde Beyoğlu'nda, aktörler üzerinde kentsel bir değişimin sağlanması yönünde itici güç oluşturan değerler ile bu değerleri var eden eşikler, olaylar, bu sırada ilgili aktörlerin kim oldukları, sonuç olarak da kentsel mekândaki değişiklikler tezin başlıca araştırma alanlarıdır.

¹ Mektubun tam metni için Bkz Ek 2, kısmi açıklama için Bkz sayfa 39.

Sanayileşmeyle birlikte kapitalizmin etkilerinin yoğun olarak hissedildiği 19.yüzyılda, Beyoğlu'nda bir pilot belediye dairesi olarak kurulan 6. Daire-i Belediye'nin ve etki alanındaki kentsel mekânın dönüşümünün seyri, bu esnada birbirinden farklı ve etkileşim içerisindeki aktörlerin bu değişimde üstlendikleri rol ve oluşturdıkları itici gücün irdelenmesi hedeflenmektedir.

Bu zaman diliminde, kentsel mekânın bir ekonomik kalkınma aracına dönüşümü sırası ile Galata Surları'nın yıkım süreci, Tepebaşı Mezarlığı'nın bahçeye dönüşümü ve Taksim Kışla ve Talim Yeri arazisinin satış ve projelendirme süreçleri üzerinden okunacaktır. Her birisindeki, eskisini ikame eden yeni işlevde, dönüşüme kaynaklık edecek hesaplar söz konusudur. Her birisi için, dönüşümü gerekli kılan gerekçelerin varlığı ile dönüşümün iştah kabartıcı faydaları arasında ince bir çizgi vardır.

6. Daire-i Belediye'nin faaliyetleri ve bölgedeki yoğun dönüşüm süreci, 1876 yılında Beyoğlu Belediyesi'nin İstanbul'daki tek belediye dairesi olma statüsünün sona erip de diğer dairelerin kurulması ile yavaşlar. Bu dönemde 6. Daire'yi var eden gönüllülük sürecinde de bir çözülme görülecektir. Ele alınacak olan dönem, I. Dünya Savaşı yıllarından hemen önce Taksim Kışlası'nın ve Talim Yeri'nin yıkılması ve satışa sunulmak üzere apartmanların inşa edilmesinin gündeme gelmesi ve Birinci Dünya Savaşı'nın etkisiyle sürecin yön değiştirmesi sonucu son bulur. Sonuçta, Belediye'nin kurulduğu 1858 yılından I. Dünya Savaşı yıllarına kadar geçen süre içerisinde, bölgenin sağlıklı bir altyapıya kavuşması için yapılması gerekenlerin yanında, her bir kent sakininin ve kurumunun bu durumdan sağlayabileceği faydayı tartması kaçınılmaz olur ve kent bu tartımın sahnesi haline gelir.

19. yüzyılda Beyoğlu'nun değişimi, tarih araştırmaları içerisinde pek çok değerli araştırmacı tarafından ele alınmaktadır. Bunlardan, kent yapısı ile yatırımcı ilişkisini araştırmayı odağına alan çalışmalardan, Lorans Baruh'un kaleme aldığı *The Transformation of the 'Modern' Axis of Nineteenth-Century Istanbul : Property, Investments and Elites From Taksim Square to Sirkeci Station* (2006) isimli doktora tezi, Beyoğlu'nun yanı sıra Tarihi Yarımada'yı da kapsayan ve dönüşümün yatırımcı elitlerden bağımsız düşünölemeyeceğine dikkat çeken önemli bir kaynaktır. Baruh, dönüşümü kendi meşruiyetleri çerçevesinde ele almakta, yatırımcıların duruşları ve kent üzerindeki tasarrufları hakkında önemli tespitlerde bulunmaktadır. Zeynep Çelik'in *Değişen İstanbul: 19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti* (1996), İstanbul'daki

projeler, çağdaşları ile etkileşimleri ve kent yapısındaki değişimleri değerlendirmesi açısından değerli bir kaynaktır.

Stefanos Yerasimos'un, Tanzimat sonrası İstanbul şehrindeki değişimin arka planındaki motivasyonları irdeleme çabası, tezle varlığı vurgulanmak istenen ana motivasyonları araştırmaya öncülük etmiş olması açısından önemlidir.

Tez, önceki araştırmalara ilaveten, yeni bir okuma modeli üzerinden, değişimin dinamiklerini ve nihayetinde bu değişimin bir kalkınma aracına dönüşmesini sağlayan faydacı yaklaşımın izlerini okumayı hedeflemektedir. Söz konusu okuma modeli irdelemeye yardımcı dinamikleri ortaya çıkarmak üzere (*Değerler, Aktörler ve Üretimler*) kurgulanan üçlü bir sistem üzerine kuruludur ve bu üçlemenin kendisi de araştırma alanını şekillendirmektedir.

1.2 Metodoloji

19. yüzyılda Beyoğlu'ndaki yapısal dönüşümü, tek yönlü bir modernleşme çabasının ya da batılılaşma arzusunun bir sonucu olarak okumak, bölgenin ihtiyaçlarını veya dönüşümdeki meşruiyetleri göz ardı etmek anlamına gelir. Dönüşümün kendi içerisinde irdelenmesi, ancak ihtiyaçlar ve aktörler üzerinden okunması ve bunun sonucunda ortaya çıkan kentsel ürünlerin örnekler üzerinden ele alınması ile mümkün olabilir.

Gerçekliği tek yönlü bir bakış açısı ile ele almak ve basite indirgemek, görünmeyen kuvvetleri, çelişkileri ve çıkarları kayıt dışında bırakmaya ve sonuçta tek bir doğruya saplanıp kalmaya neden olma riski taşır. Türkçe'ye *Eyleyici Ağlar Kuramı* olarak tercüme edilen *Actor Network Theory (ANT)* ile Bruno Latour bu riskin önüne geçmeyi amaçlamakta ve nesneleri de sosyal yapının birer parçası olarak kabul etmekte, böylelikle bir yapıyı oluşturan her türlü girdiyi bir ağ organizasyonu içerisinde ele almaktadır (Latour, 2005). *ANT*'nin temelinde yatan bu yaklaşım tez kapsamındaki yaklaşım modeli ile paralellikler taşımaktadır.

Ignacio Farias ve Thomas Bender de, bir kent analizinin nasıl yapılması gerektiğini *ANT* üzerine temellendirerek, bunu *Urban Assemblages: How Actor Network-Theory Changes Urban Studies*'de tartışır. Özellikle ele alınacak olan yapı bir kent olduğunda sayısız muğlak girdi var olduğundan, tarihsel akışın değişerek ürettiği eşikleri veya farklı toplulukların çatışmalarını merkeze alan bir okuma yapmaktansa,

birbirleri ile çatışmalar dahi, birey olan veya olmayan tüm faktörleri bir arada inceleyerek, bu biraradalığın oluşturduğu dinamikleri ele almayı seçer (Farias & Bender, 2009).

Tez benzer olarak, kentin kapalı bir yapı olmadığı ve kent kullanıcılarının birbirinden farklı algılarının örtüşmesiyle oluştuğu, örüldüğü düşüncesi üzerine kuruludur. Kent, bu anlamda, Walter Benjamin'in *Pasajlar*'da ifade ettiği gibi pek çok fragmanın bileşkesidir ve Bender'in deyimi ile tüm kullanıcıları, kentin birer *hissedardır* (Farias & Bender, 2009).

Değerler, Aktörler ve Üretimler olarak belirlenen bölüm başlıkları, *ANT*'de bahsedildiği gibi olgulara belirli bir mesafeden yaklaşabilmek ve onları olabildiğince okunaklı kılmak üzere belirlenmiştir. Her bölüm içerisindeki anlatımlar, zaman dilimlerine yayılı olarak verilmiştir ve tezin başından sonuna süreklilik arz eden bütüncül bir kronolojik akış şeması mevcut değildir. Bu anlatım şekli, kronolojik anlatımda bulunan ve verilerin salt müteakıb olmalarından kaynaklı bir sebep-sonuç ilişkisinin kurulması riskini bertaraf ederek, olayların ve aktörlerin ön plana alınmalarına yol açmakta, böylelikle *Üretimlerin* var olma nedenlerini irdelemeye imkân tanımaktadır.

Bu örüntüyü oluşturabilmek için şüphesiz örneklemelerin çeşitliliği çok önemlidir. En zengin verileri, dönem gazeteleri, Ergin'in *Mecelle-i Umur-ı Belediye'si*, *Başbakanlık Osmanlı Arşivleri'ndeki* kaynaklar, haritalar, elçilerin ve vakanüvislerin kaleme almış oldukları metinler sağlamaktadır. Ancak bir mimarlık tarihi araştırmacısının görmeyi arzu ettiği plan ve krokiler maalesef epey sınırlıdır. Örneğin, 19. yüzyılın ikinci yarısında Bekir Bey'in çizdiği belirtilen ve kayıp olan İstanbul'un ilk imar planı, Albatı ve Şapolyo'nun tasvir ettiği kadarıyla ve Moltke'nin haritası Ergin'in tarifler üzerinde oluşturduğu kroki üzerinden bilinmektedir.²

6. Daire-i Belediye'nin çizdirmiş olduğu 1876 tarihli kadastral planlardan sonra, 1895 tarihli Huber Haritaları bölgedeki değişimin tespit edilebilmesi açısından

² Ergin, İstanbul'da *İmar ve İskan Hareketleri*'nde, Moltke'nin İstanbul'un imarı hakkındaki önerilerinin Divan-ı Hümayun defterlerinde *ilmühaber* adı altında yazılı olduğunu belirtir. Ancak, 1914-15 tarihlerinde Belediye'ye getirilip tetkik ettirilen haritalardan haber yoktur.(Ergin, 1938)

önemlidir. 1905 tarihli Goad haritaları da bundan sonraki on yılın değişimini ortaya koyar.

Haritaların yanı sıra, gazeteler dönem okuması için iyi birer kaynak oluşturmaktadır. *Le Journal de Constantinople*, *La Turquie*, *La Gazette Financière* gibi Fransızca yayınlanan gazeteler, yazıldıkları dönemde hitab etmeyi hedefledikleri kitle nedeni ile olsa gerek, 6. Daire'nin icraatlarını dikkatle takip etmektedirler ve gerek belediyenin duyuru metinlerini, gerekse Beyoğlu sakinlerinin icraatlara yaklaşımlarını, sıkça da değişim arayışlarını teşvik eder şekilde yayınlamakta, dile getirmektedirler.

Bu gazetelerin yanı sıra 1910-1914 tarihleri arasında ayda bir yayınlanmış olan *Revue Technique de l'Orient* gazetesinin özellikle ilk sayısında imtiyaz sahibi tarafından belirtildiği üzere, “Osmanlı’da ekonomik, mimarlık ve mühendislik pratiğindeki yeniliklere ve sorunlara yer verdiği”nden ekonomi ile mimarlık arasındaki etkileşime dair önemli izler taşır.

Indicateur Ottoman Illustré adıyla 1868 yılında yayınlanmaya başlanan ve sırasıyla, *Indicateur Oriental*, *Annuaire Oriental* ve *Şark Ticaret Yıllıkları* adını alan ticaret rehberleri, aralıklarla da olsa yayımlandıkları 1868-1945 yılları arasında dair meslek insanları ve ikamet yerleri ile ticareti yapılan mallara ilişkin önemli veriler sunmaktadır. Bu gazeteler özellikle, adları Huber ve Goad haritalarında yer alan malik adlarıyla eşleştirildiklerinde daha da önemli birer veriye dönüşme potansiyeli taşırlar.

Tez kapsamında incelenen, yukarıda adı geçen veya geçmeyen kaynakların veya bulguların pek azı, daha önce yapılmış araştırmalarda yer almamıştır. Esasen tez ile ortaya konmaya çalışılan, yeni bir bilgiden ziyade, 19. yüzyılda kent yapısındaki değişimin motivasyonlarıdır; söz konusu veriler ışığında, **modern-kapitalist toplumda, ekonomik fırsatları yarat-a-mayacak pek az ‘yeni’nin, salt kentlinin refahı için uygulan-a-mayacağını** ortaya koymaktır.

David Harvey’in kapitalizme dayalı kent tarihi okumaları bu anlamda iyi birer yol göstericidir. Harvey, Karl Marx’ın görüşlerinden yola çıkarak, rekabetin olduğu ortamlarda kapitalizmin monopol yükselişini ve buna dayalı olarak toprağın ve gayrimenkulün sermayedar için bir yatırım aracına dönüşünü anlatır ve kapitalizmin

yükselişte olduğu dönemlerde fiziksel ve sosyal imgenin gücünün, rekabetin yükselebilmesi için bir ihtiyaç olduğunu vurgular (Harvey, 2001).

19. yüzyıl Beyoğlu'ndaki dönüşümü bu açıdan okumak, bir batılılaşma çabasının varlığından ziyade, bir kalkınma arayışına çözüm üretme çabasının söz konusu olduğunu ortaya koyar. Avrupa başkentlerindeki mimarinin öğelerini taşıyan bir mimari üretmek ancak bu çabanın dolaylı bir sonucu olabilir. Bu çaba salt iktidarın değil, birbirleriyle ilişkili pek çok aktörün faydayı ön planda tutarak hareket etmesiyle görünür hale gelir ve örneğin tez kapsamında ele alınacak olan “*Kule-i Zemin Arazisi'nin yapılaşmaya açılması*”, “*Tepebaşı Bahçesi'nin inşaatı*” ve “*Taksim ve Talim Yeri Apartmanları'nın projelendirilme süreci*” ile kent ölçeğinde mekânsal karşılıklar bulur.

Tezin kurgusu, yatayda ve dikeyde iki temel eksen üzerine oturmaktadır;

Bunlardan ilki, kapitalizmin, sanayinin ve üretimin yükselişte olduğu bir yüzyılda, bir liman kenti olan İstanbul'un, yangınlardan muzdarip kozmopolit semti Beyoğlu'nda ilk belediyenin kurulması, yapısal dönüşümün nasıl örgütlendiği ve bu dönüşümün ne yönde geliştiğinin araştırılmasıdır.

İkincisi ise söz konusu dönüşümün kendi içerisinde, bugünün kentinin deviniminde dahi görülebilecek belli bir döngüsellığe ve ilişkiler dinamiğine sahip olduğuna dikkat çekme arzusudur.

Bu iki eksen aşağıdaki iki ana başlık üzerinden ifade edilecektir; *Dönüşümün Motivasyonları* ve *Döngüsel Dinamikler*.

1.2.1 Dönüşümün Motivasyonları

Dönüşümün Motivasyonları, kentsel mekânın dönüşümüne yol açan itkileri irdelemeyi hedeflemektedir. Bunlar içerisinde, Tanzimat'ın ön ayak olduğu yeni idari sistem, yangına karşı çıkartılan ebniyye nizamnamelerinin yapıları şekillendirişi, sağlıklı kent idealine ulaşma çabaları, 19.yüzyılda kapitalizmin yükselişi sonucu yapısal dönüşümün bir yatırım aracına dönüşme süreci ve bunun yapıya yansımaları ele alınmaktadır.

1858 yılında kurulan İstanbul'un ilk belediyesi 6. *Daire-i Belediye*'nin yönetimindeki Beyoğlu'nda birçok yenileme projesi gündemdedir. Bölgedeki bu dönüşümün gerekçeleri, ilk etapta *yangına karşı önlemler alınması* ve daha sonra

çağdaş bir kent yapısına kavuşma arzusu olarak ortaya konulmakta, bunlar dönem yöneticileri ve uygulayıcı aktörleri tarafından toplumun yaşam kalitesini arttırmaya yönelik elzem değişiklikler olarak nitelendirilmektedirler.

Öte yandan, 19. yüzyılda da İstanbul, tarih boyunca olduğu gibi önemli bir liman kentidir ve bu dönemde İskenderun ve Beyrut gibi diğer liman kentlerinin içerisinde bulundukları ticarete dayalı değişim sürecinin bir benzerinden geçmektedir. Kentteki her türlü yenilik, özellikle de ekonomik olarak sıkıntıda olan bir dönem söz konusu ise, toplum için kentin refahını sağlama arzusunun yanı sıra, kentin refah içerisinde olduğunu görünür kılmaya ve ticareti canlı tutmaya da yöneliktir. Taner Timur'un (1996) Tanzimat hakkında tartışmaya açtığı nokta, bu "görünürlülük arayışını" iyi ifade eder; Timur'a göre, Tanzimat, Osmanlı'nın kendini reform yapmaya mecbur hissetmesinden ötürü ilan edilmiştir ve tanzimatçılık, bu baskıya karşı gizli bir direnç ve orta yollar arama iradesidir. Bab-ı Ali'nin 6. Daire'nin finansörü konumunda olması Timur'un bahsettiği görünürlülük arayışında Bab-ı Ali'ye önemli bir görev yüklemekte ve motivasyonlarını 6. Daire'nin belediye sınırları içerisindeki çözüm arayışlarından farklı kılmaktadır.

İstanbul'da ilk belediyenin faaliyete geçtiği bölgenin Beyoğlu olması, dönüşümün buradaki sosyal yapı nedeni ile daha kolay gerçekleşebilecek olmasının yanında, bölgenin vitrininin kentin kalan kısmına nazaran ön planda oluşu ile de ilgilidir. Dönüşümü gerekli kılan yangınların kontrol altına alınması ve benzeri gerekçelerin gayet makul ve açıklanabilir oluşu, zaman içerisinde kentin dönüşümüne sağlam bir meşruiyet zemini kazandırır. Stefanos Yerasimos'a göre benzer şekilde, Osmanlı fermanlarında kent alanını düzenlemeye yönelik olarak yangın tehlikesi ya da kentin gelişigüzel genişlemesinin getirebileceği kıtlık ya da karışıklığa karşı halkın sağlığı ve esenliği söylemlerine dayalı gerekçelere başvurulmaktadır (Yerasimos, 1996).

Bu dönemdeki gelişmeler, özellikle 19. yüzyıldaki kapitalizme geçiş süreci söz konusuysen, Harvey'in *Spaces of Capital*'de kentleşmenin ekonomik gelişmelerden ayrı ele alınamayacak olması yönünde yaptığı vurguyu hatırlatmaktadır (Harvey, 2001). Faydacı davranış biçimi, eninde sonunda devreye girmiş gözükür. Sur hendeklerinin barındırdığı getiri potansiyeli, kent yapısında yüzyıllardır var olan surların ve oluşturdukları hastalıklı ve kontrolsüz mekânların varlığından şüphesiz daha değerlidir. Benzer şekilde Tepebaşı Mezarlığı, hastalık yayabilecek kokuşmuş bedenlerin yattığı istenmeyen bir alan olarak dönemin 6. Daire başkanı Blaque Bey

tarafından girişı ücretli bir parka dönüştürülecektir. Taksim ve Talim Yeri Apartmanları projesi ise, ikame etmesi planlanan ve artık bir işlevi kalmayan Taksim Kışlası'nın yıkılmasının gündeme gelmesi kadar, kentin en önemli noktalarından birinin devlet mülkü iken tek elden özel mülkiyete geçiriliyor olması açısından ilginçtir.

Shmuel Eisenstadt'a göre, egemen batı kaynaklı olarak okuna gelen *modernleşmenin* klasik teorilerine karşı durarak, ekonomik ve politik altyapı, kentleşme, eğitim, bireysel eğilimler, aile yapısı gibi, topluma özgü kriterler üzerine dayalı birden çok faktöre bağlı yeni bir modernleşme okuması yapılabilirdir. Tez kapsamında incelenecek olan süreç ile ilgili yaklaşım Eisenstadt tarafından vurgulanan *Çoklu Moderniteler*³ kavramı ile açıklanabilir (Eisenstadt, 2000). Dönem okumasını yaparken değişim sürecini tek yönlü bir “modernleşme çabası” olarak okumak yerine, kentin altyapısına ilişkin sorunlara çözüm arandığı bir döneme ait dinamikleri tek tek ele almak kaçınılmazdır.

1.2.2 Döngüsel Dinamikler

Erik Hobsbawm (1875), *kapitalizm* kelimesinin 1860'lı yıllarda ekonomik ve politik sözcük hazinesine girmiş olduğunu vurgular. Fernand Braudel ise, endüstri öncesi dönemde de, *kapitalizm* adı konmadan çok daha önce, onu akla getiren bir ekonomik faaliyetin varlığından bahseder (Braudel, 2004)⁴. Kapitalizmin bir getirisi olarak, değişim değeri ön plana geçen binanın kazanç sağlamak amacı ile alınıp satılmasının dinamiklerini inceleyen Simon Kuznets'e göre ise, 19. yüzyılda yangınlar nedeni ile ardarda yok olan binaların daha önce bir sermaye olarak değerlendirilmemiş olmasının altında yatan neden, 1750'lerden önce anıtlar haricinde, uzun bir fiziksel ömrü olan ve başlangıçtaki toplam değerinin yüksek bir oranını temsil eden, değiştirmeye gerek duyulmayan herhangi bir sermaye malları birikiminin varlığının sorgulanabilir olmasıdır (Braudel, 2004). Gayrimenkullerin çoğu 25-30 yıl gibi bir sürede yok olmaya yüz tutuyor ise, dayanıklı sermaye olarak addedilemezler. Dolayısı ile sabit sermaye olarak gayrimenkulün doğuşu, onun ömrünün uzaması ile

³ Orijinalinde; *Multiple Modernities*.

⁴ Braudel, F., *Maddi Uygarlık: Mübadele Oyunları- 2*, s 201. Yine Braudel'in aktarımıyla, *Kapital* (Latince'den *Caput: baş*) XII-XIII. Yüzyıllara doğru, fon, mal stoku, para kitlesi veya faizi olan para anlamında ortaya çıkmış ve zaman içerisinde evrilerek bir şirketin veya tüccarın nakdi sermayesini işaret eder olmuştur

doğrudan ilişkilidir. Sermaye mükemmelleştikçe değerlenir ve yeniden arzu edilir hale gelir. 19. yüzyılda Beyoğlu'nda, kent yapısının bir meta haline gelmesi için yeterli koşullar sağlanmış gözükmetedir. Beyoğlu'nda yapının, nizamnameler içerisinde yer alan hedeflerde vurgulandığı üzere sağlam ve uzun ömürlü hale gelmesi⁵, onun uzun vadeli bir yatırım aracına dönüşmesine yol açmış gözükür.

Kentsel mekânın bir *sermaye* olarak var olması, kentin gelişimindeki bu ana motivasyonu zamandan bağımsız hale getirir. Mekânın zaman içerisinde bir meta olarak tekrar tekrar el değiştirmesi ile süreç devingenlik kazanacaktır.

Henri Lefebvre 20. yüzyılda, kapitalizmin ayakta kalmış olmasını, mekânı işgal etmesine ve üretmesine borçlu olduğunu vurgularken, Harvey bu sistemin 21.yüzyılda da devam etmekte olduğunu savunur ve söz konusu sistemin sürdürülebilir olmasını döngüsel ve kümülâtif bir nedenselliğe bağlar (Harvey, 2001). Kentsel mekanda bu nedensellik ilişkisi, yatırımların ilkinin sonrakileri çekebilecek derecede büyük bir dalga oluşturması ve onu destekleyecek başka mekânsal unsurların yaratımı ile mümkündür. Bunun için, iletişim, ulaşım veya su kanalları inşası gibi alt yapılarının temininin yanı sıra, eğitim, teknoloji ve bilime dayalı, nitelikli sosyal yaşam alanlarının oluşturulması da elzemdir. Beyoğlu'nun zaten halihazırda bir ticaret merkezi oluşu ve burada yerleşik olan ticaret adamlarının gayrimenkul yatırımı yapıyor olmaları, Tünel'in inşası, aydınlatma altyapısının sağlanması, borsanın kurulması vb gelişmeler bölgede gayrimenkule yatırım yapılmasını destekler hale getirmiş, bu gerçekleştikçe de yatırımı yapacak olan kentli sayısında da bir artış olmuştur.

Tezde ele alınacak döngüsellüğün ana elemanları *Değerler*, *Aktörler* ve *Üretimler* olacak, bu sürecin *üretimleri*, zaman içerisinde müteakip döngünün *değerleri* olarak okunabilecektir. Bu üçleme aynı zamanda, Harvey'in bahsettiği gibi bir döngüsel ve kümülâtif nedenselliğin okunabilmesini sağlayacaktır.

İlk bölüm olan *Değerler*, 19. Yüzyılın ikinci yarısında, Beyoğlu'nda gerçekleşecek dönüşümün üzerine temellendiği belli başlı girdilerin tarifini içerir. Bu kapsamdaki

⁵ Yapı malzemesi olarak kullanılması önerilen ve üç senede kaynayan küfeki taşının kullanılması ve yapının diğer malzemelerinin usulünce olması durumunda da binanın bin seneye kadar ömrü olacağı vurgusu 1848 nizamnamesinde yapılmaktadır. (Ergin, 1995).

olay ve olgular, aktörlerin kenti ne yönde şekillendireceğinin işaretini veren ipuçlarını barındırır.

Buradaki *değer* kavramı, Michel Foucault'nun *Doğruluk Rejimi*'ndeki *doğru* kavramı ile paralellikler taşır. Foucault *doğruluk rejimi*'ni, bir toplulukta *doğru* olarak kabul edilen değerlerin sağlanmasına yönelik duruşların tümü olarak adlandırır (Foucault, 2006). *Değerler*, dönem insanı tarafından *doğru* kabul edilen olgular ve gerekçeler üzerine temellendirilmiştir.

Aktörler, değerler dünyası içerisinde, üretimlerin ortaya konulmasına aracılık edenlerdir. Foucault'nun *Doğruluk Rejimi*'nde *doğruyu* tanımlayan ve üreten ya da karşısında duran güç sistemlerinin tümüdür. Tez kapsamında, belediyedir, belediyenin unsurlarıdır, yapı üreticileridir, varlık sahipleridir, kamuoyudur. Oluşacak üretimde görece söz sahibi olan insana bağlı faktörler ve onların ilişkilerinin örgüsüdür.

Döngünün üçüncü ayağı olan *Üretimler* ise, *Değerlerin* ve *Aktörlerin* mekânsallaştırdıklarıdır. *Üretimler*, kentin nasıl yapılandığı, onun nasıl temsil edildiği ve nasıl okunduğu üzerinedir. Mekânsallaştırılanlar aynı zamanda var oldukları anda yeni bir “doğruluk rejimi” oluşturacak olan değerlerdir ve bu dönemin bir üretimi, bir değer olarak ortaya çıkacaktır.

19. yüzyılda Beyoğlu bölgesinde yaşanan dönüşüm süreci, insan faktörüne bağlı olarak kendini bugün dahi tekrar eder niteliktedir ve döngüsel bir rota çizer. Bertrand Bareilles'in 20. yüzyıl başında İstanbul ziyaretinde sarf ettiği şu sözler, 21. yüzyılın kapitalizm üzerinden gelişen kentleri için halen geçerlidir; “dürüst herhangi bir davranıştan yoksun ve işgücü isdihtamının yalnızca bir illüzyon olduğu bu çaresiz ülkede, hala en ufak bir maddi birikim toprağa ve binaya yatırılmaktadır” (Bareilles,1918).

Araştırma alanı aktörlerin, yaklaşık iki yüzyıl sonra, 19. yüzyıldakine benzer motivasyonlarla yapıyı değişim değeri üzerinden ele aldığını düşündürüyor olması açısından ilginçtir. Her iki dönemde de çeşitli gerekçeler ile yeniden inşaaı mümkün kılacak potansiyel boşlukların, kentin fiziken yükselmesi veya yapı adalarının bütünlenmesi yoluyla doldurulması söz konusudur. Böylelikle, emsal değerinin yükseltilmesi, kentlinin konutunda oturtmaya devam edebilmesinin ön şartı

iken, aynı zamanda rant mekanizmalarını devreye sokmaktadır. Bu durum, bireysel kazanımların ön plana çıktığı modern dönemin başlangıcına işaret eder.

Değerler, Uygulayıcılar ve Üretimler üçlemesi, bugünün kentsel değişim dinamiklerini inceleyebilmek adına da bir model olarak kullanılabilir. Kentsel üretimin, bir insan yapısı olduğundan ve insanın bunu doğruları ve ihtiyaçları üzerinden ürettiğinden yola çıkarak, üçlemenin zamandan bağımsız bir model olarak görülebileceği söylenebilir.

2. DEĞERLER

Değerler, Aktörler ve Üretimler üçlemesinin ilki olan *Değerler* ile, kentsel mekânın düzenlenmesine ilişkin ihtiyaçlar ve dönemin *doğruları* irdelenmektedir. Bölümün kapsamı, kentsel mekânın dönüşümüne zemin hazırlayan gerekçeleri ve zihinsel şemaları, dönüşümden beklentileri ortaya koymaları açısından önemlidir.

Örgütlenmede Değişim, Bilgi ve Tasnif ile, yeni yönetsel örgütlenmenin ve bilginin tasnif sürecinin mekânsal bir karşılığı olduğu vurgulamaya çalışılacak, 1860 tarihli *Tahrir-i Nüfus ve Emlake Dair Talimatname*'nin hazırlanmasının, üretilen çeşitli *İstikamet Haritalarının* ve yapı adalarının yeniden düzenlenme girişimlerinin bu niyetin önemli göstergeleri oldukları anlatılmaya çalışılacaktır.

Düzenlemelerin, kentsel mekânı yangın tehlikesinden kurtarıcı bir misyon üstlenmesinden öte, yüzyıllardır var olmuş bir sorunsal olan ‘yangın’ın bu defa düzeni sağlamaya yönelik bir itici güce dönüşmesi söz konusudur. *Dönüşümün Meşruiyeti Yangın* ile, kentsel mekânın dönüşmesindeki en önemli meşru araçlardan birisi olarak yangın ele alınmaktadır ve yangın, dönüşümün tek yönlü bir modernleşme çabası olarak okunmasının karşısında duran en geçerli unsurlardandır.

Öte yandan, 19. yüzyılda sağlıklı bir altyapıya kavuşmak, yangını bertaraf edebilmek kadar önemli bir idealdir ve modern kent yapısının oluşturulmasının temel taşıdır. Bu idealle beraber sadece bir hastalıktan kurtulmak değil, normların dışında kalan, düzene ve tanımlanabilirliğe aykırı olanın kentsel mekândan ayıklanması da söz konusudur. Bu yaklaşım organik olarak gelişen bir kent dokusu içerisinde planlı kentleşmenin zeminini hazırlayacaktır. *Steril Kent İdeali* ile, bu idealin ve kentsel mekânı dönüştürücülüğünü irdelenmek amaçlanmaktadır.

Değerler ana başlığının dördüncü ve sonuncu alt başlığı *Faydacı Ahlâk ve Nicelin Yükselişi*, aktörlerin gözünde kentsel mekânın, ikame edilmesi halinde “kazandıracakları” ile ölçülür hale gelişini vurgular. Lefebvre’in tabiriyle *değişim değeri*, *kullanım değerinin* önüne geçecektir. Önce osmanlı, daha sonra ise yabancı

tebaalılarının mülk edinmesine olanak tanıyan mülkiyet yasasının ve bina inşasını bir program dahiline alan ebniyye nizamnamelerinin dolaylı bir sonucu olarak, mülkün değişimler sonrasında yaşayacağı değer değişimi ön plana geçmektedir. Bu esnada kaynaklar, Beyoğlu'nda yeni yapı ve yapı adalarının satışa çıkartılmasını, bir barınma ihtiyacından kaynaklı bir davranış olarak değil, potansiyel getiri üzerinden gerçekleşen bir inşa süreci olarak okunduğunu gösterecektir.

2.1 Örgütlenmede Değişim, Bilgi ve Tasnif

1839 Gülhane Hatt-ı Hümayûn'u (Tanzimat Fermanı) ile, yeni bir idari ve hukuki sistemin oluşturulacağı ilan edilmekte ve eşitlik ilkesi vurgulanmaktaydı (İnalçık, 2011). Ferman'ın ilan edilmesindeki gerekçeler ve ilan edilme süreci bu tezin konusu olmamakla beraber, hayata geçirilebilmesi için yapılan gerekli düzenlemelerin izleri, idari yapıda, kente ilişkin kararların alınmasında ve kentsel mekânın yapısında okunmaya çalışılacaktır.

II. Mahmud, ülke üzerinde hakimiyet kurmada ve devlet gelirlerini toplamada, sadece ordunun modernleştirilmesinin yeterli kalmayacağını ve etkin bir bürokrasiye ihtiyaç duyulduğunu savunur. Bu nedenle de, kalemlerde çalışanlara daha güvenli bir statü sağlamak için önlemler alır, 1826 yılında eskiden beri sürmekte olan, gözden düşmüş yüksek mevki sahibi devlet adamlarının servetlerine el koyma âdetini kaldırır ve kalemlerde çalışanları gördükleri iş üzerinden değil sabit bir maaşla ücretlendirir (Zürcher, 1999). Zürcher'in sözüne ettiği ve *Adem-i Merkeziyet* olarak adlandırılabilen bu yeni düzen, yöneticilerin işgal ettikleri mevkilerini ve malvarlıklarını nispeten garanti altına almış ve güçlendirmiş gözükür.

Adem-i Merkeziyet'in söz konusu olması nedeni ile yönetime dahil olacak iktidar paydaşları için verilerin düzenli tutulmasını sağlayacak bir arşivleme ve kayıt sistemi, en küçük gelirin gözden kaçırılmasına tahammül edilemeyeceği bir dönemde, vergilerin daha iyi kontrol edilebilmesi için de gerekli gözükmektedir. Kontrol ve denetimin varlığı, her türlü kayıtlı varlığın bir kaynak olarak kullanılabilmesinin ve çok aktörlü bir düzenin var olabilmesinin ön şartıdır ve iyi bir sisteme ihtiyaç duyar.

Osmanlı'da 19. yüzyıla kadar, kaydetme ve defter tutma geleneği epeyce gelişmiş olmakla beraber, bir envantere arşiv olarak yaklaşma ve onu bir başvuru kaynağı

olarak kullanma alışkanlığı yaygın değildir. Bekir Karlıağa'ya göre bilginin faydalanılabilir bir kaynağa dönüştürülmesinin gecikmesinin altında yatan pek çok gerekçe içerisinde, matbaanın Osmanlı'da geç kullanılmaya başlaması önemli yer tutmaktadır (Karlıağa, 1991). Artık, bir ulusun zenginliğinin, sanayisiyle, dolayısıyla sanayisinin gelişimi için gerekli olan bilgi ile ölçüldüğü bir dönemde, bilginin sadece varlığı değil, arşivlenebilirliği ve pratikte erişilebilirliği de önem kazanır hale gelmiştir.

1846 yılında bugünkü Devlet Arşivleri'nin de temelini oluşturacak olan Hazine-i Evrak Nezareti⁶ kurulacak, ancak kurumun yer aldığı bina uzun süre *Arşiv* adını almayarak, *Hazine-i Evrak*⁷ veya *Defterhane* olarak zikredilecekti (Erkmen, 2011). İktidar merkezinin Bâb-ı Âli'den saltanat makamına geçtiği II. Abdülhamid döneminde (1876-1909) ise, belge ve yazışmalar Yıldız Sarayı'nda toplanmaya başlanacaktı. Hazine-i Evrak Nezareti'ndeki arşiv belgeleri, Tanzimat milâd olarak kabul edildiğinden, bu tarihten sonrasına kaynaklık edecekti. Bu miladın öncesi ile de 20. yüzyıl başına dek pek ilgilenilmeyecekti.

İlki 1846 yılında hazırlanan⁸, imparatorluk bürokrasisi hakkında önemli bilgileri içeren ve standart bir formata sahip olan *salnameler* de bu dönemde Osmanlı'nın düzenli belgeleme ve arşivleme konusuna verdiği önemi ortaya koymaktaydılar. Üstelik salnameler artık sadece yazıldıkları dönem hakkında bilgi aktarmakla kalmayıp, geçmiş uygarlıklar üzerine de bilgi vermekteydiler. 1870 yılında bir tür ansiklopedi niteliğinde yayınlanan *vilayet salnameleri* böylelikle bir kent tarihi yazımını gündeme getirmekteydiler.

Bu dönemde yazılan pek çok tarih kitabının barındırılacağı kütüphanenin ihtiyacı böylelikle artık ortaya çıkmaktaydı. Nitekim 19 Nisan 1851 tarihli *Journal de Constantinople* gazetesinde, çağdaş üniversite kentleri arasındaki yerini almak

⁶Paris'de Archives Nationales, 1829; Belçika'da Archives Générales, 1835; Londra Public Record Office, 1838 yıllarında kurulmuştu.

⁷ Fossati'ye sipariş edilmiş olan Hazine-i Evrak Binası, arşivlerden okunduğu kadarı ile şöyle tariflenmekteydi; “*Mi'mar Fossati ma'rifetiyle kârgîr olarak, nev-icâd tuğladan, tarz-ı cedid üzere muntazam kütübhâne şeklinde, bir daire-i mahsusa...*”, BOA, İ.MSM.658.

⁸ Salnamelerin ilk defa hazırlandığı 1846 yılında ayrıca Takvim-i Vekayi'nin “Fünun” bölümü yayınlanmıştı. Burada iletişim ve ulaşım araçları hakkında çeşitli bilgiler yer alıyordu. (Sayı 306, 10 Za 1262 / 30 Ekim 1846.)

hedefinde olan İstanbul'da, “*maalesef halen bir kütüphanenin olmayışı*”ndan yakınılmaktaydı.⁹

Bu tarihler 1845 yılında karar verilen *Darülfünun*'un¹⁰ kurulması fikrinin geliştiği yıllardı.¹¹ Öte yandan, *Darülfünun* binasının inşaaı sırasında bir eğitim kurumuna ait binayı inşa etmek, kurumun kendisini inşa etmekten daha fazla ön planda gözükmekteydi. Arşiv belgelerinde kurumun yapısından çok binanın niteliklerine ve tarifine rastlanmaktadır. Örneğin, “herkesin nazarında ve ba husus enzar-ı ecnebiyyede (*yabancıların nazarında*) pek büyük asar-ı nafia (*bayındırlık eserleri*) ve haseneden addolunacağı (*hayırlı kabuledileceği*)” belirtilmekte, ilaveten “ gayet zibayış ve nümayışli hey’ette ve berren (*karadan*) ve bahren (*denizden*) göze görüneceği”, konu ile ilgili yöneticiler tarafından ifade edilmektedir (BOA, İ.MSM. 657, 07.B).

Darülfünun binasının gerek projelendirme, gerek inşaat süreci epey karmaşık ilerlemiş gözüktür. İnşai tıkanıklıkta, yapının ihtiyacı olan kullanım alanlarının, kapsamının ve bir ihtiyaç programının netleştirilmemiş olmasının payının olduğu sonucuna varılmaktadır. Nitekim 1865 yılının Mart ayında, 1 Eylül 1846 yılında büyük bir törenle temeli atılan *Darülfünun*'un içinde bulunduğu yapının, işlevi için çok büyük olduğuna kanaat getirilir (*Journal de Constantinople*, sayı 106, 06.09.1846). Arşivlerden okunduğu kadarı ile Maliye Nezareti binaya el koyar, *Darülfünun* geçici olarak Divanyolu'nda ahşap bir konağa yerleşir ve Çemberlitaş'ta çok daha küçük bir binanın inşaatına başlanır (BOA, İ.DH.37077).

Kemal Karpat'a göre, Osmanlı gibi büyük bir imparatorluğun sayısal bilgiler derleme ve toplama konusunda olağanüstü deneyim kazanmış olmasına karşın, bilgiyi toplama ve toplanan malzemeyi kullanmaya yönelik teknikleri geliştirmeye özen gösterilmemişti (Karpat, 2006). *Darülfünun*'un inşa sürecindeki hayal kırıklığı biraz da bu hesapsızlığın mekânsal karşılığıydı.

⁹ Ancak, 25 Haziran 1884 tarihli La Turquie gazetesinde, artık milli bir kütüphanenin açıldığından söz edilecektir.

¹⁰ İleriki bölümlerde değinileceği üzere, *Darülfünun* binasının “tip “ projesi” daha bir üniversite kurumunun nasıl çalışması gerektiği irdelenmeden üretilmiş, sonrasında işlevi binasını dolduramaz hale gelmiştir.

¹¹ İran'da 1851 yılında yine *Darülfünun* adı ile bir üniversite kurulmuştu.

1860 yılında *Tahrir-i Nüfus ve Emlake Dair Talimatname*'nin yayınlanmasıyla¹², nüfus kayıt bilgileri ile mülkün eşleştirilmesi ve bireyin mülkü üzerinden anılması söz konusu olacak, vergi toplamada sağlayacağı kolaylık nedeniyle de hanelerin numaralandırılmasına ve mülkiyet sınırlarının daha detaylı ve hatasız şekilde kayıt altına alınmasına yol açacaktı.

Nihayet, 1284 (1867/1868) tarihli bir arşiv belgesinde, “medeni ülkelerde kullanılan istatistik ilminin Osmanlı ülkesinde de icra olunması”nın öneminden bahsedilecekti;

Maliye Bakanlığı yüksek makamı ile (*Maliye Nezaret-i celilesiyle*) Gümrük İdaresi'ne (*Rusumat Emânet-i behiyyesine*);

Medeni ve düzenli devletlerde (*Düvel-i mütemeddine ve muntazamada*) makbul sayılarak uygulanan (*mer'î'l-icra olan*) istatistik tabir olunur memleketin durumunu gösterir ilmin (*ilm-i ahval-i memleket*) önerilmesinin (*kaziyesinin*) yani memleketimizden yurt dışına (*memalik-i şahaneden diyar-ı ecnebiyeye*) ihrac ve oralardan memalik-i Devlet-i aliyyeye idhal kılınan ticaret malları ve yük eşyalarının (*emti'a ve eşyanın*) cinsi ve miktarıyla gerçek değerinin (*kıymet-i hakikiyesinin*) meydana çıkarılması memleketin varlık ve zenginliğindeki ilerleme ve gerilemesini (*terakkî ve tedennî-i yesar ve servetini*) gösterici bir ölçü (*mi'yâr*) olmasıyla işbu maslahat-ı nâfi'anın yürütmeye (*mevki'-i icraya*) ulaştırılması amacıyla (*isali zımında*) masraf kapısı açılmaksızın gümrük (*Rusumat Emânet-i behiyyesi*) dairesinde müstahdem maaşlı memurından lüzumu mikdar katibin (*ketebenin*) seçilmesi (*tefriki*) (...) (BOA., A. MKT.MHM 347/28).

Böylelikle, 1867 tarihli bu belgede devletin maliye bakanlığı veya gümrük idaresi gibi kurumlarında, medeni devletlerde kullanıldığı üzere ticaretin denetlenmesi ve dolayısı ile kalkınmanın nabzının ölçülebilmesi için istatistik ilminden faydalanılması gerekliliği ortaya konulmaktaydı.

1878 yılında kurulacak olan İstatistik Kurumu, Genel Nüfus İdaresi ile birlikte çalışacaktı. 1882 yılında nüfus sayımına başlanacak, ancak 1893 yılında, güvenilir olduğuna hem fikir olunan bir sayım sonucuna ulaşılabilinecekti.¹³

¹² Daha detaylı bilgi için, özellikle de 18. ve 19. yüzyıllar için bkz. Ömer Lütfi Barkan “Türkiye’de İmparatorluk Devirlerinin Büyük Nüfus ve Arazi Tahrirleri ve Hakana Mahsus İstatistik Defterleri I ve II,” H. Özdeğer (yay. haz.), Osmanlı Devleti’nin Sosyal ve Ekonomik Tarihi, Tetkikler-Makaleler, İ.Ü. İktisat Fakültesi, İstanbul, 2000. s. 175-252.

¹³ 1831-1838 yılları arasında yapılmış olan ilk nüfus sayımı İmparatorluğun sadece bazı bölgelerinde, hane sayısı ile kısıtlı kalınarak yapılmıştı. Nüfusun en fazla 1885-1897 yıllarındaki sayımlar arasında artış gösterdiği bilinmektedir. Tekeli, bunu 1877 yılından sonra Balkanlardan gelenlerin, öncenin aksine artık kentlere de yerleşmesine izin verilmesine bağlar. Karpat’a göre İstanbul nüfusu 1829’da 329.000, 1864’te 600.000, 1877’de 720.000, 1885’te 873.000, 1897’de 1.059.000, 1901’de 1.013.466, 1914’te 1.200.000’dir. (Karpat, 2003)

Bu dönemde, kent yapısı içinde, ulaşımın kolay olduğu ve adreslerin kolay bulunabildiği bir yapıya ihtiyaç duyulduğu, bu dönemde sıkça vurgulanmaktaydı. Yeni düzenlemelerin bir uzantısı olarak, bir yerel yönetim mekanizması olan belediyeçilik sisteminin kurulmasıyla beraber yeni yapılanma eğiliminin mekânsal karşılığı olarak kentsel mekânın düzenlenmesine, onu ziyaret edecek herhangi bir yabancıyla kolaylıkla içerisinde hareket edebileceği kadar okunabilir olmasına çalışılacaktı. Artık, gündelik hayatın ihtiyaçları ile oluşmuş organik kent dokusu, diğer her şey gibi daha kolay okunabilir bir yapıya dönüşmek durumundaydı (Ergin, 1995). Neticede, yapı adalarının düzgün dikdörtgenler şeklinde tasarlanması, her ne kadar yangına müdahalede yapı adaları arasında yol bulmayı kolaylaştırıcı olsa da, düzen arayışının bir sonucu olarak beklenmekteydi.

Kent yapısı ve yönetimindeki sistem arayışı dile de yansımaktaydı. Osmanlıcada noktalama işaretleri ilk defa bu dönemde kullanılmaya başlanmıştı. Noktalama işaretlerini ilk kez *Şair Evlenmesi* eserinde kullanan Şinasi, aynı zamanda 1860 yılında Agâh Efendi ile birlikte ilk özel ve Türkçe gazete olan *Tercüman-ı Ahval*'i çıkartan kişiydi ve toplumun kendini sade bir şekilde ifade edebilmesi gerekliliğini savunmaktaydı.¹⁴ *Tercüman-ı Ahval*'de de sık sık eğitim sistemine yönelik kaygılar ve Osmanlıca'nın öğrenilmesindeki zorluklar üzerinde durulmaktaydı.

Ahmet Cevdet Paşa'nın Keçecizade Fuat Paşa ile 1865 yılında çıkarttığı bir Osmanlıca dil bilgisi kitabı olan *Kavâid-i Osmaniyye*'den sonra, 1912 yılında çıkartılan *Mükemmel Kavâid-i Osmâniyye*¹⁵'nin sonunda noktalama işaretleri ile ilişkili olarak yayınlanan bölümde, bu konuya eğilme ihtiyacı şu sözlerle ifade edilmektedir;

işârât-ı tenkîtiyye (noktalama işaretleri), *muharrirlerimiz* (yazarlarımız) *ırcâ-ı kabil olamayacak* (tarafından bir esasa bağlanamayacak) derecede- *istimal edilmekte olduğunu* (muhtelif şekillerde kullanıldığını) görerek biz bu bâbda daha muvâfık bulduğumuz Şemsettin Sami Bey merhûmun 'Usul-i Tenkit ve Tertib nâmındaki eserini ittihâz eyledik (Usta, 1993).

Aynı kaynakta, noktalama işaretleri sayesinde, dilin daha iyi kullanılmasına yol açacak bir hakimiyet kurulabileceğinden de bahsedilmektedir. Halil İbrahim Usta'ya

¹⁴ *Tercüman-ı Ahval* ile beraber daha sonraki başlıklarda ele alınacak olan ve *Kamuoyu* anlamına gelen *Efkar-ı umumiye* kavramı böylelikle ortaya atılmıştı.

¹⁵ Halil İbrahim Usta'ya göre, *Kavâid* kitapları daha önce yazılmış olan benzerlerinden, daha fazla verdiği ses ve yapı bilgisi ile farklılaşmaktadır.

göre, 19. yüzyıla dek yazım kurallarına çok dikkat edilmeksizin, bir konunun en süslü nasıl anlatılabileceği ile, *belâgât* ve *fesahat* ile ilgilenilmiş, ancak 19. yüzyılın ikinci yarısında, yazım kuralları ve dilin yapısı ile ilgilenilmeye başlanmıştı (Usta, 1993).

Dildeki reform süreci kentin yeniden düzenlenmesindekinden çok da farklı bir süreç değildi; dilbilgisi kuralı oluşturularak, kullanımda kolaylık sağlanması hedeflenmekteydi. Yönetim biçiminin, ulaşım ve iletişim ağının her anlamda hızlı ve boşluksuz olmasına çalışılmakta, her türlü ağ yeniden inşa edilmekteydi. Bu anlayış, karayollarından telgraf sistemlerine dek uzanacaktı.

2.2 Dönüşümün Meşruiyeti Olarak Yangın

Ahşap bina yapımı, 1509'da büyük bir depremle sarsılmış ve zarar görmüş olan İstanbul'da, depreme dayanıklı yapısı nedeniyle tercih edilir hale gelmişti. (Orgun, 1941) Büyük depremten üç yüz yıldan fazla bir süre geçtikten sonra, bu kez ahşap bina yapımı kâgir bina için terk edilmeye çalışılmaktaydı. Bu esnada ancak 10 Temmuz 1894 tarihli önemli depremin ardından, kâgir binalarda demir putrel kullanma gerekliliği vurgulanacaktı (*Le Moniteur Oriental*, 2 Şubat 1895).

Yangından korunmak için ahşap malzemelerin kullanılmasını men eden ilk ferman 1696 yılında çıkartılmış ancak Reşid Paşa'ya göre, yasaların ve söylemin 19. yüzyılda etkili hale gelmesinde, Osmanlı yangınlarının yazılı basına malzeme olmaları önemli bir tetikleyici olmuştu (Yerasimos, 2006). Yangın haberlerinin yerli ve yabancı gazetelerde yer almaya başlamış olması sorunu aleni hale getirmiş, dolayısıyla çözümünün de aciliyet kazanmasına yol açmıştı.

Yangının planlı bir dönüşüme neden olmasıyla beraber, ardı sıra çıkartılacak olan *Ebniyye Nizamnameleri* böylelikle daha sonra, 1858 yılında kurulacak olan 6. Daire-i Belediye'nin icraatlarını bütünleyecekti. Yangının, bir kentin modernleşme sürecine aracılık ederek, dönüşümüne meşruiyet kazandırmasına ilişkin olarak, Ergin (1995), Hocapaşa Yangını'nın İstanbul'a felaketten ziyade saadet getirdiğini "harikler ashab-ı emlak için ne derece bad-i felaket olursa olsun sokakların tevsisine ve şehrin imarına vesile oldukları ca-yı münakaşa değildir" diyerek vurgulayacaktı.

1870'lerde Anadolu'dan geçen bir gezgin ise, yangının hayırlı bir işe aracılık ettiğini belirtecekti;

Kamu yararına istimlâk işini, ateş yerine getiriyor. Bir paşanın iradesinin yetmediği sağlıklı yollar açma, bulaşıcı hastalık yatağı ve havasız semtleri sağlık koşullarına uygun hale getirme gibi şeylerin fermanını ateş çıkarıyor. Onun geçtiği yerlerde, iki ay sonra nihayet havanın ve ışığın özgürce dolaşabildiği sokaklara rastlıyorsunuz (du Temple, 1883).

Kâgir yapıya geçiş sürecini tetiklemiş olan İstanbul yangınlarından en geniş alana yayılmış olanlarından 1865 tarihli Hocapaşa Yangını'nın kontrol altına alınamamasında işaret edilen en önemli neden, yapıların ahşap olmasıydı. Yangının söndürülebilmesine en önemli engel ise, bina aralarındaki mesafenin yangının yayılmasını önleyemeyecek kadar az ve sokakların tulumbacıların rahat hareketlerine izin vermeyecek kadar dar oluşuydu. Divanyolu ve Bâb-ı Âli civarı gibi kentin en merkezi yerlerinde bile yol genişliği 3-4 arşın (yaklaşık 2.50m) civarında olabiliyordu (Ergin, 1995).

Tanzimat'ın ilanından 1866 yılına kadar büyük ölçüde başarısızlıkla sonuçlanan yolların genişletilme girişimleri, ancak Hocapaşa Yangını'ndan sonra başarıya ulaşabilmişti. Öte yandan, yangından önceki gazetelerde, dönem girişimlerinin başarıya ulaşabilmesi için pek çok öneri ile karşılaşılmaktaydı. Örneğin, 6 Temmuz 1848 tarihli Journal de Constantinople gazetesinde kâgir bina inşası yönünde başarıya ulaşılabilmesine yönelik olarak çeşitli öneriler getirilmekteydi. Ahşap yerine kâgir bina inşasının, mal sahipleri ile işbirliği içinde hayata geçirilmesinin yolunun, inşaat maliyetlerinde indirimle gidilmesini sağlamak veya mal sahiplerine uzun vadeli düşük faizli borç vermekten geçtiğinden bahsedilmekteydi. Gazeteye göre, bu nedenle gerekli bedel yüzde altılık bir faiz ile, borcun kâgir bina inşasında kullanılması şartı ile on yıllığına borç verilebilmeliydi.

Bugünkü Taksim-Galatasaray hattı ile İstiklal ve Dolapdere Caddeleri arasında kalan alanda çıkan 1870 Pera Yangını ertesinde, gazetelerde yayınlanan birçok haberde yangın alanlarında inşa edilen ahşap yapıların tehlikesinden bahsedilmekte, öte yandan da mülk sahiplerinin kâgir yapı inşasının getirdiği çevre düzenlemelerinin kendilerini maddi zarara uğratacağı yönündeki endişeleri dile getirilmektedir.



Şekil 2.1 : 1870 Pera Yangın alanını gösterir plan (Brunetti, 1870).

19 Eylül 1870 tarihli *The Levant Herald* gazetesinde, mülk sahiplerine yapılarını yeniden inşa edebilmeleri için olanaklar sunarak makul düzenlemelere gidilmesi yerine, yangını fırsat sayarak ayakta kalan bazı yapıları da yıkmak pahasına yol genişletme çalışmalarına başlanacak olması eleştirilir.¹⁶ Söz konusu alanlardan bir tarla, hatta *Tabula Rasa* elde etmek suretiyle, mevcut yerleşim planını yok sayarak oluşturulacak düzenlemelere yapılan itirazların vezir tarafından dikkate alınacak olması ümit edilmektedir. Genel istimplâk kararı alınmıştır, ancak yaşanan finansal kriz ile birlikte teklifler sunmaya hazır olan kesimin bu işi nasıl kotaracağı bir soru işaretidir (*The Levant Herald*, 19 Eylül 1870).

Arşiv belgelerinden anlaşıldığına göre, Haziran 1870'te gerçekleşen Büyük Yangın ertesinde bölgenin yenilenme işi bir şirkete verilecek, bu şirketten önceliği mülk sahiplerinin haklarını teslim etmeleri karşılığında bölgede yeni bir şehir inşa etmesi beklenecekti;

¹⁶ Kaynağa göre, Pera Caddesi'nin sözüne edilen genişletme projesi, her bir mülk sahibinin arsasının yaklaşık yüzde 17'sinden olmasını gerektirmektedir.

Komisyon her bir arsanın kıymetini belirlediği anda, yüce devlet tarafından yasal sahiplerinin ellerine, arsalarının değeri karşılığında belirli süreli senetler verilecektir. Yasal sahipler, aşağıda ifade edileceği şekilde, söz konusu senetlerin vadelerinde kadar yüzde altı faiz alacaktır. İkinci olarak bu senetleri istedikleri halde inşa arsaların parça parça ve peşpeşe gerçekleştirilecek halka açık müzayedede yeni baştan tesis ve bina olunacak şehirden yer satın alabilecek ve üçüncü olarak işbu senetleri arsa ile takas etmek istemedikleri halde evvelce durumun beyanı ile 1871 senesi Kânunuevveli neticesinde bedelleri tamamen ve nakden ödenmesini talep etmekde muhtar bulunacak (...) ¹⁷ (BOA, HR.TO. 510/47).

Buna göre, devlet mülk sahiplerine, daha sonra şirket ile anlaşmalarında kullanabilmeleri için arsalarının ederi değerinde ve vadesine kadar yüzde altılık bir faiz getirecek senetler dağıtacaktır. İnşaatın bitmesi ile beraber bu senetler yapılacak olan açık arttırmada kullanılabilecek veya mülk sahipleri yer satın almak istemedikleri takdirde senetleri karşılığı bedelleri faizleri ile beraber tahsil edebileceklerdi. Bu dönüşüm modelinin hayata geçtiğine dair bir veri bulunmamakla beraber, dönüşümün sağlanabilmesine ilişkin üretilmiş bir model olması adına dikkat çekicidir. Senetlerin vadesine kadar üzerilerine faiz eklenecek olmasına karşın, dönüşüm sonrası mülklerdeki değer artışının bu faiz getirisinden fazla olma olasılığından ve sonuç olarak açık arttırmada mülk sahiplerinin ellerindeki meblağlarla mülklerine kavuşamamaları durumunda kalmaları ihtimalinden bahsedilmemektedir. Söz konusu projenin planının (Şekil 4.7)'de gösterilen uygulanmamış plan olduğu tahmin edilebilir. İnşaatın uygulamaya elverişli olmamasının yanı sıra, yukarıda bahsi geçen dönüşüm modelinin kabul görmemiş olması da olasıdır.

Dönüşümün arzu edilir olduğu ve binaların yangına karşı sigortalandığı bir zamanda yangın, bir afetten ziyade bir fırsata da dönüşebilmekteydi. Edmondo de Amicis'e göre (1938), özellikle şehirde yangın sigortası yapan şirketlerin sayısının çoğalması ile beraber, kasıtlı yangın çıkartma işi, söz konusu bedeli tahsil etmek üzere harekete geçen mal sahiplerinin de marifeti haline gelmekteydi ve bu tür durumlarda, bina ya da içerisindeki eşya ederinden epeyce pahalıya sigortalanmaktaydı. 1870 yılında yangının bir semti yok etmesinde binaların ahşap ve yolların dar oluşu dışında, tutumların hiç de yangının önünü kesmeye yönelik olmadığı okunmaktadır.

¹⁷ Belgenin orijinali ve transkripsiyonu için Bkz. Ek 7.

Kentteki düzenlemeler, yangınlar sonucu oluşan zararlar ve en önemlisi binanın bir gayrimenkul olarak değerlendirilmesi, haliyle İstanbul’da sigorta şirketlerinin kurulmasına yol açmış¹⁸, böylelikle şirketler haritacılarla sipariş edecekleri sigorta haritalarına ihtiyaç duyulmaya başlamışlardı. Bu ve sonraki dönemlerde çizilecek olan sigorta haritaları büyük ölçüde ticaretin yoğun, mülkün değerli olduğu bölgelerdeki yapılar için söz konusu olacaktı. Böylelikle, sigorta haritaları içerdiği verilerle, bu yapıların tarih yazımında daha ön planda olmalarına da yol açacak, örneğin Kasımpaşa Mahallesi için aynı detayda bir haritaya rastlanmayacaktı. 6 Aralık 1864 tarihli *Journal de Constantinople* gazetesinde, kendini dünyanın en büyük sigorta şirketi olarak tanıtan Royal Insurance Company, yangın ve hayat sigortaları konularında halkın hizmetinde olduklarını duyurmaktaydı. 1866 yılına gelindiğinde sigorta şirketlerinin ilan sayısında epey artış olmuştu. Sun Fire Office, bunların arasında adına en çok rastlananlardandı. Özellikle 1870 yangını, İstanbul’da mülk sahibi olan Avrupalıların ve Osmanlı’nın varlıklı kesiminin yangın sigortası talebine yol açmış ve nakliyeyle yönelik sigortalama dışında bir alanda da, sigortacılık hizmeti aranır olmuştu. 19. yüzyılda bir sigorta şirketinin özellikle yangın alanında İstanbul’da tutunabilmesinin epeyce zor olduğu, kundaklama olaylarının fazla ve yangın söndürme başarısının düşük olduğu arşiv belgelerinden de okunmaktadır.¹⁹

Bir afet olarak yangının, özellikle 1870 yangını ertesinde, dönüşümün tetikleyicisi olmakla beraber, her zaman bir kaza olmadığını ve yeniçerilerin yangını söndürme işine mukabil aldıkları maaş için zaman zaman yangını bizzat çıkardıkları da yine Amicis’ten okunur; “yangın soygunu onlara göre eskiden taarruz ederek ele geçirdikleri şehirleri yağma etmesi gibi, mesul makamlar tarafından zımnen kabul edilmiş aşağı yukarı bir imtiyaz gibi...” (de Amicis, 1938).

Edmondo de Amicis’in, yangına tanıklık edenlerin ağzından dinleyerek aktardıkları üzerine yazdığı satırlardan, seraskerlik zabıtları gelmeden evvel, yangını söndürmeyi yasak eden bir kanunun varlığını, Beyoğlu’ndaki çeşmelerin sakalar tarafından su dağıtımı yapıldıktan sonra kapatılıp bir memurun muhafazasına verildiğini ve

¹⁸ İlk yerli sigorta şirketi Osmanlı Umumi Sigorta 1893 yılında açılmıştı ve 1900 yılında gelindiğinde 1’i Türk, 43’ü yabancı toplam 44 sigorta şirketi bir yangın tarifi belirlemişlerdi. (Şeni, 2008)

¹⁹ 13/ Z/ 1307 tarihli bir belgede bu şekilde sigortalandıktan sonra kundaklanan bir mülkten bahsedilmektedir. (B.O.A., Y..PRK.AZJ., 17 / 28.)

şehremanetinin izni olmadan *ortalık yangın yerine dönse dahi* çeşmenin memur tarafından açılmadığını öğreniyoruz. (de Amicis, 1938).

Beyoğlu'nu anlatırken de Amicis, üzerinden dört yıl geçen büyük yangından bir eser kalmadığını, evlerin kargir olduğunu, ancak bunların hükümet denetimi olmaksızın tecrübesiz mimarlar ve ustalar tarafından yapıldığını aktarmaktadır. Arazilerin tesviyesi, yollar ve parselasyon büyük ölçüde müteahhitler tarafından yapılmaktadır. Yangının, yapı inşasında yüklenici konumundaki gruplar için yeni kazançlar oluşturuyor olması, yapı üretimindeki motivasyonları etkilemiş gözükür ve yangın inşaat artışını meşrulaştıran bir araca dönüşür.

2.3 Steril Kent İdeali

Steril kent tanımı burada, arındırma girişimleri sonucunda oluşturulması hedeflenen temiz, fiziken ve ruhen kirden, kontrolsüz yapılaşmadan sıyrılmış, ideal kenti ifade eder. *Steril kent*, bunların yanında aynı zamanda kusurlarından arınmış bir arzu nesnesidir. Sokakları aydınlık ve temizdir; üzerinde modern kentin getirileri sayesinde çamura bulaşmadan yürünebilir, alışveriş yapılabilir. Binalar yeni ve sağlıklı altyapıya sahiptir, kent ölçeğinde hastalık yayma riski taşıyan mezarlık alanları ise şehir dışına taşınmalıdır. 19. yüzyılın modern liman kentinden ve ticaret merkezinden beklenen de zaten budur. *Steril kent* aynı zamanda *kapalıdır*; *Stérile(fr)*, *mikropsuz*, *arındırılmış olan (1)* ve *kısırlı ve verimsiz (2)* olandır ve bu kapalılık, kontrolsüz olana izin vermez (Hachette, 1988).

Caston, 9 Mayıs 1875 tarihli *Revue de Constantinople* gazetesinde 6. Daire yönetimini eleştiren bir yazısında, kentlerin ihtiyaçlarının artık değiştiğine ve Pera'nın sağlıklı bir altyapıya ihtiyaç duyduğuna şöyle yer verir;

Her dönem kendine has bir programın beklentisi içerisinde. Bir zamanlar, ayrıcalıklı başkentler kendilerini kapalı duvarları, büyük Pazar yerleri, ihtişamlı mabedleri, güzel su kemerleri ve büyük arenaları ile ele verirlerdi. İçinde bulunduğumuz yüzyılın en büyük gereksinimi ise, suyun dağıtımı, kanalizasyonun akışını sağlayacak nitelikteki bir altyapı, gazın nitelikli dağıtımı ve bunun için gerekli gaz lambalarının teminidir.²⁰

²⁰ Caston'un belirttiğine göre bu metin, 29 Mayıs 1873 tarihli *Journal des Travaux Publics de l'Empire Ottoman*'dan alıntıdır.

