

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KORUMA PLANI BULUNAN KENTSEL SİT DOKULARINDA
FİZİKÎ MEKÂN DEĞİŞİMİ - EYÜP ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Bahri Murat SEVİNDİK**

Anabilim Dalı : Disiplinlerarası

Programı : Kentsel Tasarım

OCAK 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KORUMA PLANI BULUNAN KENTSEL SİT DOKULARINDA
FİZİKİ MEKÂN DEĞİŞİMİ - EYÜP ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Bahri Murat SEVİNDİK
(502981211)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2009
Tezin Savunulduğu Tarih : 28 Ocak 2010**

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Hale ÇIRACI (İ.T.Ü.)

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Nilgün ERGUN (İ.T.Ü.)

Yrd. Doç.Dr. A.Senem DEVİREN (İ.T.Ü.)

OCAK 2010

Sevgili Aileme,

ÖNSÖZ

Tez konusu olarak, meslek hayatımın önemli bir bölümünde çalışma imkânı bulduğum Eyüp'ü seçme sebebim; sadece bildiğim bir yerleşme olması ile değil, aynı zamanda çalışılmaya değer çok sayıda konusunun bulunması ile de ilgilidir. Eyüp, Osmanlı döneminin İstanbul'da kurulan ilk yeni yerleşmesi olması ve taşıdığı dinî-manevi atmosferinin yanı sıra, şehir planlama meslek alanına giren farklı konulardaki birikimleri barındırması ile de dikkat çeker. Elinizdeki çalışma, bu birikimlerden hareketle kendi katkısını sunmaya çalışmaktadır.

Tez hazırlama sürecinde başta, beni cesaretlendirip destekleyen danışmanım Prof. Dr. Hale Çıracı olmak üzere; katkıları için değerli jüri üyelerim Prof. Dr. Nilgün Ergun ve Yrd. Doç. Dr. A. Senem Deviren'e teşekkürlerimi sunuyorum.

Anlayış ve katkıları için işyeri idarecilerime, farklı konularda desteklerini esirgemeyen; değerli arkadaşlarım Y.Restoratör Mimar Murat Kıyıcı, Mürsel ve Menekşe Işık'a, değerli büyüğüm Sosyolog Müfit Yüksel'e ve kuzenim Ahmet Elüstü'ye çok teşekkür ederim.

Sadece bu çalışma için evde bir ofis oluşturmama gösterdikleri anlayış için değil, eğitim hayatım boyunca ve her zaman verdikleri maddi-manevi destekle yanımda olan sevgili aileme teşekkürlerimi sunuyorum.

Ocak 2010

Bahri Murat SEVİNDİK

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
KISALTMALAR.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xiii
SUMMARY.....	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı, Kapsamı ve Hipotezi	2
1.2 Literatür ve Yöntem	4
2. KAVRAMLAR	7
2.1 Osmanlı Şehri.....	7
2.2 Kentsel koruma, kentsel sit alanı kavramı ve koruma imar planı.....	13
2.3 Geleneksel yerleşme fizikî mekân genel özellikleri.....	16
3. EYÜP KENTSEL SİT ALANI (EKSA)	17
3.1 Konum	17
3.2 Eyüp (Eyyub-Eyüp Sultan) Adı	19
3.3 Eyüp'ün Fizikî Mekân Gelişimi.....	21
3.3.1 Fetih öncesi dönem (Roma ve Bizans Dönemi).....	22
3.3.2 Fetih sonrası dönem.....	25
3.3.2.1 15. ve 16. yüzyıl Osmanlı dönemi	25
3.3.2.2 17. ve 18. yüzyıl Osmanlı dönemi	31
3.3.2.3 19. yüzyıl ve Cumhuriyet dönemine kadar Eyüp	34
3.3.2.4 Cumhuriyet döneminde Eyüp.....	36
3.4 Geleneksel dokunun durumu	39
3.4.1 Eserlerin durumu-envanter.....	40
3.4.2 Kayıp eser durumu	42
3.4.3 İhya eserler	43
3.5 Eyüp'ün Sosyal-Kültürel Özellikli Mekânları	44
4. EYÜP'TE KORUMA PLANLAMASI	49
4.1 13.09.1979 Onaylı 1/500 Ölçekli Eyüp Koruma Planı	52
4.1.1 Yapılaşma ile ilgili notlar.....	53
4.1.2 Yollarla ilgili notlar	54
4.1.3 Planın değerlendirmesi	54
4.2 29.07.1980 Onaylı Metropolitan Alan Nazım Planı	56
4.3 19.12.1985 Onaylı Haliç D.N.İ.P.-24.04.1986 Onaylı Haliç D.U.İ.P.	56
4.4 24.09.1987 Onaylı Eyüp-Gaziosmanpaşa 1/25.000 Ölç.Çevre Düz.N.İ.Pl.	57
4.5 16.11.1989 gün 1509 sayılı EKSA sınırı revize kararı	58
4.6 07.10.1992 Onaylı 1/5000 Ölçekli Eyüp Camii ve Merkez Civarı N.İ.Pl.	58
4.7 28.07.1993 Onaylı 1/500 Ölç. Eyüp Camii ve Merkez Civarı Uyg. İ.Pl.	59
4.8 06.12.1993 Onaylı 1/5000 Ölçekli Eyüp Nazım İmar Planı.....	59
4.9 25.03.1994 Onaylı 1/1000 Ölç. Eyüp Sit Alanı Koruma A.İ.Pl.	60

4.9.1	Yapılaşmalarla ilgili kararlar	62
4.9.2	Yollar ve açık alanlarla ilgili hükümler	63
4.9.3	Planın değerlendirmesi	64
4.10	15.11.1995 Onaylı 1/50.000 Ölçekli İst.Metropolitan Al.Alt Bölge N.Pl. ..	64
4.11	20.06.1997 Onaylı 1/5000 Ölçekli Eyüp Camii ve Merkez Civarı N.İ.Pl. ..	64
4.12	20.06.1997 Onaylı 1/500 Ölç.Eyüp Cami ve Merkez Civarı K.A.U.İ. Pl....	66
4.12.1	Yapılaşma ile ilgili plan kararları.....	66
4.12.2	Yol ve açık-yeşil alanlar hakkındaki kararlar	68
4.12.3	Planın değerlendirmesi	68
4.13	20.06.1997 Onaylı 1/200 ölçekli Yöresel Düzenleme Alanı Planı.....	69
4.14	15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	71
4.15	Eyüp'te Kentsel Tasarım Çalışmaları	72
5.	EKSA'NIN MEVCUT DURUMU.....	79
5.1	Doğal Yapı Analizleri	80
5.1.1	İklim	80
5.1.2	Eğim	80
5.1.3	Eşyükselti.....	80
5.1.4	Yönlenme.....	81
5.1.5	Topografya.....	82
5.1.6	Jeolojik durum	83
5.2	Fizikî Yapı Analizleri.....	84
5.2.1	Bina kullanımı.....	84
5.2.2	Bina kat adetleri	85
5.2.3	Bina cinsi	86
5.2.4	Bina durumları	87
5.2.5	Doluluk boşluk durumu	88
5.2.6	Yoğunluklar	88
5.2.7	Ulaşım	89
5.3	Bölüm Sonucu	92
6.	GELENEKSEL DOKU, KORUMA PLANI DOKUSU VE MEVCUT DOKUNUN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ.....	93
6.1	Yol Karşılaştırmaları.....	96
6.1.1	Geleneksel doku-plan dokusu arasındaki yol durumu karşılaştırması	96
6.1.2	Geleneksel doku ile mevcut dokunun yol durumu karşılaştırması	98
6.1.3	Plan ile mevcut durum arasındaki yol durumu karşılaştırması.....	99
6.1.4	Dokular arası yol durumu karşılaştırmalarının sonucu	102
6.2	Yapılaşma Karşılaştırmaları	105
6.2.1	Geleneksel doku ile plan dokusu yapılaşmalarının karşılaştırması	105
6.2.2	Geleneksel doku ile mevcut doku yapılaşmalarının karşılaştırılması ...	106
6.2.3	Plan dokusu ile mevcut doku yapılaşmalarının karşılaştırılması.....	111
6.2.4	Dokular arası yapılaşmalarla ilgili karşılaştırmaların sonucu	115
6.3	Yeşil /açık alanlar	116
6.3.1	Geleneksel doku ile plan dokusu yeşil /açık alan karşılaştırması	116
6.3.2	Geleneksel doku ile mevcut doku yeşil ve açık alan karşılaştırması	120
6.3.3	Plan dokusu ile mevcut doku yeşil ve açık alan karşılaştırması	120
6.3.4	Dokular arası yeşil ve açık alanlar karşılaştırmalarının sonucu	120
6.4	Karşılaştırmaların genel değerlendirilmesi.....	125
7.	GENEL DEĞERLENDİRME.....	127
	KAYNAKLAR.....	133
	EKLER	137

KISALTMALAR

EKSA	: Eyüp Kentsel Sit Alanı
EKARNİP	: Eyüp Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı
GEE ve AYK	: Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu
KBK	: Koruma Bölge Kurulu
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
PLMD	: Planlama Müdürlüğü
ŞPLMD	: Şehir Planlama Müdürlüğü
EİB	: Eyüp İlçe Belediyesi
SMÖ	: Sivil Mimarlık Örneği
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı

ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Çizelge 3. 1 : EKARNİP Alanı Envanter Dökümü	41
Çizelge 5. 1 : Bina kat adetleri sayı ve oranları.	85
Çizelge 5. 2 : BinaYapım Cinsleri.....	86
Çizelge 5. 3 : Durumlarına Göre Bina Adetleri.	88
Çizelge 5. 4 : Mahallelere göre konut adedi ve nüfuslar	89

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1. 1	: Yöntem Şeması.....	5
Şekil 2. 1	: Geleneksel yerleşmelerden görünümü: (a) Karabük- Safranbolu (Url-1); (b) Sakarya-Taraklı (Url-2); (c) Bursa- Cumalıkızık (Url-3)...	12
Şekil 3. 1	: EKSA'nın İstanbul ve Eyüp'teki konumu	17
Şekil 3. 2	: Mahalle sınırları ile EKSA ilk ve son sınırları	18
Şekil 3. 3	: İBB Eyüp Rehber Haritası (EKSA sınırı eklenmiştir)	20
Şekil 3. 4	: İstanbul'un Dönemler Halindeki Mekân Gelişimi-	22
Şekil 3. 5	: Ayvansaray ve Kosmidion (Eyüp)'ün Arkeolojik ve Topoğrafik Haritası.....	23
Şekil 3. 6	: İstanbul, 1453 öncesi Topografik haritası,	24
Şekil 3. 7	: Fatih Dönemi Sonu Eyüp Mahalleleri	27
Şekil 3. 8	: 1453-15.Yüzyıl Sonu Yerleşim Odakları ve Temsili Erişim Alanları...29	
Şekil 3. 9	: 16. yüzyılda Eyüp'teki yerleşim odakları ve temsili erişim alanları	30
Şekil 3. 10	: 17. ve 18.yy. Eyüp'de yeni odaklar ve temsili erişim alanları	33
Şekil 3. 11	: 19. yy. Eyüp'ünde Rami'de iki yeni mahalle ile namazgâhtan dönüşümle oluşan ve mahallesiz bir mescidi gösteren odaklar	35
Şekil 3. 12	: 1890 yılında Piyer Loti'den Eyüp'ün görünümü.....	36
Şekil 3. 13	: 1950- 1983 arası Eyüp Yerleşimi	38
Şekil 3. 14	: Solda, Eyüp Sultan'ın kabri; sağda, Eyüp Sultan Türb.girişi.....	44
Şekil 3. 15	: Sultan Mehmet Reşad Taklid-i Seyf töreni sırasında Eyüp'te.	45
Şekil 3. 16	: İst.Keşfiyat Haritası üzerinde Taklid-i Seyf töreni Eyüp güzergâhı.....	46
Şekil 4. 1	: İlk EKSA sınırı ve ilk koruma planı sınırı	51
Şekil 4. 2	: 1/5000 Ölç. 20.06.1997 Onaylı Eyüp Cami ve Merkez Civarı N.İ.Pl. ...	65
Şekil 4. 3	: Yöresel Düzenleme Pl. sınırları.....	69
Şekil 4. 4	: Yöresel Düzenl.Pl.'ndan bir bölüm.	70
Şekil 4. 5	: Yöresel Düzenl.Pl.'nda sokak silüet rölöveleri.....	70
Şekil 4. 6	: Yöresel Düzenleme Planı'nda detayları.....	70
Şekil 4. 7	: 15.06.2009 Onaylı 1/100.000 Ölç. İst. Çevre D. Pl.	71
Şekil 4. 9	: Kesimhane, kat otoparkı ve teleferik alt istasyon vaziyet planı	74
Şekil 4. 10	: Kesimhane projesinden görüşler.....	74
Şekil 4. 11	: Kesimhane, otopark, teleferik istasyonları vaziyet planı	75
Şekil 4. 12	: Mihmandar Çarşısı parselinin eski hali.....	75
Şekil 4. 13	: Mihmandar Çarşısı projesinden görünüm.....	75
Şekil 4. 14	: Mihmandar Çarşısı mevcut görünümü.....	76
Şekil 4. 15	: Hükümet konağı vaziyet planı.....	76
Şekil 4. 16	: Müzisyenler Kahvehanesi eski görünümü.....	77
Şekil 4. 17	: Müzisyenler Kahvehanesi vaziyet planı.....	77

Şekil 4. 18 : Müzisyenler Kahvehanesi'nin yeniden yapım görünümü	78
Şekil 5. 1 : EKSA'nın önemli eser, mekân ve alanları.....	79
Şekil 5. 2 : Piyer Loti Kahvehanesinden İstanbul manzarası	83
Şekil 6. 1 : Nişanca Meydanı ve yakın çevre yollarına ait, 1923 haritası ve 13.09.1979 onaylı imar planı	97
Şekil 6. 2 : Ferhat Paşa Türbesi önündeki yaya alanının geleneksel ve yeni hali	99
Şekil 6. 3 : Eyüp teleferiği kabinleri	100
Şekil 6. 4 : Eyüp Sultan merkezi yol durumu; 13.09.1979 onaylı imar planı ve mevcut (2005 hava fotoğrafı) yol durumu.....	101
Şekil 6. 5 : Haliç ile Eyüp arasındaki sahil yolu yapılırken- Gülersoy, 1990	102
Şekil 6. 6 : Dokuların yol durumu karşılaştırması	103
Şekil 6. 7 : Planın geleneksel doku ve yeni yapılaşma kararları.....	106
Şekil 6. 8 : Şekil 6.5' deki alanın 1966 yılına ait hava fotoğrafı	107
Şekil 6. 9 : Şekil 6.6' daki alanın 2005 yılına ait hava fotoğrafı	107
Şekil 6. 10 : 119 ada 18 parseldeki bir SMÖ'nün eski ve yeni hali.....	108
Şekil 6. 11 : 134 ada 2 parseldeki Bir SMÖ'nün eski ve yeni hali.....	108
Şekil 6. 12 : Bir SMÖ'nün geleneksel ve yeniden yapımı sonrası durumu	109
Şekil 6. 13 : Küçük Nişanca Meydanı ve Yeniçeşme Kahvehanesi	110
Şekil 6. 14 : 13.09.1979 onaylı pl.ve mevcut durum (2005) dokusu yapılaşmaları	111
Şekil 6. 15 : Bitişik nizam duvar etkisi veren yapılara bir örnek.	112
Şekil 6. 16 : Nişanca Mahallesi'nde bir site	112
Şekil 6. 17 : Bir hisseli parsel yapılaşma örneği.....	113
Şekil 6. 18 : Yeni binalardan örnekler	113
Şekil 6. 19 : Çok eğimli arazilerdeki binalardan örnekler.....	114
Şekil 6. 20 : EKSA'da bir meslek lisesi.....	114
Şekil 6. 21 : Dokuların yapılaşma karşılaştırması	117
Şekil 6. 22 : Kayıp eserler paftasında da görülen Kayıp Tokmak Dede Mezarlığı.	119
Şekil 6. 23 : 1923 tarihli haritada görülen Tokmak Dede Mezarlığı üzerindeki mevcut yolların (mavi renkli) durumu.	119
Şekil 6. 24 : Solda; A sembollü parselde %75 yeşil alan getiren plan, sağda; mevcut yapılaşma (2005).....	120
Şekil 6. 26 : Eyüp İskeleyi ve yakın çevresi 1966 ve 2005 fotoğrafları.....	122
Şekil 6. 27 : Dokuların yeşil alan karşılaştırması.	123
Şekil A. 1 : William Henry Barlett'in Eyüp Sultan Camii gravürü (Parlar, 1997).	138
Şekil A. 2 : Allom'un Sultan II. Mahmud'un Eyüp Sultan C. çıkışı gravürü	139
Şekil A. 3 : Eyüp Sultan Mezarlığı'ndan bir görünüm	139
Şekil A. 4 : Eyüp Beşir Ağa Mektebi'nden öğrenci çıkışı	139
Şekil A. 5 : Antoine- Ignace Melling'in Eyüp Gravürü; Melling'in gravüründen yararlanılarak çizilen restitüsyon	140
Şekil B. 1 : F. Kauffer (1812) haritasındaki geleneksel doku alanları.....	141
Şekil B. 2 : İstanbul Keşfiyat Haritası (1923) geleneksel donatıların dağılımı.	142
Şekil B. 3 : Eski pafta sistemine göre Alman mavis haritası Eyüp bölümü	143
Şekil B. 4 : Alman Mavis Haritalarından bir örnek (M14 paftası)	144
Şekil B. 5 : 1/500 ölçekli Alman Mavis Haritaları(L13/3 paftası)	144
Şekil B. 6 : İstanbul Planı'nda Eyüp - De Nyaste (1811)- Kayra, 1990.	145
Şekil B. 7 : 1/10.000 ölç.İst.tarihi anıtlarını gösteren W. M. Wiener Haritası.....	145

Şekil B. 8	: F. Kauffer Haritası'nda Eyüp (1819).....	146
Şekil B. 9	: Moltke Haritası'nda Eyüp (1852).....	147
Şekil B. 10	: J. Bartelemou Haritası'nda Eyüp (1880-1890).....	147
Şekil B. 11	: İstanbul Keşfiyat ve İnşaat A.Ş. Haritası'nda Eyüp (1920- 1923).....	148
Şekil B. 12	: Eyüp Semti Türbeleri Planı	149
Şekil B. 13	: Eyüp'ün kısmen belirtildiği 1/1000 ölç.iki J. Pervititch Haritası.	150
Şekil B. 14	: M. Wagner Planı Eyüp Bölümü (1935).....	151
Şekil B. 15	: H. Prost Planı (1936).....	152
Şekil B. 16	: Suriçi Nazım İmar Planı (1964).....	152
Şekil B. 17	: İst. Belediyesi Şehir Rehberi Haritası'nda Eyüp Kazası (1960).....	153
Şekil C. 1	: Ferhat Paşa Türbesi ve çeşmeli meydan.	154
Şekil C. 2	: Zal Mahmut Paşa C.ve dokunun görünümü.....	154
Şekil C. 3	: Eyüp Sultan Camii	155
Şekil C. 4	: Bostan İskelesi Sokağı	155
Şekil C. 5	: Eyüp Sahili ve kayıkçılar	156
Şekil C. 6	: Piyer Loti'den İplikçiler Kışlası ve Eyüp Görünümü.....	156
Şekil C. 7	: Bostan İskelesi Sokağı'ndan geçilirken Sultan Mehmet Reşat'ın Taklid-i Seyf Töreni'nden Bir Görünüm.	157
Şekil C. 8	: Haliç sahili ve desantralize edilen imalat yapılarından bir görünüm..	157
Şekil C. 9	: Eyüp İskelesi Sokağı'ndan bir görünüm (197...)	158
Şekil C. 10	: Piyer Loti Kahvehanesi ve önündeki sokaktan görünüm (197...)	158
Şekil C. 11	: Abdülvedud (Ya Vedud) Mah.ve surlarından görünüm (1960).....	159
Şekil C. 12	: 1946 yılı hava fotoğrafı.....	160
Şekil C. 13	: 1970 yılı hava fotoğrafı.....	161
Şekil D. 1	: İlk kentsel sit al.ve toplu tescilleme kararı ilk sayfası	162
Şekil E. 1	: Çalışma alanındaki meri planların kapsadıkları alanlar	163
Şekil E. 2	: Tarihi süreçte sit ve plan onay kararları	164
Şekil E. 3	: Çalışma alanında meri uygulama imar planları mozaiği.....	164
Şekil E. 4	: 13.09.1979 onaylı 1/500 ölçekli Eyüp koruma imar planı	165
Şekil E. 5	: 13.09.1979 onaylı pl.Şeyhülislâm Tekkesi ve civarına ait bölüm	166
Şekil E. 6	: 13.09.1979 onaylı pl.Eyüp Sultan Hamamı çevresinden bir bölüm ...	166
Şekil E. 7	: 13.09.1979 onaylı plan notları (16.10.1980 onaylı revizesi ile):	167
Şekil E. 8	: Haliç Düzenleme Nazım İ.Pl.	169
Şekil E. 9	: 06.12.1993 onaylı 1/5000 ölçekli Eyüp İmar Planı.....	170
Şekil E. 10	: 06.12.1993 onaylı 1/5000 ölçekli Eyüp İmar Planı ilgili notları:	171
Şekil E. 12	: 25.03.1994 onaylı planın İslambey bölümü	173
Şekil E. 13	: 25.03.1994 onaylı plandan bir bölüm.....	173
Şekil E. 14	: 25.03.1994 onaylı 1/1000 ölçekli imar planının hükümleri:	174
Şekil E. 15	: 20.06.1997 onaylı 1/500 ölçekli plan	177
Şekil E. 16	: 20.06.1997 onaylı 1/500 ölçekli plandan bölüm.....	177
Şekil E. 17	: 20.06.1997 Onaylı Plan Notları Genel Hükümleri:	178
Şekil E. 18	: Prof. Nezih Eldem Projeleri ile Eyüp Camii ve Merkez Planı	182
Şekil F. 1	: Eğim analizi haritası.....	183
Şekil F. 2	: Eş yükselti analizi haritası	184
Şekil F. 3	: Yönlenme analizi haritası	185
Şekil F. 4	: Jeolojik yerleşime uygunluk haritası	186

Şekil F. 5 : Bina kullanımını analizi haritası.....	187
Şekil F. 6 : Arazi kullanımını analizi haritası.....	188
Şekil F. 7 : Bina kat adetleri analizi haritası.....	189
Şekil F. 8 : Bina yapım cinsi analizi haritası.....	190
Şekil F. 9 : Bina durumu analizi haritası.....	191
Şekil F. 10 : Doluluk boşluk analizi haritası.....	192
Şekil F. 11 : Yoğunluk haritası.....	193
Şekil F. 12 : Ulaşım haritası.....	194
Şekil F. 13 : Tescilli eserler envanteri haritası.....	195
Şekil F. 14 : Kayıp eserler envanteri haritası.....	196
Şekil G. 1 : Feshane Caddesi'nden karşılaştırmalı bir görünüm.....	197
Şekil G. 2 : 51 ada 22 parseldeki eserin eski-yeni durumu.....	198
Şekil G. 3 : 52 ada 51 parseldeki eserin eski-yeni durumu.....	198
Şekil G. 4 : 68 ada 79 parseldeki eserin eski-yeni durumu.....	198
Şekil G. 5 : 122 ada 30 parseldeki eserin eski yeni durumu.....	199
Şekil G. 6 : 184 ada 13 parseldeki eserin eski yeni durumu.....	199
Şekil G. 7 : 203 ada 1 parseldeki eserin eski yeni durumu.....	200
Şekil G. 8 : 203 ada 1 parseldeki eserin eski yeni durumu.....	200
Şekil G. 9 : 352 ada 8-7-6-5 parsellerdeki eserlerin eski yeni durumu.....	201
Şekil G. 10 : 57 ada 6 parseldeki eserin eski yeni durumu.....	201
Şekil G. 11 : 186 ada 7 parseldeki eserin eski yeni durumu.....	202
Şekil G. 12 : 59 ada 1 parseldeki eserin eski yeni durumu.....	202
Şekil G. 13 : Eski yeni durumları karşılaştırılan eserlerin konumları.....	203
Şekil H. 1 : Eyüp Sultan Türbesi Girişi.....	204
Şekil H. 2 : Piyer Loti Kahvehanesi.....	204
Şekil H. 3 : Eyüp Sultan Camii ve Meydanı.....	205
Şekil H. 4 : Eyüp Sultan Camii ile Zal Mahmut Paşa Camii arasındaki doku.....	206
Şekil H. 5 : Eyüp Sultan Merkezi.....	206
Şekil H. 6 : Mihrişah Valide Sultan İmaretini ve çevresi.....	207
Şekil H. 7 : Zal Mahmut Paşa Caddesi.....	207
Şekil H. 8 : 28 ada 79 parselde farklı bir uygulama.....	208
Şekil H. 9 : 56 ada 18 parseldeki SMÖ.....	208
Şekil H. 10 : 51 ada 22 parseldeki SMÖ.....	208
Şekil H. 11 : 54 ada 19 parseldeki SMÖ.....	209
Şekil H. 12 : 187 ada 6 parseldeki Ticaret Binası (Sultan Center).....	209
Şekil H. 13 : 98 ada 1 parseldeki İBB Halk Ekmek Fabrikası.....	209
Şekil H. 14 : 191 ada 18 parseldeki bir SMÖ.....	210
Şekil H. 15 : Zal Mahmut Paşa Caddesi'nden bir görünüm.....	210
Şekil H. 16 : Üstteki iki foto., Beyoğlu Sötlüce'den Eyüp Sultan Silüeti (2006); altta, Piyer Loti Kahvehanesi'nden İstanbul manzarası (2009).....	211

KORUMA PLANI BULUNAN KENTSEL SİT DOKULARINDA FİZİKİ MEKÂN DEĞİŞİMİ - EYÜP ÖRNEĞİ

ÖZET

Koruma planı bulunan kentsel sit alanlarında fizikî mekânla ilgili olarak üç temel dokudan bahsetmek mümkündür. Bunlardan ilki, korumaya değer kültürel ve doğal varlıkların bulunduğu kentsel sit alanındaki geleneksel dokudur. İkincisi, yine bu kültürel ve doğal varlıkları korumak amacıyla hazırlanan ve yapıldıkları dönemin mevzuat, koruma anlayışı vb. etkenleriyle hazırlanan koruma amaçlı imar planları dokusudur. Son doku ise, kentsel sit alanının günümüzdeki mevcut dokusudur.

Bu üç dokunun, içinde buldukları ortam şartlarının da aynı zamanda ürünleri olduklarını da göz ardı etmeden, anlaşılmasına yönelik olarak araştırılması ve karşılaştırmalı bir analiz kapsamında değerlendirilmesinin, kentsel sit alanlarının korunmasına yönelik olarak gelecekte yapılacak çalışmalarda önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir.

Bu amaçla öncelikle çalışmanın giriş bölümünde; amaç, kapsam, hipotez, literatür ve yöntem açıklanmış olup, ikinci bölümde, kentsel sit alanında bulunan kültürel ve doğal değerlerin arka planını oluşturan geleneksel yerleşmelerin fizikî mekân kültürünün özellikleri ile koruma, kentsel sit alanı ve koruma amaçlı imar planlaması kavramlarına değinilmiştir.

Sonraki üç bölümde, çalışma alanı olarak seçilen Eyüp Kentsel Sit Alanı (EKSA) hakkında açıklanan üç temel doku hakkındaki araştırma bulguları açıklanmış olup, sırasıyla üçüncü bölümde; geleneksel dokusunun fizikî mekân oluşumu ve korunmaya değer öge ve özellikleri, dördüncü bölümde; mevcut koruma amaçlı imar planları, beşinci bölümde de, kentsel sit alanının mevcut durumu açıklanmıştır.

Altıncı bölümde, bahsedilen üç doku belirlenen yapılaşma, yol ve yeşil alan parametrelerine göre karşılaştırmalı olarak çalışılmıştır. Karşılaştırmalarda ilgili diğer bilgi, belge vb. verilerle beraber alan geneli hakkında bilgi sahibi olabilmek için üç harita dokusu da tespit edilmiştir; geleneksel dokuyu temsil ettiği kabul edilen 1923 tarihli harita dokusu, geçerli koruma amaçlı imar planlarına ait doku ve günümüz mevcut durumunu yansıtan hâlihazır harita dokusu.

Son bölümde ise, çalışmanın genel bir özeti verilerek karşılaştırmalı analizlerden elde edilen bulgular değerlendirilmiş ve çalışma ile ulaşılan sonuç ve öneriler aktarılmıştır.

THE CHANGE OF PHYSICAL STRUCTURE IN URBAN HISTORICAL SITES WHICH HAVE PRESERVATION PLAN- THE CASE OF EYÜP

SUMMARY

It is possible to mention three main structures at the urban historical sites which have preservation plan. The first one is the traditional structures at historical site that include cultural and natural entities which should be preserved. The second one is the structure of zoning and construction plans that have been prepared for preservation and improvement of cultural and natural things. The last one is the existing and present structure.

We hope, it will be beneficial to make a comparative analysis and a deep research to understand these three structures.

In the first chapter, first of all, aims, contents, hypothesis, literature and method of research study were explained. In the second chapter, the traditional districts, their cultural-physical characteristics, construction plan for their preservation which forming the background the cultural and natural values.

As for the other three chapters, the results about three main structures have been explained on Eyup Urban Site Area chosen for the study subject. Sequentially, in the third chapter, the formation of the physical sites, the special features and elements that are to be preserved. In the fourth chapter, the zoning and construction plans for the sake of preservation and conservation and in the fifth chapter the present state of the urban site area also have been enlightened.

And, in the sixth chapter, the three types of construction, roads, streets, and the green zones have been studied comparatively according to their parameters. In the comparative studies, three maps and drawings also were found; the map of estimations which indicates to the traditional constructions, maps of construction plans and the map of the present state.

As to the last chapter, it includes a general summary for the study subject, the analyses for the results of the proposals submitted.

1. GİRİŞ

İnsanlık tarihinde, yararları ve boyutları bakımından en karmaşık ve hacimli ürünler yerleşmeler olmuştur. Yerleşmelerin fizikî yapılaşmasını ise, başta barınma ihtiyacı için konut olmak üzere, toplum halinde yaşamının gereği olan diğer işlemlere ait inşa edilen yapılar oluşturur. İklim, topografya, bilgi düzeyi, teknik imkânlar, insan gücü ve kültüre göre inşa edilen yapılardan oluşan yerleşmeler, zaman içinde edinilen tecrübe, yeni malzeme ve teknik imkânlar, diğer kültürlerle etkileşim, değişen yönetim anlayışları gibi birçok sebeple bazen zorlamaya varan değişimlere uğratılmışlardır.

Sanayi devrimi öncesi dönemde genellikle merkezî idare denetiminde, usta-çırak arası aktarılan bilgi ve tecrübe paylaşımına dayalı olarak inşa edilen yerleşmeler; inşa edici kurum ve yetenekli işgücü tarafından, durağan toplum yapısı, ekonomi ve idari şartların da paralelliği ile fizikî mekân kültürü itibariyle bir olgunlaşma süreci yaşıyorken; sanayi devrimi ve sonrasında, bir yandan göçe bağlı yeni ve yoğun yerleşim baskıları ve beraberinde yeni kullanımlara ait binalara yer açılmak istenmesi, bir yandan da geleneksel yapılaşma kültüründen uzaklaşılması şeklindeki süreçlerle karşılaştılar.

Bu süreçte sanayinin çektiği göç sebebiyle boş alanlar plansız ve denetimsiz olarak yerleşim konusu olurken, geleneksel yerleşmelerdeki dokular da değişime uğratarak yeni dokular ortaya çıkarılmış ve bu şekilde yaşanan değişimle beraber günümüzün karma dokulu denebilecek yerleşmeleri oluşmuştur.

Sanayi devrimi sonrası süreçler, I. ve II. Dünya Savaşları sonrasında kaybedilmeye başlanan geleneksel yerleşmelerin barındırdıkları eserlerin tek tek koruma altına alınması anlayışı zamanla yerini tarihi çevrenin bütünlük içinde korunması anlayışına bırakarak kentsel boyut kazanmış ve bunun bir sonucu olarak da koruma alanı, kentsel sit alanı sınırlarının belirlenmesi gereği doğmuştur. Bu arada sınırlarıyla belirlenen bu alanlarda ayrıntılı araştırma ve belgelemeye dayanan, içeriği zengin farklı bir imar planı anlayışı da ortaya çıkmıştır. Türkiye’de, koruma alanında yaşanan bu gelişmelere uzak kalmamış, mevzuatıyla, kurumlarıyla ve

uygulamalarıyla geleneksel yerleşmelerine; eser ve kent koruması gelişimi içinde sahip çıkmaya çalışmıştır.

Bu çalışma ile, koruma planı bulunan kentsel sit alanlarında yapılması önerilen bir karşılaştırmalı analiz çalışması ele alınarak; buralarda koruma konusunun yeniden ele alınması (özellikle plan revizyonu öncesi) halinde; kentsel sitin korunmaya değer mevcut ve kayıp doğal ve kültürel varlıklarını oluşturan öge ve özellikleri ile koruma planları ve sitin mevcut durumunun araştırılarak elde edilen bulguların karşılaştırmalı bir analiz ile yorumlanması ve ulaşılabilecek sonuçların kentsel sitin geleceğine dönük koruma çalışmalarında değerlendirilmesi önerilmektedir.

Sanayileşme, şehirleşme ve modernleşmenin getirdiği değişimlerden kaçınılmaz olarak etkilenen yerleşmelerden biri de Eyüp¹, nam-ı diğer Eyüp Sultan'dır. Bu tezin örnek alanını oluşturan Eyüp Kentsel Sit Alanı (EKSA); İstanbul metropoliten alanının içinde yer alan Eyüp ilçesinin aynı zamanda ilçe merkezi durumundaki Eyüp Sultan'ın yasal sınırlarla belirlenen alanıdır.

Çalışmada, fizikî mekân değişimleri yönünden araştırılan EKSA; geleneksel dokusu, mevcut koruma uygulama imar planı dokusu ve günümüz mevcut dokusu itibariyle araştırılmış, karşılaştırmalı analizle incelenmiş ve ulaşılan bulguların değerlendirilmesi ile sonuç ve önerilere ulaşılmıştır.

1.1 Tezin Amacı, Kapsamı ve Hipotezi

Tezin amacı, öncelikle koruma planı bulunan yerleşmelerde geleneksel doku, koruma planı dokusu ve mevcut doku arasında koruma öncelikli sağlam bağlar kurulmasının gereğini hatırlatmaktır.

Tez kapsamındaki çalışma alanı örneğinde;

- Geleneksel dokunun korunması gerekli öge ve özellikleri,
- Tescilli ve kayıp eserler ile içinde buldukları çevrelerin mevcut durumları,

¹ Tez kapsamında, ayrıca "Eyüp ilçesi" olarak belirtilmediği sürece, "Eyüp" denilmekle Eyüp Sultan Tarihî Merkezi, diğer bir ifade ile yasal olarak sınırları belirlenmiş haliyle, Rami Kışlası alanı hariç olmak üzere, "Eyüp Kentsel Sit Alanı-EKSA" kastedilecek ve aynı anlamda kullanılacaktır.

-Mevcut koruma planlarının, alanın bir metropoliten alan içinde olması sebebiyle sadece geleneksel dokuyu veri olarak alamayacağından hareketle, geleneksel dokuyu ne derece koruduğu,

-Koruma planı sonrası, aykırı olanlar da dahil, yapılan uygulamaların durumları,

-Yerleşmenin genel anlamda mevcut durumu,

konularında yapılan araştırmalar ve elde edilen veriler ışığında; korunması gerekli geleneksel fiziki yapılaşma kültürü öge ve özelliklerini içeren geleneksel doku, koruma planı dokusu ve mevcut dokunun karşılaştırmalı analizlerinin yapılması ve elde edilen sonuçların değerlendirilmesi ile ileriye dönük koruma çalışmaları için bir durum tespitine ulaşılması denenecektir.

Çalışmada örnek alan olarak, geleneksel Osmanlı fizikî yerleşme kültürünün tipik ve orijinal bir örneği (İnalcık, 1998) olan, İstanbul'un surdışı² ilk Osmanlı yerleşmesi durumundaki Eyüp'ün kentsel sit alanı seçilmiş olup, buranın alan sınırı, ilk olarak 15.01.1977 tarihinde belirlenmiş ve 16.11.1989 tarihinde revize edilmiştir. İlk koruma planı ise, 13.09.1979 tarihinde onaylanmıştır.

EKSA'daki fizikî dokunun değişimi, sit sınırı kararları, koruma planları, günümüze kadar olan uygulamalar ve günümüzdeki mevcut durum hakkında, aynı zamanda iş konum da olması sebebiyle edindiğim birikimlerin de yardımı ile, çalışma yürütülmüştür.

Kentsel sit alanlarında geçmiş, günümüz ve gelecek arasındaki bağların; koruma planlarının da mevcudiyeti bağlamında değerlendirilerek Eyüp örneğinde gösterilmesi çalışmanın temel amaçlarından biridir. Günümüzün baskın etkisi ile değişim yaşayan günümüz alanlarındaki mevcut ve kayıp durumdaki eser, mekân ve alanların, gelenekle gelecek arasında kurulması koruma açısından zorunlu görülen bağların arayışına katkı sağlaması beklenen karşılaştırmalı analiz çalışmaları bu amaca yönelik olarak yararlanılabilecek önemli bir araç olarak değerlendirilebilir.