Caston'un sözlerine sebep oluşturan sağlıklı altyapı ve bulaşıcı hastalıkların varlığı, 19. yüzyıl kentinin yeniden düzenlenmesindeki en önemli gerekçelerden biri olarak kabul edilir. Bu dönemde evrensel bir sorun olarak var olmuş salgınlardan kurtulmanın ön şartı nitelikli bir altyapıya kavuşmaktır. Dolayısıyla, kent planlamasında bu altyapının düzenlenmesine engel teşkil eden unsurları kazımak ve silmek, kaçınılmaz gözükmektedir. Caston'un tespiti, daha sonra Le Corbusier'nin modernist manifesto ile ilgili olarak söyleyeceklerinin izlerini taşımaktadır. (Le Corbusier, 1946).

Tanzimat ertesinde, *steril kenti* yaratma arayışı sırasında, değişen sosyo-ekonomik ihtiyaçlar doğrultusunda yeni yapı tipleri inşa edilmeye başlanmıştı. Bunların içerisinde kentlerde yeni bir disiplin sağlamaya yönelik olan ve tecrit mekanizmalarının sınırlarını keskinleştiren en önemli iki yapı tipi *tahaffuzhaneler* ile *hapishaneler* olmuştu. Bu birimler, kent planlaması içerisinde sistematik olarak var edilmesi arzulanan birimler haline gelecekti.

Bulaşıcı hastalıklar ile mücadele için kurulan *tahaffuzhaneler*, deniz yolculuğu sırasında bulaşıcı hastalık taşıyan yolcuların karantina sürelerini geçirmeleri, gerekli sağlık tedbirlerinin alınması ve hastalıkların tedavi edilmeleri için büyük limanlara yakın kıyılara kurulmuş sağlık tesisleriydi.

Tahaffuzhanelerin inşa edilmesinin yanı sıra, kamusal alanda salgınları önlemek ve kontrol altına alabilmek amacı ile su kaynaklarının temizlenmesi gündeme gelmiş, toplu taşımaya hizmet eden kamu yapılarında, örneğin Haydarpaşa Garı'nda ve Sirkeci Garı'nda, kontrol noktaları oluşturulmuştu. İskelelerde ise benzer bir yaklaşımla yolcular kıyafetlerinden arındırılıp doktor kontrolünden geçmekteydi (Emrence, 1999).

19. yüzyıl sonunda Osmanlı'da sorunların çözümü için öngörülen reform programlarında hapishanelerin inşası da önemli yer tutmaktaydı. Osmanlı'da hapishanelerin inşa edilmesinden önce kullanılan zaptetme alanları, esas hükmün giyilmesine kadar geçen sürenin geçirileceği *zindan*lardı. Yani *hapis* fiilinin mekânı olan *mahbes*, her yer olabilirdi. Bu döneme kadar herhangi bir "hapishane" binası inşa edilmemişken, 1870 yılında Sultanahmet'de çeşitli zamanlarda halkın ve sefirlerin de ziyaretine açılan bir hapishane binasının inşa edildiği bilinir (Ahmet Lütü Efendi, 1999). Nitekim, 8 Mayıs 1880'de ilan çıkartılan infaz rejimi

nizamnamesinin birinci maddesi de, vilayet merkezleri, liva ve kazalarda birer hapishane ve tutukevi bulunmasıdır (Şenyurt, 2011). Yapılan çalışmalar sonucunda ancak Mart 1911’de kapasite bakımından üç farklı hapishane ve tevkifhane modeli oluşturulacak, vilayetlere gönderilmeye başlanacaktır.

Kolera salgını ile mücadelede kullanılan yöntemler ve hapishane yapılarının ıslahı devletlerin 19. yüzyıldaki yönelimleri hakkında da bilgi vermekteydi. Tıpkı sağlıklı olanın sağlıklı olandan ayrıştırılmasında, suçlu olanın suçsuz olandan tecrit edilmesinde olduğu gibi, kent genelinde düzensiz olanın ve arzu edilen modern kentin gerekliliklerine uyum göstermeyen temizlenmesi gündemde idi.

Osmanlı kentindeki organik kent dokusu, başta yangın felaketleri sırasında olmak üzere, kent üzerinde bir kontrol ve denetim mekanizması kurulmasına önemli bir engel olarak algılanmakta idi. Öte yandan, Osmanlı’da ahşap ev yapım geleneği sonucu oluşmuş yoğun mahalle dokusu ile daha da tehditkâr hale gelen yangınların önüne geçme girişimleri, İstanbul’daki dönüşümleri de kaçınılmaz hale getirmişti. Büyük yangınlar nedeni ile 6.Daire-i Belediye’nin kurulmasından önce ve Hocapaşa yangını ertesinde, ahşap bina inşaatının men edilmesi ile itfaiye teşkilatının sokaklarda rahat hareket edebilmesi için yapılan düzenlemeler, kentteki ıslah etme çalışmalarının öncüleri oldular. İstikamet haritaları ve mevzi planlar ile organik kent dokusunun düzene aykırı yapısının ikâme edilmesi ve düzgün dikdörtgen yapı adalarının oluşturulması hedeflendi. Yeni planlama yaklaşımı, organik kent yapısının, modern düzgün hatlı ve tanımlanmış olan ile ikâme edilmesi anlamına gelmekteydi. Ergin bir adım öteye giderek, bu dönemdeki sıhhileştirme sürecine yönelik düzenleyici planlama yaklaşımının, varolan yapıyı korumadaki maddi-manevi getirinin düşük oluşu nedeniyle bir çözüm haline geldiğini belirtmektedir. Gerçekten de, çıkartılacak olan 1882 tarihli ebniyye nizamnamesinde, dönüşümün olanaklı olabilmesi için bir yapı adasında en az on yapının yanmış olması zorunluluğunun getirilmesi, mal sahiplerinden gelen talebin yoğun olduğunu akla getirmektedir (Ergin, 1995).

1911 yılında İstanbul’u ziyaret eden Le Corbusier, yangından sonraki değişimi, “modern zamanın belirtisi” olarak tanımlamakta ve şöyle aktarmaktaydı;

İstanbul ölecek çünkü her dakika yanıyor ve hemen yeniden inşa ediliyor. Birkaç yıl önce yangının yok ettiği Valens Su Kemerî’nin o muazzam büyük mahallesi, bir daha gördüğümde, bir Firma tarafından, bir Alman Firma tarafından yeniden inşa edilmişti (size

İstanbul'un açık turuncu duvarlar arasındaki yapraklı dalların gölgesinin vurduğu sokakları hakkında söylemeye çalıştıklarımdan sonra, birleşmiş bu iki sözden korkunuz!) (Le Corbusier, 1966).

Sihhileştirme çabaları, yeniden inşa edilme sürecinde fazlasıyla tanımlı, aynı zamanda azami inşaat alanını sağlayacak nitelikteki ızgara şemalı mevzi planların üretilmesine yol açacak, tarihi temsil değeri olan yapılar söz konusu olduğunda ise bunlar temizlenerek görünür hale getirileceklerdi. Benzer şekilde, sokakların düzenlenmesi sırasında girinti-çıkıntı oluşturan cephelerin *kat edilmesi*, yani traşlanması söz konusu olacak ve düzgün cephe hatlarının oluşturulması tercih edilecekti.

2.4 *Faydacı Ahlâk* ve Nicelin Yükselişi

Jeremy Bentham 18. yüzyılda, *fayda ile* bu faydanın mutlu edeceği insan sayısı arasında doğrusal bir ilişki olduğunu savunur.²¹ Ortaya attığı *utilitarizm* (türkçeye *faydacı ahlâk* olarak da çevrilen bu terim orijinalinde; *utilitarianism*) ile ele alınan *fayda*, *pragmatizm* olarak ifade edilen ve doğruluğu hesap edilen, sonuç odaklı bir *faydacılıktan* farklı olarak, kazanımların tatmin ediciliği ile ilişkilendirilmektedir. Buna göre *utilitarizm*, toplumda mutlu edeceği birey sayısının artışı ile doğru orantılı kendini gerçekleştirebilecektir (Crimmins, 2011).

1839 Gülhane Hatt-ı Hümayunu'nda temel amacın, *mülkün imarı ve milletin ihyası* olduğu ilan edilir ve 1848 yılında imar işlerinin merkezden yürütülebilmesi için Nafia Nezareti (Çağbayır'a göre (2007), *nef*: fayda, *nâfi*: faydalı, *nâfia*: Bir yeri bayındır duruma getirmek için yapılan işlerin bütünü, bayındırlık işleri.) kurulur. İmar işlerinin, *nafia* yani fayda anlamına gelen “*nef*” üzerinden tanımlanması, varlığının, sağlayacağı *fayda üzerine temelleneceğinin* ilk işaretini vermektedir. Bu nezaret 1848-1870 yılları arasında bir çok kez Ticaret Nezareti ile birleştirilip ayrılacaktır.

Jeremy Bentham, faydacı ilkelerin yaşama geçirilmesini bir nevi *araçsallık* olarak adlandırır. Buna göre insanın deneyim ve düşüncesi ile her türlü eylem ve edimi, onun çevreye uyum sağlayarak hayatta kalmasını ve ardından her türlü durum ve

²¹ “The greatest happiness of the greatest number...”

koşulda yararlı sonuçlara ulaşmasını, başarılı olmasını sağlayan biyolojik ve ussal araçlardır (Bentham, 1987). *Faydacılıkla, doğru bilginin -etik olma yükümlülüğü olmaksızın - fayda sağlayan bilgi olması beklenir.* 19. yüzyılda çağdaş bir altyapıya kavuşmak için sadece bilgiye ve kaynağa değil, bunların faydalı kullanımına olan ihtiyaç artmış gözükmemektedir. Yerasimos'a göre, neticede Osmanlı bürokrasisi için reformların hedefi, Batı üstünlüğüne karşı, onun kazanımlarını kullanarak mücadele etmektir. Devleti ve oradan hareketle toplumu modernleştirmek için öngörülen şey ise Batı'nın tekniğinden ve kültüründen yararlanmaktır (Yerasimos, 1996). Beyoğlu'nda da bu dönemde gerçekleştirilecek değişimde, İstanbul'un Avrupa'daki çağdaşlarında gerçekleştirilen kentsel reform politikaları da dikkate alınarak, kentsel sermaye azami faydayı sağlayacak şekilde değerlendirecektir.

Aktörlerden 6. Daire yönetiminin bölge altyapısını yenilemeyi acil bir ihtiyaç olarak gündeme alması, bölgesel bir karar olmakla beraber, hem bütçenin Bab-ı Ali tarafından karşılanıyor oluşu, hem de bölgenin göç alan bir ticaret merkezi olması, kararların merkezi idareden tamamen bağımsız şekilde alınamadığını göstermektedir. Öte yandan, ilk dış borçlanma tarihi olan 1854'den Düyun-u Umumiye'nin kurulduğu 1881 yılına kadar aktif olarak siyasi iktidara ve ekonomiye arka çıkmış Galata Bankerleri'nin bölgede gayrimenkul yatırımcıları olmaları, alınan dönüşüm kararlarını yakından etkilemiş benzer (Üsdiken, 1999). Zaman içerisinde 6. Daire'nin kaynaklarını artırma arayışlarına girmesi ve yeni düzenlemeler nedeni ile arsa değerlerindeki artış, birim konutun küçülmesi, ancak buna karşın kira bedellerinin yükselmesinin yatırımcının iştahını kabartması, yangını bertaraf etmek ya da sağlıklı bir alt yapıya kavuşmak gibi niyetlerin araçsallaşmasına neden olacaktır.

19. yüzyılın sonuna gelindiğinde faydacı yaklaşım, kent mekânının bir sermaye aracı olarak kullanılmasına ivme katacaktı. Bu dönemde, işbirliği içerisinde olacak ilgili kesimleri de aktör olarak dahil etmek üzere, kaynakların en iyi şekilde değerlendirilmesi ve kentteki dönüşümün sağlanması ön planda olacak, yangına karşı bir önlem olarak gündeme gelen nizamnameler, bir yandan arsa değer artışına neden olurken, diğer yandan sermayedarın bu durumu "yatırım yapmaya" bir vesile olarak algılamasına neden olacaktı. Diğer bir deyişle, Lefebvre'in benzer zamanlar için, Paris üzerinden açıklamaya çalıştığı gibi, kentte *kullanım değeri* değil, *değişim*

değeri ön planda olacaktı (Lefebvre, 1991). Öyle ki, örneğin 20. yüzyıl başına gelindiğinde bazı vakıf binalarının artık yeterli maddi geliri sağlayamadıklarından dolayı kullanım alanlarının değiştirilmesi, barındırdıkları medrese, imaret ve türbeleri başka alanlara taşıdıktan sonra, yerlerine daha yüksek gelir sağlayacak hanların inşa edilmesi söz konusu olacaktı. Eminönü'ndeki üç vakıf hanı da işlevini kaybeden farklı yapıların yerine inşa edilecek, Sultanhamam'daki Birinci Vakıf Han, 17. yüzyılda inşa edilmiş bir medresenin; Saka Çeşme Sokağı'ndaki 2. Vakıf Han , Saka Çeşmesi'nin; 4. Vakıf Han ise I. Abdülhamid'in 18. yüzyılda inşa ettirdiği ve kendi adıyla anılan külliye'nin bir kısmı üzerinde yükselecekti (Baruh, 2009).

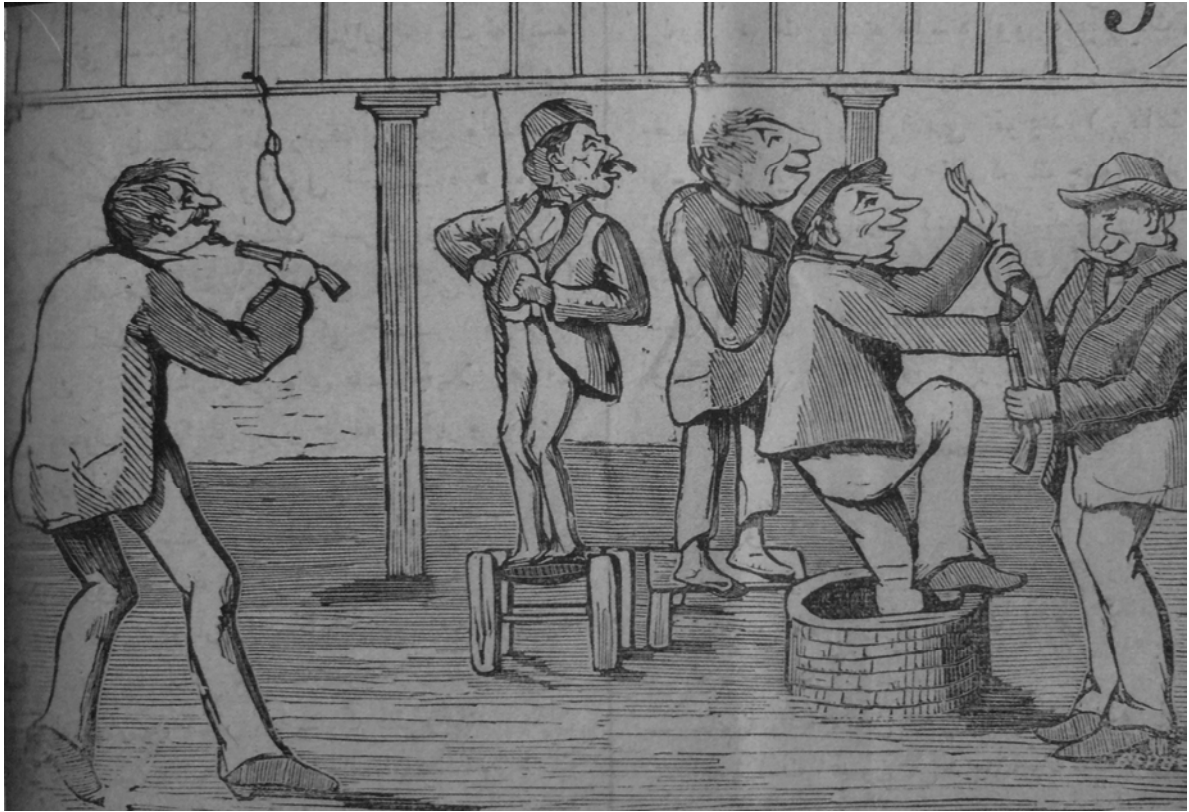


Şekil 2.2 : Daumier'nin çizimiyle, 19. Yüzyılda Paris'e akın eden inşaat işçileri (Harvey, 2006).

Yapı üretiminde ve mülk ediniminde fayda, Lefebvre'in sözüne ettiği *değişim değeri* üzerinden sağlanmaya çalışılırken, 1866 yılında, Osmanlı'nın ilk resmi borsası *Dersaadet Tahvilat Borsası* adı ile *Komisyon* (burası Borsa ve Konsolid Han olarak da anılıyordu) ve *Havyar Han*'da kurulmuş, finans sektörü *hava oyunları* ile tanışmıştı. Başak Ergüder'e göre bunda iki durum etkiliydi; Birincisi Galata bankerlerinin dışarıdan alınan borçlar ve iç borçlanmadaki aktif rolü ile elde ettiği geliri daha çok borsada değerlendirmeye başlaması, ikincisi halkın ithal tüketim

mallarına yönelik artan talebinin karşılanmasında yetersiz kalan gelirini artırma umuduydu (Ergüder, 2011).

Hava oyunları oynamak, *havadan para kazanmak* anlamına geliyordu. Bu cazipti çünkü bu yol, emek gücüne ihtiyaç duyulmaksızın zengin olmanın kapısını aralıyordu. Üstelik, pek çok kişi tarafından alınan rüşvet, bu sayede kolaylıkla aklanmakta idi (Oğlakçı, 1991). Hava oyunları pek çok kişi için cazip olmakla beraber tehlikeliydi. Nitekim Ahmet Cevdet Paşa'nın *Ma'rûzât*'ta²² aktardığı kadarı ile hava oyunları, Abdülmecid'in tahttan indirilmesinden hedefleyen spekülasyona



Şekil 2.3 : *Galata Borsası'nın hali*, Nişan G. Berberyan, Hayal, 1874.

dayalı payı nedeni ile 1864 yılında yasaklanacaktı (Ahmet Cevdet Paşa, Halaçoğlu, 1980). Mehmet Oğlakçı'ya göre bu dönemde Galata bankerleri o denli güçlenmişlerdi ki, borsa fiyatlarını etkilemek için spekülatif haberler yayabilmekteydiler (Oğlakçı, 1991 ve 1994). Bu dönemde, bankerlik Osmanlı Devleti'ne borç vermenin en iyi yatırım olduğunun düşünüldüğü en popüler

²² *Ma'rûzât*, II. Abdülhamid'in emriyle, Ahmet Cevdet Paşa tarafından kaleme alınmış olup, devrin siyasi olaylarını aktarır.

mesleklerden biri olmuştur. Bölgede banka sayısının artış gösterdiğine, hatta hanelerin banka olarak kullanılmasına meydan verilmemesi üzerine bir yazışmanın varlığına arşiv belgelerinde rastlanmaktadır (BOA, ZB, 385/157).

Ekonomik durgunluk döneminde diğer bir kazanç da ihraç edilen kaimeler üzerinden sağlanmaktaydı.²³ Kaime, Yerasimos'un anlatımıyla, hem mecburi tedavül değerine sahip olduğu, hem de sekiz yıllık vade sonunda yüzde sekiz faizle ödenme teminatı bulunduğundan, kâğıt para ile hazine bonusu arası bir yatırım aracıydı. Bunların elle dolduruluyor olmaları, özellikle denetimin zayıf olduğu taşrada epey haksız kazanca yol açmışa benziyordu. *Dersaadet Bankası* böylelikle, devlete borç veren ve güvenilir kaimeler basan ilk banka olarak Baltazzi ve Alléon ortaklığında kurulacaktı (Yerasimos, 1987).

Bunlarla beraber, faizin yasak ve istisnalar haricinde mülk edinmenin mümkün olmadığı²⁴ bir coğrafyada, uluslararası ticaret yoğunlaşırken, İstanbul'da kurulan ilk belediye dairesinin sınırları içerisinde kalkınmanın ve ekonomik bir düzenin sağlanması epey zor gözükmekteydi. Savaş kayıpları ve yapılan ticaret anlaşmaları sonrasında, finansal kaynaklar bulmak zorlaşırken kentin yeniden yapılanmasında yine kentin kendi kaynaklarının kullanılması kaçınılmaz hale gelmişti. Üstelik 1838 tarihli *Baltalimanı Ticaret Anlaşması*²⁵ ile İngiliz tüccarlarına yerli tüccarlarla aynı haklar tanınmış, imparatorluğun her yerinde mal satın alma yetkisi verilmiş ve böylelikle Osmanlı'da ulusal nitelikte bir sanayiye teşvik edecek önlem alınmamış olduğundan ticaret yabancılar lehine geçmeye başlamıştı.

Harvey'e göre, Eugène Haussmann benzer dönemde Paris'de ekonomik düzeni sağlayabilmek için *paranın demokrasisine* başvuruyordu. Paranın demokrasisine başvurmak ile kastedilen bir tür *liberal ekonomi düzeni sağlama* çabasıydı. Diğer bir deyişle bu, bir noktadan sonra kentteki eğilimlerin ekonomik düzeni sağlamasına izin vermektir. Harvey, Paris'te 1848 ayaklanmaları sonrasında, Haussmann'ın ulaşım ve ticaret altyapısı başta olmak üzere uygulamaya geçirdiği planların işsizlik sorununu ortadan kaldırdığından bahseder. Üretici ve tüketicinin buluşmasına olanak tanıyan

²³ İlk kez 1840 yılında mali sıkıntıları azaltmaya yönelik çıkartılan devlet tahvili. (Zürcher, 1999).

²⁴ Her ne kadar *para vakıfları*, bugünkü faiz anlayışına benzer bir yer tutuyor idi ise de faizin islâm'da yasak oluşu nedeni ile bu sistemin karşısında duranlar azımsanmayacak nitelikte idi.

²⁵ Bu anlaşma 1860 yılına kadar yürürlükte kalmış, imzalandığı dönemde dış borçlanmanın yolu açılmıştı.

girişimler, ihtilâllere neden olan işsizlik sorununu azaltmış, kent merkezinin hareketlenmesiyle rüzgâr tersine esmeye başlamıştı (Harvey, 2006). Abdürrahim Muhib Efendi'nin elçilik raporunda da benzer şekilde, Batı'da merkezi yönetimin bir getirisi olarak, kontrolün artması ile vergi kaynakları yaratmanın da yolunun açılmış olduğu okunmaktaydı. Yerasimos'un vurguladığı gibi denetimin varlığı ve kent alanındaki düzenlemeler, memnuniyetsizliklerin önünde geçmeye başlamıştı. (Yerasimos, 1996). Belediyenin icraatları, modernlik arayışını vareden en temel savlar olan ulaşım ağındaki yetersizlik, yetersiz altyapı ve sağlıksız barınma alanlarının varlığı ile gerekçelendirilse de, dönüşüm süreçlerinin ciddi bir rant ortamı sunmuş olduğu göz ardı edilemez. Süreç zaman içerisinde, binanın bir yatırım aracına dönüşümüne yol açacaktı.

Beyoğlu'nda başlayan dönüşüm süreci ve 6. Daire-i Belediye'nin buna bağlı icraatları önemli birer kentsel reformdu ve bu kentsel reformlar dizisinin Osmanlı için ciddi bir ekonomik buhran döneminde gerçekleştirilmiş olması dikkat çekiciydi. 1858 yılında Abdülmecid'in Bâb-ı Âli ve saray halkına yayınlamış olduğu tasarruf genelgesi²⁶ var iken ve genelge gazeteler aracılığı ile halka duyurulurken onbir milyon Osmanlı lirası harcanarak inşa edildiği tahmin edilen Dolmabahçe Sarayı büyük tepki toplamıştı (Çakır, 2001). Öte yandan Kırım Savaşı'ndaki kayıplar ve toprak kaybı ile oluşan göçler dolayısı ile toprak yüzölçümünün azalması, imparatorluk genelinde yeni yaşam alanları yaratılmasını da gerekli kılmaktaydı.

6. Daire Belediyesi'nin, Beyoğlu bölgesinde öngördüğü dönüşüm epeyce yüklü bir bedelle yapılabilecekti. Ergin, sadece 1867-1870 senelerinde Dersaadet'te ve bağlı bölgelerde yapılan 626.528 zirâ kaldırım için, 2.476.414 kuruş harcandığını, bu bedelin söz konusu tadilatların yapılmasında yetersiz kaldığını ve kentlilerden sürekli şikayet geldiğini belirtir (Ergin, 1995).²⁷ Üstelik, 6. Daire sınırları dahilindeki bölgelerde öngörülen çalışmaların tüm şehirde uygulanması düşünüldüğünde, altından kalkması zor bir meblağ ile karşılaşılacağıının hesabını kalem kalem yapmaktadır.

²⁶ Detaylı bilgi için Bkz. *Halaçoğlu, Y. (1980). Ahmet Cevdet Paşa (1822-1895); Mâ'rûzât, Çağrı Yayınları, İstanbul.*

²⁷ Söz konusu maliyetleri değerlendirebilmek için bkz. Ekler: 1854-1875 Osmanlı Dış Borçları.

Belediyenin bu sırada gelirini büyük çoğunlukla emlak vergilerinden, bağışlardan ve arazi satışlarından elde edildiği bilinmektedir.²⁸ 1864-1865 yıllarında Server Efendi başkanlığındaki 6. Daire Belediye Meclisi kararıyla Galata surlarının yıkılması sonucunda, hendeklerin doldurulmasıyla elde edilen arsaların satışıyla oluşacak gelirin, Ayasofya'nın arkasında yapılan Darülfünun binasının inşaatında kullanılması düşünülecektir.

Galata'da hendeklerin doldurulması yoluyla yeni parsellerin oluşturulmasının dışında bu dönemde kamu yararına istimlak edilen parsellerde han ve dükkânların inşa edildiği de bilinmektedir. Örneğin, 1860 yılında Karaköy'de istimlak edilen parsellerin üzerine yeni yaptırmış olduğu hanın büro ve dükkânlarını da açık arttırma usulüyle satışa çıkartacağını aynı tarihli gazetede duyurmaktadır (*Journal de Constantinople*, 5 Ocak 1860).

Hendek alanlarının parselasyonundan sonra, 1870 yangını ertesinde, arsa haliyle kalan pek çok alanda, binanın var olduğu döneme göre değer artışı yaşanır. İnşa edilecek yeni kâgir binanın niteliği ve sağlayacağı olası kazanç yapının önceki durumuna nazaran çok daha kıymetli hale gelmektedir (Ubicini, 1855). Örneğin 6 Mayıs 1873 tarihli La Turquie gazetesi, Mikail Abdulaciyan'ın yangın ertesinde arsasını on bin liraya sattığını, oysa ki yangından önce aynı arsayı üzerindeki ev ile beraber altı bin liraya satamamış olduğunu yazmaktadır. Zola'nın 19. yüzyılda Paris'te yaşanan emlak spekülasyonları üzerine söylemiş olduğu gibi “*yeni caddeler, hisse senedi gibi değerlendirilip, spekülasyon konusu haline gelmekte*” dir (Harvey, 2006; Zola, 2003).

Özellikle Beyoğlu'nda, yeni nizamnamelerin çıkartılması ve mülkiyet yasası değişiklikleri sonucunda yapı üretiminde bir artış görülür. Ancak bu durum yeni parsellerin oluşmasına vesile olan ve bundan kârlı satışlar elde eden Beyoğlu Belediyesi'nin dışında özellikle bölgede bolca yeni inşaat yaptıran dönem yatırımcıları için de iştah kabartıcı bir hal almış gözükür. Daha sonra yatırımcıların kira evleri olarak inşa edecekleri apartmanlar bu dönemin birer ürünüdürler. Arsanın değerinin artması ile konut da *gayrimenkul* kimliği ile bir *meta* olarak anılır hale gelecektir.

²⁸ 4 Şubat, 4 Mayıs 1867 ve 18 Mart 1868 tarihli La Turquie gazetesinde yayınlanan Belediye Meclisi bütçeleri, ayrıca BOA, A.MKT.MHM, 351 / 67 ; Galata'daki kale-i zemin arazisinin satılarak gelirinin 6. Daire ile lazım gelen diğer bazı yerlere tahsis edilmesi.

1872 yılına gelindiğinde belediye, kaynak yetersizliğinden dolayı, programladığı uygulamaları hayata geçirmekte zorluk yaşamaktadır. Yine aynı yıla ait gazete ilanlarında belediye bütçesine katkı sağlamak amacıyla bazı boş belediye arsalarının satışa çıkartıldığı yazılıdır (*La Turquie*, 9 Ağustos 1872 ve 12 Kasım 1872). Bunun yanı sıra 1873 yılında 6. Daire, gelirlerini kontrol altına alabilmek amacıyla emlak vergilerinin değerinde ödenmesi konusunda girişimde bulunur ve bölge sınırları içerisinde mal sahiplerini beş yılda bir, yapılarının değerini belediyeye bildirmekle yükümlü kıldığını duyurur (*La Turquie*, 3 Şubat 1873).

Vergilerin toplanmasını kontrol edebilmek ve denetimi artırmak üzere yeniden düzenlenen yönetim altyapısı, bununla beraber Tanzimat Fermanı'nda bahsedildiği şekliyle halkın ihya edilmesi, yangın afetine çözüm arayışları, 6.Daire'nin bu çözüm arayışlarına uygun olarak yeniden düzenlenmesi ideali, gereken kaynak oluşturma arayışlarını da beraberinde getirmiş gözükür. Bu kaynak arayışları, toprağın atıl ve faydalanılabilir bir sermaye olduğunu akla getirir.

Değerlerin her birinin varoluş nedeni, halkın refahı, sağlığı, kentsel mekanın nitelikli ve ihtiyaç duyulan üretimi üzerine temellenmektedir. Bu ihtiyaçların her birisi, modern kentin olmazsa olmazıdır. Öte yandan, yönetimdeki düzenlemeler vergi toplanmasını kolay hale getirmekte, yangına dayanıklı yapı inşaatı ve faydacı yaklaşım biçimi arsa spekülasyonlarının artmasına neden olmakta, hıfzısıhhanın gözetildiği bir kent yapısı, organik dokuyu ortadan kaldırırken, planlanmış ve tüketimin yükselişe geçeceği bir kentin altyapısını oluşturmaktadır.

Kentin yeniden şekillenmesi sırasında pek çok aktör Beyoğlu'ndaki bu değişimde söz sahibi olacak, kentsel üretimin doğrudan özneleri haline gelecek ve her biri *Değerler* içerisindeki farklı itkilere güç alacaktır. Aktörlerden kimisi örgütlenmede belediye meclis üyesi, kimisi sağlayacağı maddi kazancı göz önünde bulunduracak bir banker, kimisi yangın afetinden sonra konutunu nizamnamenin getirdiği ölçülerde yeniden inşa edecek bir mülk sahibi, kimisi de olup biteni aktaran, çoğu zaman dönüşümü teşvik eden yazar-çizer olacak, pek çok aktör de bunların aynı anda birkaçı olabilecektir.

3. AKTÖRLER

19. yüzyılda Beyoğlu'nun dönüşümü, safi siyasi iktidarın idealleri doğrultusunda, bölgedeki öznelerinin dışındaki bir güçle topyekun sağlanmış değildir. Dönüşümün aktörleri, dönüşümün fayda sağlayacağına inanan herkestir ve toplumsal olarak sağlanacak faydanın yanı sıra bireysel faydalar bütünüünün de göz ardı edilmemesi süreci anlamak açısından önemlidir.

Dönüşümün baş aktörü 6. *Daire-i Belediye* kurulmasını, bölgedeki mevki sahiplerinin teşvikiyle de olsa, iktidarın arayışlarına ve yönetimdeki sistem değişikliğine borçludur. Bölge sakinleri kentsel değişimi sağlıklı bir altyapıya kavuşabilmek için arzu ederken siyasi iktidar, eksikliği duyulan altyapının dünyadaki mevcut örneklerinin bilincindedir ve çağdaşlarının deneyimlerinden faydalanmayı göz ardı etmeyecektir.

Dönüşüm büyük ölçüde, yangından sonraki sürece ilişkin yayınlanan nizamnamelerle yangından bağımsız olan ve kamusal yapılar inşa edilmesine olanak sağlayacak kanun ve istimlâk kararları eliyle gerçekleşecektir. Daha sonra 6. Daire Belediyesi'ne devrolacak *Islahat-ı Turuk Komisyonu*'nun çıkartacağı nizamnameler, bina yapımını doğrudan şekillendirici kararlar barındıracak, ahşaptan kâgire geçişte malzemeler, yükseklikler ve çekme mesafeleri başta olmak üzere, yeni yapı tipinin olasılıklarının belirleyicisi olacaktır.

Öte yandan vergilendirmeyi ve denetimi kolaylaştırıcı yasaların oluşturulması, dönüşümleri olanaklı kılarken, kentlinin hakları, mecburiyetleri ve beklentileri yeni bir mimarinin yaratılmasına yol açacaktır. Bu mimarinin yaratımında, özellikle haritacılar ve mimarlar, mevcut bilgi birikiminin yeterli olamayacağı düşüncesi ile Avrupa'dan davet edilecek, Beyoğlu pek çok yabancı meslek insanı için bulunmaz fırsatlar barındıracaktır.

Düyun-u Umumiye'nin kurulduğu 1881 yılına dek, belediye kurumuna ve devlete bir kaynak güvencesi sağlayan ve bu sırada en parlak dönemlerini geçiren Galata

bankerlerinin ve varlık sahiplerinin çoğunun değişim ihtiyacı üzerine mutabakatının değişimde önemli bir payı vardır. Bu kesim, zaman zaman belediye meclisi üyesi olarak da dönüşüme katkı sağlarken bölgede yatırım yapmaktan da geri kalmayacaktı. Dış borçları toplayarak alacaklılara ödemek üzere *Düyun-u Umumiye*'nin kurulması ile bu bankerler güçlerini kaybedecek, 1882 yılında emsal artışına olanak sağlayacak nizamnamenin de çıkmasıyla, bölgedeki sıhhileştirmeye yönelik girişimlerde gevşeme, buna karşın inşaat furyasında bir artış söz konusu olacaktır.

Bu zaman diliminde, Anadolu ve Rumeli Hanları başta olmak üzere bölgede çok sayıda mülke sahip olan Sarıcazâde Ragıb Paşa'nın, 2. Abdülhamid'in (1876-1909) mabeyncisi olduğu ve Sultan üzerinde büyük bir nüfuza sahip olduğu, öngörülü davranarak bölgede pek çok arsa alan, yatırım yapan Abraham de Camondo'nun, aynı zamanda 6. Daire Meclisi üyesi olduğu bilinmektedir. Benzer şekilde, Hariciye Nazırı Noradunkyan Efendi'nin Osmanlı Bankası'na bağlı Genel Sigorta şirketinin idare meclisi başkanı oluşu, Padişah'ın şahsi kâtiplerinden Nuri Bey'in aynı zamanda Tütün Rejisi'nin idare meclisi üyesi oluşu, varlık sahipleri ile iktidar arasındaki sıkı ilişkiyi göstermekteydi.

Öte yandan, bölgede bir dönüşümün var olması, dönüşümde fayda gören tüm varlık sahiplerinin yanı sıra kamuoyunun teşvikiyle daha da olanaklı hale gelmişti. Gazetelerde, bölgede yeterince düzenleme yapılmadığına inanıldığı dönemlerde, 6. Daire'nin bir kurum olarak görevleri sürekli olarak hatırlatılmakta, özellikle Journal de Constantinople ve La Turquie gazetelerinde sorunlara çözüm oluşturabileceği düşünülen öneriler getirilmektedir.

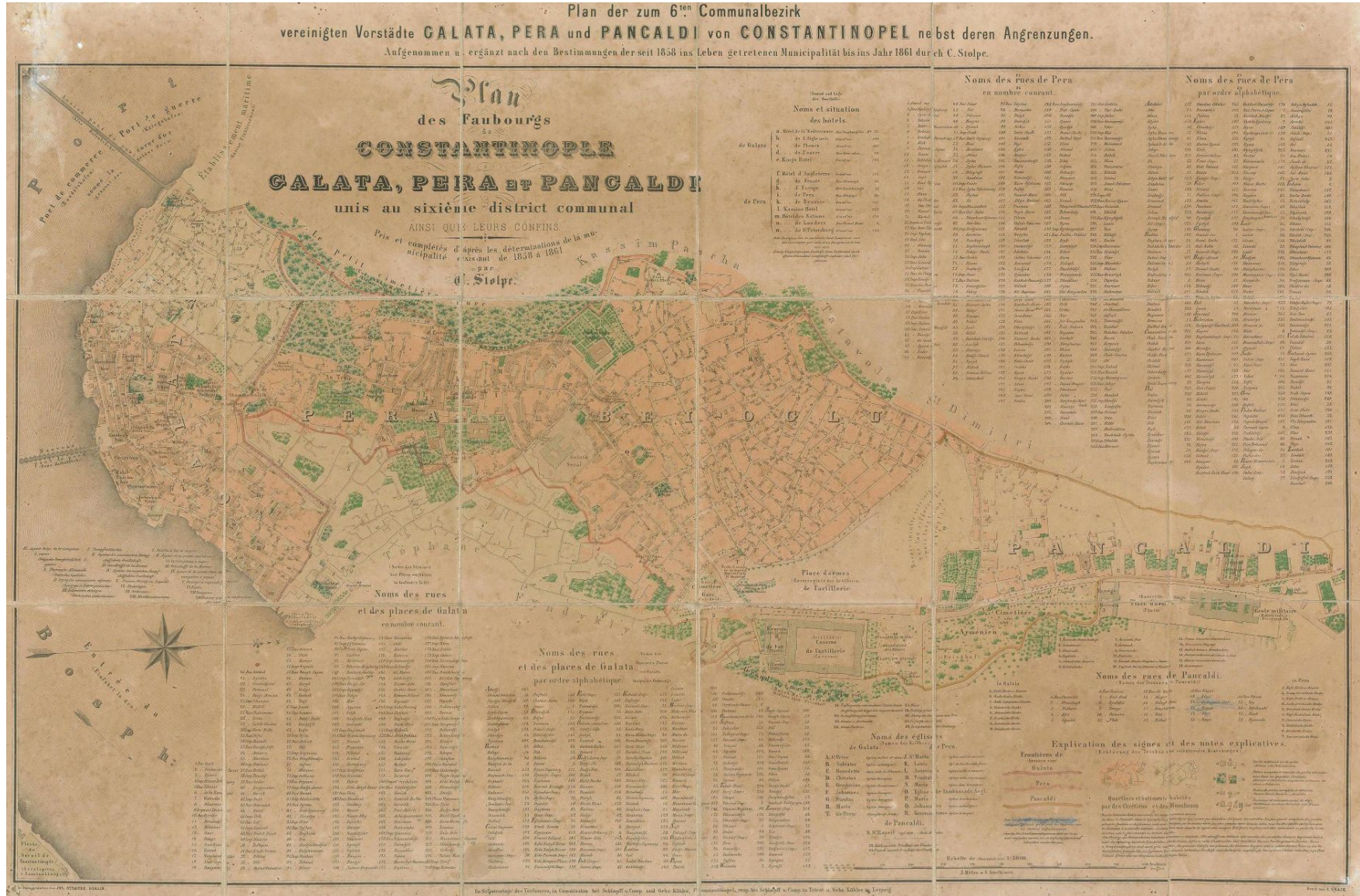
Kentsel mekânın dönüşümünde rol alan aktörler sadece siyasi kimliğe ya da koltuğa sahip olanlardan ibaret değildi. Beyoğlu'nda epey kısa sayılabilecek bir zaman diliminde büyük çaplı değişikliklerin gerçekleştirilebilmiş olmasının altında yatan belki de en önemli nedenin aktörler arasındaki bu girift ilişkilerin varlığı olduğu söylenebilir. Değişimdeki etkenleri incelemek için, bölgenin yeniden yapılanmasını olanaklı kılan aktörler bütünü, güçleri ve birbirleri ile ilişkileri doğrultusunda ele almak önemlidir.

3.1 6.Daire-i Belediye

6. *Daire-i Belediye*, modern kentin yönetilmesi için kurulmuştur ve bir pilot projedir. Bir yapısal dönüşüme ihtiyaç duyduğunda mutabık olunan Beyoğlu'nun yönetilebilmesi için, İstanbul'un başka hiç bir yeri için oluşturulmamış olan belediye kurumudur. Kuruluşundan hemen sonraki süreç, gerek belediye meclisinin oluşturulması, gerek görev ve yetkilerin tanımı açısından nerede ise diğer belediyeler kurulana dek bir deneme-yanılma dönemi olarak geçecektir.

Arşiv belgelerinde belediyenin sınırlarına dair şu tarif yapılmaktadır;

Altıncı Daire-i Belediye'nin hududu *ber-vech-i âtî* (aşağıdaki gibi) tecdîd ve beyan olunur şöyle ki Taksim karşısında Kazancı mahallesi sokağı ağzından Meclis-i Belediye Reisi saadetli Kamil Beyefendi hazretlerinin *devlethâneleri* (konağı) *verâsında* (gerisinde) bulunan arsalarına ve andan Sarac Kahvesi *demekle maruf* (olarak bilinen) kahveler önüne çıkan cadde ki bir tarafı Beyoğlu kabristanı olan mahalle terk ile Taksim'e nâzır reis-i *müşârun-ileyhin* (ismi yukarıda zikredilmiş kişinin) *devlethâneleri* (konağı) sırasında kain hanelerden Halil Paşa kahvesine ve andan Ermeni *ispitalyası* (kimsesizler yurdu) ittisâlinde bulunan sokakdan Çukurçeşme'ye varıldıkda sağ tarafa sapılarak Ağa Hamamı'na ve andan Galata Sarayı duvarından Beyoğlu Caddesi'ne ve Beyoğlu merkezi ittisâlinde Yeni Çarşı sokağından Çukurbostan nam mahalle ve Nemçe sefârethânesi önündeki sokakdan yine Beyoğlu Caddesi'ne ve Mösyö Frabeki'nin hânesi ittisâlinde sokak ağzından Humbaracı Yokuşu beyninde Rüstem Bey nâm zatın hanesi bulunan sokağa girerek karşısında bulunan Yazıcı mahallesinden Kule Kapısı'na kadar ve Galata'nın dahil-i sur ile sevâhil tarafında *Cisr-i atîkden* (bugünkü Galata Köprüsü'nden) Kireçkapısı'na ve andan Hendek içinden sağ tarafa Kule Kapısı'na kadar ve solda olan karakolhâneye ve andan mezaristanının içindeki sol tarafda olan birinci yoldan Yaşmak Sabır'dan çeşmesine ve andan mezaristanda olan hânelerin önünden Tepebaşı'ndaki karakolhâneye ve andan ebniyeyi çeşmeye ve andan Papaz Köprüsü'ne giden yoldan bostanlara ve anda bulunan karakolhaneye ve zikr olunan köprünün altındaki yoldan ve Yenişehir'i iki kısma taksim eden mahalden Pangaltı'ya kadar gider Dolabderesi'ne ve Bilecik Deresi'ne ve andan Pangaltı'nın ve Mekteb-i Harbiye ve Ermeni mezaristanının ve Topçu Kışlası'nın verâsından bâlâda zikr olunan Kazancı Sokağı ağzına vâsıl olan mahaller tahdîd-i hudud olunmuştur. (BOA, İ. DÜİT. 57/1).



Şekil 3.1 : Stolpe'nin 6. Daire Belediyesi'nin sınırlarını gösteren haritası (1858-1861) (Atatürk Kitaplığı Arşivi).

1858-1861 yılları arası zaman dilimi için Stolpe tarafından hazırlanan plan tarif edilen bu sınırları yansıtmaktadır. (Şekil 3.1) Bu sınırların sadece Galata sur içini, Pera Caddesi'nin iki yanını ve uzantısındaki Pangaltı Caddesi'nin çevresini kapsadığı görülür. O dönemde ahşap evlerin yer aldığı ve pek yoğun bir yerleşim alanı olarak zikredilmeyen bugünkü Cihangir ile deniz yakası belediye sınırları dahilinde değildir.

Ekim 1836'da, Beyazıd Yangını ertesinde, Londra'da büyükelçilik görevinde bulunan Reşid Paşa, II.Mahmud'a yazdığı mektupta, artık evlerin kâgir, sokakların geometri kurallarına uygun olarak düzenlenmesi gerektiğini yazmakta ve bunun için gerekli yolun, mimar yetiştirmek üzere Avrupa'ya öğrenci yollamaktan ve Avrupa'dan mimar getirtmekten geçtiğini belirtmektedir. Ayrıca, yolların genişletilmesi ve parsellerin yeniden düzenlenmesine en büyük engelin vakıf mülkleri olduğunu vurgular. Buna karşı önlem olarak yapılacak düzenlemelerden sonra istimlâk edilecek olan vakıflardan bu nedenle elde edilemeyecek olan gelirleri sağlamak amacıyla dış borçlanmayı önerir (Baysun, 1963). Osmanlı belediyeçilik tarihindeki ilk şehircilik manifestosu olarak adlandırılabilen mektuptan konu hakkındaki kısım aşağıdaki şekilde aktarılmaktadır;

“bu def’a *zuhûr eden harikten olan muhterik* (gerçekleşen yangına maruz kalan) mahaller, Dersâdet'in *vasatından* (ortalamasına göre) vâki' pek muteber yerler olduğundan *kavâ'id-i hendesiyye üzere* (geometri kurallarına uygun) sokaklar bırakılarak ve bâzı *iktizâ eden* (gereken) yerleri mümkün mertebe tesviye olunarak *tarz-ı nevîn* (yeni usulde) ve *resm-i dilnişîn* (hoş gözüken) üzere kârgîr evler ve dükkânlar inşâsına dâir yapılacak yerlerin numûnesi şeklinde olmak ve herkesi şevk-ü hevese getirmek için ibtida oradan başlansa bir münasib şey olacağı *derkâr* (malum) ise de bunun *tanzim ü' tersimi* (çizilmesi) fenn-i hendese ve mi'mârîde *kemâl-i meleke* (deneyim) ve *mâlumâta* (bilgi) metavakkıf olacağından bâzı evler ve dükkânlar Avrupa'da *cârî olan* (mevcut olan) tarz-ı cedîde göre yapılmak ve bırakılacak sokaklar sonra medd ü ilâve kabûl edilecek sûrette *hisâb olunmak* (hesap edilmek) icâb edeceğinden Avrupa'dan bir iki nefer mütefennin mühendis ve mi'mar celbi lâzım gelip şu kadar ki Fransa'da bir hânede on onbeş ve belki yirmi familya sâkin olmakta olduğundan pek *cesîm* (büyük) ve *tenâsübsüz* (kıyaslanamaz) olarak ehl-i islâma dahi bu kadar familyanın bir hânede ictimâi mümkün ve İngiltere'de bayağı memâlik-i islâmîyye gibi her familyanın hâline göre bir hanesi olup resimleri dahi gayet matbu ve

tekellüfsiz(gösterişsiz) ve *küşayişli*(ferah) idüğüne binden ibü *iktizâ*(gereken) mühendis ve mi'marın İngiltere'den gönderilmesi (...)²⁹(Baysun, 1963).

Belediyenin kurulma sürecinden önce, Yeniçeri Ocağı 1826 yılında II.Mahmud tarafından kaldırılıp da, kadının evvelce olduğu gibi görevlerini sürdürmesi imkansız hale geldiğinde, pazarları gözetlemek ve fiyatları denetlemek üzere *İhtisab Nezareti* kurulmuş, ancak belediye ve kolluk hizmetlerini kadılardan devralmış olan *İhtisab Nezareti*'nden istenilen verim alınamamıştı.

Ancak, 16 Ağustos 1855 tarihli Takvim-i Vekayi gazetesinde yayınlanan resmi tebliğe göre, “Dersaadet ve Bilad-ı Selase’de (Üç Belde: Eyüp, Galata ve Üsküdar yerleşim ve yönetim birimleri) şehremaneti unvanıyla bir memuriyet-i cedide yapılması ve icap edenlerden mürekkeb(oluşan) bir şehir meclisi kurulması” öngörülmektedir. Böylelikle o güne kadar şehir hizmetlerini yürütmekte olan İhtisab Nezareti lağvediliyor, şehremini³⁰, şehir meclisi ve komisyondan oluşacak olan yeni bir şehremaneti kuruluyordu. Görevi, sarayda ve saray dışında hükümete ait kamu yapıları için gereken malzemenin tedarikini sağlamak ve işçilikle malzeme bedellerinin hesabını tutmak olan şehremanetinin, İstanbul’un fethinden beri bu şekilde tanımlı olan görevi, 1855 yılında biraz daha bürokratik bir zemine oturacaktı.

Artık, şehremini, komisyonda alınan kararları uygulamakla yükümlü olacak, şehremanetinin kendine ait bir maddi kaynağı olmayacak, emanete ait hizmetler devlet bütçesinden karşılanacaktı. Padişah tarafından atanacak şehremini, İstanbul’da ikâmet eden, farklı sınıflardan oniki osmanlı esnafından oluşan şehir meclisine başkanlık edecek³¹ ve Meclis-i Vâlâ³²,nın doğal bir üyesi olacaktı.

Oluşumundan bir süre sonra Şehreminliği Teşkilatı’nın beklentileri karşılayamadığına kanaat getirilmişti. Şehremaneti’nin yerel yönetimde oluşan boşlukları engelleyemediği düşünülüyordu;

²⁹ Belgenin tüm transkripsiyonu için Bkz. Ek 2.

³⁰ Ergin, “şehremini” isminin İstanbul’un başkent olduğu 1453 yılından 1831 yılına kadar çeşitli kayıt ve ordu defterlerinde bir makam ve devlet memuru olarak geçtiğini, ancak İstanbul’un fethinden önce Bursa ve Edirne’de bu isimle bir memura rastlanmadığını belirterek, şehremini unvanının ve görevlerinin Bizans’tan alındığını ifade etmektedir. (Mecelle-i Umûr-ı Belediyye, Cilt 3, s. 1257)

³¹ “ Dersaadet’de mutemekkin her sınıf tebaa-ı şahanenin ve esnafın muteber ve mutemedlerinden oluşan on iki kişilik bir meclis...” (Ergin, 1995)

³² Meclis-i Vâlâ’ya, Tanzimat Fermanı’nda belirtilen kanunların hazırlanması görevi verilmişti ve üyeleri padişah tarafından atanmakta idi.

İhtisab Nezareti'nin ismi Şehremaneti'ne tebdil edilmekle İstanbul Belediye Teşkilatı'nda bir yenilik vücuda getirilememişti. Çünkü şehir meclisini teşkil edecek olan ahali ve esnafın muteberatının bu işlerdeki vukuf ve tecrübeleri nakıs ve hiç menzilesinde olduğu gibi riyasetlerinde bulunan şehreminlerinin vukuf ve malumatı da İhtisab Nezareti'nden yüksek değildi (Ergin, 1995).

İki yıl kadar süren bir bocalama döneminden sonra Bâb-ı Âli, bu kez çareyi, Avrupa görmüş Osmanlılarla yabancılardan oluşan bir komisyon oluşturmakta aramıştı. *İntizam-ı Şehir Komisyonu* adındaki bu yedi kişilik komisyon, Avrupa'da yaşama tecrübesi edinmiş dört gayrimüslim osmanlı, belediye yönetiminde tecrübeli iki yabancı tebaalıdan ve bir müslüman osmanlıdan oluşmaktaydı. Bu isimler; Abraham de Camondo, Ohannes Çamiç, Es-Seyyid Mehmed Salih, Revelaki, Antuan Alion, Cermanos Veled-i Yusuf Sava, Mıgırdıç idi (Ergin, 1995).

1857 yılında çıkartılan 19 maddelik nizamnameye göre, bu komisyondaki yedi kişiden her biri daire dahilinde en az yüzbin kuruşluk emlağa sahip olup en az on seneden beri Dersaadet'te ikâmet ediyor olmalıydı (Ergin, 1995). Komisyon üyelerinin daire dahilinde mülk sahibi olmaları onları dönüşümün ortağı haline getirmekteydi. Böylelikle alacakları kararlar kendi mülkleri üzerine de doğrudan etki edeceğinden yapıcı kararları almak yönünde bir motivasyona sahip olmaları söz konusu olmakla beraber, böyle bir durumda kişisel menfaatlerin ön plana çıktığı durumlar olması da kaçınılmaz gözükmekteydi.

6. Daire'nin kurulmasıyla beraber dağılmış olan *İntizam-ı Şehir Komisyonu*'nun görevi bir nevi ihtiyaç programı üretmek ve bunu Bâb-ı Âli'ye sunmak olur. Komisyonun getirdiği öneriler arasında, Beyoğlu'nda yerleşik yabancılara temsilen, her milletten birer kişinin mecliste bulunması da vardır. Öneri olumlu karşılanır ve 9 Aralık 1857 tarihli *Meclis-i Tanzimat* mazbatasına, Beyoğlu ve Galata'da çok fazla yabancı uyruklu oturması ve bundan dolayı onların da vergi mükellefi olması gerekliliğinden yola çıkılarak belediye meclisinde temsilciler bulundurmaları yönünde karar işlenir (Ergin, 1995). Buna karşın, çoğu durumda beklentilerin boşa çıktığı ve yabancılardan sağlanması beklenen maddi katkıların ve vergilerin, kapitülasyonları bahane ederek ödememeleri nedeni ile toplanamadığı bilinmektedir (Cezar, 1991). Öte yandan, vergilerin toplanmasında karşılaşılan zorluk sadece yabancılara mahsus değildir (BOA, DH. MKT, 1407/46).

İntizam-ı Şehir Komisyonu 'nun önerisi sonucu belirlenen ondört belediye dairesinden ilki olan 6. *Daire-i Belediye*, 1858 yılında padişah emri ile kurulur. Bir başkan ile onbir üyeden oluşan toplam on iki kişilik bu mecliste, Osmanlı tebaalı Müslüman dört kişi, dört reaya ve dört yabancı gayrimüslim mevcuttur³³. Başkan süresiz olarak, diğerleri üç yıl için yine padişah tarafından atanacak ve hiç bir üye maaş almayacaktır (Ergin, 1995). Ayrıca 6. Daire, İstanbul'daki genel inşai faaliyetleri denetleyen Şehremaneti'nin de üzerinde bir kurum olan Bâb-ı Âli'ye doğrudan bağlı olacaktır. Bütçe belediyenin kendisi tarafından hazırlanacak, ancak Bâb-ı Âli'nin onayı ve padişahın iradesi ile yürürlüğe girecektir. Bu ayrıcalıklı durum, bölgenin yönetimindeki özerkliğe işaret ederken, belediye kurumunun iktidar nezdinde önemini de ortaya koymaktadır.

Hocapaşa Yangını ertesinde kurulan ve görevi bütün kentteki çağdaş planlamayı yürütmek olan *Islahat-ı Turuk Komisyonu*, çalışmalarını ortaya koyduktan sonra, 1869 yılında, henüz 1870 Büyük Pera Yangını'nı görmemişken belediyeye devrolacaktır (Ergin, 1995). Özünde bir imar heyeti olan *Islahat-ı Turuk Komisyonu*'nda, 6. Daire Belediye'sindeki üyelerden farklı olarak Tanzimat'ın önde gelen Müslüman üyeleri mevcuttur. Komisyonun görevleri arasında, yangından sonra Divan Yolu'nun açılması, yangın yerinde evlerin ahşap yerine kargir yapılması, yolların genişletilmesi, Hocapaşa'dan Kumkapı'ya kadar uzanan yangın yerinin yeniden düzenlenmesi gibi konular vardır.

1859 tarihli bir arşiv belgesine göre belediyenin görev ve düzenleme yetkileri kapsamına; bölgedeki temizlik, sulama, aydınlatma, ulaşım ve altyapı düzenlemeleri ile konut yerleşimlerinin, pastaneler ile ekmek fırınlarının, kasapların, içki satış yerlerinin, şekerlemecilerin, zehirli bitki satış yerlerinin, hamamların ve sağlığa zararlı imalât yapan kurumların denetimleri girmektedir (B.O.A., Y. EE . 36/2, Bkz Ek 3).

Ayrıca belediye, vergileri belirlemek ve toplamakla, bazı koşullarda kamulaştırma yapma haklarına sahip olacaktı. Başkan, bütçeyi, tartışılması ve incelenmesi için meclise ve onaylanması için de Bâb-ı Âli'ye sunacak, aksi halde kararlar geçerli sayılmayacaktı. 6.Daire Belediyesi, hizmetlerin yürütülmesi ile ilgili masrafların

³³ Henüz yabancı tebaa için mülk edinme yasası çıkmamış olduğundan (1867) olsa gerek, dört yabancı tebaalı üyenin eşleri veya yakın derecedeki akrabalarının bölgede emlaklarının bulunması şartı konulmuştur.

karşılanabilmesi için ilk defa gelir tahsil eden osmanlı kurumu olmuştur. Öte yandan, Bâb-ı Âli'nin Belediye üzerindeki etkisi sanılandan daha fazlaydı ve bir nevi finansör olarak, 6. Daire'ye teslim ettiği bölgede dönüşümün mümkün olduğunca hesaplı olmasını isteyebilecek konumdaydı (Cezar, 1991).

Ondört idari bölgeden sadece altıncısının üzerinde bu tür kararlar uygulanırken, 6. Daire'nin nüfus yapısının genellikle gayrimüslimlerden oluşmuş olması nedeniyle bölgenin iyileştirme çalışmalarına daha kolay uyum sağlayacağı sıkça vurgulanmaktaydı;

Galata ile Beyoğlu 6. Daire-i Belediye *ittihâz olunarak* (kabul edilerek), *ol havâlinin ekser ahâlisi* (bölgedeki halkın çoğunluğu) devâir-i belediyyenin lüzûm ve *muhassenâtına* (faydalarına) ve Avrupa usûlüne vâkıf olduklarından, devâir-i sâireye örnek olmak üzere *ibtidâ* (ilk) oradan başlanılarak, icâb-ı hâle şürû olundu. (Ahmet Lütî Efendi, 1984).

6.Daire Belediyesi'nin ilk müdürü, kararlaştırıldığı gibi maaş almaksızın çalışacak olan Kamil Bey olur. ³⁴ Ancak 1863 yılında, hazine yardımı ile işlerin yürütüldüğü belediyede, yönetimin maaş karşılığı yapılması halinde, hem işlerin daha profesyonel hale geleceğinin düşünülmesi hem de böylelikle kaynak bulma konusunda daha çok çaba sarfedileceğine inanılmasıyla birlikte, Server Efendi maaş alan ilk müdür olarak başkanlık koltuğuna oturacaktır (Ergin, 1995).

Belediye, Server Efendi döneminde ve sonrasında pek çok icraatta bulunur. Galata surları mali sıkıntıların yüze çıktığı bu dönemde yıkılır, Pangaltı'da bugünkü Kurtuluş Caddesi açılır, Şişhane'deki meydan düzenlenir. 1865 yılındaki Kolera salgını sırasında çalışan rahibelerle birlikte işletilen, tamamen vergi gelirleriyle ve bağışlarla ayakta duracak olan *Altıncı Daire-i Belediye Hastanesi* kurulur.

8 Mart 1867'de oniki Müslüman, on iki gayrimüslim Osmanlı ve on iki yabancı uyruklu kişiden oluşan Belediye Meclisi seçimleri yapılır ve bu süreçte yenileme çalışmaları biraz yavaşlar. Bir süre sonra çalışmaların yavaşlaması vergilerin ödenmemesine, vergilerin ödenmemesi ise çalışmaların daha da yavaşlamasına yol açacak, 6. Daire Belediyesi'nin kentli gözündeki gücü azalacaktır. *Revue de Constantinople* gazetesinin 28 Mart 1875 sayısında, belediyenin içinde bulunduğu zor durumdan onu kurtaracak becerikli ve saygıdeğer isimlerin Pertev Efendi

³⁴ Ergin'e göre Kamil Bey, az bildiği fransızcası, yaptığı ukalalık ve gaflarının yanında, mühendis Terno Bey ile birlikte saraydan Terkos Suyu imtiyazını alarak zenginleşmesiyle tanınmaktadır. (Ergin, 1995)

başkanlığında yeni bir meclis oluşturacağı belirtilir. İsimler şöyledir; *Eshref Bey, Raifet Bey, Christaki Effendi, Bedros Efendi Kuyumcuyan, Zarifi, Stefanovitch, Serkis Bey Ballian, Agop Effendi, Keutche Oglou, Emile Deveaux, Tubini, Fernandez ve Lorando*. Bahsi geçen isimler bölgede yatırım yapan ve pek çok emlağı olan kişilerdir.

Ancak bu yeni kadroya rağmen, belediyenin kaynak bulma sıkıntısı bundan sonraki süreçte de devam eder. 1879-1890 ve 1893-1895 yılları arasında belediye başkanı olarak görev yapmış olan Blaque Bey (Edouard Blaque'ın adı, kaynaklarda daha çok Blak ya da Bulak Bey olarak geçmektedir) kaynak sağlama çabaları konusunda epey zeki davranmış gözükür. Sözü edilen Blaque, Bâb-ı Âli 'nin bir nevi sözcüsü olarak *Le Moniteur Ottoman* gazetesini, 1831 yılından öldüğü 1836 yılında kadar çıkartan ve hükûmet tarafından el üzerinde tutulan Alexandre Blaque'ın oğludur.³⁵ (Koloğlu, 1998) Blaque, ortaya çıkmış arşiv belgelerinde daha çok Tepebaşı Mezarlığı üzerine, Tepebaşı Bahçesi'nin inşa edilme sürecine olan katkısı ile anılmaktadır. Ancak, pek çok kaynakta kendisinden yetenekli ve dürüst bir belediye başkanı olarak bahsedilirken Bükreş'de basılan, *Express Orient* Gazetesi'nin 5 Şubat tarihli sayısında *Küçük Memurların Zulmü ve Patente ve Uhûd-ı Atika* yazısında Blaque Bey hakkında aşağıdaki satırlar yer almaktadır;

“Memurların Zulmü

Memâlik-i Osmaniye'nin coğrafyasını yazmış olan *müellifler* (kitap yazarları) Dersaadet'de Altıncı Daire-i Belediye namıyla *maruf* (bilinen) bir mahal bulunduğunu *ferâmuş etmişlerdir* (unutmuşlardır) orada hakim-i mutlak olarak Bulak Bey nâmında *bir zat icrâ-yı nüfûz etmektedir* (bir kişinin sözü geçmektedir).

Tahrîrât-ı sâbıkamda (geçmiş yazılarımda) bu şövalyenin yani dolandırıcının icraatını *muhtasaran* (kısaca) *işar etmiş idim* (aktarmıştım) Bulak Bey *mürettiblerinin* (dizgicilerinin) vergisini vermeğe borçlu olmayan bazı matbaaları *muhasara ettirmiştir* (ablukaya aldırıştır) Neologos Gazetesi'nin matbaası kırk sekiz sat mahsur kaldığından içeriye hayli *müşkilat ile* (zorluklarla) *mekulât* (yiyecek) *idhal olunabilmiştir* (sokulabilmiştir).

Zât-ı hazret-i padişahi *keyfiyeti*(_işin_ aslı hakkında) *istihbar buyurdukda* (haber aldıkça) biçare *mürettibler*(dizgiciler) aleyhine sevk olunan *kuvvet-i müsellehanın* (silahlı kuvvetlerin) geriye alınmasını emr ve irade buyurmuşlardır Dahiliye Nazırı Bulak Bey'in cesaretine *istiğrab etmiş* (şaşırmış) ve Neologos'un Direktörü *cennet mekan* (mekanı cennet olsun) Sultan Mahmud Han hazretleri tarafından *mahv olunan*(ortadan kaldırılan) yeniçerilerin

³⁵ Bkz. Başlık 3.5 ; *Kamuoyu ve Basın*.

yerine şark Frenklerinden memurlar yetiştigini beyan ettikde tebessümden kendisini men' edememiştir.

Bu *mutala'a* (beyanat) doğrudur Osmanlılar *âli cenab*(yüksek ahlaklı) oldukları halde hizmetlerinde olan hristiyan memurlar *derece-i matlubede* (arzu edilen derecede) *haiz-i emniyet* (güvenilir) olmadıklarından *kesb-i emniyet* (güven kazanmış oldukları) *zu'muyle* (yanılgısıyla) hem cinslerine bir kat daha ta'addiye *kıyam ederler* (isyan ederler) nitekim *tebdil-i mezheb etmiş* (mezheb değiştirmiş) olanlar dahi Müslümanlardan daha mutaassıb görünüyorlar ziyadece *tefâhüre inhimâki* (övünmeye çok meraklı) bulunan Bulak Bey bu hareketi kendisini gülünç ettikten başka devlete pek büyük *mazarratı*(zararı) *mucib olmuştur* (dokunmuştur) (BOA, Y.PRK.TKM. 14/22).

Gazetede yayınlanmış 1888 (07/Ca/1306) tarihli bu metin, Blaque Bey'in kendine has yollarla sağlayabileceği kaynak bulma ve gelir sağlama potansiyelinin ön planda tutulduğuna, bu nedenle de işini bilen bir belediye başkanı addedildiğinden, haketmediği halde koltuğunun korunmuş olduğunu iddia eder. Anlaşılan, etik olmamakla beraber, Blaque Bey'in tutumu sağladığı fayda nedeni ile iktidar tarafından başarılı bulunmaktadır.

6. *Daire-i Belediyeye*, kurulduğu 1858 yılından, diğer belediyelerin kurulacağı 1876 yılına kadar İstanbul'daki ilk ve tek belediye olma statüsünü korumuştur. Bu tarih itibariyle 6. Daire, Kasımpaşa Deresi'nin sol tarafından Tatavla'ya, Küçük Çiftlik Deresi'yle Dolmabahçe İskelesi'ne ve sahilden Azapkapı'sından Galata, Tophane, Salıpazarı, Kabataş ve Dolmabahçe'ye kadar olan mahalleleri kapsamakta olduğu Ergin tarafından belirtilmektedir (Ergin, 1995).

1876 tarihine gelindiğinde beş belediye dairesi daha kurulmuş, ancak sayı en başta öngörüldüğü şekliyle on dörde erişememiş,³⁶ Beyoğlu Belediyesi'nin Bâb-ı Âli'ye doğrudan bağlı olma ayrıcalığı kaldırılmış, tüm belediyeler şehremanetine bağlanmıştı. Böylelikle, hazineden 6. Daire için ayrılan bütçenin doğal olarak kısıtlanması söz konusuydu..

1876 yılında belediyeler kanunun yayınlanması ve diğer belediyelerin kurulması, 6. Daire Belediyesi'nin ayrıcalıklı durumunun sona ermesi anlamına gelmekteydi. Ergin'e göre, 6. Daire Belediyesi'nin idari ve mali problemleri arttıkça, faaliyetleri azalmıştı. 1910 yılında, 6.Daire'nin yarattığı kurumların elinden alınarak merkezi

³⁶ Tarabya, Adalar, Beykoz, Yeniköy ve Kadıköy. Ortaylı, Tarabya ve Yeniköy'de erken dönemde belediye dairelerinin kurulmasını, buralarda diplomat ve tüccarların yazlıklarının varoluşuna bağlanmaktadır.

idareye bağlanması ve Aralık 1912 tarihinde yayınlanan *Dersaadet Teşkilat-ı Belediye Hakkında Kanun-ı Muvakkat*'ın bütün daireleri feshederek yetkilerin bir şehreminine vermesi 6.Daire Belediyesi yönetiminin de resmi sonu anlamına geliyordu (Ergin, 1995).

6. Daire Belediyesi, 1858-1876 yılları arasında padişahlık makamı ile Beyoğlu'ndaki yerleşik halk arasında bir köprü kurmuşa benzer. Bu sürede belediye meclisi, Bab-ı Ali'nin finansörlüğü altında ve dönüşümün sağlanmasını olanaklı kılacak kişilerin danışmanlığında icraatlarını yürütür. Daire, 1876 yılından sonra özerk konumunu kaybetmesi üzerine, nitelikli bir kent yapısı üretme arayışından ziyade, vergileri toplamaya ve kaynaklarını yönetmeye yönelir.

3.2 Nizamnameler

19. yüzyıl İstanbul'unda kentsel mekânı şekillendirecek olan yasal düzenleyicilerin iki farklı zemin üzerine kurulu olduğu söylenebilir. Bunlardan ilki, bir kişinin veya kurumun mülk ile olan hukuki ilişkisini düzenlenmesine, ikincisi ise çoğu zaman yangın riskine karşı, yapının niteliğinin ve kent ile kurduğu fiziki ilişkisinin düzenlenmesine yönelik olarak ele alınacaktır.

İlk bölümde başta osmanlı ve yabancı tebaalıların mülk edinimini olanaklı kılan nizamnameler olmak üzere, yasal düzenleyicilerin kent mekânındaki etkilerini, ikinci bölümdeyse ebniyye nizamnamelerinin getirdiği standartların, kent mekânını doğrudan fiziksel olarak dönüştürmesini ve yoğunluk artışını tetikleyişini ele almak hedeflenmektedir.

Mülk edinimini olanaklı kılan yasanın, Tanzimat Fermanı'nın bir uzantısı olarak, mülkiyet hakkını padişah ve imtiyazlı kişilerin tekelinden çıkartmaya yönelik bir yaklaşımla oluşturulduğu, yabancı tebaalıların mülk edinebilme hakkının ise, bölgenin yoğun göç almasıyla birlikte, biraz da elçiliklerin baskısı ile yürürlüğe sokulduğu bilinmektedir.

Ebniyye nizamnameleri ise, yangına maruz kalan bölgelerin yeniden yapılandırılmasına olanak sağlayacak düzenlemeler getirirken, bir emsal artışına da yol açmışa benzer. Böylelikle, değişim değerinin yükselişte olduğu bir dönemde, birim konutun azami getiriyi sağlamasının hesaplanmasıyla, apartman ve kira evlerinin inşasına ivme katılmış olur. Zamana yayılı olarak çıkartılan

nizamnamelerin, nihai bir kentsel planlama hedefine yönelik olmadıkları, sadece çıkartılmış bir önceki nizamnameyi gözden geçirir nitelikte olduğu söylenebilir. Öte yandan birbirini bütünleyen ve özellikle bir önceki nizamnamenin getirdiği deneyimlerden faydalanarak çıkartılan ebniyye nizamnamelerinin kentsel yapının üretimine doğrudan etkisi olduğu aşikârdır.

3.2.1 Mülkiyete ve mülkün vafına ilişkin nizamnameler

Molotch’a göre, edinilmiş herhangi bir toprak, yere bağlılığı pekiştirdiğinden dolayı bireye geleceğe ilişkin bir refah (“*well-being*”) kapısını aralar ve doğal bir çıkar ilişkisinin oluşmasına neden olur. Bu edinim, salt kullanım hakkından öte, mal sahipliği üzerine kurulmuş ise çıkar ilişkisi daha da güçlenir. Böylelikle toprağın potansiyelleri üzerinden hesaplar yapılır ve bu potansiyeli arttırıcı olasılıklar üzerine kafa yorulur. Kent, bu hesaplar sonucunda ortaya çıkan tarafların işbirlikleri veya çıkar çatışmalarının bir sahnesine dönüşür (Molotch, 1976).

1858 tarihli arazi kanunnamesi çıkana kadar Osmanlı’da istisnalar haricinde mülk sahibi olmak söz konusu değildi. Genel olarak halk vergi ödeyerek kullanım hakkı edindiği arazinin üzerine kendi mülkü olan binasını inşa etmekteydi. Tanzimat’ın mülk ile olan ilişkiler açısından getirdiği en büyük yeniliklerden birisi, Osmanlı toplumunda sadece müslümanlara verilen kâgir bina inşa etme hakkının, aynı gabari haklarıyla, artık gayrimüslimlere de tanınacak olmasıydı. Böylelikle tebaa, yapı üretiminde belirleyici olmaktan çıkacak, kentsel doku dini inanca dayalı olarak değil, sınıfsal olarak ayrılmaya başlayacaktı.

Arazi Kanunnamesi öncesi klasik Osmanlı döneminde vakfiyeler dışındaki özel mülkiyet olarak adlandırabileceğimiz *arazi-i memlûke* dört kısma ayrılıyordu;

[1] Köy ve şehirlerdeki arsalarla, köy ve şehir kenarlarında bulunup mesken olarak kullanılan ve 500 metrekareyi geçmeyen yerler,

[2] İfrazla miri araziden bölünmek suretiyle, mülkiyeti birilerine devredilen ve böylece miri arazi olmaktan çıkan yerler,

[3] *Arazi-i Öşriyye* denen ve fethedilen yerlerde savaşılanlara verilen yerler. Bu araziler vergiden muaf tutuluyorlardı.

[4] *Arazi-i haraciye* denilen ve yeni arazi fethinden sonra gazilere verilmeyip yeni gayr-i müslim halkın elinde bırakılan arazi.

1858 Toprak Kanunu ertesinde ise araziler artık beşe ayrılacaktı; Mülk (özel), miri (devlet), mevkuf (vakıf), metruk (kamu), mevad (atıl, işe yaramaz) (Yerasimos, 1987).

Yerasimos’a göre, *Arazi Nizamnamesi*’nin görünürdeki resmi amacı 1839 yılında Tımar düzeninin kaldırılmasının yaratmış olduğu boşluğu kapatmak iken, asıl hedef, mülkiyete ilişkin adaletsiz dağılımı ortadan kaldırmak, azami toprak gelirini devlet hazinesine aktarmak ve arazi sahipleriyle bürokratlar arasındaki zıtlığı çözüme bağlamaktır (Yerasimos, 1987). Makro ölçekte bu hedeflere ulaşabilmek ve toprağın vergilendirilebilmesini sağlamak için ise toprağın sınıflandırılması şart gözükmektedir. Bunlarla beraber kanunnamenin dolaylı olarak Beyoğlu bölgesindeki dönüşüme dokunuşu bir gayrimenkul ekonomisinin canlanmasını yol açmış olması açısından önemlidir.

Öte yandan, *Arazi Kanunnamesi* bir mülkün, vakfedilmeksizin nesilden nesile aktarımının yolunu da açmaktaydı. Böylelikle kamulaştırmada veya istimlak söz konusu olduğunda sıklıkla sorun yaratmakta olan *vakıf mülkü* engeli azaltılmış oluyordu. Osmanlı’da mülkiyet yasası çıkana dek, vakıflar, hayırseverlik çerçevesinde önemli bir yere sahip olmanın yanında mülkün nesilden nesile ailenin malı olarak kalmasına da aracılık etmekteydi.³⁷ Örneğin bir vakfiyenin varlığı, askeri ya da sivil bir yüksek devlet görevlisinin ölümü veya görevinden ayrılması durumunda, devletin malvarlığına el koymasının da önüne geçebilmekte ve mülkün ailede kalmasına yol açmaktaydı. Beyoğlu özelinde arazi kanunnamesi, mülk alışverişini sağlayacak, yapısal dönüşümde gerekli istimlakın daha kolay gerçekleştirilmesini mümkün kılacaktı.

1858 yılındaki yasa değişikliği vatandaşa mülkiyet hakkı tanırken ve 1867 yılında ilan edilen kanun ile mülkiyet hakkı yabancı tebaaya da tanınacaktı. ³⁸ (Bkz. Ek 6)

³⁷ Vakıflar, gayrimenkul ve menkul vakıflar olarak ikiye ayrılmakta idi. Burada sözü geçen gayrimenkul vakıflarıdır. Menkul vakıflar ise bir çeşit modern bankacılık sisteminin primitif bir modeli olarak değerlendirilebilir. Pamuk’un ifadesi ile, para vakıfları mal varlığı olarak nakitle kurulan ve borç vererek sağladıkları faiz geliriyle amaçladıkları faaliyetleri yerine getirmeye çalışan kuruluşlardı. Pamuk’a göre bu sistem ile Ortaçağ İslam toplumları, İslam hukukunun özelliklerini dikkate alarak oldukça ileri finans araçları geliştirmişti. İslam’ın faize getirdiği yasaklamalarla çeliştiğini düşünenler, menkul vakıfların bu türden uygulamalarına karşı çıkmaktaydılar. (Pamuk, 2007)

³⁸ Öte yandan, mülk edinme hakkının 1867 itibarıyla yabancı tebaaya da tanınmasına rağmen, Osmanlı tebaalı bir kişinin hâlâ, müslüman dahi olsa yabancı tebaalı bir kişiye gayrimenkulunu miras bırakamayacağını arşiv belgelerinden okuyoruz; “Osmanlı tebaasından bir şahsın vefatında, yabancı

Yerasimos'a göre esasen 1856 Islahat Fermanı'nda bu hüküm mevcut iken ancak 1867 yılında kanunlaşması, yabancıların bu hakkı bir kapitülasyona dayalı olarak mı, yoksa Osmanlı tebaalılarla aynı statüde sağlanan bir hak olarak mı edineceklerinin netlik kazanamamış olmasından kaynaklanmaktaydı (Yerasimos, 1987).

1867'den önce, fertleri yabancı tebaalı olan Camondo ailesinde olduğu gibi, mülk ediniminin osmanlı tebaalı kişiler üzerinden sağlandığı bilinmektedir. Mülk edinmek isteyen yabancılar tarafından pratikte bu şekilde çözölen konu, yasal olarak meşruiyet kazandığında bir liman kenti olan ve ticaretin önem kazandığı İstanbul'da yatırım yapmak yabancılar tarafından daha çok tercih edilir olacaktı. Aynı kanunla Osmanlı vatandaşlarına da, ait olduğu din ve sosyal statüye bakılmaksızın her türlü mülkiyet hakkı da eşit olarak verilecekti.

Tanzimat'ın eşitlik ilkesi çerçevesinde kazandırdığı haklar, aynı zamanda liberal bir ortam hazılamış gözödür. Öyle ki, 5 Ocak 1840 yılında İzmir'e yaptığı seyahat ertesinde İngiliz Konsolos Yardımcısı Suter;

“Tanzimat mülkiyet güvenliğı konusunda öylesine bir mahremiyet duygusu yaratmıştı ki, toprak alım satımları yapıılıyor ve ülkenin birçok bölgelerinde tarımın gelişmesine yardımcı bir tesirde bulunuyordu”

ifadesini kullanacaktı (Yerasimos, 1987; Bailey, 1942).

Tanzimat ile gelen eşitlik vaadleri ile milletin ihya edileceğı vurgusu yatırımcı gözünde Harvey'in sözüne ettiğı nedenselliğı yaratmış gözödür. Mülk edinimine izin veren iktidar, bir güven duygusu yaratmakla kalmamış, mülk edinerek aynı zamanda maddi anlamda da bir kazanç sağlanacağıının dolaylı olarak inanılmasına yol açmıştı.

3.2.2 Ebniyye nizamnameleri

Ebniyye nizamnameleri, öncelikle yangının önüne geçebilmek hedefiyle, ilki Tanzimat Fermanı'nın ilan edildiğı 1839 yılında olmak üzere sırasıyla 1848, 1849, 1863, 1882 tarihlerinde çıkartılır (Ergin, 1995). Bu nizamnameler genellikle bina yapım malzemelerine ve yüksekliklerine, yapının mukavemetini artıracak yapım tekniklerine ve de kent ulaşımının daha akıcı olmasını sağlayacak olan bina yüksekliklerine göre oranlanmış asgari yol genişliklerine ilişkindir. Tanzimat

teb'adan varislerine onun emlak ve vakıflardaki haklarının intikal edemeyeceğı fakat diğeri mirasının intikal edeceğı...” (BOA MV.101/70)

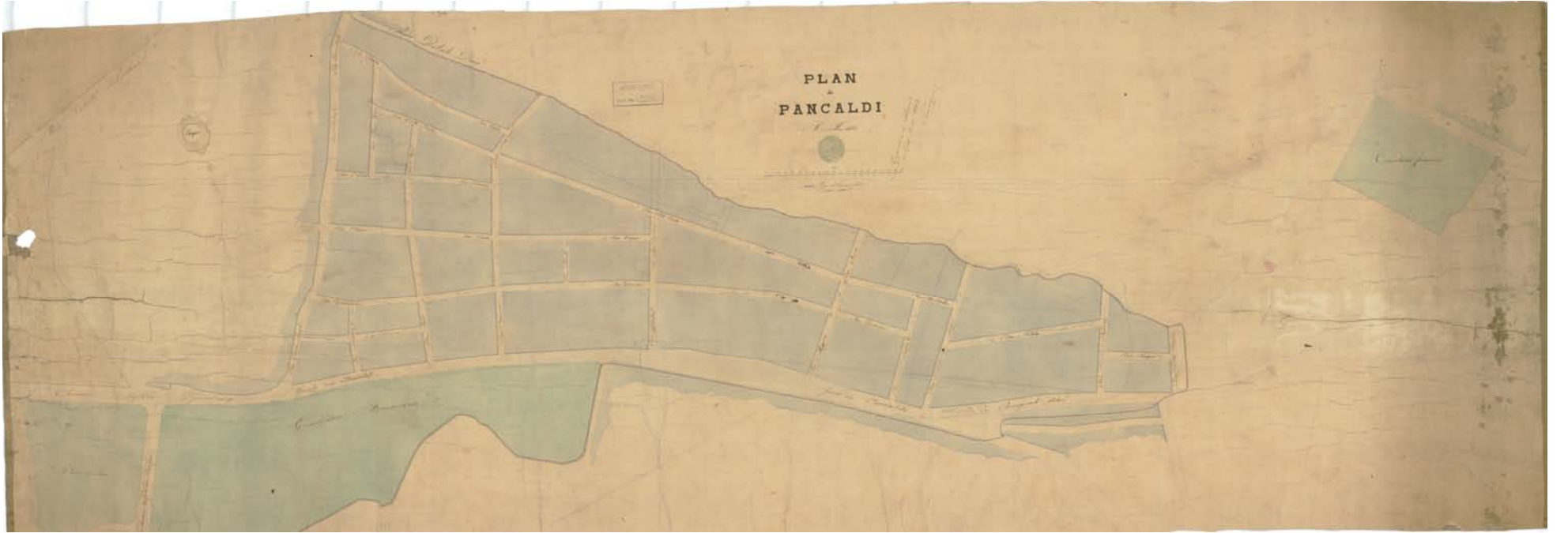
döneminden önceki nizamnamelerde ise binaların yüksekliklerini ve malzeme kullanımını kısıtlayıcı hükümler var idiye de yol genişliklerini kısıtlayıcı hükümlere rastlanmaz.

1839 yılında çıkartılan nizamnameye göre, İstanbul'da geniş yollar ve meydanlar açılacak, yolların iki tarafına ağaçlar dikilecek, sokaklar asla çıkmaz olmayacaktı. Bu dönemde, 17 Mayıs 1839 yılında çıkartılan fermanla yer alan, şehrin en geniş caddesi olan Divanyolu'nun genişliğinin 6 metreden, 7.60 metreye çıkartılması kararı dönemi için gerçekten de Yerasimos'un vurguladığı gibi dönemi için ütopiktir. (Yerasimos, 1996). Bu en basitinden cadde üzerindeki pek çok yapının cephelerinin kat-edilmesi veya binaların tamamının istimlâk edilmesi anlamına gelmekteydi. Nitekim Çemberlitaş Hamamı'nın cephesi de bu dönemde kat-edilecekti.

Nizamnamedeki kararlar 1836 tarihinde çizilmiş Moltke planındaki kararların izlerini taşımaktaydılar. Kararlarda, plandan etkilenilmiş olduğunu savunan Ergin'e göre Moltke planında, sokaklar camilere ve diğer önemli binalara dik olarak açılmaktaydı (Ergin, 1995, Bkz Ek 1).

1839 nizamnamesinde binalar inşa edilirken uyulması gereken fiziki sınırlara da bir kısıtlama getirilmekteydi. Buna göre, yapı yükseklikleri ahşap binalar için önce 16,72 metre, kâgir binalar içinse 22,80 metreye çıkartılmış, önceki gabari böylece hatırı sayılı oranda yükseltilmişti. 1848 yılında ilan edilen ikinci şartnameye göre ise bu yükseklik nedeni bilinmemekle beraber azaltılmış, ahşap için 10.54 metreye, kâgir için 15.20 metreye düşürülmüştü. 1863, 1882 yılındaki şartnamelerde ise yükseklikler yeniden arttırılmıştı (Ergin, 1995).

1848 yılında yayınlanan nizamnamenin ana sorunsalı olan yangın, yolların genişletilmesi üzerine çalışmalar yapılmasına neden olmuş, nizamnamede de bu içerikteki maddeler yer almıştı. İbadethane ve okullar için de geçerli olacak kanuna göre, yeni yapılacak inşaatlarda veya yanmış bir yapının tamirâtı sırasında, öngörülen ölçülere uygun olacak şekilde binanın geri çekilmemesi halinde, bina için inşaat veya tamirat izni verilmeyecekti. Ayrıca çekme mesafesinden sonra geriye kalan alanın, inşaat yapımı açısından elverişsiz kalması halinde, malsahibi komşu parsellerden alan satın alma hakkına sahip olacaktı (Ergin, 1995).



Şekil 3.2 : 1848 Pangaltı Planı (Atatürk Kitaplığı Arşivi).

1848 nizamnamesinin işlerlik kazanması için bir denetim mekanizması kurulacak, inşaat yapmak isteyenler ancak Ebniyye Müdürlüğü'nün yer tespiti ve onayından sonra işe başlayabilecekti (Ergin, 1995). Kentlinin karşılaşacağı maddi külfetin olabildiğince hafifletilmesi için ayrıca taşradan uygun fiyata çalışacak işçi getirtilecek, varlıklı kesimin bir an önce konutuna kavuşabilmek uğruna daha yüksek ücretten işçi çalıştırmasının da, piyasa dengelerini bozmaması açısından, önüne geçilecekti (*Takvim-i Vekayi*, 21 ZA 1264).

1848 yılı nizamnamesi ayrıca yapının kalıcılığı ve dayanıklılığı üzerine bir arayışın da önemli ipuçları vermektedir. Örneğin, yapı malzemesi olarak kullanılması önerilen ve üç senede kaynayan küfeki taşının kullanılması ve yapının diğer malzemelerinin usulünce olması durumunda da binanın bin seneye kadar ömrü olacağı vurgulanmaktaydı (Ergin, 1995). Bu malzemenin kullanılması, yangının yok edemeyeceği, nesilden nesile aktarılacak bir bina inşa etmenin anahtarıydı.

Nizamnamenin ardından 1848 Pangaltı Planı'nda yaklaşık 20 blokluk bir yerleşim kararı alınmış, 1870 yılına kadar 12 blokluk kısım inşa edilmişti. (Şekil 3.2) Tekeli'ye göre yapılaşmaya açılan 27 hektarlık alanda, ızgara planlı olarak oluşturulan yapı adalarının azami uzunlukta tutulması, mümkün olduğunca fazla inşaat alanının oluşmasını olanaklı kılmıştı (Tekeli, 1993).

Esasen, konutunu yeniden inşa edebilecek maddi güce sahip olan malsahipleri için nizamnameler bir fırsat niteliği taşımaktaydı. Gerekli dönüşümü sağlayamayacak bir çoğu için de, eğer kendi kullanımlarında değilse, bina ayakta durduğu sürece bölgedeki değer artışından faydalanarak binayı yüksek bedellerden kiraya verebilmek söz konusu olmaktadır.

Dönüşümü tetikleyen belli başlı nizamnamelerin yanında, toplumun yer değiştirmesinde rol oynayacak bazı başka etkenler de mevcuttu. Örneğin, bir süre sonra Beyoğlu Belediyesi yüzde iki gibi yüksek bir emlak vergisi toplamak durumunda olacak, her ne kadar emlak sahiplerine ağır yükler getirmekten kaçınmak suretiyle de olsa³⁹ bu oran, sokak aydınlatması, temizlik gibi belediye hizmetlerinin yerine getirildiği bölgelerde, hizmetten yararlanmanın bir karşılığı olarak yüzde üçlere kadar yükselebilecekti (Ergin, 1995).

³⁹ “...ashâb-ı emlâke ağır tekâlîf tarhından ictinab olunacak...” (Ergin, 1995, c 4, s 1612)

1863 yılı nizamnamesi ise bir öncekinden farklı olarak, yolların düzenlenmesine ve sokaklara levha konulmasına ilişkin maddeler içermektedir. Bu nizamname kapsamında bir ızgara plan şemasının tasvir edilmesi, Aksaray Yangını ertesindeki benzer yaklaşımları akla getirir (Bkz. Bölüm 4.2.1. Mevzi ve Kadastral Planlar) Aynı nizamname kapsamında, yolların tesviyesi sırasında üzerinde halihazırda binası bulunan bir arsa sahibinin elinde düzenleme sonrası bina inşa edemeyeceği nitelikte veya boyutta bir arsa kalması durumunda, yan parsellerden arsa satın alma hakkına sahip olacağı belirtilmektedir;

Yeni yollar açılmak veyahud tevsî ve istikâmet-i tarîk kaidesi icra olunmak sebebiyle *mukaddema* (öncelikle) üzerinde hane bulunan bir arsa hane inşasına elvermeyecek sûrette küçük yahud biçimsiz kalır ise *ittisalinde* (bitişiginde) bulunan arsa sahipleri kendi hanelerini *müceddeden* (yeni baştan) inşa *mübaşeretlerinde* (giriştiklerinde) işbu arsa sahibi bu sûrette yer almağa razı olmaz ise *ittisalinde* (bitişiginde) bulunan arsa sahiblerine bu *arsa-i nâkısanın* (eksiğin) *iştirâsı* (satın alınması) teklif olunacaktır(...) (Ergin, 1995)⁴⁰.

1870 yangınına yaşayarak kaleme alan Brunetti'ye göre, bu dönemde yangın felaketinden kurtulmanın en önemli yolu mevcut binaların tümünü modern kâgir binalar ile ikame etmekten geçmektedir. Bu ihtimal gerçek dışı gözükmeyle beraber, bir dönüşümün sağlanabilmesi için en azından can ve mal güvenliğinin korunması üzerine temellendirilecek bir zorunlu istimlâk yasasının bir an önce çıkartılması ve sadece binaların yenilenme süreçlerinde kullanılmak üzere bir kredilendirme sisteminin oluşturulması şarttır. Ayrıca dönüştürülmesi gerekecek binaları tespit etmek için bir komisyon kurulmalı ve bu komisyon gerekirse kredi kuruluşunun tespit edilen meblağları temin ederek yenilemenin yapılmasını olanaklı kılmalıdır. Yenileme sonrasında mal sahibi mülkünü elinde tutmak ister ise de bunu, binanın yeniden inşaasından sonra gerekli yenileme bedelini yıllık olarak ödeyerek sağlayabilmelidir (Brunetti, 1870).

1882 yılında çıkartılan ve elli sene geçerliliğini sürdüren Ebniyye Kanunu ise, satır arasında arsa spekülasyonlarının başladığına işaret eder. Bu kanuna göre, yangın yerlerinin düzenlenmesi daha önceki nizamnamede olduğu gibi bir plana göre yeniden parselleme yoluyla yapılacaktır. Ancak getirilen iki yenilik vardır. Birincisi, yangın yeri için ondan fazla hanenin yanmış olması şartının aranacak olması ve yeniden düzenlenecek arsanın sahibinin, arsasının dörtte birini bedelsiz

⁴⁰ Ergin'e göre kaynak; *Turuk ve Ebniyye Nizamnamesi*, 7 Cumâdelûlâ 1280 / 1863. a.g.e, c.4, s 1676.

olarak vermesi gerekliliğiydi. Ancak Ergin'e göre yüzde yirmi beşlik bu eksilme mal sahiplerinin isteksiz olmasına pek yol açmıyordu. Bunun nedeni, arsanın bedelsiz olarak dörtte birini verdikten sonra elde kalan arazilerinin yeni düzenlemelerle değerlendirilecek olmasıydı;

meselâ *kable-i harik Hocapaşa'da* (önceki Hocapaşa yangınında) yüz arşın bir arsanın beher zira-ı en ziyâde yirmi otuz kuruştan ancak üç bin kuruş eder iken oralarda bugünkü gün arsaların beher arşını için *lâ-ekall* (en az) elli kuruş baha takdir olunsa, yüzde yirmibeş *zâyatından* (zararından) sonra ol arsanın üçbin yedi yüz elli kuruş edeceği, yani yedi yüz elli kuruş kazanacağı *emr-i müselleme* (ortada) olup halbuki yüz kuruştan iki yüz elliye ve hele dükkan yerleri üç dört yüz kuruşa kadar alınıp satılmakta olmasına nazaran o *cesâmette* (büyüklükte) bir arsanın yedi bin beş yüz kuruş değeri hâsıl olduğuna ve sâir mevki'lerde dahi bütün arsaların kıymetleri bu *ıslahât* (düzenleme) *semeresiyle* (neticesinde) *kesb-i* (kazanç) *tezâyüd ve terakki* (artışı ve fazlalaşması) ettiğine mebni bu sebeple husûle gelen *fevâ'id-i adîdeyi* (faydayı) arsaların sahipleri dahi anlayarak hasbe'n-nizâm tedbir alınan yüzde yirmi beş zâiyâtı vermekte hiç kimse tarafından artık birşey denilmemiştir. (Ergin, 1995).

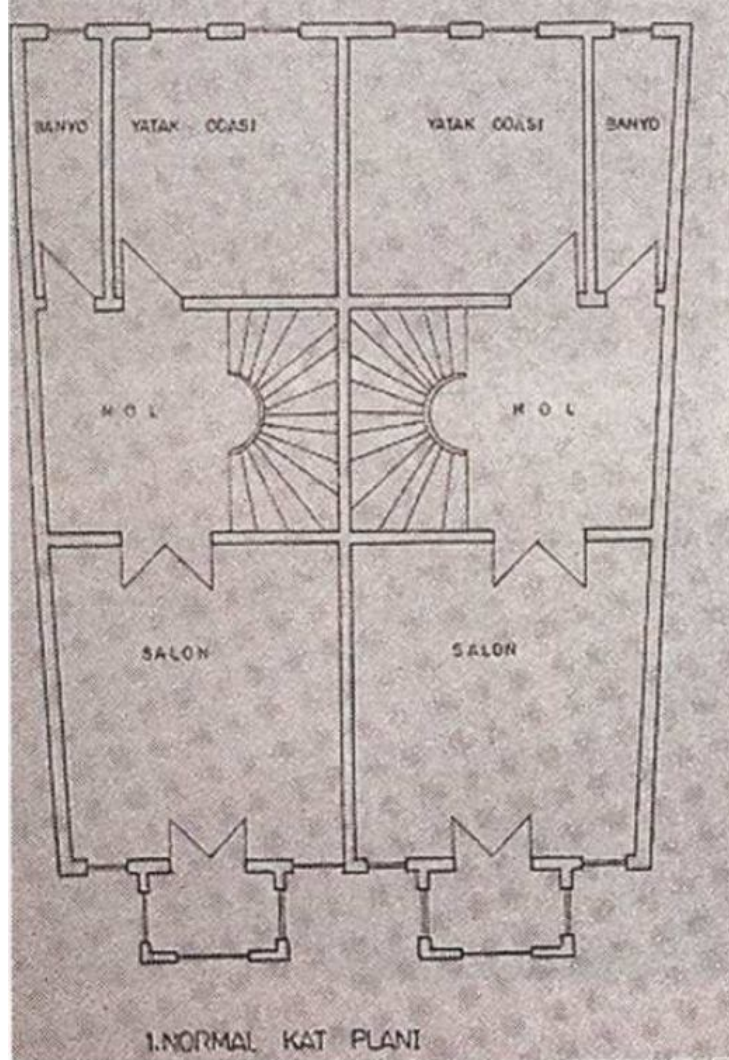
Ergin'in yaptığı basit hesap, mülk sahiplerinin büyük ölçüde dönüşümü destekliyor olmalarını açıklamaktadır..

1882 ebniyye nizamnamesinin getirdiği ikinci yenilik ise, yeni yerleşime açılacak arazilerde bir karakol ve okul inşaaı için alan bağışlanması gerekliliğiydi (Ergin, 1995) İslahat-ı Turuk Komisyonu'nun yürütmekte olduğu bu dönüşüm prensibi, yanmış bina adedine bağlı olarak, yanmamış yapılar üzerinde de müdahale yetkisi getirmekteydi.

Bunların yanında yasa İstanbul'un üst gelir gruplarının köşklerinin yapıldığı alanlarda parselleme kolaylığı getiriyordu. Genel kural olarak yapılaşmaya açılacak alanlar için padişah iradesi gerekirken Kadıköy, Çamlıca, Boğaziçi gibi İstanbul'un semtlerinde bağ ve bahçelerde birer dönümden az olmamak üzere köşk inşa etme koşuluyla padişah iradesi olmadan ifraz imkânı sağlıyordu (Ergin, 1995).

1895-1905 yılları arasında ciddi bir inşaat furyasının varolduğu, 1876 tarihli kadastral haritalar, 1895 tarihli Huber haritaları, 1905 tarihli Goad haritaları ve Şark Ticaret Yıllıklar'ını karşılaştıran Baruh'un araştırmaları üzerinden okunmaktadır (Baruh, 2009). Buna yol açan etmenlerden en önemlisi olan 1882 tarihli ebniyye nizamnamesinin çıkartılması, özellikle bina yüksekliklerinde ciddi bir artışı olanaklı kılmışa benzer. Bu dönem aynı zamanda kentte inşa edilen apartman ve sıra evi

sayısının artış gösterdiği dönemdir. Tekeli'nin bunu, orta sınıfın doğuşuna ve arazi fiyatlarının yükselmesine bağlar (Tekeli, 1996).



Şekil 3.3 : Enlil'in *Tanzimat Kutusu* olarak adlandırdığı apartmanlarda örnek bir kat planı (Enlil, 1999).

Ebniye nizamnamelerinin getirmiş olduğu sınırlamalar az katlı, oturma alanı nispeten küçük, bazen bir sıra oluşturan kâgir apartmanların oluşmasına yol açmıştı. Enlil, özellikle yangından sonra yolların yeniden düzenlenmesi ile birlikte parsellerin küçülmesi ve eşzamanlı olarak arsanın değerlendirilmesi ile birlikte inşa edilen bu dar ve uzun plan şemalı binaları *Tanzimat Kutuları* olarak adlandırır (Şekil 3.3). *Tanzimat kutuları*, sıraev inşa etme geleneğinin bir öncülü olarak, tekrar eden plan şemalarının izlerini taşımaktadır. Enlil'in örneğindeki ikiz ev plan şeması bu geçişi hatırlatır.

Sıra evler inşa geleneği öncesinde sadece Galata ve Pera’da değil, ahşap halleriyle tarihi yarımada da inşa edilmiş olan bu binaların her katı genellikle iki oda ve bir holden oluşmaktadır ve binalar büyük ölçüde bir yada birkaç orta gelir düzeyine sahip aileyi barındırmaktadır. Enlil, bu binaların üretimini arsa spekülasyonlarına bağladığı kadar, 1864 ve 1882 yıllarında çıkartılan nizamnamelerin yapı inşasını teşvik edici olmasına da bağlar (Enlil, 1999).

Özellikle bu dönemde sofalı geleneksel konut plan şeması ile yeni yerleşen koridorlu plan şemasının karması bir kat planına sahip olan, iki ile dört katlı cumbalı kâgir binaların inşa edilmişti. *Tanzimat kutuları*, apartmana göre az katlı, küçük oturma alanlarına yerleşmiş, genelde bir ya da iki ailenin kullanımındaki binalardı. Öncesinde var olan ahşap evler evrilerek, nizamnamelerin de sınırlandırması sonucu bu küçük bitişik nizam yapılarına dönüşmüştü.

1905 yılında baş gösteren finansal kriz nedeni ile yavaşlayan yapı üretimine karşı, konut kapasitesinin artırılmasına yönelik olarak dönem gazetesi *La Gazette Financière*’de kaleme alınan bir yazıda, müstakil konut binalarının yıkılıp yerlerine apartmanların inşa edilmesi önerilmektedir. (Bkz Ek 17) Ayrıca, buna olanak tanıyacak bir kredilendirme sisteminin de oluşturulması gerekliliği vurgulanmaktadır.⁴¹ Kagire geçişte, Brunetti’nin 1870 Pera Yangını ertesinde önerdiği nitelikte bir kredilendirme sistemi veya bir sistematik dönüşüm politikası uygulanmaz. Ancak, çok daha sonra, 1911 yılında çıkacak olan ipotek üzerinden kredilendirme sistemi dönüşümün büyük ölçüde önünü açacaktır. (Bkz. 4.4. Taksim Kışla ve Talim Yeri Apartmanları)

Ebniyye nizamnameleri yangın belasından kurtulmak üzere kentin bilinçli ve planlı bir şekilde düzenlenebilmesi için zamana yayılı olarak çıkartılmışlardı. Ancak, dolaylı olarak teşvik ettikleri, kâgir yapının kazandıracağı maddi olanaklar göz önünde tutulduğunda yoğun bir yapılaşmanın önünü açmışa benzer. Üstelik nizamnameler, dönüşümü bir ihtiyaç olarak mümkün kılabilmek adına, kendi dönemi için bugünün tabiriyle tüm *emsal arttırma* olanaklarını sağlamış ve gelecekteki dönüşüm ihtiyaçlarına dek, tüm arttırım potansiyellerini tüketmiştir.

⁴¹ *La Gazette Financière*, 1911, no :91, s 5.

3.3 Yapı Üreticileri ve Yapı Üretim Usülleri

Yapı üretimindeki niyet, şüphesiz yapıyı şekillendiren en önemli faktördür. Bu niyet, yapının kullanıcısına, sahibine, işlevine, üretim biçimine ve yapının üretim usullerine doğrudan etki eder. 19. yüzyılda kapitalizmin yükselişi ile yapı, kullanıcısının barınma ihtiyacını gidermenin yanı sıra iyi bir yatırım aracı olarak da üretilecekti. Her ne kadar 6. Daire meclisi, kentin modernleşmesi ve sağlıklı bir alt yapıya kavuşması yönündeki yapıcı çabalarını sürdürüyor olsa da, doğan bir yapılaşma furcasının oluşması kaçınılmaz hale gelmiş gözüküyor, kentli birey ister istemez yeni düzenin avantajlarından faydalanmaya çalışacaktı.

Tanzimat öncesinde Osmanlı İmparatorluğu egemenliğindeki coğrafyalar üzerindeki gerek kentsel, gerek kırsal mekânlarda sivil ya da askerî her tür ve ölçekteki yapı işlerinin örgütlenmesine ilişkin yasal ve mekânsal düzenlemeler, Yeniçeri Ocağı'nın bir parçası olarak "Hassa Mimarlar Ocağı" adı altında yapılandırılan meslekî kurumun yönetim ve denetimi altında gerçekleştirilmekteydi.

Bu denetim ve yönetimin boyutları, –ister devlet eliyle ister vakıf ya da bireysel talepler yoluyla olsun– gerçekleştirilen her türlü yapım, onarım ve bakım faaliyetinde kullanılacak yapı malzemelerinden, yapım türlerine ve yapıların yer seçimine ilişkin kararlara, yapım sürecinde çalışacak işgücünün sayısal değerinden alacakları ücret değerinin belirlenmesine dek uzanmaktaydı.⁴²

Hassa Mimarlar Ocağı, saraya bağlı dört emindan'dan biri olan *şehreminliğine* bağlı olarak Topkapı Sarayı'nda bir yere sahipti. Ocağın başı olan mimarbaşı, sarayları, camileri ve diğer kamusal yapıları inşa etmek ve onarmakla yükümlüydü. Ayrıca İstanbul'da bina yaptıracak olan kişi de mimarbaşından ruhsat almak durumundaydı (Ergin, 1995).

Hassa Mimarlar Ocağı, taşradaki devlet yapıları söz konusu olduğunda projeyi oluşturduktan sonra, inşaatı açık eksiltme veya emanet usulü meslek erbabı yerli esnafa devretmekteydi. Bu mimarların görevi taşradaki inşaat faaliyetlerini denetlemektir ve görevleri karşılığında onlara *mukataa* toplama, yani söz konusu

⁴² Burada bu yapılandırmanın ne derece başarılı olduğu, Hassa Mimarlar Ocağı'nın bu derece geniş bir coğrafyada kontrolü ne denli sağlayabildiği ayrı bir araştırma konusudur.

bölgede devlete ait gelirlerin tahsil edilmesi görevi verilmekte, bu görevi üstlenenlere *müteahhit* denmekteydi (Şenyurt, 2011).

Şehreminliğinin 1831’de lağvedilmesi ve inşai faaliyetlerde serbest girişimin gündeme gelmesiyle önemli bir kırılma yaşanmıştı. Bu tarihte Hassa Mimarlar Ocağı Ebniyye Müdürlüğü’ne bağlanmış, “Hassa Mimarbaşı” ünvanı varlığını korusa da yapısal değişikliklerden etkilenmişti. Bir anlamda Hassa Mimarlar Ocağı’nın tasfiyesi anlamına gelen bu hareket, kentteki mimarlık üretiminin pratikteki değişiminin kurumsal karşılığıydı. Örneğin Dolmabahçe Sarayı’nın inşasında görev, özel sektörde güç kazanan yapı ustalarına verilir ve ebniyye kalfası olarak bilinmekte olan kişi, aynı zamanda yapı üretiminde bir yüklenici konumuna geçmiş gözükür.

1848 yılında kurulan Ebniyye Meclisi, binaların münakasaya (açık eksiltme) çıkarılıp müteahhitlerin⁴³ kontratlarının hazırlanması ile ilgilenir hale gelerek daha çok bir denetim mekanizması olma rolünü üstlenmişti. Bundan böyle, 18.yüzyılın sonlarında ortaya çıkmaya başlayan taahhüt işleriyle 19. yüzyılda daha çok karşılaşılacaktı (*Journal de Constantinople*, 24 Kasım 1848).

Yine 1848 yılında, kent üzerine merkezi bir denetim mekanizması oluşturmak üzere Nafia Nezareti kurulmuştu. Kurulduğu yıldan 1870 yılına dek Nafia Nezareti ile Ticaret Nezareti’nin bir kaç kez birleştirilip ayrılması, bu iki kurumun ortak paydalarının güçlü bulunduğuna işaret etmektedir.

Bu süreçte, projeyi hazırlayan mimar, işi genellikle münâkasa (açık eksiltme) yoluyla sabit bir bedel üzerinden elde eden kalfa, yapının uygunluğunu ve ilgili harcamaları kontrol eden bina emini, günümüzün mimar-yüklenici-kontrolör üçlemesindeki benzer şekilde görev almaktadır. Bununla beraber yapı üretiminde farklı koşullarda, mimarın farklı farklı roller üstlendiği de görülür.

Örneğin, 1831 Beyoğlu yangını ertesinde yanan ahşap ingiliz sefareti binası yerine inşa edilecek projede Mimar Smith sadece mimari projeyi hazırlayacak olup, inşaatı

⁴³ Osmanlı Mimarlık örgütlenmesi içinde yer alan bina emini, yapıya memur (kethuda) edilmiş bir kişidir ve kimi zaman “devlet müteahhidi” olarak da tanımlanır. Bu tanımlamanın içindeki “müteahhit” kelimesinin gösterdiği gibi, aslında “taahhüt eden girişimci “ rolü bazı durumlarda sınırlanmıştır. 18. yüzyıl sonlarında, inşaat alanında etkili olan gayrimüslim kalfalar özellikle başkent İstanbul öncü olmak üzere imparatorlukta “müteahhitlik” hizmetlerinin verilmesinde önemli rol oynamışlardır. Ancak, kalfaların götürü usulü (sabit maliyet) esasına bağlı olarak bireysel çalışmalarının yanı sıra, Osmanlı’da geleneksel hale gelen bina eminiliği sisteminin de devam ettiği görülmektedir. (Şenyurt, 48)

götürü usulü yapacak olan Stefanis Kalfa'ya aylık maaş karşılığında nezaret edecektir. Öte yandan Darülfunun Binası'nın yapımı için anlaşılan Mimar Fossati'nin binayı iki sene içerisinde tamamlayarak teslim etme mükellefiyeti olduğu bilinmektedir (BOA, İ.MSM., 25/666).

Hal böyle iken, inşaat işini üstlenecek olan kalfanın sahip olması gereken veya teminat vermesini sağlayacak maddi bir birikime sahip olması gerekliliği doğmaktadır. Arşiv belgelerine göre, 1892 yılında Darülaceze Binası'nın inşası için gazetelerdeki ilanlara göre, işi alacak kalfanın inşaat bedelinin yüzde 10'u kadarını peşin ödemesi ve yüzde 20'si kadarı için bir kefil göstermesi beklenmektedir (BOA, YMTV, 66/3).

Klasik dönemde bina eminleri aracılığı ile çözümlenen yapı finansmanı sistemi Tanzimat Dönemi'nden sonra dolaylı olarak daha çok banker ve tüccarlar tarafından karşılanmaya başlamıştı. Yani önceleri kendileri bir finansman gücüne sahip olan kalfalar, 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren sarraf-bankerlere borçlanır hale gelmişlerdi (Şenyurt, 2011). Böylelikle özel kaynaklar yapı üretiminin daha önemli bir öznesi haline gelmiş ve yapı üretimi bankacılık sektörünün gelişimine de katkı sağlar olmuştur. Örneğin Pera Palas Otelini yapacak olan *Compagnie Internationale de Grands Hotels, Compagnie Internationale de Wagons-Lits et des Grands Express Europeens* ile *Osmanlı Bankası* arasında 30.000 Lira'lık kredi anlaşması mevcuttu (Eldem, 1997).

Kaynak sıkıntısı söz konusu ve nitelikten ödün verme riski var iken işi uygulamakla sorumlu olan kalfanın denetlenmesi hayati hale gelmiş gözükür. Nitekim bu dönemde gazetelerde denetim eksikliğine sıkça vurgu yapılmaktadır. 3 Eylül 1892 tarihli bir gazetede çıkan habere göre;

Cuma akşamı saat dokuz raddelerinde Asmalımescid Mahallesi'nde otel olarak inşa ettirilmekte olan beş katlı kagir binanın bir cihetinin iç tarafı en üst katından birdenbire yıkılıp, dördüncü, üçüncü, ikinci, birinci katları dahi aşağı indirilmiş ve o esnada mezkur bina derununda çalışmakta olan ameleden otuz kadar eşkas enkaz altında kalmıştır (Şen, 1992)⁴⁴

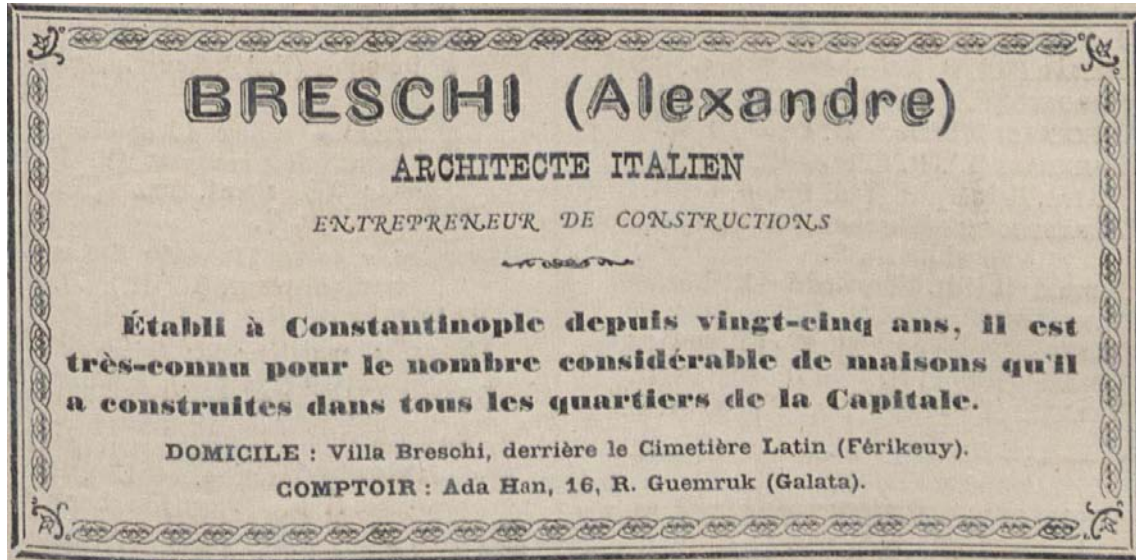
Yazara göre durum denetim eksikliğinden kaynaklanmaktadır.

⁴⁴ BOA. YMTV. 66/82 de bahsi geçen "Arslan Efendi tarafından inşa ettirilen Tepebaşı Bahçesi'nin çökmesi sırasında göçük altında kalan ameleden ölen ve yaralananların isimlerinin takdimi ve bunları kurtaranların münasip nişanlarla taltifi." nin aynı bina hakkında olduğu tahmin edilmektedir.

Bu sırada yapı inşaasına bir standart getirebilmek oluşturulan yer alan *fenn-i mimariye uygunluk* sıfatı ile resmi belgelerde karşılaşmak mümkündür. Bu sıfatı kullanılır kılan durum en başta yapı üretiminde belli bir standardın konuşulmaya başlanmış olmasıdır. 1873 yılında *Viyana Sergisi* nedeni ile hazırlanan *Usul-ü Mimari*'den sonra 1875-76 tarihinde *Fenn-i Mimari* kitabı, Leclerc'in yazdığı fransızca olan orijinalinin bir tercümesidir. Bu kitabın çok detaylı bir tasarım ve inşaat rehberi olduğu görülmektedir.

Şenyurt'a göre inşaat işlerinden ortaya çıkabilecek maddi kayıpların, baş mimarın ürettiği işin niteliğinden daha fazla sorgulanır olması ya da belgelerde önemli bir gündem maddesi haline gelmesi imparatorluğun son dönemlerinde yarı-serbest faaliyet gösteren inşaat alanının, diğer gruplara göre kazançlarının sınırlı kalmasından kaynaklanmaktaydı (Şenyurt, 2011).

19. yüzyıl, yapı üretimindeki rollerin tanımlarının değiştiği ve farklı üretim modellerinin bir araya geldiği önemli bir geçiş dönemidir. Bu dönemdeki yönetim mekanizmaları, konutun hızlı üretimi ve arsanın potansiyelleri nedeni ile üzerindeki yapıdan daha değerli addedilmesi, mekân tasarımlarının dikkate alınmasının ötesinde, üretilecek birim mekan adedinin ve buna dayalı kazançların hesaplanmasına yol açmış gözükür.



Şekil 3.4 : 1880 yılına ait Indicateur Oriental gazetesinde yer alan Alexandre Breschi adındaki mimarın tanıtım ilanı.

Indicateur Oriental gazetesinin 1880 yılında yayınlanan sayılarındaki pek çok yüklenici-mimar ilanı arasında adı yer alan italyan tebaalı Mimar Alexandre Breschi, yirmibeş senedir İstanbul'da ikâmet etmektedir ve başkentin tüm semtlerinde inşa ettiği önemli konutlarla tanınmaktadır. Yüksek ihtimalle kendisinin inşa etmiş olduğu *Villa Breschi*'de ikamet etmektedir ve ofisi Galata Ada Han'da bulunmaktadır (Şekil 3.4). *Villa*, yoğun olarak apartmanların inşa edildiği bu dönemde İstanbul'a çok aşina bir konut tipi değildir ve tam da bu nedenle mimarın tebaasını da çağırttığından olsa gerek, vurgulanması önemlidir.



Şekil 3.5 : Bina cephelerinde yer alan imzalar (Serttaş, 2014).

Yine aynı gazetenin sayılarındaki ilanlardan anlaşılacağı üzere, rekabetin artması alternatif arayışların da arttığı bir dönemin başlamasına neden olacak ve pek çok mimarın adını binaların üzerinde miras bırakacaktı. (Şekil 3.5)

Mimarlık mesleğinin rekabete dayalı olarak icra edilir hale gelmesi, mimarın uluslararası deneyimi ve verdiği hizmet kapsamının genişliği üzerinden değerlendirilmesine yol açmış gözükmekteydi. Böyle bir dönemde kendince yeniyi yakalamak isteyen Osmanlı için, Fossati gibi Avrupalı mimarlar bir adım öne geçmekteydi. Kuruyazıcı, 1880-1930 yılları arasındaki dönem için Şark Yıllıkları üzerinden yaptığı araştırmada adı geçen mimarlar arasında, ancak 1899 yılında bir müslüman mimar olarak Vedat (Tek) Bey'in adına rastladığını belirtmektedir (Kuruyazıcı, 1999).



Şekil 3.6 : Paris'te bulunan *Ecole Speciale d'Architecture*'ün, 1912 yılına ait Annuaire Oriental gazetesinde yer alan tanıtım ilanı.

Artık mimarlık mesleğinde Avrupa eğitim görme deneyiminin İstanbul'daki öneminin bilincinde olan ve Paris'te 1865 yılında kurulmuş *Ecole Spéciale d'Architecture de Paris* 1912 yılında *Annuaire Oriental* gazetesinde bir ilan vermiştir. Bu ilana göre, “asgari sürede” bir mimarlık eğitiminin verilmesi vaad edilmektedir. Mezuniyetle beraber bir sınav ile hem mimarlık hem de *hygieniste* (sıhhiyec) sertifikası alma hakkı kazanılacaktır. Bu dönemde, Beyoğlu'nda mimarlık mesleğini icra etmek isteyen bir kişi için Paris'te edinilebilecek bir mimarlık diplomasının en önemli özelliğinin, eğitim süresindeki kısalık ve milletler arası denkliği olduğunun düşünülmesi pek şaşırtıcı gözükmez. Mimarlık diplomasının beraberinde getirdiği hijyen uzmanlığı vasfı da, bunun bir mimarın beklentiyi karşılayabilmesi için artık olmazsa olmaz hale geldiğini gösterir.

Öte yandan, dönemin Avrupa mimarisinin izlerini taşıyan, bölgedeki mimari üretim, yabancı tebaalılar tarafından özgünlükten yoksun olarak nitelendirilirken, Osmanlı tebalı mimarlar tarafından yeterince modern olmadığı yönünde eleştirilmektedir. Bu dönemde İstanbul'da yaşayan Pierre Loti için Pera “Avrupa kentlerinden berbat bir derleme” den ibarettir (Barillari, 1997). Benzer bir tespit bu kez de Pera'daki yabancı topluluk için Kesnin Bey tarafından, *Le Mal d'Orient*'da yapılır. Ona göre, İstanbul'a yerleşmeye gelen yabancılar genellikle sürgündeki, meraklı, siyasi suçlu, mutsuz, iflas etmiş veya saf olarak tanımladığı *arızalı* bir kesimden ibarettir (Kesnîn Bey, 1888). Osmanlı için İstanbul, bir cazibe merkezi iken, yabancıların gözünde oturmamış ve açıklarla dolu bir yönetim sistemi içerisinde, ait olduğu tebaanın kanatları altında kolayca saklanarak yolunu bulacağı, ucuz yollu yaşayabileceği bir şehir olarak anlatılır.

Fırsatlarla dolu bu ortamda, mimarın sorumluluk alanına giren ve artan görev çeşitliliği, Camondolar'ın İstanbul'daki gayrimenkullerini yöneten Mimar Stampa ve Tedeschi'nin proje önerileri üzerinden de okunabilir.⁴⁵ Camondolar'ın sekreteri Léonce Tedeschi'nin not defterinde yazdığına göre, abisi Mimar Gabriel Tedeschi, artık Paris'te yaşayan Camondolar'ın gayrimenkullerini yönetirken, bir takım binaların olası yüksek kira getirisi nedeniyle küçük dairelere bölünmesini önermektedir (Şeni, 2008). Benzer öneriler getiren ve Pera'da pek çok yapıya imza atmış olan Mimar Stampa'nın ise adı, şehrin seçkin ve başarılı inşaatlarını borçlu

⁴⁵ Tedeschi ile ilgili daha çok detay için Bkz. *Başlık 3.4. Varlık Sahipleri*

olduğu mimar olarak, 1875 yılında oluşturulan yeni belediye meclisi üyelerinin arasında zikredilmektedir (*Revue de Constantinople*, 1 Ocak 1865).

Özellikle sivil konut inşası sırasında Beyoğlu'nda oluşturulan plan şemaları ve cephe düzenlerinin oluşumunda iktidarın doğrudan ve planlı bir yönlendirmesinin söz konusu olduğu söylenemez. Çoğu zaman nizamnamelerin getirdiği kanunlar ve istimlaklar veya küçülen bina oturumlarından dolayı, bazen de sadece bölgedeki arazilerin değer kazanması ve bunun bir sonucu olarak azami alanda konut birimi çıkartma arayışı, yapının tasarlanmasında etkili olmuşa benzer. Bu süreç içerisinde mimarlık diploması, özellikle de bir apartman inşasının deneyimini kazanarak Avrupa'da edinilmiş mimarlık diploması, bu kazanç kapısının anahtarı gibidir.

3.4 Varlık Sahipleri

19. yüzyılda Beyoğlu, Fernand Braudel'in sözüne ettiği gibi bir dinamizme sahiptir. Braudel'e göre (2004), "Bir ekonomi-dünya her zaman kentsel bir kutba, işlerinin lojistik merkezindeki bir kente sahiptir: haberler, mallar sermayeler, krediler, insanlar, emirler, ticari mektuplar buraya akmakta ve aynıları buradan yola çıkmaktadır. Bazen aşırı zengin olan toptancı tüccarlar, burada kanun koymaktadır."

Varlık sahipleri, Beyoğlu'ndaki tüccarlar, bankerler ve devlet kurumları gibi binayı bir yatırım aracı olarak gören sermayedardan, Osmanlı Bankası, Orosdi-Back mağazacılık ve Tütün Rejisi gibi kurumlardan ve genel anlamda mülk sahiplerinden oluşmaktadır.

Bu dönemde de, Hobsbawm'ın *The Age of Capital*'de bahsettiği gibi, gayrimenkul, burjuva gelirinin önemli bir kaynağıdır ve varlık sahiplerini iktidar koltuğuna oturtmak, gerçekleştirilmesi arzulanan değişimin ilerleyebilmesi için gerekli gözükmetedir (Hobsbawm, 1975).

Bununla beraber, varlık sahiplerini bürokrasiden bağımsız bir yatırımcı şirket veya şahıs olarak ele almak çok doğru gözükmez, çünkü onlar aynı zamanda siyasi iktidarın bir uzantısı ya da görevlisi olma durumları ile aktörler örüntüsü içerisinde özel bir yere sahiptirler. Örneğin, Hariciye Nazırı Noradunkyan Efendi'nin aynı zamanda Osmanlı Bankası'na bağlı Genel Sigorta şirketinin idare meclisi başkanı olduğu, Padişah'ın şahsi kâtiplerinden Nuri Bey'in aynı zamanda Tütün Rejisi'nin idare meclisi üyesi olduğu bilinmektedir (Avcioğlu, 1968). Benzer şekilde Anadolu

ve Rumeli Hanları'nı yaptıran Sarıcazâde Ragıb Paşa 2. Abdülhamid'in (1876-1909) mabeyncisidir ve Sultan üzerinde en büyük nüfuza sahip kişilerden birisidir.

Beyoğlu bölgesinde varlıklarını kozmopolit bir toplumun varlığına borçlu olan ve *beratlı tercüman* olarak iş yapan kişilerin *beratlı tüccar* olarak iş yapar hale gelmesi zaman içerisinde onları önemli birer yatırımcı haline getirmişti. Cezar'a göre 18. yüzyıldan itibaren özellikle beratlı tercümanlar, ayrıcalıklı haklara sahiplerdi ve bu haklar sayesinde önemli maddi çıkarlar sağlayabiliyorlardı. Özellikle elçilik ve konsolosluklarda görevlendirilen beratlı tercümanlık görevinin yozlaşması ve bu mesleği icra edenlerin tüccarlığa soyunmaları sonucu, *beratlı tüccarlık* diye yeni bir kavram karması ortaya çıkmıştı. Beratlı tercümanlığa getirilen Osmanlı uyruklu bir kişi bazı vergi ve yükümlülüklerden muaf olmanın yanı sıra, kapitülasyonların yabancı tüccarlara getirdiği hak ve ayrıcalıklardan da yararlanmaktaydı;

Aynı kapitülasyonlar, Fransız sefirlerine ve Fransız memurlara, hizmetlerinde çalışan reayaya da, vatandaşlarına eşit haklar ve imtiyazlar tanıyan beratlar verme yetkisini de tanıyordu. Çok sayıda rum ve ermeni Pera'ya taşındı ve bu korumanın gölgesinde zengin olup önce mütevazî ahşap evler, sonra kâğır saraylar inşa ettirdiler. Aynı zamanda Avrupa'nın çeşitli ülkelerinden yabancılar kimi ticaret gayesiyle kimi işlerinin kötü gitmesiyle Türkiye'ye akın ettiler ve Pera, tıpkı İzmir'in Frenk Caddesi gibi bütün dinlerin, dillerin, kötülüklerin ve sefaletlerin kaynadığı münhasıran bir Avrupa şehri oldu (Ubicini, 1877; Cezar, 1991).

Büyük oranda 1802-1806 tarihleri arasında edinildiği görülen söz konusu ayrıcalıklar, Rum ve Ermeniler ağırlıklı olmak üzere osmanlı tebaalı gayrimüslimlere tanınmaktaydı (Ergin, 1995). Bu kesim Osmanlı tebaalı olmakla beraber, yabancı bir gücün parçası olma hakkına sahipti. 19. yüzyılda Avrupa'nın ekonomik olarak güçlenmesi ile doğru orantılı olarak güçlenen gayrimüslim varlık sahiplerinin adlarının daha çok zikredilmesinin altında en başta bu nedenin yattığı söylenebilir (Zürcher, 1999). Bu kesim böylelikle, bölgedeki ticaret piyasası ile bağlantı kurmak isteyen yabancılar için önemli bir aracı haline de gelmekteydi. Bir ticaret yıllığı olan *Annuaire Oriental* gazetesi bu nedenle, Avrupa'da yaşayıp da özellikle İstanbul'da ticaret ilişkilerini geliştirmekte aracılık etmeyi arzu eden pekçok meslek adamının ilanı ile doludur.

Tanzimat Dönemi'nde, özellikle yüzyılın ikinci yarısından itibaren para ve esham⁴⁶ işi yapanlar *banker* sıfatıyla anılmaya başlamışlardı. Cezar'a göre, *sarraff* deyimini yerine *banker* deyiminin üstünlük kazanmasında kâğıt para kullanımına başlanmasının ve bankerin parayı, kişi veya kurum adına saklıyor olmasının rolü vardı (Cezar, 1991). Yerasimos'a göre, sarraflar, çeşitli nedenlerle İstanbul'da yüksek mevki sahibi bürokratlara yedirilmesi gereken parayı paşalara veya mültezimlere borç olarak vermekte, tefeciliği iş takipçiliği ile birleştirmekte, topraktan elde edilen artık ürünün dolaşım alanının resmen dışında kalmalarına rağmen, gerçekte bu artık ürünün büyük bir kısmına sahip olmakta idiler (Yerasimos, 1987).