² Surdışı; Osmanlılar tarafından fethedilen ve etrafı surlarla çevrili olup günümüzde Fatih İlçesi sınırlarını kapsayan alana "suriçi" denilmekte olup, bu alanın dışı da "surdışı" olarak tanımlanmaktadır.

1.2 Literatür ve Yöntem

Tezin kaynak araştırmaları kapsamında; Eyüp Belediyesi, İTÜ, MSÜ, YTÜ kütüphaneleri, ilgili Koruma Bölge Kurulu ve İBB arşivlerinden yararlanılmıştır. Örnek alana ait analiz paftalarının oluşturulması ile geçmiş ve günümüz arasındaki karşılaştırmalı analizler için eski ve yeni haritalar ve fotoğraflardan yararlanılmıştır.

EKSA'nın fizikî yapılaşma kültürünün arka planının anlaşılması için geleneksel Osmanlı yerleşmesi fiziki mekân özellikleri üzerinde durulmuş ve bu bölümde Aru (1998)'nin "Türk Kenti", Cerasi (2001)'nin "Osmanlı Kenti" kitaplarından ve Yenen (1988)'nin "Osmanlı Dönemi Türk Kentlerinin Kuruluş ve Gelişim İlkeleri" adlı doktora tezinden yararlanılmıştır.

Yine, EKSA'nın mekân gelişimi ile korunmaya değer öge ve özellikleri, koruma planları ve günümüz durumunun anlatıldığı bölümlerde de H. Fahrünnisa (Ensari) KARA'nın Eyüp hakkındaki doktora tezinden (Kara, 1994); Eyüp hakkında önemli bir kaynak olan ve kaynaklar bölümünde belirtilen Eyüp Belediyesi tarafından 10 yıllık bir süreçte her yıl Mayıs ayında düzenlenen sempozyumlarda sunulan tebliğleri kapsayan 10 ciltlik Eyüp Sultan Sempozyumları kitaplarından; mevcut koruma planlarından; İBB ŞPLMD arşivinden; arazi çalışmaları sırasında yapılan tespit ve çekilen fotoğraflardan yararlanılmıştır.

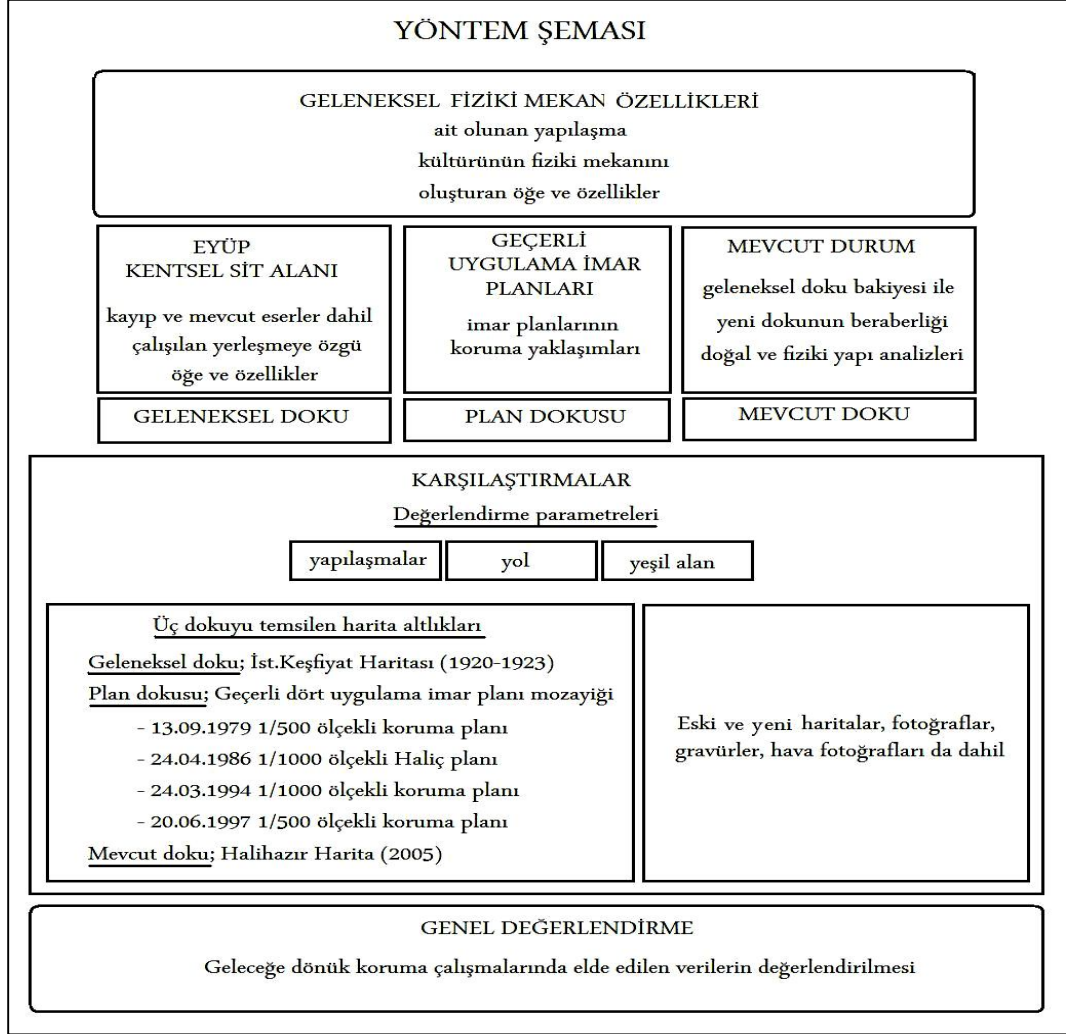
Çalışma sürecinde, kapsamlı ve çok çeşitli boyutlara sahip oldukları daha iyi anlaşılan Osmanlı geleneksel yerleşmeleri, kentsel sit, koruma ve koruma planlaması gibi konuların ancak ilgili temel özelliklerine değinilmiştir.

Yine, çalışma alanı içinden, alanın büyüklüğü ve taşıdığı çeşitlilik de dikkate alınarak konular sadece ilgili birkaç örnekle açıklanmaya çalışılmıştır.

Ayrıca, çalışma kapsamında mesleki olarak çalışmaları içinde bulunan 1/5000 ölçekli Eyüp Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (EKARNİP) birikimlerinden de yararlanılmış ve hazırlanan özgün çalışmalarla konu anlatımına destek sağlanmıştır.

Çalışma yöntemi olarak öncelikle koruma planlı örnek çalışma alanı olarak seçilen Eyüp'ün geleneksel dokusunun fiziki yapılaşma kültürünün anlaşılması gereği olarak bu kültürün temel özellikleri aranmıştır. Ardından sırasıyla çalışma alanının geleneksel dokusunun gelişimi ve geleneksel dokusu, koruma planlarının öngördüğü

dokusu ve doğal ve fiziki analizleri ile günümüz dokusu incelenmiştir. Daha sonra araştırılan bu üç dokunun yapılaşma, yol ve yeşil alan olarak belirlenen üç parametreye göre karşılaştırmalı analizleri yapılmış ve elde edilen örnek bulgular değerlendirilerek sonuç ve önerilere geçilmiştir.



Şekil 1. 1: Yöntem Şeması

2. KAVRAMLAR

Bu bölümde, çalışma konusu kavramlarından; Osmanlı şehri, koruma, kentsel sit ve koruma planına değinilecektir. Eyüp'ün geleneksel dokusunu oluşturan Osmanlı şehri özelliklerinin belirtilmesinin ardından kentsel koruma ve planlama kavramlarına geçilecek olup, çalışmada sık geçecek olan “geleneksel” ifadesi ile; “...çok katkılı, mimarı belli olmayan,..., biri diğerinin etkileyicisi ve köklendiricisi olan” (Şen, 1968; Eyüce, 2005) kastedilmekte ve Osmanlı dönemi fiziki yapılaşma kültürü ürünleri nitelenmektedir.

2.1 Osmanlı Şehri

Osmanlı toplumunda, İslam kültürünün de etkisi ile şehir; mesciti, çarşısı olan ve cuma namazı kılınabilen toplu yerleşim yeri olup, ilk İslam düşünür ve yazarlarından Farabî ve İbni Haldun'un şehir hayatına ait eserleri bu konuda önemli veriler sunar.

Farabî, “El Medinetü'l Fazıla” adlı eserinde, medenî ve medeniyet kavramları ile siyaset, yönetim, hukuk, toplumsal yaşam ve insanlar arası hiyerarşiyi ele almakta ve “Her ferd tabiatındaki mükemmelleşme ihtiyacını, ancak muhtelif insanların yardımlaşma maksadıyla bir araya gelmeleriyle elde edebilir. İnsanların bir araya gelmeleriyle oluşturulan küçük kâmil topluluklar, ‘şehir halkı’ olarak tanımlanır. Hayrın efdali ve kemâlin âlâsı, şehirden ufak olan topluluk merkezlerinde değil, şehirlerin sınırları içinde elde edilir” demektedir (Danışman,1959).

İbni Haldun, medeniyet kavramını, şehir halkı hakkında kullanarak bir arada yaşayan ve göçebelik sonrası yerleşik hayata geçen insan topluluklarının kendi aralarında geliştirdikleri iktisadî, siyasî, hukukî, ahlakî ve maddî organizasyonları medeniyet olarak ele almakta ve “...yerleşik hayat, bolluk ve refahı çeşitlendirir ve çoğaltır. Bolluk içinde yaşamak için gereken şeyleri, istihsal vasıtası olan sanat ve hünerleri vücuda getirmeye ve kuvvetlendirmeye yol açar” (Ugan, 1986) demektedir. Yine, “Mukaddime” adlı eserinde, şehirlerin kurulmalarından önce gereken şartları belirtmektedir ki, Eyüp'ün de yeni kurulan bir yerleşme olarak bu şartları taşıdığı görüldüğünden burada belirtilmesi uygun bulunmuştur. Şartlar şunlardır:

- Şehir, barınmak için inşa edildiğinden baskınlardan korunmalıdır. Bu amaçla şehirdeki bütün yapıların etrafının surlarla çevrilmesi ve şehrin zor ulaşılan bir yerde kurulması için bir dağ başı ya da yüksek bir tepe veya ağaç ya da taş köprü ile ulaştırılması ve çevresinin su tarafından çevrili olması gerekli görülmüştür. İstanbul şehri buna örnek iken, Eyüp yerleşmesi için dönem şartlarında güvenlik riski bulunmadığından böyle bir şart aranmamış olmalıdır.

- Havanın durumu ile hastalıklar arası bağ bulunduğundan hareketle havanın uygun olması gerekmektedir. Havanın genel durumunu bozacak çeşitli koku, duman, aşırı rüzgar vb. olumsuzluklar olmamalıdır. Temiz ve uygun bir hava ortamı aranmalıdır.

- Yerleşmenin kolay elde edilebilir yeterli bolluktaki su kaynaklarına yakınlığı önemlidir.

- Otçul hayvanlar için gerekli mera alanları sadece hayvancılık yapanlar için değil, normal ailelerin bile büyük ve küçük baş hayvanları için aradıkları ihtiyaçlardan olup, iyi özellikli meralara yakın olunmalıdır.

- Tarım alanlarının olması da önemli özelliklerdendir. Ürünlerin yetiştirilmesi, bakımı, hasadı, taşınması, satılması vb. ihtiyaçların zamanında ve kolaylıkla sağlanması gereklidir.

- Orman varlığı kışın ısınmak ve barınacak evler yapmak için ihtiyaç olduğundan yeterli büyüklükte bu tür alanlar da aranmalıdır.

- Su ulaşımı, kıyı şehirleri için hem insan, hem mal taşımacılığı için yine önemlidir.

Bu şartlara dikkat edilmemesi şehirlerin nüfus kaybetmelerine ve terk edilmelerine sebep olabilmektedir (Uludağ, 2005).

İslam şehirleri genel olarak erişilebilen bir noktada büyük bir cami, çevresinde pazar alanı ve farklı gruplara ayrılan mahalleleri barındırmaktadır. Şehirler kurulurken yaşaması için gerekli nüfusun sağlanması amacıyla devletin maddi teşviklere başvurduğu da görülmektedir (Alada, 2008).

İslam dinine ait ibadetlerin yerine getirilmesi, ahlak ve hukuk kurallarının öğretilmesi için gerekli yapılar ve mahremiyet duygusu şehirlerin fiziki yapılaşmalarında etkili olmuştur (Can, 1995).

Selçuklu şehrinde; ulu cami, yönetim yapıları ve mahalleleri içine alan bir kale, kalenin içinde bulunduğu ve surlarla çevrili şehristan ve çevresinde bahçeler, tarlalar bulunan bir yapı görülür (Alada, 2008).

Osmanlı şehri ise; Türk-İslâm kültürünün, mevcut tecrübeler ve çeşitli kültürlerle etkileşimine dayalı olarak, tarihî süreç içinde oluşturduğu fizikî yerleşme kültürünün yorumlanması sonucunda ortaya çıkan, yerine göre uygun ve özgün çözümlere ulaşan bir sentezi barındırır.

Osmanlı şehrinde, topluma hizmet eden yapıların, malî ve idarî yönünü çözüme kavuşturan “Vakıf” kurumu ile yerleşmelerin ihtiyacı olan işlevlerin sağladığı “Külliyeler” olmak üzere iki temel uygulama aracından söz edilebilir.

Vakıf; belirlenmiş hukukuna göre özel şahısların, ihtiyaç sahiplerinin faydalanmasını sağlamak amacıyla kendi mallarından ve imkânlarından, şartlarını kayda geçirerek belirlemek suretiyle, devir işlemi yaptıkları bir kurumdur. Bu devir işlemi sonucunda şahıs malları, şartlarına göre ortak istifadeye açılmaktadır (Yediyıldız ve Öztürk, 2009).

Vakıflar aracılığı ile, sadece yerleşmelerin ihtiyacı olan yapıların inşaat masrafları karşılanmıyor, aynı zamanda yapılar bittikten sonra işletilmelerinin sağlanacağı gelir kaynakları ile beraber kurum yapısı da oluşturuluyordu. Vakıfların yasal yazılı belgeleri; vakfi kuranın (vâkıfın), vakfın amacını, gelir kaynaklarını ve kullanım şartlarını belirlediği “vakfiye”lerdir.

Vakıflar sayesinde, bir külliye inşa ettirildikten sonra hem işletilmesi hem de bakım ve onarımları yani korunmaları kendi gelirleri olan kurumu aracılığı ile idare ediliyordu. Böylece toplumun ihtiyacı olan sosyal-kültürel kullanımların giderleri neredeyse tamamen kendi kurumlarınca karşılandığından, ayrıca Osmanlı devlet bütçesinden bu işler için kaynak ayrılmıyordu.

Külliyelerin kuruluş amaçları vakfiyesinde belirtilmekteydi. Fatih Külliyesi'nin vakfiyesinde, İstanbul'un imarı ile ilgili olarak Fatih Sultan Mehmet'in şu meşhur sözü yer almaktadır:

“Hüner bir şehir bünyad itmekdur
Reaya kalbin âbâd itmekdur”

Bu söz, marifet, asıl iş, beceriklilik, bir şehir kurmak ve böylece halkın kalbini hoşnut etmektir, anlamına gelmektedir (Yediyıldız ve Öztürk, 2009).

Külliyeler, yerleşmeler için nüfus çekme özelliklerinin yanında ticari canlanma da getiren yatırımlardır. İstanbul Fatih Külliyesi'nin sahip olduğu gelir kaynakları arasında İstanbul ve Galata semtlerinde, 4250 dükkân, 3 iş hanı, 4 hamam, 7 burgaz (köşk), 9 bahçe ve çevresiyle birlikte bir bütün oluşturan bezzazistan (bedesten, esnaf çarşısı) ve nihayet kiralama yoluyla işletilen 1130 evin bulunduğu düşünülürse bu konuda bir fikir edinilebilir (Barkan, 1963).

Vakıf ve külliyeler, şehirlerin kurulup geliştirilmelerini sağlayabildikleri gibi yerleşilen eski yerleşmelerin de dönüştürülmelerini sağlıyorlardı (Eldem, 1987).

Vakıflar ve külliyeler aracılığı ile kurulan Osmanlı şehirlerinin fiziki özelliklerine bakıldığında, saraya yönelen yollar görülmez. Topoğrafya zorlanarak geometrik meydan ve alanlar açılmamıştır. Kuruluşları ve gelişimleri sırasında idarenin yerleşim alanlarına yönlendirici ağır müdahaleleri olmamıştır. Yerleşenler iskân şartlarının dışında belirli bir metrik yerleşim düzenine de zorlanmamışlardır (Eldem, 1987).

Yeni kurulan yerleşmeler bir zaviye veya imaret çevresinde oluşturulmuş, yeni alınan şehirlerde kale içlerine ve gerektiğinde dışına da yerleşilmiştir. İstanbul, Osmanlı-Türk şehirciliğinin bu karakterini oluşturan önemli örnekleri barındırmakta ve sadece doğası ile değil, doğasını bozmayan onu ortaya çıkaran yapılaşması ile de dünyanın en güzel şehirlerinden biri sayılmaktadır (Eldem, 1987).

Osmanlı şehrinin, Anadolu, Trakya ve Balkanlarda görülen fizikî mekân özellikleri arasında; kırma çatılı ahşap ev, kubbe ve minareli cami, organik yol düzeni, çarşı, doğa ile şehrin bütünlüğü ve doğaya doğru yayılım görülür (Cerasi, 2001).

Genel olarak Osmanlı şehir biçiminde; açık alanlar ile şehir arasında belirli sınırların bulunmadığı; tek bir merkez yerine çok sayıdaki merkezin olduğu ve genellikle ticaret merkezleri ve külliyelerin bulunduğu dinî merkezin ayrı olduğu; Bostanlar, bahçeler, mezarlıklar, hazireler gibi açık alanların tek açık mekânlar olduğu tespit edilmektedir (Cerasi, 2001).

Genellikle şehir dokularında geometrik ve organik olmak üzere iki düzen görülmekte olup, Osmanlı şehrinin serbest ve organik doku yapısı vardır. İklim göze, kurak ve sıcak yerlerde içe kapalı dar sokaklarla beraber, çeşme, ulu ağaç ve gölgeli mekânlar

oluşturulmuştur. Ilıman iklimlerde ise, konutlar güneşe yönlendirilmiş, yağmur ve soğuktan korunmuştur (Arû, 1998).

Evlerin küçük veya büyük çoğunlukla bahçeleri bulunmaktaydı ki, bu da doğa ile iç içeliği göstermektedir. Ayrıca kamuya ait yeşil alan ayırımına gerek görülmemiştir (Gençel, 2000).

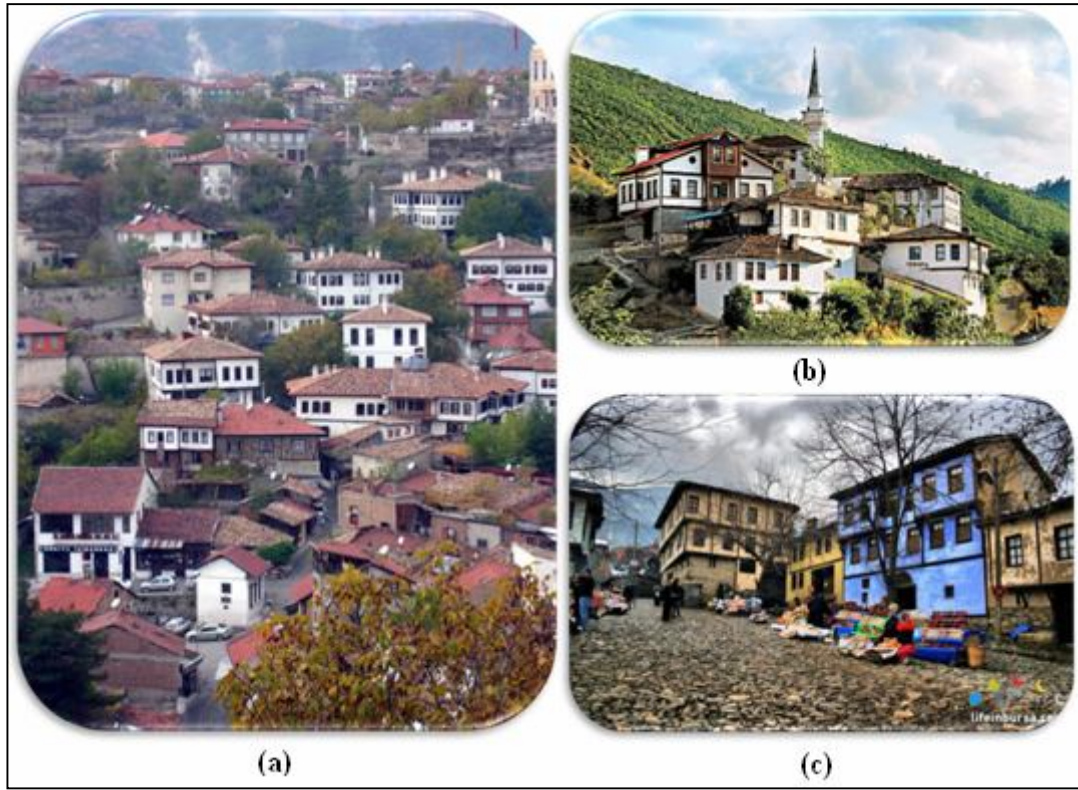
Düzensizlik var gibi görünen şehirlerde oda, ev, avlu, bahçe ile başlayan ve sokak, çarşı, cami gibi diğer yapılara uzanan yapılaşmalar silsilesi ile sonunda şehir oluşur. Çıkamaz sokaklar da görülen doku özelliklerindedir. Bu sokaklar ayrıca mahremiyeti önemseyen bir yaşam biçimini de yansıtır (Arû, 1998).

Mahalleler, adeta suya atılan çeşitli taşların oluşturdukları dalgaların genişlemesi ve girişime uğraması benzeri bir süreç takip etmişlerdir. Göçle gelenler, gerek mevcut mahallelere gerekse de mahalle aralarında kalan boş alanlara; mahallelere eklenme veya yeni mahalleler kurulması şeklinde yerleşmişlerdir. Böylece bir yandan eski mahallelilerden destek alabiliyor ve mevcut imkânlardan yararlanabiliyor, öte yandan da şehirle bütünleşebiliyorlardı.

Mahallelerin kuruluşlarında birbirlerine olan mesafeleri, yaya erişilebilirliğinde, en fazla 2000 metredir (Gençel, 2000). Yine bir mahallenin camiden okunan ezanın duyulabildiği (yaklaşık 170 ile 200 m. arasında) temsili bir çap içinde yayılım gösterdiği söylenebilir (Arû, 1998). Çok geniş alanlara yayılmayan mahalleler, onlarca veya bir-iki yüz evden oluşmaktaydı. Ayverdi (1958) ve Aktüre (1978), İstanbul ve yedi Anadolu taşra kenti için ortalama 150 ile 2000 arasında değişen nüfuslar verirler. Kuruluş tarihindeki düşük yoğunluğun (50-100 kişi/hektar), 19. yüzyılda yükseldiği (Mantran, Dimitriadis ve Aktüre'nin inceledikleri kaynaklara göre İstanbul, Selanik ve Anadolu şehirleri için 250-400 kişi/hektar) kabul edilise mahallelerin alan büyüklüklerinin 1-5 hektar arasında olduğu nadiren 10 hektara kadar çıkabildiği hesaplanmıştır (Cerasi, 2001)

Düşük yoğunluklu, küçük-büyük bahçeli evler ve erişilebilirliğin doğallığı içinde oluşan yollar dokuları organik görünümlü yapmıştır. Büyük alanlar zaman içinde el değiştirip daha küçük parçalara ayrılmış ve çok sayıda mülkiyet oluşmuş. ancak bu geometrik esaslı olarak yapılmamış ve çıkamaz sokaklar da bu süreçlerde oluşmuştur (Gençel, 2000).

Cansever (1998)'in üzerinde önemle durduğu geleneksel yapıları oluşturan birimlerin üretimlerinde, bağlı bulunulan standartların da dikkate alınması; geleneksel fizikî yapılaşma kültürünün anlaşılması açısından önemlidir. Geleneksel yapılaşmalarda, benzer standartlar kullanılmasına rağmen, tekrara gidilmeden ortaya konulan çeşitlilik dikkate alındığında, bu standartların tasarım esnekliği ile beraber belirli sınırları da beraberinde getirdiği ve bununda önemli bir tasarım tecrübesini ortaya çıkardığı görülecektir. Bu şekilde oluşan yapılar ve onların oluşturduğu doku rahatlıkla okunabiliyor ve birliktelik sunuyordu ki; geleneksel dokuların en etkileyici yönlerinden biri de bu özellikleri olmuştur (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 : Geleneksel yerleşmelerden görünüm: (a) Karabük-Safranbolu (Url-1); (b) Sakarya-Taraklı (Url-2); (c) Bursa- Cumalıkızık (Url-3)

Osmanlı şehirlerinde sosyal kültürel ve idari etkenlerin bir araya gelmesi, bir mescit-cami merkezliğinde toplayıcı özellik gösteren ve bir alan ve nüfus büyüklüğü alabilen mahalle, fiziki mekânda bir doku ögesi olarak ortaya çıkmaktadır. Mahallede, hem sosyal açıdan rahatlıkla iletişim kurulabilir insan grupları bir araya getirilmekte, hem de fizikî mekân olarak kavranabilir ve sahiplenilebilir bir ortam ortaya çıkarılmaktadır. Bu durum günümüz mahalleleri ile kıyaslandığında, on binleri aşan nüfuslarıyla şehir boyutlarına varmış ve “mahalle” olarak anılan

günümüz mahallelerinin yayılım alanları, barındırdıkları nüfus ve fiziki mekân özellikleri ile içinde buldukları sorunlar beraber değerlendirildiğinde, geleneksel mahallelerin sundukları çözümlerin araştırılması gerektiği kabul edilebilir.

Osmanlı şehirleri adeta bir modeli takip etmekte, kurum örgütlenmesi, külliye kurulumu ve şehrin mahalleler halinde oluşumu süreçleri beraber yürütülmekteydi. Şehir, Türk göçmen gelenekleri ve Asya-Türk toplum kültürleri, İslam kültürü öğeleri, Anadolu-Rum kültürel birikimine ek olarak Vakıf ve Külliye ile de etkileşim halinde ortaya çıkarılmakta ve şehrin mekân düzeninde ise genel olarak; şehir denetiminin yapıldığı, ticaret alanının yer aldığı “Merkez”, imaret-hizmet yapılarının bulunduğu “Donatım Yapıları” alanları ve “Konut” alanları görülmekteydi (Yenen, 1988).

Buraya kadar anlatılmaya çalışılan Osmanlı-Türk şehri mekân özelliklerinden sonra günümüzde bu şehirler için de geçerli olan koruma, kentsel sit ve koruma planlaması kavramlarına geçebiliriz.

2.2 Kentsel koruma, kentsel sit alanı kavramı ve koruma imar planı

Yapılar, büyüklükleriyle insan boyutunu aşan, işlevleriyle hayati, maliyetleriyle de oldukça masraflı olmaları yönüyle kolay vazgeçilebilir ya da terk edilebilir ürünlerden değildir. Bu sebeple de yitirmemeleri için gerekli bakım-onarım çalışmaları zorunlu olarak yapılır ve böylece bir anlamda korunurlar. Çeşitli dış-doğal ve iç-yapısal etkenlerden kaynaklanan ya da insan kaynaklı zararlarla karşılaşan toplam yapı stoğunun bir bölümünü de geleneksel yapılar oluşturmaktadır.

Çoğunlukla kamuya hizmet eden anıt eserlerin korunmaları sağlanırken, zaman içinde bu eserlerin; yakın ve uzak çevreleriyle, kent boyutuna varan bir ölçekte, diğer geleneksel yapı, sokak, bahçe, açık alanlarla birlikte korunmaları gerektiği anlayışı sit alanı kavramını ortaya çıkarmıştır. Sit alanlarının sınırlarının ve alan içi yapılaşma şartlarının belirlenmesi, uygulama onay kararlarının verilmesi ve bunların denetlenmesi gibi konularda yetkili kurumların gereğini ortaya çıkarmıştır (Karakan, 2006).

Sadece tek anıt eser koruması yaklaşımı sürecinde, çevrelerinin ihmal edilmesine yol açılmış ve zaman içinde anıt eserin korunması mümkün olsa bile, içinde bulunduğu

ve eserin aynı zamanda fonunu oluşturan çevresi kaybedilmekte ve eser adeta kendi yerine yabancılaşmaktaydı (Kuban, 2000; Karakan, 2006).

Eski anlatılar, harita, gravür ve fotoğraflar gibi verilerden, kaybedilmiş geleneksel yerleşmeler öğrenildiğinde, kaybedilmiş olunmalarına hayıflanılmasa, bu yerleşmeler bilim insanları tarafından methedilip yararlı özellikleri dile getirilmese ve bunlara ilave olarak da, şikayet sebebi olarak özellikle sanayileşme sonrası göç ve ekonomik çıkarlara dayalı özensiz ve güvensiz yapılaşan yeni yerleşmelerin olumsuzluklarından yakınılmasaydı, belki de korumanın kentsel boyutu; sadece müzelik kabilinden yeterli sayıdaki nadir eser ve alanın belirlenerek koruma altına alınması ile sınırlı kalabilirdi.

Ancak, kentsel sit ilanı ile kentsel koruma sağlanmamış olsaydı, bugün pek çok yerleşme rant baskısı altında kalacak ve muhtemeldir ki, bugüne korundukları için ulaşabilen geleneksel yapı ve alanlar kaybedilmiş olup, yerlerinde bitişik nizam, betonarme, çok katlı binalardan oluşan yoğun yapılaşmalar bulunacak ve yine muhtemeldir ki, ulaşım başta olmak üzere birçok sorunla karşı karşıya kalacaklardı.

Geleneksel şehirlerin sanayi devrimi ve sonrasında yaşanan modernleşme süreçlerinden kurtulabilmiş bölümleri; günümüzde “kentsel sit alanı” olarak belirlenmekte ve yasal olarak koruma altına alınmaktadır. Mevcut mevzuata göre³ kentsel sit; “...Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanları, ...” olarak tanımlanmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı’na bağlı Müdürlükleri bulunan ve 3386 ve 5226 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’yla kurulan koruma bölge kurulları tarafından, kentsel sit alanları belirlenmekte, buralarda mevcut imar planları iptal olmakta ve geçici yapılanma koşulları

³ 26.07.2005 gün ve 25887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik”

belirlenmektedir. Yine koruma bölge kurulları, sınırlarıyla belirlenen bu alanlarda tespiti yapılan yapıların tescil edilip edilmemesine karar vermektedir.

Sit alanı kararının ardından en geç 2 yıl içinde koruma amaçlı imar planlarının ilgili idareler (valilik, belediye) tarafından hazırlanması veya hazırlatılması gerekmektedir. İlgili idarece hazırlanan ve onay sürecini tamamlayan planlar daha sonraki dönemde kentsel sit alanlarının fizikî yapılaşması konusunda en etkili resmî belge olmakta, bir bakıma yapılaşma yasası olarak işlev görmektedir.

İlgili mevzuata göre⁴ koruma amaçlı imar planı;

“3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demokrafik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.”

Kentsel sitlerin ilgili koruma mevzuatına göre hazırlanan imar planlarıyla korunmaları, Safranbolu gibi başarılı örnekler verilmesine rağmen, genellikle içinde bulunulan malî, idarî, iktisadî, hukukî vb. konulardaki eksiklik, zorunluluk ve çeşitli boyutlardaki olumsuzluklar sebebiyle yetersiz kalabilmektedir. Bununla beraber, imar planlı koruma; sağladığı faydalar dikkate alındığında gereksiz değil, bir ihtiyaç halindedir. EKSA kapsamındaki çalışma sonuçları da bunu doğrular niteliktedir.

⁴ Koruma amaçlı imar planları 2863 sayılı kanunun 17. maddesi doğrultusunda hazırlanan ve 26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Koruma amaçlı imar planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine ilişkin usul ve esaslara ait Yönetmelik doğrultusunda hazırlanmakta olup, Planların hazırlanmasında Yönetmeliğin 6.maddesi uyarınca Bakanlık Makamının 22.04.2005 tarih ve 52418 sayılı oluru ile yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları Teknik Şartnamesi esas alınmaktadır.

2.3 Geleneksel yerleşme fizikî mekân genel özellikleri

Çalışma kapsamında geleneksel yerleşmelerin şu özellikleri tespit edilmiştir ki, bunlar Eyüp geleneksel dokusu içinde geçerlidir:

- Planlamanın önemli bir aracı olarak kullanılan, tek veya birkaçı birlikte bulunan cami, hamam, mektep, imaret vb. yapılardan oluşan külliye çevrelerindeki mahalle oluşumu.

-Ticarî alanlara, sosyal, kültürel ve dini donatılara yaya olarak erişilebilirlik sağlanması.

-Temel ihtiyaçlara dönük donatıların vakıflar aracılığı ile olabildiğince paylaşımcı olarak sağlanmış olması.

-Rahatsız edici şekilde tekrarlara rastlanmayan ve tek düzelikten uzak fizikî mekân oluşumu.

-Kavranabilir yapı formlarını içeren insanî boyutta fizikî mekân oluşumu

-Yakın boyutlu öğelerin (yükseklikler, kapı, pencere, çıkma..) kullanımı ile elde edilen çeşitlilik.

-Doğal ve yöreye uygun yapı malzemelerinin kullanımı (sürdürülebilirlik ve geri dönüşüm konularını akla getirir).

-Toplumsal iletişim uygun odak mekânların (meydan, çeşme, mektep, cami, vakıf yapıları vb.) bulunması.

-Mahremiyetin dikkate alınması (önce yapıları dikkate alan ve saygılı çözümlerin insanî ilişkilerle karşılıklı rızayı gözetir şekilde aranması...).

-Kamu, yarı özel ve özel alanların ayrımı.

-Konutlara ulaşımın yaya yolları ağırlıklı olması ve bu yolların değişen genişlikleri ile oluşan perspektif zenginliği.

-Topoğrafyaya olabildiğince az müdahale edilmesi de dahil, iklim, yönlenme, manzara, bitki örtüsü vb. doğal etkenlerin yapılaşmalarda dikkate alınması.

3. EYÜP KENTSEL SİT ALANI (EKSA)

İstanbul'un fethinin ardından sur dışında yeni kurulan ilk Osmanlı-Türk-İslam yerleşmesi olan Eyüp, kuruluşundan itibaren yaşadığı gelişim sürecinde, bir yandan Osmanlı-Türk yerleşmelerinin tipik özellikleriyle ortaya çıkarken, bir yandan da kendine has özelliklerini kazanmıştır.

3.1 Konum

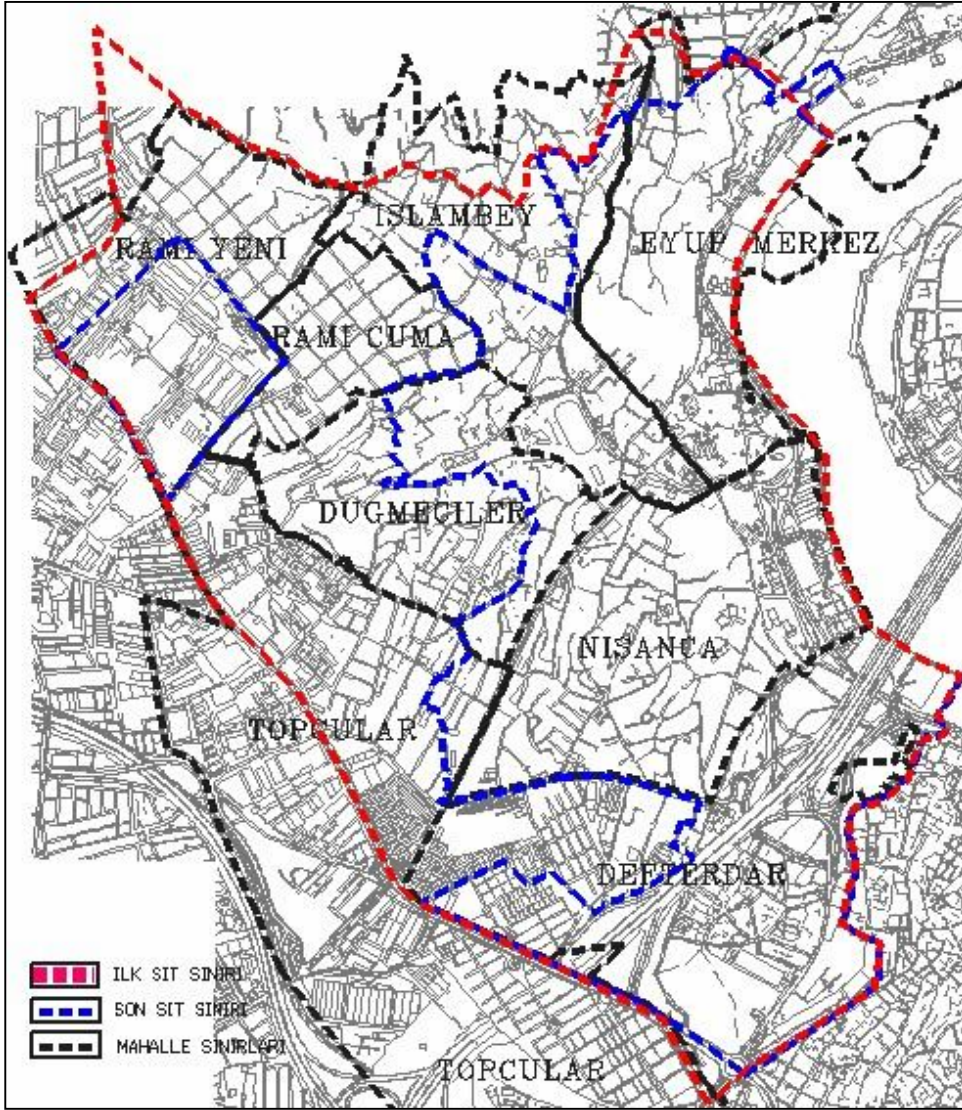
EKSA, İstanbul ilinin batı yakasında, Çatalca Yarımadası'nda yer alan Eyüp ilçesinin merkezinde yer almaktadır. İlçenin doğusunda Sarıyer, Şişli, Kağıthane İlçeleri ve Haliç, güneyinde Fatih ve Zeytinburnu İlçeleri, batısında Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Sultangazi ve Arnavutköy İlçeleri ve kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir (Şekil 3.1).