Neticede sarraflar 17. yüzyılın sonlarında bir lonca çevresinde örgütlenecek, işyerlerini Haliç'in diğer yakasına taşımışlardı. 1760'lardan itibaren devletin mali durumu sıkıntıya girdiğinde devlete doğrudan borç veren sarrafların önemi artmış, Avrupa'daki finans çevreleri ile olan yakın ilişkileri sayesinde Osmanlı Devleti için Avrupa piyasalarından kısa vadeli borçlar bulmaya yönelmişlerdi. Devlete borç vermekten çok önce sarraflar, devlete yaptıkları peşin ödemeler karşılığında uzun vadeli bir tür anlaşma yaparak, belirli bir bölgenin ya da kaynağın vergilerini toplama imtiyazını elde etmekteydiler (Pamuk, 2005). 1877-1878 Rus Savaşı ertesinde ise bankerlerden alınan borcun silinebilmesi için 1880 itibari ile on yıl süre ile altı kalem devlet geliri bankerlere bırakılmıştı. *İltizam sistemi* olarak adlandırılan bu sistem, kamu finansmanının sağlanmasında çok önemli bir yere sahip hale gelmişti (Pamuk, 2007).

Üsdiken'e göre bugün *banker* kelimesinin çağrıştırdığı türde kurumsal bir bankacılık faaliyeti icra eden ilk banka olan Dersaadet Bankası, kendisine para akışı sağlamasını isteyecek devletin teşvikiyle, 1847 yılında Baltazzi vce Alléon tarafından kurulmuştu (Üsdiken, 1999). İktidarla yakın ilişki içerisinde olan ve ilk borçlanma tarihi olan 1854'ten itibaren devlete kredi veren Galata Bankerleri'nin stratejik rolü 1881 yılında arasında Osmanlı'nın dış borçlarını denetleyen kurum olan Düyun-u Umumiye'nin (1881-1939) kurulması ile sona erecekti. 1860'da, Galata'da artık iki tür sarraf-banker bulunuyordu. Bir kısmı, arada bir küçük çaplı krediler vermekle

⁴⁶ *Esham*, ilk kez osmanlı padişahı III. Mustafa zamanında çıkarılan iç borçlanma senetlerine verilen addır. Sonraları her tür tahvile ve hisse senedine de bu ad verilmiştir.

beraber, daha çok döviz değişimi ile ilgilenen, diğeri ise ünlenmiş ve rantiyeler olarak geçen ailelerdi.

Galata Bankerleri'nin varlıklarını sürdürebilmelerinin yolu, şüphesiz onlara borçlarını ödeyebilecek düzeyde ayakta olacak bir devletle muhatap olmaktı. Bu durum karşılıklıydı; bankerlerin ayakta duramaması halinde devlet de, elinin altında düşük faizle borç alabileceği bir kaynak bulamayacaktı. Sonuçta ilişki tavizler ve teşvikler üzerine kurulu hale gelmekteydi. Önemli yatırımcılardan bir diğeri olan, Osmanlı Bankası sahiplerinden Georges Zarifi (1807- 1884), II. Abdülhamid'in sarraflığını yapmakta idi. Buna karşın, Abdülhamid'e göre Zarifi, Galata Bankerleri'nin daha önce tahsil edemedikleri borçları nedeniyle Abdülaziz'i tahttan indirme girişiminde pay sahibiydi (Kazgan, 2014). 4 Mayıs 1880 tarihli *La Turquie* gazetesine göre, Zarifi yalnızca devleti maddi anlamda desteklemekle kalmamış aynı zamanda 6. Daire'nin imar faaliyetlerinin planlanmasında da görev almıştı.

Bina bir yatırım aracına dönüşürken, Şeni'ye göre Camondo, Lorando, Deveaux gibi varlıklı ve tanınmış ailelerin mali başarıları, onların ikamet ettikleri mahallelere 'lüks' damgası vurmuş ve bu durum bir marka değeri yaratarak diğer bankacıları da bölgeye taşınmaya teşvik etmişti (Şeni, 2008).

Tüccar ve banker kesimin yükselişi ve mülk edinmedeki yasal esneklik bir araya geldiğinde Tanzimat ertesinde gayrimenkul yatırımı yapmak, bu kesim için daha fazla maddi getiri sağlayacak seçenekler içerisinde ön plana çıkmıştı. Nitekim Moltke, 1836 tarihli mektubunda, bu dönemde malın kendisinin emtia olarak addedildiğinden, reyanın bir fabrika, değirmen veya çiftlik kurmaktansa, mücevher satın almayı tercih etmekte olduğunu, paranın emek ve üretim üzerinden değil, paranın işletilmesi üzerinden kazanılmakta olduğunu yazmaktadır (Moltke, 1969).

Ubicini'nin anlatımına göre, yüzyılın ikinci yarısında, Pera'daki tek bir odanın kirası, Paris'teki en iyi otelin iki ya da üç odalı süitinin fiyatından daha yüksekti (Ubicini, 1867). Kiralık evler, böylece iyi bir gelir kaynağı olarak kentte daha çok yer almaya başlamıştı. Ne de olsa apartman dairelerinin kiralanması müstakil evlerin kiralanmasına göre çok daha kolay ve kazançlı idi. Öte yandan, Moltke'nin notlarında yazılana göre, yangına maruz kalma riskinin yüksek oluşu nedeni ile mevcut ahşap evlerin kiralari epeyce yüksekti ve ancak yüksek bir kira getirisi,

binanın ayakta kaldığı süre içerisinde yapım maliyetini karşılayabilmekteydi.⁴⁷ Ergin de benzer şekilde bu dönemde ahaşp evlerin kiralalarının yüksekliğinden şu şekilde bahsetmektedir;

“...Yangın onun için sık ve çabuk olup sâhib-i hâneler ise on, onbeş sene içinde evlerinin yanması ihtimal-i kavîsini nazı dikkate alarak resul –mallarını ma’a faiz bu müddet zarfında çıkarmak istediklerinden, kiracılar yangın meselesinden en ziyâde mutazarrır olan sınıftır.” (Ergin, 1995).

Kiralamanın ve dolayısıyla doğurduğu sorunların artışı nedeni ile 1871 yılında kira kontratları ile ilgilenecek bir mahkemelerin çalışmaya başlaması gündeme gelmişti (BOA, ŞD, 674/34).⁴⁸ Kira bedelleri bu kadar yüksek iken, kiraevi yatırımcı için önemli bir gelir kaynağına dönüşmekteydi. Örneğin, 1888 yılında, Camondolar’ın mimarı Gabriel Tedeschi’nin önerisiyle, bugünkü Serdar-ı Ekrem Sokak’tan girilen Camondo Han’ın arkasında Hoca Ali Sokak’ta bulunan Camondolar’a ait iki bina, daha iyi kira getireceği düşünülerek dairelere bölünecekti (Şeni, 2008)⁴⁹. Camondo Han’ın kendisi de yine aynı gerekçeyle daha önce Mimar Stampa tarafından kiralanmak üzere dairelere bölünmüştü (Tugay, 2007).

Camondolar’ın bu apartmanlar dışında da, birçok binayı kiralamak üzere yeniden düzenlediği bilgisi Léonce Tedeschi’nin not defterinden okunmaktadır. Bu binalardan bazıları “yabancılar kiralanmak üzere ve oldukça güzel görünümlü” iken, örneğin Nane Sokak’taki bina “süslemeden yoksun ve kışla binasını andırır” niteliktedir. Camondolar gibi, Zarifi, Deveaux, Lorando vb aileleri de benzer yaklaşımlarla Galata ve Pera’da pek çok mülk inşa ederler.

Sigorta sistemi oluşturulmadan önce özellikle, vakfedilen ahaşp binaların yanması sonucu oluşan masraf kiracıdan tahsil edilmekteydi. Bu, *icareteyn* usulde söz konusu olup, kiracıdan *çift kira* alınacağı anlamına gelmekteydi. Kiracı böylelikle olası bir yangına karşı *mu’accele* olarak adlandırılan yüklü bir meblağı, uzun süreli kira

⁴⁷ 1870 Büyük Beyoğlu Yangını ertesinde, 1871 yılında 6. Daire Belediyesi dahilinde giderek büyük bir sorun olmaya başlayan bina ve kira davalarına bakacak olan bir Sulh Mahkemesi’nin kuruluşu zamanlama açısından dikkat çekicidir.

⁴⁸ Bundan önce 1867 yılında bir *Kontrato Nizamnamesi* çıkartıldığı da bilinmektedir. (Kontrato Nizamnamesi, 6 Şaban 1284. O.N. Ergin, 1995, s. 1888)

⁴⁹ Camondoların sekreteri ve aynı zamanda Gabriel Tedeschi’nin kardeşi Léonce Tedeschi’nin not defterinden, Camondo Müzesi- Paris.

sözleşmesi karşılığında mal sahibine teslim etmekteydi.⁵⁰ Yeni kâgir binaların inşası sırasında dairelerin kiralanması bu anlamda hem daha risksiz hem de daha kolay hale gelmekteydi.

19. yüzyılda, Beyoğlu Belediyesi sınırlarında bölgeyi kalkındırmak ve ıslah etmek için sadece Avrupa görmüş kişilerden oluşmuş bir meclis kurmakla kalınmamış, bu meclise üye olarak kararlarda söz sahibi olabilmek için belli bir maddi birikime sahip olma koşulu da aranmıştı:

Bu nizamnameye göre daire meclisinde yedi a'zâ bulunup bunların her birisi dâire dahilinde lâ-akall yüzbin kuruşluk emlâke mutasarrıf olanlardan ve en aşağı on seneden beri Dersâdet'te mutavatın ve hukûk-ı belediyyeye nail kimselerden olmak üzere cânib-i Bâb-ı Alî'den intihâb ve bâ-irâde-i senniye tâyin olunurlardı (Ergin, 1995).

Bu durum ister istemez bir varlık sahibinin hem alınacak kararları öngörerek bölgede yatırım yapmasına hem de şahsi menfaatleri ile çatışmayacak kararlar almasına yol açacaktı. Yerasimos'a göre, 18. yüzyıldan beri benzer niyetlerle kanunlar konulmuş olmasına rağmen bu kanunların etkisiz kalması, kent kullanıcılarının söz konusu kanunların işleyişi ile mutabakat halinde olamayışına bağlıdır (Yerasimos, 1996).

1855 yılında İntizam-ı Şehir Komisyonu'nun üyesi olan ve aynı zamanda 6. Daire Belediye binası yapımı için faizsiz ödenek ayıran A. de Camondo ve ailesi, bölgenin yeniden inşasına mali katkıda bulunarak, gelişimi için faizsiz kredi vermekteydi (*La Turquie*, 10 Kasım 1868). Böylelikle, dolaylı olarak kendi yatırımlarının da değer kazanmasını sağlamış oluyordu.

Ayrıca, Camondo'nun, Salahaddin Bey'in 1868 yılında belediye başkanlığına atanmasından sonra (BOA.A.}MKT.MHM., 05/B /1285), yol çalışmalarına hız verildiği bir dönemde, Şişhane Meydanı ile Voyvoda Caddesi'ni bağlayan, bugünkü adı ile Okçu Musa Caddesi'nin inşası için belediyeye kaynak sağladığı bilinmektedir.⁵¹ Bu yolun inşa edilmesiyle beraber, Pera ile Camondolar'ın pek çok mülkünün bulunduğu Karaköy birbirine bağlanacaktır. Buna karşın, 5 Kasım ve 26 Kasım 1870 tarihli haberlerde, Pera Yangını ertesinde Okçu Musa Caddesi'ndeki

⁵⁰ *İcareteyn ve mukataa* Osmanlı'da iki farklı uzun ömürlü kiralama şeklidir. İcareteyn'de bina ve arsa beraber kiralanırken, mukataa'da arsa kiralanıyor, ancak üzerine inşa edilen bina kiracının mülkü oluyor. (Özkaya, G., 2011)

⁵¹ *La Turquie*, 10-11 Kasım 1868 tarihli gazetenin haberine göre, maliyetin 6000 TL'si istisnâlar için, 1500 lirası ise yol yapımı için gerekli iken, bunun 3000 lirası hükümet tarafından, 1500 lirası Camondo ve Zarifi tarafından faizsiz borç olarak, kalan 3000 lirası ise % 6'lık bir faiz ile Société Générale tarafından karşılanmıştı.

Çalışmaların yavaşladığından şikâyet edilmekte ve buna Voyvoda Caddesi'nde yer alan mülkleri nedeni ile Camondolar'ın itirazları olması gerekçe gösterilmekteydi.⁵²

Varlık sahipleri içerisinde, dönemin zenginlerinden olmayan mülk sahiplerinin isimlerine ancak, arşiv belgelerindeki alacak verecek sorunlarında, mülkiyete ilişkin anlaşmazlıklarda veya mevzi planların uygulanmaları sırasında gerçekleştirilen parselasyon düzenlemelerindeki itirazlarda karşılaşılır. Bu kesimin mülkiyetinde olan ahşap binalar peyderpey nizamnamelerin elverdiği şartlarla genellikle küçülerek ve emsale bağlı olarak biraz yükselerek dönüşür. Orta sınıfın sahip olduğu apartmanlar, Helbig (Doğan) Apartmanı veya Camondo Han gibi binalardan ölçek olarak çok daha küçük olan, iki ya da üç katlı, Enlil'in *Tanzimat Kutuları* olarak adlandırdığı ve genellikle büyük bir ailenin ikamet ettiği apartmanlara dönüşecekti. Kısa bir süre içerisinde de sıra evler orta sınıf ailelerin ikametgâhı ya da kira evleri olarak inşa edilecekti.

1882 tarihli ebniye nizamnamesi sonrasında 1894 tarihli Büyük İstanbul Depremi'nin de ardından nitelikli kargir konut yapma kaygısı artarken, konut stoğuna talep artmış gözükür. Buna karşın 1911 yılında *La Gazette Financière* gazetesinde, halen yeterli dönüşümün ve konut stoğunun maddi imkânsızlıklar nedeni ile sağlanamamış olduğundan yakınılmaktadır;

Yaptığımız tespitler şöyledir: nüfus artışına bağlı olarak konut talebindeki artış, nüfusun yer değiştirmesine ve yeni mahallelerin oluşmasına yol açacak iletişim güçlükleri, boş arazilerdeki değer artışları, başka ülkelerde olduğu gibi, İstanbul'da da arazinin daha iyi kullanılmasına yol açmalıydı. Yani, tek bir ailenin kullanımında olan müstakil binalar, aynı alanda dört ya da beş ailenin kullanabileceği apartmanlara dönüştürülmüş olmalıydı.

Müstakil evlerin apartmanlara dönüştürülmesi bütün büyük şehirlerde söz konusudur ve İstanbul bu konuda geride kalmıştır.

Bu durum, mantıklı bir açıklamanın peşine düşmemizi gerektirir. Çünkü, mülk sahiplerinin mülklerini dönüştürerek onlardan daha iyi bir verim almaya hevesli olmamaları anlaşılır değildir. Onları bundan alıkoyan bir imkansızlığın varlığı söz konusu olmalıdır ve bu imkansızlık bir maddi kaynak sıkıntısının ardında yatar. Mülk sahiplerinin çoğu, mülklerinin olduğu yerde yeni apartmanlar inşa etme imkanına sahip değildir: kiracılarının kiralarnı arttırmakla yetinmektedirler. Ancak bu kira artışı, apartmanlardaki kira artışı kadar fazla

⁵² Nihayet, Okçu Musa Caddesi'nin açılışı daha sonra, 15 Haziran 1871 tarihli *LaTurquie* gazetesinde duyurulacaktır.

değildir. Bu tespit, apartman inşaatı alanında bir eksiklik çekildiği ve onlara bir talebin olduğunu göstermektedir.

İnisiyatifin ve özel imkanların yetersiz olduğu yerde, şirketler devreye girer ve kredi sağlayarak, mülk sahiplerine ipotek karşılığı avans vererek, hatta kendileri araziye satın alarak sınırsız olanaklar sağlayabilirler.

Ancak gerçek kişilere kendi adlarına apartman edinmelerine olanak tanımayan hukukumuz, şirketlerin devreye girmelerine engel teşkil etmektedir.

Her sene inşa edilen birkaç apartman ihtiyaç karşısında yetersiz kalmakta, ve talep, yeni inşaat hızının önüne geçmektedir. Sorun gitgide büyümekte, kiracıların diğer başka nedenler yanında bu durumdan da kötü yönde etkilenmeleri söz konusu olmaktadır. (La Gazette Financière, 1911).⁵³

Esasen, dönüşüm, maliki oldukları emlaklar nedeni ile bölgede bir hissedar haline gelen varlık sahipleri için avantajdır. Öte yandan, *Gazette Financière*'de vurgulandığı gibi pek çok varlık sahibi için maddi kaynak sıkıntısı da söz konusudur. Bir süre sonra Taksim Kışla yerinde apartmanların inşaatının önünü açacak olan ipotek yasası çıkartılması bu sorunu ortadan kaldıracaktır. (Bkz. 4.5 Taksim Kışla Yeri ve Talim Yeri Apartmanları) Bu esnada maddi kaynağa sahip zengin kesim büyük ölçekli çok daireli apartmanlar ve hanlar yaptırırken, çeşitli vakıflar da getiri sağlayacak olan sıraevleri inşa edeceklerdir.

3.5 Kamuoyu ve Basın

Kamuoyu, bilfiil yapı üretiminde rol alan aktörlerin ve kanunların dışında, bu dönemde olan biten hakkında yazan, konuşan, haber yapan, eleştiren toplulukların tümüdür. Dolayısı ile dönemin gelişiminde ve okunmasında önemli pay sahibidir. Habermas'a göre kamuoyunun gücü, örgütlenme biçimi ile doğrudan ilişkilidir. Kamusal iletişim ağının kurulması, kitap, dergi ve gazete üretiminin ciddi miktarda genişlemesi, yazar, yayınevi ile kitapçı sayısının çoğalması ve ödünç kitap veren kütüphanelerin ve okuma odalarının ortaya çıkması ile beslenmektedir (Habermas 1997).

Spekülasyonun dorukta olduğu bir dönemde konuşulan veya yazılan her bilgi gündemi değiştirmeye adaydır. Kırılı'ya göre okuma yazma oranının düşük ve yazı yolu ile haber yayma kapasitesinin sınırlı olduğu toplumlarda, söylenti, toplumsal

⁵³ Orijinal metin için Bkz Ek.17.

iletişim ve haber yayımının en önemli aracıdır (Kırlı, 1985). Osmanlı'da kamunun gücü ve önemi, kahvehanelerde gezen ve *havadis jurnallerinin* kaleme alınmalarını sağlayan devlet casuslarına duyulan ihtiyaçtan anlaşılmakta idi.

Havadis jurnalleri, Osmanlı'da 19. yüzyılın ilk yarısında, halk içerisinde dolaşan bahislerden haberdar olabilmek amacıyla devlet tarafından tutulan kişilerce kaleme alınmaktaydılar⁵⁴. Bu kişilerin işleri, kahvehaneler başta olmak üzere kamusal alanda dolaşarak, dinleyerek, sohbet ederek gizlice hafiyelik yapmaktı. Halk arasında hafiyelik yapmak, 19. yüzyıldan önce de var olmakla beraber, devlet önceleri iktidara muhalif konuşanları cezalandırma amacı güderken, 19. yüzyıl itibarıyla sadece kamuoyu hakkında bilgi sahibi olmayı hedeflemekteydi. Ortaylı, tam da bu nedenle IV. Murat'ın kahve ve meyhaneleri kapattırmasının, tütün ve içki düşmanlığından dolayı değil, buralarda bolca yapılan siyasi dedikoduyu önlemek istemesinden kaynaklanabileceğini vurgulamaktadır (Ortaylı, 1999).

Osmanlı'daki medyanın en basit hali olan *havadis jurnalleri* ve *vak'a nüvislerin* kaleme aldığı anlatımlar, devletin yetkilendirmesiyle var olmuşlardı. Dolayısıyla, kamuoyunun görüşünü kaleme alabilme konusundaki özgürlükleri böyle bir ortamda sorgulanabilirdi. Bunların dışında 19. yüzyılda kentteki dönüşüm hakkında olan biteni aktaran ve halkın görüşlerine yer veren en önemli medya gazetelerden oluşmaktaydı.

Cevdet Bey'e göre, Avrupa kamuoyu, hükümet çevreleri ile gazete yazarlarından oluşmaktaydı ve böylelikle yönlendirilebilme özelliğine sahipti (Neumann, 2000). Kontrol altında tutulmalarında fayda vardı ve Neumann'ın deyimi ile Osmanlı da, *siyasi kalem mücadelelerinin* kuralını öğrenmiş ve dikkate almaya başlamıştı.

Kesnin Bey hatıralarında, özellikle 19. yüzyılın ikinci yarısında bundan öteye gidilerek, Türklerin itibarını sarsacak veya haklarında olumsuz bir görüş sergileyecek en ufak bir haber, hatta yönetimde veya alınan kararlarda iyileştirmeye yönelik talepler içeren haberlerin engellendiğinden bahseder. Öyle ki, bazı yayınlarda bomboş bir gazete sütununun üzerinde sansürlenmiş olduğuna dair ibarelere rastlamak mümkündür (Kesnin Bey, 1888).

⁵⁴ B.O.A. içerisinde "*Havadis Jurnali Takdimi*" olarak anılan epeyce bir belge mevcuttur.

19. yüzyıl basını içerisinde, değişimi destekleyen veya onun karşısında olan medyanın ayrımının keskin olduğu söylenebilir. Bu anlamda örneğin, aralıklı olarak iki dönem 6. Daire başkanlığı yapmış olan Edouard Blaque'ın babası Alexandre Blaque'ın, yayınlamakta olduğu *Le Moniteur Ottoman*⁵⁵ gazetesindeki yazıların Osmanlı'nın icraatlarını fazlası ile olumlayıcı olması nedeni ile, Fransız medya ve yönetiminden eleştiri aldığı dahi bilinmektedir (Koloğlu, 1998).

Koloğlu'nun aktarımına göre, daha önceleri A.Blaque İzmir'de benzer şekilde *Courrier de Smyrne* gazetesini yayımlamakta iken, 1831 yılında Fransızlar ile ticaret ilişkilerinin bozulması sonucu ticaret temsilciliği görevinden ayrılmak zorunda kalmış, yoğun baskılar nedeniyle gazeteyi kapatmış ve benzer bir yayını İstanbul'da gerçekleştirmesi için Bâb-ı Âli tarafından İstanbul'a davet edilmişti (Koloğlu, 1998).⁵⁶ Buna karşın bazı yazışmalarda A. Blaque'ın gerçekten onu destekleyen hükümet tarafından davet edilip edilmediği sorgulanmaktadır. Bir görüş, bu transferin sağlanabilmesi için kendisinin Bâb-ı Âli'ye, ihtiyaç duyulduğu durumlarda Fransa ile yazışmalarında hizmet vermeyi teklif ettiği yönündedir (Koloğlu, 1998).⁵⁷

A.Blaque, Fransız kökenli ancak Osmanlı Hükümeti'ne gönülden bağlı ve Osmanlı toplumunu çok iyi tanıyan biri olarak, arzu ettiği noktaya ulaşması yönünde iktidara önemli bilgiler veriyordu. Üstelik yabancı okurlara Osmanlı'nın başarılarını aktarmaktan geri kalmıyor, örneğin "*Osmanlı Topraklarında Ticaret Özgürlüğü*" gibi makalelerle, Osmanlı'da ticaret yapmayı teşvik ediyordu (Koloğlu, 1998).⁵⁸

Böylelikle, A. Blaque yönetimindeki *Le Moniteur Ottoman* gazetesi, 1831 yılında resmi saray tarihçisi Vak'a Nüvis Mehmed Esad Efendi tarafından Türkçe olarak yayınlanmaya başlanan *Takvim-i Vekayi*'nin tercümesi olarak, onun peşi sıra çıkartılmaya başlanmıştı. Bir süre sonra kalemi öyle güçlü hale gelmişti ki, 1836 yılında onun ve gazetenin başına ondan sonra geçen iki kişinin ani ve esrarengiz ölümü birer siyasi entrikanın ürünü olarak değerlendirilmekteydi (Koloğlu, 1998).

1831 yılında düzensiz olarak yayınlanmaya başlamış olan *Takvim-i Vekayi* ise, Mustafa Reşit Paşa'nın kamunun gücüne verdiği önem nedeni ile, haftada bir

⁵⁵ Bu gazetenin *Takvim-i Vekayi* gazetesinin Fransızca versiyonu olduğu belirtilmektedir.

⁵⁶ Koloğlu, O., s. 66, cilt 43, Konsolosun 18 Ağustos 1831 tarihli mektubu.

⁵⁷ Koloğlu, O., s. 67, Büyükelçilik Müsteşarı M de Beaupaire'den Dışişleri Bakanlığına mektup, Ağustos 1831.

⁵⁸ Koloğlu, O., s. 74, David Ross, *Opinions of The European Press on The Eastern Opinion*, Londra, 1836, s. XVII.

çıkartılmaya başlanmış ve 1860 yılından itibaren resmi belge ve tüzük yayınlamaya başlamıştı. Başmakalesi padişah tarafından kaleme alınan *Takvim-i Vekayi*'nin ardından *Ceride-i Havadis* İstanbul'da yayımlanmaya başlanan bir diğer osmanlıca gazete idi. *Ceride-i Havadis*, 1840 yılında ingiliz vatandaşı olan Churchill tarafından, sultanın özel izni ile ve devletten mali yardım alarak haftada bir gün yayınlanıyordu. Bu yayın, baskı tekniklerinin henüz gelişmediği bir dönemde, Avrupa'daki siyasal olayların yanı sıra, kentlerdeki mimari yapıları ve fiziksel çevre tasvirlerini de aktarmakta idi.

Kamuoyunu bilgilendirmekle kalmayıp, yönlendirebilmeyi de hedefleyen iktidar tarafından yönetilen bu gazetelerin yanında, Tanzimat bürokratlarının dikkatini çekmeyi hedefledikleri, örneğin bir de yabancı Frankfurt Gazetesi vardı. İlber Ortaylı'ya göre iktidar, bu gazetede yer alarak yurt dışında çıkacak baskılarda Osmanlı'ya dair hoş satırlara yer verilecek olmasını ummaktaydı (Ortaylı, 1999).

Ortaylı'ya göre alternatif medyanın oluşmaya başladığı bu dönem içerisinde, 1857 yılında çıkartılan nizamname ile, devletin iç güvenliğine, hükümdara ve ailesine, nazırlara, dost hükümdarlara, devlet organlarına, devlet memurlarına, yabancı diplomatlara ve halka dil uzatmak yasaklanmıştı. Türk menşeli olup da siyasal eleştiri yapan ilk gazeteler Ekim 1860 yılında yayın hayatına başlayan Tercüman-ı Ahval aynı yıl kasım ayında, bu nizamnameden nasibini almış ve on beş gün için kapatılmıştı (İskit, 1943).

Neumann'a göre 1864 yılında ilk matbuat nizamnamesi ile başlayan ve I. Meşrutiyet döneminin (1876-1878) kapanmasından sonra basın alanında artan sansür, tarihçiliğin bir siyasi araç olmasının yolunu açmıştı. Dolayısıyla, Osmanlı gazetelerinin en önemli baş muhabirlerinin 1878 yılından sonra tarih yazmaya başlamaları bir tesadüf değildi. İlk ciltleri 1854 yılında, kalanları ise 1884 yılında Vak'a Nüvis Ahmet Cevdet tarafından yayınlanan toplam on iki ciltlik Tarih-i Cevdet, bu nedenle tarih anlatımı yapan bir kaynak olmanın yanında, önemli siyasi atıflarda da bulunmaktaydı (Neumann, 2000).

Bu dönemde yazılı ve sözlü haber aktarımlarının dışında, tiyatrolar da kalabalık kitlelere toplumsal olayları yansıtabildiklerinden ve etki altında bırakabildiklerinden dolayı önemli bir kamuoyu oluşturmaktaydılar. Bu nedenle sansür, yazılı basında söz konusu olduğu gibi tiyatro alanında da uygulanır hale gelmişti. 1868 yılında

açılan Gedikpaşa Tiyatrosu, 1884 yılında sahnelenen oyunun azınlıkları birbirine düşürme tehlikesi sebebi ile yıktırılmıştı.

Dönem koşulları itibarıyla siyasi kararları ve iktidar makamını eleştirmek çok mümkün gözükme de, özellikle yerli ve yabancı kaynaklı gazeteler, kararları ve duyuruları yayınlama görevini yerine getirmenin yanı sıra halkın sesi olabilmeyi hedeflemekte ve bir çeşit kamusal alanı tanımlamaktaydılar.⁵⁹

19. yüzyılda İstanbul'da yabancı dilde yayın yapan pek çok gazete mevcut idi. Yabancı dilde yayın yapan bu gazetelerin çoğunun yayıncısının Osmanlı tebaalı olduğu bilinmektedir. Bunlardan fransızca yayın yapan *Journal de Constantinople* gazetesi, 6. Daire'nin yangın ertesinde gerekli gördüğü kanuni düzenlemelerin ve duyuruların yazılı basın üzerinden halka duyurmuş olması itibarı ile adeta bir kamusal alan olarak çalışmaktaydı. Bu kamusal alan, hitap ettiği daha çok yabancı tebaalı veya *frankofon* kesimden oluşuyordu ve değişimi, osmanlıca basılan ve halkın şikâyetlerini dile getiren yayınlardan daha fazla destekler konumdaydı. Gazete, Ocak 1866'ya kadar bu isimle yayımlandıktan sonra, 1866 Şubat itibarı ile *La Turquie* adını almıştı. Gazete, 1847 yılında aldığı uyarıdan bir süre sonra 1859 yılında yayından men edilmişti.⁶⁰ Gerekçe olarak halkı gereksiz yere kışkırtmak ve yanlış haber yayınlamak gösterilmekteydi.

17 Kasım 1858 tarihli *Journal de Constantinople* gazetesinde, belediyenin, yolların döşenmesi, aydınlatılması ve genişletilmesi konularında mükemmel kararlar aldığı ve herkesin bu çabaları desteklediği belirtilmekte, diğer bölgelerde de belediyeçilik faaliyetlerine bir an önce başlanması için sabırsızlanıldığının da bilgisi verilmektedir.

1859 yılının *Journal de Constantinople* gazetesi, 6. Daire'nin talebiyle bölge sakinlerinin isteklerini değerlendirilmek üzere belediye binası önündeki kutuya atılması gerektiğini bildirilmekte ve görüşlerin Belediye Meclisi'nde değerlendirileceğini yazmaktadır.

⁵⁹ Örneğin; The Levant Herald gazetesinin 14 Eylül 1874 sayısında, yangından sonra mülk sahiplerinin vergi ödemesine rağmen Beyoğlu Çakmak Sokak'ta sokak düzenlenmesinin ihmal edilmiş olmasına ilişkin okuyucu şikâyetine, 17 Eylül 1874 tarihinde gazete aracılığıyla cevap verilmekte ve yetkililerin konu ile irtibata geçecekleri gazete tarafından taahhüt edilmektedir.

⁶⁰ BOA, HR.TO. 472 / 17 , *Journal de Constantinople* ve *Press d'Orient* gazetelerinin menî.

6 Eylül 1861 tarihli *Journal de Constantinople*'da belediyenin vergi toplamasına karşın aylardır hiçbir işin yürümediğinden yakınılmaktadır. Bu senenin ikinci yarısında çokça tekrarlanan bu şikâyet yazıları, 18 Şubat 1862 tarihli gazetede 6. Daire'nin dokuz maddelik bir karar duyurusu ile son bulmaktadır. Bu duyuruda kısaca, vatandaşların çalışmaları önleyecek şekilde yolu işgal etmemeleri gerektiği, yola masa sandalye, inşaat malzemesi vb koyarak yolu tıkamamaları gerektiği vurgulanmaktadır.

4 Mayıs 1867 tarihli *La Turquie* gazetesinde, İsveç Elçiliği'nden Rum Kilisesi'ne kadar olan kısımda, caddenin genişletilebilmesi için 6. Daire'nin izlemesi gereken politikalar hakkında görüşler bildirilmekte, mal sahiplerine edilecek ısrarların yetersiz kalması durumunda da yola terk için kamulaştırmaya başvurulması gibi öneriler getirilmektedir.

Başka bir uyarı yazısı da 11 Temmuz 1867 tarihli *La Turquie* gazetesinde, dar yolların iki tarafı boyunca inşa edilecek kâgir yapıların, sokak kullanımlarını sıkıntıya sokmamaları için belirli bir yol genişliği / bina yüksekliği oranı belirlenmesi ihtiyacı üzerinedir.

Bu tür gazete haberleri, en azından toplumun önemli bir kesiminin bölgedeki dönüşümü desteklemekte olduğunun, bununla da kalmayıp karar alma aşamasında yönlendirici olmayı hedeflediğinin göstergeleri olarak okunabilirler. En azından, fransızca yayın yapan bu gazetede, kentsel dönüşümün karşısında duran herhangi bir görüşe rastlanmaz.

26 Kasım 1870 tarihli *La Turquie* gazetesinde, Camondo'nun yapılarının yol genişletme çalışmalarının yapıldığı alanda kalması ve bu nüfuzlu ailenin itirazları sonucunda yol genişletme çalışmalarının yavaşlamış olmasına oluşan tepki okunmaktadır. Yine 1870'lerde belediyenin yollarla ilgili çalışmaları azalıp da bu yolların iki yanında bulunan bina sahiplerinin makaleleri gazetelere konu olması kentlilik bilincinin geliştiğine işaret etmektedir.⁶¹

15 Ağustos 1872 tarihli *Le Moniteur Oriental* gazetesinde, Kalyoncu Kulluğu Mahallesi'nde bulunan Peşkirici Sokak'ın toprak zemini nedeni ile çekilen zorluklara

⁶¹ Bu dönemde kadastral çalışmalar, binaların değerleri ve vergi miktarına ait tahmini değerlerin hesaplanması ve toplanması çalışmaları belediyeden alınmıştır. Kent, kadastral bölgelere ayrılmış, daha sonra bu bölgeler birleştirilerek emniyetten sorumlu bakanlığa devrolmuşlardır. Daha sonra ise sistem maliye bakanlığının denetimine geçmiştir.

vurgu yapılmakta ve ahalinin, masrafların yarısını ödemeye talip olduğu yazılmaktadır.

Özellikle yabancı dilde yayınlanan bu tür gazetelerde, dönüşümleri destekleyici grupların var olduğu haberlerine karşın, istimlâk nedeni ile mülkü küçülenlerin veya isteksiz olarak evinden uzaklaştırılan grupların haberlerine pek rastlanmaz. Ancak, bu tür haberlerin azlığına dayanarak, böyle bir kesimin, hiç var olmamış olduğunu düşünmek de çok gerçekçi gözükmez. Yapılan haberlerden, dönüşümler sırasında makul istimlâk bedellerinin ödenmiş olduğu düşünülebilir. Öte yandan *Journal de Constantinople* benzeri yabancı yayınlar genellikle modernleşme yönündeki dönüşümü desteklerken, müslüman osmanlılar tarafından çıkartılan gazete ve mizah dergileri bir kültürün yok oluşundan yakınmaktadır. Örneğin, 1870-1873 yılları arasında haftada üç kez yayınlanmaya başlayan ilk mizah dergisi *Diyojen*'de, dönüşüm için toplanması gereken vergilerin daha çok bölgedeki yabancı nüfus tarafından ödenebilir olduğundan ve zaman içerisinde buna gücü yetmeyen kesimin bölgeyi terk etmek zorunda kalacağından bahsedilmektedir (*Diyojen*, Kanun-ı Evvel 1288).

Aynı sayıda benzer şekilde Ziya Paşa da, Pera ve Galata'da mülksüzleşen ve semt dışına kayan kesimin varlığına işaret eder ve gelecekte bu durumun tüm İstanbul için geçerli olabileceğinden endişe duyduğunu belirtir.

Şark Ticaret Yıllıkları'nda daha çok dar gelirli kesimin ikamet ettiği Azapkapı, Şişhane, Arap Cami, Kürkçükapı mahalleleri yer almazken, Beyatlı 1922 yılında *Tasvir-i Efkâr* gazetesinde kaleme aldığı şu yazısı diğer semtlerin ihmal edilmiş olduğundan şikâyet eder;

Beyoğlu, İstanbul'un parasını aldıktan sonra şanını, şerefini, cazibesini, nesi varsa hepsini aldı; büyüdü yükseldi, genişledi, kabına sığamadı. Sağdan soldan kabından taşı. Şişli'nin muntehasına kadar uzandı. Hiçbir taşında mazinin ruhu olamayan bu bina yığını daha büyüyecektir de... Çünkü imarı için müslüman sahib-akarlara Hristiyan zenginleriyle yarış ediyorlar. Geceleri Beyoğlu ziyalar içinde yanarken eski İstanbul, zifiri karanlıkta matemini çekiyor. (Beyatlı, 1922).⁶²

Kentteki dönüşümü ve yankılarını aktaran, yukarıda bahsi geçen gazetelerin yanında örneğin *Revue Technique de l'Orient* (1910-1912) gazetesi daha bilimsel bir dille

⁶² Yahya Kemal Beyatlı, Sayfiye'de Payitaht, Beyoğlu'nda Esintiler, (s 93-97) ; *Tasvir-i Efkâr*, no 255, 23 (Şubat 1922)

kentsel altyapıdaki yenilikleri aktarmaktadır. Kısa süre için yayınlanmış olan *La Gazette Financière* (1909-1914) ise, değişimin kendisinden ziyade, ekonomik sebep ve sonuçlarına eğilmekte ve 19.yüzyılın tamamlanmasıyla birlikte olası bir emlak krizinin yaklaşıp yaklaşmadığının sorgulamasını yapmaktadır. İstanbul'da emlak ve kira fiyatları çok yükselmiştir ve İstanbulluların hala bu durumdan endişe etmiyor olmaları şaşırtıcı bulunmaktadır (*La Gazette Financiere*, 27 Haziran 1911)⁶³.

19. yüzyılda Beyoğlu'nun dönüşümünü anlamak üzere bir *Değerler, Aktörler ve Üretimler* üçlemesinin oluşturulması ile, egemen bir siyasi iktidarın kabulü yerine etken bir aktörler grubunun varlığı kabul edilmektedir. Bu aktörler grubu içerisinde, insanlar kadar insan-dışı aktörler de yer alırlar.

Aktörlerin vargücü ile dönüşümü yaratmaları, gündelik ihtiyaçlar bütününe adım adım onları yönlendirmesinin bir sonucu olarak gerçekleşmiş gözükür. Öte yandan, aktörler dönüşümleri olanaklı kılmak üzere ihtiyaçları kollar durumdadır. Bu durum öngörülen ve planlanan bir batılılaşma girişiminin söz konusu olmasından ziyade, aktörlerin dönüşümü sağlayabilecek kentsel kaynakları kullanma çabalarından kaynaklanır.

Beyoğlu'ndaki yapılaşmayı şekillendiren bu *Aktörlerin* her biri, birden fazla konumda kararlarda rol oynar. Bir aktör aynı zamanda, belediye meclisi üyesi, bölgede mülk sahibi, yatırımcı ve banka ortağı bir finansördür. Belediye başkanı aynı zamanda bir girişimcidir. Öte yandan, *aktörler* benzer motivasyonlar taşıdıklarından, değişimin ivme ile gerçekleşmesini sağlamış gözükürler. Bu esnada üretilecek kentsel alanlara dair korumacı bir yaklaşıma pek rastlanmaz.. Kentsel mekanın getirilerinin azamide tutulması esastır.

⁶³ Bkz Ek.18.

4. ÜRETİMLER

Değerler, Aktörler ve Üretimler üçlemesinin sonuncusu olan bu bölümde, kentsel yapıya ilişkin üretimler ele alınacak ve bunların tek başına bir siyasi iktidardan ziyade büyük ölçüde bir aktörler grubunun eseri olduğu kabul edilecektir. Bu kapsamda, birebir dönüştürülen kent mekânı ile beraber, dönüştürme şekline dair alınan yöntem kararları ve buna aracılık etmelerine yönelik oluşturulan haritaların her biri birer üretim olarak tanımlanacaktır. Bunlarla beraber, kentsel mekânın üretimi sırasında ortaya çıkan temsiliyet de mevcut yaklaşımın izlerini taşıyan, zamanın üretimidir.

19. yüzyılda Beyoğlu'nda, kentsel dönüşüm süreci pek çok yapısal soruna cevap verme ihtiyacı üzerine kurulurken, ihtiyaçları karşılayacak olan düzenin somutlaşması esnasında azami fayda ön planda tutulacaktı. Bu azami fayda arayışı, binaların yenilenme sürecindeki kamulaştırma sonrasında, arsa üzerindeki azami inşaat alanı arayışında, kentsel mekânın bir sermaye olarak değerlendirilmesinde karşılık bulacaktı.

Bölgede ihtiyaçlara uygun olarak yolların yeniden düzenlendiği, hıfzıssıhhanın sağlandığı, aydınlatmanın ve suyun ulaşımı gibi altyapı düzenlemelerinin gerçekleştirildiği bir yenileme süreci söz konusudur. Bu esnada, kentte yapıların sıhhatli hale getirilmesi önemli yapıların cephelerinin eklentilerinden arındırılması, vurgulanması ve odak haline getirilmesine yol açacak, bu tutum söz konusu yapıları birer müze eser haline getirecektir (örn. Constantinus Sütunu, Ayasofya Camii vb.) Öte yandan, kentin dönüşümü sırasında yıkılmalarında fayda sağlayacağına inanılan yapılar yıkılacak, böyle bir getirisi olmayan anıtsal niteliği olan yapılar, temizlenerek ortaya çıkartılacaktır.

Beyoğlu'nda çoğu, yangın ertesinde, bir kısmı da yol genişletme çalışmaları kapsamında oluşturulan mevzi planlar ile *tarla kaidesine* göre tasarlanarak kente yeni birer doku olarak eklenen ızgara plan şemaları, dönüşüm için olanaklı bir zemin

oluşturmak üzere üretilmektedir. Bunda, mülk sahiplerinin kazançlı çıkmasalar dahi bir kayba uğramayacaklarını göstermek, dönüşümü bölge genelinde cazip ve mümkün kılabilmenin ön şartıdır.

Kentin sağlıklı bir altyapıya kavuşturulması arzusundan yola çıkarak zaman zaman yürürlüğe sokulan nizamnameler, dönüşümün mümkün kılınabilmesi ve mülk sahiplerine haklarının teslim edilebilmesi için azami yapının üretilmesine ve kent mekânının her karışının bir potansiyel getiri olarak görülmesine yol açmışa benzer. Yeniden yapılanmanın şekli ve yöntemleri kent yapısının hem müsebbibi hem de ürünüdür. Küçüldükçe değerlendirilen birim arazi, cephe tasarımı üzerine yoğunlaşan bir mimari kaygıyı ve azami parsel üretimini getirecek ada düzenini yaratacaktır.

Üretim ve Temsiller, dönüşümdeki itkiler ve aktörler ağının bir aradalığında kentsel mekândaki üretimleri ele alacaktır. Bu kapsamda seçilen, Galata Surları'nın yıkım ve hendek alanlarının pazarlanma süreci, Tepebaşı Mezarlığı'nın bir Park alanına dönüşümü ve Taksim Kışla ve Talim Yeri alanlarının, Kışla yerinin yıkılarak bir konut alanı tasarlanmak üzere özelleştirilmesi sürecin en çarpıcı sonuçlarındandır. Bunlardaki ortak payda, azami faydayı yaratacak dönüşümün gerçekleştirilmesi arayışıdır.

4.1 Değişimin Temsiliyeti

Üretimler içerisinde belki de en belirgin ürün, bölgede değişimler sonrasında ortaya çıkan yapılar bütünüdür. Bu temsiliyet, dönüşüm motivasyonlarının ister istemez izlerini taşır. Kentsel mekânın yeniden inşası aynı zamanda bu temsiliyetin de inşasıdır ve bu sayede döneme ilişkin yapılan okumanın kendisi de önemli bir üründür.

Beyoğlu bölgesinde, özellikle 1858-1876 yılları arasında, çoğunluğu iktidar ile yakın ilişki içerisindeki aktörler, kent sorunlarına çözüm üretme arzusunda iken, uluslararası dünya fuarlarında güçlü bir temsiliyetin oluşturulması çabası mevcuttur. Bu kaygı, en iyi 1873 yılında Viyana Sergisi'nde ve Dünya'ya Osmanlı üslubunu tanıtmak için hazırlanan *Usul-i Mimari-i Osmani* kirabında okunabilir.

19. yüzyılda kentsel mekânın temsil ettikleri, kentin gelişimi ile başa çıkmak ve ona müdahale etmek konusunda ipuçları vermekteydi. Temsiliyet, aynı zamanda, devletlerin hakim oldukları topraklarda, kimliklerinin tezahürü olarak önem

kazanmaktaydı⁶⁴ ve kent ölçeğinde, iktidarın toplumun içerisinde kendini ortaya koyuş şekline aracılık etmekteydi. II. Abdülhamid döneminde, tepelere, meydanlara ve nehir kenarlarına yerleştirilen kışla, çeşme, hastane yapıları, saat kuleleri ve anıtlar halka hizmet edecek işlevsellikte olmalarının yanı sıra iktidarın gücünü de ortaya koymaktaydılar.

Osmanlı'da çarşılar, cami ve çeşmeler işlevleri nedeniyle birer toplanma alanı olduğundan, Avrupa'daki örneklerine benzer şekilde, kudreti veya bir olayı simgelemek adına, İstanbul'da kamusal bir işlevden bağımsız olarak “meydan”ı veya “anıt”ı inşa etme girişimleri epeyce sıkıntılı olmuştu. Bunun altında şüphesiz islâm geleneğinde bir figürün ya da temsilin yüceltilmesinin yer almaması vardı ve bu durum, dolaylı olarak bir anıtın işlevsel olması zorunluluğunu doğuruyordu.

19. yüzyıla kadar, işlerlik kazandıkça, iktidarın adının anılmasını sağlayan cami, çeşme vb işlevsel anıtların yanı sıra böylelikle, *bakıldıkça* iktidarın kendisinin veya bir olayın anılmasını sağlayacak yeni temsil biçimlerini üretmeye çalışmak söz konusu olacaktı. İslâm kentinde meydanlara inmeyen iktidar, avrupalı mimarlar tarafından çizilen planlardaki meydanlarla ilişki kurmak konusunda bocalayacaktı. Bununla beraber, Girardelli, 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, Avrupa modernleşmesinin bir getirisi olan ve özellikle Paris ve Viyana gibi şehirlerde görülen, geniş bulvar ve meydanların İstanbul'da da üretilme arayışına girilmiş olmasına rağmen, mevcut yerleşimleri kesintiye uğratan yeni bir kurguyla karşılaşmadığını vurgular. Tersine, Galata Köprüsü ile Karaköy Meydanı düzenlemesi ile İstanbul ile Galata ve Pera'nın birbirine bağlandığını belirtir (Girardelli, 2007).

İstanbul'da bilinen ilk yerli anıtın⁶⁵ yerleştirilmesi girişimi, Tanzimat Fermanı'nın okunduğu Gülhane Meydanı'nda, Tanzimat'ın birinci yıldönümü olan 1840 yılında *Adalet Taşı* (Seng-i Adalet) adını taşıyacak anıtın dikilme projesi idi (*Takvim-i Vekayi*, 14 Ş 1256). Bu anıt adalet nişanı olarak dikilen bir “nişan-taşı” olacaktı ve fermanın ruhuna uygun olarak adaleti temsil edecekti.

⁶⁴Temsilin gücü en çok dünya fuarlarında hissedilmişti. Osmanlı Devleti 1851'de Londra'da düzenlenen ilk uluslararası fuarın sonrasında, 1855 Paris ve 1862 Londra fuarlarına katıldıktan sonra, 1863 yılında İstanbul'da sadece iç pazara yönelik olarak bir sergi düzenlemişti. Bu sergide teşhir edilmek üzere fakir esnafın da üretim yapabilmesi için maddi destek verilmesi düşünülmüştü (BOA, A MTK. MHM. 246/99, 26 Ca 1279)

⁶⁵ Bu dönemde daha sonra yaygınlaşacak olan *abide* kelimesi henüz kullanılmamaktadır.

Bir sonraki nişan-taşı olan *Nişan-ı Adalet* ise görünürlülüğü yüksek olduğundan Beyazıt Meydanı'na yerleştirilecekti. Buna yönelik olarak, yoğun bir hazırlık ve duyuru sürecinin ardından bir anıt projesi hazırlanmıştı, ancak anıt dikilememişti. Ahmet Lütfi Efendi'ye göre (1984), buna halkın anıtı fazla avrupalı bulması gerekçe gösterilmekteydi.



Şekil 4.1 : Divanyolu'nda bulunan ve bugün, üzerindeki “küre”si mevcut olmayan çeşme (Foto: Ramazan Bedük).

Oysa *Nişan-ı Adalet*'in dikilememesinin gerekçesi, anıta yüklenen anlamın kentsel mekânda karşılık bulamayacak kadar zayıf ve halkın iradesine yenik düşecek derecede bağlamsız oluşu olarak açıklanabilir. Öte yandan, söz konusu anıtın açılma süreciyle, Divanyolu'ndaki II. Mahmud Külliyesi'ne bitişik, ancak bir o kadar da ayıksı tasarlanan çeşmenin açılışı arasında sadece iki hafta vardır. Günkut Akın'a göre çeşmenin açılmasını olanaklı kılan şey, oransal olarak pek küçük kalan musluk ve yalağın kurtarıcı işlevselliğidir. *Nişan-ı Adalet*, var olmayan işlevi ve ikonlaşmış yapısı nedeni ile inşa edilememiştir. Öte yandan, çeşmenin üzerindeki küre, aydınlanma döneminin izlerini taşıyan bir mimari öge olarak *akli bilimleri* hatırlatır (Akın, 1992). Bu aydınlanma anlayışı aynı zamanda, ihtiyaçlar doğrultusunda rasyonel yaklaşımlarla bir kent planlamasının yapılmasına da önderlik

edecektir. Örneğin II. Mahmud Külliyesi'nin cephesi yolun genişletilmesi ihtimaline karşı epey geriden inşa edilecek, Çemberlitaş Hamamı'nın bir kısmı gerçekleşen yol genişletme çalışmaları nedeniyle *kat edilecektir*.

Önce Divanyolu ve çevresine başlayan ve daha sonra Pera ve Galata'da devam eden, yol genişletme ve bitişik yapıları temizleyerek, tarihi yapıları birer anıt yapı olarak gün yüzüne çıkartma girişimi sırasında, hangi yapıların kaldırılacağı ve hangilerinin bir meydanın baş aktörü haline geleceğinde, söz konusu yapının temsil gücünün yönlendirici olduğu söylenebilir. 19. yüzyılda Osmanlı'nın eski eserlerle olan ilişkisi her ne kadar Avrupa'dakine benzer bir hal almış olsa da, bu eski eser hazinesi içeriği itibariyle Osmanlı'ya hastı ve epey çeşitliydi.

Hocapaşa Yangını ertesinde yangın mahallinin dışında kalmasına rağmen Ayasofya'ya bitişik binaların, yapının ortaya çıkartılması için yıkılma kararı alınmıştı (Ergin, 1995). Öte yandan, bu tarihlerde 1845 yılında yapımına başlanan ve Ayasofya'nın doğu duvarına sadece beş metre mesafesi olan Darülfünun binasının inşası sürmekteydi.⁶⁶ Fossati kardeşler, Darülfünun inşaatı ile eş zamanlı olarak Ayasofya'nın restorasyon çalışmalarını da yürütmekteydi. Bu restorasyon çalışmaları kapsamında üzeri örtülü mozaikler ortaya çıkartılmakta, ayrıntılar temizlenip görünür hale getirilmekteydi.

Benzer bir arındırma işlemi, Hocapaşa Yangını ertesindeki yol genişletme çalışmaları sırasında, bu kez Constantinus Sütunu'nun (Çemberlitaş) daha iyi algılanabilmesi için etrafındaki yapılardan arındırılmasıyla gündeme gelmişti (Ergin, 1995). Bu yaklaşım Osmanlı için çok da yeni değildi. 1722 tarihli bir hükümde, yabancı elçilerin eleştirilerine maruz kalmama gerekçesiyle, kale duvarlarına yapışık bina inşa edilmemesi ve kale duvarları üzerine ağaç dikilmemesi gerektiği belirtilmekteydi (Ergin, 1995). Neticede, bir süredir uluslararası ilişkileri sağlamlaştırmak üzere ve özellikle elçilikler vasıtasıyla gelebilecek tepkilerden sakınabilmek amacıyla Osmanlı'ya miras kalan bu eserlere iyi gözle bakmak ve bu bakışı görünür kılmak önemli hale gelmişti. Esasen, anıtsal niteliği olan tüm yapıların ihtişamı gereğince değerlendirilmekteydi ve faydanın gözetimi, bu alanda da söz konusuydu.

⁶⁶ 6 Eylül 1846 tarihli Journal de Constantinople, binanın bu noktaya inşa edilmesinin altında başka bir mesaj olduğunu yazar. Buna göre, yeni üniversite binası, dini görüşlerle yakın ilişkide ve eski yeniçeri kışlasının ve zihinsel dünyasının üzerinde inşa edilmektedir.

1874 yılından itibaren *Âsâr-ı Atika Nizamnameleri*⁶⁷ adı altında tarihi ve kültürel mirasın korunmasına yönelik bir dizi yasal düzenleme ile buna bağlı kentsel koruma ve yenileme yasaları gündeme gelmişti. Nizamnameler ile eski eserlerin korunması amaçlanıyor, arkeolojik kazı işlerine bir düzene getirilmesi öngörülüyordu. Bu tarihten iki sene önce 24 Nisan 1872 tarihli La Turquie gazetesinde, Efes'te gerçekleştirilen kazıların, içerisinde Türk arkeolog bulunmayan bir grup araştırmacı tarafından yürütülüyor olması ve eserlerin kontrolsüzce Londra'ya götürülüyor oluşları eleştirilmekteydi. Bununla beraber nizamnamelerin çıkartılmasından sonra dahi, eserlerin yurt dışına götürülmelerinin ticari bir anlaşma ile olanaklı hale getirilmiş olduğu da görülmekteydi; tüzüğün üçüncü maddesine göre, kazıyı yapan taraf, arazi sahibi kişi ve devlet, eserlerden üçte birlik paylar alacaklardı.⁶⁸

Kentsel mekânda, yeni güzergâhların belirleyicisi olarak tayin edilen anıtsal yapılar da, temsiliyetler üzerine önemli ipuçları vermekteydiler. Ergin, 1839 tarihli Moltke Haritası'nda, yeni güzergâhların oluşumuna engel teşkil eden çeşme ya da kamu binalarının başka yerlere taşınması ve aktarılanlara göre Bekir Paşa'nın planında yolların camilere göre şekillendirilmesi gerektiği yönünde ilkeler getirildiğinden bahsetmektedir (Ergin, 1938).

Albatı'nın *Canlı Tarihler*'de şahit olduğu kadarıyla aktarımına göre, Bekir Paşa, 1840 yılında Abdülmecid tarafından Londra'ya eğitim almaya gönderilmişti (Albatı, 1945). Tam olarak tarihi bilinmemekle birlikte, 1860'larda Londra'dan döndükten sonra da, Mühendishâne-i Berrî-i Hümayûn yönetiminden sorumlu iken, İstanbul'un bir imar planı olmayışından yakınarak, kendisi bir plan oluşturur. Plan kayıptır, ancak Şapolyo'nun da *İller ve Belediyeler Dergisi* 'ndeki yazısında aktardığı üzere⁶⁹, Bekir Paşa bu planda, Londra, Paris ve Viyana'yı görmüş bir gözle, İstanbul'da anıtsal camilerin odak olduğu bir ulaşım sistemi planlamıştır (Şapolyo, 1947). Buna göre, İstanbul'un bütün yolları, yüksek mertebelerde ve geniş meydanlar içerisine alınmış olan bu camilere doğru yönelmişti. Ayrıca Bekir Paşa planında, tüm

⁶⁷ Daha detaylı bilgi için Bkz. *Asar-ı Atika Nizamnamesi*, Devlet Basımevi, Ankara, 1938.

⁶⁸ 1884 yılında Arkeoloji Müzesi müdürü Osman Hamdi Bey sayesinde çıkartılan yeni yasa ile eserlerin pay karşılığı yurt dışına götürülmesinin önüne geçecek ve 89 yıl boyunca yürürlükte kalacak olan tek *Asar-ı Atika Nizamnamesi* çıkartılır.

⁶⁹ 1867 doğumlu Albatı, dönemin kentleşmesine ışık tutacak epey ilginç detayları aktarmaktadır. Şapolyo ise, bu planın, yazıyı kaleme aldığı 1947 yılında kayıp olduğunu belirtir ve kendisinin plan hakkındaki bu bilgileri, Bekir Paşa'nın akrabası Mehmet Eşref Bey'in ağzından dinlediğini not düşer.

türebeleri, çeşmeleri, sebilleri ve medreseleri onlara bitişik olan yapılardan arındırmış ve kentsel açık alanlar oluşturmak üzerine odaklanmıştı.

Yine aynı plana göre, İstanbul'un en büyük garı Kazlıçeşme'de konumlanmış bir Avrupa treni, Fatih'in fetih sırasında içinde geçmiş olduğu kabul edilen sur kapısının önünde Bekir Paşa'nın tasarlamış olduğu takın ardında beklemekteydi. Bu zafer takı, türk motifleriyle süslenmişti ve kemerleri at nalı şeklindeydi.⁷⁰ Bekir Paşa'nın İstanbul planına göre, Marmara sahillerine düşen harabe haline gelmiş surları yıkılıyordu. Sağlam kalanları ise bir abide gibi bırakılıyor ve diğer harabelerin taşlarıyla sahile bir rıhtım öneriliyordu.

Plan, Haussmann'ın Paris'teki uygulamalarına tepki olarak gündeme getirilen Güzel Kent ve Camillo Sitte⁷¹ tarafından ortaya konan Estetik Kent ile paralellikler taşıması bakımından ilginçti (Haussman, 1893; Çelik 2008). Moltke Haritası ve Bekir Paşa planında da içinde işımsal yolların olduğu benzer bir yaklaşımın varlığı okunmaktaydı.

Esasen, adı geçen anıtsal yapıların vurgulanmasındaki temel ortak nokta, kente ve kentin tarihine dair akıllarda iz bırakmaya yetecek derecede bir görselliği yakalama arayışı ve bir Osmanlı dönemi eseri olmasa dahi kentin tarihine ilişkin değerlere arka çıkma, hatta bazen daha fazla ön planda tutma motivasyonunun varlığı gibi gözükür.

1864'te Galata Surları'nın yıkılmasından sonra, Kule'nin meydan içerisinde kalarak İstanbul'un vazgeçilmez sembolüne dönüşmesi, şehrin başka başka yerlerindeki çeşitli anıtlar için söz konusu olan arayış süreçleriyle yakın zamanlı gerçekleşen, belki biraz da boyutlarından ve yangın kulesi olarak kullanılabilmesinden kaynaklı doğal bir durumdu. Surlar, sokak düzenleme çalışmalarına yol vermek ve surların içerisindeki mekânların kontrolsüz kullanımlarını engellemek amacıyla yıkılmış gibi gözükmekteydi ⁷². Kulenin avlusuyla, kıyı bölgelerine inen sur duvarları ortadan kaldırılmış ve kule tarihsel kimliğinden soyutlanmıştı. Ardından, Hendek Karakolu ile Galata Kulesi arasında 4700 arşın karelik⁷³ alan, pay usulüne göre satışa

⁷⁰ Ayrıca bu kapı projesinin daha sonra Namık Paşa tarafından Beyazıt'taki seraskerlik binasının girişinde kullanıldığı ve şimdiki İstanbul Üniversitesi kapısı olduğu belirtilmektedir. (Şapolyo, 1947)

⁷¹ *City Planing According to Artistic Principles* , 1889.

⁷² Bkz. Bölüm 4.3.

⁷³ 1 arşınkare= 0,57 metrekare

çıkartılmıştı. Sonrasındaki süreçte ise, Galata Mevlevihanesi ile bir bütünlük sergileyen etrafındaki mezar alanı yıkılacaktı.



Şekil 4.2 : Revue Technique de l'Orient, 1 Mayıs 1914.

Öte yandan, bu dönemde sokak adlarındaki değişim de bir temsiliyet arayışının varlığını çağrıştırmaktaydı. Barındırdıkları zanaatkâr gruplardan adlarını alan sokaklar, artık adlarını iktidar mensuplarından veya kudretli şahıslardan alacaktı. Karaköy Meydanı'nı Tophane'ye bağlayan adı *Sandıkçılar* veya *Büyük Hendek Caddesi* olarak geçen yola, 22 Nisan 1865 tarihinde gazetelerde yayınlanan Bâb-ı Âli kararı ile *Topçular* adı, *Mumhane* Sokak'a da *Kılıç Ali Paşa* adı verilmişti. Kule kapısını Tophane Meydanı'na bağlayan eski Lüleci Hendek üzerine yapılan yol, daha sonraları *Journal de Constantinople*'da *Hendek Sokak* olarak anılmaya devam etse de, 9, 10, 12 ve 13 Mayıs tarihlerinde yayınlanan ilanlarda *Sultan Beyazıt* olarak adlandırılmaktaydı (Öncel, 2010). Sokak adlarının meslek isimlerinden, iktidarı temsil eden isimlere doğru evrilmesi, bölgede yerleşik olan ve sokaklara isim veren esnaf gruplarının adları gibi kendilerinin de çekilmelerinin ve yerlerini üretime dayalı değil tüketime dayalı bir ticaret anlayışına bırakmalarının birer göstergeleriydi.

Harvey, kapitalizmin yükseldiği dönemde, fiziksel ve sosyal imgenin gücünün, rekabetin yükselebilmesi için bir ihtiyaç olduğundan bahseder. Bu imge veya imgeler bütünü, kolektif bir sembolizm oluşturduğunu ve bu sayede bir marka

değerine kavuşan kentin, yatırımcı gözünde daha cazip bir hale geldiğini vurgular (Harvey, 2001). 19. yüzyıl şüphesiz bu bilincin yeşerdiği dönemdi ve İstanbul kentsel bir reform geçirirken, bir yandan bu rekabete hazırlanıyordu. 1 Mayıs 1914 tarihli *Revue Technique de l'Orient* gazetesinde İstanbul'daki sanat yapılarında kullanılabilecek alman menşeli ürünler tanıtılırken deve üzerindeki adam figürü, gelişmekte olan bu bakir coğrafyada kat edecek uzun ve bereketli bir yolun var olduğunu çağrıştırmayı hedeflemekteydi. (Şekil 4.2)

4.2 Yeniden Yapılanma

6. Daire'nin icraatları, mevcut altyapı sorunlarının aşılması ve Beyoğlu'nun dönemin modern kentinde var olması gereken niteliklere sahip bir bölgeye dönüştürülmesi üzerine temellenmişti. Nizamnamelerin yürürlüğe sokulması sonucunda ve icraatlar sırasında yeni kent haritaları üretilmiş, yolların yeniden düzenlenebilmesi için istimlâklar öngörülmüştü. Bu plan ve uygulamalarla parça parça da olsa, yeni bir kent dokusu inşa edilmekteydi.

Mevzi Haritalar daha çok yangın yerlerindeki kısmi düzenlemeler için üretilirken, kadastral planlar öncelikli olarak kentteki kayıtları düzene sokmak, vergilendirmeye ve mevzi planlara veri teşkil etmek amacı ile oluşturulmaktaydı.

19. yüzyılda Beyoğlu'ndaki değişime rehberlik ettiği sıkça vurgulanan Moltke haritası, askeri-stratejik nedenlerle bulunduğu Türk kentlerinde gerçekleştirdiği haritalarla tanınan ve Osmanlı'nın reform hareketleri kapsamında davet edilmiş bir alman subayı olan Von Moltke'ye ait idi. (Şekil 4.3)

Von Moltke, 1836–1837 döneminde, 1839 tarihli ilk ebniye nizamnamesinin ilan edilmesinden hemen önce, 1/25.000 ölçekli İstanbul planını hazırlamıştı (Ergin, 1995). Ebniye nizamnamelerine rehberlik ettiği düşünülen bu haritanın Ergin'in aktarımıyla en önemli özelliği, kentin gelişimine engel teşkil eden çeşme vb kamu yapılarının, mümkün olduğunca bulundukları yerden taşınmaları, buna karşın camilerin merkeze alınarak, kent planlamasında yerlerinin korunmalarıydı (Ergin, 1938).



Şekil 4.3 : Kaybolmuş Moltke Haritası'nın O.N.Ergin'in anlatımı doğrultusunda gerçekleştirilen çizimi (Çelik, 1993).

Mevzi ve kadastral planlar ile istimlak kararları, kent yapısını uzun bir zaman dilimi içerisinde, küçük adımlarla ve kademeli olarak değiştirecek olan kararlardı. Plan kararlarında okunan değişiklikler dönüşüm sürecinin ve temsiliyetinin kent mekânındaki yansımaları olacaktı.

4.2.1 Mevzi ve kadastral planlar

1855 yılında Aksaray yangını çıktığında, İtalyan mühendis Luigi Storari⁷⁴, alternatif bir kentsel tasarım projesi oluşturmak üzere yangın yerinin mevzi planını oluşturmakla görevlendirilmişti (Ergin, 1938). (Şekil 4.4) Bu planda dikkati çeken en önemli unsur yolların birbirine dik ve bir ızgara plan şeması oluşturacak şekilde tasarlanmış olmalarıydı. Nitekim Aksaray yangın yeri planı, 1864 tarihli ebniye nizamnamesine şu satırlarla etki edecekti;

⁷⁴ Storari, aynı zamanda 1854-1856 yılları arasında İzmir için de bir yangın mevzi imar planı çizer.

Etrafı yol ile *mahdud* (çevrilmiş) odalar ve yahud mahalleler muhterik oldukta sokakları *mücerret* (yalnız) *tevsi* (genişletme) ve *istikamet* (doğrultma) ve *tathir* (temizleme) *zımmında* (maksadıyla) icabı vechile tanzim ve tesfiye olunacaktır (...) taksim olunacak arsalar mümkün mertebe *murabba* (dörtgen) ve yahud *müstatilül* (uzun dörtgen) şekil olarak (...) (Ergin, 1995).

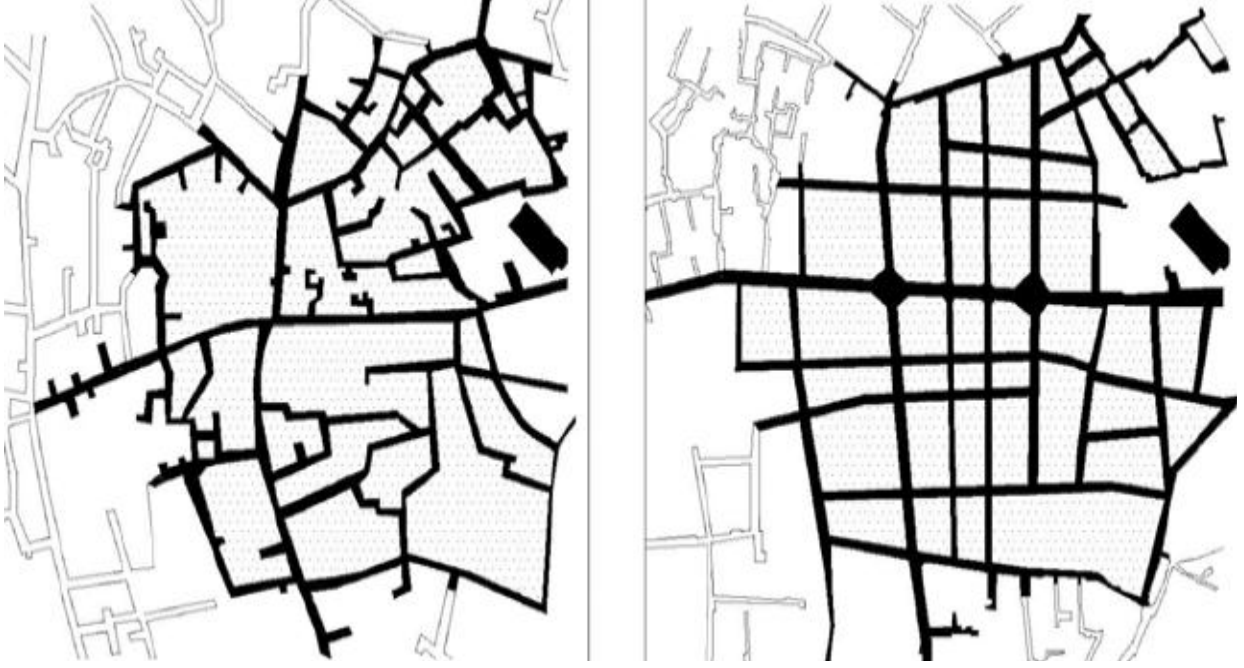
Aksaray planında önemli bir diğer nokta, yolların genişletilmesiyle ortaya çıkan mülkiyet kayıplarının, 1848 kanunnamesinde belirtilen %25’lik sınırı geçerek %33’e dayanması ve aradaki farkın bedelinin devlet tarafından karşılanmasıydı (Ergin, 1995). Bu planda, önceki planlama yaklaşımlarından farklı olarak, ibadethanelerin veya kamusal yapıların barındırdığı avlu örneklerinin dışında, modern anlamı ile bir “meydan” söz konusuydu. Ergin’e göre ise planla, Osmanlı’nın milli değerleri göz ardı edilmekte, dini ve milli abidelerin adeta kasten yola terk edilerek yıkılmaları öngörülmektedir (Ergin, 1995).

Heyet-i Fenniye Harita Şubesi Müdürü Yusuf Ziya Bey ise daha ileri bir tarihte Aksaray yangın yeri planlarıyla ilgili görüşlerini şu şekilde dile getirecekti;

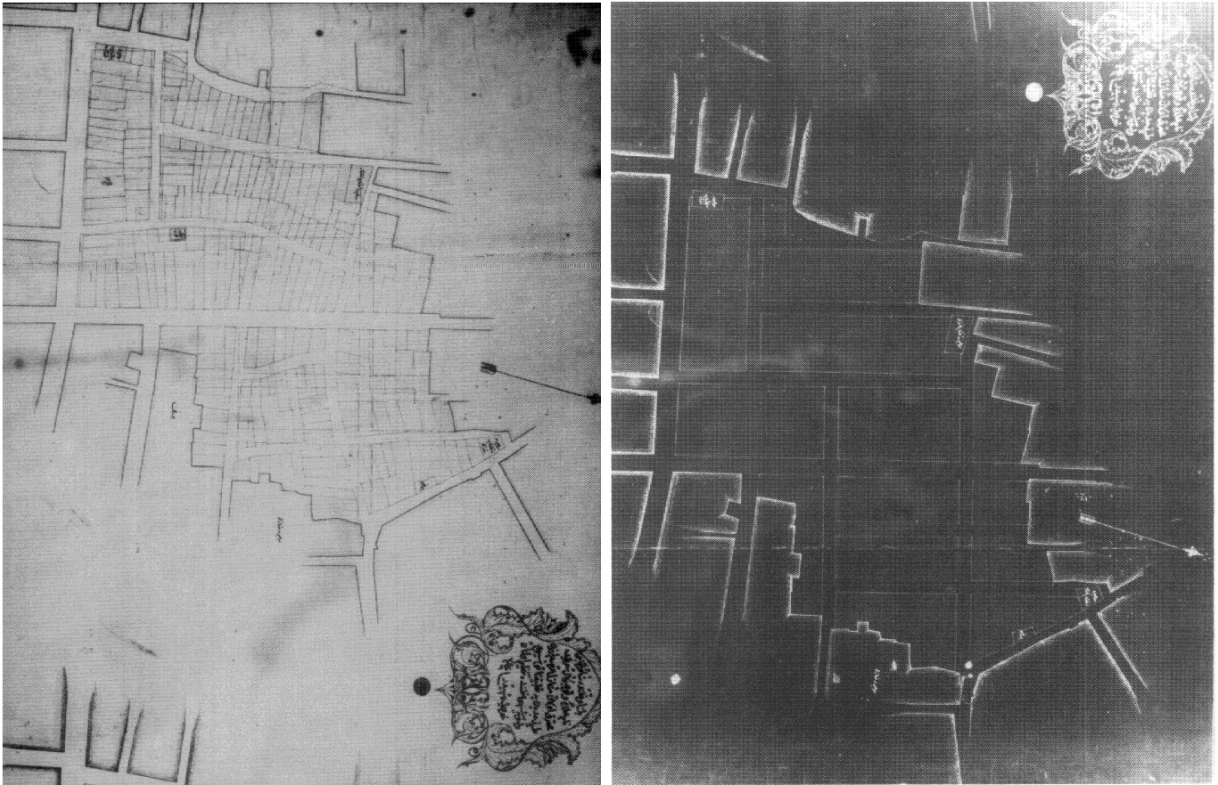
Fi’l Hakika(Esasında) Avrupa’dan, büyük şehirler tanzim etmiş büyük *muteassıslar* (uzmanlar) *celbedilerek*(getirilerek) belki daha güzel bir şekil verilebilirdi. Fakat onların tanzim edeceği şekilde İstanbul, İstanbul olmaz belki bir Avrupa şehri olurdu (...) Nitekim vaktiyle ecnebilere tanzim ettirilmiş olan Aksaray harîk mahalli buna en bariz bir misaldir. *Mezkûr* (Adı geçen) *harîk mahallinin* (yangın yerinin) tanziminde bilcümle *meâbid* (ibadet yerleri) ve *âbidât-ı diniyye*(dini yapılar) ve milliyemiz yollara tesadüf ettirilerek adeta imhâ edilmek istendiği gibi, tanzimatta fen ve mantık da yoktur (Ergin, 1995).

1856 Sakızağacı Yangını ertesinde de Aksaray için çizilen plandakine benzer yaklaşımlarla Sakızağacı parselasyon projesi hazırlanır (Şekil 4.5). Aynı sene Salmatomruk’taki (bugünkü Edirnekapı) yangın yeri için de bir parselasyon planı hazırlanacaktır (Pinon, 1993). Planlardaki yapı adalarından düzgün dikdörtgenler elde etmek ve yapı adalarını azami büyüklükte tutmak hedeflenmiş gözükmektedir.

Aksaray ve Sakızağacı gibi mevzi planların hazırlanabilmesi için veri teşkil edecek kadastral planların mevcudiyeti önemliydi. Bunun bilincinde olan 6. Daire Belediyesi, kurulmasıyla birlikte 30 Mart 1858 tarihli bir kararla, mimar ve mühendislerden oluşan bir grubu, belediyenin programında bulunan tüm projelerin tasarımlarına kaynaklık edecek kadastral haritaların oluşturulması için görevlendirecekti. Aynı tarihli *Journal de Constantinople* gazetesinde çalışmaların



Şekil 4.4 : Storari Aksaray Yangın Yeri Planı, (Ayverdi, 1958, Çelik, 1986) .



Şekil 4.5 : Sakızağacı Parsellemesi; 1856 Sakızağacı Yangını'ndan önceki durumu ve uygulanmayan projeyi gösterir planlar, (Pinon, 1993).



Şekil 4.6 : “6. Daire Belediyesi tarafından hazırlatılan Pera ve Galata’nın planları Saint Antoine Kilisesi yakınındaki Editör Roz’un yerinden temin edilebilir” (Journal de Constantinople, 1860).

Aksaray ve Sakızağacı gibi mevzi planların hazırlanabilmesi için veri teşkil edecek kadastral planların mevcudiyeti önemliydi. Bunun bilincinde olan 6. Daire Belediyesi, kurulmasıyla birlikte 30 Mart 1858 tarihli bir kararla, mimar ve mühendislerden oluşan bir grubu, belediyenin programında bulunan tüm projelerin tasarımlarına kaynaklık edecek kadastral haritaların oluşturulması için görevlendirecekti. Aynı tarihli *Journal de Constantinople* gazetesinde çalışmaların başladığı bildirilmekte, bina sahipleri ve kiracılar, yetkililere gerekli ölçümleri yapabilmeleri için kolaylık göstermeye davet edilmekteydi. *Journal de Constantinople* gazetesinin 1860 yılına ait bir sayısında ise, belediyenin resmi rölövelerinden oluşan Galata ve Pera planının satışa çıktığı duyurulmaktaydı. (Şekil 4.6)

Söz konusu 1858 tarihli planlar D’Ostoya imzalıdır ve 1870 Pera yangını öncesi durumu yansıtmaları açısından önemlidir. Vergilerin hesaplanması, mülklerden elde edilen gelirlerle bağlantılı olarak gerçekleştiğinden, kadastral çalışmaların bir an önce bitirilmesi belediye için gereklidir ve yetkililer tarafından hazırlanan bu kadastral planların, her bir taşınmaz mülk sahibi tarafından onaylanması zorunlu tutulur. Yangın ertesinde mevzi planların hazırlanmasına ve parselasyonların yapılmasına kaynaklık edecek bu planların doğru işlenmiş olması mal sahipleri için çok önemlidir. 18 Temmuz 1864 tarihli *Journal de Constantinople* gazetesine göre,

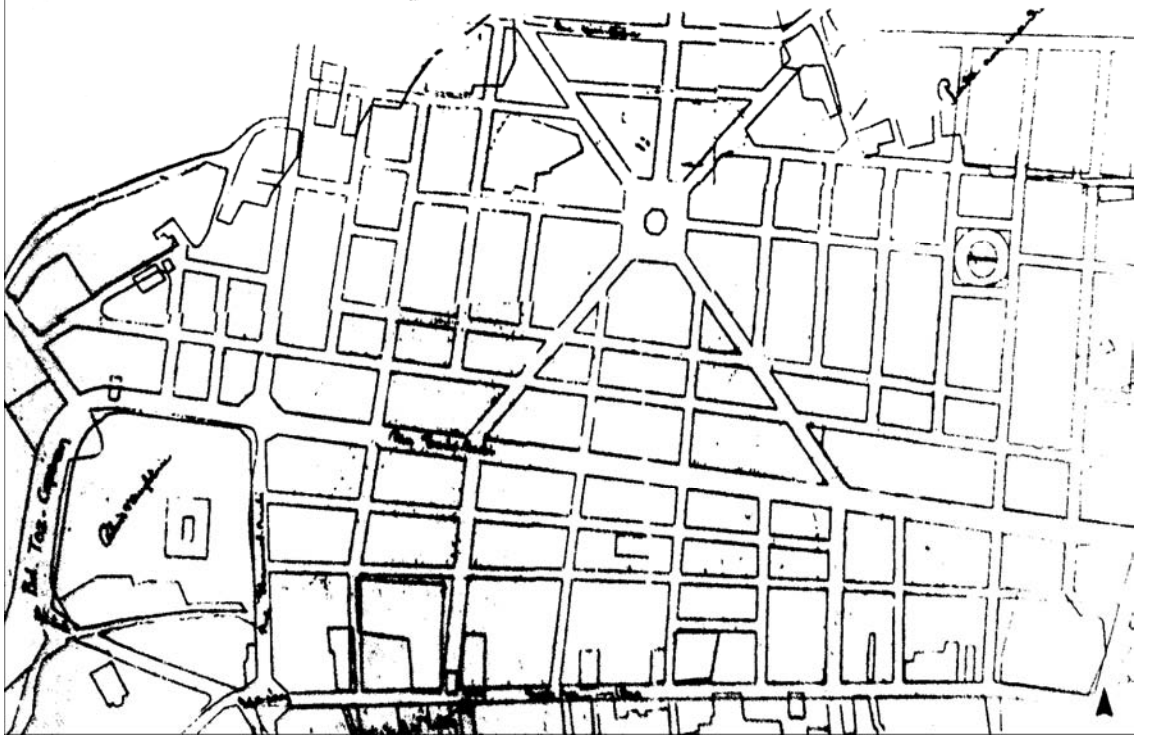
mal sahiplerinin üç ay zarfında, belirlenen gün ve saat aralıklarında, belediye binasına giderek, vergiye tabi tutulacak gayrimenkul değerini yetkililerle gözden geçirmeleri beklenmektedir. Aksi takdirde yetkililerce kararlaştırılmış bedeller geçerli kabul edilecektir.

Aksaray Yangını'ndan sonra 1865 yılındaki Hocapaşa Yangını, kent planlamasını bir adım öteye taşıyacak, daha sonra pek çok yangın yeri için mevzi planlar hazırlanacak, yeni imar planları oluşturmaya yönelik kadastral ve mevzi haritalar böylece çizilmeye başlanacaktı. Hocapaşa Yangını ertesindeki başka bir yenilik ise, yabancı haritacıların yerlerini artık yerli haritacılara bırakmalarıydı; yeni haritaların altında, erkan-ı harp subayı Mehmed Kemaleddin Bey'in imzası vardı (Tekeli, 2009).

Ergin'in aktarımına göre 1865 Hocapaşa Yangını ertesinde oluşturulan mevzi planlarda arsalar tarla kaidesine göre tesviye edilmekteydi (Ergin, 1995). Yani yanmış olan adalar içerisinde, gerekli ise yol düzenleme çalışmalarının ardından kalan mahalde yeniden parselleme çalışması yapılmaktaydı.

Aksaray mevzi planına benzer bir mevzi plan 1870 Büyük Pera Yangını ertesinde de çizilecekti. 30 Haziran 1870 tarihli *La Turquie* gazetesinde, İstanbul Valiliği'nin büyük yangın ertesinde kül olan bölge için bir kentsel planlama yarışması açığının duyurusu vardır. 7 Temmuz 1870 tarihli gazetede ise, Pera'daki yangın bölgesinin akıbetinin, 1865 yangını ertesinde bir türlü planlanamayan Hocapaşa yangın bölgesinin akıbetine benzemesi endişesinden söz edilmektedir. Ancak gazetede bahsi geçen yarışma ile ilgili daha sonra bir bilgiye rastlanmaz.

Aynı dönemde, bugünkü Tarlabası Bulvarı'nın aşağı tarafına denk düşen bölge için hazırlanmış olan "Yeni Şehir" projesi dönemi için epey iddialı bir projedir. Yine bir ızgara plan şeması söz konusudur ve bu şemayı kesen ııısal yolların kesişimindeki büyük meydanda bir otel ve tiyatro binası öngörölmüştür. Bu yapılar grubunun inşaaının bir özel bir şirket tarafından yaptırılması planlanmaktadır;



Şekil 4.7 : Yeni Şehir Nazım İmar Planı, (Çelik, 1993).

Emanet-i müşârun-ileyhâ (Yukarıda adı geçen emanet) *saniyen* (ikinci olarak) âti'z-zikr umuma mahsus *ebniyeyi* (bahsedilen kamuya açık binaları) yani Altıncı Daire-i Belediye'nin *selhanesini*(mezbahasını) ve üzeri kapalı çarşı ve pazar yerini ve imtiyazlı opera mahallini ve hamam ve çamaşırhaneleri kendi tarafından inşa ettirmeği tercih ve ihtiyar etmediği takdirde ebniye-i merkumenin yedinci bendde *mezkur* (bahsedilen) sermaye ile bi'l-inşa işletilmesi imtiyazı ve *salisen* (üçüncü olarak) daire-i imtiyazı dahilinde kain ebniyenin sigorta edilmesi hakkı *kumpanyaya* (şirkete) verilecektir. (BOA, HR.TO. 510/47, Bkz EK 7).

Ancak planda, bölgedeki eğimli topoğrafya dikkate alınmamış gözükür. Sonrasında içerisindeki tiyatro binalarından, otellerden ve birçok büyük ölçekli yapıdan vazgeçilir ve plan şeması uygulanmaz. (Şekil 4.7). Yenişehir projesinin mimarının kim olduğu bilinmemektedir. Ancak planı topoğrafyayı dikkate almaksızın çizmiş olması, bu kişinin bölgeye hakim olmadığını akla getirir. Diğer mevzi planlardaki ızgara plan şemasından farklı olarak büyük ölçekli yapılarla çevrili güçlü bir meydan, yine işlevselliğiyle örtüşmemesinden ötürü gerçekleşemez.

Mevzi planlar varlıklarıyla, Beyoğlu bölgesinde bir üst ölçekli planın üretiminin yokluğunu ve ihtiyaç duyuldukça gerçekleşen dönüşümün varlığını ortaya koyar. Bu planlar, yangın sonrasında veya değil her bir alanın kendi içinde modernleştirilmesinin birer denemesidir. Osmanlı'da *mukataa* yolu ile mülk edinme yolunun, yani arazi kiralarak üzerine kendi mülkünü inşa etme yönteminin

yaygın olduğu ve söz konusu yapı veya yapılar grubunun⁷⁵ parçalı olarak _ hatta farklı vakıflardan toplanarak _ kiralanen bir arazi bütünü üzerine inşa edildiği düşünülürse, bu dönemde bir mahallenin dönüşümünün ne denli karmaşık olduğu biraz olsun anlaşılabilir.

4.2.2 İstimlâk

İstimlâk, bir taşınmaz mülkün, kamu yararı için ve rayiç değer üzerinden bedeli ödenmek suretiyle, hazine ve belediyeler gibi tüzel kişiliğe sahip makamlarca satın alınması olayıdır. İstimlâk edilen taşınmazın yeni bir düzenlemeyle kamu yararına sunulması, istimlâkın ana kurallarındandır ve istimlâk kararı alınan ve bedeli ödenen taşınmazın sahibinin bu şartlar altında taşınmazını elden çıkartmaya karşı koyamaması da istimlâk sisteminin temelini oluşturur. İstimlâk, 19.yüzyılda kentsel mekânın yeniden düzenlenmesi sırasında, genellikle bir yol düzenlemesi veya bir kamu yapısının inşası söz konusu olduğunda gündeme gelmekteydi.

Bugün hâlâ geçerli olan bu tanım, Osmanlı’da benzer şekilde “menfaat-ı umumiye” esasına dayanmaktaydı ve bu esas, umumi menfaatlerin, şahıs menfaatlerinden üstün olması üzerine kuruluydu;

Menâfi-i umûma şâmil olan (kamu yararını ilgilendiren) demiryol ve cetvel ve *imâr-ı enhâr* (nehirlerin imarı) ve *tevsî-i turuk* (yolların düzenlenmesi) ve *tathîr-ı belde* (yerlerin temizlenmesi) gibi şeyleri *saltanat-ı seniyye* (kıymetli padişahlık makamı) tanzim ve küşâd ve tesviye eylediği halde alınması icab edecek arâzi ve tarla ve hâne ve emlâk-i sâire *bend-i âtide muharrer usûle tatbikan* (yazılı usule uygun olarak) *kıymet-ı lâyıkasının i’tasıyla* (karşılık gelen bedelin ödenmesiyle) *mübayya olunacaktır*(satın alınacaktır) (Ergin, 1995).⁷⁶

Arapçada *sömürge* anlamında kullanılan *müstemleke*⁷⁷ kelimesinin *istimlâk* kelimesi ile aynı kökene sahip olması, istimlâkın da bir tür sömürgecilik anlayışını barındırdığını akla getirir. Gerçekten de istimlâk, kentsel bir alanın organik olmayan yeni bir doku ile ikâme edilmesi olarak açıklanabilir. İstimlâk söz konusu olduğunda iktidar, mülk sahibinin onayını aramaksızın ve rayic bedeli ödemek sureti ile kamu yararına olduğunu beyan ettiği müdahaleyi yapabilmek için mülke el koyabilir.

⁷⁵ Bir arazi topluluğu üzerine inşa edilmiş yapı veya yapılar bütünü oluşturduğu bu birime *menzil* denir.

⁷⁶ “*Menâfi-i Umûmiyye için İştirâ Olunan Arâzi ve Emlâk Hakkında Nizamname*”, 4 Receb 1272 /1856, a.g.e, c.4, s.1756

⁷⁷ *Müstemleke* (arapça) : 1) Satın alınan mülk 2) Göçmen yerleştirilen yer. (Ötüken Türkçe Sözlük, 2007)

İstimlâk, Beyoğlu Belediyesi'nin ıslahat çalışmaları kapsamında yeniden inşa edilecek bölge için kaçınılmaz yoldur. Bu süreç içerisinde yollar yangın söndürme araçlarının geçişine uygun hale gelecek şekilde genişletilecek ve yapı adaları düzgün geometrik formlarına kavuşacak şekilde düzenlenecek, dolayısıyla küçülecektir. Ancak, buna karşın yapının yenilenmiş olmasından ve bölgedeki emlak spekülasyonundan kaynaklı olarak değişim değerinde bir artış olacaktır.

Yangın ertesinde yapılan ve çoğu zaman yol genişletmelerini esas alan mevzi planlarda yapılan düzenleme ve istimlâklara ilişkin yaklaşımlarda, Ergin'e göre olasılıklar üçe ayrılır. Bunlar; *Harik mahalini eskisi gibi bırakmak*; *Eski sokakları tevsi' suretiyle yapmak* yani en basit anlamı ile yolları genişletmek ve son olarak *'Tarla kaidesine göre tanzim edilen haritayı tatbik etmek'*, yani çıkmaz sokakları açmak suretiyle üzerine yapı inşa etmeye elverişsiz hale gelen parselleri yan parsellerle birleştirmek, kısacası bir yapı adasını sıfırdan belki daha büyük parsellere bölmektir (Ergin, 1995).

Bunlar içerisinde Ergin, belediyeçilik açısından en uygun olanının *tevsi-i tarik* suretiyle düzenleme yapmak olduğunu vurgular ki, bu durumda istimlâk bedellerinde belediye çapında bir azalma söz konusu olabilecektir. Bu yolla, yani çıkmaz sokaklardan kurtulup da, yollar dengelendiğinde zaten inşaat için elverişsiz hale gelecek olan arazilerin istimlâkı da belediye için çok maliyetli olmayacaktır:

Halbuki tevsi-i tarik suretiyle olur da sokakların tevsiinden dolayı inşaaata müsâid olmayacak derecede biçimsiz ve ufak kalacak arsaları emânet-i celîleleri mecbur kalacağı gibi Ebniyye Kânunu mucebince çıkmaz sokakları da ya açacak veyâhud büsbütün kapayacaktır ki açmak için takriben 3590 metre tûl üzerine tesâdüf edecek bir takım arsaları istimlâka mecbur olduğu gibi kapadığı takdirde medhal ve cebheleri mezkûr çıkmaz sokak dahilinde olan arsaları da kamilen istimlâk etmeye mecbûr olacak ve bu kadar istimlâkın mukâbili olmayacaktır (Ergin, 1995).

Böylelikle, yolların oluşturduğu kıvrımsız ve düzgün hatlar nedeni ile yeni yol inşaatı eskisine göre yaklaşık on bin metre kısa hale gelecektir. Bu da inşaat maliyeti açısından epey avantajlıdır. Üstelik sonradan açılan sokak ve caddelerin yanı başında kalan parsellerin kat be kat değerlendirilmesi de söz konusu olacaktır.

Ergin'in aktarımına göre Beyoğlu'nda istimlâk bedelini üç uzman, onlara eşlik eden belediye meclisinde görevli dört kişinin yanı sıra, vakıf ve tapu kayıtlarından görevliler belirlemekteydi. Malsahibinin belirlenen bedele sekiz gün içerisinde itiraz

hakkı vardı ve olası bir itiraz doğrultusunda istimlâk bedeli tekrar değerlendirilmekte, nihai karar Dahiliye Nazırlığı'na bildirilmekteydi. Ayrıca, itirazlarla geçen sürenin maddi zarara yol açmaması için süreç sonunda belirlenen bedelin yüzde yirmisi kadar ödeme ilavesi yapılması hükmü eklenmekteydi (Ergin, 1995).

Arşivlerdeki pek çok yazışma 19. yüzyıl Beyoğlu'nda mülk sahibiyle mutabakatın sağlanmasının arzulandığını göstermektedir. Örneğin arşiv kayıtlarında, Tarlabası'nda, büyük yangından sonra tevsi tarik suretiyle yenilenecek olan arsalar hakkında işlem yapmak üzere mülk sahiplerinden onay alınamaması nedeni ile sürecin uzadığından ancak sonunda nihayet bir mutabakata varıldığından bahsedilmektedir (BOA, İ.ŞE. 6/1312).

Yine benzer şekilde Sakız Ağacı Caddesi'nde çıkan yangın ertesinde, binalarını tekrar inşa etme hakkını mal sahiplerine vermektense kamulaştırma yapmak yoluna gidilirken, karşılaşılan itirazlar sonucunda, binanın yeniden inşa edilmesi sırasında mal sahiplerinin yola yeterli genişliği terk etmeleri durumunda kamulaştırmanın yapılmayacağı belirtilmektedir (BOA, I.MVL. 16617/A.MKT.MVL. 91/10).

Öte yandan, konu istimlâk olduğunda, mülk sahibinin her hangi bir yaptırımının olması söz konusu olamazken, yapılacak mutabakatta bir gönüllüğün var olması biraz şaibelidir. Sakız Ağacı Caddesi örneğinde olduğu gibi, terazinin bir kefesinde istimlâk bedeli karşılığı mülkünü teslim etmek, diğer kefesinde araziye kısmen yola terk ederek kalan mülkünü elinde tutmak vardır. Ergin, ortada gönüllü bir mutabakatın varlığını bu mutabakatın, genellikle istimlâk edilen mülkün elde kalan kısmının değerinin, istimlâk edilmeden önceki halinin değerinin üzerinde kalıyor olmasına bağlar (Ergin, 1995). Eğer istimlâk edilen kısımda evin yaşam damarı, yani örneğin bir su kuyusu yok ise, bir problem oluşmaz. Böyle bir durumda, belediyece esas olan, asgari bedelle dönüşümü sağlamaktır. Bu nedenle de, bedeli nispeten yüksek vakıf arazilerinin istimlâkından mümkün olduğunca kaçınılması gerekmiştir. Yerasimos, yine aynı nedenle yapısal dönüşümlerin daha kolay uygulanabilmesi için vakıf arazilerinin diğer arazi türleri ile eşit statüye sahip hale getirilmeleri yoluyla bu özel durumlarından sıyrılmasına çalışıldığını vurgular (Yerasimos, 2006).

Arşiv kayıtlarında ve Mecelle'de okunduğu kadarı ile 6. Daire yönetimindeki istimlak çalışmaları, genellikle yangın mahallerinin yeniden düzenlenmesi veya

ulaşıma engel teşkil eden yol ve caddelerin genişletilmesi ile bu esnada cephelerin düzeltilmesi üzerinedir. Ancak 1858 yılının sonlarına doğru Beyoğlu'nda ilk defa bir yangının söz konusu olmadığı halde, Karaköy'de hâlihazırda kâgir binaların oluşturduğu bir yapı adası için istimlâk kararı alındığı bilinir;

Bu *makûle* (türden) mahallerin *def'aten* (hızla) *sûret-i matlûbeye* (istenen biçime) konulması vakte ve hayli akçalar sarfına muhtâc olup bu cihetle terdici hareket olunmak yani en lüzûmlu olan yerden ve *iktidâr yetiştirecek dereceden* (gücün yetebileceği yerden) başlanılmak en çıkar yol görülmüştür. Bu *mütâla'aya mebnî* (tetkike dayanarak) *Cisr-i Cedîd'in* (Galata Köprüsü'nün) berisinde olan Karaköy Kapusu'nun etrâfı ıslâhat ve tanzimat-ı belediyyeye yapılacak şeylerin birincisi olup (...) (Ergin, 1995).

Dönem gazetelerinde ise, bu binaların sahipleri ile belediye arasında ödenecek para miktarı konusunda anlaşmazlıklar olduğu haberi verilmektedir (*Journal de Constantinople*, 13 Kasım 1858). Belediyenin, yol genişletme çalışmaları nedeniyle edeceği istimlâk sonucunda, kalan arsaları açık artırma ile satarak kâr etmesi durumunda mal sahiplerine ilave bir kâr payı vermesi, zarar etmesi durumunda ise zararı yüklenmesi şeklindeki yaklaşımı dahi pek sıcak karşılanmış gözükmemektedir (Bkz EK 9). Neticede, ilgili komisyon, binanın zamanında boşaltılmaması halinde binayı içindeki eşyalarla beraber yıkma kararı aldığını belirtir (Ergin, 1995).

Belediye bu yapı adasında yeni bir ticaret hanı inşa etmeyi planlamaktadır. *Journal de Constantinople*'un 25 Mayıs 1859 sayısında yayınlandığı kadarı ile, açılan proje yarışması sonucunda⁷⁸, on altı yarışmacı katılımcının projelerini değerlendirecek olan komisyon, değerlendirme ölçütlerini şu şekilde tanımlar;

“Seçilecek projede aradığımız başlıca özellikler, yapılacak binalar arasında olabildiği kadar çok serbest alan, aynı zamanda olabildiği kadar çok inşaat alanı, az mülkiyet hakkı ve olabildiği kadar az miktarda ortak harcama gerektiren iş, sade, kullanışlı ve az masraflı bir mimari...”

Esasen değerlendirme ölçütleri dönemin yapı üretimi anlayışının bir tarifi gibidir. Fayda sağlanabilecek her şeyin azamisi hedeflenmiş gözükür. Haberde yarışma sonucunda Barborini ve Paul'un projelerinin başa baş kaldığı, her iki projenin

⁷⁸ Aynı yazıda yarışma sonucunda Barborini ve Paul'un projelerinin başa baş kaldığı, her iki projenin harmanlanarak değelenridilmesi ya da iki finalist arasından seçim yapılması konusuna karar verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

harmanlanarak değerlendirilmesi ya da iki finalist arasından seçim yapılması konusuna karar verilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

1866 yılında kurulan Islahat-ı Turuk⁷⁹ komisyonunun ilk büyük çaplı etkinliği Beyoğlu'ndan önce 1865 tarihli Hocapaşa Yangını ertesindeki yol düzenleme hareketleri sırasında görülür. Ancak istimlâk konusundaki ilk yasal dayanak 1877 tarihinde oluşturulan ve isimleri “Vilayet Belediye Kanunu” ile “Dersaadet Belediye Kanunu” olan kanunların 3. maddelerinde “ menafi-i umumiye için istimlâk ” ifadesi ile ortaya çıkar. Arıkan'ın aktardığı kadarı ile bu maddelerin 21 Cemazeyelleve 1296 ve 24 Teşrinisani 1295 kabul ve 22/5/1330 tarihinde neşredilen bir kanunla tadil edilmiş hali şöyledir :

Müceddeden sokak ve meydan ve pazar yerleri ve iskele küşat ve tesis veya tevsii ve memleket bahçeleri ve mesireleri ve su yolları tanzimi ve nehir ve cetvellerin *seyrisefaine* (dolaşımına) kabil ve tuğyanı hâil surete getirilmesi ve liman ve dok ve demir şose yolları ve çeşme ve yangın havuzları ve hastahane ve *darü'aceze* (düşkünler evi) ve *darülitam*(yetimhane) ve kışla ve hükümet konağı ve hapishane ve tarafi devletten ve cemaat *canibinden* (tarafından) umumî mektepler tesisi ve hıfzısıhhat ve *def'i*(hemen) *mazaratı beldeye* (belediyenin zararlarına) ait bilcümle inşaat ve ameliyat ile *menafii umuma* (kamu yararını) *şâmil*(ilgilendiren) hususatı saire için *bittakdir* (uygun görülmüş) bedeli misli verilerek *eshabından*(sahibinden) ebniyeli ve ebniyesiz arazi ve çiftlikât mubayaasına *menafii umumiye* (kamu yararı) için isimlâk *ıtlâk olunur*(serbest bırakılmıştır) (Arıkan, 1956).

4 Mayıs 1867 tarihli *Journal de Constantinople* gazetesinde, Pera Caddesi'nin Tünel ile Galatasaray arasında kalan 600 metre uzunluğundaki ve 3.75 metre genişliğindeki en hareketli kısmında, yan yana iki at arabası geçerken yayaların hayatının tehdit altında kaldığı ve caddenin genişletilmesi için Beyoğlu Belediyesi yönetimine epey zamandır baskı yapıldığı belirtilmektedir. Ayrıca, belediyenin çeşitli sokakları genişletmiş olmasıyla ilgili getirilen eleştirilerin haksızlığı da vurgulanmaktadır.⁸⁰

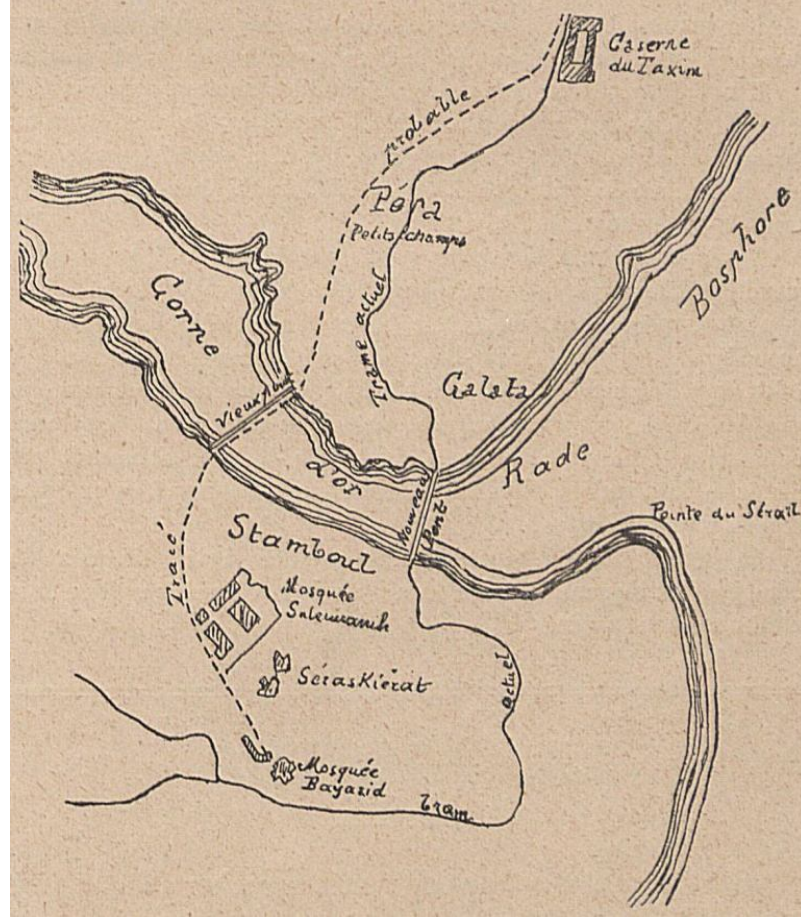
Yine aynı tarihli gazetede, belediyenin Pera Caddesi'nin genişletilmesini sağlamak için üç yolu olduğundan bahsedilmektedir. Bunlardan ilki, bölgede emlağı caddeye cepheli mülk sahiplerini ikna yoluna gitmek⁸¹; ikincisi, bina cephelerini geriye

⁷⁹ Adı “Yol düzenleme” anlamına gelen bu komisyonun kurulmasını, Hocapaşa Yangını'ndan sonra “Tarla Kuralı”nın doğacağı itilafları önlemek amacı ile kurulmuştu. Tarla kuralında, yangında on veya daha fazla hanenin yandığı durumlarda yeniden parselleme zorunlu kılınyordu.

⁸⁰ EK 13'de yer alan Pera Caddesi'nin “istikamet haritası”nda, geriye çekilmiş düzgün cephe hattının projesi görülebilir.

⁸¹ Burada bu baskının hangi güç ile veya neye karşılık oluşturulacağından bahsedilmemektedir.

çekmeye teşvik etmek üzere mal sahiplerine bir yeniden yapılandırma bedeli ödemek, son olarak da kamulaştırma yapmaktır.



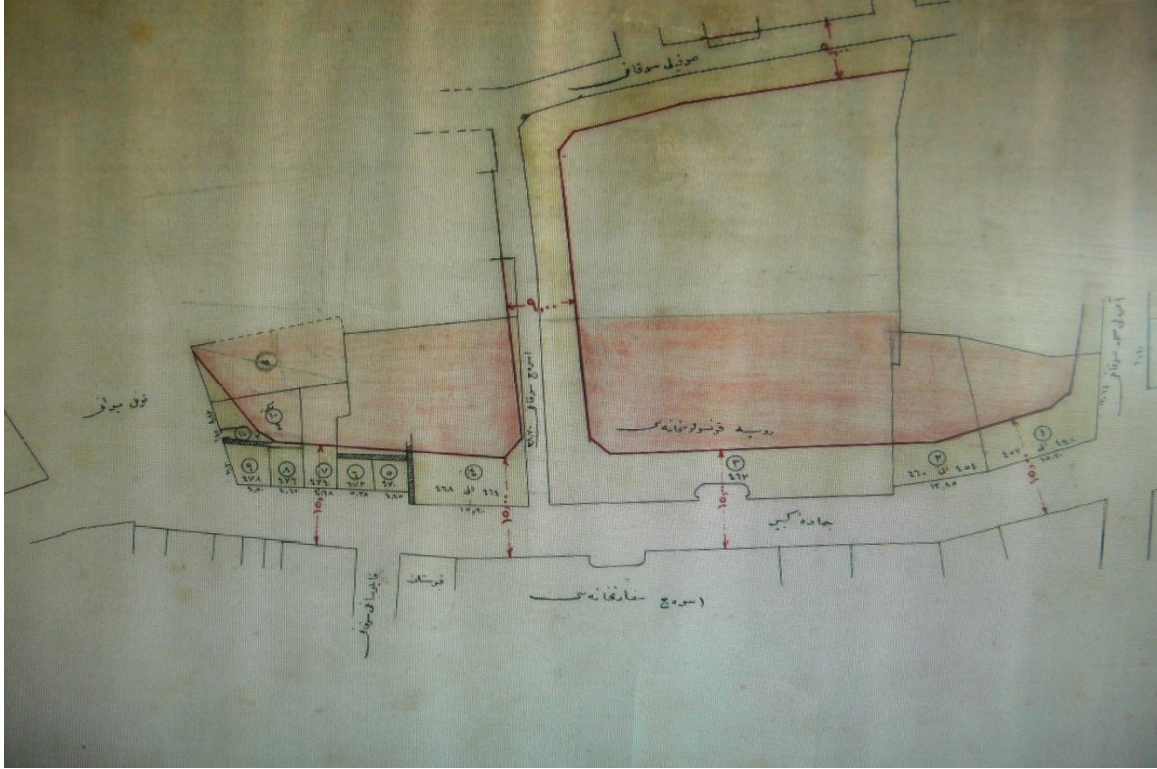
Şekil 4.8 : Taksim - Beyazıt ulaşım aksını gösterir kroki, (*Revue Technique de l'Orient*, Haziran 1912).

Gazetedeki birinci öneri yani, kamu yararı sağlayacak bir girişim için söz konusu cadde cepheli mülk sahiplerini ikna etmek çok da gerçekçi gözükmez. İkinci ve üçüncü seçeneğe gelince, cadde cephesinde geri çekmeye konu olan bina adedinin yaklaşık yüz olduğu düşünüldüğünde, her bir bina için 60.000 kuruş ödenmesi söz konusu olmaktadır⁸². Konu istimlâk olduğunda ise ödenmesi gereken bedel bina başına 35.000 kuruş edecektir. Yani ikinci seçenekte 6.000.000 kuruş, üçüncü seçenekte ise 3.500.000 kuruşluk bir ödemenin belediye tarafından yapılması söz konusudur. Kısaca, Pera Caddesi'ni genişletme çalışmasının ekonomik engeller

⁸² Bu dönemde yıllık emlak vergisi bina başına yaklaşık 350 kuruştur (*Journal de Constantinople*, 4 Temmuz 1867)

nedeni ile nerede ise imkânsız olduğu sonucuna varılmakta, yol genişletme çalışması yerine alternatif yeni bir arter oluşturmanın trafiği rahatlatılabileceği hatırlatılmakta, konu ile ilgili olanlar beyin fırtınasını sürdürmeye davet edilmekte idi. Gazetenin Mayıs 1867 sayısında tariflenen Pera Caddesi'nin genişletilmesine alternatif olarak önerilen yeni ulaşım hattından bu kez Haziran 1912 tarihli *Revue Technique de l'Orient* gazetesinde daha detaylı olarak bahsedilecek, bugünkü Tarlabası Bulvarı'nın yer aldığı aksta açılacak olası -“probable”- yol önerisinin eskizi gazetede yayınlanacaktı. . (Şekil 4.8)

1874 tarihli Pera Caddesi hizalama haritalarında (*plans d'allignement*) görüldüğü gibi, istimlâkların bir kısmının bugünkü İstiklal Caddesi'ni tramvay geçişine izin verecek şekilde genişletme arzusunun yanı sıra (Şekil 4.9), cadde üzerindeki yapı dizilerinin daha düzgün bir cephe hattı oluşturması kaygısı ile yapıldığı görülmektedir. (Bkz Ek 12)



Şekil 4.9 : “ Tünel Meydanı’ndan Asmalı Mescit Sokağı başına kadar Beyoğlu Caddesinde kain Rus Konsoloshanesiyle ittisalinde bulunan apartmanların istimlak haritası” (Atatürk Kitaplığı Arşivi, tarihi bilinmemektedir).

18 Haziran 1891 tarihli La Turquie gazetesinde, bu kez Kumbaracı Yokuşu ile Pera Caddesi'nin kesişimindeki yapıların kamulaştırılmasının söz konusu olduğu bilgisi yer almaktadır. Bu nedenle mal sahiplerine bir kamulaştırma bedeli ödenecektir.



Şekil 4.10 : Yangın sonrası Kemeraltı Bölgesi'nin sırasıyla 1865 ve 1866 yıllarına ait parselasyon planları (Atatürk Kitaplığı Arşivi).

13 Ağustos 1898 tarihli Le Moniteur Oriental gazetesinde, St. Antoine Kilisesi karşısındaki Lorando Apartmanı'nın ve yanındaki yapının cephelerinin ana yola taşmaları gerekçesi ile kesintiye uğramakta olduğundan bahsedilmektedir. Beyoğlu'nda istimlâk projelerinin pek çoğunda, apartmanların yola terk edilecek kısımlarının “kat edilmesi” suretiyle, cephelerinin kesilmiş olduğu görülür.

Bir binanın “kat edilmesi” durumunda, belediye eski cephenin aynısını, cepheyi geri çekmek ve ilintili yapı elemanlarını da tamir etmek sureti ile inşa etmek veya inşaat bedelini mal sahibine ödemek ile yükümlüdür (*Revue Technique de l'Orient*, Mart 1912). Ergin'in aktarımına göre mal sahibinin buna itirazı olması halinde konu mahkemeye sevk edilecek ve iş binanın tümünden yıkımına kadar varabilecektir;

(...) bir binanın kat'ı lâzım geldiği ve sahibi rızasıyla kesmeyip idare-i belediyyeye kat edilecek olduğu halde kesilen binânın yüzünü sâbıkı vechile inşa ve binanın *derûnu* (iç tarafı) veya zîr-i zemîndeki taş oda ve mahzen ve sarnıç gibi müstemilâtı kullanılmaz hale gelir ise ta'diline idâre-i belediyye mecbur olacak ve kat' ve tamir olunacak binanın sahibi bedelini almak istediği halde resmi mücebince *bi'l-münâkasa tekarrür edecek* (açık eksiltme ile kararlaştırılan) bedeli alıp binasını dilediği gibi yapabilecektir (...) (Ergin, 1995).⁸³

Binaların yeri geldiğinde kat edilmesi olasılığından arşiv belgelerinde veya Mecelle'de bahsedilmesine karşın, böyle bir uygulamanın hayata geçirildiğine dair bir örneğe arşiv belgelerinde rastlanmamaktadır. Hayata geçirilmemiş bir örnek olarak, Karaköy'deki Komisyon Han'ın meydan düzenleme çalışmaları esnasında tamamen yıkılmadan önce proje üzerinde kat edilmiş gösterildiği bilinmektedir. Benzer şekilde çeşitli istikamet haritalarında da binaların kat edilmesi düşünülerek yol genişletmeye ve cephe hattı düzenlemeye ilişkin projelere rastlanır. (Şekil 4.10)

1916 yılına gelindiğinde muhtıradaki belirtilen “*İstimlâka Müteallik Ebniye Kânunu ve İstimlâk Kanunu*” na göre istimlâk başlıca beş durumda gerçekleşmektedir;

Birinci sûret: *Harîk* (yangın) mahallerinde tarla kâidesine *tevfikan* (uygun olarak) icrâ edilen taksîmâtta lüzum görülen istimlâkâtır.

İkinci sûret: *Tevsi-i tarîk* (Genişletme nedeniyle) için *rub'dan* (bir çeyrekten) fazla alınacak mahaller hakkında *masaddak* (tupkı) istikamet haritası *mücebince* (gereksinimiyle) icrâ edilecek istimlâkâtır.

Üçüncü sûret: İstimlâk Kânunu'nun onbirinci maddesi *mücebince* (gereksinimiyle) bir sokağın vüs'atinden fazla tarafeynden yirmi metreye kadar vâki olacak istimlâkâtır.

⁸³ “*Ebniye Kanunu*, 18 Muharrem 1303/ 1914, c.4, s 1703.

Dördüncü sûret: Hastahâne, meydan mahalli ve sâire gibi kânunun salâhiyet bahşeylediği inşaat ve ameliyât için re'sen vâki olan istimlâkattır.

Beşinci sûret: Devâir-i sâire nâm ve hesâbına belediyelerin tavassut eylediği istimlâkattır. (Ergin, 1995).⁸⁴

İstimlâk, 19. yüzyılda bölgedeki dönüşümün temelini oluşturur. Öyle ki, kent yapısının dönüştürülmesinde 'yangın'la beraber en büyük iki güçten biri olduğu söylenebilir. Kısmi ise, istimlâk aynı zamanda, ebniye nizamnamelerindeki kaidelerin uygulanabilmesi ve bölgenin dönüşebilmesi için kentlinin ödemesi gereken bir bedel olarak algılanmış gözüktür.

4.3 Finansal Kaynak Olarak Kule-i Zemin Arazisi

Server Efendi 6. Daire-i Belediyye'yi yönetirken, belediye meclisinde alınan pek çok karar içerisinde, bölgenin yapısını etkileyecek belki de en önemli karar 1863-64 yıllarında Galata Suryapısı duvarlarının yıkılması olacaktı. Kale'nin yıkımı ve hendek alanlarının doldurularak yapılaşmaya açılması öncesinde, bu gereklilik Nafia Nazırı'na 1863 yılında şöyle açıklanmaktaydı:

(...) Galata Kalesi duvarının *kat'an* (katiyen) hükmü kalmayarak bâ-husus zikrolunan duvardan vaktiyle açılmış olan ve üzerine ebniyye yapılan birçok yerlerin *esmânu* (bedeli) *ber-minvâl-i muharrer* (yazıldığı biçimde) şimdi tahsil olunduktan sonra *ashabının* (sahibinin) hukûk-ı tasarrufiyyesi tekid ve tekerrür etmiş olacağı cihetle bundan sonra kalacak duvarın etrafı bina içinde bırakılması refte refte onların dahi bir takım ashâb-ı emlak caniblerinden gasbını *intâc edeceğinden* (meydana getireceğinden) ve işbu sorun hedmiyle arazisinin umumen taliblerine *fûruhtu takdirinde* (satışı halinde) *muaccelâtından* (peşin ödemelerinden) ve taşından pek çok akça husuluyle menâfi-i hâzıra *tevsî eyleyeceği* (bollaştıracığı) ve bu yüzden hazînenin *faide-i külliyye* (bol fayda) göreceği *derkâr* (malum) olduğu misillu meydana çıkacak yerlere binalar yapılarak oraların *ma'muriyyeti* (bayındırlığı) ve sokakların *vüs'at* (boşlukları) dahi *ihtihsal kılınacağından* (elde edileceğinden) (...) (Ergin, 1995).

⁸⁴ 3 Mart 1332 / 1916, a.g.e. c.7, s 3748.



Şekil 4.11 : Yıkılan Galata surları ve yıkımdan sonra planlanan yollar, Schneider ve Nomidis tarafından hazırlanmış plan, 1944. (Salt Galata Arşivi).

Bu satırlarda kısaca, sur duvarlarının artık bir işlevi kalmadığından, üstelik yamacına bitişik yapıların uzantıları olarak gitgide daha fazla ‘kontROLSÜZ’ şekilde kullanıldıklarından, alanların gasp edildiğinden ve bu durumun sıhhsız ortamlar yaratmasından bahsedilmekteydi. Oysa ki bu işlevsiz duvarlar yıkılarak, yerlerine binalar inşa edilirse, bu sıhhsız dehlizlerden kurtulmak bir yana, belediye için önemli kazançlar sağlanabilecekti.⁸⁵

Yıkım kararı alınmadan önce, sur mahallerinin kullanımları, kale ağaları tarafından dağıtılan ve kullanım hakkı veren senetler sayesinde mümkün olabilmekteydi ve yıkım ertesinde bu belgelere sahip kişilere, senetlerini beyan etmeleri suretiyle, oluşan arsalardan satın alma önceliği verilecekti. Ergin’in aktarımına göre Karaköy’de bulunan bir hanın durumu üzerine 6. Daire-i Belediye ile süren davanın metninde *Kule-i Zemin Arazisi*’nin tanımı ve durumu şu şekilde aktarılmaktaydı;

Kule-i zemin arâzisi hakkında sebk eden karar icabında Galata’yı muhît olan sur-ı atîkin ve *muteferriâtından* (uzantılarından) bulunan kalelerin taraf-ı hükûmetten hedm ve imzasıyla bunlardan meydana çıkacak arazinin *muaccelâtı* (peşin ödemeleri) *hasbe’l-kânun*(kanun gereği) *cânib-i mîrîye* (devlet hazinesine) âid olmak üzere furûhtu ve şu kadar ki yıkılacak sur ve kalelerin ekser mahalde müştemilât-ı emlâk ve akârdan madûd olarak eski kalelerin *hey’etleri* (görünüşleri) bile bozulmuş olduğundan öyle kale ağaları senedleriyle iddiâ-yı tasarruf kılınan mahallerin *kemâkân* (önceden olduğu gibi) *ashabı uhdelinde* (malsahibinin kullanımında) *takrir ve ibkası* (bildirilmesi ve devam ettirilmesi) ve bilâ-sened dâiye-i tasarrufa kalkışanlara cevap verilerek ellerindeki kule-i zeminin kendilerine ve almazlar ise başka tâliblerine satılması usûl ittihaz kılınıp muamelât-ı umûmiyyesi bu esas mücebince cereyan etmiştir (Ergin, 1995).

Galata surlarının yıkımı, kentin gelişebilmesi ve yeniden düzenlenebilmesi için gerekli gözükürken, bu halleriyle bırakılmaları hem sur mekânlarının kontROLSÜZCE kemirilerek kokuşmaları, hem de olası kazançlardan mahrum kalınması anlamına gelmekteydi. Ancak yıkılmalarındaki gerekçelerin bunlarla sınırlı olmadığından, *Revue de Constantinople* gazetesinin Ocak 1875 tarihli ilk sayısında bahsedilmekteydi. Yazısında Caston⁸⁶, oluşan belediye borçlarını kapatabilmek için,

⁸⁵ 1912 yılında yayınlanan nizamnamede, surların ve kalelerin Asar-ı Atika Nizamnamesi’nce yıkılamayacağı bilgisi verilecektir. (Ergin, s. 1784)

⁸⁶ Çeşitli kaynaklarda, takma isim olarak Alfred de Caston adını kullanan bu şahsın 1821 doğumlu Antoine Aurifeuille olduğu belirtilmektedir. Aurifeuille’in, Toulouse’da yaşamış ve *Aurifeuillan Faktörizasyonu* olarak bilinen bir teoreme imza atmış bir matematik öğretmeni olduğu bilinmektedir. (D’Heylli, Dictionnaire des Pseudonymes, Librairie Rouquette, Paris, 1868) Ancak hangi vesile ile *Revue de Constantinople*’u çıkartmaya başladığı esrarını korumaktadır.

talep üzerine padişahın onayı ve belediyeğe bağışlaması sonucu, cenevizlilerden kalma Galata surlarının yıkılmasından ve oluşan parsellerin satışa sunulmasından bahsetmektedir (BOA, A. MKT. MHM, 327 /71). (Bkz Ek.10) Galata Surları'nın 6. Daire'ye devri, *Mecelle-i Umûr-ı Belediyye'de* Ergin'in aktarımlarında da gündeme gelmekte, Ergin, nafia nazırına bu vesile ile yazılmış fermanı aktarmaktadır. (Bkz Ek 15)

Henüz *Asar-ı Atike Nizamnameleri*'nin gündemde olmadığı bir dönemde, kent planlaması önünde büyük bir engel olarak görülen Galata Surları'nın yıkılması, üstelik bu girişimin yüklü bir borcu kapatma potansiyeline sahip olması, yıkımı kaçınılmaz hale getirmekteydi. Üstelik yakın bir tarihte, 1857-59 yılları arasında Viyana'da benzer bir yaklaşım söz konusu olmuş, Viyana'yı bugün çevreleyen yol olan *Ring Strasse*, surların yıkımından sonra dolgu alanının üzerine inşa edilmiş, parsellerin satışlardan elde edilen gelirle, eğitim ve kültür yapıları inşa edilmişti. Galata Surları'nın yıkımında Viyana'daki surların yıkılmasının bir etkisi olduğuna dair bir belgeye rastlanmamakla beraber, İstanbul'daki yönetimlerin bu bilgiye sahip oldukları tahmin edilebilir.

Vak'a-nüvis Lütü Efendi, surların yıkılmasıyla parsellerin satışından elde edilen gelirin Darülfünun binasının inşasında da kullanıldığını belirterek, yıkımın bir kazanç kapısı olarak ele alınmış olmasını eleştirirken, Ergin, belediyenin icraatlarında çok kısıtlı kaldığını ve maalesef bir noktada tıkanarak ileriye gidemediğini şu şekilde belirtir;

1285 Dersaadet İdare-i Belediye Nizamnamesi'yle İstanbul ve Bilad-ı Selase on dört daireye taksim, 1293 Belediye Kanunu'yla devair adedi yirmiye iblağ ve 1291 teşkilatıyla ona tenzil edilerek bu meyanda 6. Daire'nin hususiyeti ref' edilmiş olsa ve hükümet de bidayette yani Reşid ve Fuad Paşalar zamanında (1448) ibzal etmiş olduğu muavenet ve sahabeti kesmemiş bulunsa idi şimdi Beyoğlu ve Galata cihetlerinde daha pek çok me'ser-i medeniyeye şahit olacağımız şüphesiz idi (Ergin, 1995).

Sur yapılarının eski eserden sayılarak, ayakta kalan kısımlarının korunması (bununla beraber harap halde olanların tamamen yıkılması) kararıyla ancak 1891 yılındaki arşiv belgelerinde karşılaşılmaktadır⁸⁷. Öte yandan, Ahmed Lütü Efendi,

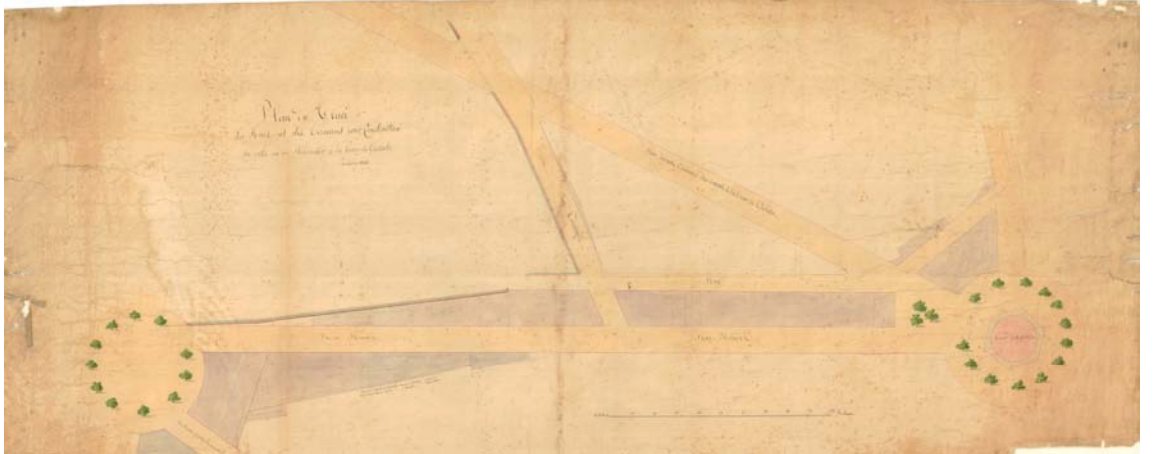
⁸⁷ BOA, 1940/18, DH.MKT. "Galata ve İstanbul surları tarihi eserden olduğundan bunları muhafazası için yıkılmaya yüz tutmuş ve harap yerlerin yıkılmasıyla iktifa olunması."

anlatımlarının 1867-1868 yıllarını içeren bölümünde *Te'essüf* başlığı altında, tarihi bölgelerin yıkılması ve arazilerinin satışa çıkartılmasını şiddetle eleştirmektedir ;

Maliyye Hazinesi'ne bâr olmamak üzere bu Darül'fünûn'un masarif-i inşaiyyesine Kule-i zemin arsalarından husûle gelecek paralar karşılık tutuldu.(Yapalım derken, koca İstanbul'un cihât-ı ma'mûresinin ap-açık kalması için bir büyük yapma kapısı açıldı. Bu Kule-i zemin hesabı Şehr-emaneti için büyük bir hisâb ve kitâb gâilesi açdı. Senelerce uğraşıldı, ucu ortası bulunamadı gitti.) (..) Şimdi bu bedahete karşı İstanbul gibi bir şehr-i şehirin ve Galata cihetinin dahi surlarıyla kapularını kaldırmak makûl olamaz (Ahmed Lütfi Efendi, 1988).

Ahmed Lütfi Efendi defterlerinde ayrıca, Galata'da uygulanan sur yıkım çalışmalarının bir benzerinin tarihi yarımada için de düşünüldüğünü ve Bahçekapı çevresinde de uygulamaya sokulduğunu belirtir ve amacın rant sağlamak olduğunu şu şekilde vurgular;

Bedavadan çok irâd usulü tamam'ıyla İstanbul Suru'nun ba'zı tarafları ve kapıları yıkılıp, kaldırılıp satılmağa teşebbüs olundu. Şöyle ki; en evvel İstanbul'un şah-damarı mesabesinde olan Bağçe-kapısı'nın nedmiyle iki tarafında hasıl olan kal'a duvarlarının enkazıyla zeminlerinin müzayedesine şüru' olundu._Bu teşebbüsün kapısı ber vech-i muharrer ibtida Bağçe Kapısı'ndan açılarak diğer kapılara ve Galata tarafına dahi hemence sirayetle, bunlardan hasıl olacak yer sıkıntısı ki, Kule-i zemin hasılatı namı verilmiş idi, bu hasılat, Hüda'ya emanet olan Şehr-emanetine tagsib edildi (Ahmed Lütfei Efendi, 1988).