Şekil 3. 1: EKSA'nın İstanbul ve Eyüp'teki konumu- İBB İstanbul Rehber Haritası.

EKSA, Eyüp İlçesi'nin Nişanca mahallesini tamamen, Defterdar, Düğmeciler, Topçular, Eyüp Merkez ve İslambey mahallelerini ise kısmen içine almakta olup, Haliç'in kuzeybatı bölümünde bulunmaktadır (Şekil 3.2).

EKSA, ilk olarak 15.01.1977 gün 9591 sayılı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEE ve AYK) kararıyla toplu eser tescilleri yapılmak ve sınırları belirlenmek suretiyle kentsel sit alanı ilan edilmiş, daha sonra 16.11.1989 gün 1509 sayılı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararı ile sit sınırı daraltılarak günümüzdeki sınır belirlenmiştir (Şekil 3.2).



Şekil 3. 2: Mahalle sınırları ile EKSA ilk ve son sınırları

EKSA sınırını, harita üzerinde saat yönünde yer adlarıyla belirtirsek; Edirnekapı'dan başlayan sınır, Rami Kışla Caddesi boyunca devamla Sakızağacı Hava Şehitliği çevresinden D-100 Karayolu'na, buradan bir geleneksel doku parçasını içine alıp,

Başmakçı Çayırı Caddesi'ne ve devamla Eyüp Sultan Bulvarı'na ulaşılır. Bulvara bakan yamacın bir bölümünü çeşitli sokakları takip ederek içine alan sınır, kayıp Musa Çavuş Mescidi parselinin bulunduğu Düğmeciler Caddesi'ne kadar uzanır ve buradan yine sokakları takip ederek Arif Paşa, Edebiye Caddesi ve Mehmet Ali Ağa Sokağı'ndan İslambey Caddesi'ne bağlanır. Bu caddeyi güneydoğu yönünde takip ederek Kasım Çavuş Camii'ne ulaşan ve oradan kuzeye yönelen sınır Eskiye Caddesi'nden devamla çeşitli sokaklardan geçip Zeynep Hatun Camii ve Piyer Loti Kahvehanesi yakın çevrelerinden dolaşır ve Haliç yamaçlarındaki mezarlıklar ile konut alanı arasından geçerek Haliç'e ulaşır. Haliç kıyısını takip eden sınır, Tarihi Yarımada Karasurlarına ulaştığı yerden surların dış yüzeyini takip ederek Edirnekapı'da kapanır (Şekil 3.3).

3.2 Eyüp (Eyyub-Eyüp Sultan) Adı

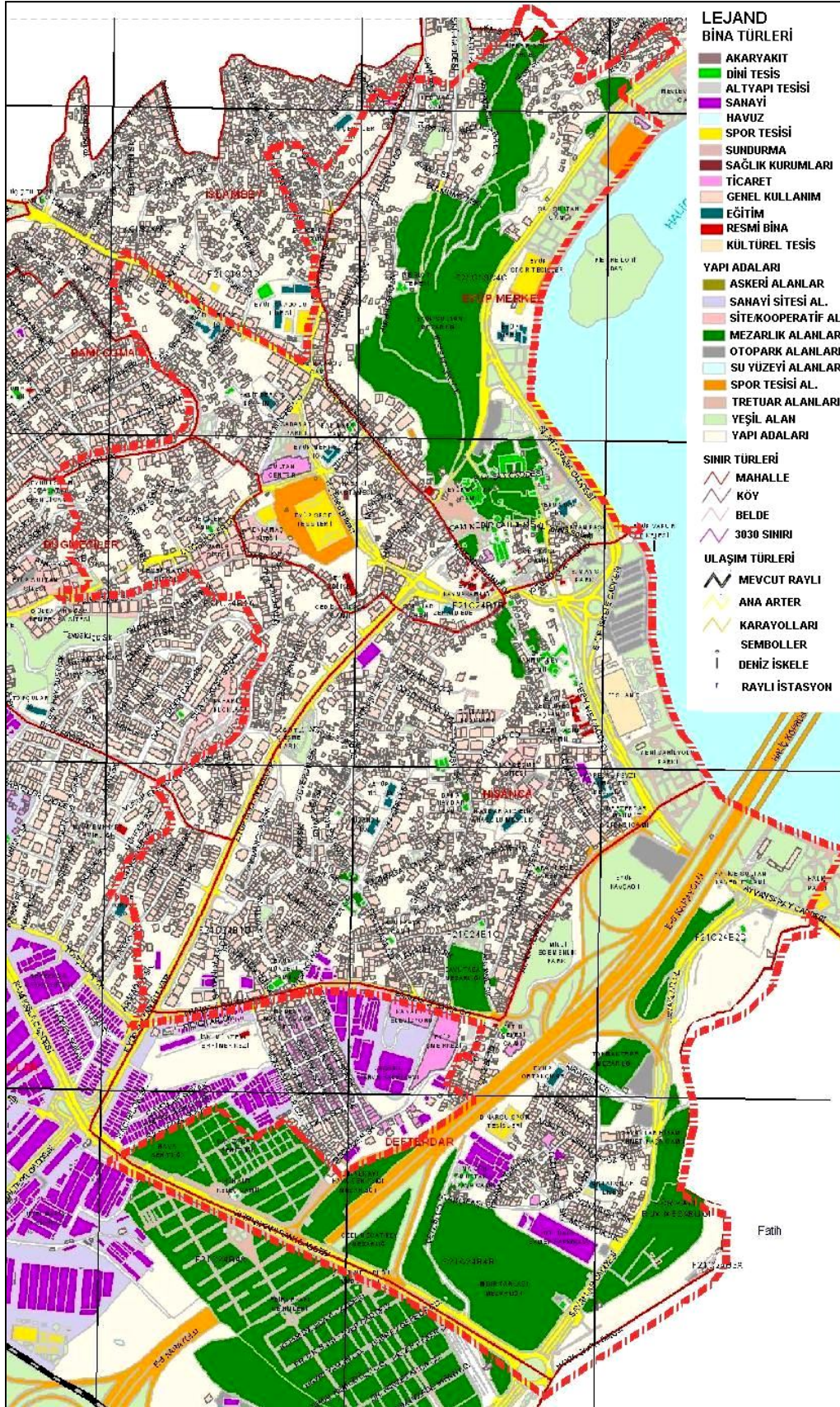
Eyüp ilçesinin adı, İslâm tarihinin tanınmış şahsiyetlerinden Hâlid Bin Zeyd Ebû Eyyûb el-Ensari⁵den, yani Osmanlı dönemindeki meşhur ismi ile “Eyüp Sultan” dan gelmektedir.

Hiz. Muhammed'in Hicret sonrasında Medine'de ilk konakladığı evin sahibi olarak mihmandarlık⁶ görevini üstlenen Eyüp Sultan, Hicret'ten 50 yıl sonra, Konstantiniyye'yi kuşatan orduya destek amacıyla gönderilen askerî birlikle beraber şehir yakınlarına gelmiş, ancak hastalanarak burada vefat etmiş ve kaynaklara göre de vasiyeti üzerine sura yakın bir yere defnedilmiştir.

Eyüp Sultan'ın zaman içinde kaybolan kabri, Konstantiniyye'nin fethi sürecinde, dönemin Osmanlı Sultanı II.Mehmet (Fatih)'in hocası Akşemseddin tarafından bulunmuş ve ardından da kabir üzerine bir türbe ve çevresine de İstanbul'un ilk sultan külliyesi inşa ettirilmiştir.

⁵ Bu uzun ad, Medineli yani Ensar'dan olan, Zeyd'in oğlu ve Eyyûb'un babası Hâlid anlamına gelmektedir.

⁶ Mihmandar; yatılı misafiri ağırlayan kişiye denmektedir.



Şekil 3. 3 : İBB Eyüp Rehber Haritası (EKSA sınırı eklidir).

Külliye ile daha sonraki yıllarda “Eyüp (Eyyub/ Eyüp Sultan)” adı ile anılacak yerleşmenin ilk ve en önemli çekirdeği de kurulmuştur. Günümüzde, “Eyüp (Eyüp Sultan)” denilince akla ilk olarak, türbe, külliye ve yakın çevresi gelmektedir.

3.3 Eyüp’ün Fizikî Mekân Gelişimi

Fetih sonrası, gazilerin manevi lideri Akşemsetdin tarafından Eyüp Sultan’ın kabri bulununca; şehrin, dışındaki bir yerleşmeyle de olsa gaziler tarafından kabul edilmesi kolaylaşmış ve Fatih’in de ilk sultan külliyesini burada yaptırmasıyla Eyüp’ün kuruluşu başlatılmıştır. Burada kurulan ilk mescit ve mahallelerin gaziler tarafından kurulmuş olması da, Eyüp’ün gazilerce sahiplenildiğini destekler niteliktedir (Yaşar, 2005).

Fatih dönemi yazarlarından Tursun Bey, fetihten hemen sonra şehrin başkent ilan edildiğini aktarır. Suriçinde, fetih sonrasında yerli halk tarafından terk edilen yapılar yeni yerleşimcilere bırakılmış olsalar da, yine de dönemin taş yapıları konutlarına yerleşme ve suriçi ortamına alışılması zaman almış olup, yapılaşma seyride bunu göstermektedir.

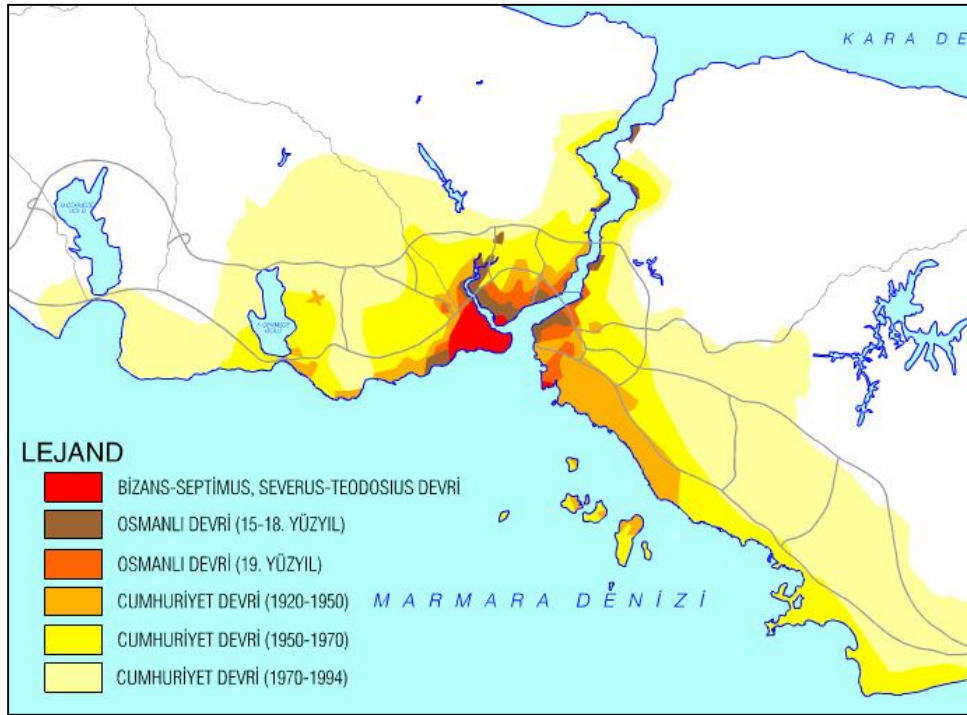
Eyüp Sultan’ın kabrinin Eyüp’te bulunmasının manevi atmosferi içinde, kabir üzerine yapılan türbe ve çevresine inşa olunan fetih sonrasında ilk sultan külliyesinin oluşturduğu çekim etkisi ile, suriçine yerleşme konusundaki bazı isteksizliklerin de etkisi ile, şehrin başkent yapılmak amacıyla imar ve iskân edilmesine paralel olarak nüfus getirilmesi politikası bir araya gelmiş ve Eyüp, hızla gelişen yeni bir yerleşme alanı olarak ortaya çıkmıştır. Öyle ki, Fatih Sultan Mehmet döneminde, İstanbul’un yönetim alanları belirlenirken Eyüp ayrı bir kadılık (Haslar Kadılığı) merkezi olarak belirlenmiştir.

Eyüp ve suriçi, 469 yıllık (1453–1922) uzun bir Osmanlı dönemi boyunca sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan farklı zamanlarda canlanma yaşasa da nispeten ağır bir dönüşüm-değişim geçirmiştir. Avrupa ülkelerinde, 18. yüzyılda başlayan Sanayi devriminin getirdiği kolaylıklar sayesinde teknik alanda ve buna paralel olarak askerî alanda da önemli ilerlemeler sağlanmış ve sömürge politikalarının da desteğiyle zenginleşip güçlenen ülkeler, çevre ülkelerini de etkiler hale gelmiştir.

Sanayi devriminin etkileri Osmanlı’da 19. yüzyılda görülmeye başlayınca, Avrupa devletlerine göre birçok alanda eksiklikler bulunduğunu anlayan devlet, hayatiyetini

tehlikeye sokabilecek gelişmelere karşı iç islahatlar yapmış ve Avrupa ülkeleri ile çeşitli konularda işbirliğine gitmiştir. Bunun sonucu olarak da özellikle İstanbul'da fabrikalar, kışlalar, demiryolları gibi yeni yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Bu değişim sürecinden, şehirde eksik olmayan yangın felaketlerinin de etkisi ile geleneksel şehir dokusu da nasibini almış, eserlerden kayıplar yaşanmıştır. Özellikle yangın alanlarında yeniden düzenlemelere gidilerek dokuda önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu arada da birçok önemli yapı da, ya ciddi tahribata uğramış ya da tamamen ortadan kalkmıştır.

Cumhuriyet döneminde yeni bir ivme kazanan sanayileşme, özellikle 1950'lerden sonra belirgin bir hızla gelişimine devam ederek şehir mekânını daha çok değişime zorlamıştır. İstanbul, hem surdışına, hem de kıyılardan gerilere doğru yayılmasını sürdürerek hızlı bir gelişim ve dönüşüm süreci yaşamıştır (Şekil 3.4).



Şekil 3. 4 : İstanbul'un dönemler halindeki mekân gelişimi- İBB ŞPLMD.

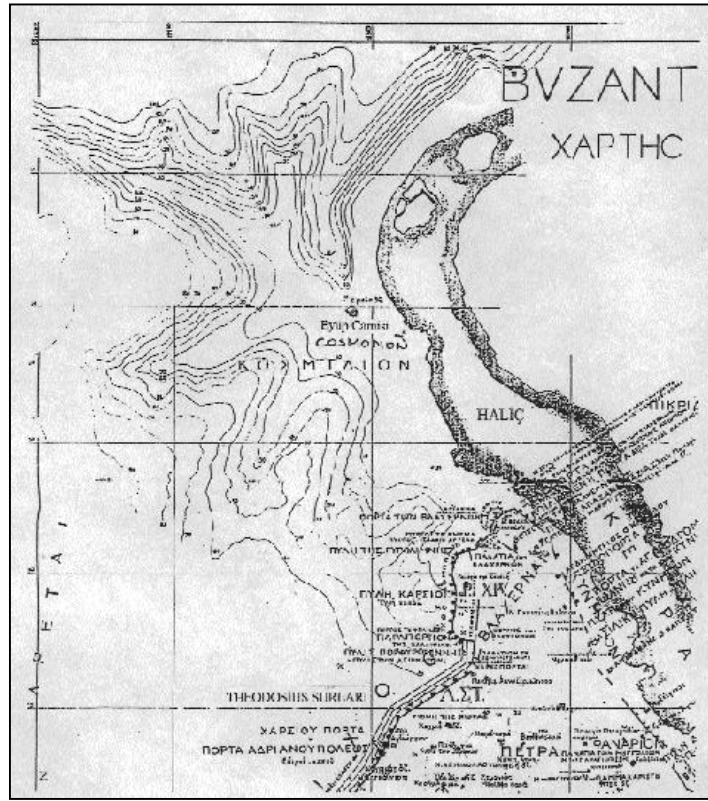
Eyüp'te yaşanan değişim süreçlerine dönemler halinde bakalım:

3.3.1 Fetih öncesi dönem (Roma ve Bizans Dönemi)

Haliç, ilk çağlarda, yamaçları yeşillikler ve ormanlar ile kaplanmış, kıyıları boyunca küçük koyları bulunan bir liman olup topoğrafyası Şekil 3.5'de görülebilir. 1949'da

Eyüp Silahtarağa’da Roma dönemine ait bir yapının temelleri, bir nimfaion veya bir sunak ve mermer heykel kalıntıları ile Alibeyköy’de kaçak kazılar tarafından bulunan mahzenler, mezar odası, M.Ö. 2. yüzyıl mezar steli, Eyüp’te Haliç’in yukarı ucundaki yerleşmelere ait izlerdir (Kara, 1994).

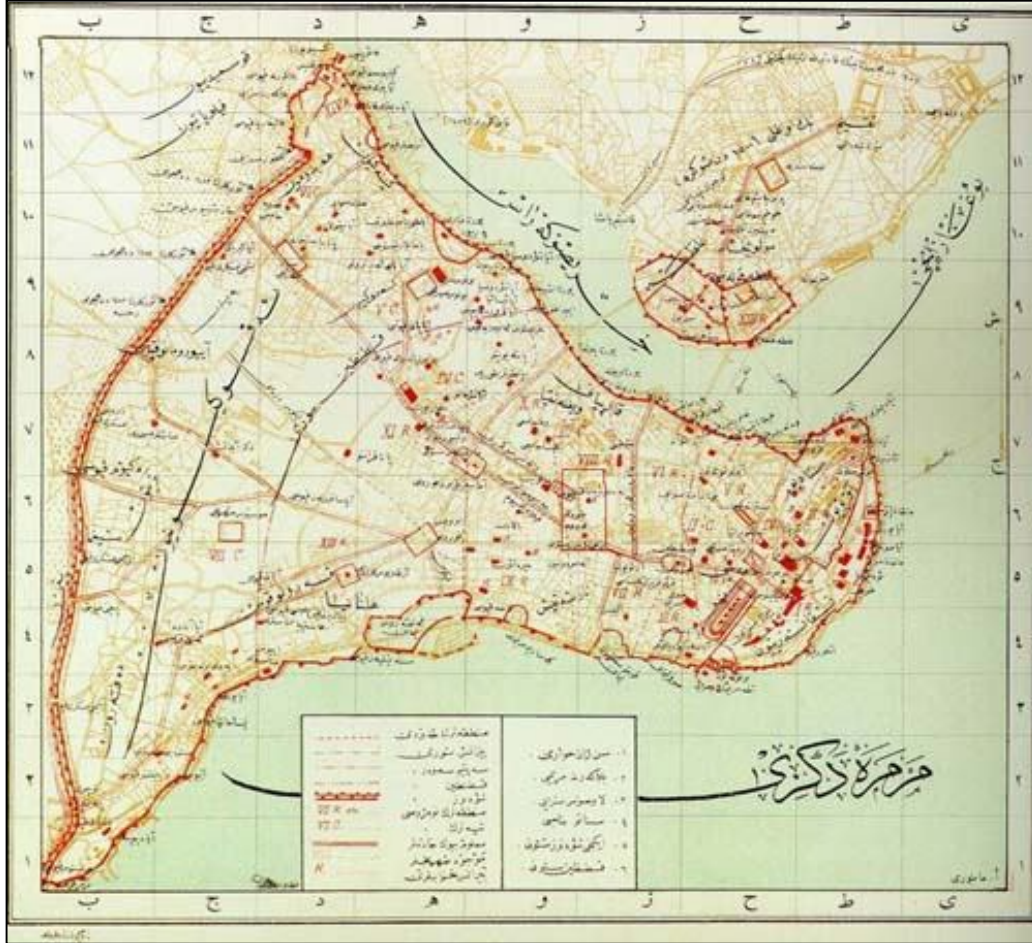
Roma ve Bizans dönemlerinde, şehrin eski çekirdeğinden karasurlarının önemli giriş kapılarına yönelen iki ana aks oluşturulmuştur (Şekil 3.6). Bunlardan, Marmara Denizi kıyılarına paralel olan “Zafer Yolu” 6. yüzyılda Akdeniz Havzası’nın başkenti olan Konstantiniyye’de İmparatorun kente girdiği anıtsal tören kapısını da içeren önemli ve simgesel bir aksdır. Kuzeyden geçen ve İstanbul topografyasını oluşturan tepeleri birleştirerek sur dışına çıkan diğer aks ise, Eyüp’ün topraklarından geçmektedir (Yenen, 2000).



Şekil 3. 5 : Ayvansaray ve Kosmidion (Eyüp)’ün Arkeolojik ve Topoğrafik Haritası - Özaslan, 1999

Prokopios, “Yapılar” ve “Gizli Tarih” adlı eserlerinde Justinianos’un sahilde Priskos ve Nikolaos adına, temelleri su içine atılmış bir kilise daha yaptırmış olduğunu aktarır. 6. yüzyıldan beri Bizans’ın kutsal bir ziyaret yeri olan bu Meryem Kilisesi ve Ayazması, 1434’te yanmış, yerine yapılan kilise Ortodokslarca hala saygı görmektedir. 3. Haliç Köprüsü’nün ayaklarının yapımı sırasında 1972’de

Ayvansaray'da surların dışında, toprak içinde bulunan çok ince ve değişik bir işliğe sahip, üzerlerinde hayvan kabartmaları olan 6. yüzyıla tarihlenen iki sütun başlığı, Justinianos'un bu yapılarından birinin kalıntıları olmalıdır (Eyice, 1975; Kara, 1994).



Şekil 3. 6 : İstanbul, 1453 öncesi Topografik haritası, E.Mamboury, 1925
-Kaya,1990

Eyüp'e Bizans döneminde, servi ağaçları ile kaplıydı ve buraya "avcı" manasına gelen "Kinigos" denilmekteydi. Ayrıca aynı adı taşıyan, imparatorlara ait av köşkü de burada bulunmaktaydı. Yine Bostan İskelesi yakınında Bahariye kıyısında küçük bir liman ve devlet gemilerinin yapıldığı bir tersane de vardı. Fetihten önce İstanbul birçok defa saldırıya uğradığından her defasında şehrin dışı da yağmalanmış olduğundan buradaki saray, manastır, kilise ve diğer yapılar tahrip edilmiştir. Fatih, 1453'te Konstantiniyye'yi kuşattığında Bizans dönemi mabet ve yapıları muhtemelen birer yıkıntı halinde bulunmaktaydı (Haskan,1996).

3.3.2 Fetih sonrası dönem

Günümüzde “Suriçi”, “Tarihî Yarımada” ve “Fatih İlçesi (eski Eminönü ilçesi dâhil)” olarak adlandırılan ve surlarla çevrili alanın adı; Fetih’ten önce Doğu Roma (Bizans) İmparatorluğu’nun başşehri Konstantiniyye’ydi. Şehrin, Osmanlılar tarafından alınması sonrasında, inşa edilen yapılarla yeni kültürün fizikî yapılaşma ürünleri verilmiş ve günümüzde hayranlıkla seyredilen şehir dokuları ortaya çıkarılmıştır.

Osmanlı’nın yükselme, duraklama, gerileme ve çöküş dönemleri ile Cumhuriyetin ilanı sonrası dönemleri yaşayan Eyüp’ün, bu dönemlerdeki mekân gelişimi dönemler halinde devam eden bölümlerde verilmektedir.

3.3.2.1 15. ve 16. yüzyıl Osmanlı dönemi

Fetih’ten sonra başkent yapılmak istenilen İstanbul’da karşı karşıya kalınan en önemli sorun; şehrin geçmişine uygun bir şekilde imar ve iskân edilmesi olmuştur.

Fatih dönemi ve sonrasında inşa ettirilen külliyele ve bunların bakım-onarım ve işletilmelerinin sağlanması için kurulan vakıflar toplumun ihtiyacı olan ibadet, eğitim, sağlık vb. konulardaki pek çok hizmetlerin verilmesine aracılık etmiş ve şehirdeki imar hareketlerini başlatan en önemli etken olmuştur.

Bu amaçla, daha önce Bursa ve Edirne’de uygulanan, “İmarat Sistemi” kullanılmıştır. Bu sistemin en önemli ayağı külliyele olup, buralarda farklı hizmetler veren birden çok yapı beraber inşa edilmekteydi (Kara, 1994).

Kamuya karşılıksız hizmet veren külliyele, aynı zamanda çevre yapılaşmalarını da etkilemiş ve özellikle yeni yerleşim alanlarının kuruluşunda çekim merkezi olma rolünü üstlenmişlerdir. Devletçe sağlanan vergi muafiyetleri, arsa, ev vb. teşviklerle desteklenen yeni yerleşimciler, bu külliyelelerin çevrelerinde, serbest düzende, yapı ustalarının denetiminde, yerin özelliklerine ve önce yapılanla uyum arar bir şekilde inşa edilen yapı ve mahallelele yerleştiler.

Fatih döneminde Eyüp’te eğitime önem verilmiş ve Eyüp Sultan Cami ile beraber bir medrese de yaptırılmıştır. Sonraki yıllarda ise Sokollu Mehmet Paşa, Zal Mahmut Paşa ve Darüssaade Ağası Hacı Beşir Ağa bu fonksiyon güçlendirilmiştir (Tanık 1947).

Eyüp'ün, Fatih dönemindeki mahallelerinin arazi yayılım durumuna da değinen Ayverdi (1958) tarafından hazırlanan İstanbul Haritası'nın Eyüp bölümü, Şekil 3.7'de sunulmakta olup, burada günümüze ulaşan geleneksel dokulardan da hareketle o dönemin mahalle sınırları belirlenmeye çalışılmıştır. İlk kurulan mescit/cami ve mahalleler; Ülice (Ödlice) Baba, Kasım Çavuş, Camii Kebir, Sofular, Mehmet Bey, Fethi Çelebi, Otagcıbaşı, Abdulvedud adlarıyla belirtilmiştir.

İlk mescitler hakkında Ayverdi (1958)' den alınan bilgiler aşağıdadır:

-Eyüp Sultan Camii (Camii Kebir): 1459'da Fatih Sultan Mehmet tarafından bir külliye halinde yaptırılmış olup, mahallesi oluşmuştur.

-Fethi Çelebi (Otakçılar) Mescidi-Camii: Kurucusu, İstanbul'un fethinde bulunanlardandır. Evliya Çelebi Seyahatnamesi'nde "Otakçılar mahallesinde Rumeli tarafına giden bütün çadırcılar, çadırlarını kurup oturduklarından 'Otakçılar' derler..." diyerek mescit alanını tarif etmektedir. Mahallesi vardır.

-Çayırbaşı Mescidi: Otakçılar Mescidi Sokağı ile Namazgâh Sokak arasındaki adayı kapsamaktaydı. Bugün mevcut değildir. Kurucusu Otakcıbaşı Hüseyin Ağa'dır. Fatih Sultan Mehmet'in hizmetinde bulunmuştur. Mahallesi oluşmuştur.

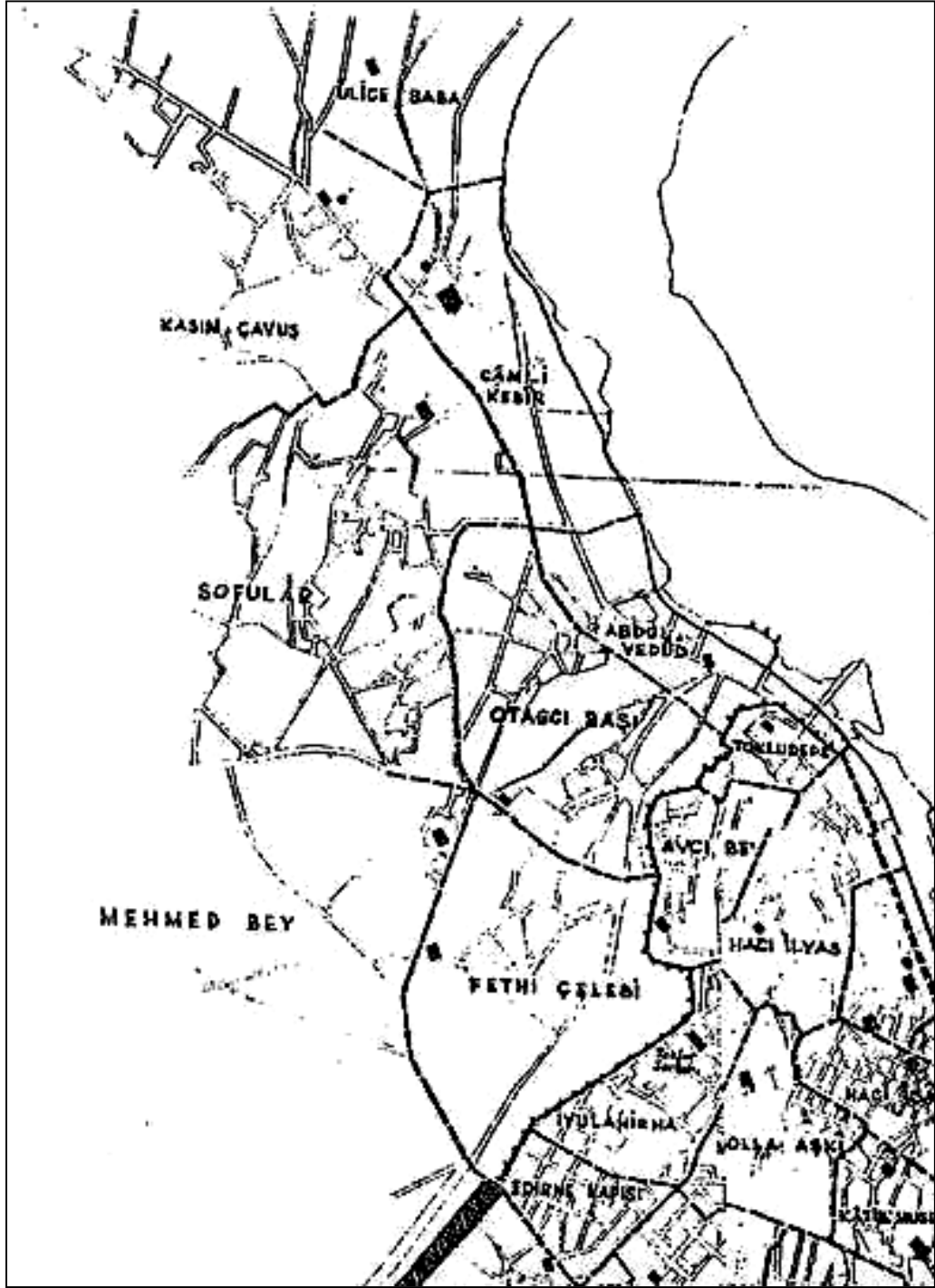
-Sofular Mescidi-Camii: Kurucusu Fatih Sultan Mehmet'in çavuşlarından Sofu Kara Ali Çavuş'tur. 1453'den hemen sonra inşa edilmiştir. Adı ile anılan mahallesi de vardır.

-Ulice (Uluca/ Ödlice) Baba Mescidi: Evlice Baba Mescidi de denilmektedir. 1453'den hemen sonra inşa edilmiştir. Evlice Baba Mescidi Sokağı'nın sağ tarafındadır. Kurucusu (banisi) Fatih'in yazı veya mûsikî hocası olan Veliyyüddin Efendidir. Ayvansarayi tarafından yazılan Hadikat'ül Cevamî'de mescidin mahallesinin olmadığı söylenmekte ise de, Ekrem Hakkı Ayverdi eserinde mahallesinin bulunduğunu belirtmiştir.

-Kasım Çavuş Mescidi: 1453'den sonra inşa edilmiş olup, Eski-Yeni Caddesi ile Balıkçı Bakkal Sokağı'nın sol köşesinde bulunmaktadır. Kurucusu Kasım Ağa İstanbul'un fethinde bulunanlardır. Mescidin o dönemde mahallesi bulunmaktaydı.

-Arpacıbaşı (Hayrettin) Mescidi: Abdurrahman Şeref Bey Caddesi ile Arpacı Hayrettin Sokağı'nın sağ köşesinde bulunmaktadır. Hayrettin Ağa'nın İstanbul'un fethinde bulunduğu ve ordunun arpa ihtiyacını karşıladığı söylenmektedir. Fatih

döneminde 1453'den sonra inşa edilmiştir. Kaynaklarda mahallesi hakkında bilgi yoktur.



Şekil 3. 7 : Fatih Dönemi Sonu Eyüp Mahalleleri- Ayverdi, 1958.

-Yavedud Sultan Mescidi: Kurucusu Şeyh Abdülvedud Efendi, İstanbul'un fethinde bulunmuş bir kişidir. Vefat ettiğinde mescidi ve zaviyesi yakınına defnedildiği kaydedilmiştir. Bu mescitte Fetih'ten sonra inşa edilenlerden olup, mahallesi vardır.

-Mehmed Bey Mescidi: Hadikat'ül Cevamî yazarı Ayvansarayî Hafız Hüseyin Efendi "Otakçıbaşı Hüseyin Ağa'nın kardeşidir. Otakçıbaşı'nın mescidi dahi bu civardadır. Mehmet Bey, Mescidi mihrabının önünde metfundur. Mahallesi vardır" demektedir.

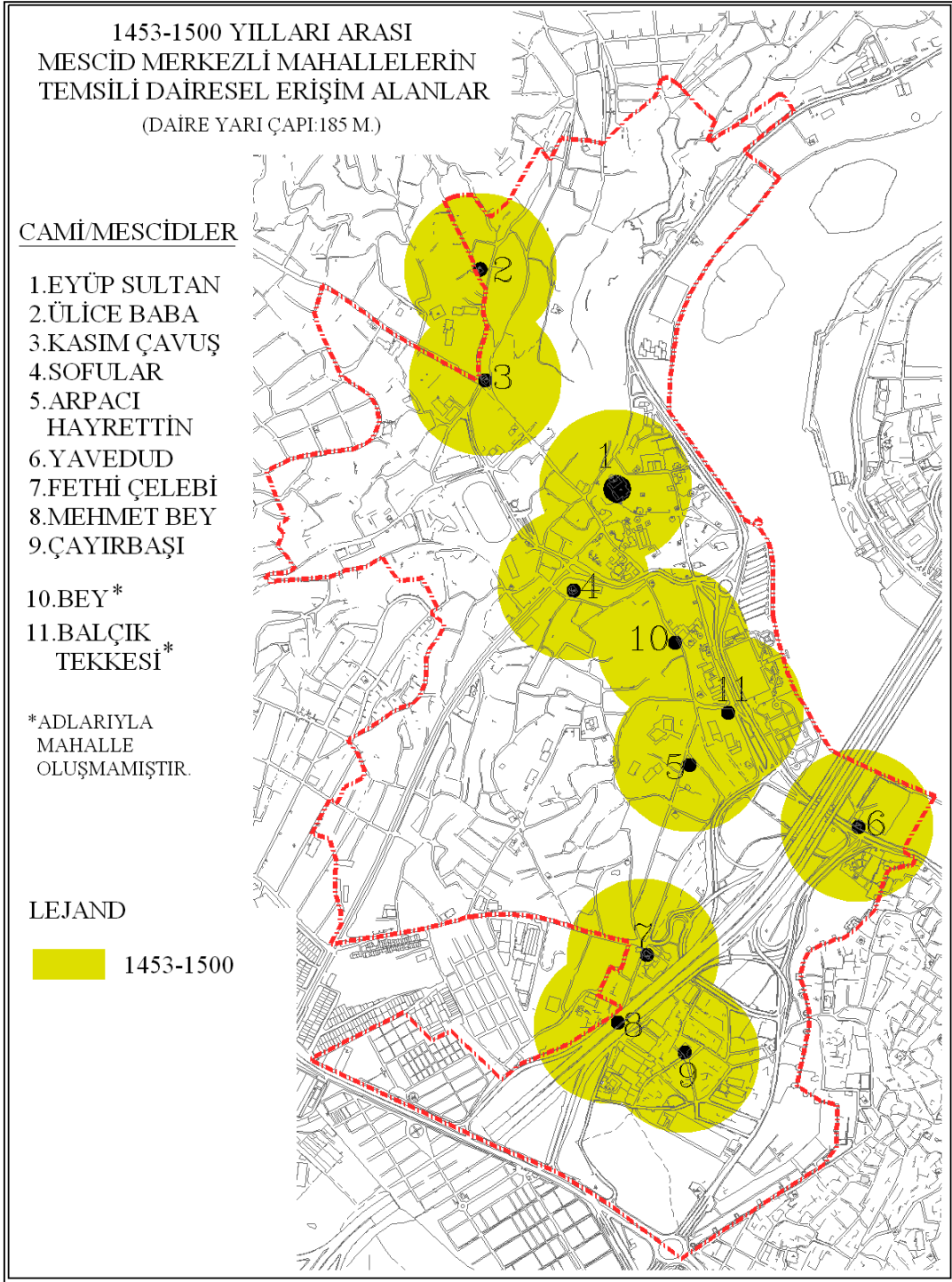
1460 yıllarına kadar sayılan mescid-camilerden başka Balçık Tekkesi Mescidi (yaklaşık 1458), Bey Mescidi (yaklaşık 1460) de bulunmaktadır. Bu mescitlerin mahalleleri oluşmamıştır (Ayverdi, 1958).

Osmanlı toplumundaki en küçük toplum mekânı olan mahalle; aynı camiye giden insanların evlerinden oluşan bir alanı tanımladığı gibi, bu alanın sabit sınırlı bir mekâna karşılık gelmediği, ezanın dinlenebilme mesafesinin mahallenin sınırlanmasında etkili olduğu hakkında tespitler de vardır. Yine, mahallelere çoğu zaman adlarını da veren mescid yapıları, çoğunlukla mahallenin coğrafi merkezinde de yer almamakta ancak mahallelinin toplanma merkezi konumunda bulunmaktadır.

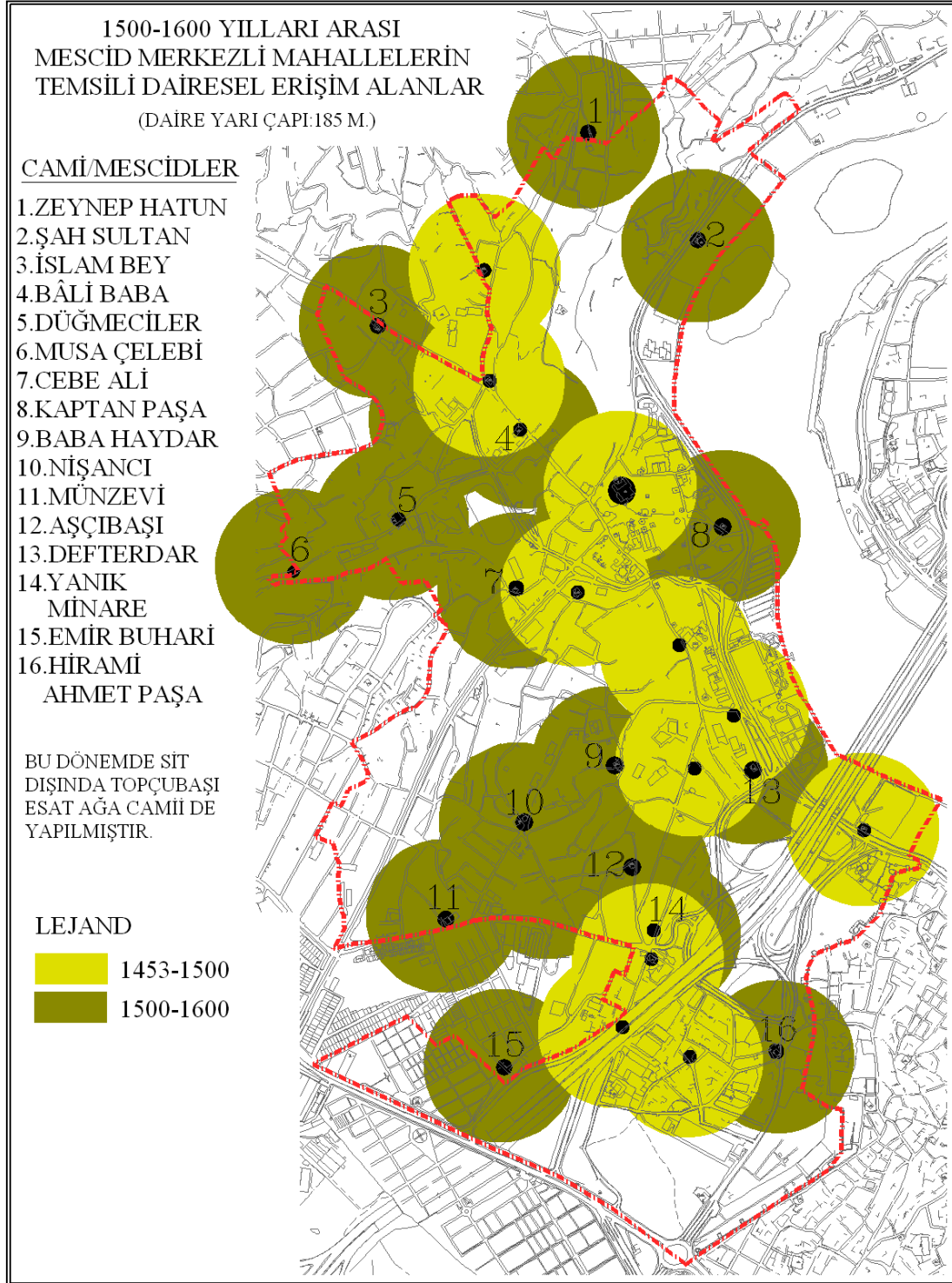
İlk kuruluş döneminde Eyüp, Haliç boyunca güneye doğru ve Haliç ile günümüzün Eyüp Sultan Bulvarı arasında yayılım göstermiştir. Eyüp Sultan Camii'nin yer aldığı Camii Kebir Mahallesi'nin güneyinde Haliç boyunca yapılan Cezerî Kasım Paşa (1515) ve Zal Mahmut Paşa (1551) camileri ile çevresinde saraylarında bulunduğu kalabalık bir yerleşme oluşmuştur ki, kıyılarda Yavedûd, Zal Mahmut Paşa, Defterdar, Eyüp ve Hoca Efendi iskeleleri de bunu göstermektedir (İnalçık 1994).

15. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'a gelen seyyahlar, evlerin büyük bölümünün moloz taş veya kerpiçten yapıldığını ve evlerin tek katlı olduğunu belirtmişlerdir. Yine Fatih Vakfiyesi'nde geçen evlerin çoğunlukla tek katlı, Beyazıt döneminde ise başka bir vakfiyede evlerin çoğunlukla iki katlı olması bu dönemdeki fizikî yapılaşma hakkında da bilgi vermektedir (Ayverdi, 1958).

Şekil 3.8'de, geçen bölümlerde belirtilen ilk mescit-camilerin odaklığında kurulan mahalleler için kabul edilen 170-200 metre (Arû, 1998) arasında değişen erişim mesafesi, ortalama 185 metre alınarak oluşturulmuş temsili erişim mahalle alanları görülmektedir ki, Eyüp'ün ilk yerleşme makro formu konusunda fikir vermektedir.



Şekil 3. 8 : 1453-15.Yüzyıl Sonu Yerleşim Odakları ve Temsili Erişim Alanları



Şekil 3. 9 : 16. yüzyılda Eyüp'teki yerleşim odakları ve temsili erişim alanları

Eyüp yerleşmesi için 1453 yılı kuruluş yılı olarak kabul edilirse 15. yüzyıl sonuna kadar başta Eyüp Sultan Külliyesi olmak üzere, 8 camisi, 3 tekkesi, 2 hamamı, Tarihî Yarımada karasurlarına yakın büyük mezarlığı ve organik şehir dokusu ile

önemli bir yerleşme haline geldiği ve henüz Fatih döneminde Eyüp'ün sitiçi İstanbul'undan ayrı olan bir kadılık merkezi olarak belirlendiği görülmektedir.

Külliyeye, Eyüp'ün çekirdeğini oluşturmuş ve buraya ilk olarak Bursa'dan getirilen göçmenler yerleştirilmiştir. O dönemde Eyüp, aynı zamanda İstanbul'un gittikçe kalabalıklaşan nüfusunun beslenme ihtiyacını karşılayan yerleşimlerden biridir ve buradaki tarım alanları ve meralar bu amaçla kullanılmaktadır.

Başta Eyüp Sultan Türbesi'nin burada olması, ardından Hz. Peygamber'e ait kutsal emanetlerin buraya getirilmesi ve Osmanlı Padişahlarının halife ünvanı almaları burasının değerini arttırmış ve Mekke, Medine ve Kudüs'ten sonra en önemli 4. ziyaretgâh olarak görülmüştür. Sonraki yıllarda oluşan bu manevi atmosfer farklı tarikatların tekkelerini burada kurmaları ile belirginleşmiştir. Yine burası önemli devlet adamlarının, alimlerin türbe ve hazireleri için seçilen bir yer olmuştur. Cülus (tahta oturma), biat (bağlılık yemini), kılıç kuşanma törenlerinde, sünnet, doğum ve zafer gibi kutlamalarda özellikle ziyaret edilen bir mekân olan Eyüp insanların mutlu oldukları özel günlerde ziyaret edilen bir mekânı olma özelliği kazanmıştır (Yenen, 2000).

Eyüp, dinî-manevi atmosferine koşan insanların uğrak yeri olmasının yanında, gelişen imalât ve ticaret (seramik, çanak-çömlek, oyuncakçılık) alanlarından biri olarak İstanbul yerleşmelerinin Haliç kıyısındaki son noktalardan biri olmuştur (Yenen, 2000). Kanuni döneminde Kırkçeşme su yollarının yapılması ile Eyüp nüfusu artış göstermiş ve Şekil 3.9'da görüleceği gibi önemli sayıda mescid-mahalle kurulmuş ve yerleşme önemli bir gelişime sahne olmuştur.

3.3.2.2 17. ve 18. yüzyıl Osmanlı dönemi

Anadolu ve Rumeli'de 16. yüzyıl sonuna kadar uygulanan toprağı terk etme yasağı ile İstanbul'un göç alması da bir ölçüde engellenirken, aynı zamanda tarım alanlarındaki üretici nüfusun azalmasına da mani olunmuştur. 17. ve 18. yüzyıllarda devletin uğraşmak zorunda kaldığı isyanlar, iç göçün önüne geçilememesi sonucunu doğurmuştur. Balkanlardan ve Kırım'dan gelen göçler Anadolu'dan gelen göçlere eklenince İstanbul önemli bir nüfus artışına maruz kalmış ve Eyüp'te bundan nasibini almıştır. Gelen göçler surdışına yerleşik olmayan uygun yerlerdeki yeni mahallelere yerleştirildiler ve vakıflar aracılığı ile desteklendiler. Suriçi yangınlarından

kaçanlarda surdışına yerleşme amacıyla çıkınca bu bölgedeki nüfus daha da artmıştır (Yenen, 2000).

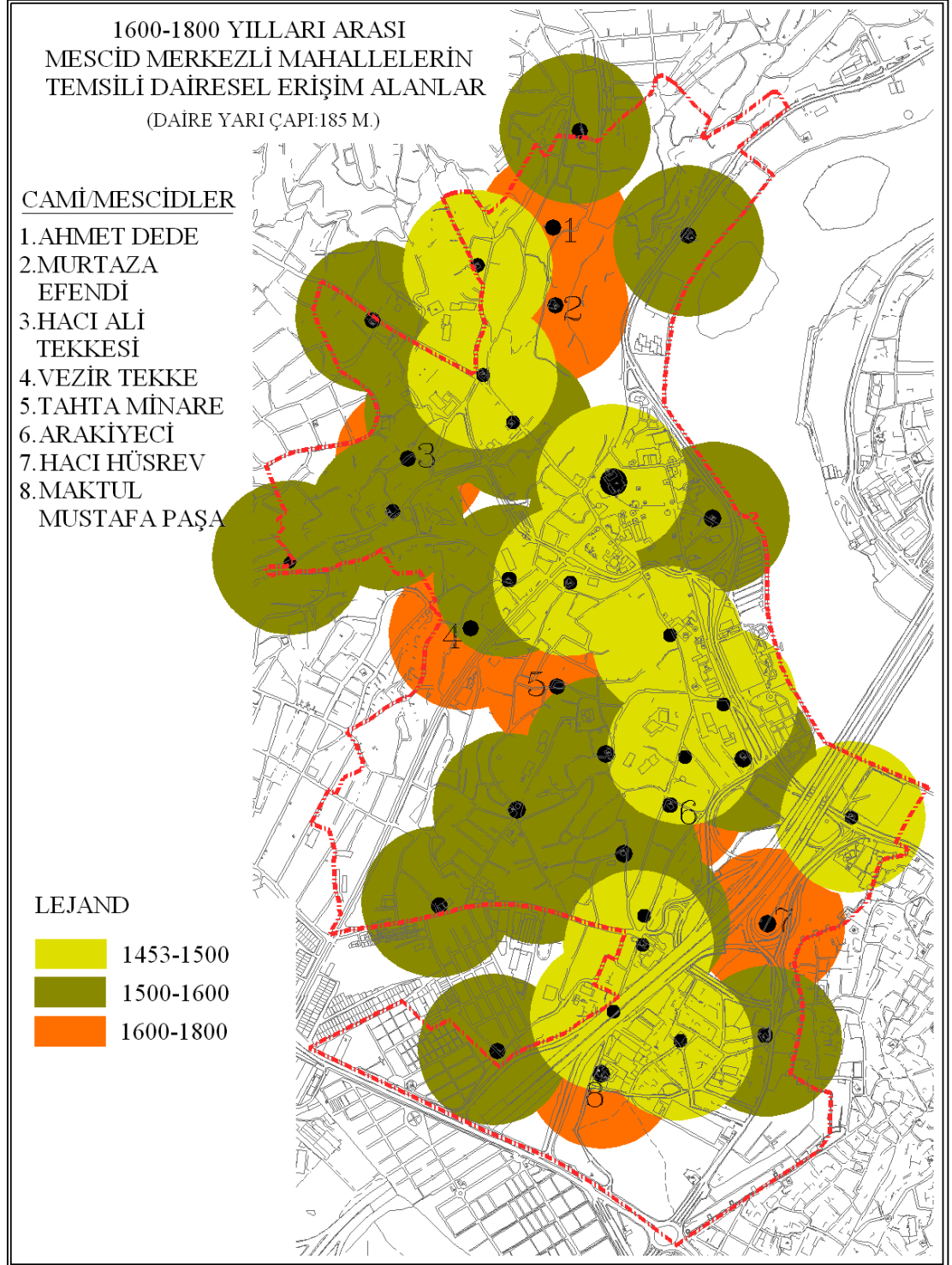
1718- 1730 yılları arasındaki Lale Devri'nde ileri gelenlerin inşa ettirdikleri yapıların çoğunluğu Kağıthane ya da Boğaziçi kıyılarındadır. Kültür etkinliklerin yoğunlaştığı Lale Devri'nde Eyüp, şehrin surdışına doğru Haliç kıyıları boyunca gelişmesinin de etkisiyle, Haliç'in kuzeyde sonlandığı yerdeki Kağıthane, Eyüp mesireleri ve Haliç kıyılarındaki yalı ve özellikle sultan sahil saraylarıyla anılmıştır. Eyüp bu dönemde, Haliç boyunca güneye doğru, Eyüp Sultan ve karasurları arasında yer alan bölgede genişlemiş ve Eyüp Sultan Cami (Camii Kebir) Mahallesi'nin güneyinde Haliç boyunca inşa olunan Cezeri Kasım Paşa ve Zal Mahmut Paşa Camilerinin etrafında yeni mahalleler oluşmuştur. Kıyıda yer alan Yavedud, Zal Mahmut Paşa, Defterdar, Eyüp ve Hoca Efendi İskelelerinin varlığı, bölgenin o zaman yoğun bir nüfusa sahip olduğunu ve Haliç'in ulaşımdaki rolünü göstermesi bakımından önemlidir. Evliya Çelebi 1630'lu yıllarda, Haliç üzerinde Defterdar Cami'ne kadar olan bölgeyi anlatırken 1000 kadar evden, birçok konak ve bostanın var olduğundan, 300 dükkânlı çarşıdan başka 250 çanak çömlekçiden söz etmiştir. Bu çömlek fırınları ve atölyelerinde çanak-çömlek, testi, tabak, yağ, bal, şarap ve su kapları, her türlü oyuncak imalatı yapılmaktaydı (Yenen, 2000).

Eyüp, Osmanlı-Türk şehirciliğinin tipik bir örneği kabul edilmektedir. Aynı zamanda Osmanlı padişahları ve halkın gözünde kutsal bir yer sayıldığı için değerli sanat ve kültür eserlerinin de toplandığı bir merkez olarak gelişmiş olup, Osmanlı-Türk mimarisi, çiniciliği ve hat sanatları bakımından eşsiz bir müze durumundadır. Burası, aynı zamanda tekkelerin toplandığı bir merkezdir. Tekkelerin, Türk tasavvuf, edebiyat ve sanat tarihindeki seçkin yeri göz önüne alındığında, Eyüp Sultan'ın bir fikir ve sanat merkezi olduğu sonucuna varılabilir (İnalcık 1998).

Haslar Kazası'nda Eyüp merkezinde yaşayan şehirliler az sayıda kalmış ve burası, süt, sebze ve çiçek gibi uzak tarım alanlarından getirilmesi ile bozulması mümkün malların İstanbul için sağlandığı bir tarım bölgesi olmuştur. Yine dinî amaçlı ziyaret ve konaklama mekânı olarak buna dayalı imalât ve ticaret (seramik, çanak, çömlek, oyuncakçılık) kullanımlarına ait yapıların bulunduğu bir yer olmuştur.

Lale devri (1718 - 1730) döneminde, Eyüp Sultan'ın; Eyüp Kebabı, Eyüp Oyuncağı, Kuş Lokumu, Hacı Lokumu, reçellik gülleri, can erikleri, türbe erikleri, Sultan Selim

incirleri, bostanları, lale ve sümbül bahçeleri, kebabçıları ve kaymakçıları, türbe bahçeleri, mezar taşçıları önemli özellikler arasındadır (?).



Şekil 3. 10 : 17 ve 18.yy. Eyüp’ünde yeni odaklar ve temsili erişim alanları (turuncu)

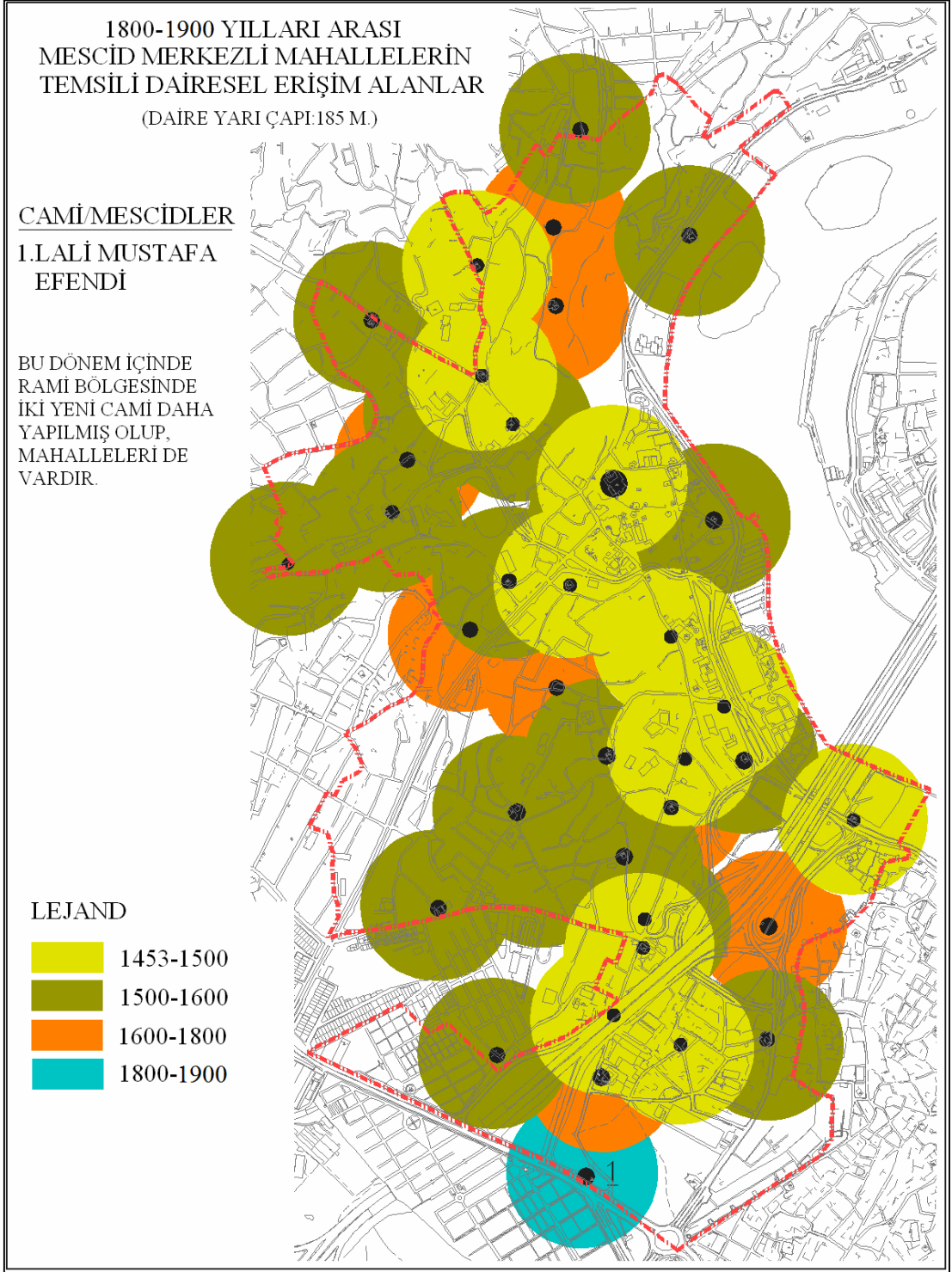
18. yüzyılda değişim eğiliminin artması ve 1834 Tanzimat Fermanı'nın ilanı sonrasında Osmanlı devletindeki Batılaşma hareketleri İstanbul'daki fizikî mekânların da değişmesine yol açmış, Padişah'ın yeni Saray (Dolmabahçe Sarayı) için Beşiktaş'ı ve dolayısıyla Boğaz'ı seçmesi yüksek gelir sahiplerinin yerleşim alanlarının Beyoğlu ve Boğaz kıyılarında gelişmesine de yol açmıştır. Özellikle Feshane, İplikhane, ilk enerji santrali gibi tesislerin kurulması ile birlikte Haliç kıyıları sanayiye açılmış ve bu yer seçimi sonrasında da 19. yüzyılda Eyüp eski önemini kaybederek mezarlıklardan oluşan bir kenar semt konumuna gerilemeye başlamıştır (Url-4).

Bu dönem yerleşme makro formunda bir önceki döneme göre görülen en önemli özellik; yaklaşık 1600-1800 yılları arasındaki 200 yıllık bir zaman içinde, yerleşmede genişleme yerine yoğunlaşma görülmüş olmasıdır. Mevcut mahalleler nüfusça artmış, mevcut imkânlar paylaşılmıştır (Şekil 3.10). Fatih dönemi dokularında yeni külliyele, camii ve tekkeler kurulmuştur. Çeşme, sebil gibi su yapıları açısından da en çok ürünün verildiği dönemdir. Şah Sultan Külliyesi, Mihrişah Valide Sultan Külliyesi, Kalenderhane Tekkesi sebil, çeşme yapıları en güzel örneklerden sayılmaktadır (Kara, 1998)

3.3.2.3 19. yüzyıl ve Cumhuriyet dönemine kadar Eyüp

1834 Tanzimat Fermanı ile başlayan değişim sürecinde Batının mekân düzenleme, yapı inşası, bahçe düzenleme, teknik ve tasarım esasları Osmanlı'da da ilgi görmüş ve hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Planlama yoluyla arazilerin ileriye dönük öngörülerle biçimlendirilmesi ve bu yapılırken de düzgün yollar, dikdörtgen yapı adaları ve meydanlar gibi mekân öğelerinin ortaya çıkışı görülmüştür. Bu çalışmalar Batılı uzmanların katılımı ile gerçekleşmiştir. Bu dönemde haritalar ve planlarda üretilmiştir. Bu haritalardan bazıları EK.B'de görülebilir. Ayrıca yine Şekil B.2'de Osmanlı dönemi sonu itibariyle geleneksel dokuya ait donatı konumları görülebilir.

19. yüzyıl Eyüp'ünde Rami Kışlası yakınında kurulan ve birbirine dik sokaklar ve kare yapı adaları oluşturulmak suretiyle yapılan ve iki yeni camisi ile iki yeni mahalle ortaya çıkarılmıştır. Geleneksel dokunun dışına Eyüp'te çıkılan ilk yerleşme alanları da buralar olmuştur. Ayrıca yine namazgâhtan dönüşümle oluşan mahallesiz bir mescitte bu dönem içinde inşa edilmiştir. Dönemin yeni yerleşim odakları Şekil 3.11'de, Eyüp'ün 1890 yılına ait bir fotoğrafı Şekil 3.12'de görülebilir.



Şekil 3. 11 : 19. yy. Eyüp'ünde Rami'de iki yeni cami-mahalle ile namazgâhtan dönüşümle oluşan ve mahallesiz bir mescidi gösteren odaklar (mavi renkli)



Şekil 3. 12 : 1890 yılında Piyer Loti'den Eyüp'ün görünümü- Alman Arkeoloji Enstitüsü Arşivi

3.3.2.4 Cumhuriyet döneminde Eyüp

Cumhuriyetin ilk yıllarında Batıdan getirilen uzmanlar tarafından İstanbul planları geliştirilmiş ve Haliç kıyıları daima bir sanayi alanı olarak önerilmiştir. Bu planlardan uygulanma imkânı bulan Henri Prost'un 1936'da hazırladığı planla Haliç kıyılarında ve 1950'li yıllarda Topkapı'da sanayi alanları açılmıştır. Yine, 1940'lı yıllarda Rami'de ızgara yol sistemi ile oluşturulan yeni yerleşme alanına Balkan göçmenlerinin yerleştirilmiş ve Eyüp sanayi ile bağlantılı olarak Haliç kıyısı boyunca kuzeybatıya doğru yayılmıştır. Bu dönemde ayrıca, güvenlik gerekçesiyle Eyüp Sultan Türbesi'ndeki kutsal emanetler Topkapı Sarayı'na nakledilmiştir. Sanayi ve ardından gelen göç ve buna bağlı nüfus artışı; Eyüp'ün artık bir rekreasyon yeri değil, imalathanelerin, işçi yoğun mahallelerin ve orta sınıf konutların yer aldığı bir kenar semt durumuna gelmesine sebep olmuştur (Yenen, 2000).

Eyüp bu dönemde sanayi fonksiyonunu da yüklenmiş ve bunun getirdiği sorunlarla karşılaşmıştır. Sanayinin etkisi ile, sanayide çalışan insan gücü göçle bölgeye gelirken, gelen bu yerleşimciler gecekondu türü yerleşme ile barınma sorununu çözmeye çalışmışlardır. Sanayileşme politikasının gereği olarak 1950'li yıllardan 1980'lerin sonuna kadar İstanbul'un çeşitli bölgelerinde sanayi alanlarının varlığı

önemli bir yerleşme yönlendiricisi haline gelmiş, böylece gecekondulaşmanın ortaya çıkması ve devamı önlenememiştir. Göç ve sanayileşmenin çekim etkisi ile artan konut ihtiyacı iki farklı konut üretimini ortaya çıkarmıştır. İlki, gecekondulardır. 1940'lı yıllarda sanayinin desteklenmesi ile başlayan göçler 1950'lerden itibaren İstanbul'un gelişiminde temel bir etken haline gelmiştir. Sanayileşmeye bağlı göçlerle gelenler, Haliç ve surdışındaki sanayi kuruluşları çevresinde yerleşerek gecekondu alanlarını oluşturmuşlardır. İkinci konut üretimi apartman tipi yapılaşmadır. 1954 yılında "Tapu Yasası" nda yapılan bir değişiklikle "Kat Mülkiyeti"ne geçilebilmesi ile bu tür yapılaşma hızlanmış ve şehir dokusunun en önemli parçaları olan 2-3 katlı geniş bahçeli aile evleri, vadedilen birden çok daire ve dükkân tekliflerine dayanamayarak birer birer evlerini müteahhitlere vermişler ve apartmanlaşma süreci yaşanmaya başlamıştır (Yenen, 2000).

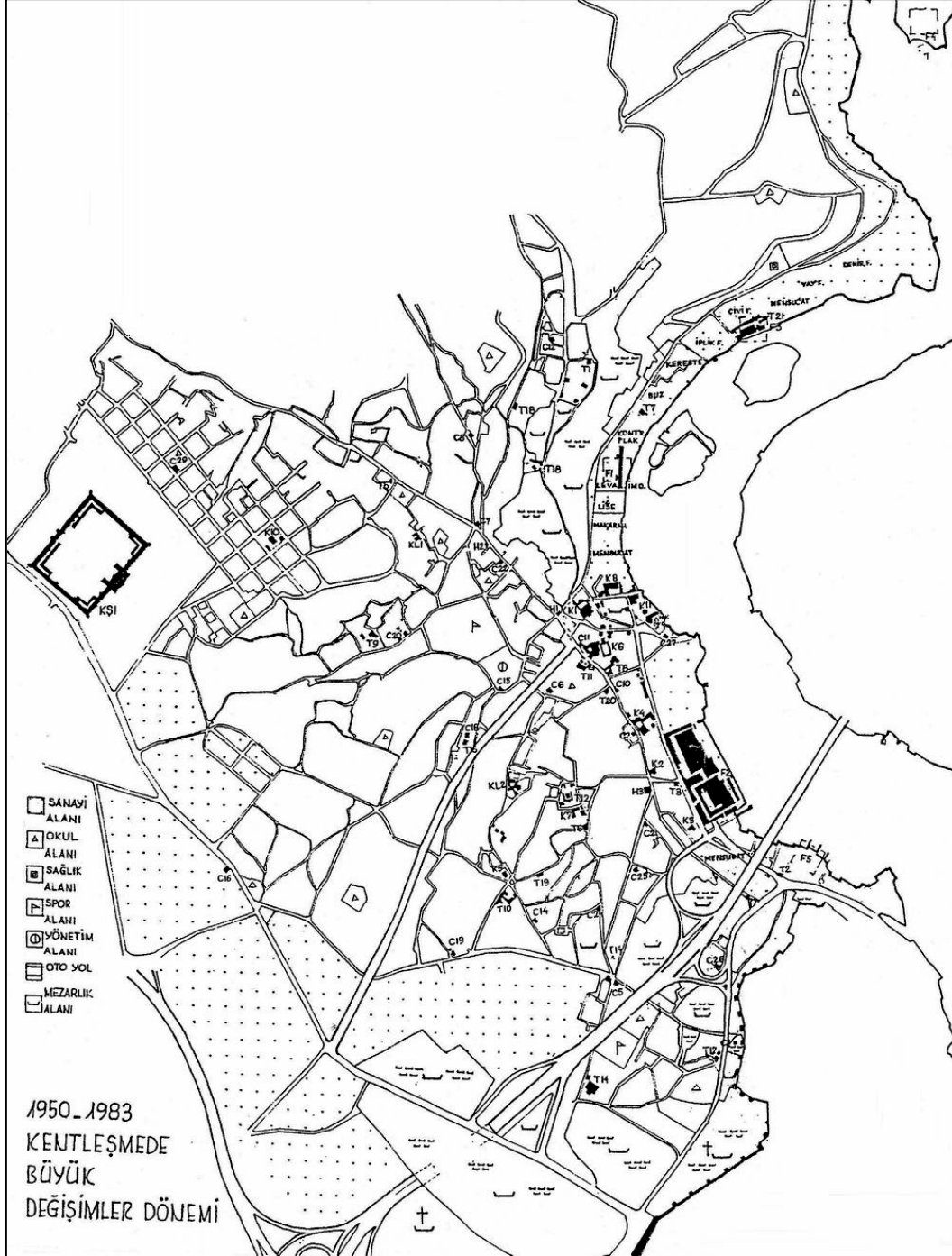
1940'lı yıllarda sahil fabrikalarla dolmuş ve Eyüp bir işçi yerleşmesi haline gelmiş, 1947 itibariyle 42 fabrikada 7500 'den fazla işçi çalışmaktaydı. Bu yıllarda Eyüp'te havagazı ve Terkos suyu kullanımının Belediye tarafından yaygınlaştırılması bekleniyordu (Tanık, 1947)

Yine bu dönemde, artan ulaşım ihtiyacına cevap vermek üzere Rami Kışla Caddesi kuvvetli bir bağlantı yolu haline getirilerek "Yeni Yol" diye adlandırılan bir bulvar (Eyüp Sultan Bulvarı) ile Eyüp Sultan Camii'ne bağlanmak istenmiştir. Eyüp Sultan Merkezi'ne kadar ulaşan bu bulvarın açılması için Camii Kebir Caddesi üzerindeki dükkanların yıkılması, Oyuncakçılar Çarşısı'nın ortadan kaldırılması benzeri fizikî müdahaleler de yaşanmıştır.

Sanayi alanlarının düzensiz gelişim hızı ve beraberinde getirdikleri olumsuzluklar rahatsız edici boyutlara ulaşmaya başlayınca 1966 yılında hazırlanan İstanbul Sanayi Nazım Planı'nda, Haliç kıyılarındaki sanayi alanlarının dondurulması gündeme getirilmiştir. Yine, İstanbul Belediyesi tarafından Piccinato'ya hazırlatılan 1/10.000 ölçekli Geçiş Devri Nazım Planı'nda Ayvansaray- Defterdar arasında yer alan Haliç Köprüsü ve Çevre Yolu bağlantıları, Boğaz Köprüsü'nün yapımı sırasında 1970'li yıllarda gerçekleştirilmiştir. 1970 yılından sonra Eyüp artık dönemin başlıca sanayi alanları arasında yer almaktadır.

İstanbul'un metropoliten bir şehir olmaya hızla gidişi ile beraber şehrin diğer geleneksel yerleşme alanları gibi Eyüp'te gerek ulaşım konusunda, gerekse de göç ve

beraberindeki imara aykırı yapılaşmalar konusunda olumsuz etkiler altında kalmış olup, bu durum planlı ve plansız uygulamalarla geleneksel dokuları oluşturan pek çok korunması gerekli eser, mekân ve alanların kaybedilmesi pahasına gerçekleşmiştir.



Şekil 3. 13 : 1950- 1983 arası Eyüp yerleşimi- Kara, 1994.

1950- 1980 döneminde, ilk kentsel sit alanı ve eser tescillerine ait kararlar alınmış, yine ilk koruma amaçlı uygulama imar planı yapılmış olup, bu dönemde özellikle

sivil mimarlık örneklerinde ciddi kayıplar yaşanmış ve betonarme, dokuyu aşan irtifalara sahip yapılar yapılmış ve yine anıt eserlerde ağır hasarlar oluşmuştur. Bu dönemde henüz Haliç kıyılarında sanayi alanları mevcut olup, Haliç kirlilik altındaydı ve su yolu ulaşımı için kullanılamıyordu (Şekil 3.12).

1980 sonrası dönemde, Haliç kıyılarındaki sanayinin desantralizasyonu ile kıyıların sanayiden, Haliç'in de sanayi atıklarından kurtarılması ile beraber Haliç'in temizlenmesi çalışmaları sürdürülmüştür. Yine bu dönemde 3030 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ile yerel yönetimler yeniden organize edilmiş ve imar planlama konularındaki yetkileri arttırılmıştır (Kara, 1994).

3.4 Geleneksel dokunun durumu

Eyüp'ün geleneksel kentsel sit dokusu, geçmişten günümüze kalan ev, konak, köşk, hamam, çeşme, meydan (yer kaplamaları dahil), hazire, duvar (atik duvar), ağaç, dini yapılar (cami, mescit, türbe, muvakkithane, kilise, kemikhane vb.), sokaklar, avlular, meydanlar, dükkânlar, resmi yapılar (karakol, okul vb.), yeraltı yapıları (sarnıç, kuyu vb.), şahideli lâhitli mezarlıklar ve hazireler gibi eserlerden ve bunların çevrelerindeki doğal çevreden oluşmaktadır. Bu yapıların bazılarının zarar görmesi ya da bütünüyle ortadan kalkması; Eyüp'ün tarihî fizikî mekân kültürü birikiminin, dolayısı ile de kentsel sit dokusunun kaybedilmesi anlamına gelecektir.

Kentsel sit dokusunu oluşturan taşınmaz kültür ve tabiat varlığı olma özelliğine sahip her öge önemli olup, kayıt altına alınarak tescil edilmesi gerekmektedir ki, hem ilgili mevzuata göre işleme tabi tutulabilsin, hem de korunması sağlanabilsin. Bu amaçla koruma mevzuatında tek eser tescilinin yanında, sınırı belirlenen alanlarda kentsel sit alanı adıyla bölge tescil de yapılmıştır.

Geleneksel kültürün mirasçıları ve ziyaretçilerine, korunan orijinal yapı, mekân ve alanlarda, özgün ortam atmosferini yerinde yaşayarak ve istenirse inceleme/araştırma yapılmasını mümkün kılarak geleneksel yapılaşma kültürü tecrübelerinden istifade edilmesine imkân sağlamak, günümüz insanlığından, uluslararası düzeyde de beklenen önemli görev ve sorumluluklardandır.

3.4.1 Eserlerin durumu-envanter

EKSA'nın, Eyüp Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (EKARNİP) çalışmaları sırasında yeraltı ve yerüstü envanter çalışması yapılmış ve bu kapsamda ilgili Koruma Kurulu arşivinde, alan hakkındaki kararlar konusunda çalışılmıştır. Günümüzde Eyüp hakkındaki kurul kararları, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınmaktadır.