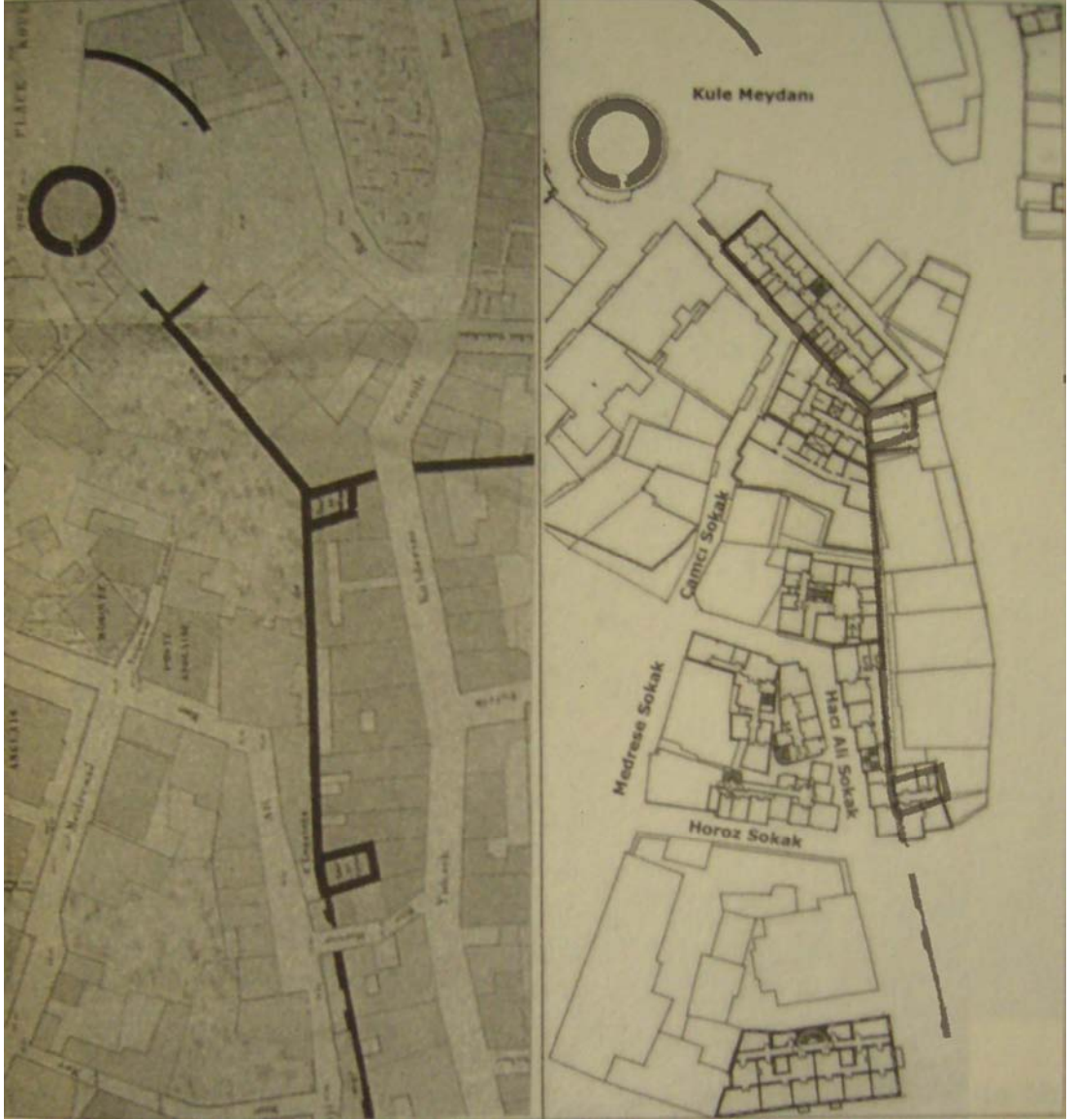
Şekil 4.12 : Kule ile Şişhane Meydanı arasındaki Hendek Sokağı ve oluşturulan yeni parselleri gösterir 1866 tarihli plan (Atatürk Kitaplığı Arşivi).

Galata Surları'nın yıkılmasının ardından, arazilerin satış sürecinin yavaş ve epey karmaşık ilerlediği anlaşılmaktadır. 1885 tarihli notlardan, satışlar sırasında önceleri sur alanlarını işgal etmiş olanlara alım önceliği verildiği, buna karşın bir kısım arazinin halen satılamamış olduğu, bir kısmının üzerinde ise önceleri senet karşılığı

kullanım hakkı elde etmiş kişiler adına kaydedilmiş mekânlar bulunduğu, dolayısıyla ortada ciddi bir karmaşanın var olduğu okunmaktadır. Ayrıca, bir an önce oluşturulmuş olan “kule-i zemin komisyonu”nun başta alması planlanan yüzde yirmilik kazancından vazgeçmesi, henüz satılmamış arazilerin nerelerde olduğunun araştırılması ve buna yönelik numaralandırılmış yardımcı krokilerin oluşturulması gerekliliği vurgulanmaktadır (Ergin, 1995).

Surların yıkımı ile beraber satışa çıkartılan arsalar üzerine inşa edilen çok daireli apartmanların, oturma sınırlarını sur izlerinin belirlemiş olduğu (Şekil 4.13) üzerinden okunabilir. Nerede ise düzgün bir geometrik forma sahip bir kat planının sonunda, eski sur burcunun sınırlarının içine yerleşmiş olduğu farkedilen odaların varlığı yıkımın sur duvarlarını sadece yapılaşmaya yer açacak kadarıyla yapıldığını düşündürür. Çoğu yerde yıkımın, sur duvarlarının dış kısımlarındaki yapılara dokunmaksızın gerçekleştiği, hatta yeni binaların sur duvarlarını kullanarak inşa edildiği görülür.

Galata Surları’nın yıkım sürecinin değerlendirmesini o günün koşulları içerisinde yapmak önemlidir. 21. yüzyılda var olan restorasyon yaklaşımının o dönemde var olmasının beklenemez ancak, bölgede bu denli geniş bir alana yayılmış sur yapılarının yıkım sürecinin ne kadar kapsamlı olduğunun gözden kaçırılmaması da gereklidir. Esasen sur alanlarının satışı, surların ortadan kaldırılmasından ziyade hendek alanlarını daha faydalı şekilde kullanılır kılmaya yöneliktir. Aksi takdirde sur duvarlarını yıkarak, yerlerine aynı hattı korumak suretiyle apartmanlar inşa etmek pek de açıklanabilir bir durum değildir. Yıkım ve yerine inşa edilen apartmanların getirdiği en büyük yenilik, sokak kotunda izlenilen ve burayı canlandıran bir hayatın inşasıdır aynı zamanda.



Şekil 4.13 : Surların yıkılmasından önce ve sonra hendek hattı boyunca inşa edilen apartmanların yıkılan surların izi ile ilişkilerini gösterir plan (Öncel, 2010).

4.4 Bir Kamusal Alan: Tepebaşı Mezarlığı

Pera ile Kasımpaşa arasındaki yamaca yerleşik bir müslüman mezarlığı olan Tepebaşı Mezarlığı, 19. yüzyılın ortalarında, mezarlığın üst kotundan seyredilebilecek nefis Haliç manzarasının da cazibesi ile kent kullanıcıları tarafından bir *bahçeye* dönüştürülmeye başlamıştır.

Esasen bu değişim epey çelişkili gözükmemektedir; mezarlık alanından izlenen Haliç Manzarası ve güzelim ağaçlık alan, özellikle buraya yeni yerleşen kesim için bir anlam kayması yaratmaktadır. Bu nitelikleri taşıyan bir mekânın kentliler tarafından kullanılmaması için herhangi bir neden gözükmez ancak, ortamın tasvirinde bir

olağan dışılık herkes tarafından sezilmektedir. 1855 Kırım Savaşı sonrasında yerleştiği İstanbul'da Baronne de Fontmagne Tepebaşı Mezarlık alanını şu şekilde tarif etmektedir;

Burası dik yokuşları ve bozuk yolları yüzünden, Büyük Mezarlık⁸⁸ kadar sık geline bir yer değil. İnsan kendini böyle bir sürü taş, mezar, yıkıntı, sağda solda sürünen kemikler arasında bulunca irkiliyor. Ama bütün bu görünen şeyler, hiç kimseyi, ne geçenleri, ne de yerden cömertçe fışkıran otları kemiren inekleri ve koyunları rahatsız ediyor (Fontmagne, 1977).

19. yüzyılda ideal bir kent dokusuna kavuşmak için çalışan Beyoğlu Belediyesi ve bu yolda Belediye'yi destekleyen diğer aktörler, kentin en önemli ihtiyaçlarından birisi olarak cazip bir kamusal alanın yaratımının öneminin farkında idi. Bireyi ve statüyü görünür kılan yeni kamusal alan, genel anlamda yapı adalarının sınırlandırdığı caddelerle pasajlar ve bazıları parklara dönüşecek olan mezarlık alanlarından oluşmaktaydı. Eski Osmanlı kentindeki *finânın*⁸⁹ yerini değişen kent hayatına uygun daha farklı bir kamusal alan almaktaydı. Kentsel müdahaleler, sokak ölçeğindeki kent hayatına getirdiği değişimlerin yanı sıra, Osmanlı geleneğinde var olan mesire yerlerine bir alternatif olarak kent merkezinde bahçeler oluşturmayı hedeflemekteydi. Bu iş için artık kent içerisinde kalan, hatta fiziksel koşulları itibarıyla planlamaya ayak bağı olan mezarlık alanları elverişli gözükmemekte, geleneksel toplum anlayışında ölüye saygıda kusur edilmemesi gerektiğine inanan azımsanmayacak bir kesime rağmen, bu alanlar zaten doğal yollarla peyderpey park ve bahçelere dönüşmekteydi.

Kırım Savaşı ertesindeki göçten öncesine kadar, yani yaklaşık 1855 yılına kadar, büyük ölçüde bir mezarlık alanı olan Tepebaşı Küçük Mezarlığı 19. yüzyılın sonuna doğru peyderpey içerisinde bir tiyatro binası olan bir bahçeye dönüştürülecektir. Bunun ilk izleri, 1854 yılında, "*Fransız uyruklu bir tiyatrocunun Tepebaşı'nda geçici olarak bir tiyatro kurup icrayı sanat etmesine ruhsat verilmesi*" başlığı ile arşiv belgelerinde göze çarpacaktır (BOA, A.MKT. MVL, 70/85).

1858 yılında mezar alanlarının şehir dışına taşınması gündeme gelmiş, özellikle de 1865 veba salgınından sonra, 1869 yılında, geniş mezarlık alanlarına sahip olan

⁸⁸ Burada kastedilen Taksim'deki Büyük Mezarlık olmalıdır.

⁸⁹ Finâ (Ar): 1. Avlu, 2. Evin ve şehrin önü (Ötüken Türkçe Sözlük) *Finâ* ile, açık alanda yaklaşıldıkça kamusalılığı değişen bir bölgeden bahsedilir. Bu kapsam içerisinde ilk sıralarda yer alan çıkmaz sokaklar, kullanıcıları tarafından zaman içerisinde sahiplenilir ve özel bir kamusal alan haline getirilir. Üstelik bu çıkmaz sokaklarda, yerin altının mahzen ya da lağım çukuru olarak kullanılması, yolun üzerinin yeniden kapatılarak eski haline getirilmesi kaidesi ile mümkün olabilmektedir (Yerasimos, 1996).

Taksim’de, yeni bir park üzerinde çalışılmaya başlanmıştı (BOA, MVL, 11028).⁹⁰ Mezar alanlarının, altı yıl geçtikten sonra “mülk” haline dönüştüğü, böylelikle devlet tarafından istediği şekilde kullanılabileceği vurgulanmaktaydı (*La Turquie*, 29 Ocak 1870). Böylelikle 1887 yılındaki bir habere göre, mezarlığın Taksim Bahçesi’nden Harbiye’deki eski okula kadar olan kısmının satışa çıkmasının da önü açılmaktaydı (*La Turquie*, 12 Şubat 1887).

Söz konusu müslüman mezarlığının, mezar taşları taşınmaksızın, ve ikame edecek bir arazi önerilmeksizin bahçeye dönüştürülmesi epey şaşırtıcıdır. Oysaki, biraz daha önceleri Taksim Bahçesi planlanırken, orada varolan Ermeni mezarlığına karşılık Feriköy’de bir arazi tahsis edildiği bilinmektedir.⁹¹

Bahçe, bu dönemde, kent merkezinde bulunan, içinde gezintilerin yapıldığı bir sosyalleşme ortamıdır. Sıkışık kent dokusu içerisinde, kentin genişlemesi ile kent merkezinde kalan nispeten ferah alanlar olan mezarlık alanları bahçe ya da parka dönüşmek için ideal gözükmektedir. Ayrıca bahçe, girişinde ücret tahsil edilmesi sureti ile bir kazanç sağlamaktadır.

Nitekim 14 Ağustos 1866 tarihli *La Turquie* gazetesi, mezarlık alanının toprağın yükselmesiyle üst yol kotuna ulaşmış olduğundan, buranın biraz ağaç ilavesiyle harika bir gezinti alanına dönüşebileceğinden, alana giriş ücretinin inşaat maliyetini kısa zamanda kapatacağından, yetkililerin bu önerilerini dikkate alacaklarını umduklarından bahsetmektedir.

Öte yandan Fuat Paşa, 20 Aralık 1862 tarihli Valide Sultan’a yazdığı mektubunda, 6. Daire’de mezarlıklara tecavüzde bulunulduğundan şikâyet edildiğinden, yeni belediyelerin kurulmaması ve denetimlerin arttırılması gerektiğinden bahsetmektedir.⁹² Aradan geçmiş olan dört sene içerisinde gazatelerde mezarlık alanının dönüşümü telaffuz edilmeye başlanmıştır.

Tepebaşı Mezarlığı, 1870 yangını ertesinde, yangından doğrudan etkilenmemesine karşın, daha çok değişim dalgasının etkisiyle dönüşmeye başlar. John Murray’ın seyahat notlarında 19. yüzyılın ilk yarısında artık pek az gömü yapılan bu mezarlığın, Frankler tarafından bir gezinti alanı olarak kullanılmaya başlamış olduğu

⁹⁰ Aynı haber, 3 Nisan 1858 tarihli *Journal de Constantinople* gazetesinde de duyurulmaktadır.

⁹¹ “*Rum Milleti'nin Beyoğlu'nda Taksim karşısında bulunan mezarlıklarına mukabil Tavatla'da irae olunan mahalle dair.*” (B.O.A., MVL 852 / 113)

⁹² İBB Atatürk Kitaplığı Arşivi, PVS_Evr_03277, 27 C 1279.

okunmaktadır (Murray, 1854).Daha sonra Tünel'in inşası (1871-1874) sırasında çıkartılan ve nereye döküleceği bir problem haline gelen hafriyatın, dönemin 6. Daire belediyesi başkanı Blaque Bey'in önerisiyle mezarlık alanı üzerinde bir teras inşa edilmek üzere, buraya yığılması esaslı bir dönüşüme öncülük edecektir (Gülersoy, 1993).

Bir süre sonra, önce Abdülaziz'in bu alana bir tiyatro binası inşa edilmesi için, talebi üzerine Saray Orkestrası Şefi Guatelli Paşa'ya, ancak Guatelli Paşa'nın, girişimini sonuçsuz bırakmasıyla, daha sonra bir bahçe tanzim etmek isteyen Beyoğlu Belediyesi'ne verdiği iki farklı onay nedeni ile ihtilaf yaşanır.⁹³

Her ne kadar artık şehir içinde kalan mezarlıkların kent dışına taşınması olağan bir durum olarak karşılsa da, Osmanlı yönetimi altında bir mezarlık alanının park veya tiyatro binası inşa edilmesi için yapılaşmaya açılması sıradan bir durum gibi gözükmez. Nitekim Vak'a nüvis Ahmet Lütfi Efendi Tepebaşı'ndaki mezarlık alanındaki mezar taşlarının sökülmesine ilişkin şu notları düşer;

Galata Tüneli'nin üst yanında tekke karşısındaki müslüman mezarlığı, Tünel Kumpanyası işritâ eylemiş olmalıdır ki, mezkûr mezarlığı ortadan kaldırıp orasını tevsi' etmek üzere, o muntazam ve antika ve üzerinde ism-i celil-i rabbâni ve âsâr-ı kudsiyyeyi hâvî taşları söküp ve kabirlerdeki müslüman kemiklerini güyâ bir başka mahâlle konulmak için ayrıca toplanılmakta olduğu ol-vaktin gazeteleriyle i'lan olunarak, okuyanları dağdâr-ı teessüf eylemiştir. Burada denecek sözler var ise de, beyhude işgal-ı hameden itiraz olunmuştur... (Ahmet Lütfi Efendi, 1984).

Caston ise, yayıncısı olduğu 9 Mayıs 1875 tarihli *Revue de Constantinople* gazetesinde, gezip gördüğü birçok ülkede Pera'da olduğu gibi mezarlık alanlarının zaman içerisinde kentin genişlemesine ve ulaşımının sağlanmasına engel teşkil ettiğini gördüğünü dolayısıyla definlerin kemiklerinin başka bir yere nakledilmesinin artık bir ihtiyaç olduğundan bahseder.

⁹³ “Beyoğlu Mezarlık Sokağındaki Tarlabası Kabristanı namıyla olan arsanın bahçe haline getirilmesi için ashab-ı emlak ile Altıncı Daire-i Belediye beyinde akd olunan mukavelename” için bkz 28/4/1879 tarihli belge; BOA, HT.TO. 476 /40



Şekil 4.14 : Lord Salisbury'nin gözünden Tepebaşı, 1876 (Gülersoy,1993).

Sonuçta söz konusu alan, 1850'li yıllarda bir mezarlık alanı iken, tam olarak maruz kalmadığı 1870 yangınının ertesine kadar⁹⁴, üst kotunun da bir miktar düzleştirilmesiyle bir kamusal alan gibi kullanılmış, 1874 yılında Tünel inşaatından çıkan hafriyatın alana yığılması ile de yapılaşmaya daha davetkâr bir hale gelmişti.

Nihayet, 1879 tarihli arşiv belgesinde Beyoğlu Tepebaşı'ndaki arazi-i haliyenin, rahatsız edici derecede bir koku yayması şikâyeti üzerine 6. Daire'ye terkinden bahsedildiği okunmaktadır (BOA, İ.DH. 763/ 63659).

Yine aynı tarihli arşiv belgesine göre mezarlık alanı Osmanlı Bankası'ndan borç alınmak suretiyle bahçe olarak düzenlenmesi şartı ile 1876 tarihinde 6. Daire'ye devredilecektir;

Altıncı Daire-i Belediye reisi Beyoğlu'nda Mezarlık Sokağı'nda Tarlabası Kabristanı namıyla *maruf olan* (bilinen) arsanın ashab-ı emlake gösterilen harita mucibince bahçe haline *ifrağı*(dönüştürülmesi) şartıyla taraf-ı eşref-i hazret-i padişahiden Altıncı Daire-i Belediye'ye müebbeden terk buyurulduğuna dair irade-i seniyye-i cenab-ı mülukane şeref sâdır olduğunu

⁹⁴ Kayıtlara göre Pera yangını, mezarlık alanının bitişiğindeki İngiliz Konsolosluğu sınırında kalmıştır.

ve daire-i belediyenin *müzayaka-i maliyesi* (mali sıkıntısı) *hasebiyle* (nedeniyle) inşaat-ı mezkure için lazım gelen *kâffe-i masarîfî*(bütün masrafı) *tediye edemeyeceğini* (ödeyemeyeceğini) beyan eylediğinden *inşaat-ı mebhusayı*(bahsedilen inşaatı) zîrde muharrer (aşağıda yazılı) *şerâit tahtıda* (şartlar ışığında) *icra-yı muavenete*(yardım ile yürütülmesine) karar verdik (BOA. HR.TO 476/40, Bkz EK 16).

Böylelikle Tepebaşı Bahçesi 1879 yılında verilen Şûra-i Devlet onayı ve Padişah fermanı ile, Belediye Başkanı Blaque Bey'in de teşviki ile 1881 yılında açılacak ve içerisinde bir tiyatro binası ile hizmet verecekti.

1876-79 yıllarında Gedikpaşa Tiyatrosu'nda oynamış olan Ahmet Fehim Bey'in hatıralarında aktardığına göre ise, Blaque Bey⁹⁵ Tepebaşı Bahçesi'nin açılışı için gereken parayı, Tünel'in inşaatı sırasında hafriyatın buraya yığılabilmesi için belediyeye ödenen paraya, bu alana bu amaçla bizzat yerleştirdiği çingenelerin gönderilmesini sağlamak isteyen Peralı sakinlerin belediyeye yaptığı ödemeleri ekleyerek elde etmişti (Alpman, 1977).

1888 yılında bu alanda Tepebaşı Kışlık Tiyatrosu inşa edilecekti (And, 1983). 1914 yılına gelindiğinde ise bahçe, Şehremaneti tarafından dokuz yıllığına Mösyö Leman'a kiralanacak ve burada bir amfi tiyatronun yanı sıra bir de bar oluşturulacaktı (Ergin, 1995).

19. yüzyıla ait arşiv belgelerinde, mezarlık alanının tahribata uğramaması için çevre duvarlarının güçlendirilmesi gereksiniminden sıklıkla bahsedilmektedir (BOA, İ.DH. 45/2209). Örneğin 1857 tarihli bir belgede “*İstanbul ve Bilad-ı Selase'deki İslam kebirlerinin etraf duvarlarının yeniden yapılması ve mezarlıkların muhafaza edilmesi*”gerekliliği vurgulanmaktadır (BOA.,A.}MKT.NZD.214/84). Hal böyle iken, Blaque Bey'in mezar alanını dönüştürme sürecindeki hesapları ve sürecin mezar alanının 1876 tarihli akitle 6. Daire'ye devroluşuna dek şeffaflık içerisinde yürütülmemiş olması, toplum içerisinde bu dönüşümün pek de kolay tasvip edilmeyeceğinin düşünüldüğünü akla getirir.

⁹⁵ Bu kez de adı Bulak Bey olarak zikredilmektedir.

sayesinde tespit ettiği üzere, Galata-Pera bölgesinde 1868-1914 yılları arasında en çok yapı 1895-1905 yılları arasında inşa edilmişti (Baruh, 2009).

Bu dönemde, ilk sayısı 15 Eylül 1910 yılında çıkmış ve 1914 yılına dek ayda bir kez yayınlanmış olan *Revue Technique de l'Orient* dergisinin⁹⁶ amacı ilk sayısında şu satırlarla ifade edilmekteydi:

“Revue Technique de l'Orient, Osmanlı İmparatorluğu'nun geniş topraklarında gerçekleşmesi beklenen ekonomik evrimi dikkatli bir gözle izlemek, yaratacağı akımı yönlendirebilmek ve sonuçları çabuklaştırmak amacı ile kurulmuştur.”

Gazetenin kendine biçtiğı rol yeniliklerin tekniklerini yayınlamaktan öte, bunların doğrudan bir ekonomik kalkınma aracına dönüşmelerini izlemek ve sağlamaktı. Ardından, yayının tamamen teknik bir yayın organı olduğı ve uyanmakta olan bir ülkenin ekonomisine etki edecek her türlü alanın derginin konusu olacağı hatırlatılmaktaydı:

“Dergi, yalnızca teknik bir yayın organıdır. Denizcilik veya tarım sorunları, maden veya sanayi, işletmecilik veya demiryolları, köprüler ve şoselerin yapımı, kısaca kalkınmakta olan bir büyük ülkenin ekonomik yaşamının genel çizgisi bilinçli nesnel ve belgelere dayanan incelemelerin konusu olacaktır” (*Revue Technique d'Orient*, 15 Eylül 1910).

Dergide ayrıca, İstanbul'da yapı inşasının gerekçelerinin 20. yüzyıl başında sadece nitelikli barınma ihtiyacını karşılamaktan çok farklı bir noktada olduğı belirtilmekte, artık kentsel mekanın üretiminin finansal bir araç haline geldiğı kabul ve ifade edilmekteydi.

Gazetenin Temmuz 1912 sayısındaki yazı, bazen bir arsanın, üzerine inşaat yapılmak amacı ile değil sadece çok kısa bir süre içerisinde değer kazandıktan sonra satılması amacı ile alındığını, yapının niteliğinin ya da niteliksizliğinin bu alışverişte yok sayıldığı vurgulamakta idi. Öyle ki, arsa ve konuta, tıpkı borsadaki bir hisse senedi gibi yaklaşıldığı belirtilmekteydi.

Nitekim gazetenin yine aynı sayısında belirtildiğı haliyle, arz fazlası yaratan bu yaklaşım sonucunda, dar ve yüksek binalar elde edildiğinden ve hava almaz

⁹⁶ Derginin şefi Mimar Alexandre Raymond, gerek çizimleri, gerek aktarımları ile dönem için önemli bir arşiv sunuyor. Bu anlamda yayın, 19. ve 20. Yüzyıl'da yapı ve inşai faaliyet özelinde Türkiye'de yayınlanan ilk gazete olarak anılabilir.

mutfakların, ışık almaz apartman boşluklarının yaratıldığından yakınılmaktaydı. Öyle ki, 25 yıldan beri, işçilikte ve mekân kalitesinde ciddi bir düşüş söz konusuydu. Tuğlaların dizilişindeki gelişigüzellik, yapının da “*Allah’a emanet*” üretilmesine kadar varmış, binanın üçüncü boyutu unutulmuş, cephelerdeki iki boyutluluk bu işten nasibini almıştı:

Ya diğer cepheler?

Diğer cepheler genellikle, yan parsellerde inşa edilecek olan bitişik nizam yapılar tarafından örtülmeyi beklediklerinden, oldukları gibi, kaplanmadan bırakılmışlardı. Beklerken de, yağmur suyu bu cepheleri süpürerek çatlaklardan içeriye sızılmaktaydı.

Peki ya belediye?- diye soracaktır bir yabancı- Belediye hiç denetim yapmıyor mu acaba?

Hayır. Belediye sadece onay vermeyi bilir. Genellikle, inşaatı yapan kişi, mimar ya da genellikle kalfayı kendi haline bırakır ve ancak bir problem oluştuğunda ceza kesmek için belirir (*Revue Technique del’Orient*, Temmuz 1912).

Gazetenin bahsettiği bu durum, biraz yapı yüksekliklerinin dönüşüme olanak verecek şekilde arttırılmasının, biraz da ada bazlı dönüşümler yapılması nedeni ile ayırık nizam yapıların yerini apartmanların alışı ile ilgilidir. Bu yapıların niteliksiz oluşları ise, arsanın kullanım değerinin yerini değişim değerine bırakması sonucu, kullanımda ihtiyaç duyulacak niteliklerin daha az gözetilerek üretiliyor olduklarını düşündürmektedir.

Özer, devrin mimarlarını meşgul eden meselelerin, duvarların mekândan bağımsız olarak ele alınışı, süslenişi, kapı ve pencere nispetleri, doluluk - boşluk bağlantıları, bir katın diğeriyle ilintisi gibi yalnız iki boyutta kalan hususlar olduğunu vurgulamaktadır. Ona göre, mimariyi mutlak anlamda bir sanat olmaktan ayıran ve mekândan toplumsal faktörlerle olan ilişkisini hazırlayan fonksiyon ve konstrüksiyon gibi iki önemli kavram 19. yüzyıl mimarisinin geliştiremediği, en azından gayesine, özüne uygun şekilde uygulayamadığı noktalardı. Form, fonksiyonla konstrüksiyonu izleyeceğine, bu iki temel eleman istenilen form elde edilinceye kadar şekil değiştirip kılıktan kılığa sokulmuştu (Özer, 1970). Özer’in bahsettiği form, üzerinde azami yapı alanı çıkartılman istenen arsanın verileriyle elde edilmiş gözükür. Bitişik nizam apartman inşaatı ise, bir *cephe mimarisi* üretmiştir.

19. yüzyılda müstakil ev inşasından apartmana geçilirken, dairelerin yüksek kira getirisi sağlıyor olmaları, birim dairenin giderek küçülmesine yol açar. Arsa fiyatları artarken, dolaylı olarak bir apartmandan gelecek kira getirisi beklentisi de artar hale

gelir. Elinde az katı ahşap bir evi olup da yıkıp yerine bir apartman inşa edecek maddi güce sahip olmayanların da mevcut artışlardan nasiplenerek kiracılardan yüksek miktarda kira talep eder hale geldikleri, *La Gazette Financière* gazetesinin 1911 tarihli sayısında yazılmaktadır (*La Gazette Financière*, Sayı 91).

1909 yılında çıkan ipotek kanunu, borcunu ödeyemeyecek pek çok kişi için önemli bir tehlike oluştururken, elinde çok fazla birikimi olmayan ancak inşaat yapmak isteyen kişiler için çözüm gibi görünmekteydi. Betonarme ile hızlı yapım tekniklerinin gün geçtikçe gelişmesi zaten ivmeli olarak artan bu sürece hız katmış gibi gözükmekteydi.



Şekil 4.16 : Talimhane ve yıkılması öngörülen Taksim Kışlası alanında projelendirilen konut yerleşimi (*Revue Technique de l'Orient*, 15 Mart 1910).

Tasarısı 1909 yılında oluşturulmuş olan bu ipotek kanununun⁹⁷ 1913 yılı başında yürürlüğe girmesinin hemen ardından, 20 Şubat 1913 tarihinde imzalanan bir anlaşma ile, Taksim Kışlası ve Talimhane alanı 400.000 lira ve Karaköy'deki Borsa Han⁹⁸ 100.000 lira karşılığında Paris'te faaliyetlere başlayan ve merkezi İstanbul'da bulunan, *Compagnie Nationale de Commerce, Industrie et Agriculture* adlı bir şirkete devredilmekte idi.

Mart 1911 tarihli *Revue Technique de l'Orient* gazetesinde yazılana göre, bu şirket, 10 Haziran 1909 yılında *Banque de Paris et de Pays-Bas, Société Générale, Bank-ı Osmani-i Şahane, Société Générale* ve Osmanlılı yatırımcılar tarafından kurulmuştu. Paris'te faaliyetlerde bulunan şirketin merkezi İstanbul'da idi ve başında Abraham Camondo'nun torunu Kont Isaac de Camondo vardı.

Mart 1911 tarihli *Revue Technique de l'Orient* gazetesinde bu mülklerin açık artırma usulüyle satılması durumunda sadece Kışla ve Talim Yeri alanlarının 1.640.425 liraya satılabileceğinden, dolayısı ile belirlenen bedelin rayicine göre epey düşük olduğundan bahsedilmektedir.

Daha sonra, 25 Mayıs 1914 yılında kurulacak olan *İstanbul Emlak Şirket-i Osmaniyye* şirketinin amacı İstanbul'da gayrimenkuller satın almak ve şehir dâhilinde her türlü inşaat projesini gerçekleştirmek olarak tanımlanmaktaydı. Bu kapsamda da Taksim Kışlası'nın yerine harika bir manzaraya sahip apartmanlar inşa etmeyi, bunları kiraya vermeyi veya satmayı hedeflemekteydi (La Gazette Financière, 21 Nisan 1914).

İstanbul Emlak Şirket-i Osmaniyye'nin kurucuları, *Banque de Paris et de Pays-Bas, Société Générale, Bank- ı Osmani-i Şahane, Selanik Bankası* ve *Société Nationale Ottomane Pour le Commerce, l'Agriculture et l'Industrie* idi. Kontratın imzalanması ile ödenen ilk kısım için *Bank-ı Osmani-i Şahane*'den kredi alınmıştı.

⁹⁷ Bu kanun vakıflara ait olan mülk, miri ve diğer tüm kategorilerdeki mülklere ipotek karşılığı kredi verilmesini olanaklı kılıyordu. Bu kanundan önce, ipotek karşılığı kredi sadece bu kapsam dışındaki özel mülklere verilebilmekteydi. Bu kredilendirme sisteminin bazı şartları söz konusuydu; krediyi veren kurum Osmanlı Devleti tarafından onaylanan Osmanlı Kurumları olmalıydı, krediye konu olacak emlak şehirde yer almalı ve krediyi veren kurum mülkü edinecek kurum ile aynı olmamalıydı. (Gazette Financière no 182, s. 181-182)

⁹⁸ Borsa Han, Karaköy Caddesi'nin genişletilmesi çalışmaları nedeni ile "kat edilmek" durumundaydı. Dolayısı ile 20 Şubat 1913 tarihinde satış sözleşmesi yapılmış olan han, daha sonra yeni sahiplerinden Şehremaneti tarafından yüklü bir miktar ödeme yapılarak geri alınacaktı. (BOA, DH.İD. 173/ 8)

Yeni ekonomik düzen, bina ölçeğinin yanı sıra kentte de geniş ölçekli dönüşümlerin oluşmasına sebep olarak, 1909 yılında artık bir işlevi kalmayan Taksim Kışlası'nın yıkılarak kamusal bir alan oluşturulmasındansa kentin en kıymetli noktalarından birine, tam da bu nedenle apartmanların inşa edilmesini gündeme getirecekti (Şekil 4.16).

Bitişik nizam inşa edilmesi planlanan bu apartmanların tasarlanmasında, düzgün geometrideki yapı adaları üzerinde azami oranda yapılaşmanın hedeflendiği görülmektedir. Vaziyet planı, bugünkü Cumhuriyet Caddesi'ne yaslanan bir grid şemasına oturtulan, *araziye sığdığı kadarı ile* düzgün geometride ve azami parsel oluşturulmasına yönelik olarak planlanmış yapı adalarından oluşmaktadır.

Kışla ve Talim Yeri Apartmanları Projesi, ipotek yasasının da çıkmasıyla beraber, özel bir kuruluşun, yap-sat usulüyle bir kent parçasını satın alması ve satışa çıkarmayı hedeflemesi açısından bir ilk olarak okunabilir. 19. yüzyıl planlama yaklaşımının öncülleri olan *Pangaltı Planı* ve *Aksaray Yangın Yeri Planları*'nda olduğu gibi, kentsel alanda yeni bir dokunun düzenlenişi bu kez neredeyse bir "kent meydanı"nda söz konusudur, ancak bu durum pek dikkate alınmış gözükmez. Storari'nin Aksaray yangın yeri planından beri zaman zaman karşımıza çıkan ve dört yol ağzındaki apartmanların pahlanmasıyla elde edilen meydanımsı sokak kesişimleri burada da söz konusudur. (Şekil 4.17) Ancak bu pahlamalar cadde cephelerinde yer almaz ve kentsel doku, çevresinden soyutlanmış gözükür.

Revue Technique de l'Orient gazetesinde bir parselasyon krokisi yer alan Kışla ve Talim Yeri Apartmanları Projesi'nin hayata geçirilmesi I. Dünya Savaşı'nın başlaması ile sekteye uğrar. Plan şeması, 1910 yılında yapılan planlama hatalı bulunarak ve Kışla alanı hariç tutularak, 1930 yılında yeni bir yerleşim planı çizilmesinin ardından uygulanacaktır. Kışla ise yıkılmayacak ve ahırlar ile birlikte belediyeye devredilecektir. Kışlanın yıkılması 1940 yılını bulur, Kışla'nın yerine bir kamusal alan olarak Gezi Parkı inşa edilecektir.

Üçlemenin son ayağı olan *Üretimler*, sadece inşai üretimleri değil, aynı zamanda çizilen mevzi planları ve alınacak istimlâk kararlarını da kapsar. Dönüşüm için ortaya konan yöntemler de üretimin bir parçasıdır ve yine bir üretim olarak *dönüşümün* seyrini belirleyen en önemli unsurdur. Bunlarla beraber, birer örnek olarak ele alınan ve dönüşümün büyük ölçekli kamusal alanlar üzerinden okunmasını

sağlayan üç örnekten her birisinde kamusal bir alanın, çeşitli gerekçelerle özel işletmelere veya kişilere devredilmesi ya da işletim hakkının verilmesi ve ekonomik faydanın gözetildiği bir yerleşim ile ikâme edilmesi söz konusudur. Bu üretimlerin her biri, bölgenin uzun vadedeki dönüşümlerinde iz bırakacak ve dönüşüm kalıplarını şekillendirecektir.

5. SONUÇ

1839 Tanzimat Fermanı'nın ilanı ile, mülkün imarı ve milletin ihyası hedeflenirken, yeni yönetim modeli ile denetimin arttırılması ve dolayısıyla gelirlerin daha etkin toplanabilmesi öngörülmüştü. Tanzimat ertesinde ise, iktidarın tasavvur ettiği değişim arayışları Beyoğlu'nda 6. Daire-i Belediye'nin kurulması ile mekansal karşılık bulmuş, bölgenin dönüşümü, bunu meşru kılacak gerekçelerin varlığı ve değişime destek verecek varlık sahiplerinin etkin rol almaları sayesinde gerçekleşmişti.

Söz konusu dönüşüm, batıdan ithal edilen bir *modernleşme* süreci olarak değil, kendi modernliğini yaşama hali olarak okunmayı ve incelenmeyi hak eder niteliktedir. Bunun en önemli nedeni, dönüşümü meşru kılan bir gerekçeler bütününün varlığıdır. Yeni yangınların önüne geçebilmek için nizamnamelerin oluşturulması, yangınlardan daha az hasarla çıkılması için sokakların düzenlenmesine ilişkin yeni kanunların oluşturulması, surların ulaşımı kesintiye uğratmaları nedeni ile yıkılmaları, Tünel metrosunun inşa edilebilmesi için istimlâkler yapılması söz konusudur. Bu ortamda yapı üreticileri, ticaret yıllıklarında, tasarımdan uygulamaya, sektörün her kolunda her türlü marifeti gerçekleştirebileceklerinin ilanını vermektedirler. Meşru bir zemine dayanan dönüşüm sadece yapının meta olarak üretilmesine değil, aynı zamanda bunun için gerekli olan eğitimin dahi sermaye üretiminin önemli bir parçası olmasına yol açmış gözüktür.

Öte yandan, değişim belediye eliyle projelendirilirken, bu ve benzeri projelerin ivmesiyle, varlık sahiplerinin bazen belediye meclisi üyesi, bazen finansör, bazen de spekülâtör konumunda yürüttükleri katılımcı rol, dönüşümün bir kalkınma aracı olmasını sağlamış gözükmektedir. Değişim, varlığını büyük ölçüde yangın ile istimlâk yasasına borçludur ve kısmen Hocapaşa'da ve daha yaygın olarak Beyoğlu'nda gerçekleştiği kadarı dahi, bir ekonomik hareketlilik yaratmaya yetmiş gözükür. Daha sağlam, yangına karşı dayanıklı ve daha küçük oturumlu olsa dahi değişim değeri yüksek yapıların inşası tercih edilir hale gelmiştir. Bunun mümkün

olmadığı koşullarda ise mesele genellikle, inşaatları gerçekleştirecek bir finansman sisteminin varolmayışıdır. Mülkiyet yasaları başta olmak üzere, pek çok nizamname dönüşümü daha olanaklı kılmayı hedeflerken, mülkün değişim değerinin kullanım değerinin önüne geçmesine yol açmıştır.

Lefebvre'in bahsettiği gibi, mekân toplumsal olarak üretilen bir meta olarak varolmuş, bir ürün olarak ele alınır hale gelmiştir (Lefebvre, 1991). Beyoğlu'nda dönüşümün artı değer haline geldiğine inanan önemli bir sermayedar kesim yine bu dönüşümü destekler hale gelecek, süreç içerisinde ortaya konan kentsel üretimler yeni bir döngünün de girdilerini oluşturacaktır.

19. yüzyılda gündeme gelen kentsel dönüşüm çalışmaları İstanbul'da genel bir imar planı oluşturacak ölçeğe ulaşmaz. Çalışmaların kısmi planlarla yürütülmüş olması, sürecin bütüncül olarak planlanmamış olduğunu, yalnızca gündemin gerektirdiği ölçü ve zaman dilimi içerisinde yenilemelerin söz konusu olduğunu gösterir niteliktedir.

1864 yılında Galata Surları'nın büyük bir kısmının yıkılmasıyla ortaya çıkan kule-i zemin arazisinin satışa sunulması, Tepebaşı Mezarlığı'nın doldurularak zamanın gereksinimlerine uygun görülen şekilde önce bir bahçeye, daha sonra tiyatro mekânına dönüştürülmesi ve nihayetinde Taksim Kışlası arazisi ve Talim Yeri için planlanan *Taksim ve Talim Yeri Apartmanları* projesi, faydacı aklın birer ürünüdür.

Kışla yapısının artık işlevsiz kalışını göz önünde bulundurarak bu yapının, yıkılması durumunda varlığından ziyade daha anlamlı kazanımların elde edileceği Galata Surları ile ortak paydaları olduğu söylenebilir. Bu kazanım mekânın, kullanımı daha faydalı, ekonomik getirisi daha yüksek olanla ikame edilmesiyle ortaya çıkmaktadır. Benzer bir faydalı kullanım arayışı örneği, Tepebaşı Mezarlığı örneğinde de mevcuttur. Sağlıksız ve atıl bir ortam olarak kalacak olan mezarlık alanının üzerine 6. Daire yönetimi tarafından, para ödenerek girilen bir “kamusal” bahçe inşa edilmesi söz konusudur. Öte yandan bu durum, geleneksel bir toplumdan beklenebilecek *ölüm, ahiret vb* konulardaki hassasiyetlerin aşılmış olması açısından düşündürücü ve beklenmediktir.

6. Daire-i Belediye'nin icraatları, salgınlar ve yangınlar gibi afetlerin söz konusu olduğu bir dönemde, kentin daha iyi yönetilebilir olması arzusu ile bunda başarılı olacaklarına inanılan aktörlerle yerine getirilmiştir. 1876 yılında diğer belediyelerin kurulması, 1881 yılında Düyun-u Umumiye'nin kurulması karşısında Galata

Bankerleri'nin gücünün zayıflaması, 1882 yılında çıkartılan emsal artışını teşvik eden nizamname ile birleşince, Beyoğlu özelindeki değişim enerjisi sönmüş ve şekil değiştirmiş gözükür. Dönüşüm süreci içerisinde çıkartılan ve mülk edinimine olanak tanıyan 1867 tarihli arazi nizamnamesi, beraberinde bireyin kendi haklarını gözetmesi gereken bir sistemi beraberinde getirmişe benzer.

Yeniden yapılanma sırasında, denk kullanım alanlarının apartman aydınlıklarına bakan hacimlerin yaratımı ile mümkün kılınabildiği, emsal değerlerinde mecburi artışların öngörüldüğü, bitişik nizam yapılaşmanın gündeme gelmesi ile tek cephe haline gelen sokak cephelerinin daha zengin unsurlar taşımasının ön planda tutulduğu bir mimarinin oluşması bu dönemin sonuçlarındandır. Dönüşümü gerçekçi ve olanaklı hale getirmenin ilk şartı mülk sahiplerinin dönüşümle beraber kayıpta olmayacaklarını ortaya koymak, örneğin arazi alanı istimlak nedeni ile küçülse dahi, benzer hacimde daha yüksek bir yapı çıkartabileceklerini onlara anlatmaktır. Böylelikle günü kurtararak dönüşümü sağlayabilme çabaları bir yapısal doygunluk yaratarak kentsel boşlukları azaltacaktır. Kent, bundan sonraki dönemlerde de benzer şekilde boşluklarının azaltılması ve azami yapı alanı yaratılması ile yoğunlaşarak evrilecek, her seferinde günün şartlarında olabilecek en yüksek seviyeye çıkacaktır.

Günümüz kenti, 19. yüzyıldaki varoluş şeklini sürdürerek, kapital üzerinden devingenliğini koruyan bir organizma gibi görünmektedir. Esasen, **kapitalin gelişimini teşvik etmeyen ve bu anlamda faydacı olmayan her hangi bir kentsel değişim, uygulanmaya elverişli olarak değerlendirilmez.** Buna göre, bir arazi üzerindeki yapı, zaman içerisinde mülk sahibine azami getiri sağlayacak şekilde sürekli olarak yeniden kurgulanır, nizamnameler buna elverişli olacak şekilde gözden geçirilir. Bu faydacı bakış, herhangi bir korumacı yaklaşıma sıkı sıkıya bağlı değildir. Korunmak istenen çoğu zaman değişim değeridir.

19. yüzyılda yaşanmış süreç içerisindeki aktörlerin varoluş biçimleri ve kentle kurdukları ilişkiler, 21. yüzyıl metropolündeki kent mekânının dönüşümündeki dinamikleri andırırlar. Bunun en hissedilir nedeni, mülkiyete sıkı sıkıya tutunarak, tarafların kendi ideallerini ve kazanımlarını ön planda tutmalarına yönelik kaçınılmaz arzularıdır. Öte yandan bireyi hayatını idame ettirebilmek için kayıp ve kazanımlarıyla yalnız bırakan ve onu yeni yasalarla dans etmeyi öğrenecek kadar gözü açık kılan modern kapitalist sistemin varlığının etkisi yadsınamaz.

“Kentsel dönüşüm” ifadesinin bugün dünyada olduğu gibi İstanbul’da da çok sık telaffuz edildiği bir dönemde, 19. yüzyılda Beyoğlu’ndaki değişimi irdeleme çabası bir tesadüf değildir. Bu irdeleme çabasının altında yatan neden biraz da, günümüzde rant mekanizmalarının devreye soktuğu değişim arayışlarının o dönemde de bir karşılığı olup olmadığını ve tarih yazımında “batılılaşıma” olarak okuna gelen gerekçeler bütününe altında yatan dinamikleri irdeleme ihtiyacıdır. Benzer bir araştırmanın, günümüzde gerekli görülen bir kentsel dönüşümün mağduriyetlerini azaltabilecek yollarının irdelenmesi adına bu dönem için yapılması ve tartışılmış alternatif yaklaşımların irdelenmesi önerilebilir.

21. yüzyılda hala, evrilen ve büyüyen bir kent yapısının dönüşümünde, 19. yüzyıldakilere benzer motivasyonların varolduğu ve ilgili dinamikler bütününe bugün için dahi geçerli olabileceği düşüncesinden yola çıkarak, benzer bir çalışmanın günümüz için de yapılabileceği düşüncesi geri planda mevcuttur. Çalışma yine, bir tarihsel okuma modeli önerisi olan *Değerler, Aktörler ve Üretimler* üçlemesi çerçevesinde pekala işlenebilir. Sistemin ölçek, şekil ve ihtiyaçlar itibarıyla farklılaştığını, aktörler yapısının biraz daha karmaşık hale geldiğini peşinen kabul etmekle beraber, insan faktörünün ve yaklaşımlarının 21. yüzyılda çok da farklı olmadığını görmek zor değildir. Farklı değerler (örneğin bu kez *deprem* ve *risk alanlarının* varlığı) ortamının itkisi ve yine çok rollü aktörler örüntüsünün ortaya koyacağı üretimler, sonsuz sayıda kentsel mekân örneğini ortaya dökerek, değişim için gereken emsal artışları yine kendi dönemi için *sürdürülemez nitelikte* bir hal alacak ve bütün bunlara rağmen *değişim* varlık sahipleri ve yapı üreticileri için arzu edilir bir durum olacaktır.

KAYNAKLAR

- Ahmet Lûtfî Efendi.** (1984). *Vak'a-Nüvis Ahmed Lûtfî Efendi Tarihi*, İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları, İstanbul.
- Akın, G.** (1992). *“Tanzimat ve Bir Aydınlanma Simgesi”*, Osman Hamdi Bey ve Dönemi Sempozyumu, 17-18 Aralık 1992, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Akın, N.** (1992). *“Osman Hamdi Bey, Asar-ı Atika Nizamnamesi ve Dönemin Koruma Anlayışı Üzerine ”*, Osman Hamdi Bey ve Dönemi Sempozyumu, 17-18 Aralık 1992, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Akın,N.** (1998). *19. yüzyılın ikinci yarısında Galata ve Pera*, Literatür Yayıncılık, İstanbul.
- Akyürek, G.** (2011). *Bilgiyi Yeniden İnşa Etmek: Tanzimat Döneminde Mimarlık, Bilgi ve İktidar*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Albatı, E.** (1945). Bekir Paşa – Ethem Paşa: İstanbul’un İlk Planı, *Canlı Tarihler : XII, c.2*, (s.6-7), Türkiye Yayınevi, İstanbul.
- Alpman, H.K.(haz)** (1977). *Ahmet Fehim Bey’in Hatıraları*, Tercüman Yayınları, İstanbul.
- de Amicis, E.** (1938). *1874’de İstanbul*, Çığır Kitabevi, İstanbul. (çev. Reşat Ekrem Koçu)
- And, M.** (1983). *Türk Tiyatrosu’nun Evreleri*, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Arıkan, H.** (1956). *1295 Tarihli İstimlâk Kararnamesi ve Tatbiki*, İstiklâl Matbaası Ankara.
- Atatürk Kitaplığı Arşivleri.** İstanbul.
- Avcıoğlu, D.** (1968). *Türkiye’nin Düzeni*, Bilgi Yayınları, Ankara.
- Ayverdi, E.** (1958). *19. Asırda İstanbul Haritası*, İstanbul Fetih Derneği Şehir Matbaası, İstanbul.

- Bareilles, B.** (1918). *Constantinople et ses cités franques et levantines (Péra, Galata, Banlieue)*, Edition Bossard, Paris.
- Barillari, D.** (1997). *Art Nouveau Mimarisi ve İç Mekan*, Yapı Endüstri Merkezi , İstanbul.
- Baruh, L.T.** (2009). *The Transformation of the 'modern' axis of nineteenth-century Istanbul : property, investments and elites from Taksim Square to Sirkeci Station.* (Doktora Tezi). Boğaziçi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Baruh, L.T.** (2013). İstanbul Emlâk Şirket-i Osmaniye'sinin Yatırımları: Karaköy Borsa Hanı, Taksim Kışlası ve Talimhane, *Toplumsal Tarih*, sayı: 232, İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** Sadaret (A.), İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** Mektubi Mühimme Kalemi (A.MKT.MHM.), İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** Dahiliye (DH.) , İdare (DH.ID.), İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** Hariciye (HR.), Tercüme Odası (HR.TO.), İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** İrade (I.), Dahiliye (İ.DH.), Meclis-i Vâlâ (İ.MVL.), İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** Şehremaneti (İ.ŞE.), İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** Yıldız (Y.), Mütenevvi Maruzat (Y.MTV.), İstanbul.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivleri (B.O.A.).** Zabtiye (ZB.), İstanbul.
- Baysun, C.** (1963). Mustafa Reşid Paşa'nın Siyasi Yazıları, *İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Tarih Dergisi*, sayı: 17, (s. 175), İstanbul.
- Mill, J.S., Bentham, J.**(1987). *Utilitarianism and Others Essays*, Ryan, A. (ed), Penguin Classics, Londra.
- Black, C.** (1980). A Comparative Modernization Approach to the Preconditions of Ottoman Modernization, *International Journal of Turkish Studies*, c 1, no 2, (s 25-37), University of Wisconsin, Madison.
- Braudel, F.** (2004). *Maddi Uygarlık: Mücadele Oyunları*, c.2, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.

- Braudel, F.** (2004). *Maddi Uygarlık: Dünya'nın Zamanı, c.3*, İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul.
- Brunetti, Dr.** (1870). *Episode de la Catastrophe de Péra*, Typographie et Litographie Centrales, İstanbul.
- Cezar, M.** (1991). *XIX. Yüzyıl Beyoğlusu*, AK Yayınları, İstanbul.
- Crimmins, J.** (2011). *Utilitarian Philosophy and Politics: Bantham Later Years*, Continuum, Londra.
- Çağbayır, Y.** (2007). *Ötüken Türkçe Sözlük*, Ötüken Neşriyat, İstanbul.
- Çakır, C.** (2001). *Tanzimat Dönemi Osmanlı Maliyesi*, Küre Yayınları, İstanbul.
- Çelik, S.** (2008). *Pragmatizm Pratik Bir Felsefe*, Doruk Yayıncılık, İstanbul.
- Çelik, Z.** (2008). *Empire, architecture, and the city, French - Ottoman encounters, 1830-1914*, Univeristy of Washington Press , Kanada.
- Çelik, Z.** (1993). *The Re-making of İstanbul; Portrait of an Ottoman City in the Nineteenth Century*, University of California Press, Berkeley.
- Çelik, Z.** (1996). *Değişen İstanbul; 19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Çeviker, T.** (1996). *Kent, Konut ve Yerleşim Üzerine Karikatürler*, Habitat Yayınevi, İstanbul.
- Dağdelen, İ.** (2005). *Cadastre de la Ville de Constantinople: VI^e Cercle Municipal: livre figuré*, T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü, İstanbul.
- Dağdelen, İ.** (2007). *Charles Edouard Goad'ın Sigorta Haritaları*, İBB Müzeler Müdürlüğü, İstanbul.
- Deleuze, G.** (2006). *Foucault*, Continuum, Londra.
- Denel, S.** (1982). *Batılılaşma Sürecinde İstanbul'da Tasarım ve Dış Mekanlarda Değişim ve Nedenleri*. (Doktora Tezi). ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı, Ankara.
- Deringil, S.** (2014). *İktidarın Sembolleri ve İdeoloji: II. Abdülhamid Dönemi (1876-1909)*, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.
- Dictionnaire Hachette** (1988). Hachette, Paris.
- Durudoğan, S.** (1998). *XIX. Yüzyılda Pera/ Beyoğlu'nda Ekonomik ,Kültürel ve Politik Yapısının Mimariye Etkileri*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- D'Heylli, G.** (1968). *Dictionnaire des Pseudonymes*, Librairie Rouquette, Paris.

- Eisenstadt, S. N.** (2000). Multiple Modernities, *Daedalus*, , Vol 129- 1, (s.1-29), American Academy of Arts and Sciences, Cambridge.
- Eldem, E.** (1997). *135 Yıllık Bir Hazine Osmanlı Bankası Arşivi'nde Tarihten İzler*, İstanbul Osmanlı Bankası ve Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul.
- Eldem, E., Çelik, Z., Bahrani, Z.** (2011). *Osmanlı İmparatorluğu'nda Arkeolojinin Öyküsü*, Garanti Kültür AŞ, İstanbul.
- Emrence, C.** (1999). Alınan Koruyucu Önlemler ve İstanbul'da Kolera Salgını, 1893-1894, *Tarih ve Toplum Dergisi*, Sayı: 32, (s.188), İletişim Yayıncılık, İstanbul.
- Enlil, Z. M.** (1999). Residential Building Traditions and the Urban Culture of İstanbul in the 19th Century, *7 centuries of Ottoman Architecture : A Supra-National Heritage*, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul.
- Ererdi, C.** (1988). *Sigortacılığımızın Tarihi*, Commercial Union, İstanbul.
- Ergin, O.N.** (1938). *İstanbul'da İmar ve İskan Hareketleri*, Burhaneddin Matbaası, İstanbul.
- Ergin, O.N.** (1995). *Mecelle-i Umur-ı Belediye*, İBB Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları No: 21, İstanbul.
- Ergüder, B.** (2011). *Galata Hanları (1868-1945) -Paranın Serüveni*, Sosyal Araştırmalar Vakfı, İstanbul.
- Erkmen, A.** (2011). *Geç Osmanlı Dünyasında Mimarlık ve Hafıza: Arşiv, Jübile, Abide*, Metis Yayınları, İstanbul.
- Eryılmaz, B.** (1992). *Tanzimat ve Yönetimde Modernleşme*, Bilimsel Araştırma Dizisi- 16, (s. 64-65), İşaret Yayınları, İstanbul.
- Eyice, S.** (1969). *Galata ve Kulesi*, TTOK, İstanbul.
- Farías, I., & Bender, T.** (2009). (Ed.), *Urban Assemblages: How Actor-Network Theory Changes Urban Studies*, Routledge, Londra.
- de Fontmagne, D.** (1977). *Kırım Harbi Sırasında İstanbul*, Tercüman Yayınları, İstanbul.
- Foucault, M.** (1972). *The Archeology of Knowledge*, Tavistock Publications, Londra.
- Gautier, T.** (2007). *İstanbul: Dünyanın En Güzel Şehri*, Profil Yayınları, İstanbul.
- Girardelli, P.** (2007). *Multicultural Urban Fabric and Types in the South and Eastern Mediterranean*, Cerasi, M, Petruccioli, A., Sarro, A., Weber, S. (ed), Orient-Institut, Beyrut.

- Gülersoy,Ç.** (1993). *Tepebaşı Bir Meydan Savaşı*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yayınları- 14 ,İstanbul.
- Habermas, J.** (1997). *Kamusallığın Yapısal Dönüşümü*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Halaçoğlu, Y.** (ed) (1980). *Ahmet Cevdet Paşa (1822-1895); Mâ'rûzât*, Çağrı Yayınları, İstanbul.
- Hamadeh, S.** (2007). *City's Pleasures: İstanbul in Eighteenth Century*, University of Washington Press,
- Harvey, D.** (2006). *Paris: Capital of Modernity*, Routledge, New York.
- Harvey, D.**(2001). *Spaces of Capital*, Edinburgh University Press Limited, Edinburg.
- Hobsbawm, E.** (1975). *The Age of the Capital, 1848-1875*, Abacus, Londra.
- Indicateur Ottoman Illustré** (1868-1883). İstanbul.
- Indicateur Oriental** (1887-1888). İstanbul.
- Annuaire Oriental**(1891-1930). İstanbul.
- İnalcık, H.** (2011). *Tanzimat: Değişim Sürecinde Osmanlı İmparatorluğu*, Türkiye İş Bankası Yayınları, İstanbul.
- İskit, S.** (1943). *Türkiye'de Matbuat İdareleri ve Politikaları*, Tan Basımevi, Ankara.
- Kahya, F.** (2010). *Osmanlı Devletinde Sigortacılık*, Libra Yayınevi, İstanbul.
- Karlıağa, B.** *Yirmisekiz Mehmet Çelebi'nin Yeni Bulunan Bir Fizik Kitabı Tercümesi ve 18. Yüzyıl başında Osmanlı Düşüncesi*, Bilim Felsefe Tarihi 1, Hikmet Yayınevi, İstanbul.
- Karpat, K.** (2003). *Osmanlı Nüfusu (1830-1914)*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Karpat, K.** (2006). *Osmanlı'da Değişim , Modernleşme ve Uluslaşma*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Kazgan, H.** (2014). *Galata Bankerleri*, Tarihçi Kitabevi, İstanbul.
- Kesnin Bey.** (1888). *Le Mal d'Orient*, C. Marpon & E. Flammarion, Paris.
- Keyder, Ç.** (1994). *Doğu Akdeniz'de Liman Kentleri*, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayınları, Türkiye Araştırmaları -9, İstanbul.
- Kırlı, C.** (2009). *Sultan ve Kamuoyu,: Osmanlı Modernleşme Sürecinde "Havadis Jurnalleri": 1840-1844*, İş Bankası Yayınları, İstanbul.

- Koloğlu, O.** (1998). *Osmanlı Basını'nın Doğuşu ve Blak Bey ve Ailesi*, Müteferrika Yayınları, İstanbul.
- Kuruyazıcı, H.** (1999) Unutulmuş Mimarlar(1880-1930), *İstanbul Dergisi*, sayı: 30, İstanbul.
- Kuzucu, K.** İstanbul Konut Mimarisinin Şekillenmesinde Yangınların Rolü Ahşaptan Kargire, *İstanbul Dergisi*, sayı : 32, İstanbul 2000.
- La Gazette Financière** (1919-1914). İstanbul.
- La Turquie** (1866-1891). İstanbul.
- Latour, B.** (2005). *Reassembling the Social; An introduction to Actor Network Theory*, Oxford University Press, Oxford.
- Le Journal de Constantinople** (1848-1849; 1851-1862; 1864-1866). İstanbul.
- Le Corbusier.** (1946). *Towards a New Architecture*, Architectural Press, Londra.
- Le Corbusier.** (1966). *Le Voyage d'Orient*, Editions Forces Vives, Paris.
- Lefebvre, H.** (1991). *The Production of Space*, çev.Donald-Nicholson Smith, Blackwell Publications, Londra
- Lewis, B.** (1994). *The Shaping of The Modern Middle East*, Oxford University Press, Oxford.
- Molotch, H.** (1976). The City As a Growth Machine, Towards an Economy of Place, *The American Journal of Sociology*, Vol 82, No:2, (s. 309-332), The University of Chicago Press.
- Moltke, H.** (1969). *Moltke'nin Türkiye Mektupları*, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- Murray, J.** (1854). *A Handbook For Travellers in Turkey*, London.
- Neumann, C.** (2000). *Amaç, Tarih, Tanzimat: Tarih-i Cevdet'in Siyasi Anlamı*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Neumann, C.** (2004). Marjinal ve Modernitenin Çatışma Mekanı Olarak Altıncı Daire-i Belediye, *Toplum ve Kentlilik*, Sayı 49, (s.42-46), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul,
- Oğlakçı, M.** (2007). *Galata Bankerlerinin Osmanlı Devlet Maliye Sistemine Etkileri; Baltazzi Ailesi Örneği*. (Doktora Tezi). Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyon.

- Orgun, Z.** (1941). *1509 (Hicri 915) Senesinde İstanbul'u Baştan Başa Harab Eden Zelzelede Şehri Tamir İçin Alınan Tedbirler*, Cumhuriyet Matbaası, İstanbul.
- Ortaylı, İ.** (1999). *İmparatorluğun En Uzun Yüzyılı*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Ölçer, C.** (1989). *“Osmanlı Bankası Aracılığı ile yapılan Osmanlı Devleti Borç Anlaşmaları: Belgeler”*, Yenilik Basımevi, İstanbul.
- Öncel, A. D.** (2010). *Apartman: Galata’da Yeni Bir Konut Tipi*, Kitap Yayınevi, İstanbul.
- Özer, B.** (1970). *Rasyonalizm, Üiversalizm ve Çağdaş Mimarimiz Üzerine* , İTÜ Mimalık Fakültesi Yayınları, İstanbul.
- Özkaya, H.G.** (2011). *18. Yüzyıl İstanbul Evlerine Seçme Örneklerle Bir Bakış*. (Doktora Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Mimarlık Tarihi ve Kuramı Programı, İstanbul.
- Pamuk, Ş.** (2007). *Osmanlı Ekonomisi ve Kurumları*, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.
- Pamuk, Ş.** (2005). *Osmanlı-Türkiye İktisadi Tarihi 1500-1914*, İletişim Yayıncılık, İstanbul.
- Pamuk, Ş., İncelik, H.** (2000). *Osmanlı Devleti’nde Bilgi ve İstatistik*, TC İstatistik - Kurumu Yayınları, Ankara.
- Pamukçayan, K.** (1994). 1893 Kolera Salgını ve 1894 Büyük Depremi, *Tarih ve Toplum* , cilt 55, sayı 132, (s. 13-15), Ayhan Matbaası, İstanbul.
- Pinon, P., Yerasimos S.** (1993). *Relevés Après Incendie et Plans d’Assurances: Les Précurseurs du Cadastre Stambouliote*, *Environmental Design: Journal of the Islamic Environmental Design Research Centre 1-2*, Attilio Petruccioli (ed), (s.112-129), Dell’oca Editore, Roma.
- Pinon, P.** (1998). *The Parcelled City: Istanbul in the XIXth Century, Rethinking the XIXth Century*, *Attilio Petruccioli (ed)*, Cambridge, Massachusetts : The Aga Khan Program for Islamic Architecture.
- Rabinow, P.**(1989). *The French Modern; Norms And Forms of the Social Environment*, MIT Press, Chicago.
- Revue Commerciale du Levant** (1898-1912). İstanbul
- Revue de Constantiople** (1875-1876). İstanbul.
- Revue Technique de l’Orient** (1910-1912). İstanbul.