2863 sayılı kanunla kurulan Koruma (Bölge) Kurulları; kültür ve tabiat varlıkları hakkındaki uygulamalar ve onların korunması, tesbit ve tescil işlemleri bakımından tek resmî yetkili kurum durumundadırlar. EKARNİP kapsamında hazırlanan envanter çalışmasıyla mevcut ulaşılabilen kurul kararlarının tesbiti, sınıflandırılması ve analizi yapılmıştır.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEE ve AYK) tarafından alınan 15.01.1977 gün 9591 sayılı ilk kentsel sit alanı kararı ile Eyüp ilçesinin önemli bir bölümü, yaklaşık 420,33 hektar bir alan, kentsel sit alanı olarak belirlenmiştir.

Daha sonra, Tarihî Yarımada Karasurlarının korunması kapsamında surların içinde ve dışında belirlenen sınırlar arası bölge, 19.06.1981 gün 12850 sayılı kararla "Sur Tecrid Bandı" adıyla bir koruma alanı şeklinde belirlenmiş ve bu kapsamda hem kentsel sit alanı hem de sur tecrid bandı olan ortak bir alanda oluşturulmuştur.

Bu karardan sekiz yıl sonra ise, 16.11.1989 gün 1509 sayılı İstanbul III Numaralı KTVK Kurulu kararı ile, EKSA sınırı daraltılarak yeniden belirlenmiştir ki (Rami Kışla alanı hariç) bu sınır aynı zamanda bu çalışmanın konusu olan örnek alanı da sınırlandırmaktadır.

EKARNİP kapsamında kurul kararlarının tasnifi ve değerlendirilmesi sonucu, toplam 944 tescilli eser tespit edilmiş olup, bunların 432 adedi anıt eser, 326 adedi sivil mimarlık örneği (SMÖ), 154 adedi, Mezarlık-hazire'dir (Çizelge 3.1).

Bu eserler arasında Eyüp Sultan Türbesi başta olmak üzere Camii, hamamı ile Eyüp Sultan Külliyesi; Türbesi, İmarethanesi, Haziresi, Mektebi ile Mihrişah Valide Sultan Külliyesi; Çeşmesi, Türbesi, Medresesi ile Sokollu Mehmet Paşa Küliyesi; Türbesi, Haziresi, Camii ve Medresesi ile Zal Mahmut Paşa Külliyesi, Türbesi, Mektebi, Haziresi, Sebili ile Şah Sultan Külliyesi ve alan geneline yayılan cami, çeşme, mektep, tekke ve şahideli, lahitli hazire ve mezarlıklarıyla daha gibi birçok eserler sayılabilir. Eserler konusunda Haskan (1996)'ın eseri ve 10 yıllık bir süre içinde her

yıl Mayıs ayında EİB tarafından organize edilen Eyüp Sultan Sempozyumları önemli bilgi kaynakları durumundadır.

Çizelge 3. 1 : EKARNİP Alanı Envanter Dökümü*

EKSA ESER ENVANTERİ	
TÜM TESCİLLİ ESERLER (MEVCUT+KAYIP) VE ADETLERİ (3 adet tescil düşürme hariç)	
ANIT ESER	432
HAZİRE	154
RESMİ YAPI	21
AVLU	1
SMÖ	326
PARSELİ VE YERİ BULUNAMAYAN	2
BAHÇE-PARSEL	1
YER ALTI ESERİ	7
TÜM TESCİLLİ ESERLER (MEVCUT+KAYIP) GENEL TOPLAM	944
TESCİLLİ KAYIP ESERLER VE ADETLERİ (8 adet tescil düşürme hariç)	
ANIT ESER	60
HAZİRE	16
SMÖ	121
PARSELİ VE YERİ BULUNAMAYAN	2
KAYIP TESCİLLİ ESER GENEL TOPLAM	199
MEVCUT TESCİLLİ ESER GRUPLAR VE ADETLERİ	
ANIT ESER	372
HAZİRE	138
RESMİ YAPI	21
AVLU	1
SMÖ	205
BAHÇE-PARSEL	1
YER ALTI ESERİ	7
MEVCUT TESCİLLİ ESER GENEL TOPLAMI	745

*Rami Kışlası Alanı, iki Haliç adası ve EKSA dışı alan hariç tutulursa EKARNİP alanı ile çalışma alanı aynı bölgeyi kapsamakta olup, eser sayılarındaki farklar da genel değerlendirme için önemsiz kalacağından çizelge aynen alınmıştır.- İBB ŞPLMD.

EKARNİP kapsamındaki arazi tespitlerinde görülmüştür ki; 121 adet SMÖ tescil edildikten sonra korunamayıp kaybedilmiştir. 61 adet anıt eser, 14 adet hazire de kaybedilmiştir. Bu sonuçlar, tescillerin, eser kaybını önleyemediğini göstermekte olsa bile aynı zamanda tescilin bulunmaması durumunda kayıpların ne boyutlara varabileceğini göstermesi açısından dikkate değerdir. Yine arazi çalışmaları ile 81 yapı tespit edilmiş ve tescillerinin değerlendirilmesi için koruma kurula iletilmiş olması da göstermektedir ki; tescil edilen eserlerden önemli bir bölümü kaybedilirken, tescilleri hiç gündeme gelmemiş önemli sayıda eser var olmaya devam etmiştir. Tescile önerilen yapıların 64 adedi, 15.10.2008 gün 2117 ve 21.11.2008 gün 2200 sayılı kurul kararlarıyla tescil edilmiştir.

3.4.2 Kayıp eser durumu

Kayıp eserlerin, bilgi, belge, çizim, harita, fotoğraf, gravür gibi verilerden yararlanılarak ortaya çıkarılması, yerleşmedeki konumlarının belirlenerek haritalara aktarılması, mevcut ve geçmiş kültür zenginliğinin ortaya çıkarılması açısından önemlidir. Kayıp eserlerin gün ışığına çıkarılması, geleneksel sokakların tespit edilmesi ve günümüz hâlihazır ve kadastro haritaları ile karşılaştırılarak; anıt eserler, sivil mimarlık örnekleri ve yakın çevreleri hakkında bilgi edinilmesi gerekli görülmüş ve “Kayıp Eserler Haritası” hazırlanmıştır (Şekil F.14).

Kayıp eserlerin bulunması için; Alman Mavileri, J.Pervititch Haritaları, Eski Kadastro Haritaları, W.Müller Wiener Haritası, F.Kauffer Haritası gibi eski haritalardan yararlanılmıştır (EK.B). “Alman Mavisi Haritaları” çalışma alanının tamamında yollar ve kamu yapıları hakkında bilgi edinilebilen haritalar olup, karşılaştırmalı analizlerde bu haritalardan da yararlanılacaktır. EKARNİP çalışmalarında kayıp eser araştırmaları kapsamında taranan arşivler ise; Başbakanlık Osmanlı Arşivleri, İbrahim Hakkı Konyalı Arşivi/Kütüphanesi, Yıldız Sarayı Arşivi (II. Abdülhamid Fotoğraf Koleksiyonu), Eski Eser Encümen Arşivi (Koruma Kurulu Arşivi) olmuştur.

Envanter, eski haritalar, arşiv belgeleri gibi kaynaklardan elde edilen bilgiler sonucunda, sivil mimarlık örnekleri ve anıt eserlerle (türbe, hamam, tekke, mescit, mezarlık, çeşme, kuyu, duvar, mektep, medrese, hazire, saray vb.) beraber özellikle tescilli olsun olmasın kayıp durumdaki eserlerin tespitleri yapılmıştır.

Kayıp eserler arasında Haliç Köprüsü bağlantı yolları yapımı sırasında ortadan kaldırılan -taşınan- büyük mezarlık, yine sanayi öncesi dönemin Haliç sahillerini boylu boyunca donatan sahil sarayları (haritasında yerleri ve konturları tam bilinemediğinden daire sembolü olarak belirtilmiş), yine kayıp anıt eserler ve sivil mimarlık örnekleri önemli bir yer tutmaktadır. Önemli bir dönem sanayi yapısı olan Feshane binasının günümüzde nerede ise alan olarak üçte biri korunabilmiş ve restore edilerek kullanıma alınmış olduğu yine bu araştırmalar sonucu görülebilmektedir.

Daha önceki bölümlerde geçen ve sahil yolu ile kaybedilen Bostan İskelesi ve bu iskele yakınında bulunan Bostan İskelesi Karakolu da kayıp tescilsiz yapılar arasındadır.

3.4.3 İhya eserler

EKARNİP çalışması kapsamında; haklarında tescil kararı olmayan ve kayıp olduğu yazılı kaynaklar, eski haritalar ve arşivlerden tespit edilen yapılarda tespit edilmiş ve yeniden yapımları önerilmiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 gün ve 660 sayılı "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım Ve Onarımları" konulu ilke kararı ile tanımlanan yeniden yapma (rekonstrüksiyon) maddesinde; "3) Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon) Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, röleve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasına," denilmekte olup, ihyalarla ilgili uygulamalar bu karara göre yapılmaktadır.

Tescilli bulunmayan kayıp eserlerin ihya kararlarında; kayıp eser'in özgün yerinin boş veya kalıntısının bulunması, eser hakkında bilgi ve belgenin (kontur, gabari belirleyici gravür, resim, fotoğraf, röleve vb.) bulunması, döneminin gerek mimarî ve tarihî değerinin olması ile önemli ve nitelikli bir eser oluşu gerekse eseri yapan/

yaptıran/adandığı kişinin/yer aldığı bölgenin kimliğinde önemi ve tarihî bir olayda simge olması, eserin adı ile özdeş doku/mahalle içinde yer alması, eserin özgün yerinin dolu ancak niteliksiz/ömrünü tamamlamış yapı bulunuyor ve mülkiyetin vakıf-özel, vakıf-kamu olması, eserin özgün yerinin dolu ancak niteliksiz/ömrünü tamamlamış yapı bulunuyor ve özel mülkiyette olması gibi şartlar aranmaktadır.

3.5 Eyüp'ün Sosyal-Kültürel Özellikli Mekânları

Yukarıda açıklanan dönemleri geride bırakarak günümüze ulaşan Eyüp'ün, İnalcık (1998)'in bir özet niteliği taşıyan yazısında da belirtilen, temel özellikleri şunlardır:

- Eyüp/ Eyüp Sultan, yeni kurulan bir Osmanlı-Türk kasabası olarak Türk şehirciliğinin orijinal ve tipik bir örneğini oluşturmakta olup, İstanbul'un bazı fonksiyonlarını üzerine almış bir yerleşme olarak şehir tarihinin çok önemli bir parçası durumundadır. Bu fonksiyonlardan en önemli olanı, çok sayıda kişi tarafından dini-manevi duygularla ziyaret edilen önde gelen ibadet ve dua yeri olmasıdır. Bu açıdan Eyüp Sultan, Mekke-Medine ve Kudüs'ten sonra üçüncü İslâm ziyaretgâhı olarak da kabul edilebilmektedir.



Şekil 3. 14 : Solda, Eyüp Sultan Türbesi içi; sağda, Eyüp Sultan Türbesi girişi (medhali).

- Avrupa'daki aziz kasabalarının çok sayıda ziyaretçi geçip bir araya getirmesi gibi, Eyüp Sultan'da Osmanlı için bu durumda görülebilir. Yine burada, farklı tarikatlara ait tekkeler kurulmuş ve ün kazanmıştır. Tekkeler, dönemlerinde tarikatlara özgü

dinî-ahlakî eğitim ve terbiyenin verildiği mekânlar olarak öne çıkmış ve farklı tarikatların hayat anlayışları ve yaşam tarzları ile toplumun özgün gruplarını oluşturmuşlardır.

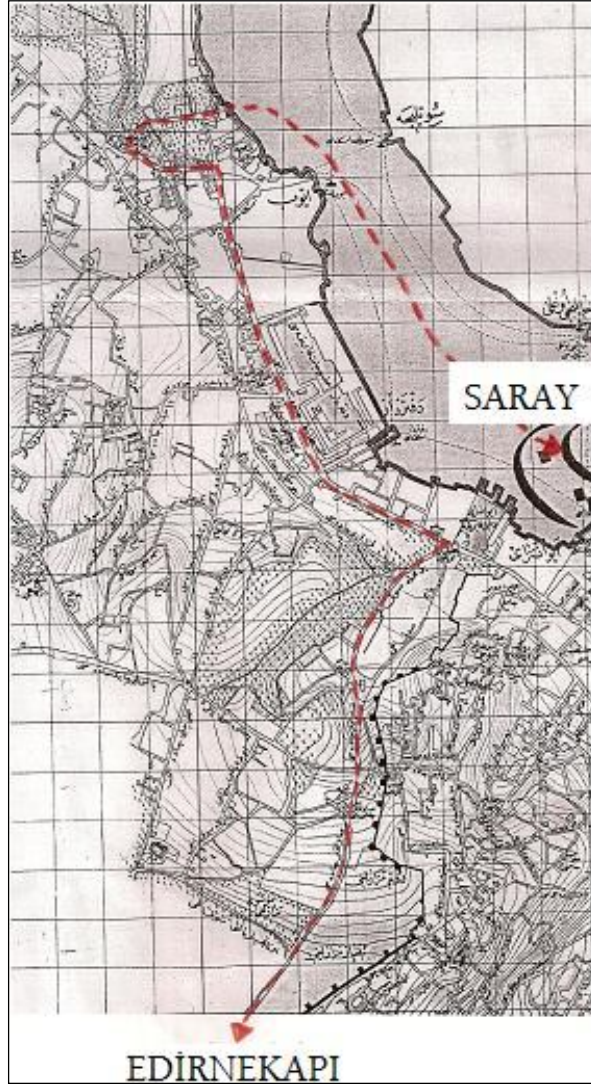
- Çok sayıda ziyaretçinin konaklaması, yemesi içmesi ve alış-veriş yapması ve huzur içinde vakit geçirmesi için, Eyüp Sultan'da geniş çarşılar, kahvehaneler, dinî eşya satıcıları, yoğurtçular, kaymakçılar, kebabçılar, oyuncakçılar gibi faaliyetler ortaya çıkmış ve ünlenmiştir.

- Yeni tahta çıkan her Osmanlı Sultanına, Eyüp Sultan Türbesi'nde, devrin en büyük tarikat şeyhi tarafından törenle, önemli kişilere ait bir kılıç kuşatılmaktaydı. "Taklid-i Seyf" denilen bu tören, tahta oturma sürecinde yapılmakta olan önemli gelenekler arasındaydı. Yeni Sultan denizyoluyla Eyüp Sultan'a gelir, kılıç kuşandıktan sonra Edirnekapı'dan Divanyolu ile halkın arasından geçerek Saraya dönerdi.

Saltanatın kutsal emanetlerinden sayılan Hz. Peygamber'in Sancağı, Eyüp Sultan Türbesi'nde tutulmuş, 1703 Patrona Halil İsyanı'ndan sonra Topkapı Sarayı'ndaki Harem Dairesi'ne alınmıştır. Osmanlı sultanları Eyüp Sultan'da "Taklid-i Seyf" ve "Sancak-ı Şerif" ile kendilerini Hz. Peygamber'in gaza geleneğine bağlıyor, saltanat ve hilafete hak kazandıklarını vurguluyorlardı.



Şekil 3. 15 : Sultan Mehmet Reşad Taklid-i Seyf töreni sırasında Eyüp'te.



Şekil 3. 16 : İstanbul Keşfiyat Haritası üzerinde Taklid-i Seyf töreni Eyüp güzergâhı
-Karateke, 2004.

- Eyüp, Osmanlı-Türk mimarisi, çinicilik ve yazı sanatları bakımından eşsiz bir müze durumundadır. Sultanlar ve devlet adamları, en değerli eserleri Türbe'ye armağan etmekteydiler. Bu eserlerin iyi bir şekilde korunması ve bir müze için gerekli özel bakım ve korunmanın sağlanması önemlidir. Özellikle Tarihi Eyüp Sultan Mezarlığı, şahideleri ve lahitleriyle çok sayıda kabri barındırır. Sahip çıkılması gerekli alanlardandır. Tarihi mezarlar üzerinde beton duvarlarla "aile" mezarlıkları çevrilmekte, içindeki tarihi mezar taşları kırılıp bir köşeye atılabilmektedir. Mezarlıklarla ilgili en dikkat çeken olaylardan biri de, benzersiz hüsnühatlarla yazılmış mezar taşlarının çalınıp taşçılara satılması ve köşk bahçelerinde yol döşeme taşı haline getirilip kullanılması şeklinde görülebilmektedir.

Eyüp Sultan, aynı zamanda önemli tekkelerin toplandığı bir merkezdir. Tekkelerin, Türk tasavvuf, edebiyat ve sanat tarihinde önemli yerleri bulunmaktadır; bu bakımdan burası, ihyası gerekli tarihi bir fikir ve sanat merkezi konumuna getirilebilir.

- Eyüp Türbesi, Fatih dönemi yapısı, eşsiz çinileri, kitabeleri, munakkaş (renkli-süslü) örtüsü ile en önemli anıt eserlerdendir. Bu türbenin çevresinde her biri muhteşem bir anıt eser olan Sultan Reşat Türbesi de dahil, Sokollu Mehmet Paşa, Şeyhülislam Ebussuud Efendi, Lala Mustafa Paşa, Pertev Paşa gibi önemli devlet adamlarına ait türbeler, mezarlar bulunmaktadır. Gerek mimarileri, dekorasyon ve hüsnuhat kitabeleriyle, gerekse birlikte adeta bir kabristan şehir görünümü vermeleri itibariyle bu türbeler, önemli birer sanat eseri olarak bakım, onarım ve restorasyonları önemli konulardandır.

Yukarıda belirtilen özelliklerin bir tanesinin bile bir yerleşmede bulunmasının ne kadar değerli olduğu düşünülürse, Eyüp'ün taşıdığı millî, dinî ve tarihî değerler daha iyi anlaşılabilir. Bu değerlerle beraber, Eyüp'ün aynı zamanda yeni kurulmuş bir geleneksel Osmanlı yerleşmesi olma özelliği de dikkatten kaçırılmamalıdır.

Devam eden bölümde, Eyüp'te koruma planlaması kapsamında gerçekleştirilen planlar ve tasarım çalışmaları, uygulama örnekleri üzerinden plan durumu hakkında bilgi verilecektir. Bu bölüm kapsamında Eski gravür ve resimler EK.A'da, eski harita ve planlar EK.B'de, Eski fotoğraflar EK.C'de görülebilir.

4. EYÜP’TE KORUMA PLANLAMASI

Eyüp, idarî, ekonomik, sosyal ve kültürel değişimlerin paralelinde daha önce açıklanan mekân ve kimlik değişimlerini yaşarken, bir yandan eserlerini, özellikle geleneksel dokularını kaybetmeye devam etmiştir. Bu süreç içinde, kentsel sit alanı ilanı öncesinde de planlara sahip olan Eyüp; Elgöztz Planı’nda (1933) Eyüp- Sütlüce arasında bir köprü yapılması; yeterli araştırmaya dayanılmadan yapıldığı raporunda da belirtilen M. Wagner Planı’nda (1935) (Şekil B.14), Haliç sahilinde önerilen Sanayi alanları ve sahil yolu ile bu yola bağlantı sağlanan ve dokuyu dikkate almadan önerilen yollar; H. Prost Planı’nda (1936- 37) (Şekil B.15), Karasurları dışında 500 metre genişliğinde mevcut mahallelere göre belirlenecek bir alanda bina yapımının yasaklanması (bu alan daha sonra “Sur Tecrid Bandı” olarak adlandırılacaktır); 1955 Sanayi Planı’nda yine Haliç’in sanayiye açılması; 1964 Suriçi Nazım Planı’nda Prost Planı “Sur Tecrid Bandı” kararının kabul edilmesi gibi Eyüp’ü etkileyen plan kararlarına konu olmuştur. Ancak kentsel sit alanı ilan edilmesi ve sonrasında onaylanan 1/500 ölçekli ilk koruma amaçlı uygulama imar planı ile yasal bir imar planına dayalı olarak koruma süreci başlatılmıştır.

15.01.1977 gün 9591 sayılı GEE ve AYK tarafından alınan ilk kentsel sit alanı kararı ile alanın yasal olarak korunacağı ilan edilmiş ve koruma şartları belirlenmiştir. Bu kararın metni; uzman bir kurulun Eyüp’e bakışını yansıtmaya açısından önemli olup, metin bölümü şöyledir:

“Genel olarak şehir yerleşme düzeninin, insanın fizik ve moral gücü açısından büyük etken olduğuna, sanayi devrinden evvel teşekkül eden ve bütünü ile insan gereksinmelerinin meydana getirdiği eski şehir yerleşme düzeninin insan fizik ve moral gücü açısından yararlarının ortaya koyduğuna, memleketimizde eski şehir bölgelerinin bu niteliğinin henüz toplum bilincinde yeterince belirlenmemesine rağmen yasalarımıza sit korumasının getirildiğine, tamamen insan gereksinmelerinin sonucu teşekkül eden ölçülü eski şehir yerleşme düzeninin giderek yerini sağlığa aykırı yozlaşmış bir yerin yapılanma düzene bıraktığına, bugün şehirlerimizde uygulanan yerleşme ölçülerinin esasen şehircilik ilminin de öngörmediği çok yüksek kesafetlere ulaştığına, büyük kısmı ile eski olan şehirlerimizde yeni düzenin getireceği gayri sihhiliğin henüz büyük halk kitlelerince hissedilmediğine, eski şehir yerleşme ölçülerimize uygun yeni bir yerleşme düzeninin dahi brüt 300- 400 kişi/ Hektar

kesafet getireceğine, bu ölçünün ise yalnız eski bir şehrin planlanmasında değil, yeni bir yerleşme için dahi şehircilik ilmi açısından uygun olduğuna, insan gereksinmeleri açısından ilmen de uygunluğun saptanan eski şehir yerleşme ölçülerimizin korunmasının öncelikle fiziki plânlama ile görevli kuruluşlara ait olduğuna, onaylanmak üzere İmar ve İskân Bakanlığınca Kurulumuza gönderilen Eyüp İmar Plânının gerek şehircilik gerekse eski eser açısından uygun bulunmadığına, Eyüp'ün Osmanlı'nın ilk yerleşme bölgelerinden biri olarak gerek sivil mimarlık örnekleri gerekse ve özellikle dini yapıların yoğun bulunduğu önemli bir merkez olduğuna, bu nedenle gönderilen plânın gerek Eyüp bütünlüğünü ele almaması gerek yukarıda sözü edilen nedenler uyarınca kabul edilemeyeceğine, bu kerre Kurulumuzca tescilli yapılan ekli 1/5000 ölçekli haritada sınırları belirtilen sit bölgesinin, tümünün ele alınmasının gerekli olduğuna, oluşturulacak olan Eyüp Merkez ve Çevresi Koruma ve Geliştirme İmar Plânı çalışmalarında Sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu Eyüp merkez bölgesinde söz konusu sivil mimarlık örneklerinin mümkün olan en geniş ölçüde korunmalarının günümüz sosyal ve ekonomik şartları göz önünde tutularak modern gereksinmelerin getirdiği tüm konfora sahip kılınması ve onarım olanaklarının plân şartı olarak getirilmesine, özellikle bu bölge içindeki kentsel dokuyu oluşturan yol, meydan, bahçe duvarı, yeşil doku vs. gibi önemli öğelerin korunmasının önde gelen bir prensip olarak kabul edilmesine, sit izleniminin yoğun olduğu bu bölgeye getirilecek yeni yapı ölçeği ve malzeme birliği hususunda korunması gerekli yapıların ölçülerinden yararlanılmasına, oluşturulacak Koruma ve Geliştirme imar plânının hakkında gerekli kararın alınması için Kurulumuza iletilmesinin zorunlu olduğuna,

Aşağıda ada parsel ve adları verilen resmi, dini ve askeri yapıların aynen korunması gerekli eski eser olduğuna, söz konusu binalara yapılacak her türlü inşai müdahaleden evvel; 1/50 ölçekli rölövesi, onarım projesi ile içten ve dıştan çekilmiş yeterince fotoğrafın eklenmesi sureti ile haklarında ayrı ayrı kurulumuz kararının alınmasının zorunlu olduğuna”

denildikten sonra (Şekil D.1), ada ve parsel numaraları ile tescil edilen; cami/mescid, medrese, tekke, çeşme, kütüphane, türbe, mezarlık, hazire, sebül, duvar, avlu, sanayi yapısı, iskele yapısı, imarethane, mektep gibi anıt eserlerin listesi verilmiş olup, bu listenin ardından da yine aynı hükümlerle tescil edilen sivil mimarlık örneği yapıların listesi verilmiştir.

Kararda geçen; geleneksel yerleşimlerin insanî yapısına yapılan vurgu, sanayi sonrası yapılaşma yoğunluklarındaki artışın olumsuzluğu ile uygun yerleşme yoğunluğunun geleneksel yerleşmelerde olduğu gibi o dönem içinde brüt: 300- 400 kişi/ hektar olabileceği tespiti, fizikî yapılaşmanın korunmasının öncelikle fizikî planlama ile görevli kuruluşlara ait olduğunun hatırlatılması, eserlerin korunmalarının günün sosyal ve ekonomik şartlarına göre modern ihtiyaçlarında sağlanarak yapılmasının istenmesi, onarım şartlarının plânlarda belirlenmesi gereği; özellikle kentsel sit dokusunun yol,

meşdan, bahçe duvarı, yeşil doku gibi öğelerin korunmasının en öncelikli ilke olarak tespiti; getirilecek yeni yapı ölçeği ve malzeme seçimi konusunda korunması gerekli eserlerin ölçülerinden yararlanılması ve korumanın bir koruma geliştirme imar planı kapsamında hazırlanması talebi, o yıllardaki kentsel boyuttaki koruma konusuna olan bakışı yansıtmaları açısından önemlidir.

Bu karar sonrasında 1/500 ölçekli ilk koruma imar planı ilgili Bakanlık tarafından 13.09.1979 tarihinde onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Plan, Eyüp Sultan Camii Civarı ve Nişanca Mahallesi, kısmen Düğmeciler ve İslambey mahalleleri dâhil, sit alanının küçük bir bölümünü kapsamıştır (Şekil 4.1).



Şekil 4. 1 : İlk EKSA sınırı (turkuaz) ve ilk koruma planı sınırı (yeşil).

Bundan sonraki bölümlerde ilk sit alanı belirleme kararı sonrasında hazırlanan farklı ölçeklerdeki planlar onay tarihlerine göre sunulacak ve sadece çalışmanın üzerinde durduğu uygulama planları hakkında daha, yapılaşma, ulaşım ve yeşil alanlar konularını da içeren ayrıntılı tespitler aktarılacaktır.

4.1 13.09.1979 Onaylı 1/500 Ölçekli Eyüp Koruma Planı

Bu plan; GEE ve AYK'ın aldığı 15.1.1977 gün 9591 sayılı kararla sınırları belirlenen (420 hektar) kentsel sit alanının, bir bölümünde (107 hektar) hazırlanmıştır. Plan sınırı içinde yer alan “Daha Sonra Planlanacak Alan” ve meri planları geçerli kabul edilen Düğmeciler Mahallesi’ndeki 09.07.1979 tasdik tarihli (0,66 hektar) mevzi imar planı alanı ve Nişanca Mahallesi’ndeki 11.11.1959 tasdik tarihli (2.34 hektar) Marangozlar Sitesi Mevzi İmar Planı alanı hariç tutulursa, gerçekte daha küçük bir alan (104 hektar) planlanmıştır.

Plan paftası örnekleri Şekil E.4, E.5 ve E.6 ‘da, plan notları Şekil E.7’de görülebilir.

Büyük parsellerdeki konut alanlarına yapılaşma şartları plan hükümlerinde getirilen (A) sembolü verilmiş, diğer konut parsellerinde yapı taban alanlarının gösterildiği bloklar çizilerek irtifaları belirtilmiştir. Planın bir pafta örneği, Şekil 4.6’dadır.

Planın, “Eğitim Tesisi”, “Kamu Yararlı Bina Alanı”, “Mezarlık Sahası”, “Yeşil Sahalar”, “Karayolları Kamulaştırma Sınırı” ve “Plan Tasdik Hududu” na yer verilen lejandı, dönemin şartlarındaki planlama terimleri açısından ayrıca dikkat çekicidir. Yine lejantta “Korunması Gerekli Resmi-Dini ve Askeri Yapılar” ile “Korunması Gerekli Sivil Mimarlık Örnekleri” lejantları da bulunmaktadır. “Korunması Gerekli Resmî-Dinî-Askerî Yapılar” lejantında not olarak “15.1.1977- 9591 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. Kararı’na göre uygulama yapılacaktır.” denilerek uygulama şartları koruma kuruluna bırakılırken, “Korunması Gerekli Sivil Mimarlık Örnekleri” lejantında “15.1.1977 gün ve 9591 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. uyarınca yapılacak esaslı tamirat ve tadilatlar hususunda 1/50 ölçekli tekniğine uygun tam rölöve ve tadilat projesi ile içten ve dıştan yeterince fotoğraf eklenmesi suretiyle kararı alınacaktır.” denilerek sivil mimarlık örnekleri için yapılacak uygulamalarda da koruma kurulu kararı istenmiş ve plana ait diğer hususlar da plan notlarında açıklanmıştır. Plana ait notlar, 16.10.1980 tarihinde revize edilmiştir.

4.1.1 Yapılaşma ile ilgili notlar

-Eser bahçe duvarları aynen korunacak gerekirse aynı malzeme ve teknikle onarılacaktır.

-Bodrum dahil birden fazla kat kazanılmayacak, çekme, teras ve çatı katı yapılamayacak, çatı meyili % 33 olarak istenilen çatı biçimi yapılabilecek, çatı kaplaması olarak kiremit kullanılacak, saçak genişliği en az 60 cm. en çok 1.00 m. olacaktır.

-Ada ortalarındaki parsellerde ayırık nizam TAKS:0.25 , maksimum H:6.50 m. (2 kat) toplam 250 m² inşaat alanını geçmemek şartıyla inşaat yapılabilmektedir.

-Her iki yanında da tescilli eser bulunan bitişik blok verilen parsellerde koruma kurulu kararı alınacaktır.

-Bitişik nizam yeni binaların bitişğinde tescilli eser bulunması halinde bu eserlerin saçak kotu geçilmemesi şartıyla uygulama yapılabilecektir.

-A sembollü alanlarda maksimum bina cephesi: 20.00 m. , maksimum bina derinliği: 15.00 m., ön bahçe mesafesi en az 5.00 m., arka bahçe mesafesi en az 3.00 m., komşu mesafesi en a 3.00 m., ifraz şartı: 18.00 m. cephe, 500 m² alan, bina emsali: maksimum 0.25 (bu değer muhtemelen TAKS olmalıdır), H: 9.50 m. olacaktır.

-Eyüp Sultan Bulvarı'ndan cephe alan parsellerde maksimum yükseklik H:12.00 m. olacaktır.

-Çıkılmaz yoldan cephe alan ve balta ifraz olan ve yola cephesi 6.00 m.(dahil)'den az olup, ada ortasında genişleyen parsellerde maksimum H:6.50 m. olacaktır.

-Mevzi plan yapılmasının istenmesi halinde Koruma kurulu görüş ve kararı alınmak ve Bakanlıkça –plan bakanlıkça onaylı olduğundan (Toy, 1992)- onaylanmadan uygulama yapılamayacak olup, bu planlarda KAKS: 0.75'i geçmeyecek mevzi plan yapılmaz ise madde şartlarında uygulama yapılacaktır.

-Onaylı mevzi planlar geçerli kabul edilmektedir.

-İmar istikametine aykırı kalan eserlerin röleveleri alınacak ve koruma kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır.

-Daha sonra planlanacak olan Eyüp Meydanı ve civarındaki alanda; en az 1/200 ölçekli plan yapıp koruma kurulunca onaylanacak ve bu plan yapıncaya kadar

tescilli eserlerin onarımı için koruma kurulu kararı alınacak ve onarımlar dışında inşaat faaliyetine izin verilmeyecektir.

-Blok belirlenmiş parsellerde ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

-İfraz şartı:18.00 m. ve 500 m² olacak ve ifraz sonucu oluşan ve içinde bina bulunan parseller ise bina alanı TAKS:0.25 olacak şekilde belirlenecek ve her halükârda 500 m²'nin altında olmayacaktır.

-Meyilden dolayı birden çok bodrum katı çıkan parsellerin malikleri zemin kot ve kesitleri imar durumu talebiyle birlikte Belediyeye verilmesi halinde birden fazla bodrum katı yapılabilecek, ancak çıkan bodrum katların biri dışındakiler iskân katı olmayacak, bu hüküm koruma kurulu görüşü alındıktan sonra uygulanacaktır.

4.1.2 Yollarla ilgili notlar

-Yaya yolları taş kaplama yapılacak asfalt kullanılmayacaktır.

-Yeni yapı uygulanacak parsellerde taban alanı dışındaki her 30 m² için en az bir ağaç hesabı ile yapı kullanma izni alınmadan önce ağaç dikimi yapılacak veya bulunacaktır (30 m²'nin katlarının arta kalan miktar dikkate alınmaz. Örneğin; 85 m² için 2 ağaç hesaplanır).

-Karayolları kamulaştırma sınırları yaklaşık işlenmiş olup, kurum onaylı planları esas olacaktır.

4.1.3 Planın değerlendirmesi

-Blok verilmiş alanlar dışındaki yapılaşmalarda GEE ve AYK'ya başvurulacaktır. Blok taban alanları belirlenen ve tescilli parsellere komşu olmayan parseller dışındaki, gerek tescilli parseller, gerek (A) lejandına göre TAKS:0.25, H:6.50 veya 9.50 yapılanma hakkı olan parsellerde GEE ve AYK'nın proje onay kararına göre uygulama yapılacak olup böylece projelerin koruma bölge kurulu denetiminde olması sağlanmıştır.

-Planda belirlenen bloklar konusunda onay sonrasındaki süreçte değişiklik talepleri olmuş ve tadilat planları yapılmıştır. Kabul edilen tadilatlarda ise, planda verilen değişiklik öncesi taban alanı ve inşaat hakkını geçmeme ve koruma kurulu kararına uygun uygulama yapılması gibi belirli esaslara uyulmuştur.

-“Daha Sonra Planlanacak Alan” olarak ayrılan yer ile ilgili olarak plan notlarında hüküm getirilerek bu alanda, 1/200 ölçekli olarak hazırlanması öngörülen planın GEE ve AYK onayından geçmesi istenmiştir.

-Daha önceki mevzi plan şartlarının aynen kabul edilmesi, bu planların uygulamalarının tamamlandığı intibainı vermektedir. Bu hükme göre, kabul edilen mevzi plan alanlarındaki yapılaşmaların da bu planla bir anlamda “korunduğu” kabul edilebilir. Bir başka deyişle buralardaki yapıların ya korumayla uyumlu olduğu ya da mevcut halleri ne olursa olsun, kabul gördükleri anlaşılmaktadır.

-Planda, korumayla uyumsuz yapılar hakkında herhangi bir karar alınmamıştır. Kentsel sit alanında bulunan ancak kentsel sit özellikleriyle uyumsuz mevcut yapılar hakkında, bunların sit özellikleriyle nasıl uyumlu hale getirileceklerine dair kararların da alınmış olması, alanın bütün halinde korunması açısından daha olumlu olurdu. Çünkü sitle uyumsuz yapıların sayısı muhtemelen o zamanda az değildi ve sonraki yıllarda da azalmamış aksine artmıştır.

-Plandaki ifraz şartlarındaki hükümler, kat yükseklikleri için verilen 6.50 ve 9.50 m. gibi düşük irtifalar, TAKS’ın düşük tutulması sit dokusunun korunması için alınmış olumlu kararlardır.

-Bununla beraber, düşük yoğunluklar getiren şartların, blok çizili alanlarda takip edilemediği görülmektedir. Bunun sağlanabilmesi için parsellerin tek tek imar hakları bakımından incelenmesi ile parsellerdeki mevcut yapıların, planla öngörülen yapıların beraber değerlendirilmesi ve ayrıca komşu parsellerle olan uyumun da dikkate alınması gereklidir.

-1/500 ölçeğine göre planın çizim ve plan notları bakımından belirleyiciliği sınırlıdır.

-Blok taban alanları belirlenerek bina konumları da bir anlamda belirlenmiştir. Bu da binaların çevre etkileşimine dayalı esnek tasarımın önünde bir engel olarak görülebilir. Ancak tasarıma bağlı olarak taban alanı konum değişikliği gerektiğinde tadilat yolunun açık bırakılması olumludur.

-Taban alanları ile belirlenen binalar arasındaki alanlar, ara mekânlar, arka bahçeler ve büyük parsellere verilen (A) lejandı ile birden fazla tekrarlanarak uygulanan bina uygulamaları ihtimalini taşımakta olup, alanda bunun örnekleri olan siteler vardır.

-Plan, sit alanında koruma algısının oluşmasına katkı sağlamış ancak uygulamalara yeteri kadar yansıtılmamıştır. Uygulamalarda plan yoğunlukları aşılmış, blok taban alanlarına uyulamamış, tescilli eserlerin bir bölümü de korunamamıştır.

-1/500 ölçeği korumaya dönük uygulama planları için hem envanterin hem de uygulama şartlarının gösterilebileceği iyi bir ölçek olup, sonraki plan çalışmalarında da kullanılması olumlu olacaktır. Ancak bu ölçekte halihazır harita hazırlanması sorunu ortaya çıkabilirse de bunun aşılması mümkündür. Hem revize edilen hem de daha çok ayrıntı gösteren halihazır haritaların çizilmesi koruma planlarının mevcut durumlarının tespitinde ve altlık olarak kullanılmalarında da faydalar sağlayacaktır.

-Bu plan alanının bir bölümünde önce 07.10.1992 onaylı 1/5000 ölçekli planı yapılmış, ardından da tümünü içine alan ve yapılan bu planı da kabul eden 06.12.1993 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmıştır. Son olarak ise 07.10.1992 onaylı 1/5000 ölçekli plan, Feshane'nin bulunduğu parseli dışarıda bırakarak 20.06.1997 onaylı 1/5000 ve 1/500 ölçekli planlar ile revize edilmiştir. Ancak 06.12.1993 onaylı 1/5000 ölçekli planın uygulama planı yapılamayınca 13.09.1979 onaylı ilk koruma planı geçerliliğini günümüze kadar devam ettirmiştir.

4.2 29.07.1980 Onaylı Metropoliten Alan Nazım Planı

Plan, sanayi alanlarının desantralize edilmesini politikaları arasına almış olup, bu politikalar doğrultusunda Haliç kıyılarının sanayiden arındırılması da öngörülmüştür ki, alt ölçekli planlara da bu karar yansıtılmıştır.

4.3 19.12.1985 Onaylı 1/5000 Ölçekli Haliç Düzenleme Nazım İmar Planı ve 24.04.1986 Onaylı 1/1000 Ölçekli Haliç Düzenleme Uygulama İmar Planı

1/5000 ölçekli Haliç Düzenleme Nazım İmar Planı'nın ardından aynı lejant ve plan notları ile 1/1000 ölçekli Haliç Düzenleme Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

Haliç Düzenleme Nazım ve Uygulama İmar Planları; EKSA'da Haliç'in sahil bölgesini kapsamaktadır. Haliç kıyılarının sanayiden arındırılması ve kamuya açık alanlar olarak düzenlenmesi amacı güdülen planlarda, mevcut eski eserlerin kamulaştırılması karar altına alınmıştır. Plan paftası Şekil E.8'de görülebilir.

EKSA içinde kalan bir alan “Koruma Alanı” olarak gösterilerek lejant notu ile; “Öncelikle koruma amaçlı planı yapılacak olup bu planlar yapılıncaya kadar meri imar planları geçerlidir.” denilmiştir.

1/5000 ölçekli plan lejantında bulunan; “Tasdik Sınırı”, “Kamulaştırma Sınırı”, “Mevcut Yollar”, “Öneri Yollar”, “Yeşil Alanlar” ve “Mevcut Mezarlıklar” lejantlarıyla ilgili not bulunmazken “Kamu Hizmet ve Askeri Alanlar” lejantıyla ilgili olarak; “Kamu hizmetinden çıkması halinde Haliç Düzenleme Planı ilkelerine dayalı olarak düzenlenecek alanlar” notu; “Koruma Alanı” lejant notunda, “Öncelikle koruma amaçlı planı yapılacak alan olup, bu planlar yapılıncaya kadar mer’i imar planları geçerlidir” notu bulunmaktadır. “Haliç Düzenleme Alanı” lejant notunda ise; “Gezi alanı, yeşil alan, oyun alanı şeklinde kamu açık alanı olarak kullanılacak alandır. Bu alan içerisinde kalan 2863 sayılı kanuna göre korunması gereken taşınmaz kültür varlıkları Belediyece kamulaştırılarak koruma altına alınır.” denilmektedir.

Haliç Düzenleme Planları, kıyılardaki sanayinin kaldırılması için yasal dayanak oluşturmuş ve günümüze kadar büyük oranda uygulanarak Haliç çevresindeki sanayi tesisleri kaldırılmış ve yerlerine yeşil alan, park ve spor alanı fonksiyonları getirilmiştir. Genel olarak ise, Haliç çevresinde, Feshane, Miniaturk, Rahmi Koç Müzesi, Sötlüce Kültür Merkezi vb. kültür tesislerinin de yapılması ile şehir ölçeğinde sosyal-kültürel yönü ağırlıklı rekreasyon hizmeti veren bir kültür havzası oluşturulması amacına yönelik somut adımlar atılmıştır.

4.4 24.09.1987 Onaylı Eyüp-Gaziosmanpaşa 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı

19.12.1985 onaylı 1/5000 ölçekli Haliç Düzenleme Nazım İmar Planında bulunan Eyüp Camii ve yakın çevresi ile Haliç kıyıları bu planın dışında bırakılmıştır.

Planda, Eyüp’ün ilk kentsel sit sınırının gösterilmiş, Eyüp Stadı ve Amcazade Hüseyin Paşa Vakıf Arazisi’nin bulunduğu alanların “Yeşil Alan” kullanımına ayrılmış, Defterdar, Nişanca, Düğmeciler, İslambey Mahalleleri ile yakın çevrelerinin “orta yoğunluklu konut alanları (Brüt yoğunluk: 251- 500 kişi/hektar)” ve “seyrek yoğunluklu konut alanları (Brüt yoğunluk: 50- 250 kişi/hektar)” olarak belirlenmiştir.

4.5 16.11.1989 gün 1509 sayılı EKSA sınırı revize kararı

Koruma Yüksek Kurulu'nun da onayı alınarak, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.11.1989 gün 1509 sayılı kararıyla ilk EKSA sınırı yeniden belirlenmiş ve günümüzdeki halini almıştır. Bu kararda ayrıca, EKSA dışında bırakılan tescilli eserlerin çevrelerinde bir koruma alanı oluşturulması ve her türlü müdahalede Koruma Kurulu'nun görüşünün alınması da istenmiştir.

4.6 07.10.1992 Onaylı 1/5000 Ölçekli Eyüp Camii ve Merkez Civarı Nazım İmar Planı

Eyüp Sultan Camii ve yakın çevresi ile Zal Paşa Caddesi'nin doğu cephesini oluşturan yapı adası ve Feshane'nin de içinde bulunduğu Haliç kıyısını kapsamaktadır (33,70 hektar). Planda; "Yöresel Düzenleme Yapılacak Alan" sınırları belirlenerek daha çok kamu kullanımlı donatı alanlarına yer verilmiş olup, özellikle Haliç kıyılarında spor, oyun alanları ile büyük alanlı çocuk bahçeleri öngörülmüştür. Ayrıca, turizm, konaklama alanlarına da planda yer verilirken, Feshane alanı, "Kültürel Tesis Alanı" yapılmıştır.

Planın notlarında; "Uygulama planları yapılmadan uygulama yapılamaz. 3621 sayılı kıyı kanunu ve bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 3830 sayılı kıyı kanunu ve yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Uygulama planları aşamasında ilgili kuruluş (TEK, İSKİ, Ulaşım Koordinasyon Md. vs.) görüşleri alınacaktır. Uygulama planları İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca onanmadan uygulama yapılamaz." hükümleri yer almaktadır.

Planla ayrılan konut alanlarına, geleneksel dokunun korunması amacıyla, brüt:200 kişi/hektar gibi düşük bir yoğunluk verilmiştir.

Planın en dikkat çeken kararı ise, Eyüp Sultan Mezarlığı altından geçirilecek iki ayrı karayolu tüneli ile Halid Bin Zeyd Bulvarı'nın Haliç Sahil Yolu ile bağlantısının kurulmak istenmesidir. Bu tünellerin, Tarihî Yarımada ve Alibeyköy yönlerinden gelerek alandan transit geçiş yapan trafiğe alternatif oluşturması ve halen sahilde yer alan ve Tarihî Eyüp Sultan Merkezi'ni Haliç'ten ayıran karayolunun kaldırılmasına yol açması öngörülmüştür. Ancak planlarda yer alan ve taslak projeleri de çizilen tüneller uygulamaya geçirilememiş ve sahil yolu da, başka bir alternatifi bulunmadığından kaldırılamamıştır.

Geçerli planlarda yer almayan sahil yolu, Eyüp Sultan Camii'nin de bulunduğu Tarihî Merkez ile Haliç arasındaki bağı koparmış olup, bu bağı yeniden kurulmasının alanın tarihî, geleneksel dokusu ve doğal çevresi ile kurduğu ilişkilerin korunması açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

4.7 28.07.1993 Onaylı 1/500 Ölçekli Eyüp Camii ve Merkez Civarı Uygulama İmar Planı

Prof. Nezih Eldem tarafından farklı alanlarda parsel ölçeğinde çeşitli fonksiyonlara uygun hazırlanmış projelere dayalı olarak oluşturulan bu plan, ayrıntılı olarak çalışılan ve bu planın projelerine de yer veren 20.06.1997 tarihinde onaylanan plana kadar yürürlükte kalmıştır.

4.8 06.12.1993 Onaylı 1/5000 Ölçekli Eyüp Nazım İmar Planı

EKSA, TEM Karayolu'nun güneyinde ve Eyüp ilçe sınırları içinde bulunan yaklaşık 1505 hektarlık bir alanı kapsayan bu planın bir bölümünü oluşturmaktadır. Bu planın, EKSA dışındaki bölümü, 29.08.2003 onaylı 1/5000 ölçekli Eyüp Revizyon Nazım İmar Planı ile revize edilmiştir.

Planın raporunda, Eyüp'ün tarihî ve kültürel niteliklerini çok yönlü değerlendirmeye yönelik eğilim ve girişimlere duyarlı bir planlama yaklaşımı izlenmesi ve bunlardan kısa dönemde uygulama şansı olanların plan kararları olarak ifade edilmesi plan hedefleri olarak belirtilmiştir.

Plan alanında, brüt 200, 400 ve 550 kişi/hektar yoğunluğa sahip 3 farklı konut yoğunluğu belirlenmiştir. Tarihî Eyüp Sultan Merkezi'nde iki katın üzerinde; diğer alanlarda ise üç katın üzerinde irtifa verilmemiştir. İslambey Caddesi'nin ticarî aks olarak belirlenmesi, Rami Kışla alanının çok amaçlı bir sosyal merkez haline getirilmesi, Piyer Loti ve yakın çevresi ile Amcazade Hüseyin Paşa arazisinin turistik amaçlı kullanımlara açılması kararlaştırılmıştır.

Plan aynı zamanda, 07.10.1992 onaylı 1/5000 ölçekli Eyüp Camii ve Merkez Civarı Koruma Planı alanının da belirtildiği ve taranmak suretiyle bu alanda söz konusu bu planın geçerli olduğu belirtilmiştir.

Yeni bir planda aynen kabul edilen bu gibi planların yeni yapılmakta olan planın sınırlarının içinde yer alması yerine, yeni planın sınırının dışında tutulması ya da plan

sınırı içinde yer alacaklar ise aynen veya revize edilerek yeni planla bütünleşik ele alınması daha doğru görünmektedir. Yeni plan yapım sürecinde, 06.12.1993 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı hakkında bir yürütmeyi durdurma kararı verilmiş (bu karar daha sonra kaldırılmıştır) ve bu planın sınırı içinde yer alan ve planda da aynen kabul edildiği belirtilen 07.10.1992 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının yürütmesinin de durdurulup durdurulmadığı sorunu ortaya çıkmıştır.

Planın genel hükümlerinde;

-Eğimden 1 kattan fazla iskan için bodrum katı yapılamayacağı, çatı ve çekme katın yapılamayacağı belirtilmektedir.

- Koruma kurulunun 21.06.1990 tarih ve 2051 sayılı kararı esas alınmış ve son belirlenen kentsel sit sınırı dışında bırakılan bölgede kalan tescilli eserlerin çevresinde yapılması istenen koruma kuşaklarının uygulama planlarında ele alınması, 13.09.1979 onaylı planda “öncelikle planlanacak alan” lejantıyla gösterilen alanın ilçe belediyesince ivedilikle ele alınması, GEE ve AYK’nın 29.08. ... tarih ve 49 sayılı ilke kararı gereğince gecekonduların yapılan tescilli mezarlık alanlarında imar affi yasalarının (2981, 3290, 3366) uygulanamayacağı belirtilmektedir.

İmar affi yasalarının kentsel sit alanlarında uygulanmaması doğru bir yaklaşım olmakla beraber, bunun sadece bir karar olarak kalmaması için kentsel sit alanlarında bulunan gecekonduların vatandaşları da kendi başlarına bırakmamak kaydıyla, alternatif çözümlerin de üretilmesi ve bunların da uygulama planları yapılırken dikkate alınması gerekmektedir. Aksi halde bu konudaki çözümsüzlük hali devam edecektir.

Bu plan, sit içi ve sit dışı alan ayrımını bir plan bütünlüğü içinde, ilgili sınırları göstererek yapması ve yine bu alanlarla ilgili hükümlerini belirtmiş olması açısından; sit alanı ile çevresinin beraber değerlendirildiği bir plan örneği olarak görülebilir (Şekil E.9, Şekil E.10).

4.9 25.03.1994 onaylı 1/1000 ölçekli Eyüp Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı

Plan raporuna göre; İlk kentsel sit alanı kararı olan ve 15.1.1977 gün ve 9591 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararı sonrasında koruma alanları ile değişim geçirerek sit özelliğinden uzaklaşmış olan alanların ayrılması ve böylece sit dokusuna olan baskının önlenmesi ve böylece sit dokusunun hızla yok olmasının önüne geçilmesi

için gecekondular ve yeni yerleşme alanlarının sit dışına çıkarılması için 21.10.1988 tarihinde başlatılan çalışmalar 16.11.1989 gün ve 1509 sayılı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun aldığı sit sınırını daraltma kararı ile sonuçlanmıştır.

Bu karar sonrasında önce sit dışına çıkarılan alanda plan çalışmaları yapılarak onaylanmış ardından da sit içerisinde kalan ancak, 1/500 ölçekli 13.9.1979 onaylı Eyüp Koruma Planı dışında kalan bölgede bu plan yapılmıştır.

Planın amaçları arasında; münferit uygulamalardan kaynaklanan aksaklık ve sıkıntıları gidermek; bölgenin sahip olduğu tarihi, kültürel, rekreatif, sosyo-ekonomik potansiyeli bilinçli, duyarlı, çağdaş bir anlayışla, bir plan bütünlüğü içinde ele alarak yeniden değerlendirmek; yaşama, çalışma, barınma gereksinimlerinin, ülke, Bölge ve Büyükşehir kararları ile koordineli bir planlama düzeni içinde çözmek; tüm İstanbul hemşehrisi ile ülkemiz ve Dünya insanlarını, sosyal, kültürel, rekreatif değerlerimizden en iyi biçimde yararlandırmak sayılmaktadır.

Plan ilkeleri olarak da; günümüz değişen ve gelişen koşullarından kaynaklanan sorunlara çözüm getirmek; İstanbul'un 1960'lara rastlayan sanayi patlaması ile, hızlanan kentleşme ve gecekondulaşmadan bölgenin payına düşen sorunları çözüme kavuşturmak; metropoliten alan ve Büyükşehir alanındaki gelişmelerden kaynaklanan sorunları çözüme kavuşturmak; İstanbul Metropoliteni'nde M.İ.A. (Merkezi İş Alanı) bölgesinin hinterlandında (doğrudan etki alanı içinde) bulunan, kültürel ağırlıklı ikinci derece merkez olma potansiyeline sahip Eyüp'ün bu özelliğinden kaynaklanan tarihi, kültürel, sosyal, fiziki düzenleme sorunlarını ülke-bölge-metropoliten alan-büyükşehir kararları ile koordineli biçimde çözmek; bölgede yetersiz olan sosyal ve teknik altyapının tespit edilip ihtiyaçların bölgenin sınırlı imkanlarıyla yeterli ölçüde karşılanmasını sağlamak; bölgedeki tarihi, kültürel, doğal sosyal değerleri korumak, tanıtmak, geliştirmek, ve ülkemiz ve dünya insanlarının bu değerlerden yararlanmasını sağlamak; geçmişin geleneksel yaşamından, kültüründen günümüze ulaşan fiziki, sosyal ve yapısal özelliklerin izlerini, parçalarını ve bütünü, çağdaş ölçülerle değerlendirerek gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlarken, geleneksel tür sanatlarını (hat, minyatür, tezyin; musiki vs.) geliştirmek, tanıtmak, yaymak; bu çalışmaları, kültür mirası yapıların korunması, değerlendirilmesi çalışmaları ile bütünleştirmek; İstanbul kent içi ulaşımı ile

koordineli olarak, bölgenin ulaşım düzeninin daha iyi işlenmesini sağlamak şeklinde belirlenmiştir.

Planın uygulama hükümlerindeki yapılaşmalar, açık yeşil alanlar ve ulaşım hakkındaki kararlar aşağıda olup, plan paftaları; Şekil E.11, E.12 ve E.13’de plan notları Şekil E.14’de görülebilir.

4.9.1 Yapılaşmalarla ilgili kararlar

-Tescilli yapılarla ilgili müdahalelerde kurul onayı aranacak, bu eserler mutlak korunacaktır.

-Eser bahçe duvarları da korunacak gerektiğinde aynı teknik ve malzeme ile onarılacak eğer imar istikametine çekilecek iseler aynı görünümde yapılacaktır.

-Dış cephelerde tabii veya suni taş, mermer, B.T.B., seramik kullanılmayacak, ahşap kaplama, düz ve tarak sıva dışında cephe kaplaması kullanılmayacak, ancak bodrum kat yol kotu üstünde ise ateş tuğlası veya tabii taş kullanılabilir.

-Pencere ve dış kapılarda ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır.

-İki pencere boşluğu arası 25 cm. ve pencere şekli düşey dikdörtgen olacak, pencere boyutları da yapı cephesi ile orantılı ve eski eser yapıların ebatları ile uyumlu ölçülerde yapılacaktır. Ayrıca pencerelerin döşemeden yüksekliği 50 cm. den az olmayacaktır.

-Tescilli parsellere komşu parsellerdeki her türlü müdahalede koruma kurulu görüşü alınacaktır.

-Tescilli eser yok olursa uygulama konusunda koruma kurulu görüşü alınacaktır.

-Eğimli arazide birden fazla bodrum katı iskan edilmeyecektir.

- Teras çatı yapılamayacak, çatı meyili %33’ü geçemeyecek, çekme kat yapılamayacaktır. Yine çatılarda kiremit kullanılacak, saçak yapmak zorunlu olacak, saçak genişliği en az 60 cm. en çok 1.00 m. olacak ve asma oluk kullanılacaktır.

- 7.00 m.’den dar sokaklarda ve cephesi 4.50 m.’den dar binalarda çıkma yapılmayacak, bu şartların dışında kalan durumlarda yola kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

- Kapalı çıkmalarda uyulması gereken şartlar olarak, cephe boyunca çıkmanın olmayacağı, tek kapalı çıkmanın 4.00 m.’yi geçemeyeceği, iki kapalı çıkma arasının

2.00 m.'yi geçemeyeceği, toplam kapalı çıkmalar uzunluğunun bina cephesinin 2/3'ünü geçemeyeceği, komşudan çekme mesafesinin 1.50 m. olacağı, köşebaşı parsellerde köşe cumbasının yapılabileceği, kapalı çıkma derinliğinin 1.00 m.'yi geçemeyeceği sayılmaktadır.

- Planda A ile işaretlenmiş parsellerde çevre yapılaşmayı da dikkate alarak düzenlenecek olan avan projenin koruma kurulunca onaylanacağı, gerek görülürse gabarilerde kısıtlama yapılabileceği belirtilmektedir.

- İfraz şartı en az: 18.00 m. cephe, en az: 500 m² alan, en az: 15.00 m. derinlik, bina emsali TAKS: 0.20, KAKS: 0.60, H: 9.50 olacaktır.

-Blok çizili yerlerde blok üzerinden ölçü alınacaktır.

- Planın onayından önce ruhsatlı yapılmış yapılarda yapılacak ilave katlar imar istikametine ve komşu parsele tecavüzlü olmamak şartı ile planın öngördüğü irtifaya kadar mevcut bina ölçülerine göre yapılabilecektir.

-Eğitim, yönetim, sosyal-kültürel alanlardaki binalarda tip proje uygulanmayacaktır.

-Ayrıca ada-parcel numaraları ile yere özel uygulama hükümleri de yer almakta ve bir tescilli eserin bitişiğindeki parseldeki bina yüksekliğinin ve yine ada-parcel numarası verilen tekke parselinde yapılacak huzurevinin avan projesinin de koruma kurulunca onaylanacağı belirtilmektedir.

-A sembollü alanlar dışındaki konut alanlarında maksimum bina yüksekliği 15.00 m. olacaktır.

4.9.2 Yollar ve açık alanlarla ilgili hükümler

-Yaya yolları ile geleneksel doku özelliğini koruyan sokak kaplamaları korunacak veya taş kaplama ile yenilenecektir.

-Anıt ağaçlar korunacak, uygulama yapılacak parsellerde ağaç revizyonu yapılacak ve dikimi hesaplanarak bulunacak beher ağaç sayısından parselde korunan ağaç sayısı düşülecektir.

-yeşil alanlar kamuya terk edilmeden uygulama yapılmayacaktır.

4.9.3 Planın değerlendirmesi

Genel bir değerlendirme yapılırsa söylenebilir ki; koruma kurulu onay aşamalarında önemli bir konumda olup, gerek plan onayı gerekse proje onaylarında önemli bir konuma sahiptir. Ancak kurul onaylı projelerin uygulanmaları ve planla verilen hakların uygulanmaları konularında denetim yapması gereken belediyeye önemli görevler düşmektedir.

Bununla beraber planın, geleneksel dokuyu iyi analiz eden ve onu korumaya yönelik olarak gerekli kararlara sahip bulunan bir yapısının olması ve bu amaçla gerek uygulamalar sırasındaki sorunlar, gerekse de yeni ve ayrıntılı analizlere dayalı olarak geleneksel doku özellikleri araştırılması ve mümkünse EKSA alanı için genel özelliklerin belirlenmesi yoluna gidilmelidir.

4.10 15.11.1995 Onaylı 1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı

Planın amacı; İstanbul'un tarihî, kültürel, doğal değerlerine sahip çıkılması, dünya şehri statüsünün kazanılması için büyüme ve gelişme doğrultusunda dünya metropollerinin ekonomik yapılarıyla bütünleşen, bölgesel fırsatları iyi kullanan ve bu yapılanmada öncü rol üstlenen tarih, bilim, kültür, sanat, siyaset, ticaret ve hizmet ağırlıklı bir metropoliten şehir olma yönünde koruma ve gelişme dengesinin sağlanması olarak belirlenmiştir.

Sanayi alanları ile ilgili olarak dönüşüm ve desantralizasyon hedefleri belirlenmiş ve bu doğrultuda kararlar üretilmiştir (Yüzer, 2003). Rami-Topçular sanayi alanının hizmet alanına dönüştürülmesi kararı alınmış ve bu kararla plansız sanayi ve çevresindeki düzensiz konut alanlarının hizmet alanlarına dönüştürülmesi öngörülmüştür (Yenen, 2000).

Planda, EKSA sınırı yaklaşık olarak çizilmiş ve sınır içi yoğun konut alanı olarak gösterilmiştir ki, bu durum planın bir olumsuzluğu olarak değerlendirilebilir.

4.11 20.06.1997 Onaylı 1/5000 Ölçekli Eyüp Camii ve Merkez Civarı Nazım İmar Planı

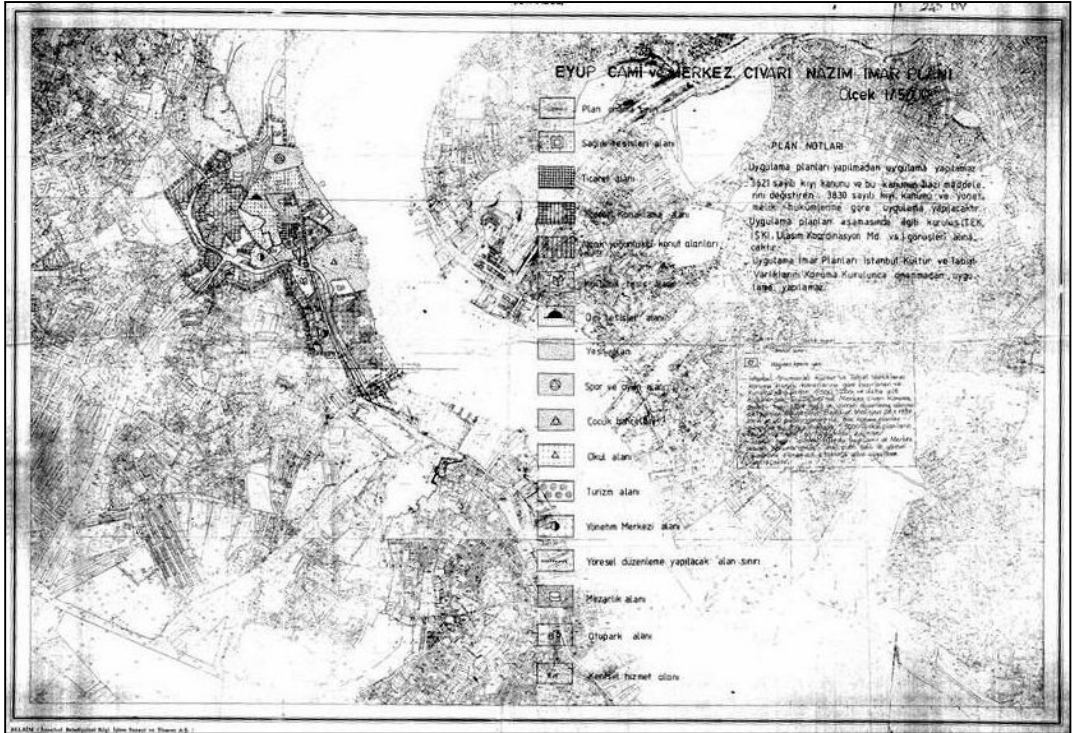
Plan; Feshane binası alanı hariç, 07.10.1992 onaylı 1/5000 ölçekli koruma planı alanını kapsayan plan revizyonu niteliğinde olup, aynı onay tarihli 1/500 ölçekli

Uygulama İmar Planı ile 1/200 ölçekli detay projelerini de içeren Yöresel Düzenleme Planlarının üst ölçekli planı durumundadır.

Plan, 07.10.1992 onaylı 1/5000 ölçekli plan paftası üzerine, Feshane alanı dışarıda bırakılmak üzere tasdik sınırı çizilmek ve alan içinde tadilat yapılmak suretiyle oluşturulmuştur (Şekil 4.2). “Tasdik sınırı” ve “Hayvan kesim yeri” lejantı 07.10.1992 planı paftası üzerine işlenmiş ve pafta üzerine

“-İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına göre hazırlanan ve kurulca onaylanan 1/500, 1/200 ve daha alt ölçeklerdeki Eyüp Camii ve Merkez civarı koruma amaçlı imar planı tadili ve yöresel düzenleme alanına ait planlar Büyükşehir Belediye Meclisininin 28.1.1997 tarih ve 40 sayılı karar ile söz konusu planlar aynen ve bu doğrultuda da 1/5000 ölçekli planların revize edilmesi şartıyla kabul edilmiştir.

-Tasdik sınırı içindeki alanda Eyüp Camii ve Merkez Civarı koruma amaçlı imar planı tadili ile yöresel düzenleme alanına ait planlara göre uygulama yapılacaktır.” plan notları eklenmiştir.



Şekil 4. 2: 1/5000 Ölç. 20.06.1997 Onaylı Eyüp Camii ve Merkez Civarı Nazım İmar Planı- İBB PLMD Arşivi.

4.12 20.06.1997 Onaylı 1/500 Ölçekli Eyüp Cami ve Merkez Civarı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Bu planın da çalışma kapsamında doku ile ilgili; yapılaşma, yeşil alan ve ulaşım kararları üzerinde durulacaktır. Plan paftası ve plan hükümlerinden, kullanım ve onaylarla ilgili olanlar hariç, bu konular hakkındaki kararlar belirtilecektir.

Ayrıca bu planla sınırı belirlenen iki alanda 1/200 ölçekli bir plan daha yapılması kararlaştırılmıştır. 1/200 ölçekli plan yapılırken de, yine bu planın hükümleri esas alınacaktır. Ancak bu kararlar plan alanında seçmeciler tarafından alanının küçük bir bölümünün daha ayrıntılı çalışılması sağlanmıştır.

4.12.1 Yapılaşma ile ilgili plan kararları

-Tescilli parsellere bitişik parsellerdeki yeni inşaatlar için 1/50 ölçekli mimari projelerle koruma kurulundan karar alınması istenirken, yine tüm tescilli eserlerinde yenilenme aşamalarında koruma kurulu kararı alınması zorunlu tutulmuştur.

-Kamuya ayrılan yerlerde eser var ise belediyesince kamulaştırılmasını, koruma altına alınmasını ve amacına uygun değerlendirilmesini istemiş; plan sınırı içindeki tüm tarihi yapı elemanları(kuyu, havuz, atik duvar, yetişmiş ağaç)nın da korunmasını önemsemiştir.

-Tevhid ve ifrazlar için koruma kurulu kararı istenmektedir.

-1/200 ölçekli plan ve sokak cephe etüdüleri yapılmadan ilgili alanlarda ifraz, tevhid ve yeni yapının yapılamayacağı belirlenmiştir.

-Resmi yapılarda tip proje uygulanamayacağı, minimum 5.00 m. bahçe çekme mesafesi ile 0.75 emsal ile arsa ve çevre yapılaşmasına uygun avan proje hazırlanması ve onaylatılması istenmektedir. Burada çevre yapılaşmasına uygunluk derken geleneksel yapılaşmalar mı yoksa aykırı da olsa mevcut yapılaşmalar mı kastedilmektedir, belli olmamaktadır.

-Planın yürürlüğe girdiği tarihte daha önce ruhsat alıp da henüz başlanmayan ya da temel üstü ruhsatı seviyesine gelmiş yapılarda bu plana göre proje ve ruhsatların yenilenmesi istenmiştir.

-Eserlerin herhangi bir şekilde yok olmaları durumunda mevcut bilgi-belgelerden yararlanılarak eski cephe özelliğinde ve aynı gabaride inşaatları zorunlu tutulmuştur.

-Plan sınırı içinde imar affi kanunlarının uygulanamayacağı belirtilmiştir.

Genel hükümler içinde yer alan bu kararlardan sonra ayrıntılı olarak, onarılacak ve yeni yapılacak yapılarda aranacak şartlar belirtilmiştir. Tescilli yapılarda ön cephe elemanlarının ölçü ve malzemelerinin değiştirilemeyeceği, onarımlarda geleneksel malzeme kullanılacağı, iç mekânlardaki merdiven, tavan süsleri, ahşap sanatları vb. değerlerin korunacağı ve dış cephede 19.yy. renkleri olan ahşap aşı boya, kemik ve bej tonların kullanılması istenmektedir.

Korunması öngörülen yapılar başlığı altında ise, bu yapıların dış cephe özelliklerinin korunacağı ancak yıkılıp yapılırken taşıyıcı sistemde geleneksel sisteme uygun çağdaş malzeme ve strüktür kullanılabileceği belirtilmektedir.

Yeni yapılacak binalarda da; dış cephelerde tabii veya suni taş, mermer, BTB, seramik vb. kaplama malzemesi kullanılmayacak, düz ve tarak sıvadan başka cephe kaplaması yapılmayacak, pencere, vitrin ve dış kapı malzemesi ahşap veya ahşap görünümlü malzeme olacaktır. Cephe renkleri ise beyaz, krem ve bej olacaktır. Bina cepheleri hakkında, bitişik cepheleri de içeren görüşlerle beraber koruma kurulu görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/200 ölçekli planlardaki cephe etütleri esas olacaktır.

Uygulamaya yönelik genel hükümler başlığı ile de;

-Kot alımının halihazır haritanın doğal zemininin esas alınması, meyilden dolayı birden fazla kat kazanılmaması, teras çatı ve çekme kat yapılmaması, çatı eğiminin maksimum %33 olması, çatı kaplamasının kiremit, çatı tipinin kırma veya beşik olması ve asma oluk yapılması, çatı meyili ile çatı arası bağımsız bölüm kazanılmaması, saçak genişliğinin 0.50-1.00 m. arası olması, alanda sadece doğalgaz ve elektrik kullanımı, yeni bahçe duvarları yükseklik olarak yerine uygun, harpuştalı en çok 2.10 m. olacak ve yol manzarasını kapatması halinde belediye yüksekliği azaltabilecektir.

-Planda kitle önerilen parsellerde taban alanı değişmemek şartıyla projelendirme sırasında yapı boyutları koruma kurulu kararı ile düzenlenebilecektir.

-Eser yapıların parsellerinde geçici de olsa başka kullanıma izin verilmeyecek restore edilmesine ilişkin taahhütname alınmadan yıkıma izin verilmeyecektir.

4.12.2 Yol ve açık-yeşil alanlar hakkındaki kararlar

-Plan uygulaması ile oluşacak yapı adalarındaki yol, iç avlu, yeşil alan ve sosyal hizmet alanları kamuya terk edilecektir.

-Yaya kaldırımlarında büfe, satış yeri, seyyar satıcılara ait geçici ve sökülebilen türden de olsa plan kararları dışında yapılamayacaktır.

-Parsel ölçeğinde otopark yapılması şartı aranmayacak gerekli otopark ihtiyacı bedel alınmak suretiyle planla belirlenecek alanlarda sağlanacaktır.

Uygulamaya yönelik genel hükümler başlığı ile de;

-Tek ve toplu haldeki yetişmiş ağaçlar ile tescilli ağaçlar korunacak, zorunlu hallerde kurul kararı ile kesim kararı alınabilecektir.

-Kesilen ağacın yerine aynı yere veya belediyece gösterilen yere en az aynı türden 3 ağaç dikilecektir.

-Tescilli ağaçların gövde merkezinden en az 7.00 m. yakınına yapı yapılamayacaktır.

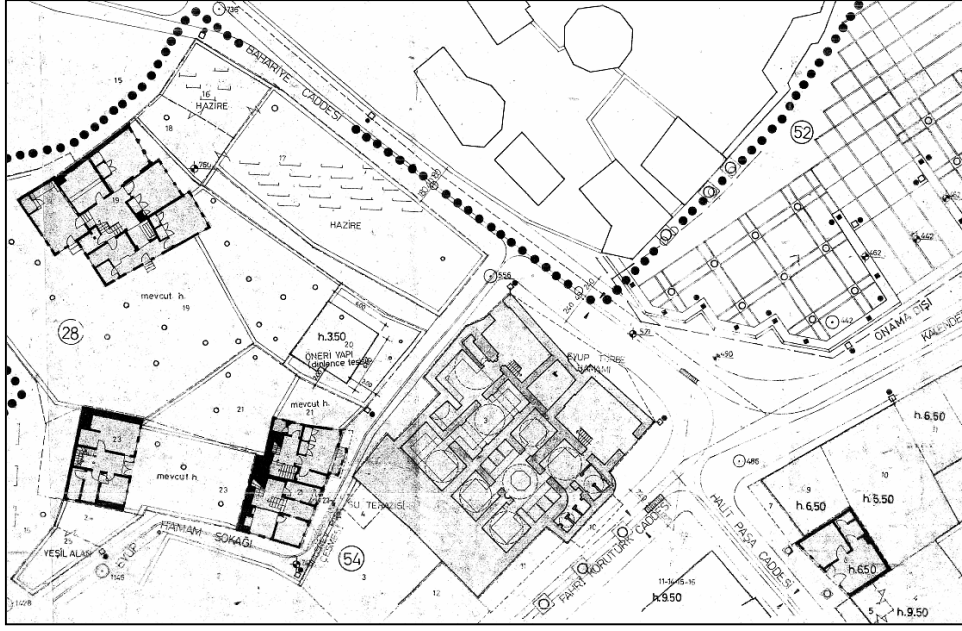
-Bütün yapı adalarındaki uygulamalarda bina taban alanı dışındaki her 25.00 m² için 1 ağaç dikilecek parsel dikime uygun değilse belediyece uygun bulunan kamu alanlarından birine ağaçlar dikilecektir. Ayrıca uygulama yapılacak parsellerde ağaç revizyonu yapılarak korunan ağaçlar hesaplanan beher ağaç sayısından düşülecektir.

“Kentsel Tasarım ve Planlama Çalışmalarında Dikkat Edilecek Hususlar” başlığı altındaki bölümünde ise; su tahliye sisteminin eserlerin döşeme kotundan aşağıda düzenlenmesi, yol kotlarında önemli değişiklikler olmaması şartıyla zemin altında düzenleme yapılabileceği, Haliç Sahil Yolu girişindeki mevcut kotların düşürülmesi, Haliç Sahil Yolu girişinden Eyüp Camii'nin algılanması için yaya, meydan yol düzenlemelerinin yapılması istenmektedir.

4.12.3 Planın değerlendirilmesi

Plan, daha alt ölçekli bir planın yapımını öngörmesi açısından olumlu, ancak bu alt ölçekli planın daha küçük bir alanda yapılmasını istemesi bakımından eksik kabul edilebilir.

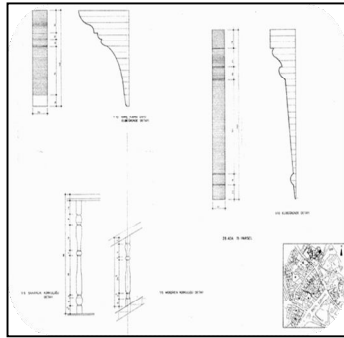
Ayrıntılı kararlar önemli olmakla beraber uygulama yönü oldukça ağırlıklı önemdedir. Yine genel anlamda koruma kurulu onayına bırakılan uygulama öncesi proje kararları bir uzman kurulca değerlendirilmesi halinde önemli olmakla beraber



Şekil 4.4 : Yöresel Düzenleme Planı'ndan bir bölüm- İBB PLMD Arşivi.



Şekil 4.5 : Yöresel Düzenleme Planı'nda sokak silüet röleveleri- İBB PLMD Arşivi.