- Said, E.** (2004). *Batının Şark Anlayışları*, Metis Yayınları, İstanbul.
- Serttaş, T.** (2014). *İssız Kent Üçlemesi, Mimarlar Mezarlığı Sergi Kitabı*, Studio- X İstanbul, İstanbul.
- Şapolyo, E.B.** (1947). Bir İstanbul İmar Planı, *İller ve Belediyeler Dergisi*, sayı 20-21, (s.833-834), Türk Belediyecilik Derneği Yayınları, Ankara.
- Şen, A.**(1992). Osmanlı Basınında Bu Ay, *Tarih ve Toplum*, Sayı 105, (s. 132-133), İletişim Yayıncılık, İstanbul.
- Şeni, N.** (2008). *Seni Unutursam İstanbul*, Kitap Yayınevi, İstanbul.
- Şenyurt, O.** (2011). *Osmanlı Mimarlık Örgütlenmesinde Değişim ve Dönüşüm*, Doğu Kitabevi, İstanbul.
- Tanyeli, U.** (1995).Türkiye’de Modernleşmenin Unutulmuş Tanıkları, *Mimarlık Dergisi*, Sayı 263, (s. 38-42), Mimarlar Odası Yayınları, Ankara.
- Tekeli, İ.** (1996). *19. Yüzyıl’da İstanbul Metropol Alanı’nın Dönüşümü*, Dumont, P., Georgeon, F.(ed), Modernleşme Sürecinde Osmanlı Kentleri, , (s.19-30), İstanbul Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.** (2009). *Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi*,: İlhan Tekeli Toplu Eserler- 8, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- du Temple, E.** (1996). *En Turquie d’Asie*, Dumont, P., Georgeon, F.(ed), Modernleşme Sürecinde Osmanlı Kentleri, (s.140), İstanbul Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- The Levant Herald** (1867-1875). İstanbul.
- Thobie, J.** (1977). *Interet et Imperialism Français dans l’empire Ottoman (1895-1914)*, Publications de la Sorbonne, Paris.
- Timur, T.** (1996). *Osmanlı Çalışmaları :İlkel Feodalizmden Yarı Sömürge Ekonomisine*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Tugay, E.Ç.** (2007). *Kamondo Han*, Mas Matbaacılık, İstanbul.
- Ubicini, J.A.** (1977). *1855’te Türkiye*, Tercüman Matbaası, İstanbul.
- Ubicini, J.A.** (1855). *La Turquie Actuelle*, Librairie Hachette, Paris.
- Url-1** İslamoğlu, H. (2003-2004). *Voyvoda Caddesi Toplantı Bildirileri*, İstanbul.
< http://www.obarsiv.com/etkinlik_vct_0304_huricihani.html#sb>
alındığı tarih: 2 Şubat 2014
- Url-2** Murray, J. (1845). *A Handbook for Travellers in Turkey*, Londra.

<https://openlibrary.org/books/OL6952606M/A_handbook_for_travelers_in_Turkey> alındığı tarih: 28 Nisan 2014

- Usta, H.İ.** (1993). Türk Gramerciliğın Tarihinde “Kavaid” Kitaplarının Yeri, s.1, *Türkoloji Dergisi, cilt 11*, sayı 1, (s. 283-299), Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi, Ankara.
- Üsdiken, B.** (1999). *Pera'dan Beyoğlu'na: 1840-1955*, Akbank Yayınları, İstanbul.
- Yerasimos, S.** (1987). *Az Gelişmişlik Sürecinde Türkiye*, Belge Yayınları, İstanbul.
- Yerasimos, S.** (1996). *Tanzimat'ın Kent Reformları Üzerine*, Modernleşme Sürecinde Osmanlı Kentleri, Dumont, P., Georgeon, F.(ed), (s 1-18), İstanbul Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Yerasimos, S.** (2006). *Tanzimat'ın Kent reformları Üzerine, Tanzimat; Değişim Sürecinde Osmanlı İmparatorluğu*, (der. Halil İnalcık ve Mehmet Seyitdanlıoğlu), (s. 365-380), Phoenix Yayınları, İstanbul.
- Zürcher, E.** (1999). *Modern Türkiye'nin Tarihi*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Zola, E.** *La Curée*, Edition Electronique (fr), E-books Libres et Gratuits, Eylül 2003.

EKLER

EK 1: Divan-ı Hümayun defterlerinde 1839 tarihinde ilmühaber adı altında aktarıldığı kadarı ile, Molkte'nin kentin planlamasına yönelik olarak getirdiği öneriler

EK 2: Londra'da büyükelçilik görevinde bulunan Mustafa Reşid Paşa'nın, 1836 yılında II.Mahmud'a yazdığı mektup.

EK 3: "İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname"

EK 4: (1857- 1915) yılları arasında 6. Daire Belediyesi'ne başkanlık etmiş isimler

EK 5: "Devâir-i Belediyyeden Altıncı Daire İtibar Olunan Beyoğlu ve Galata Dairesi'nin Nizâm-ı Umûmîsi" başlığı içerisinde mülke, mülkiyete ve onun inşasına dair maddeler.

EK 6: (1854 -1918) yılları arasında İstanbul'daki yangın yerlerini ve yanan bina sayısını gösterir liste

EK 7: 1870 Pera Yangını ertesinde, Beyoğlu'nda tesis edilecek 'Yeni Şehir'in düzenlenmesine dair belge

EK 8 : Mülkiyet ile ilintili olarak çıkartılan kanunların kronolojik listesi

EK 9: Yol genişletme çalışmaları nedeniyle gerçekleşen istimlâk bedelinin ödenme şekline dair.

EK 10 : Yabancılar Toprak Mülkiyet Hakkı Tanınmasına İlişkin Yasa

EK 11: Osmanlı Dış Borçları (1854-1875)

EK 12: 1874 tarihli Pera Caddesi istikamet haritası.

EK 13: "Galata'daki Kule-i Zemin Arazisi'nin satılarak gelirinin 6. Daire ile lazım gelen diğer yerlere tahsisine dair..." BOA. 351/ 67

EK 14: "Galata'da kâin kule-i zemin mahalleri muaccelâtının Altıncı Daire'ye âidiyeti" hakkındaki ferman

EK 15: Revue de Constantinople Ocak 1875 sayısında Galata Surları'nın 6. Daire'ye devrine ilişkin haber

EK 16: “Beyoğlu, mezarlık sokağındaki Tepebaşı Kabristanı namıyla olan arsanın bahçe haline getirilmesi için ashab-ı emlâkile Altıncı Daire-i Belediye beyninde akd olunan mukavelenâme”

EK 17: Bir konut tipi olarak apartman inşaası ve konut arzının karşılanması gereksimi üzerine yazı, La Gazette Financiere, 27-06-1911.

EK 18: Talim Yeri ve Taksim Kışla Yeri proje alanında parselasyonu gösterir vaziyet planı.

EK 1 : Divan-ı Hümayun defterlerinde 1839 tarihinde ilmühaber adı altında aktarıldığı kadarı ile, Moltke'nin kentin planlamasına yönelik olarak getirdiği öneriler:

... merkezi dairei saltanatı seniye olan darulhilafetüliyenin envai fevait ve menafii umumiyei ve beyneldüvel tezayüdi şan ve şevketi seniyyeyi mucip olacak ve veçb üzere tanzim ve tesisi ve bundan böyle inşa olunacak büyütlük hususuna evvelki gibi resimsiz ahşaba düşülmeyerek Sayei... de muktedir olan islâm ve reayadan kâgîr hane inşa etmek isteyenlere birer mahal tefrik ve sokakları vüsatlı ve sonra ilâve ve temdit olunabilecek suretle tesviye ve kavaidi hendesiyye tatbik ve tevfiğ olunarak onların arasında hiç kimesne ahşap hane yapmamak ve sokakların tevsii ve müceddeden tertip ve teşkil olunacağından dolayı vakıflara arazice görülecek zarar dahi icabına göre icarelerine birer miktar zammile mükâfat olunmak ve bu hususa ebniyei hassa müdürü bulunanlar taraflarından daima dikkat ve nezaret olunacak olursa fenni hendesede ziyade maharetli bir adam dah beraber bulunmak ve şimdiki halde bir az uzacık yerlerde ahşap hane inşa edecek bazı fukara takımına dahi mümeneat olunmamak gibi usul ve nizama raptı hususu emir ve ferman ... olunduğuna mebni bermantuku iradei âliye ebniyei hassa müdürü sabık bir kaç defa meclisi umuru nafiaya celp ile hususu mezkûr etrafı ile ledelmüzakere filhakika asitaneî saadet aşiyane gibi bir şehri adimünnazirin minvali muharrer üze tevsiyesi her halde tezayüdi şan ve şevketli saltanatı seniyyeyi müeddi olduğundan başka maazallah taala harikler vukuunda sekenei İstanbul duçar olageldikleri hasarın intibahına ve her halde hıfzısıhhat ve teshili muamelâte nase badi olacağı biiştibah ise de bu maddei hayriye defaten icra ve tanzim olunur mevaddan olmayıp refte refte husule geleceği zehir ve nümayan olmak kasebile evveli emirde inşa ve tesviyesi tasmin olunan yolların istikamet ve arzları malûm olmak için birbirinden farklı elvan ile işaret ve tersim ve irtifai arazi yani yokuşlar dahi izah ve terkim olunmak üzere Dersaadetin bir kıt'a haritası tanzim olunduktan sonra Babühümayundan Divanyolu ile Aksaray ve oradan Silivri ve Mevlevihane kapularına ve Sultan Beyazıttan Edirnekapusuna ve Çarşamba pazarından geçilerek Eğrikapuya ve Kadirga limanından Yedikuleye ve dahili surda Bahçekapusundan bed' ile Ebaeyyûbülsarı türbei şerifeleri civarına müntehi olacak tarikler yirmişer zira olarak iki tarafına eşcar gersile tezyin olunmak ve dörder zira vüsatlı veya kaldırımları yapılarak bargir ve arabaların mürur ve uburlarına on ikişer zira meydan bırakılmak ve maada bilcümle tarikler dahi on beş ve on ikişer ve nihayet onar zira olmak ve asla çıkmaz sokak bulunmamak ve harici surda Yalı köşkünden başlayıp Unkapanına ve Tophaneyi Amireden Cesri cedide varınca taş iskeleler ile kezalik yirmişer zira yollar yapıp dörder arşın yaya kaldırımlarına eşcar gars ettirilmek ve işbu iskelelerin bazı mahallerinde ve dahili surda dahi icabına göre münasip yerlerde birer meydan bırakılmak ve bu meydanlar dahi uyabilecek mertebe cevamiî şerife ve sair ebniyei cesime etraflarında tesis olunmak üzere bir kıt'a resim tanzim olunarak badehu resmi mezkûre göre imar olunacak mahallerde yollara ilâve olunmak için alınması lâzımgelen arsalar Evkafa müteallik olduğundan icabeden bahaları Evkaf hazinesi celilesi tarafından eshabına ita olunub işbu alınacak arsaların canibi vakfa senevî muayyen olan icareleri dahi bakkiyei arsanın ve canibeyninde inşa olunacak hanelerin icaratı kadimeleri üzerine zam olunmak ve bermucibi iradei seniyye bazı mahallerde kâgîr olunacak menazil ve büyütlük mahalleri dahi zikrolunan resimde tayin ve tahsis kılınıp yapılacak menazil üç kattan ziyade ve yirmi zira irtifaktan artık olmayıp madını caiz olarak fakat hizadan hariç çıkma ve şehnişin misillü bilüzum şeyler yapılmamak ve istekleri olanların dükkanları haneleri altına tesis olunmak ve tesviye olunacak yollarda cevamiî ve mekabir hali üzere terkolinarak çeşme ve sair nakli meşru olan şeyler uygunsuz mahalde bulunursa canibi vakıftan münasip olan mahallere naklettirilmek ve işbu usulü mahasinşümulin tanzim olunan resme tatbiken defaten icrası masarigi külliye ve tekellüfatı mütenevviaya muhtaç olduğundan teaddi ve taassur sureti rûnuma olmamak için elhaletülhazihî hali olan ve gerek maazallah harik vukuundan sonra inşa olunacak binalar resmi mezkûre tatbiken eshabının kudretine göre kâgîr olarak ve bütün kâgîre kudret yap olamıyanlar ahşaptan yapmak murat ederlerse ahşap olarak yaptırmaları caiz olup fakat ahşap hanelerinin tarafeyni ebniyesinden balâ kâgîr divar ile mestud olmak üzere iki hane arasında vaki olan divar müştereken bina olunmak ve bir haneye

iltisaken sonradan hane inşa edecek kimesne tarafından o makule müşterek olan divarın nısıf masarifi ita olunmak ve balâda zikrolunan iskelelerin Deri saadete tevarud eden sefaînin tahmil ve tahliyesine medarı yüsrü suhulet olmak üzere inşaası musammem olduğundan ileride masarifi mezkûrete karşılık olarak her sefineye bir resim tahsis olunup icra kılınmak ve berveçhi muharrer kâgîr büyütlü inşa olduğunda halde kireç ve tuğla ve taş marüzzikir ebniyelerin cüz'ü azami olarak bunların bahaları bittabi kesbi tezayüt edeceği melhuz idüğüne vesayei... de bilcümle ibadın terfibi hal ve asayışı balleri ahassı matlubu âli bulunduğuna mebni bu hususun dahi bir hüsnü nizamına bakılmak hususları meslisi mezkûrde ve Darı Şurayı Babîâli ve Meclisi Valâi Ahkâmı Adliyyede tensip ve hususu mezkûrun bu veçhile tanzimi menafî ve muhassehatı kesireyi mucip olacağı bahir ise de müddeti kalile zarfında vücade gelir şey olmayığ refte refte husule gelir mevaddan olduğundan müzakere ve tensip olduğunda veçhile icrayı iktizasına iptidar olunması hususuna iradei seniyei malûkâne teallukile olbaptaki hattı hümayun şeref bahşu sahifei sudur buyrulmuş ve zikrolunan yolların tesviye ve tanzimi için ilâve ve iştirası lâzımgelen arsaların hini mübayaalarında icabeden bahalarının canibi evkafı hümayundan eshabına ita ve icraat zımnında evkafı hümayun hazinesine başka ve mükaddemce tersim olunan harita mucibince mahalli mezkûrenin usulü meşruha üzere icabeden resmi dahi tanzim ve takdime müsereat ve bundan böyle tevsi olunacak yolların ve müceddeden inşa kılınacak kâffeî ebniyei hassa müdürü izzetlü efendi tarafına başka başka ve keyfiyet malûm olmak için ihtisap nezareti canibine başka ilmühaber verilmiş olmağın keyfiyet malûm olmak üzere babı hazreti seraskeriye dahi işbu ilmühaber verildi (Ergin, 1938).

EK 2 : Londra’da büyükelçilik görevinde bulunan Mustafa Reşid Paşa’nın, 1836 yılında II.Mahmud’a yazdığı mektup;

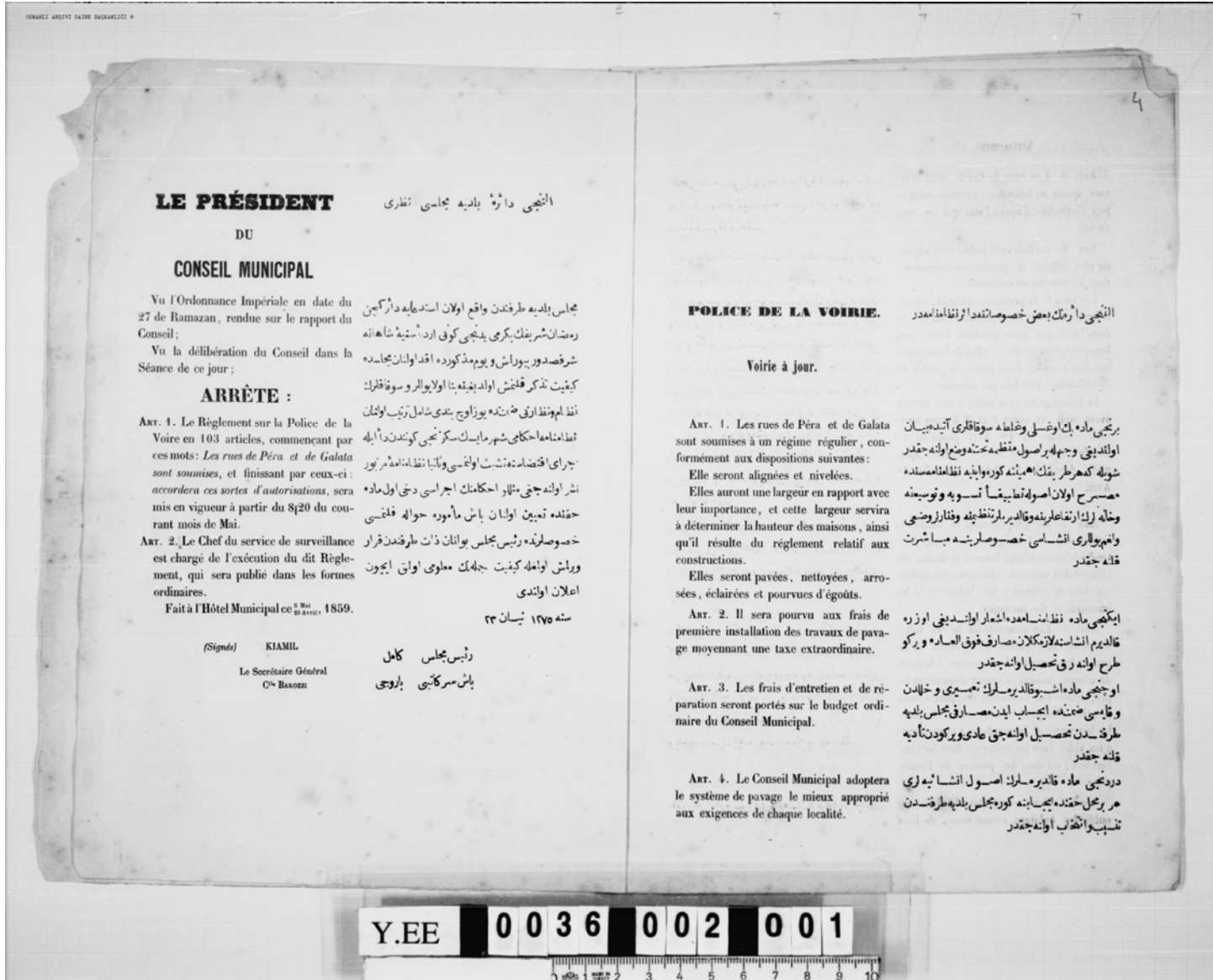
Londra sefiri Amedci Bey bendeleri tarafından vürûd eden tahrîrâtın hâllidir;

Dersâdet’de ve sâir memâlik-i mahrûsede aralık aralık harîk zuhûr ettikçe Avrupa’da gazetelerin ta’rizâtı, eksik olmayup halka dahi türlü şeyler söylemekle <yâni ahşab ebniyeyi bayağı yapmak ve kendünizi müflis etmek için bunca akçeler sarfiyla inşâ ve istihzar ediyorsunuz. Acebâ memleketinizde taş yokmudur ve tuğla î mâlini ve kârgir ebniye inşâsını bilenler bulunmaz mı yollu kelâmlar ehl-i islâmı tahmîk etmekte olduklarından bu kerre Çanak-kal’ası’nda ve müteâkiben Bâyzîd-i velî ... hazretlerinin câmi’-i şerifleri civârında zuhûr eden harîklerden dolayı dahi frenklerin kelimât-ı mü’tâdeleri tekrâr olunmakla olmağla taraf-ı çâkerîden dahi <çünkü ahşab ebniye ehven masârifle meydana geldiğinden bu kadar vakitten berû ahâlî böylece mü’tâd olarak Devlet-i aliyye dahi gavâil-i adîde ile ve ale’l-husûs mülgaâ takmının mefâsidlerinden neş’et eden şeyler ile meşgul bulunması cihetleriyle böyle maddelere bakılmamış ise de li’l-lahi’ l-hamd ve l-minne zât-ı şevket –simât-ı şâhâne müceddiyyet-i seniyye-i cihan-bânîleri iktizâsınca bir taraftan nizâmât-ı muktaziyenin ikmâlîne ve bir cânibden dahi ma’-mûriyyet- i memâlik ve âhâlîyi mûcib olacak mevadd -ı nâfi’anın istihsâlîne sarf-ı himmet-i âliyye buyurmakta olduklarından sâye-i şevket –vâye-i şâhânelerinde bu ebniye husûsu dahi bir hüsn-i sûret bulacağına şübhe yoktur > vâdisinde cevablar verilmekle olup vâkı’â ahşab bina heves edecek olmıyarak faraza yanmasa ve her ne kadar metin yapılsa bile nihâyet elli altmış sene zarfında müşrif-i harâb ola -geldiği müselleme ve eğerçi masâfirinde ehveniyet derkâr ise de yanması ve harâbiyyeti hesab olunsâ kârgirden pek çok ziyade balıâlû düşeceği emr-i mübhem olduğundan kat-ı nazar el-hâtetû liazihî kârgir binâ çokluk yapılmaması cihetiyle amelenin adem-i mümâresesinden ve taş kat’ u nakli misillû şeylerin tarîk-ı sühûleti bilinmemesinden dolayı ziyâdece masârif gîtmekte ise de ba’d ez-in kârgir ebniye inşâsı karargir olup da meselâ her bir şeyin ebâb-ı sühûleti aranıldığı ve ezcümle bizim mi’marların ve dülger kalfaları fenn- i mi’marinin dekâyıkından bi’haber olmaları cihetiyle Avrupa ’dan bir kaç nefer mütefennin mi’marlar celbolunduğu hâlde giderek ehven masârifle vücûda geleceği derkâr ve dâimâ frenk m’marları istihdâmı ilerisiyün dahi şimdiden on onbeş kadar müstâ’id çocuklar bu tarafa gönderilip de fenn-i mi’marî-nin ilmî ve amelisini lâyıkıyla tahsil ettikleri hâlde sekiz on sene geçtikten sonra frend mi’marların ma’aşları masârif dahi harîk zuhûr etmekte ise de fakat evlerin dolap ve frengâne yatak ve pencere edevâtı gibi ahşaba dâir şeyler muhterik olarak bir hâneden diğer hâneye ve belki bir odadan âhar odaya sirâyeti nâdir velhâsıl bu kârgir ebniyenin her cihetle menfa’ani zâhir idüğüne mebnî sâye-i müceddiyyet-âye-i hazret-i şâhânede memâlik mahrûsenin ve cümlesinden evvel Darü’l-hilâfeti’l-aliyye’nin ve ahâlisinin ma’-mûriyyetini ve hüsn-i nizâm ve nümâyişini mûcib olacak böyle bir eser-i hayrın fi’le gelmesi ve bu cihetle dahi avrupalunun nazar-ı dikkat ve tahsinleri celb olunması ârzû-kerde-i çâkerânem olduğundan iktizâsı lede’t-tefekür bu def’a zuh’ur eden harikten muhterik olan mahaller Dersâdet’in vasatında vâkı’ pek mu’teber yerler olduğundan kavâ’id-i hendessiye üzere sokaklar bırakılarak ve bâzı iktizâ eden yerleri mümkün mertebe tesviye olunarak tarz-ı nevîn ve resm-i dilniş üzere sokaklar bırakılarak ve bâzı iktizâ eden yerleri mümkün mertebe tesviye olunarak tarz-ı nevîn ve resm-i dilnişin üzere kârgir evler ve dükkânlar inşâsına dâir yapılacak yerlerin nümûnesi şeklinde olmak ve herkesi şevk-ü hevese getirmek için ibtidâ oradan başlansa bir münasib şey olacağı derkâr ise de bunun tanzim ü tersîmi fenn-i hendese ve mi’maride kemâl-i meleke ve mâlûmâtâ mütevakıf olacağından bâzı evler ve dükkânlar Avrupa’da cârî olan tarz-ı cedîde göre yapılmak ve bırakılacak sokaklar sonra medd ü ilâve kabûl edecek sûrette hisâb olunmak îcâb edeceğinden Avrupa’dan bir iki nefer mütefennin mühendis ve mi’mar celbi lâzım gelip şu kadar ki Fransa’da bir hânede on onbeş ve belki yirmi familya sâkin olmakta olduğundan pek cesîm ve tenâsübsüz olarak ehl-i islâma dahi bu kadar familyanın bir hânede ictimâi mümkün ve İngiltere’de bayağı memâlik-i islâmiyye gii her familyanın hâline göre bir hânesi olup resimleri dahi gayet matbû ve tekellüfsüz ve küşayışli idüğüne binâen işbu iktizâ mühendis ve mi’marın İngiltere’den gönderilmesi ve bu sûrete göre îcâb eden

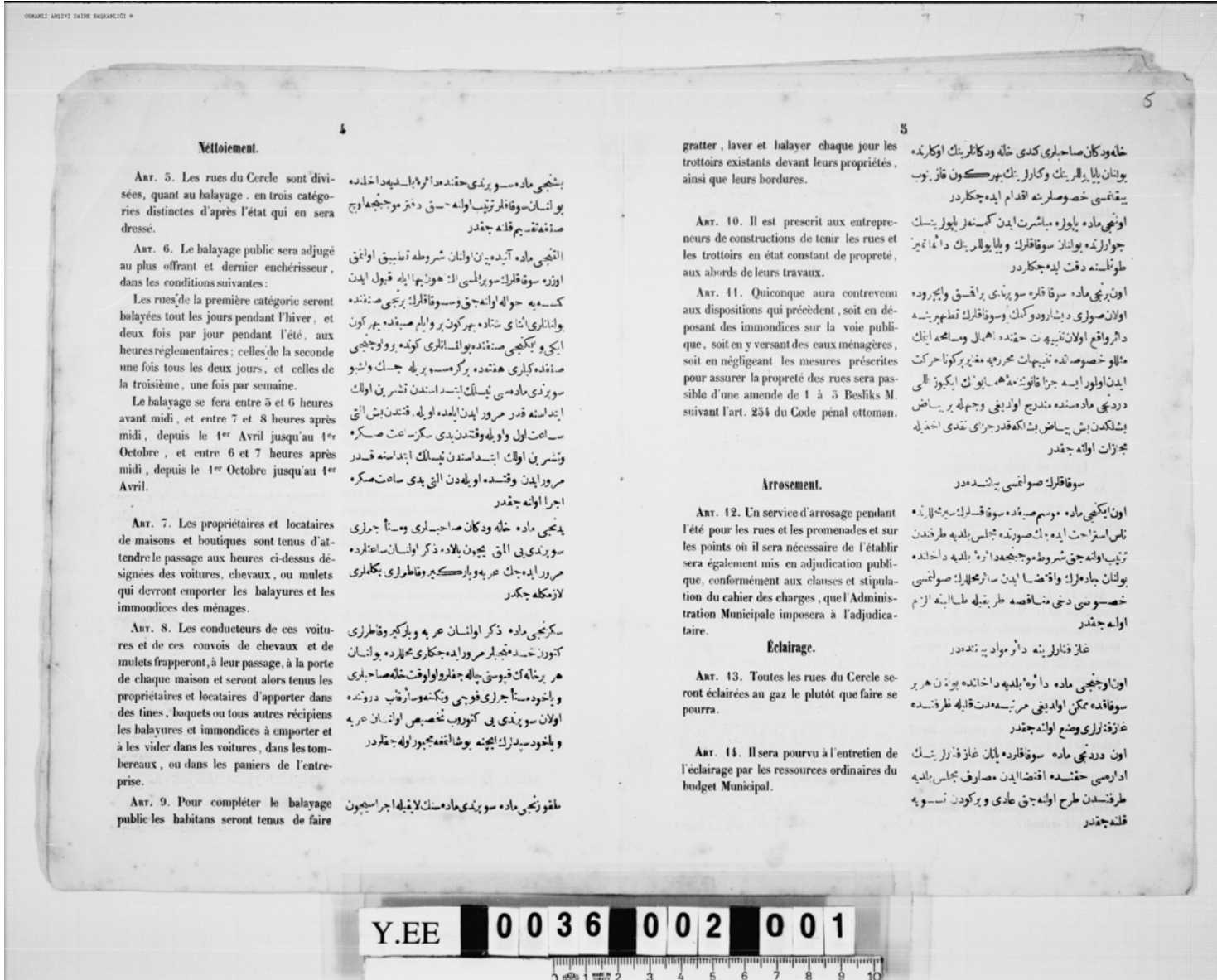
yerlerde sokaklar tevsi' olunmak ve farazâ bir arsadan diğer arsaya yer alınmak gibi şeyler lâzım geleceğinden vakıfların bir-bir-lerine yerleri kavuşması veyâhud bir vakfın arsasından sokağa biraz mahâl verilmesi misillû bâzı keyfiyyât vâki' olmak iktizâ ederse de asıl dikkat olunacak evkaf-ı şerife vâridâtının kesirden vikayesi sûreti demek olarak hâlbuki bu tagyîrât sebebiyle hiç bir vakfın icârât-ı mu'ayyenesine hâlel gelmeyip ale'l-husûs ki farazâ üçyüz zirâ'dan ibâret bir vakıf arsanın elli zirâ-ı zâyi' olmuş olsa ol arsanın üzerinde ahşab binâ olduğu hâlde binâsı on bin kuruş ise kârgir yapıldığı takdirce otuz kırk bin kuruşa mütehammil olacağına nâzaran bu misillû kârgir hânelerin mahsûlatından vakıflar evvelkinden ziyâde kesb-i intifa' edecekleri mahallere mukabil icârât-ı muayyenelerine zamm olunmak dahi kaabil idüğüne binâen bu maddenin icrâsı rehîn-i tasvîb-i âlî buyrulduğu halde işbu vakıf keyfiyetleri erbâb-ı vukûf ile dahi söyleşilmesi ve tez elden işbu k argir ebniyenin menâfi'ine avâm-ı nâsın birden-bire akılları ermemesinden veyâhud bâzılarının kudretleri yetişmemesinden dolayı muhterik olan arsa ashâbından bâzılarının itizâr etmeleri melhûz olmağla bu husûsa mütemevvilce adamlar teşvik olunmak ve biraz dahi cânib-i mîriden inşâ ile ibtidâ kiraya verilip ba'dehû müşterisi zuhûr ettikçe fûruht kılınmak münâsib ise debu madde mebâlig-i külliyyeye mühtâc olacağından Avrupa devletleri dahi ma'muriyet-i mülk için bu misillû şeylere sarf ettikleri akçeleri meşhur Avrupa sarraflarından istikrâz eylediklerinden ve bu istikrâz keyfiyetinin mülken kat'â mazarratı olmayıp belki bir devlet nezdinde bulunan sarraflar diğer devlete akçe ikrâz eyledikleri hâlde beyinlerinde başkaca irtibat husûliyle politikaca bir nev'i menfâ'at add-oluna geldiğinden ve bu istikraz olunacak akçe yapılacak yerlerin kirâlarından ve hîn-i fûruhtunda hâsıl olacak esmârından bi't-tedric te'diye olunmaklık dahi mümkün idüğünden akçenin lüzûmu takdirinde bu taraflardan istikrâzın çâresine bakılması ve bi-tevfikihi teâlâ kârgir ebniyeler inşâsına bu vechile şürû' buyrulduğu halde el-hâletü hazîhi mevcûd ahşab hâne ve dükkânlara adokunulmak icâb etmez ise de sâir semtlerde bir taraftan yeniden ahşab evler inşâsı dahi münâsib olmayacağından bunun ekîden ve şedîden men'iyle hafaz-Allahu teâlâ bir yerde harîk zuhûrunda mukaddem yapılan yerler ile münâsebet olacak sûrette sokakları tanzîm ile öylece inşâlarına mübâşeret kılınması mutebârdır-i hâtır olduğundan hasbe'l-ubûdiyye beyân-ihâle ibtidâr kılınmış ise de mevrid-i ilhâmât-ı rabbâniyye olan zihn-i derrâk ve hâtır tabnâk-i şâhâne her bir ahvâl ü vekaayi'i mûhit ve şâmil olmağla karîha-i kerâmet-sarîha-ihazret-i şâhânenen her ne sûret sânih u sâdir olur ise mahz-ı hayr u isâbet anda olacağı kayd-i istibâhtan âzâde ve aceze-i bendegânın efkâr-u mulâhazâtı dekâyik-ı umûrdan tehî ve sâde olmağın in-şâ'allahû teâlâ lede'l-vusûl sûret-i hâl ma'lûm-ı âlilerii buyruldujta her hâlde emr ü'ferman hazret-i men lehû'l-emrindir.

Mustafa Reşid (Baysun,1963).

EK 3 : İstanbul’da Belediye Altıncı Dairesi’nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe basılı belge.



Şekil 3.1: İstanbul'da Belediye Altımcı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



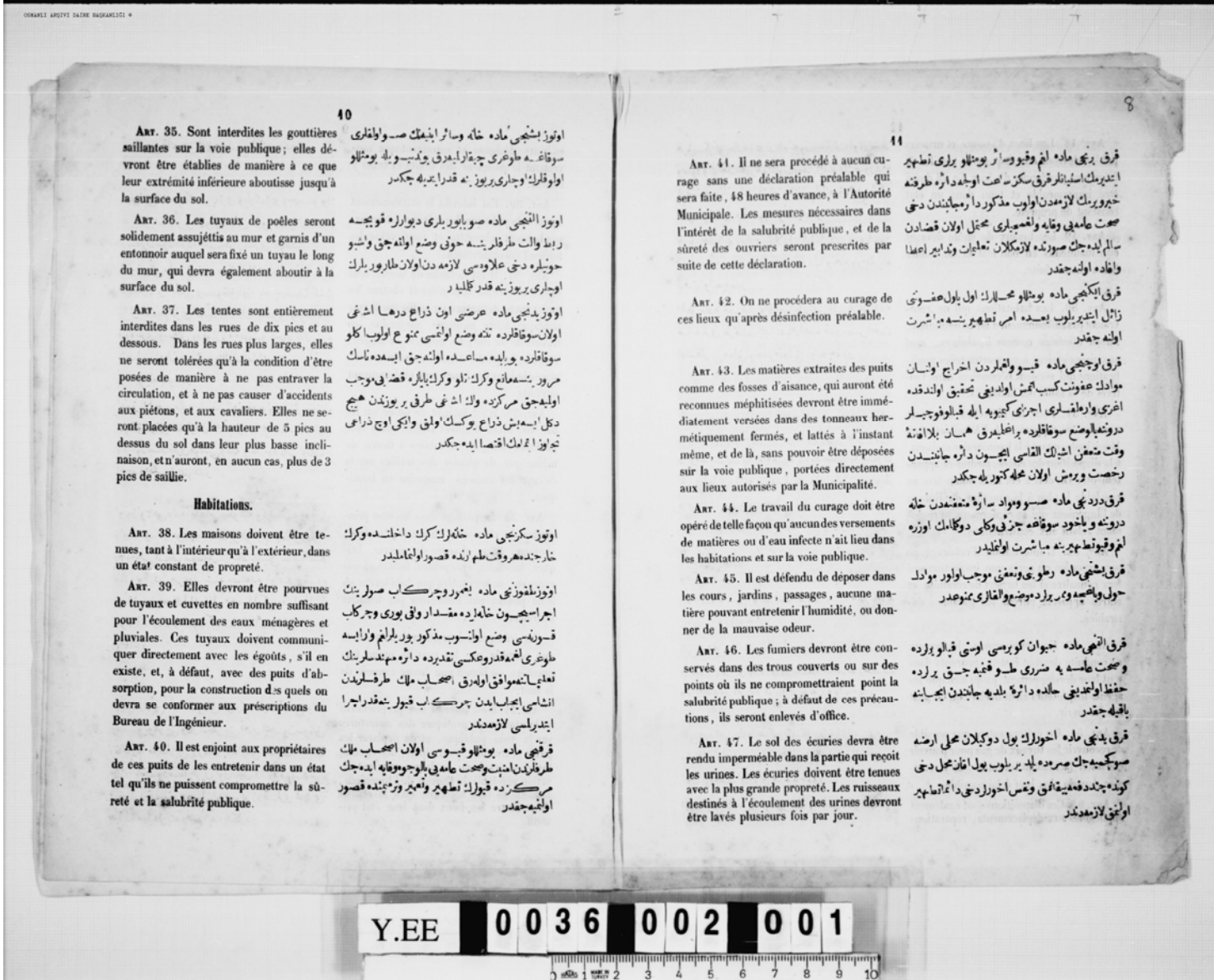
Şekil 3.2: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



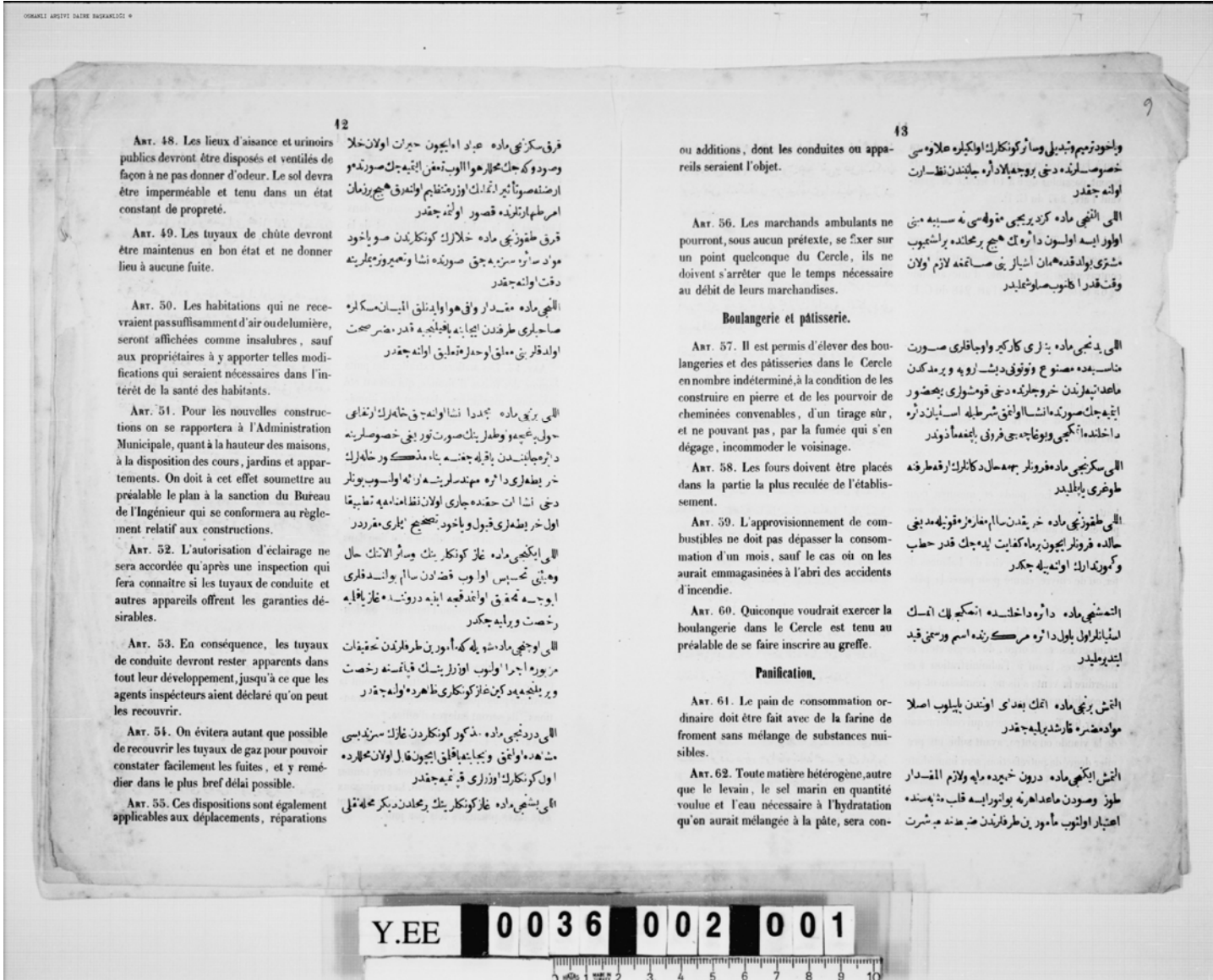
Şekil 3.3: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



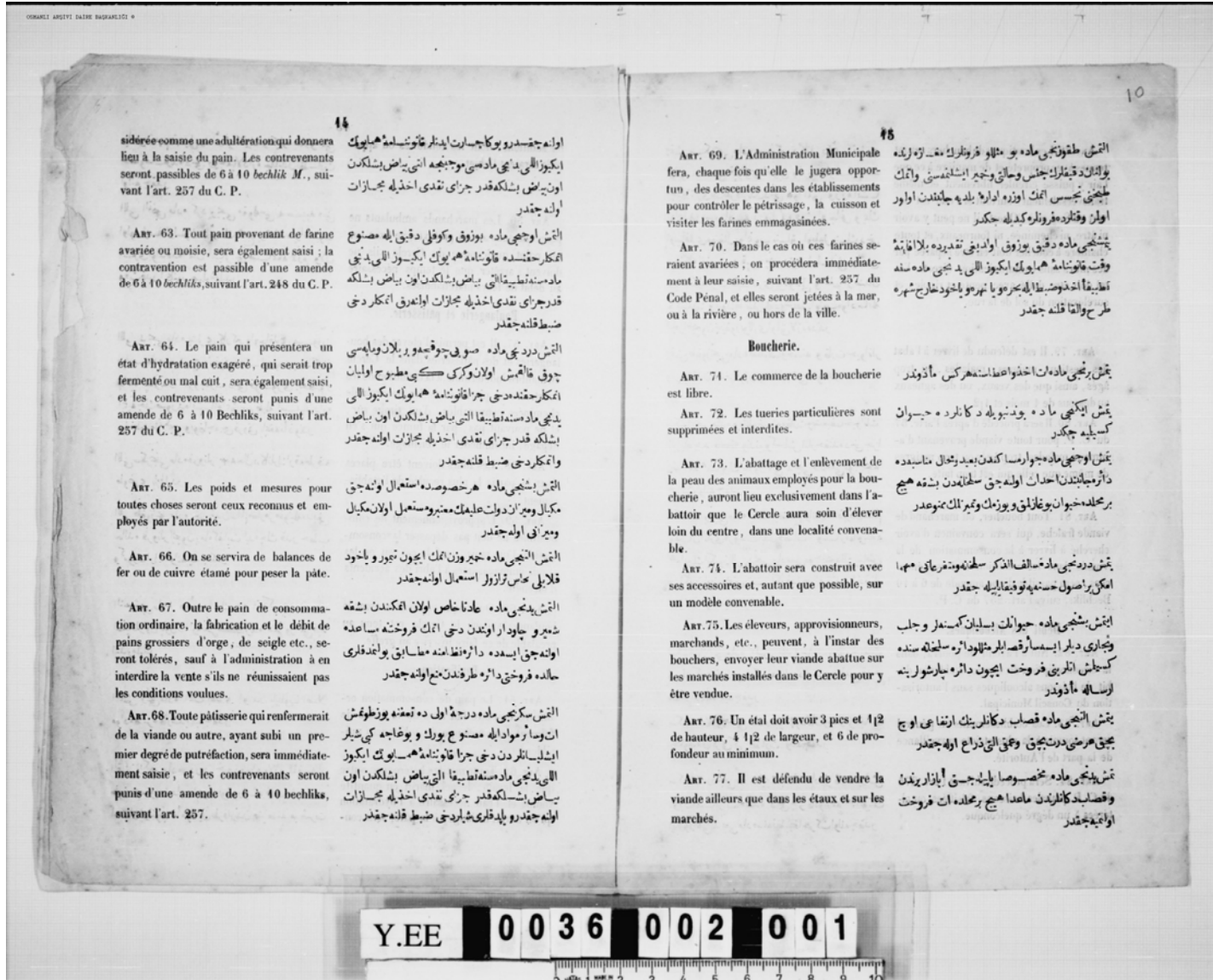
Şekil 3.4: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



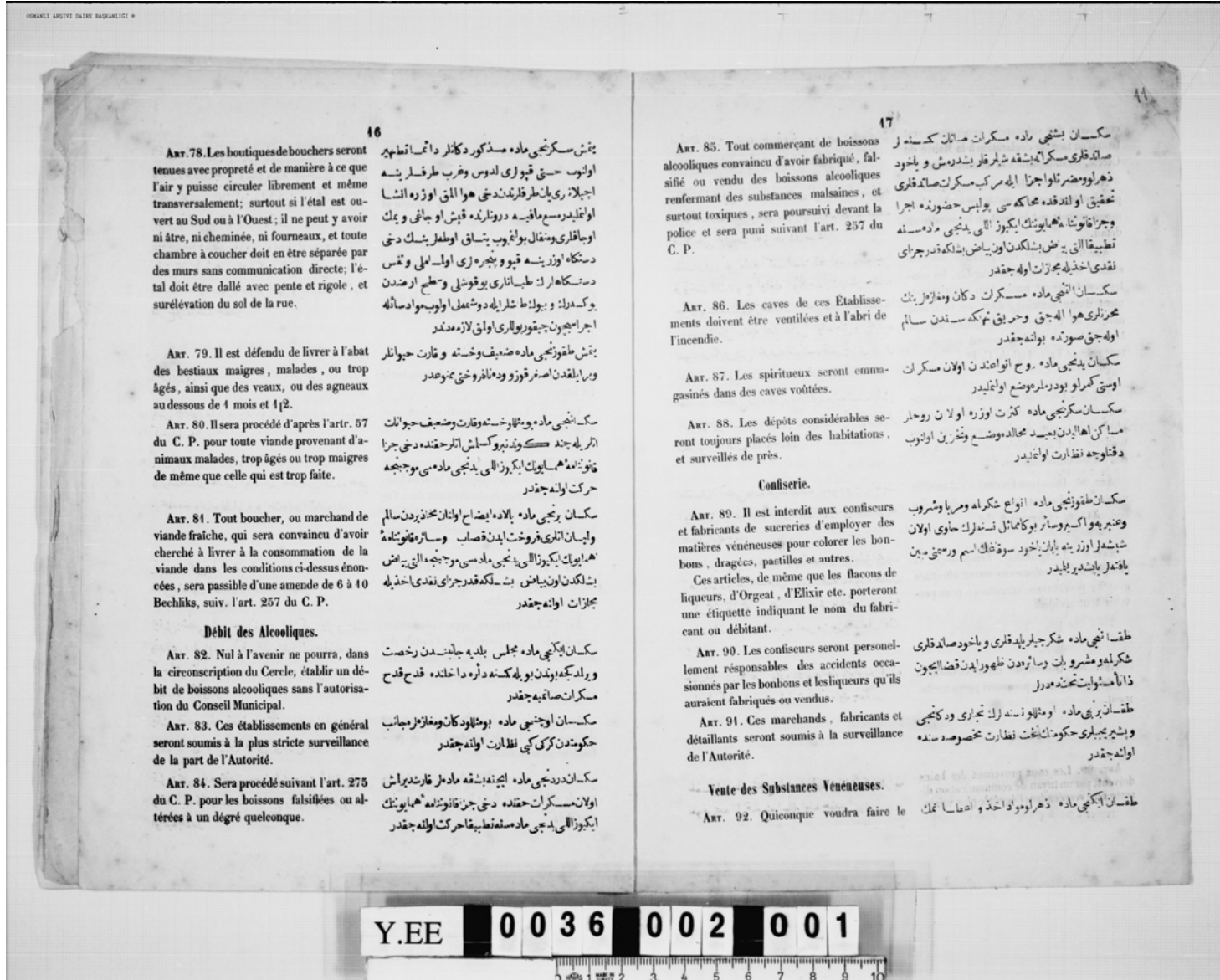
Şekil 3.5: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



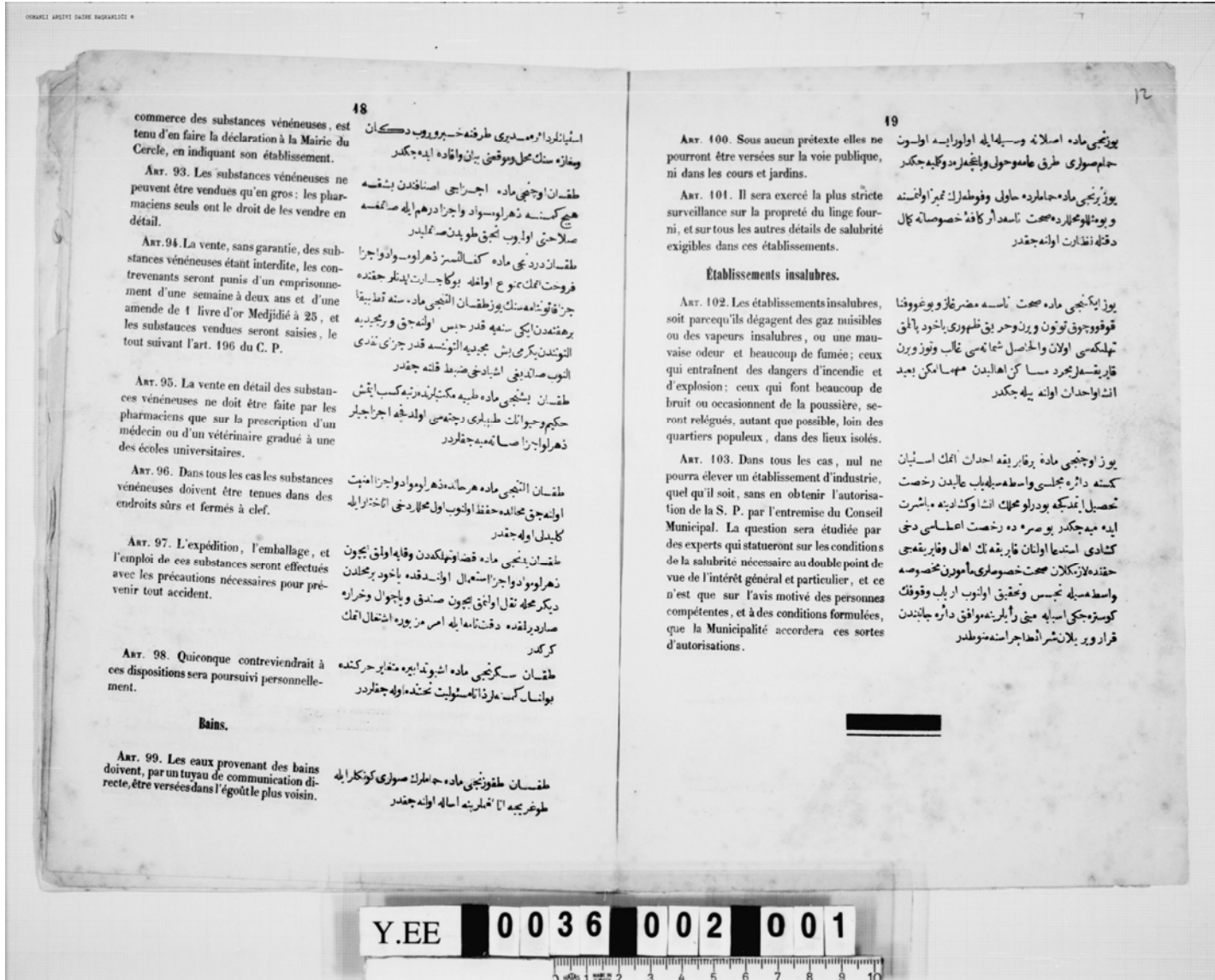
Şekil 3.6: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



Şekil 3.7: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



Şekil 3.8: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).



Şekil 3.9: İstanbul'da Belediye Altıncı Dairesi'nin vazifelerine dair Fransızca-Türkçe matbu nizamname (B.O.A., Y.E.E., 36/2).

EK 4 : (1857-1915) yılları arasında 6. Daire Belediyesi'ne başkanlık etmiş isimler.

Daire Müdürlerinin İsimleri	Tarih-i tayinleri (Miladi)
Mehmed Kamil Bey	1857/58-1860
Emin Muhlis Bey	2 Eylül 1860- 4 Kasım 1860
Salih Efendi	22 Kasım 1860 - Eylül 1861
Hayrullah Efendi	Ocak 1862 - Ocak 1863
Server Efendi (Paşa)	22 Şubat 1863 – 19 Mart 1868
Mehmed Efendi *	1440. sahifede tezkirede vekaletinden bahs olunur. Sürur Efendi'nin memuren Girid'de bulunduğu zaman tesadüf eder.
Salahaddin Bey	22 Ekim 1868 - 3 Mayıs 1869
Ali Rıza Bey	05 Mayıs 1869 – Aralık 1870
Kadri Bey (Paşa) - I	10 Ocak 1871 – 02 Aralık 1871
Muhtar Bey	2 Aralık 1871 - 25 Ocak 1872
Sakızlı Ohannes Efendi	25 Ocak 1872 – 22 Mayıs 1872
Kadri Bey (Paşa) -II	13 Temmuz 1873 – 13 Ağustos 1873
Artin Dadyan Paşa - I	14 Ağustos 1873- 12 Nisan 1874
Serkis Efendi **	? 1874
Artin Dadyan Paşa - II	20 Haziran 1875 – 28 Ağustos 1875
Osman Hamdi Bey	1877- Temmuz 1878
Edouard Blaque Bey - I	3 Şubat 1879 - 9 Mayıs 1890
Hüseyin Hasib Bey	10 Mayıs 1890 - 27 Temmuz 1890
Macid Bey	8 Ağustos 1890 - 23 Şubat 1893
Edouard Blaque Bey - II	23 Şubat 1893 - 1 Temmuz 1895
Mehmed Ali Bey	12 Temmuz 1895 - 7 Eylül 1908
Ferid Bey (vekil)	8 Eylül 1908 - 14 Ekim 1908
Baha Bey (vekil)	14 Ekim 1908 - 14 Aralık 1908
Hacı İhsan Bey	02 Şubat 1909 - 31 Mayıs 1911
Fevzi Efendi	4 Haziran 1911 - 5 Ocak 1913
Mahmud Şükri Bey *	6 Ocak 1913 - 15 Ocak 1913
Ahmed İhsan Bey *	16 Ocak 1913 - 17 Şubat 1914
Lütfi Bey *	7 Mart 1914 - 25 Eylül 1915

Çizelge 4.1 : (1857-1915) yılları arasında 6. Daire Belediyesi'ne başkanlık etmiş isimler (Beyoğlu Belediyesi 155.Yıl Katalogu, 2013)

(*) Beyoğlu Belediyesi'nin katalogunda eksik kalan isim ve zaman aralıkları Ergin'den tamamlanmıştır. Bu iki kaynak arasında yer alan “ay bazında”ki farklılıklar gözardı edilmiş, Beyoğlu Belediyesi'nin katalog tarihleri esas alınmıştır.

(**) Serkis Efendi'nin başkanlığı'ndan yukarıdaki iki kaynakta bahsedilmemektedir, ancak adı The Levant Herald gazetesinin 28 Eylül 1874 tarihli sayısında yer alır.

EK 5 : “Devâir-I Belediyeden Altıncı Daire İtibar Olunan Beyoğlu ve Galata Dairesi’nin Nizâm-I Umûmîsi” içerisinde mülke, mülkiyete ve onun inşasına dair maddeler.

(...)

Mühendis ve mimarlar beyânındadır

Otuzikinci bend: Mühendis ve mimarlar icab eden ilm ü sanat tahsil ü tekml etmiş olan ve yedlerinde diplomaları bulunan mühendis ve mimarlardan olmak üzere meclis tarafından tayin ve intihab kılınacaklardır.

(...)

Otuzdördüncü bend : (seçilen mimar ve mühendisler) Mûmâ ileyhim icab eden mahallerin haritalarını tanzim ve resmettikleri mahaller için iktiza edecek masârifâtı keşf ve takdir edeceklerdir ve kendilerine havale olunan işlerin gerek müddet-I inşâiyyesinden ve metanetinden ve gerek masârifâtı hakkında vaki olan keşf ve takdirlerinden zuhûr edecek sehv ü hatâdan dolayı mesul ve zâmin olacaklardır.

Otuzbeşinci bend : (seçilen mimar ve mühendisler) Mûmâ ileyhim ebniyyeye dair lâzım gelen müdür ve mutemed ve icab eden sâir bilcümle ameleleri kendileri intihab edeceklerdir. Onların cümlesine kefil ve zâmin olacakları müsüllü alacakları levâzimât ve eşyâ-yı mütenevva bahalarından dolayı dahi mesul olacaklardır.

Otuzaltıncı bend : (seçilen mimar ve mühendisler) Mûmâ ileyhim hâriçten her kimi ızzar ederler ise onu kendileri tazmine müteahhid olacaklardır.

Otuzyedinci bend : Meclis-i mezkûrun dairesi dahilinde inşasına karar verdiği bir ebniyye münâkasa tarîkıyla haricden bir mimarın uhdesine tefvîz olunduğu vakit meclis-I mezkûrun mühendis ve mimarı ol Ebniyyenin mukavele ve kontratoya mugâyir bir hareket zuhûr eder ise nezarete dikkatsizliklerinden dolayı yine zikrolunan mimar ve mühendis dahi Ebniyyenin inşasını deruhte eden kalfâ gibi mesul olacaktır.

(...)

Meclisin vazâif-i memuriyeti beyânındadır

Ellüçüncü bend: Nezâfet ve nûzhet-I umûmiyyeye dair olan bilcümle husûsatın icrâsı meclis-I mezkûra râci olacaktır. Ve yollar ve sokaklar ve lağımlar ve kaldırımlar yapılmasına ve kandiller yanmasına ve yolların süpürülmesine ve sulanmasına ve sokakların tevsii ile hatlarının tesviyesine ve sulara ve suyollarına ve gazlara ve yolların nizâmat-ı sâiresine ve müşrif-I harâb olan veyahud inşasında noksan bulunan Ebniyyenin hedmine ve erzakın tahkik ve tecessürüne ve devâir-i dâire-i mecâlis ile bi’l-ittifak zehâyirin ve es’ârın narh ve tarifelerinin tanzimine ve zehâyır ve erzak vezniçün isti’âm olunan kantar ve ‘terazi balolar ve kahveler ve meyhaneler ve bu kabilden bulunan cemiyet mahallelerine meclis-i mezbûr tarafından nezâret olunacaktır.

(...)

Ellibeşinci bend: İradlı olan emlakden alınacak ve irad hâsıl olmayan arsa için asla tarh-ı vergi olunmayacaktır.

Ellialtıncı bend: Ancak bundan sonra harîk zuhûrundan hâlî kalan arsalar vukû-ı harîkten beş sene mürûrunda ve el- hâletü hâzihî hâlî bulunan arsalar dahi işbu nizâmnâme tarihinden itibaren kezâlik beş sene mürûrunda tahmin olunacak kıymetleri üzerine yüz kuruşta on para hesabıyla vergi tahsisine meclisin salâhiyeti olacaktır.

(...)

Bend-i mahsûs: Mesken ittihaz kılınan yani kiraya verilmeyip içinde sahibi ikâmet eden ve icâre-I seneviyesi bin iki yüz kuruştan aşağı olan hânelerden resm-i akâr alınmayacaktır.

(...)

İlâve

Her türlü meydan ve iskele ve sur hendeği gibi mahallerin tasarruf-I mahsûs ve hallerin tağyiri mutlakâ emr ü irâde-i senniye-i hazret-i pâdişâhîe menûl olup bunların hallerinin tegayyür etmemesine dikkat eylemek iktizâ eder ise bunları bi'l-istîzan ve menâfi-i umûmiyye ve tezyînat-I belediyyeye muvâfık olacak sûretle isti'mâl etmek idâre-I belediyyenin memuriyeti iktizasındandır. Ve bu makûle mahaller bâlâda beyân olunan kâidenin hilâfına olarak satılmış veya halleri tağyir edilmiş ise bunları dava ile hilâf-ı kâide vukû bulan isti'mâlâk feshedilerek idâre-I mahsûsasına almağa mezundur.

Fi 24 Şevval 1274 /1858. (Ergin, 1995,)

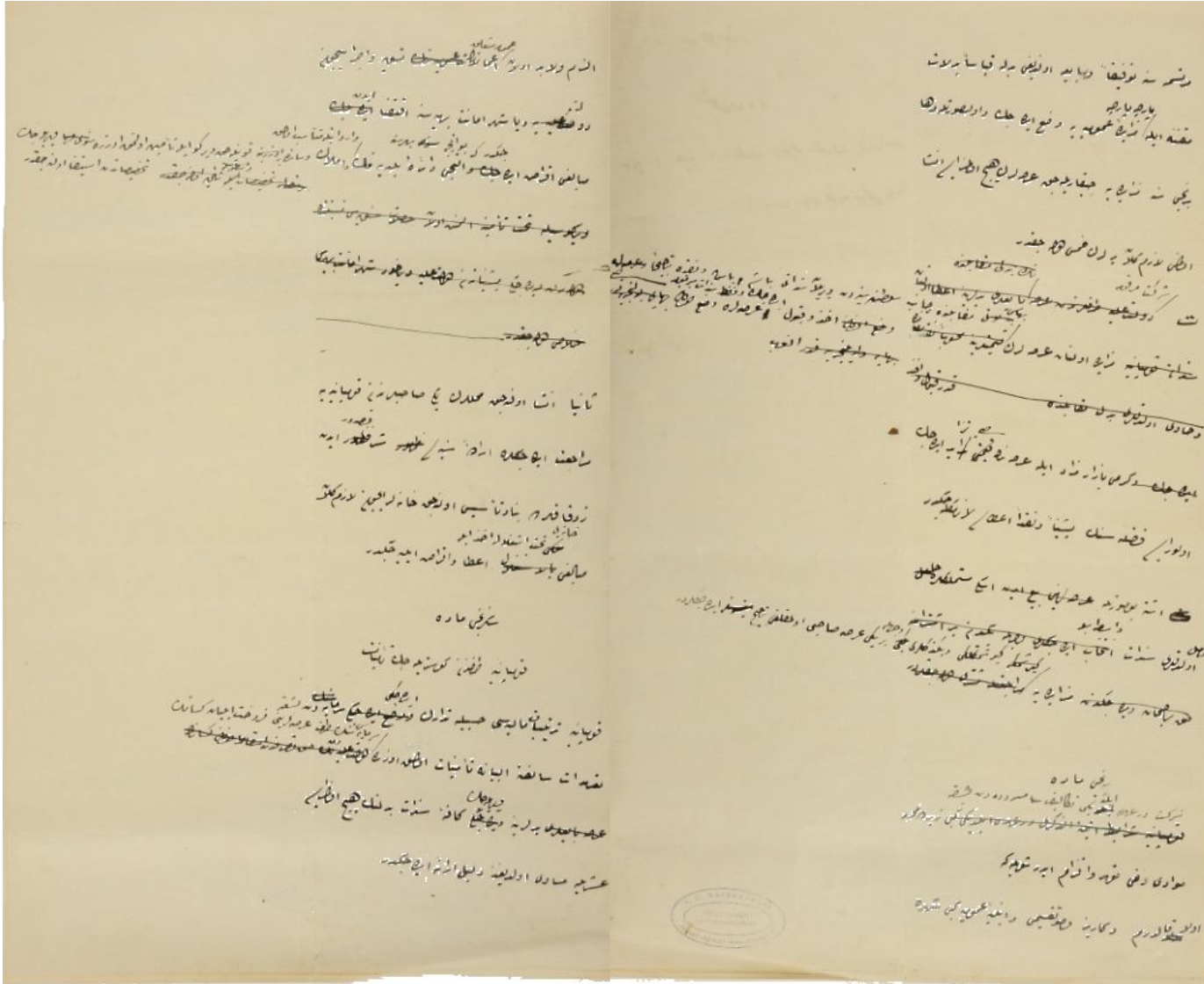
EK 6 : (1854 -1918) yılları arasında İstanbul'daki yangın yerlerini ve yanan bina sayısını gösterir liste.