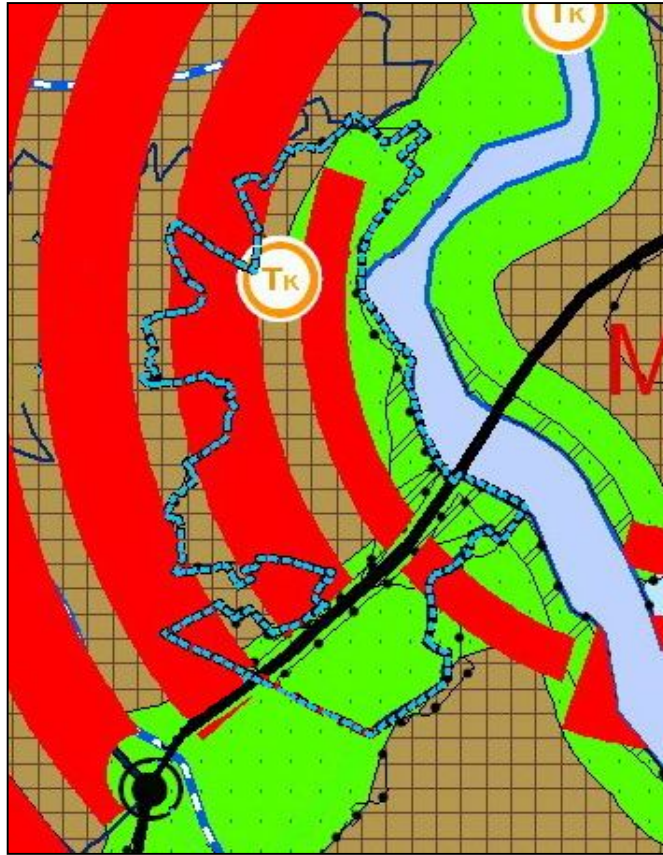


Şekil 4.6 : Yöresel Düzenleme Planı'nda detayları- İBB PLMD Arşivi.

4.14 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

En son onaya sahip ve alt ölçekli planların uymak durumunda buldukları 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın amacı; "İstanbul'a, sahip olduğu tarihî, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekâna yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak." olarak belirlenmiştir.

EKSA alanında, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda (Şekil 4.7); Meskun Alanları, Merkezi İş Alanı (MİA) ve Bütünleşme Bölgesi, Kültür Odaklı Turizm Alanları, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları ile Sit ve Koruma Alanları lejantlarında kalmaktadır. Üst ölçekli planın açıklama ve uygulama hükümlerinde konuyla ilgili bölümlerinde aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.



Şekil 4. 7 : EKSA sınırı işli 15.06.2009 Onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı - İBB ŞPLMD.

EKSA, MIA etki alanı içinde gösterilmiş ancak planın sit alanları konusundaki kararlarının alanla ilgili uygulamalarda daha öncelikli olması kaçınılmazdır. Alan kesinlikle büyük ticaret, hizmet, finans, yönetim ve kamu faaliyetleri alanı olarak düşünülmemelidir. Bununla beraber dönüşüm geçirmesi beklenen alan yakınında bulunan küçük sanayi, imalat, mobilya sektörü vb. üretim fonksiyonların ticaret ve hizmet fonksiyonlarına dönüşmesi halinde alanın nasıl etkileneceği ve olumsuz etkilenmemesi için yapılması gerekenler önemsenmelidir. Alt ölçekli planların takibi bu açıdan önemli görülmekte olup, ölçek büyüdükçe netlik ve bağlayıcılıkta artmaktadır. EKSA'nın korunması da üst ölçeklerden itibaren alınacak koruma öncelikli kararlara ve tabii ki uygulamalara bağlı olacaktır.

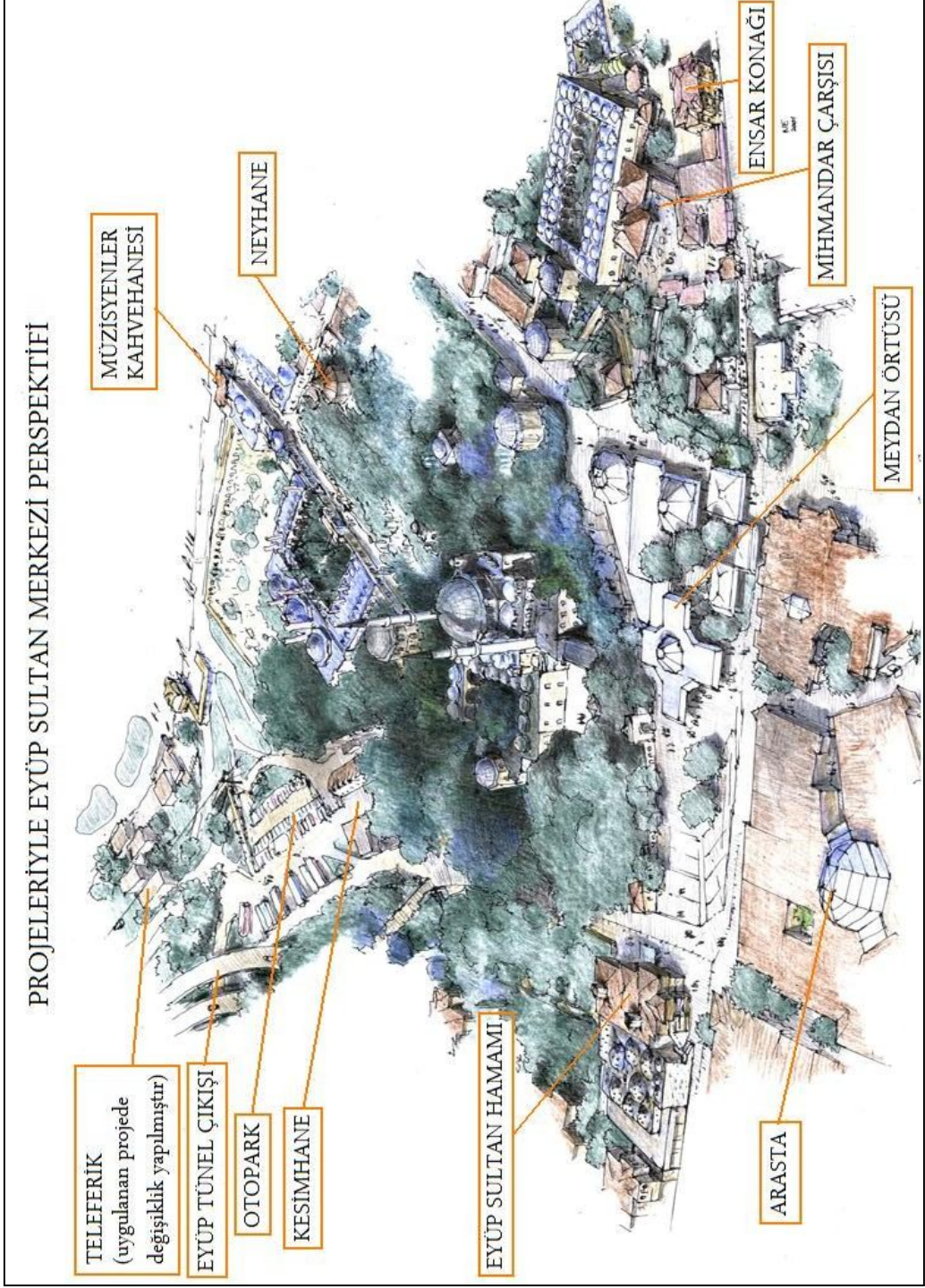
4.15 Eyüp'te Kentsel Tasarım Çalışmaları

Kentsel sit alanı dokusunun korunması amacıyla gerekli görülen geleneksel doku ile yeni yapılaşmaların uyumlu beraberliğini sağlamak bağlamında, alan genelinde üretilen koruma geliştirme amaçlı kentsel tasarım projelerinin zaman içinde uygulanma imkânı bulunduğu en önemli yerlerden biri de Eyüp Sultan'dır.

Eyüp İlçe Belediyesi (EİB) Planlama Müdürlüğü 1986 yılında başlatılan Eyüp planlarının yapılması sürecinde, Eyüp hakkında araştırma, plan, proje ve tasarım çalışmaları yürüten İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ)'nden Prof. Nezih Eldem ve öğrencilerinin 20 yıllık bir zaman süresince günümüze kadar uygulanma imkânı da bulan çok sayıda somut proje çalışmalarından da istifade edilmiştir.

Yapılan çalışmalarda belirlenen temel amaç; Eyüp'ün lâyık olduğu önem ve duyarlılıkla ele alınarak tanıtılması, koruma ve kullanım kararlarının gerçekleştirilmesi, geçmişin; geleneksel yaşamından, kültüründen, günümüze ulaşan mimarî, fizikî ve sosyal özelliklerin, çağdaş ölçülerle değerlendirerek gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlamak olarak belirlenmiştir.

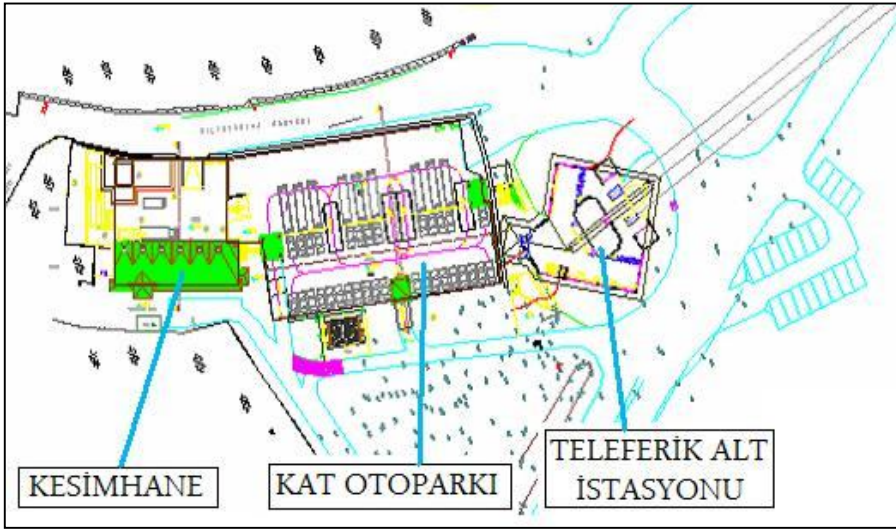
Eyüp Sultan Camii ve merkez civarına ait hazırlanan projelerden (Şekil 4.5); Arasta Kasrı, Meydan Örtüsü, Neyhane, Eyüp Tüneli gibi uygulanamayan projeler de vardır. Ancak önemli ölçüde hayata geçirilen projeler, bir müellifin yönetiminde oluşturulmuş olmaları ve bu sebeple de benzer özellikler taşımaları açısından dikkate değerdir. Projelerde kullanılan, özellikle konikvarî çatı ve siperlikli saçak çözümleri sit alanına farklı bir fizikî yapılaşma ögesi tecrübesi getirmiştir.



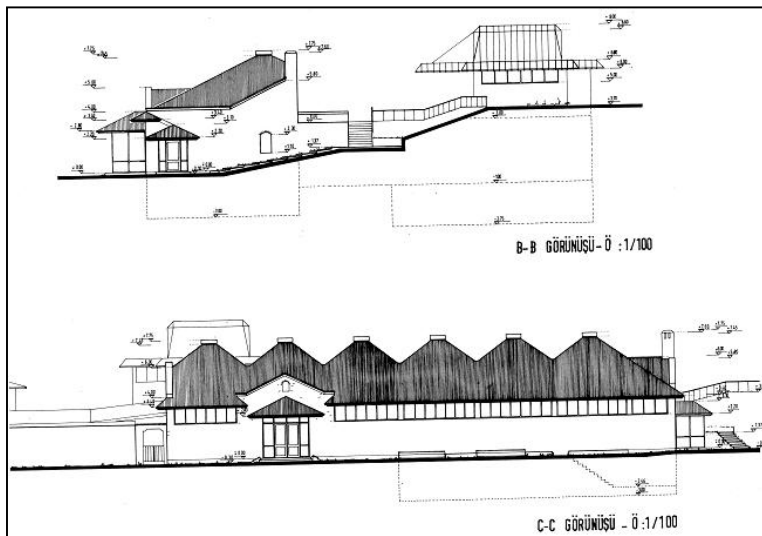
Şekil 4. 8 : Eyüp Sultan Merkezi Perspektifi (projelerin ad ve konumları eklenmiştir), Prof. Nezih Eldem - EİB Arşivi.

Bu amaç doğrultusunda Eyüp Sultan Camii ve çevresi hakkında geliştirilen plan ve projelerden uygulananlardan bazıları şunlardır:

- Kesimhane, Zemin altı kat otoparkı, Teleferik: Mihrişah Valide Sultan İmaretinde yer alan, kurban ve adak kesimleri için kullanılan ancak olumsuz bir ortama sahip bulunan kesim yerinin; hem işlev, hem de mimarî açıdan ihtiyaçlara cevap verecek şekilde hazırlanan uygulama projesi, 05.06.1996 gün 7802 sayılı kurul kararı ile onanmış, uygulanmış ve kullanıma alınmıştır. Bu projelerle beraber alt ve üst istasyon yapıları bulunan teleferik projesi de uygulanmış olup, 380 metre mesafede, 2 gidiş-2 geliş 4 vagonla günde ortalama 1500 yolcuya hizmet vermektedir (Şekil 4.9, 4.10 ve 4.11).



Şekil 4. 9 : Kesimhane, kat otoparkı ve teleferik alt istasyon vazyet planı- EİB.



Şekil 4. 10 : Kesimhane projesinden görüşler- EİB.

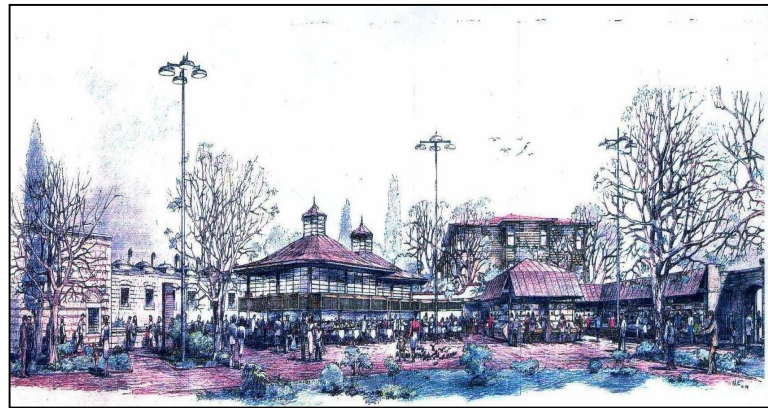


Şekil 4. 11 : Kesimhane, otopark, teleferik istasyonları vaziyet planı –EİB.

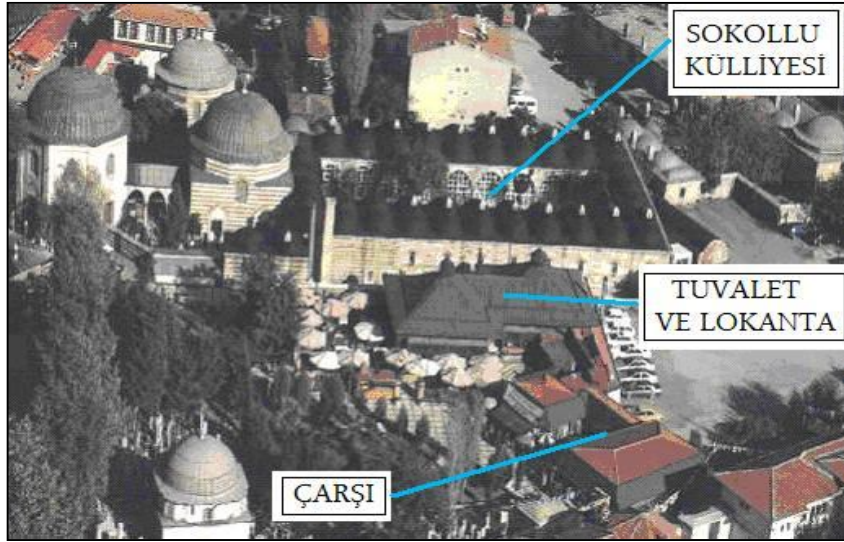
- Mihmandar çarşısı: Eyüp Sultan Camii yakınında ve Sokollu Mehmet Paşa Külliyesine bitişik 52 ada, 61 parselde bulunan ve kötü bir görünüme sahip olan tuvalet yapısı ve çevre kullanımına ait olumsuzlukları düzeltmek ve işlev ve mimari yönüyle olumlu bir proje kapsamında değerlendirilmiş ve lokanta, çarşı ve tuvaletten oluşan proje uygulanmıştır (Şekil 4.12, 4.13 ve 4.14).



Şekil 4. 12 : Mihmandar Çarşısı parselinin eski hali- EİB.

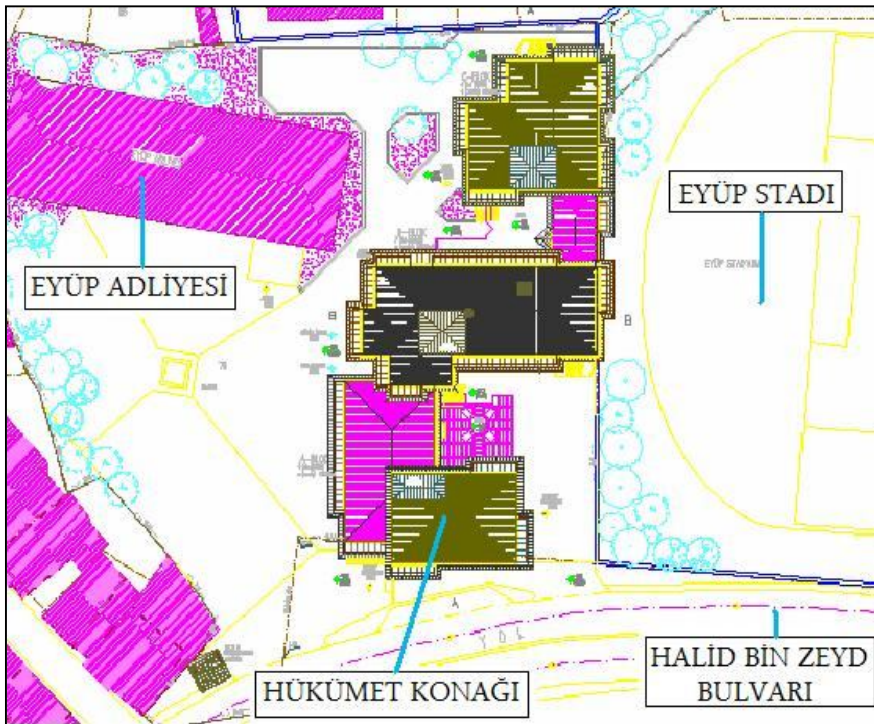


Şekil 4. 13 : Mihmandar Çarşısı projesinden görünüm- EİB.



Şekil 4. 14 : Mihmandar Çarşısı mevcut görünümü- EİB.

- Kaymakamlık binası: Eyüp'te bir kaymakamlık binası ihtiyacı olduğu belirlenmiş ve hazırlanan Eyüp Kaymakamlık Binası Projesi 15.06.1994 gün 5728 sayılı İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile onaylanmıştır. Proje ile, yatay ve düşey kademelidir blok bir bina tasarımı yerine, yatayda ve düşeyde kademeli bir bina projesi uygulanmıştır. Kaymakamlık Binası ile, Mal Müdürlüğü, Vergi Dairesi, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Milli Eğitim Müdürlüğü'nün tek binada toplanması düşünülmektedir (Şekil 4.15).

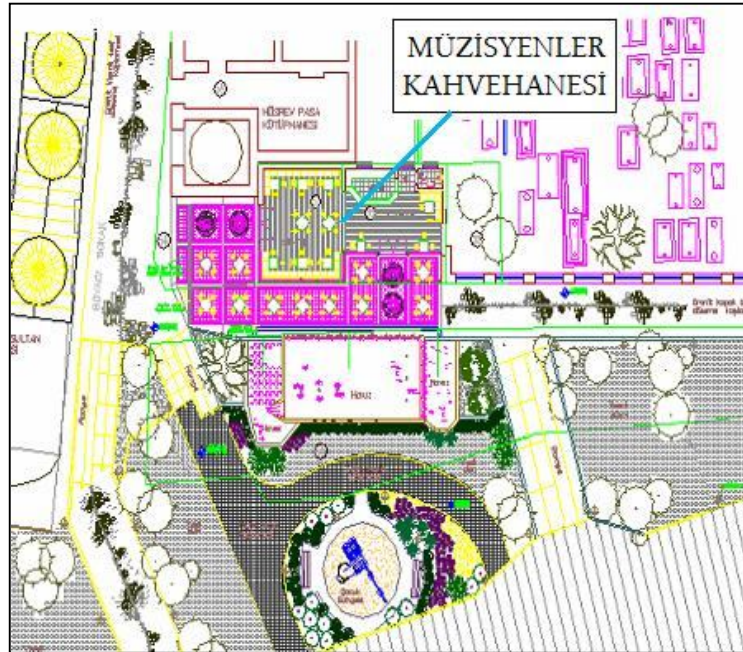


Şekil 4. 15 : Hükümet konağı vaziyet planı- EİB.

-Müzisyenler Kahvehanesi: Dede Efendi, Eyyûbi Mehmed Bey ve Zekâi Dede'nin sık buluşarak akşamlara kadar meşkle vakit geçirdikleri belirtilen ve Mihrişah Valide Sultan'ın yaptırdığı ancak günümüze ulaşmayan kahvehanenin yeniden yapılması için restitüsyon ve restorasyon projeleri hazırlanmış ve uygulanmıştır. Eski Kahvehane Haliç'in tam kıyısında bulunmakta olup, günümüzde Kahvehane ile Haliç arasında sahil karayolu (kazıklı yol) bulunmaktadır (Şekil 4.16, 4.17 ve 4.18).



Şekil 4. 16 : Müzisyenler Kahvehanesi eski görünümü- EİB.



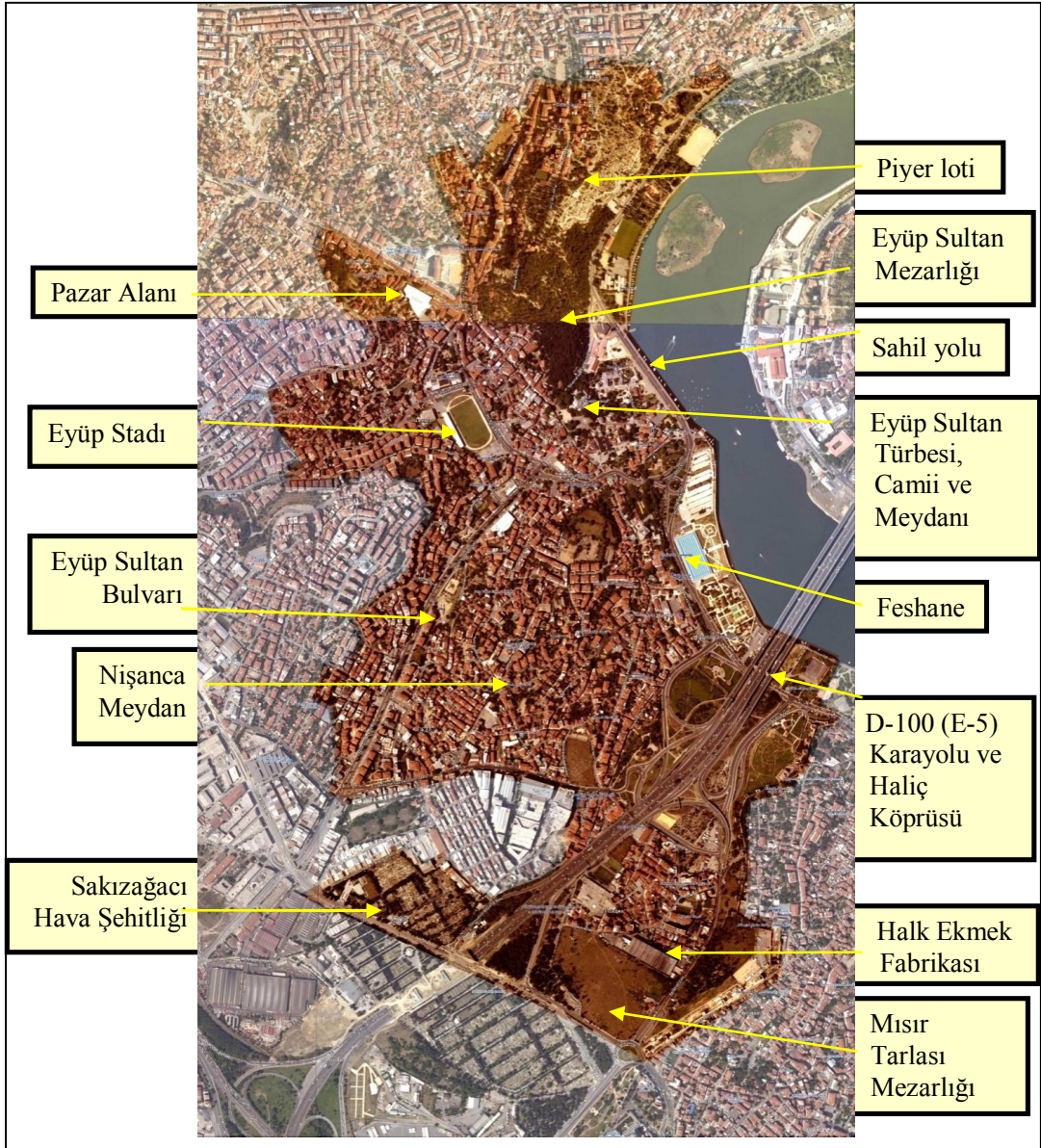
Şekil 4. 17 : Müzisyenler Kahvehanesi vaziyet planı- EİB.



Şekil 4. 18 : Müziyenler Kahvehanesi'nin yeniden yapımı sonrası görünümü- EİB.

5. EKSA'NIN MEVCUT DURUMU

Günümüzde alanın mevcut durumuna dair planlama öncesi yapılması gereken analizlerden bazıları aşağıda sunulmakta olup, böylece alanın doğal ve fizikî özelliklerinin tanınması ile Eyüp'ün günümüz durumunun açıklanması amaçlanmaktadır. EKSA'nın başlıca önemli eser, mekân ve alanları Şekil 5.1'de belirtilmektedir.



Şekil 5. 1 : EKSA'nın önemli eser, mekân ve alanları

5.1 Doğal Yapı Analizleri

5.1.1 İklim

Hâkim rüzgârlar poyraz ve lodos, yıllık sıcaklık ortalaması; 13, en soğuk ay ortalaması; 5 ve en sıcak ay ortalaması, 22 °C (santigrad derece)'dir. Yıllık yağış ortalaması; 789 mm (milimetre)'dir (Yenen, 2000).

5.1.2 Eğim

EKSA, Haliç kıyısı, tarihi merkez ve Eyüp Stadı yönüne doğru %0- 5 ve %5- 10 eğime sahip olup, Haliç'ten içerilere doğru ise eğim artar. Yükselip alçalan bir arazi yapısına sahip yerleşmede ana ulaşım yolları vadi tabanlarına oturmuştur. Önemli manzara noktalarından Piyer Loti tepesinin eğim değerleri %5 ile %75+ arasında değişir ve en yüksek eğimler burada görülür. Haliç Köprüsü altında görülen yüksek eğim değerleri ise yanıltıcı olup, bu bölüm köprü altında kalmakta ve düzdür.

Vadi tabanları düşük eğim değerleri alırken, vadiye bakan yamaçlardaki eğimlerde artış olur. İslambey Caddesi, Eyüp Sultan Bulvarı, Düğmeciler Caddesi'nin bulunduğu vadiler buna örnektir.

Az eğimli alanlar, genel olarak yerleşmeler için özellikle drenaj için önemli olup, yeterli eğim, manzara için de olumlu bir durum oluşturur. Haliç'e manzarası bulunan EKSA'da da eğimli ve manzaraya yönelen yamaçlar yerleşim alanları olarak seçilmiştir (İBB ŞPLMD). Şekil F.1'de eğim analizi haritası sunulmuştur.

5.1.3 Eşyükselti

EKSA, 0 metreden başlayıp 75 metreye kadar kotlar alabilen bir yapıya sahiptir. Eyüp Sultan Merkezi'nden iç kısımlara doğru gidildikçe, açık bir elin parmakları gibi üç vadi ve buralardan geçen ana yollar görülür. Yerleşmede alçalıp yükselen dalgalı bir arazi yapısı görülür. Bu yapı sebebiyle, önemli manzara noktaları oluşmuştur.

Kıyı bölgesi 0 - 5 metre kotunda, Feshane Caddesi, Bahariye Caddesi, Eyüp Sultan Bulvarı'nın bir bölümü ile Eyüp Stadı 0-5 metre kotundadır. Ticaret kullanımının yoğun bulunduğu yerler 0-5 metre kotu seviyesinde olup, korunması gerekli eserlerin bir çoğu da bu kotlarda yer alır.

En üst kot değeri Piyer Loti Tepesi'nin de yer aldığı bölgede görülür. Burasının, Haliç tarafındaki yamacı sahil yoluna doğru alçalırken, diğer yamacı, Gümüşsuyu Caddesi'ne doğru iner.

Tarihî Merkez'den Edirnekapı yönüne doğru Eyüp Sultan Bulvarı'ndan çıktığımızda caddenin sağında ve solunda kot 0- 5 metre düzeyinden 60- 75 metreye kadar artar. Nişanca Mahallesi'ndeki önemli eserlerden Şeyh Murat Efendi Tekkesi 50 m., Baba Haydar Tekkesi 30 metre, Davutağa Mezarlığı 40 metre kotundadır.

Yavedut Caddesi 0 metre kotuna yakın iken, Tokmaktepe (Dede) Mezarlığı 30 metre, İBB Halk Ekmek Fabrikası 50 metre, Edirnekapı Şehitliği 60 metre kotundadır. Sakızağacı Şehitliği'nde ise yükseklik 75 metre ve üzeridir (İBB ŞPLMD). Şekil F.2'de eşyükselti analizi haritası sunulmuştur.

5.1.4 Yönlenme

Yönleme analizinde güney, güneybatı ve güneydoğu yönleri güneş etkisinden daha çok yararlanma imkânı verdiği için en olumlu yönler olarak kabul edilir. İkinci derece yönler ise doğu ve batı yönleridir. En az yönlenme isteği ise kuzeye doğrudur. EKSA, eğimli, vadi ve sırtların oluşturduğu hareketli arazi yapısıyla farklı yönlenmeler almıştır.

Düğmeciler Caddesi'nin bir yamacı kuzey ve kuzeydoğu yönlerine bakarken, diğer yamacı güney ve güneydoğu yönlerine bakar. Kuzeye bakan yamaç güneşten az yararlanırken, güneye bakan yamaç en olumlu güneşlenmeye sahip olur.

Eyüp Sultan Bulvarı da yönlenme bakımından bir yönden bir diğerine geçilen sınır durumundadır. Bulvarın sağ tarafı kuzeydoğu, kuzey ve kuzeybatıya yönelirken, sol tarafı doğuya bakar.

İdris Köşkü ve Gümüşsuyu caddeleri civarı ve Eyüp Sultan Mezarlığı'nın bir bölümü batıya yönelir. Eyüp Sultan Mezarlığı'nın Haliç'e yönelen yamaçları ise güney ve doğu yönlerine yönelmektedir.

Defterdar Mahallesi'nde ise, doğu, kuzey ve kuzeydoğu yönlerine doğru yönlenme vardır. Nişanca ve Eyüp Merkez mahallelerinin Haliç'e yakın bölgelerinde eğimin "0" değerine yaklaşması sebebiyle yönlenme analizi haritasında "düz" lejantıyla gösterilmiş olup, bu alanlarda yönlenme her yöne açık konumdadır. İç kısımlarda doğuya, kuzeydoğuya, kuzeye ve güneydoğuya yönlenme görülür.

Analizin yapıldığı alanda yapılaşmalar olduğundan bunlar hem kendi yöneldikleri yönlerden etkilenmekte, hem de komşu yapıların yönlenmelerine olumlu veya olumsuz etkide bulunmaktadır. Örneğin, güneye eğimli bir arazideki iki binadan daha alt kotta bulunan az katlı olması yukarıdaki çok katlı binayı güneş açısından fazla etkilemezken, bunun tam tersi olarak alt kottaki binanın çok katlı olması ve üst kottaki binanın az katlı olması durumunda çok katlı bina, her ne kadar iki bina güneye baksa da, az katlı olanın güneşini ve manzarasını ister istemez kapatacaktır. Bu sebeple de, bitişik nizam ve yoğun yapılaşmanın olduğu bölgelerde yönlenme iyi olsa bile, manzara ve güneş ışınlarından bu durumdaki binaların üst katları daha çok istifade etmektedir (İBB ŞPLMD). Şekil F.3’de yönlenme analizi haritası sunulmuştur.

5.1.5 Topografya

EKSA, Haliç’in kuzeybatı kıyılarındadır. Haliç; Çatalca Yarımadası’nın yağış alanı en büyük çukurluğu olup, girinti, çıkıntı, küçük koy ve burunlara sahiptir. En geniş yeri 1010 metre, Kasımpaşa- Cibali arasında 700 metre, en derin yeri ise Galata ve Atatürk Köprüleri arasında 42 metredir.

EKSA topografyası Haliç sahili dışında vadili sırtlı engebeli bir yapıdadır. Eyüp’ün tarihi merkezi çukur bir ovada bulunması sebebiyle eskiden kışın oluşan sel sularından korunmak için vadilerde bulunan ve günümüzde kapatılmış olan Bülbül deresi, İslambey deresi, Düğmeciler deresi gibi derelerin etrafı duvar ile örülmüş ve derin kanallar yapılarak üzerlerine de köprüler kurulmuştu. Yağışlı havalarda oluşan sellerin hızını kesmek, kum ve çamur getirmelerine mani olmak için de tepelerde ve yamaçlarda ekin ekilmesi ve tırnaklı hayvan otlatılması yasaklanmıştı (Tanık, 1947).

Merkezden ve kıyıdan geriye doğru gidildikçe arazi yükselir. Merkeze doğru akslar halinde kıyıya dik inen yollar alçalarak uzanan vadilere yerleşmiştir.

Tanınmış bir manzara noktası olan Piyer Loti Kahvehanesi’nin bulunduğu tepe, Eyüp topografyasının en önemli tepesidir. 19. yüzyılda bu tepeye gelenler gördükleri manzaradan etkilemiş, seyahatnamelerde ve yabancı kaynaklarda bu durum yer almıştır. Tepenin bulunduğu alan, Evliya Çelebi Seyahatnamesi’nde halkın dinlenmek ve eğlenmek için gittiği “İdris Köşkü Mesiresi” olarak geçer. Osmanlı kültürüne hayranlığı olan Fransız yazar Piyer (Pierre) Loti, İstanbul’da bulunduğu sürede bu kahvehaneyi ziyaret etmiş ve tanıtımını yapmıştır. Günümüzde bu tepeden

bakıldığında Levent'teki gökdelenlerden Sötlüce Kültür Merkezi'ne, Haliç Köprüsü'nden Tarihi Yarımada ve Eyüp Sultan'a kadar İstanbul manzarası görülebilir (Şekil 5.1).



Şekil 5. 2 : Piyer Loti Kahvehanesinden İstanbul manzarası

Zal Mahmut Paşa Camii'ne bakan sırtlarda manzara açısından önemli olup, "Amcazade Hüseyin Paşa Vakıf Arazisi" olarak bilinen yerde muhtemelen eskiden Mimar Sinan eseri Zal Mahmut Paşa Sarayı bulunuyordu. Arazi, tarihî yapı kalıntıları, yeşil dokusu ve Haliç manzarasına hakîm konumu ile Eyüp'ün diğer önemli bir tepe noktasıdır.

Topografya, yerleşme formunu etkileyerek yerleşmedeki yolların, ortak mekânların ve yapıların konumlarını, zemine oturtulma tekniklerini ve formlarını etkilemiştir. EKSA alanında vadilerde yerleşme için yeterli alan bulunmadığından yapılaşmalar, vadilerin her iki yakasındaki eğimli yamaçlara yönelmiş ve zamanla tepeleri de aşarak arkalara yayılmıştır (İBB ŞPLMD).

5.1.6 Jeolojik durum

17 Ağustos 1999 depremi sonrasında yerleşmelerin fizikî yapılaşmasının gözden geçirilmesi gündeme geldi. Bayındırlık Bakanlığı, yerleşmeler hakkında hazırlanacak jeolojik/ jeoteknik araştırma raporlarının dikkate alınarak geçerli imar planlarının revize edilmesini 15 Ekim 1999 gün ve 10 sayılı genelgesi ile ilgili idarelerden istedi.

Eyüp için, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu Avrupa Yakası Güneyi 1/5000 Ölçekli İmar Planlarına Esas Jeoloji/ Jeoteknik Etüd Raporu'nda yer alan yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre; I.Yerleşime Uygun Alanlar (YU), II. Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar (ÖA), III. Ayrıntılı Jeoteknik Etüd Gerektiren Alanlar (AJ), IV. Yerleşime Uygun Olmayan

Alanlar (SA) olarak ayrılmıştır. Yerleşime uygunluk haritası Şekil F.4' de sunulmuştur.

5.2 Fizikî Yapı Analizleri

Fizikî yapı analizlerinde EKARNİP kapsamında hazırlanan analizlerden yararlanılmıştır. EKARNİP; bu çalışmanın alanı hariç, Sur Tecrid Bandı Eyüp bölümünü, Rami Kışlası parselini ve iki Haliç adasını da kapsamına rağmen, bu alanlara ait verilerin bu çalışmanın genel değerlendirmesini etkileyecek boyutta olmadığı görüldüğünden verilerden yararlanılmıştır.