	Tarihi	Yangın Yerinin Adı	Yanan Bina Sayısı
1	1854	Küçükmustafapaşa	140
2	1855	Aksaray-Laleli	748
3		Fener	200
4	1856	Kadıköy	250
5		Salmatomruk (Edirnekapi)	111
6		Sakızağacı (Beyoğlu)	209
7	1861	Unkapanı	600
8		Fener	100
9	1862	Küçükmustafapaşa	242
10		Ayvansaray	219
11	1863	Kasımpaşa	526
12	1865	Hocapaşa (Sirkeci)	1007
13		Kumkapı	1903
14		Eğrikapı	170
15	1866	Demirkapı (Sirkeci)	150
16		Balat	500
17	1867	Mercan	220
18	1868	Balat	118
19	1870	Beyoğlu	3000
20	1871	Edirnekapi	305
21	1873	Aksaray	186
22		Kuzguncuk	591
23	1874	Samatya	687
24		Galata	120
25	1877	Mahkemealtı	121
26	1878	Kadıköy	150
27	1879	Küçük Mustafa Paşa	172
28	1880	Ortaköy	414

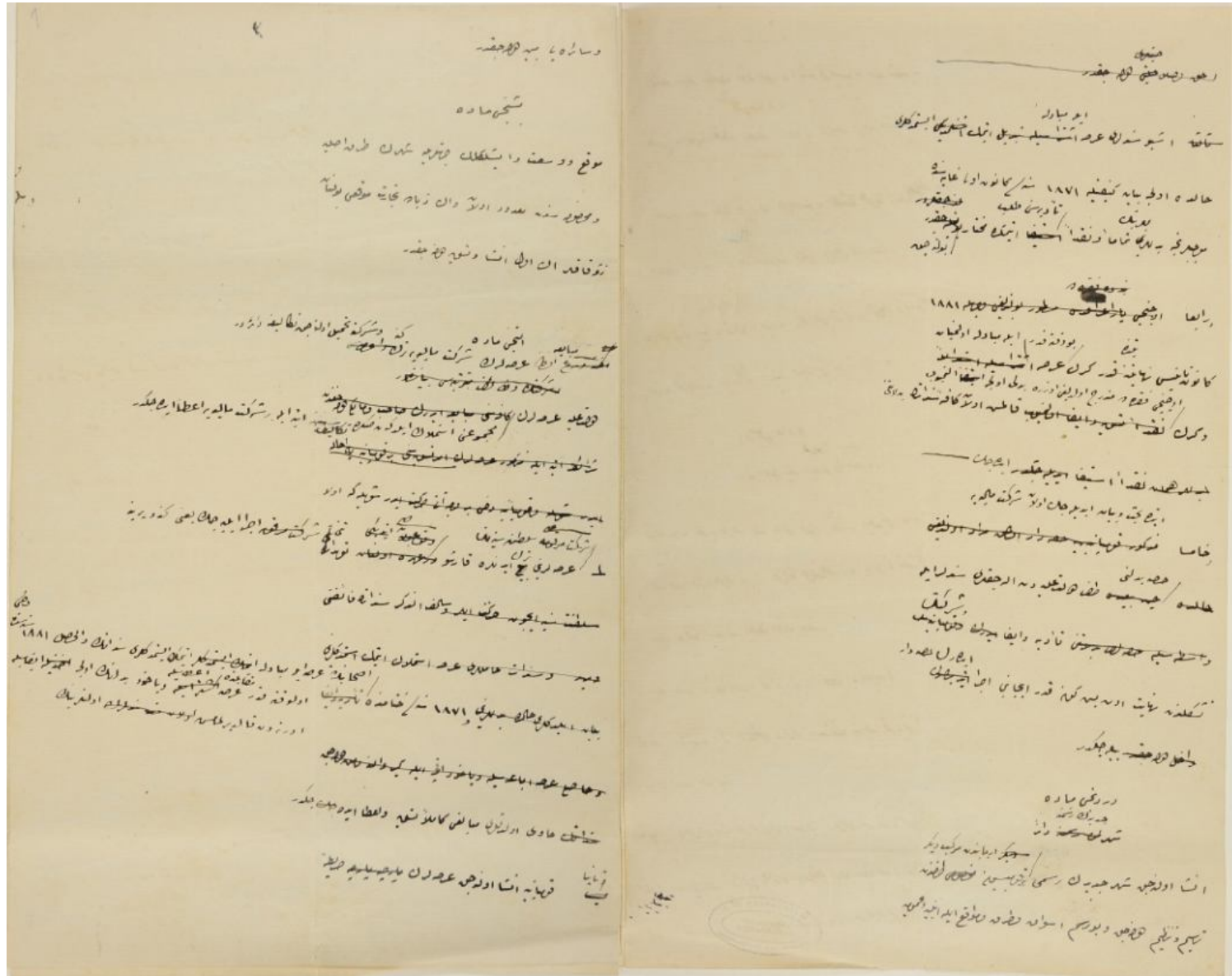
Çizelge 6.1 : (1854 -1918) yılları arasında İstanbul'daki yangın yerlerini ve yanan bina sayısını gösterir liste (Kahya, 2010).

HR. TO.
510/47

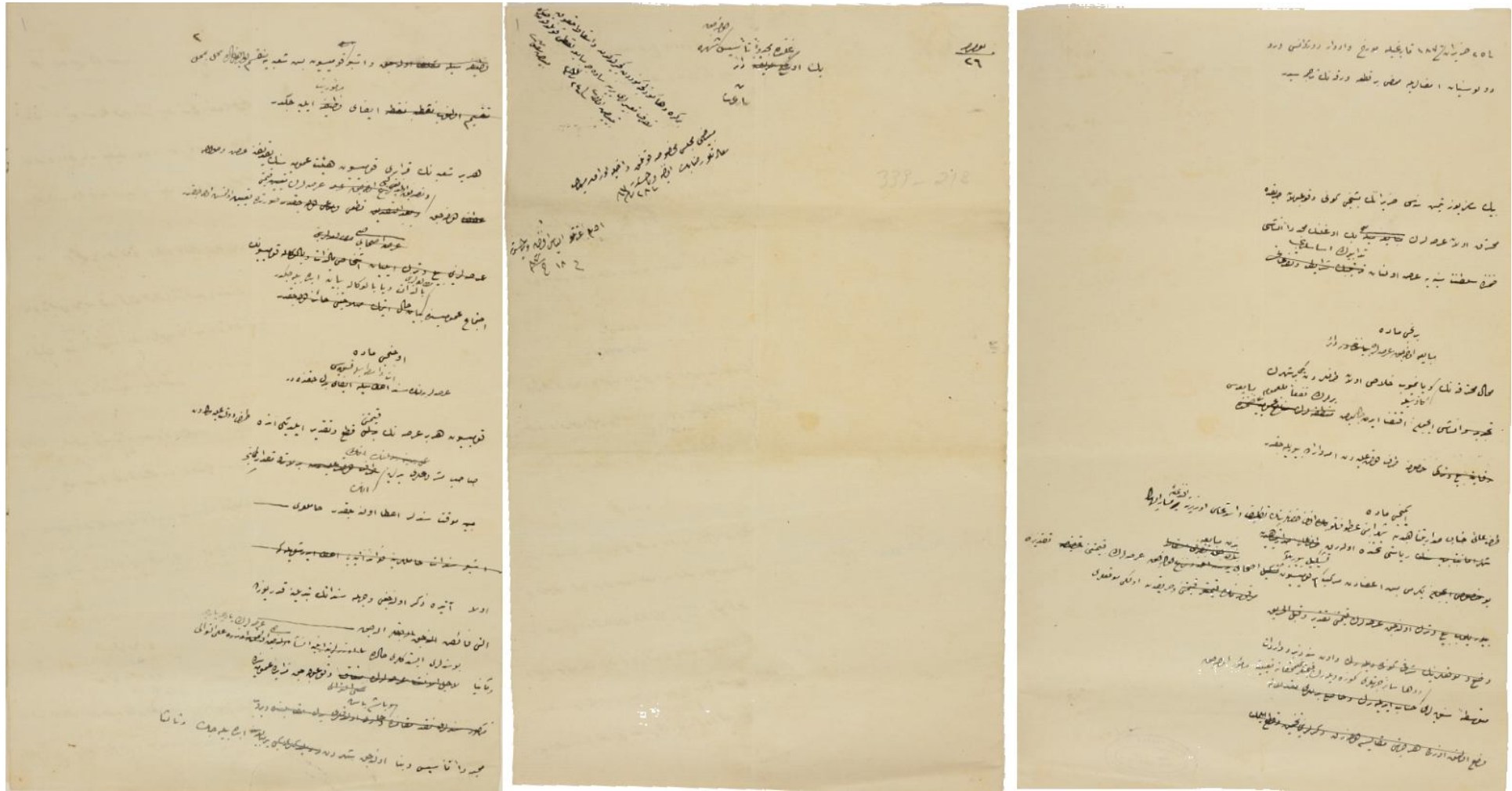
فرویداد تمامه قرضه سلفه نه به نایم الحاقه
موقوفه واقع ملک دولت بغداد و بغداد و بیاض نایم
و انوشیروانی و انوشیروانی و انوشیروانی
ایمانی و ایمانی نه به نایم و انوشیروانی
فردی و انوشیروانی و انوشیروانی و انوشیروانی
فرویداد و انوشیروانی و انوشیروانی و انوشیروانی



Şekil 7.3: 1870 Pera Yangını ertesinde, Beyoğlu’nda tesis edilecek “Yeni Şehir”in düzenlenmesine dair belge, sayfa 4-5 (BOA 510/47).



Şekil 7.4: 1870 Pera Yangını ertesinde, Beyoğlu’nda tesis edilecek “Yeni Şehir”in düzenlenmesine dair belge, sayfa 6-7 (BOA 510/47).



Şekil 7.5: 1870 Pera Yangını ertesinde, Beyoğlu’nda tesis edilecek “Yeni Şehir”in düzenlenmesine dair belge, s. 8-9-10 (BOA 510/47).

1870 Pera Yangını ertesinde, Beyoğlu'nda tesis edilecek 'Yeni Şehir'in düzenlenmesine dair belgenin transkripsiyonu;

Fi 25 Haziran sene 1870 tarihiyle müverrah ve Edvar Rojvanis ve Dolosniyan imzalarıyla mümza bir kıta varakanın tercümesidir.

Bin sekiz yüz yetmiş senesi Haziranının beşinci günü vuku bulan harikde muhterik olan arsaların Beyoğlu'nun müceddeden inşası zımında saltanat-ı seniyyeye arz olunan tedabirin esasları

Birinci madde

Mübayaa olunacak arsalar dair

Mahâll-i muhterikanın kaffesiyle yanmayıp halas olan taraflardan yeni bir şehrin inşası için iktiza edecek bazı yerlerin nef'an li'l-umum mübayaası hususuna taraf-ı Devlet-i aliyyeden emr ve irade buyurulacaktır.

İkinci madde

Taraf-ı âli-i cenab-ı Sadaret-penâhîden Şehremini atufetli efendi hazretlerinin teklif ve istidası üzerine efendi-i müşarun-ileyhin riyaseti tahtında olarak yirmi beş azadan mürekkeb teşkil buyurulan komisyon ashabından mübayaa olunacak arsaların kıymetini takdire ve harikden evvelki mevkileri ve on seneden beri varidât-ı mutavassıta-i seneviyyeleri ve daha sair cihetleri gözedilerek kıymetlerini muhikkâne tayine memur olacak

Beyoğlu'nda müceddeden tesis olunacak şehre dair

Bir kere daha güzelce gözden geçirildikten ve iskat-ı hukuk tasarruf tabirleri yerine sadece mübayaa lafzı kullanıldıktan sonra tebyiz olundu.

Fi 24 R sene [1]287

Mübeyyiz Şefik

Mübeyyezi Meclis-i Mahsusa konulmak Dahiliye Evrak Müdürü saadetli Rıza Bey Efendi'ye verilmiştir.

Fi 28 R sene [12]87

Adamı izzetli İlyas Beyefendi'ye verilmiştir.

Fi 18 C sene [12]87

Ve işbu komisyon beş şubeye münkasım olduğu halde mahal be-mahal ifa-yı memuriyet eyleyecektir.

Her bir şubenin kararı komisyon heyet-i umumiyesinin tasdikine arz ve havale olunacak ve tasdik olunduğu gibi arsaların kıymeti kat'î suretde tayin olunmuş olacaktır.

Komisyonun ictima-ı umumisinde mutalaalarını bizzat veya bi'l-vekale beyan edebilecektir.

Üçüncü madde

Arsalar bedelinin senedât vasıtasıyla tesviyesi hakkındadır.

Komisyon her bir arsanın kıymetini kat' ve takdir eylediği anda taraf-ı devlet-i aliyyeden sahib-i meşruları yedlerine anın mikdarınca mübeyyin muvakkat senetler ita olunacaktır. Hamilleri olan âtide zikr olunacağı vechle senedatın tebdiline kadr yüzde altı faiz alınacak. Ve saniyen bu senetleri istedikleri halde inşa arsaların parça parça ale't-tevali vuku bulacak müzayede-i umumiyesinde başa baş verip müceddeden tesis ve bina olunacak şehirden yer mübayaa edilebilecek ve salisen işbu senedleri arsa ile mübadele etmek istemedikleri halde evvelce beyan-ı keyfiyetle 1871 senesi Kânunuevvelî gâyesinde muceblerince bedelleri tamamen ve nakden tediyesini talep etmekde muhtar bulunacak

Râbi'an 1881 Kânunusanisi nihayetinde gerek bu vakte kadar arsa ile mübadele olunmayan ve gerek üçüncü fıkrada münderiç olduğu üzere bedeli evvelce alınmayıp kalmış olan kaffe-i senedâtın bedelâtını nakden istifa edecek ve hâmisen âtide bahs ve beyan edilecek olan şirket-i maliyeye hisse bedelini taraf-ı Devlet-i aliyyeden alacakları senetler ile tediye ve ifa ve şirketin teşekkülünden nihayet on beş güne kadar icabını icra ederek hissedar olabileceklerdir.

Dördüncü madde

Şehr-i cedîdin Resmine dair

İnşa olunacak şehr-i cedîdin resmi erbabından mürekkep diğer bir komisyon tarafından tersim ve tanzim olunacak ve bu resim esvâk ve turuk ve mevâki' ile ebniye-i Umumiye

Ve saireyi mübeyyin olacaktır.

Beşinci madde

Mevki ve vüs'at ve işleklik cihetleriyle şehrin turuk-ı asliye ve mahsusasından madud olan ve en ziyade ticaret mevkii bulunan sokaklar en evvel inşa ve tesviye olunacaktır.

Altıncı madde

Mübayaa olunan arsaların şirket-i maliyeye terkine ve şirkete tahmil olunacak tekalife dairdir.

Devlet-i aliyye arsaların mecmuunu istimlak eyledikten sonra tekalif-i âtiye ile bir şirket-i maliyeye ita edecektir. Şöyle ki evvela şirket-i merkume saltanat-ı seniyyenin arsalarını terk edenlere karşı taahhüdünü icra eyleyecek yani kendi yerine salîfû'z-zıkr senedatın faizini ve 1871 senesi hitamında ahashabının arz ile mübadele etmek istemedikleri senedatın velhasıl 1881 senesinde dahi ol vakte kadar mukabilinde arsa itasıyla veyahut bedelinin evvelce ifasıyla ortadan kaldırılmamış olanlarının havi oldukları mebalîği kamilen tesviye ve ita edecektir.

Saniyen kumpanya inşa olunacak arsaların harita-i

Mürtesimesine tevfiikan ve mübayaa olunduğu bedele kıyasen bedelat-ı mukannene ile parça parça müzayede-i umumiyyeye vaz' edecek ve ol suretle daha birinci sene müzayedeye çıkarılacak arsaların hiç olmaz ise inşa olunması lazım gelen yerlerin humusu olacaktır.

Şirket-i merkume müzayede olunan arsaların bahası mukabilinde canib-i saltanat-ı seniyyeden verilen senadatı başa ve baş ve nakde tercihen ahz ve kabul edecek ve fakat senadat-ı merkume arsalar vaz' olunan alınıp pazar-ı zad ile arsanın tezayüd edecek olur ise fazlasının peşinen ve nakden itası lazım gelecektir.

İşte bu suretle eski müstemliklere hasıl oldukları senedat vasıtasıyla müzayedeye girişmekliği ve yekdiğerleri vechle beriki arsa sahibi olmaklığı tercih edeceklerdir.

Yedinci madde

Şirket deruhde eylediği tekâlîf-i mesrudedden başka zîrde muharrer mevaddı dahi taahhüd ve iltizam eder Şöyle ki:

Evvela kaldırım ve kariz ve su taksimi ve ebniye-i umumiye gibi şehre elzem ve lâbüd olan umuma müte'allik imalâtın tesviye ve icrası için Devlet veya Şehremanet-i behiyyesine iktiza eden mebalîği ikrâz edecektir ki bu akçe beher sene Altıncı Daire-i Belediye'nin varidatıyla mütenasib olmak ve emlak ve saire konulacak vergi ile temin olunmak üzere verilecek tahsisatdan istifa olunacaktır.

Saniyen inşa olunacak mahallerin yeni sahiblerinden kumpanyaya müracaat edeceklere irade-i seniyyesi şeref sudur eden sokaklarda bina ve tesis olunacak haneler için lazım gelen mebalîği haneyi taht-ı istiğlale ahz ile ita ve ikraz eyleyecektir.

Sekizinci madde

Kumpanya tarafından gösterilecek teminat

Kumpanya tertibat-ı maliyesi hasebiyle tedarik edeceği sermayeden başka taahhüdât-ı sâlifetü'l-beyana teminat olmak üzere sermayesi arsalarını furuht eyleyen kisanın yedlerine verilecek kâffe-i senedat bedelinin hiç olmaz ise öşrüyle müsavi olduğuna delil irâe edecektir.

Dokuzuncu madde

Kumpanyaya verilecek menafî ve imtiyazâtı

Saltanat-ı seniyye kumpanyanın mükellef olduğu taahhüdâtına mukabil imtiyazât ve temettuat-ı âtiyeyi ita ve ihsan eder Şöyle ki:

Evvelâ Esvakı tesviye ile hane inşa ve umumun menafiine mahsus ebniye tesis ve bina eylemek ve mesire ve nüzhetgâh ve bahçe için tefrik ve tahsis olunacak mevaki ile cadde yolları Şehremanet-i behiyyesiyle bi'l-ittifak tesviye etmek üzere Beyoğlu'nda vaki Mezarlıkbaşı demekle maruf Meydanı doksan dokuz sene imtiyaz ile kumpanyaya terk olunacak ve doksan dokuz sene hitamında mahall-i mezkur ile orada tesis olunmuş ebniye bilâ-bedel Şehremanet-i behiyyesine ait olacaktır.

Emanet-i müşârun-ileyhâ saniyen âti'z-zikr umuma mahsus ebniyeyi yani Altıncı Daire-i Belediye'nin selhanesini ve üzeri kapalı çarşı ve pazar yerini ve imtiyazlı opera mahallini ve hamam ve çamaşırhaneleri kendi tarafından inşa ettirmeği tercih ve ihtiyar etmediği takdirde ebniye-i merkumenin yedinci bendde mezkur sermaye ile bi'l-inşa işletilmesi imtiyazı ve salisen daire-i imtiyazı dahilinde kain ebniyenin sigorta edilmesi hakkı kumpanyaya verilecektir.

Râbi'an Beyoğlu'nda bina yapmak üzere arsa almış ve kumpanyadan bunun için iktiza eden akçeyi emlakini istiğlal ettirerek istikrâz eylemiş olanlardan biri bilâ-varis vefat eylediği halde verilen mebalîğ tamamen istifa olununcaya kadar kumpanya mülk-i metruku taht-ı istiğlalinde tutacağından bu cihetle Evkaf-ı Hümayun Nezaret-i celilesinin yalnız Beyoğlu semtinde mutasarrıflarının bilâ-varis sahih vefatıyla mahlul olan emlak üzerindeki olan hukuku muvakkaten sakıt olacaktır.

Kumpanya tamamıyla kavanîn-i saltanat-ı seniyyeye tabi olup muamelatı vakiasının suret-i mültezime ve muntazamada ceryanını temin için sahabet-i seniyyeye mahzar olacak ve anonim şirketi misillü teşekkül ve Avrupa'nın kredi nonsiye ve kredi emmobiliye şirketleri usulüne tevfikân hareket edebilecektir.

EK 8 : Mülkiyet ile ilintili olarak çıkartılan kanunların kronolojik listesi
(Baruh, 2009).

3 Kasım 1839	Hatt-ı Şerif , Tanzimat Fermanı
18 Şubat 1856	Hatt-ı Hümayun, Islahat fermanı
21 Nisan 1858	Arazi Kanunnamesi
14 Aralık 1858	Tapu Kanunu
17 Haziran 1861	“Havai gedik” uygulamasının lağvedilmesi
10 Haziran 1867	Veraset hakları hakkında kanun
16 Haziran 1867	Yabancıların Osmanlı topraklarında mülk edinebilmelerine ilişkin kanun
19 Ocak 1869	Vatandaşlık Kanunu
19 Kasım 1869	Vakıf mülklerinin kamulaştırmaya açık hale getirilmesi
14 Ağustos 1875	Vakıf mülklerinin veraseti üzerine kanun
13 Mayıs 1879	11 Mart 1856 tarihli yasayı ikame eden istimlak yasası
17 Aralık 1881	Osmanlı vatandaşlığından çıkan yabancılar için mülkiyet yasası
17 Nisan 1882	Mülk kiralama üzerine kanun
21 Şubat 1883	Veraset hakları hakkında kanun (1867 yılında çıkan kanuna ilave niteliğinde)
22 Ağustos 1891	İstimlâk edilecek mülkün ¼'ünün bedelsiz terkinin sağlanması ve kalanı için bedel ödenmesi yönündeki kanun.
9 Şubat 1913	Vakıflara ait olan mülk, miri veya diğer tüm kategorilerdeki mülklere kredi verilmesine olanak tanıyan kanun
1 Mart 1913	İstanbul'da <i>gedik</i> * usulünün kanunla ortadan kaldırılması

Çizelge 8.1 : Mülkiyete ile ilintili olarak çıkartılan kanunların kronolojik listesi
(Baruh, 2009).

*Gedik: Osmanlı devletinde Tanzimat'a Kadar sanayi ve ticaret dallarındaki esnafların sayısı sınırlandırılmıştı. Bir işi yapmabilmek için o daldaki esnaf sayısında bir eksilme şartı aranmaktaydı.

EK 9: Yol genişletme çalışmaları nedeniyle gerçekleşen istimlâk bedelinin ödenme şekline dair.

Evvelen: Harita-i mezkûrda gösterilen mahalde bulunan emlâkın nizâm-ı âlî-i mezkûr ahkâmına tatbîkâtın kemâl-i hakkaniyet ile bahâları takdîr ettirilerek eshâbına kay'ı tasarruf olunacaktır.

Sâniyen: Takdîr olunan bahâ üzerine herkesin emlâki bedeli kâmilen ve def'aten idâre-i belediye tarafından te'diye olunacaktır.

Sâlisen: İşbu emlâk alındıktan sonra sokaklar açılarak ve icâbına göre arzu tefrîk olunarak evvelce her nev' i'lânât ile bildirildikten sonra müzâyede usûlü üzre fûrûhtuna ibtidâr olunacak ve müzâyedede tasarrufları mûnkati' olan ashâb-ı emlâkın dahi istekleri yer alabilmek için onların bulunmasına dahi idâre-i belediye tarafından dikkat olunacaktır.

Râbi'an: İşbu arsaların bi'l-müzâyede fûrûhtunda eğer mukaddem verilmiş olan akça ve bunun için verilen fâ'iz ve masraf çıkarılamaz ise zararı dâirenin masârif-i umûmiyyesine idhâlen tesviye olup bilakis sermâye ve fâiz ve masraf çıkdıktan sonra kâr edilir ise hiç bir akçasına dokunulmayıp emlâki alınıp bahâsı verilmiş olan kimselere fazla teemttü' olmak üzere hisselerine göre taksîm ve i'tâ kılınacaktır.

(...)

23 Şaban 1274 / 1858. (Ergin, 1995)

EK 10: Yabancılar Toprak Mülkiyet Hakkı Tanınmasına İlişkin Yasa Tebea-ı Ecnebiyyenin Emlâk İstimlâkine Dair Nizâmnâme;

Birinci madde: Düveli ecnebiye tebası Memâlik-i Şâhânenin arâzi-i Hicaziyye'den mâ'adâ her tarafında Tebea-i Devlet-i Aliyye misillü ve başka bir şart tahtında olmayarak mevâdd-ı âtiyede mezkûr olduğu vechile anların bu hususta tâbi oldukları nizâmât ve vezâife ittibâ kaydıyla dahil ve haric-i müdün ve kasabâtta tasarruf-ı emlâk hukukundan istifade etmeğe kabul olunmuşlardır. Fi'l asl tebea-ı hazret-i şâhânenin olup da sonradan tebdîl-i tabiiyyet etmiş olanlar bu kaideden müstesna olup onlar haklarında kânun-ı mahsûsunun ahkâmı câri olacaktır.

İkinci madde: Birinci madde ahkamı iktizacınca dahil ve haric-i şuhurda emlake mutasarrıf olan ecnebler, emlaklerine ait kaffei hususatta tebaai devlet (...)in mükellef oldukları şeraiti ifaya mecbur olacaklar ve mecburiyetin neticei meşruası olmak üzere;

Evvela emlakın tasarruf ve intikal ve ferağı ve istiğlalı hakkında halen cari olan ve istikbalen cereyan edecek olan kavanın ve nizamatı zabıta ve belediyeye ittiba edecek.

Saniyen her ne nam ve şekilde olursa olsun dahil harici şuhurda tebaai devlet (...)den olan ashabı emlakın mükellef olduğu ve bundan böyle olabileceği kaffei tekalif ve rüsumatı ifa eyleyecek (...) (Ergin, 1995).

EK 11: Osmanlı Devleti'nin (1854-1896) yılları arasında aldığı dış borçlar.

Tarih	Cari Toplamı	Faiz Oranı (%)	Borçun Amacı/ İsmi	Borç Veren Kurum
1854	3.000.000 Sterlin *	6	Mısır borçlanması/ Galata piyasalarının uluslararasılaşması	Palmer (Fr) ve Godschimt ort.
1855	5.000.000 Sterlin	4	Yabancıların Mali denetimi	Rothschild Biraderler
1858	5.500.000 Sterlin	30 (ihraç fiyatı)	Kaimelerin piyasadan çekilmesi	Dent, Palmer ve Ortakları
1860	32.000.000 Fr. Fr.	6 (faiz) 54 (ihraç fiyatı)	Mires Borcu / devlet merkez bankasına olan ihtiyaç	Mires'in başarısız girişimi sonucu, Crédit Industriel et Commerce Bankası
1862	5.894.000 Osm. Lr	6		Deveaux ve Ortakları
1863-64	8.000.000 Sterlin	6	1863 Gümrük Borçlanması	Osmanlı Bankası ve Crédit Mobilier
1865	36.363.640 Sterlin	5	Genel Borçlanma (1. seri)	Général Crédit ve Finance Co.
1865	6.000.000 Sterlin	6	Ağnam İstikrazı	Osmanlı Bankası ve Crédit Mobilier
1869	22.200.000 Sterlin		1869 Borçlanması	Şirket-i Umumiye'nin Comptoir d'Escompte bankası
1870	792.000.000 Fr. Fr.	32, 125 (ihraç fiyatı)	Lots Turks	Baron Hirsch
1871	5.700.000 Sterlin	6	Bütçe açığı nedeniyle	Osmanlı İtibar-ı Umumi-i Osmanlı Şirketi, Louis Cohen ve Çocukları , Dent Palmer ve Ortakları
1872	278.155.000 Fr. Fr.	9	Bütçe açığı nedeniyle	Osmanlı İtibar-ı Umumi-i Osmanlı Şirketi, Avusturya Türk Bankası
1873	11.000.000 Sterlin	6+1	1872 borçlanmasının konvesiyonu	Osmanlı Bankası
1873	694.400.000 Frank	5	Bütçe açığı nedeniyle	Osmanlı İtibar-ı Umumi-i Osmanlı Şirketi, Crédit Mobilier
1874	40.000.000 Frank	5	Genel Borçlanma (3. seri)	Osmanlı Bankası
1877	5 milyon Sterlin*	5	Savunma Borçları	Osmanlı Bankası
1879	8.720.000 Osm.L.		İç Borçların Ödenmesi	Osmanlı Bankası
1885	23.000.000 Fr. Fr.	7	Avans	Osmanlı Bankası (Aracı)
1886	6.500.000 Sterlin	5 + 1	Gümrükler Borçlanması	Osmanlı Bankası
1888	30.000.000 D.M.	5 + 2	Balıkçılık Borçlanması	Deutsche Bank
1890	8.609.964 Osmanlı L.	4 + 1	%5 faizli özel tahvilat % 4 faizli tahvillerle değiştirildi	Osmanlı Bankası
1890	4.999.500 Osmanlı L.	4 + 1	Dalgalı borçların konsolidasyonu/ Osmanlı istikrazı	Osmanlı Bankası
1891	6.316.920 Sterlin	4	1877 tarihli % 5 faizli tahviller uzun vadeli %4 faizli tahvillerle değiştirildi.	Osmanlı Bankası, Rothschild Biraderler
1894	1.762.000 Osmanlı L.	4	Şark Demiryollarından kalan borç için	Deutsche Bank
1894	631.000 Sterlin	3.5 + 0.35	1854 ve 1871 yılları borçlarının yenileriyle konversiyonu	Rothschild Biraderler Demiryolları şirketi ile Şimendifer Borçlanması
1896	3.272.720 Sterlin	5 + 0.5	Girit İsyanı	Osmanlı Bankası

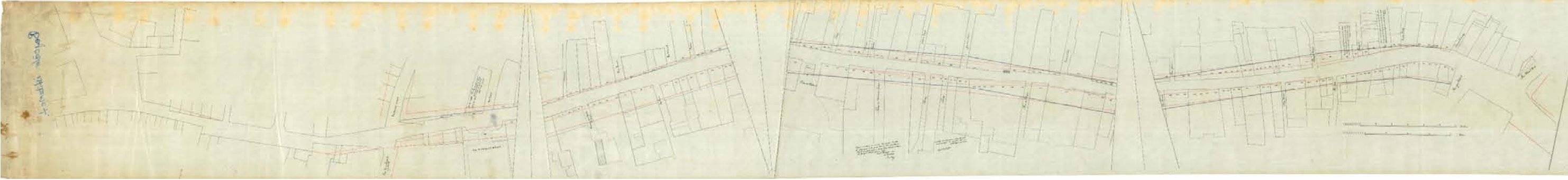
Çizelge 11.1 : (1854-1896) yılları arasında Osmanlı Devleti'nin dış borçlarını gösterir tablo (Ergüder, 2011).

* (1853) 1 İng Sterlini = 153 Osm Krş = 1.53 Osm Lirası. (du Velay, 1902)

(1858) 1 İng Sterlini = 188 Osm Krş = 1.88 Osm Lirası (du Velay, 1902)

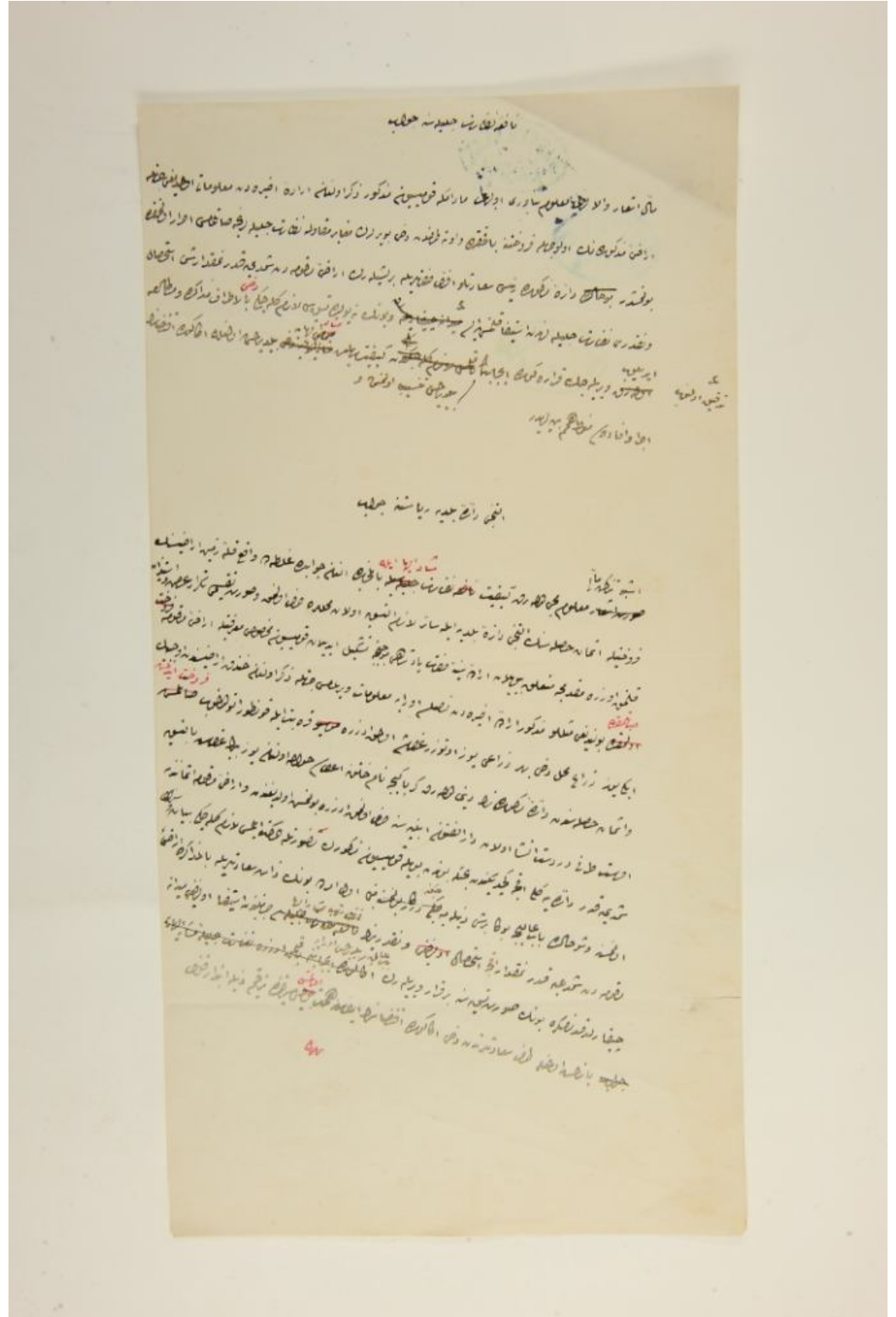
(1883) 1 İng Sterlini = 110 Osm Krş = 1.1 Osm Lirası.

EK 12 : 1874 tarihli Pera Caddesi istikamet haritası



Şekil 12.1: Pera Caddesi İstikamet Haritası, 1874. (Atatürk Kitaplığı Arşivi)

EK 13 : Galata kule-i zemin arazisinin satılarak gelirinin Altıncı Daire-i Belediye ile lazım gelen bazı yerlere tahsis edilmesi hakkında belge.



Şekil 13.1: Galata kule-i zemin arazisinin satılarak gelirinin Altıncı Daire-i Belediye ile lazım gelen bazı yerlere tahsis edilmesi hakkında belge (B.O.A. A.MKT. MHM. 351/ 67).

Galata kule-i zemin arazisinin satılarak gelirinin Altıncı Daire-i Belediye ile lazım gelen bazı yerlere tahsis edilmesi hakkında yazının transkripsiyonu;

Nafia Nezaret-i celilesine cevap:

Meal-i işar-ı vâlâları malum-ı sanevari oldu. Mademki komisyon-ı mezkur zikr olunan irade-i ahîreden malumatı olmadığı cihetle arazi-i mezkurenin ol vechle furuhtuna bakılmakda ve öte taraftan dahi bu yerlerin muğayir-i mukavele nezaret-i celilelerince satılmaması ısrar olunmakda bulunmuştur. Daire-i mezkure reisi saadetli efendi hazretleriyle birleşilerek arazi-i merkumeden şimdiye kadar ne mikdar şey istihsal ve ne kadarı nezaret-i celilelerinden istifa kılınmış ise tetkik olup ve bunun ne yolda tesviyesi lazım geleceği dahi bi'l-etraf müzakere ve mutalaa edilip verilecek karara göre icabının bildirilmesi tensib olunmuş ve keyfiyet riyaset-i muma-ileyhâya bildirilmiş olmakla ana göre iktizâsının icra ve ifadesi menut-ı himem-i behiyyeleridir.

Altıncı Daire-i Belediye Riyaseti'ne cevap:

İşbu tezkire meâli malum-ı muhibbî olarak keyfiyet nezaret-i müşârun-ileyhâ ile bi'l-muhabere alınan cevapda Galata'da vaki Kule-i zemin arazisinin furuhtuyla esman-ı hasılasının Altıncı Daire-i Belediye ile sair lazımlı't-tesviye olan mahallere sarf olunmak ve suret-i taksimi tekrar arz ve istizan kılınmak üzere mukaddemce müte'allik buyurulan irade-i seniyye-i hazret-i padişahi mucebince teşkil edilen komisyon-ı mahsus marifetiyle arazi-i merkume satılmakda bulunduğu misillü mezkur irade-i ahîreden nasılsa oraya malumat verilmemesi cihetle zikr olunan hendek arazisinden üç bin iki yüz zirâ' mahal dahi beher zirâ'ı yüz otuzar kuruşa olmak üzere Karabet ile kontrato olup furuht edilmiş ve esman-ı hasılasından daire-i mezkurenin deyni olarak Kirbakice nam hatuna itası havale olunan yüz bin kuruş bi't-tesviye üst tarafı derdest-i inşa olan Darülfünun ebniyesine sarf olunmak üzere bulunmuş olduğundan ve arazi-i merkume esmanından şimdiye kadar daireye küllî akçe geçtiğinden bahisle bundan böyle komisyon-ı mezkurun ne suretle hareket eylemesi lazım geleceği beyan ve serd olunmasına ve şu halde Babıalice buna bir şey denilemeyeceğine mebni evvel emirde bunun zat-ı saadetleriyle bi'l-müzakere arazi-i merkumeden şimdiye kadar ne mikdar akçe istihsal ve ne kadarının nezaret-i müşârun-ileyhâ canibinden istifa olunduğu meydana çıkarıldıktan sonra bunun suret-i tesviyesine bir karar verilerek Babıalî'ye bildirilmesi oraya yazılmış olmakla taraf-ı saadetlerinden dahi ana göre iktizâsının ifasına himmet olunması siyakında terkim-i zeyle ibtidar kılındı.

EK 14: Galata'da kâin kule-i zemin mahalleri muaccelâtının Altıncı Daire'ye âidiyeti hakkındaki fermanın tercümeli transkripsiyonu;

28 Zilhicce 1280 / 4 Haziran 1864

Nafia nazırı devletlü paşa hazretleri,

Cennet-mekân Sultan Mehmed Han hazretlerinin evkâf-ı şerifelerinden kule-i zemin *müsakkafâtı* (hacimleri) için vakf-ı celîl-i müşsarün-ileyh tarafından *mukaddema* (evvelce) bir çok *temessükât* (belge) *i'tâ kılındığı* (verildiği) sırada vakıf dahilinde olmayan arâzi-i hâliyye ve kale duvarlarına bir takım *desâis* (hileler) ile senedler verilmiş olduğundan bu *muamelât-ı fâside* (uygunsuz muameleler) ve *müteşettirenin* (gizlenenin) ıslhu zımnında kule-i zemin ıtlak olunan mahallerin *tahrîri icra kılınarak* (kaydedilerek) ondan hasıl olan netice üzerine Galata'da kâin o makûle hâli mahallerden *me'mûl* (gelmesi beklenen) olan yirmi, yirmibeşbin kese fâidenin *istihsâliyle* (hasılatıyla) Altıncı Daire *mesâlihının ıslahı* (meselesinin düzeltilmesi) *vesâir mevâdd-ı nâfia-i* (inşaat işleri ile ilgili diğer kısımların) belediyyenin fiile getirilmesi için bir komisyon-ı mahsus marifetiyle *furûhtu* (satışı) geçende isabet efzâ-yı şünûh u sudûr buyurulan emr ü ferman-ı meâlî-unvân-ı hazret-i pâdişâhî iktizâ-yı âlisince *nezaret-i celîlerine* (dikkatlerine) havale edilmiş idi.

Öyle bir komisyon yapılarak cereyan eden *müzâkerâtı* (müzakereleri) *hâvi* (kapsayan) tanzim kılınan ve komisyon marifetiyle satılacak yerlere verilecek senedât hakkında *memûrîn-i hazîne* (hazine memuru) tarafından yapılmış olan mazbatalar üzerine Meclis-i Vâlâ'dan kaleme alınan ve lede'l-arz icrâ-yı ahkâmına *irâde-i senniye-i pâdişâhi* (padişahın onayıyla) müteallik ve şeref-südûr buyurulan *mazbatanın* (kararnamenin) fihrist-i ma'lumat ve muamelât olmak için *bir kıta sûreti* (bölümü) *leffen irsal kılındı* (iliştirilmiş olarak gönderildi). Sûret-i mersûlede muharrer karar icabınca kule-i zemîn arâzisinden *mukaddema* (evvelce) Fâtih-i müşârun-ileyh hazretlerinin vakf-ı celîllerine tashih edilen *musakkafât* (üzeri örtülü mekânlar) yine *îfâ olunarak* (oluşturularak) *muaccelâtı* (ödemeleri) Altıncı Daire'nin ıslahına ve sâir menâfi-i umûmiyyeye sarfedilmek üzere satılacak arâzi yeniden açılacak mahaller olduğundan ve bu yerleri *tefevvuz edenlerin* (üzerilerine alacak olanlarına) verecekleri *icâreler* (ücretler) ve ileride vuku' bulacak *ferağ ve intikal* (mülkiyet devri) harcları ve *mahlûlâtı* (mirasçı olmadığı durumlarda devlete intikal eden mülk) dahi *mehd-i ulyâ-yı* (yüce) saltanat-ı seniyye devletlü, ismetlü sultan-ı aliyetü's-şân efendi hazretlerinin vakf-ı celîllerine *rabt ve tashih olunacağından* (düzeltilerek düzenleneceğinden) *hem meşârun-ileyh* (ismi evvelce söylenmiş) Fâtih hazretlerinin vakf-ı celîllerine hiçbir sûretle dokunulmayacağı... (Ergin, 1995)

EK 15 : Revue de Constantinople Ocak 1875 sayısında Galata Surları'nın 6. Daire'ye devrine ilişkin haber

Dans les premiers temps, on fit pourtant quelques fausses spéculations en tête desquelles il convient de placer l'édification du Khan modèle, dit *Commission Khan*, que l'on éleva près de la Bourse.

En administration, les mauvaises combinaisons amènent vite de gros déficits, et l'on se trouva un vilain jour, en présence d'une dette qui, même pour une dette urbaine, était écrasante. . .

C'était un désastre. Que faire? On s'adressa au cœur du Sultan et Sa Majesté,—pour tirer la Municipalité de cette pénible situation, lui fit don de l'enceinte féodale des Génois de Galata.

Tours, remparts, terrains et profonds fossés, on vendit cette vaste surface, ces matériaux de choix; il en sortit la belle rue Hendek, qui compte peu de

rivales dans le Cercle; ce qui solda tout d'un coup le passif.

Şekil 15.1: Galata Surları'nın 6. Daire'ye devrine ilişkin haber (*Revue de Constantinople*, Ocak 1875).

EK 16: “Beyoğlu, mezarlık sokağındaki Tepebaşı Kabristanı namıyla olan arsanın bahçe haline getirilmesi için ashab-ı emlâk ile Altıncı Daire-i Belediye beyninde akd olunan mukavelenâme” nin transkripsiyonu;

Babialı Tercüme Odası

Mütercim: 6 Temmuz 1302

Musahhih: 9 Temmuz 1302

Bir taraftan Altıncı Daire-i Belediye ve diğer taraftan Tarlabası Millet Bahçesi'nin inşa ve tesisine muktezi mebâliğin sülûsânını ita etmeği taahhüd eden ashab-ı emlak beyninde münâkid mukavelenamenin suret-i tercümesidir.

Beyoğlu'nda Tarlabası ve civar sokaklarda kain emlak ashabı bulunan muharririn-i imza Altıncı Daire-i Belediye'de bi'l-ictimâ mevâdd-ı âtiyeyi kararlaştırmışlardır.

Altıncı Daire-i Belediye reisi Beyoğlu'nda Mezarlık Sokağı'nda Tarlabası Kabristanı namıyla maruf olan arsanın ashab-ı emlake gösterilen harita mucebince bahçe haline ifrağı şartıyla taraf-ı eşref-i hazret-i padişahiden Altıncı Daire-i Belediye'ye müebbeden terk buyurulduğuna dair irade-i seniyye-i cenab-ı mülukane şeref sâdır olduğunu ve daire-i belediyenin müzayaka-i maliyesi hasebiyle inşaat-ı mezkure için lazım gelen kâffe-i masarısı tediye edemeyeceğini beyan eylediğinden inşaat-ı mebhusayı zîrde muharrer şerâit tahtıda icra-yı muâavenete karar verdik.

Birinci Madde

Daire-i belediye vuku bulacak mecmû masarının sülûsünü deruhde eyleyeceğinden muharririn-i imza ashab-ı emlak dahi merbut cetvel mucebince herkes kendi hissesine kabul edeceği mikdar akçe ile ve bilâ-kefâlet-i müteselsile masarısı mezkurenin kusur kalan sülûsânını bi'l-ihhtiyar tesviye eylemeği taahhüd ederler.

İkinci madde

İane eden zevatdan mürekkeb komisyona tebliğ ve işbu meclis canibinden tasdik olunan keşif defteri ve haritalar mucebince arsanın tesviyesi eşcar ve nebâtâtının garsi duvar ve parmaklıkla vesaire inşası ile âlât ve edevât ve mefruşat ve saire için vuku bulacak bilcümle masarısı nihayet sekiz bin lira-yı Osmaniye tecavüz etmeyecektir.

Üçüncü madde

Altıncı Daire-i Belediye reisi atufetli Bulak Beyefendi hazretleri Bank-ı Osmânî'nin senevî sekiz yüz lira yani yüz de altı faiz ve yüzde dört resü'l-mâl tediye olunmak şartıyla diğer bazı Galata bankerleriyle beraber sâlifü'z-zikr sekiz bin lira mikdarına kadar akçe iktirâzına muvafakat eylediğini meclise haber verdiğinden sülûsânlarının tesviyesine değin tarafımızdan Bank-ı Osmânî'ye senevî yalnız beş yüz otuz üç lira-yı Osmânî ita olunacak ve bu meblağ Bank-ı Osmânî ile münâkid mukavelenameye merbut defter mucebince her birimizin hissesine isabet eden mikdar nisbetinde tesviye edilecektir. Bahçe ikmal olundukda beşinci maddede zikr olunacak komite azası ile belediye reisi Bank-ı Osmanî tarafından ita olunan avansların hesâbâtını rüyet edecekler ve bankanın ikraz etmiş olacağı mebâliğin bâlâda muharrer senevî yüzde altı güzeste ile beraber temami-i tediyesi için kaç sene güzeste ve resü'l-mâle mahsuben akçe itası lazım geleceğini tayin eyleyeceklerdir.

Dördüncü madde

Şurası mukarrerdir ki Bank-ı Osmanî tarafından iktiraz olunan mebâliğden doğrudan doğruya vesait-i belediyenin hissesine ait mikdar için dairenin güzeste ve resü'l-male

mahsub akçe namıyla Bank-ı Osmânî'ye medyun bulunduğ u senevî iki yüz altmış yedi lira-yı Osmânî ve sülûsân masarîfın itasına müteahhid olan ashab-ı emlake isabet eden hisselerden birinin veya bir çoğ unun adem-i tediyesi takdirinde bahçe hasılatından tesviyesi lazım gelen sair her gûne mebâlîğ hasılat-ı mezbure miyânından ifrâz olduktan sonra bâkî kalan akçe ancak dairenin menfa'atine olmak üzere umuma ait imalat-ı nafiada sarf ve istimal edilecektir.

Beşinci madde

İâne eden ashab-ı emlak meclis beş kişiden mürekkeb bir teftiş komitesi intihâb edecektir. Komitenin vezâîf i ş unlardır. Bahçe inşaatının ikmaline değ in kâffe-i masarîf komite tarafından teftiş olunacaktır. Azanın ikisi sekiz bin liraya kadar Bank-ı Osmânî'ye gönderilecekleri belediye reisi ile imza edecektir.

Bahçenin ikmalinden sonra daimi komite namını alacak olan işbu komite istikrazın tamamı tediyesine değ in bahçenin suret-i idare-i muhafâzasını tetkik ve muayene edecek ve bahçe ile müştemilâtının zaten erbab-ı namusa ıcar olunmasına ve orada kumar ve çalgılı kahvehane bulundurulmamasını ve'l-hâsıl mahall-i mezkurun muğayir-i edeb bir mahal-i umumî haline ifrâğ edilmemesine ve hasılat ile fazla kalan akçenin muhassas oldukları mahalden başka bir yere sarf edilmeyip dördüncü maddede beyan olunduğ u üzere istimal olunmasına dikkat eyleyecektir.

Altıncı Madde

Komite azasından biri vefat veya istifa veyahut altı aydan ziyade gaybubet eylediğ i takdirde aza-yı saire on beş gün zarfında bir diğ erini intihab edecek tesavi-i ârâ vukuunda aza-yı muma-ileyhim belediye reisinin reyine müracaat edecek reis anların irae ettikleri zevatdan birini intihab eyleyecektir.

Yedinci madde

Mârru'z-zıkr sekiz bin lira inş a olunacak bahçenin bilcümle masarîfını tesviyeye kifayet etmediğ i takdirde daire-i belediye fazla-i masarîfı kendi üzerine almağ ı taahhüd eder.

Sekizinci madde

Bahçenin idaresi dahi isticar edecek adama ait olmak lazım gelir komite azası ile belediye reisi dahi bahçenin hiç olmaz ise hîn-i inşasındaki hale göre muhafaza olmasına dikkat ve nezaret edeceklerdir.

Dokuzuncu madde

Altıncı Daire-i Belediye reisi bu babdaki irâde-i seniyyenin suretini havi bir tezkirenin cânib-i Babîali'den civarda bulunan sefarethanelere irsalini istihsâl edecek ve işbu müzekkirede irade-i seniyye-i cenab-ı mülukane ahkam-ı celilesine tevfi kan Beyoğ lu'nun mezkur arsadan umuma mahsus bir bahçe halinde olarak ile'l-ebed istifade edeceğ ine dair teminat ita buyurulacaktır.

Sefârât nezdinde icra olunacak işbu teşebbüs mukavele-i hâzıranın imzasını müte'âkib vuku bulacak ve aksi takdirde muharrirîn-i imzanın ta'ahhüdâtı keen lem yekün hükmünde addedilecektir. Mukavelenâme-i hâzıra muntazam bir şek il ve suret kesb etmesi için onuncu madde Ş ehremanet-i celilesi tarafından tasdik ve tasvib olunmak lazım gelir

Mukavele-i hâzıra üç nüsha olarak tanzim kılınacak on birinci madde ve nüseh-i mezkurenin biri Altıncı Daire'ye biri Bank-ı Osmânî'ye ve üçüncüsü iâne edenlere ita olunacaktır. İşbu üçüncü nüshanın emrimize hâzır bulundurulmak üzere İtalya Sefâret Hânesi'nin evrakı miyanında hıfz edilmesi sefâret-i müşârûn-ileyhâdan rica

olunur mukavele-i hâzıra fî 16/28 Nisan 1874 tarihiyle Beyoğlu Altıncı Daire-i Belediye’de tezekkür ve imzâ edilmiştir.

Altıncı Daire-i Belediye ve Bank-ı Osmani ile mebalîğin itasını Tarlabası Millet Bahçesi’nin nşasına muktezi mebalîğin itası deruhde etmiş olan ashab-ı emlak beyninde mün’akid mukavelenâmenin suret-i tercümesidir.

Muharrirîn-i imza ashab-ı emlak ile Altıncı Daire-i Belediye’nin Fi 16/28 Nisan sene 1879 tarihiyle mün’akid mukavelenâmedir.

Merbut harita mucebince Tarlabası nam mahalde umumi bir bahçenin inşası için Bank-ı res-i imaline mahsuben yüzde altı faiz ve yüzde dört resü’l-mâl mezkur bankaya fî 15 Mayıs sene 1879 tarihinden itibaren on dört sene ale’t-tevâlî senevî sekiz yüz lira-yı Osmânî tediyesini gerek kendi namımıza ve gerek alakadarân namına taahhüd ederiz.

İane defterinde hissemize kabul ettiğimiz mebalîğin âtide mu’ayyen tekâsîtte muntazaman tediyesi ile on dördüncü sene hitamında Bank-ı Osmani’ye karşı her gün taahhüde vareste bulunacağımız ve Bank-ı Osmani bu babda artık bizden hiçbir şey talep edemeyecektir.

Mârru’z-zıkr sekiz yüz lira merbut cetvel mucebince beynimizde taksim olunacaktır şurası mukadderdir ki her birimiz yalnız kendimiz için ve hissemize kabul ettiğimiz ... müteahhid olup her nev kefalet-i müteselsileyi kat’iyyen red eyleriz.

İade defterine kayd olunan mebalîğ her altı ayda bir talep edilecek ve o merkezdeki Teşrin-i saninin on beşinden itibaren her sene Teşrin-i sani ve Mayıs’ın on beşinde Bank-ı Osmani’ye tediye olunacaklardır. Bank-ı Osmani sâlifü’l-beyan sekiz bin lirayı inşaat ilerledikçe belediye reisi ile teftiş komitesi a’zâsından nam tarafından mümzâ çeklerin ibrazında tediye edecektir.

Bank-ı Osmani mebalîğ-i mezbureyi âkidler tarafından bugünkü tarih ile imza edilen mukavelenâmenin üzerine ikraz eylediği ve işbu mukavele ashab-ı emlakın gerek mukavele-i mezkure ve gerek mukavele-i hazıra mucebince deruhde eyledikleri şerâiti hâvî bulunduğu cihetle bir nüshası mukavele-i hazıranın eczâ-yı mütemmimesinden olmak üzere Bank-ı Osmani’ye ita edilmiştir.

Mukavele-i hâzıra fî 16 Nisan 1879 tarihiyle Beyoğlu’nda Altıncı Daire-i Belediye’de tezekkür ve imzâ olunmuştur (BOA., HR.TO.,476/40).

**EK 17 : Bir konut tipi olarak apartman inşaatı ve konut arzının karşılanması
gereksimi üzerine yazı.**

LA GAZETTE FINANCIERE	5
spéculation s'en est d'ailleurs mêlée et est venue aggraver la situation d'autant plus facilement que les terrains non bâtis sont relativement en nombre restreint.	le prix des loyers, réside dans les charges fiscales qui incombent aux propriétaires. Ceux-ci en effet, lorsqu'ils fixent le prix du loyer, ont à tenir compte des impôts qui grèvent leurs immeubles. Or jusqu'ici la question d'impôts ne jouait qu'un rôle secondaire. Bien souvent on ne les payait pas, et quand on les payait, soit qu'on eut à procéder à un transfert ou à des réparations, on recourait au moyen fort commode des serghis qui permettait de se libérer de dettes considérables envers le fisc moyennant une somme dérisoire.
Les constatations que nous venons de faire: augmentation de la demande par suite de l'accroissement de la population, difficulté des communications qui préviennent les déplacements de la population et la formation de nouveaux quartiers, plus-value des terrains non bâtis, auraient du avoir pour conséquence à Constantinople, comme ailleurs, une meilleure utilisation des terrains, c'est-à-dire la transformation des immeubles-maisons servant d'habitation à une famille en immeubles à appartements qui permettent d'utiliser la même superficie pour assurer le logement de quatre ou cinq familles.	Le nouveau régime est venu changer les choses: non seulement on réclame le paiement des impôts de l'exercice en cours, mais aussi le paiement des arriérés.
Cette transformation des maisons particulières en immeubles à appartements s'est faite dans toutes les grandes villes; à ce point de vue, comme à bien d'autres, Constantinople est en retard.	Les propriétaires n'ont rien trouvé de mieux à faire que de récupérer sur les locataires les sommes qu'ils avaient à payer.
Cette situation nécessite une explication, car il paraît inadmissible que les propriétaires ne tiennent pas à obtenir un meilleur rendement de leurs immeubles en les transformant. Il doit donc y avoir impossibilité pour eux à procéder à cette transformation, et cette impossibilité réside toute entière dans le manque de capitaux. La plupart des propriétaires n'ont pas les moyens de faire bâtir des appartements là où ils possèdent aujourd'hui des maisons: ils se contentent de hausser progressivement les loyers de celles-ci. Mais cette hausse, il importe de le remarquer, n'est nullement aussi élevée que la hausse du loyer des appartements. Cette constatation prouve que ce sont les appartements qui font défaut et que c'est sur eux que se porte la demande.	De plus, le mode d'enregistrement des immeubles prévu par la nouvelle loi sur l'impôt de la propriété bâtie, enregistrement qui a pour base la valeur locative, aura pour conséquence d'obliger les nombreux propriétaires qui jusqu'ici n'étaient taxés que sur la base d'un enregistrement dissimulé, de payer un impôt beaucoup plus élevé.
Là où l'initiative ou les moyens particuliers ne suffisent pas, les sociétés construisant à crédit, faisant des avances hypothécaires aux propriétaires, ou même achetant du terrain pour y bâtir et exploiter elles-mêmes leurs immeubles: sociétés immobilières, crédits fonciers, sociétés de construction, peuvent rendre d'immenses services.	Toutes ces raisons devaient nécessairement amener une hausse dans les loyers. Mais, comme toujours, à côté des augmentations justifiées, il s'en est produit d'autres dues uniquement aux propriétaires qui, désireux de profiter de la situation, ont augmenté le prix dans une mesure hors de toute proportion avec les conditions nouvelles. La situation leur permet de hausser impunément les loyers, et comme le problème de l'habitation ne paraît pas, pour toutes les raisons que nous venons de dire, près de recevoir une solution, l'on peut prévoir que la hausse actuelle de 25 % à 30 % n'est qu'un commencement.
Mais la législation de notre pays, qui ne reconnaît pas encore aux personnes morales le droit de posséder des immeubles en leur propre nom, arrête le fonctionnement de ces sociétés.	Mais n'est-il pas permis de voir un peu plus loin que le présent ?
Les quelques immeubles à appartements que l'on construit tous les ans sont insuffisants, et la demande augmentant beaucoup plus rapidement que les constructions nouvelles, le problème ne fait que s'aggraver, d'autant plus que d'autres causes ne sont pas sans venir influer sur le coût des loyers.	Il est d'autres pays où les mêmes phénomènes se sont manifestés. Un des exemples les plus frappants nous est donné par l'Egypte. Par bien de côtés, ce qui s'est produit au Caire rappelle ce qui se passe à Constantinople. Les loyers au Caire avaient augmenté dans des proportions fantastiques, la spéculation sur les terrains se donnait libre carrière: c'était l'âge d'or de la propriété foncière bâtie et non bâtie. La crise est survenue et l'on a eu à enregistrer des baisses de 100 %.
Les constructions nouvelles coûtent très cher: en dehors de la valeur du terrain, il s'est produit une augmentation considérable dans le prix des matériaux et de la main d'œuvre: les briques ont haussé de 100 %, le bois de 75 %, le ciment, la chaux, etc. de 30 % à 40 %; quant à la main d'œuvre, elle a renchéri de 80 % à 100 %.	Les propriétaires de Constantinople ne devront-ils pas redouter l'éventualité d'une crise analogue? Qu'il nous suffise pour aujourd'hui de poser ce point d'interrogation.
Ce sont autant de raisons qui motivent dans une certaine mesure l'augmentation des loyers ou du moins la fixation de loyers très élevés pour les constructions nouvelles, alors surtout que celles-ci sont insuffisantes.	La question du renchérissement de la vie, à laquelle nous avons consacré jusqu'ici deux articles, préoccupe tellement l'opinion publique, que nous nous promettons d'apporter à son étude de nouvelles données, de nouveaux documents statistiques.
Une autre cause, qui n'a pas été sans influence sur	Nous essaierons de réunir ainsi toute une série d'indications qui pourront être de la plus grande utilité non seulement pour l'étude du problème, mais aussi pour la recherche de sa solution ou du moins des moyens d'apporter quelques remèdes aux inconvénients de la situation présente.

Şekil 17.1: Bir konut tipi olarak apartman inşaatı ve konut arzının karşılanması gereksimi üzerine yazı (La Gazette Financiere, 27-06-1911).

Şekil 17.1’de görülen gazete sayfasındaki metnin Türkçe’ye kısmi tercümesi;

Yaptığımız tespitler şöyledir: nüfus artışına bağlı olarak konut talebindeki artış, nüfusun yer değiştirmesine ve yeni mahallelerin oluşmasına yol açacak iletişim güçlükleri, boş arazilerdeki değer artışları, başka ülkelerde olduğu gibi, İstanbul’da da arazinin daha iyi kullanılmasına yol açmalıydı. Yani, tek bir ailenin kullanımında olan müstakil binalar, aynı alanda dört ya da beş ailenin kullanabileceği apartmanlara dönüştürülmüş olmalıydı.

Müstakil evlerin apartmanlara dönüştürülmesi bütün büyük şehirlerde söz konusudur ve İstanbul bu konuda geride kalmıştır.

Bu durum, mantıklı bir açıklamanın peşine düşmemizi gerektirir. Çünkü, mülk sahiplerinin mülklerini dönüştürerek onlardan daha iyi bir verim almaya hevesli olmamaları anlaşılır değildir. Onları bundan alıkoyan bir imkansızlığın varlığı söz konusu olmalıdır ve bu imkansızlık maddi kaynak sıkıntısının ardında yatar. Mülk sahiplerinin çoğu, mülklerinin olduğu yerde yeni apartmanlar inşa etme imkanına sahip değildir: kiracılarının kiralarını arttırmakla yetinmektedirler. Ancak bu kira artışı, apartmanlardaki kira artışı kadar fazla değildir. Bu tespit, apartman inşasında bir eksiklik çekildiği ve onlara bir talebin olduğunu göstermektedir.

İnisiyatifin ve özel imkanların yetersiz olduğu yerde, şirketler devreye girer ve kredi sağlayarak, mülk sahiplerine ipotek karşılığı avans sağlayarak, hatta kendileri araziye satın alarak sınırsız olanaklar sağlayabilirler.

Ancak gerçek kişilere kendi adlarına apartman edinmelerine olanak tanımayan hukukumuz şirketlerin devreye girmelerine engel teşkil etmektedir.

Her sene inşa edilen birkaç apartman ihtiyaç karşısında yetersiz kalmakta, ve talep, yeni inşaat hızının önüne geçmektedir. Sorun gitgide büyümekte, kiracıların diğer başka nedenler yanında bu durumdan da kötü yönde etkilenmeleri söz konusu olmaktadır.

Yeni inşaatlar, arazi pahalılığının yanı sıra, gerek malzemelerden gerek işçiliklerden kaynaklı olarak çok pahalıya mal olmaktadır. Tuğla %100’lük, ahşap %75’lik, çimento, kireç vs %30 ile 40 arası, işçilikler % 80 civarında bir artış görmüştür.

Bunlar, kiraların arttırılması veya yüksek bir kira üzerinden sabit sözleşme yapılması için yeterli gerekçelerdir, hele ki yeni inşaatların yetersizliği söz konusu ise... (La Gazette Financiere, 27-06-1911.)

EK 18: Talim Yeri ve Taksim Kışla Yeri proje alanına ait parselasyon planı.



ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Rivka Geron Schild

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul, 1979

Adres: İstanbul

E-Posta: rivkageron@gmail.com

Lisans: İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans : İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimari Tasarım Programı

Mesleki Deneyim ve Ödüller: İzmir Kemeraltı Üst Örtü ve Kent Mobilyaları Ulusal Mimari Proje Yarışması (2008) Birincilik Ödülü; Urla-Çeşme-Karaburun Yarımadası Ulusal Fikir Yarışması (2009) Mansiyon Ödülü; Yaya Üst Geçitleri Ulusal Proje Yarışması (2011) Birincilik Ödülü.

TEZDEN TÜRETİLEN YAYINLAR/SUNUMLAR

▪ **Geron Schild, R.** (2014) 19. Yüzyıl'da Değişimin Meşruiyeti Olarak Yangın, *Doğu Batı Dergisi, Şehir Yazıları –II*, Sayı 68, s. 127-144, Ankara.