5.2.1 Bina kullanımı

4835 adet yapı/alana ilişkin veri ile oluşan kullanım analizine göre, sayıları dikkate alındığında ilk üç sırayı konut, konut+ticaret ve ticaret kullanımlı binalar almaktadır. Tamamı konut kullanımlı bina adedi 2726 (%56,38)'dir. Tamamen ticaret kullanımının bulunduğu bina adedi 356 (%7,36)'dir. Konut ve ticaret kullanımlarının bir arada yer aldığı bina adedi ise, 461 (%9,53) olup, bu binaların genellikle zemin katları ticaret, üst katları konut kullanımlıdır.

Alanda arazi tespitleri sırasında tespit yılı itibariye 30 adet inşaat, 211 adet kullanılmayan/boş yapı tespit edilmiş olup, müştemilat adedi ise 192 (%3,97)'dir. Mezarlık/ hazire alanları adedi, 144'tür.

Alanda 40 adet dinî tesis- cami (% 0,83) ve 3 adet dinî tesis-kilise (% 0,06), 53 adet dinî tesis-türbe (% 1,10) bulunması alanın dinî/manevi ağırlığını göstermektedir.

Diğer kullanım ve oranlar şöyledir: Konut+imalat; 32 adet (% 0,66), imalat; 57 adet (% 1,18), ticaret+imalat; 8 adet (% 0,17), depo; 26 adet (% 0,54), kaymakamlık, adliye, karakollar, müftülük, belediye gibi idari tesisler; 31 adet (% 0,64), ilk ve ortaöğretim tesisi; 13 adet (% 0,27), sağlık tesisleri; 9 adet (0,19), kültür tesisleri; 10 adet (% 0,21), spor tesisi; 5 adet (% 0,10), açık spor tesisi; 20 adet (% 0,41), otopark-garaj; 49 adet (% 1,01), tarihi yapılar; 145 adet (%3).

EKSA, İstanbul Metropolitan Alan Merkezi'ne yakın konumu ile, ana ulaşım akslarının geçiş mekânı olmuş ve bu durumdan önemli ölçüde etkilenmiştir. Yapılan yol genişletme çalışmaları, kavşaklar ve Haliç Köprüsü'ne ilave edilen köprüler ve bağlantı yolları ile EKSA'nın transit ulaşım geçiş bölgesi olma özelliğini daha da

belirginleşmiştir. Ulaşımaya ayrılan alanın, tüm arazi kullanımı içindeki oranı da bunu göstermektedir.

Otopark-Garaj; 49 adet (% 1,01), Tarihi Yapılar; 145 adet (% 3).

Genel arazi kullanımı açısından değerlendirildiğinde, düşük yoğunluklu konut kullanımının ağırlıklı olduğu, çok geniş yeşil ve mezarlık alanlarına sahip, ticaret ve imalatın da yer aldığı, çok önemli bir dinî/manevi merkez konumu ile çok sayıda ziyaretçi çeken bir yerleşme durumundadır.

Arazi kullanımlarına göre Konut Yerleşme Alanları; % 66,85, Kentsel Çalışma Alanları; % 10,01, Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları; % 3,04, Açık Kullanım Alanları; % 4,26, Kentsel-Teknik Altyapı Alanları; % 3,87; Diğer Kullanım Alanları; % 11,98 oranındadır (İBB ŞPLMD). Şekil F.5’de bina kullanımı, Şekil F.6’da arazi kullanımı analizi haritaları sunulmuştur.

5.2.2 Bina kat adetleri

4973 adet binanın önemli bir bölümü 1 ve 2 katlı binalardan oluşmaktadır. Bu durum alanın halen az yoğunluklu bir yapıda olduğunu göstermesi açısından önemlidir. Kat adedine tabi olmayan yapıların yüksek sayıda çıkması mezarlık, park, açık spor alanları gibi alan kullanımlarının dikkate alınmış olması sonucudur (Çizelge 5.1).

Çizelge 5. 1 : Bina kat adetleri sayı ve oranları- İBB ŞPLMD.

KAT ADETLERİ	SAYI	ORAN
KAT ADETLERİNE TABİ OLMAYAN YAPILAR (DİNİ TESİS, DUVAR, ÇEŞME, OTOYARK vb.) VE AÇIK ALAN KULLANIMLARI (MEZARLIK, PARK, AÇIK SPOR ALANLARI vb.)	537	%11
1 KATLI YAPILAR(sadece Zemin kat)	1500	%30
2 KATLI YAPILAR(Zemin+1Kat)	1102	%22
3 KATLI YAPILAR(Zemin+2Kat)	913	%18
4 KATLI YAPILAR(Zemin+3Kat)	734	%15
5 KATLI YAPILAR(Zemin+4Kat)	174	%4
6 KATLI YAPILAR(Zemin+5Kat)	13	0
TOPLAM	4973	%100

Kat adetleri analizinde binaların sahip oldukları bodrum, zemin, normal ve çekme katlar tespit edilerek binaların kat adetleri belirlenmiştir. Bu tespitler hem yoğunluk açısından, hem de sit alanındaki dokunun irtifa değerlerinin belirlenmesi açısından önemlidir.

Alanda, Eyüp Sultan Bulvarı'na cepheli yapılar hariç, 3 kat ve altındaki yapılar planlara göre sitele uyumlu kabul edildiğinden dokunun hangi bölgelerinde bu irtifaların aşıldığı, hangi bölgelerinde doku ile uyumun sağlandığı da görülebilmektedir (İBB ŞPLMD). Alanın bina kat adetleri analizi haritası Şekil F.7'de sunulmuştur.

5.2.3 Bina cinsi

Alandaki 4973 yapı ve açık alanın EKARNİP arazi tespitleri çalışmalarında yapım cinsleri verileri de toplanmış olup, betonarme yapıların % 53,33 ile ilk sırada olduğu ve bu durumun, bir kentsel sit alanı için olumsuz olduğu değerlendirilmiştir. Bunu sırasıyla % 31,07 ile yığma yapılar, % 2,92 ile ahşap yapılar, % 2,25 ile ahşap kaplı betonarme yapılar ve % 1,43 ile taşınabilir yapılar takip etmektedir (Çizelge 5.2).

Çizelge 5. 2 : Bina Yapım Cinsleri- İBB ŞPLMD.

BİNA YAPIM CİNSİ	SAYISI
YIĞMA	1545
BETONARME	2652
AHŞAP	145
AHŞAP KAPLI BETONARME	112
TAŞINABİLİR	71
AÇIK ALAN KULLANIMLARI ve DİĞER YAPILAR*	448
TOPLAM	4973

Betonarme yapılar ve yığma yapılar Nişanca Mahallesi'nde yoğunlaşmakta olup, sırasıyla İslambey, Defterdar ve Eyüp Merkez mahallelerinde azalan oranlarda bu yapı cinsleri görülür.

Tescilli ahşap yapılar, Nişanca ve İslambey mahallelerinde diğer mahallelere göre daha yoğundur.

Kayıplarla beraber ahşap binaların tüm yapılar içinde sayıca az olan oranı, kayıp durumda olan ve yeniden yapılmaları öngörülen ahşap eserlerin ahşap kaplı betonarme olarak yapılmaları halinde daha da azalacaktır.

Ahşap kaplı betonarme yapılar, Nişanca Mahallesi'nde yoğundur. Bunu sırasıyla Eyüp Merkez ve İslambey mahalleleri takip eder. Yakılan, yanan, terk edilmişlikten veya bakımsızlıktan kaybedilen ahşap binaların yerlerine; bu yapıların orijinal gabarilerini aşan, pencere, cumba, çıkma, oranlar gibi geleneksel öğeleri yansıtmayan ve dokunun tipolojik özellikleri ile uyumsuz binalar da yapılabilmektedir ki, bu koruma açısından düşündürücüdür (İBB ŞPLMD). Bina cinsi analizi haritası Şekil F.8'de sunulmaktadır.

5.2.4 Bina durumları

Bina durumları; “iyi”, “kötü”, “orta”, “harap”, “yıkık” ve “inşaat” olmak üzere 6 gruba ayrılmıştır. Dağılım oranlarına göre; “iyi” durumdaki yapıların oranı % 30,18, “orta” durumdaki yapıların oranı % 26,30, “kötü” durumdaki yapıların oranı % 31,57, “harap” durumdaki yapıların oranı % 1,61, “yıkık” durumdaki yapıların oranı ise % 0,74’ dür. “inşaat” halindeki yapılar da % 0,58 oranına sahiptir. Alan içindeki yapıların toplam olarak %35’inin kötü, yıkık ve harap durumda olması yerleşmenin koruma amaçlı yenileme/ dönüşüm çalışmaları için önemlidir.

Mahallelere göre, “iyi” durumdaki yapıların Nişanca Mahallesi'nde yoğunlaştığı görülür. “Kötü”, “harap” ve “yıkık” durumdaki yapıların da yine bu mahallede ağırlığı vardır. İyi durumda olan yapıların çoğunun yapım cinsinin betonarme olduğu dikkate alındığında, Nişanca Mahallesi, koruma açısından bakıldığında sorunlu da olsa, bir yenilenme/dönüşüm yaşadığı söylenebilir. “İnşaat” halindeki ve “orta” durumdaki yapılar bakımından da Nişanca Mahallesi ileridedir (İBB ŞPLMD). Şekil F.9’da bina durumu analizi haritası sunulmuştur.

Çizelge 5. 3 : Durumlarına Göre Bina Adetleri- İBB ŞPLMD.

BİNA DURUMU	ADEDİ
İYİ	1501
KÖTÜ	1570
ORTA	1308
HARAP	80
YIKIK	37
İNŞAAT	29
AÇIK ALAN KULLANIMI VE DİĞER YAPILAR	448
TOPLAM	4973

5.2.5 Doluluk-boşluk durumu

Alanın kitlelerle yapılaşan bölümleri ile yapılaşmayan yol harici bölümlerinin oluşturduğu harita bu çalışma kapsamında hazırlanmış olup, haritaya bakıldığında başlıca büyük boşlukların; mezarlık ve hazire alanları, Haliç kıyıları, Eyüp Stadı alanı, Amcazade Hüseyin Paşa Vakıf Arazisi parseli ve E-5 Karayolu ve kavşakları için kamulaştırılan alanlar da olduğu görülür. Büyük doluluk alanları ise, kullanılan yüksek TAKS oranlarına sahip alanlarda görülmektedir ki buralar; İslâmbey Mahallesi ve Nişanca Mahallesi güneybatı bölümlerinde bitişik nizam yapılaşan alanlarda görülmektedir. Yerleşmenin geleneksel dokusu ise, Eyüp Sultan Merkezi ile Nişanca Mahallesi orta bölümlerinde daha çok göze çarpar. En büyük tek parçalı kitle Feshane binasıdır.

Şekil F.10’da Doluluk-boşluk analizi haritası görülebilir.

5.2.6 Yoğunluklar

Mahallelere ait yoğunluk analizinde, “0- 100” ila “400- +” kişi/hektar arasında belirlenen 5 yoğunluk değeri aralığı oluşturulmuştur. Buna göre; Defterdar Mahallesi’nin yoğunluğu 0- 100 kişi/hektar aralığındadır. Burada nüfusun mahalle alanlarına oranlarının düşük olduğu görülür. Bunun sebebi; mezarlık, yeşil alanlar gibi büyük alan kullanımlı fonksiyonların (Edirnekapı Şehitliği, Mısır Tarlası Mezarlığı, Ermeni ve Rum Mezarlıkları, İBB Halk Ekmek Fabrikası vb.) buralarda bulunmasıdır.

Eyüp Merkez Mahallesi'nin yoğunluğu 100- 200 kişi/hektar arasındadır. Burada da mezarlık, donatı alanları (dini tesis, spor tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis) kullanımları büyük alanlar kaplarken, yine konut kullanımlı alanlar oldukça azdır.

Nişanca ve İslambey mahallelerinin yoğunluğu ise, 200- 300 kişi/hektar arasındadır. Düğmeciler Mahallesi'nin yoğunluğu 300-400 kişi/hektar aralığındadır. Bu mahallelerde konut dışı kullanımlar ve büyük açık yeşil alanlar daha az görülür. Alanda, 400 ve üzeri yoğunluk değeri tespit edilmemiştir.

Çizelge 5. 4 : Mahallelere göre konut adedi ve nüfuslar- İBB ŞPLMD.

MAHALLE	TOPL. KONUT ADEDİ	NÜFUS
DEFTERDAR	1081	4000
DUGMECILER	2075	7678
ISLAMBEY	1490	5513
MERKEZ	1107	4096
NISANCA	5033	18622
TOPCULAR	477	1765
TOPLAM	11263	41673

Yapı adalarına göre konut adalarına göre yoğunluk analizi çalışmasında arazi tespit verileri kullanılmıştır. Alandaki konut kullanımlı her bir birim (daire/konut) değerlendirilmiştir. Örneğin; konut + ticaret fonksiyonlu 8 dairesel bir yapının konut amaçlı halen kullanılan 5 dairesi var ise, analizde bu durum veri olarak alınmıştır. Her bir mahallede bulunan toplam ve boş olmayan/dolu daire sayısı belirlenmiş ve alandaki ortalama hane halkı büyüklüğü 3.70 kişi/hane değeri ile çarpılarak 41673 kişilik mevcut nüfusa ulaşılmıştır (İBB ŞPLMD).

Şekil F.11'de konut adalarına göre yoğunluk analizi haritası sunulmuştur.

5.2.7 Ulaşım

Metropolitan ölçekte hizmet veren E-5 Karayolu alanın içinden geçmekte olup, E-5 ile E-6 Karayolları arasındaki bağlantı yolu olan Rami Kışla Caddesi ise alanın sınırı ile çakışır. Önemli bir diğer aks, Haliç Sahil Yolu'dur. Bu yol hem sahilden transit geçişlere hem de Eyüp Sultan Merkezine ulaşım hizmet eder. Önemli diğer akslar

Eyüp Sultan Bulvarı, İslambey Caddesi, Başmakçı Çayırı Caddesi ve Düğmeciler Caddesi'dir.

Aynı zamanda bir ilçe merkezi olan Eyüp sahip olduğu değerlerle önemli bir dinî-manevî çekim merkezi olarak; dinî gün ve gecelerde özellikle Ramazan ayı süresince yoğun ziyaretlere ev sahipliği yapmakta ve bunun sonucu olarak da ulaşım sorunları yaşamaktadır. Geleneksel dokunun yol geometrisi alanın korunması gerekli bir sit alanı olması sebebiyle ile oluşan ulaşım taleplerine yeterli düzeyde cevap verebilecek durumda değildir. Bununla beraber yoğun yaya kullanımı sebebiyle Eyüp Sultan Camii ve çevresinde yayalaştırma uygulamaları yapılmış, mümkün olduğu ölçüde yol genişletme çalışmaları da yapılmaktadır.

EKSA'daki yolların kademelenme ve özellikleri analizi Şekil F.12'de verilmekte olup, alanı yol özellikleri açısından incelediğimizde asfalt kaplı yol ve Arnavut kaldırım kaplı yolların olduğunu görürüz. Eyüp Merkez, İslambey ve Nişanca mahallelerinde arnavut kaldırım kaplı yollar vardır. Arnavut kaldırımına, tarihî eserlerin yoğun olarak bulunduğu alanda, Eyüp Sultan Mezarlığı'nın içinden geçen yaya yollarında rastlanmaktadır. Arnavut kaldırım malzeme olarak tarihî dokuyla uyum içindedir. Buralarda doku ile uyumu sebebiyle arnavut kaldırımının tercih edilmesi olumlu bir yaklaşımdır. Alanın geri kalan kısmında tamamen asfalt yol kaplamaları görülmektedir. Hem çalışma alanı içinde, hem de şehir ulaşım sistemi içinde önemli yer tutan birinci kademe yolların asfalt kaplamaya sahip olması, araç trafiğinin güvenli, hızlı ve konforlu seyri açısından uygundur. Ancak diğer kademelerdeki yollarda asfalt yol kaplamasının kullanılması geleneksel doku bütünlüğünü bozucu özelliktedir.

Alanda, topoğrafik oluşumlar ulaşım sistemini büyük oranda etkilemiştir. Eğimli, engebeli, sırt ve vadilerden oluşan bu yapı ulaşım sisteminin işleyişini zorlamaktadır. Topoğrafik faktörler, kentsel sit dokusunun durumu yüzeysel olarak rahatlıkla alternatif ulaşım güzergâhlarının oluşturulmasına veya yol genişletmelerine imkân vermemektedir. Bu sebeple, mevcut yolların azamî ölçüde verimli şekilde toplu taşıma öncelikli olarak kullanılması gerekir.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde araç geçişi imkânsızlaşmakta ve yaya ulaşımı merdivenlerle sağlanmaktadır. Merdivenli yollara Nişanca, Düğmeciler, İslambey Mahallerinde ve Eyüp Sultan Mezarlığı'nda rastlanmaktadır. Topografyanın dik ve

kıvrımlı yapısı içinde yaya ulaşımını sağlayan merdivenli yollar, hem yaya ulaşımı açısından olumlu katkılar sağlamakta, hem de manzara seyrine imkân veren seyir yerleri olabilmektedirler.

Alanda ayrıca, geleneksel dokuların ayrılmaz bir parçası olan çıkmaz sokaklara da rastlanmaktadır. Özellikle büyük imar adalarının ortalarındaki yapılara ulaşımı çıkmaz sokaklar sağlanmaktadır.

Alan dışında olsa da alanı etkileyen raylı sistem ulaşımı 1989 yılında hizmete giren Aksaray- Havalimanı Metro Hattı ile başlamıştır. Alan sınırından geçen “Edirnekapı-Sultançiftliği Tramvay Hattı” ise, Ağustos 2007’de hizmete girmiştir. Gelecekte öngörülen raylı sistem hatları arasında Haliç sahilinden geçirilmesi düşünülen tramvay hattı güzergâhı da bulunmaktadır.

Piyer Loti Teleferiği, Haliç sahilinden Piyer Loti Kahvehanesi’ne kadar kabinlerle ulaşım sağlamaktadır. Eyüp Sultan Mezarlığı’nın da bulunduğu tepedeki önemli bir manzara noktası olan Piyer Loti Kahvehanesi’ne yapılan ziyaretlerde hattın önemli bir katkısı vardır. Teleferik görsel açıdan eleştirilebilirse de, özellikle yaşlı ve çocukların yaya olarak ulaşımının zor olduğu bir güzergâhın bu şekilde geçilmesi ile, hem zaman kazanılması, hem de yolculuk süresince manzaranın seyredilmesi sağlanmış olmaktadır.

Haliç, insan ve diğer taşımacılıklar için önemli imkânlar verir. Bir süre kıyıda ki sanayi ve getirdiği kirlilik sebebiyle iskeleler birer birer kullanım dışı kalmış olsa da, günümüzde sanayi tesislerinin kaldırılmış ve yerlerinin yeşil alanlar olarak düzenlenmiş olması Haliç’in ulaşım konusunda da kullanımının önünü açacaktır.

Alandaki taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen tek iskele Tarihî Eyüp Sultan İskelesi’dir. 1989 yılında, “Haliç Yeşil Alan Düzenleme Projesi” kapsamında yapılan kazıklı yol ile aynı yerde yeniden 186 m²’lik alan üzerinde tek katlı ahşap kaplamalı iskele binası olarak yenilenmiştir. İskele platformunun tamamı, Haliç içine yerleştirilen kazıklar üzerindedir. Kâğıthane ve Alibeyköy derelerinin Haliç’e taşıdığı toprak ve atıklar Haliç taban seviyesinin azalmasına sebep olduğundan Haliç’in kuzeyine doğru yapılan suyolu yolcu taşımacılığının son iskelesi olarak sadece Tarihî Eyüp Sultan İskelesi’nden, Eyüp-Eminönü-Üsküdar hattında motorbot tipi yolcu gemileri ile ulaşım hizmeti verilebilmektedir.

5.3 Bölüm Sonucu

EKSA, bir yandan ilçe yönetim merkezi fonksiyonlarını barındırırken, bir yandan da önemli bir dinî ziyaret merkezi durumundadır. Yine bir metropoliten şehir olan İstanbul'un içinde ve önemli ulaşım akslarının geçtiği bir konumunda sahibidir.

Alan, dinî-manevi kimliği ile bir ziyaret merkezi olarak tarihî süreç içinde kazandığı eserlerle günümüzde kentsel sit alanı olarak korunur hale gelmiştir. Yine alan, günümüzde daha çok hizmet sektörü ağırlıklı iş hacmine sahip ticaret alanları ile beraber idari tesis ve eğitim alanlarının da yer aldığı, mezarlık alanlarının önemli bir alan kapladığı, konut alanları baskın bir yerleşme halindedir.

Gerek Eyüp Sultan Türbesi, Camii ve çevresine dinî-manevî amaçlı, gerekse Piyer Loti Kahvehanesi'ne İstanbul manzarasını seyir amaçlı yapılan ziyaretler, önemli bir turizm potansiyelini beraberinde getirmekte olup, alanda az sayıda da olsa konaklama imkânı sağlayan tesis vardır.

Önemli sayıdaki eserler düz sayılabilecek bir alanda Haliç'e yakın bir konumda yer alır. Deprem konusu özellikle bu alanlar için önemli olup, yapılaşmaların alanın sit alanı olmasının da etkisi ile, nispeten düşük yoğunlukta olması bir avantaj olarak görülebilir.

Alan, metropoliten ölçekte hizmet sağlayan ulaşım akslarının geçiş alanı olduğundan ve ihtiyaca göre yapılan ulaşım projelerinin konusu da olmuştur. Bunun en önemli örnekleri; Haliç Köprüsü ve daha sonra bu köprüye yapılan ek köprüler ile Haliç sahil yoludur. Yine kentsel siti üç parçaya ayıran Eyüp Sultan Bulvarı ve Halid Bin Zeyd Bulvarı da ulaşım için önemlidir. Buna rağmen ulaşım halen büyük bir sorundur. Özellikle dinî gün ve gecelerde yapılan yoğun ziyaretlerin etkisi ile ortaya çıkan önemli bir otopark sorunu bulunmakta olup, bu sorun ilerideki plan çalışmalarının en önemli konularından biridir.

Haliç'in temizlenmesi, kıyıların sanayiden arındırılarak geniş parkların yapılması, eserlerin başta Eyüp Sultan Merkezi'nde olmak üzere bakım, onarım, restorasyon ve yeniden yapım gibi uygulamalarla hayata katılması gereklidir. Yine, koruma amaçlı planların yapılması sürecinde bulunulması ve alanın koruma açısından bir bütünlük içinde ele alınması ve sorunlara çözüm aranması da ayrıca önemli bir gelişmedir. Bu ortam, alanın koruma anlamında yeniden değerlendirilmesi ve planlar aracılığı ile de olumlu olarak yönlendirilmesi için önemli bir fırsat olarak görülmelidir.

6. GELENEKSEL DOKU, KORUMA PLANI DOKUSU VE MEVCUT DOKUNUN KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

Kültürel ve doğal mirasın korunması için koruma imar planlarının yapılması, söz konusu mirasın, onlara zarar verecek her türlü müdahaleden korunmaları ve bir anlamda devlet güvencesi altına alınmaları anlamına da gelmektedir.

Bu mirasın kaybının engellenebilmesi için, yasal planlarla yapılan müdahalelerin de sorgulanarak denetlenmesi ve gerekiyorsa bunların durdurulması gibi konuları da içermesi gereken yeni koruma planları; kentsel sit alanı öge ve özelliklerinin belirlenmesini ve bunların korunması amacıyla gerekli yol ve yöntemleri öncelikle ele almak durumundadır. Mevcut mevzuatta ayrıntılı olarak yapılması beklenen araştırma ve analiz çalışmalarının dökümü verilmekte⁷ olup, bu çalışmaları ilgili kurumların yapmaları veya yaptırmaları beklemektedir.

EKSA'nın da farklı bölgelerini kapsayan farklı ölçeklerdeki koruma amaçlı imar planları yürürlükte. Bu koruma amaçlı planlarda araştırma ve analizlere dayalı olarak hazırlanmış ve onay aşamalarından geçerek uygulanma hakkı kazanmışlardır. Planların onaylandıkları tarihten günümüze kadar da uygulanmaları devam etmektedir.

Ancak koruma amaçlı imar planı bulunan her kentsel sit alanı için geçerli olan; sitin öge ve özellikleri tespit ve tescil edilip, planla koruma altına alınabilmiş ise, uygulamalar planlara göre yapılabilmiş midir? Şeklindeki soruya gerek planların uygulanmaları sürecinde, gerekse de yeni bir koruma planı yapılması sürecinde mutlaka cevap aranmalıdır.

Bu bakış açısı ile yapılan bu tez çalışması ile; söz konusu bu sorunun mevcut koruma planlarına nasıl yansıdığı merak edilmiş, EKSA'nın korunması gerekli öge ve

⁷ Koruma amaçlı planların yapımı öncesi hazırlanması gereken çalışmaların listesi ilgili teknik şartname de belirtilmiştir.

özelliklerinin geçerli koruma planlarındaki durumu ve uygulamalar konusunda araştırmalar yapılmış ve örneklerle önemli görülen konular aktarılmaya çalışılmıştır.

Geleneksel dokunun durumu ve koruma planlarındaki doku hakkındaki kararlar araştırılarak, planların geleneksel dokuyu nasıl koruduğu sorgulanmış ve yine metropoliten şehrin içinde yer alan alanın, ne derece şehrin etkisinde kaldığı ve buna nasıl direnebildiğinin anlaşılmasına çalışılmıştır.

İstanbul; yayılım alanı genişleyen ve nüfusu artış eğiliminde olan, günümüzde uluslararası bir finans merkezi de yapılmak istenen bir metropoliten şehir olarak; bir yandan mevcut dokusundaki sorunları ile beraber değişim ve yenilenme yaşarken, bir yandan da eklenen yeni yerleşim alanlarının getirdiği sorunlara sahne olmaktadır.

Bu değişim ve gelişim süreci daha çok yoğunlaşma, daha çok ulaşım talebi ve daha çok donatı ihtiyacını açığa çıkaracak olup, İstanbul, yatırıma doymayan bir şehir olarak, bir yandan nüfus çekmeye devam ederken bir yandan da Eyüp gibi alt merkezlerini bu sürecin içine ister istemez çekecektir.

Bu beklenti, gelişen teknolojilerin, anlayışların ve beklentilerin etkisiyle oluşan söz konusu değişimin, özellikle korunması gerekli dokuların imar planlarıyla nasıl korunması gerektiği konusunu yeniden gündeme taşıması mümkündür.

Bu bakış açısı ile; 1970’li yıllardan başlayarak kentsel sit alanı ve koruma planı konusu olan geleneksel dokunun, yaşanan gelişmeler ve uygulamalar göz önünde bulundurularak yeniden ele alınması konusu ile; özellikle 17 Ağustos 1999 depreminden sonra ülke gündemine giren, fizikî yapılaşmaların zemin durumlarının araştırılması ve bu araştırma sonuçlarına göre koruma planlarının revize edilmesi konusu günümüzde beraber değerlendirilebilir durumdadır.

Çalışmanın bu bölümünde, önceki üç bölümde açıklanan ve üç temel olgu olarak kabul edilen geleneksel doku, plan dokusu ve mevcut dokunun planlı bir kentsel sit alanındaki değişimlerini okumak ve korunması gerekli değerlerin hem durumlarını, hem geleceklerini tartışmak ve bunu da Eyüp örneğinde karşılaştırmalı bir analizle yapmak istenmiştir.

Bu bölümde yapılacak karşılaştırmalarda daha önceki üç bölümde ayrı ayrı açıklanmaya çalışılan geleneksel doku, plan dokusu ve mevcut doku hakkındaki çeşitli yıllara ait eski-yeni hava fotoğrafları, alandan alınan genel panorama fotoğrafları ve

yazılı kaynaklar gibi verilerle beraber, bu dokulara ait üç harita da oluşturulmuştur ki şunlardır:

1- Geleneksel dokuyu temsilen 1920-1923 yılları arası yapılmış olan İstanbul Keşfiyat ve İnşaat A.Ş. Haritası kullanılmıştır. Bu haritanın seçiliş sebebi kamu yapıları ve mezarlık alanları ile beraber yolları ve aralarındaki adaları göstermiş olması ve bilgisayar ortamında çizim yapmaya ve diğer doku haritalarıyla karşılaştırmalar yapılmasına imkân vermesidir. Bununla beraber bu harita güncel haritalarla tam anlamıyla çakışmadığından karşılaştırmalara haritanın katkısı yaklaşık bir fikir vermek şeklinde olabilmektedir.

Bu haritada günümüzde İstanbul ölçeğinde hizmet veren birinci derece ulaşım yolları henüz bulunmamakta olup, haritanın bu haliyle bir anlamda ham ve geleneksel dokuyu yansıttığı kabul edilmiştir.

Bununla beraber bu harita döneminde de bulunan sahildeki sanayi yapıları geleneksel Eyüp dokusu için ciddi bir alan farklılaşması oluşturan bir olumsuzluk olarak değerlendirilmiştir.

2- İkinci doku haritası, 1977 yılındaki ilk kentsel sit alanı belirleme kararı ve sonrasında geleneksel dokunun korunması amacıyla yapılan uygulama imar planlarını bir araya getiren mozaik doku haritasıdır. Bu planlar; 13.09.1979 onaylı 1/500 ölçekli Eyüp koruma imar planı, 24.03.1994 onaylı 1/1000 ölçekli Eyüp sit alanı koruma amaçlı uygulama imar planı, 20.06.1997 onaylı 1/500 ölçekli Eyüp Camii ve merkez civarı koruma amaçlı uygulama imar planı ve 24.04.1986 onaylı 1/1000 ölçekli Haliç Düzenleme Alanı Uygulama İmar Planı'dır.

Çalışma alanının farklı bölgelerini kapsayan bu dört plan bir araya getirilerek çalışma alanının tümünü kapsayan koruma uygulama planları mozaiği elde edilmiş olup, bu mozaikten de karşılaştırmalar için gerekli genel plan dokusu çıkarılmıştır.

3- Son doku haritası olarak, hem geleneksel dokudan günümüze ulaşan eser ve alanları hem de bunlara ilave edilen planlı, plansız, yasal ya da yasaya aykırı olarak inşa edilen yapı ve alanların bir arada bulunduğu çalışma alanının mevcut durumunun dokusunu temsilen günümüz halihazır haritası kullanılmıştır.

Yapılan doku karşılaştırmalarıyla geleneksel dokunun mevcut doku ile olan benzerlik veya aykırılıkları ve planın bir yönlendirici olarak geleneksel dokuyu nasıl koruduğu ve mevcut dokuya nasıl etki ettiği belirlenmeye çalışılmıştır.

Kentsel site olan plan yaklaşım farklılıkları; alt ölçeklerde planlarla ortaya çıkan bölge farkı gözetilmesi durumu, yapılaşma şartlarındaki farklılıklar, kabuller, plan notları önemli noktalarıyla ve uygulama örnekleriyle anlatılacaktır.

Burada dokudaki değişimin belirlenmesi açısından karşılaştırmalarda Aru (1998)'nin "Türk Kenti" kitabında da belirtilen bazı temel doku parametreleri kullanılmıştır. Bunlar; yol, yapılaşmış alanlar (yol hariç) ile açık ve yeşil alanlardır.

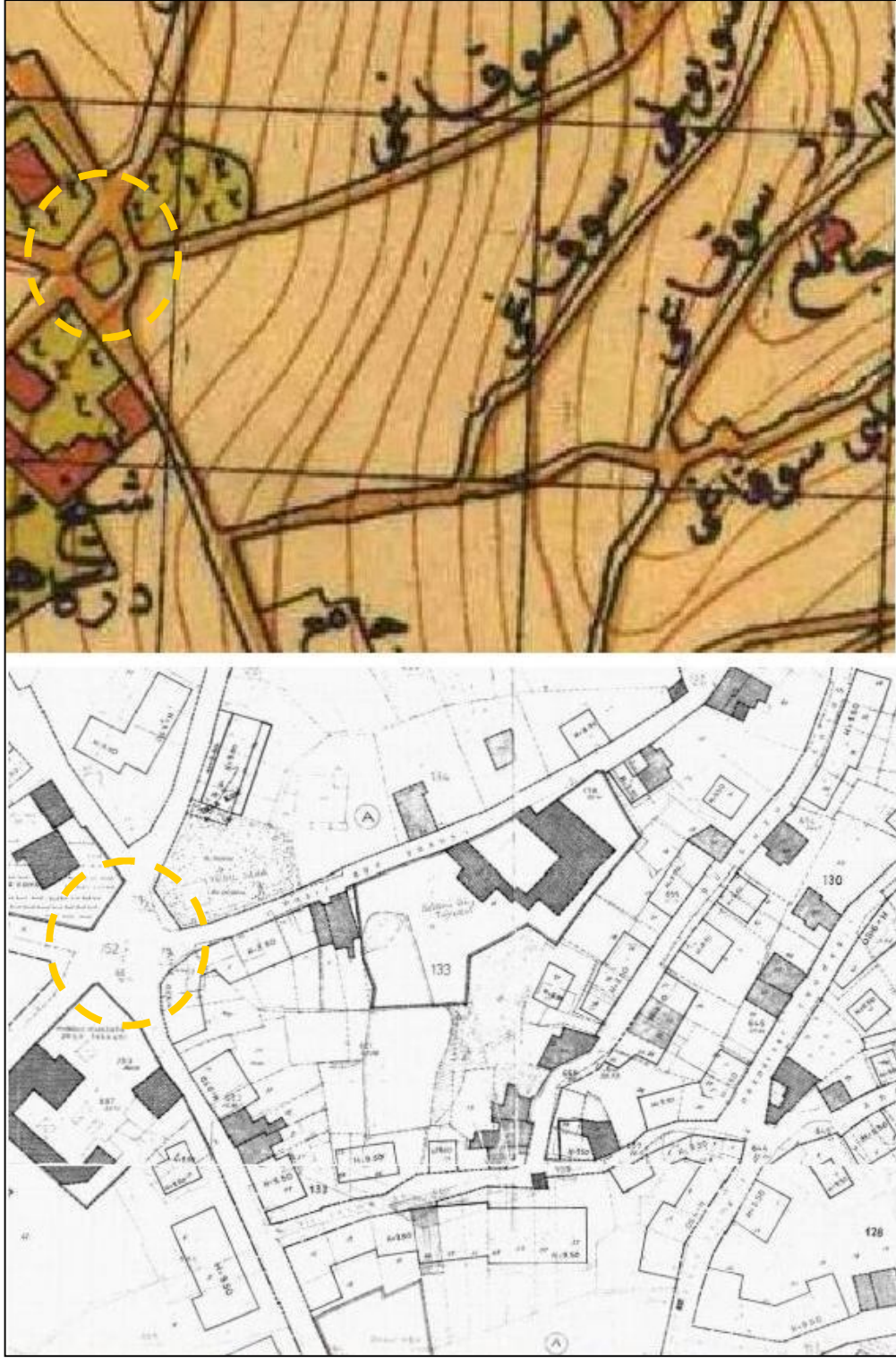
Karşılaştırmalar ile; geleneksel dokunun koruma planı kapsamında nasıl anlaşıldığı, koruma imar planlarının mevcut durumdaki gerçekleşme durumu ve doku değişiminin son hali olarak kabul edilebilecek mevcut durumda tespit edilen geleneksel dokunun durumu da gösterilmeye çalışılacaktır.

EKSA dokusunun bahse konu üç dokuda da durumunun araştırılması amacıyla belirlenen yol, yapılaşma ve açık/yeşil alan parametrelerine göre yapılan karşılaştırmalar verilen örneklerle devam eden bölümde sunulmaktadır.

6.1 Yol Karşılaştırmaları

6.1.1 Geleneksel doku ile plan dokusu arasındaki yol durumu karşılaştırması

Sanayi devrimi sonrasındaki teknik olanaklar ve buna paralel olarak sağlanan gelişim içinde şehir dokularını en çok etkileyen; motorlu araçlarla yolculuk edilmesi ve bunun zorunlu kıldığı yol yapı ve geometrilerindeki düzenlemeler olmuştur. Araçların form, ölçü ve hız özellikleri ile yollarda en az iki aracın gelişli gidişli güvenli ve rahat hareketleri için gerekli olan yolların yapım malzemeleri ve genişlikleri, konularına bağlı olarak; yaya ve atlı ulaşımına uygun geleneksel yol dokularının öncelikle önemli yollarında değişikliklere gidilmiş ve özellikle de yol genişletmeleri çalışmaları yapılmıştır. İhtiyaca göre bu genişletmeler devam ettirilmiş ve yeni yollara da uygulanmıştır. Bu süreçler içinde yıkımlar da göze alınarak imar hatlarının geri çekilmesi veya geleneksel dokularda yeni yollar açılması şeklinde uygulamalarda yaşanmıştır. Bu uygulamalar içinde dokular için en köklü değişimleri yeni yolların açılması getirmiştir.



Şekil 6. 1 : Nişanca Meydanı ve yakın çevre yollarına ait, 1923 haritası (üstte) ve 13.09.1979 onaylı imar planı (altta).

EKSA'daki yollar ilgili bölümde açıklanan Osmanlı-Türk şehirleri yol özelliklerine sahip olup, dokularda yeni yolların açılması durumu koruma planlarına da yansımıştır. Planlarda yol hiyerarşisi kurulmaya ve bu yapılırken de geleneksel

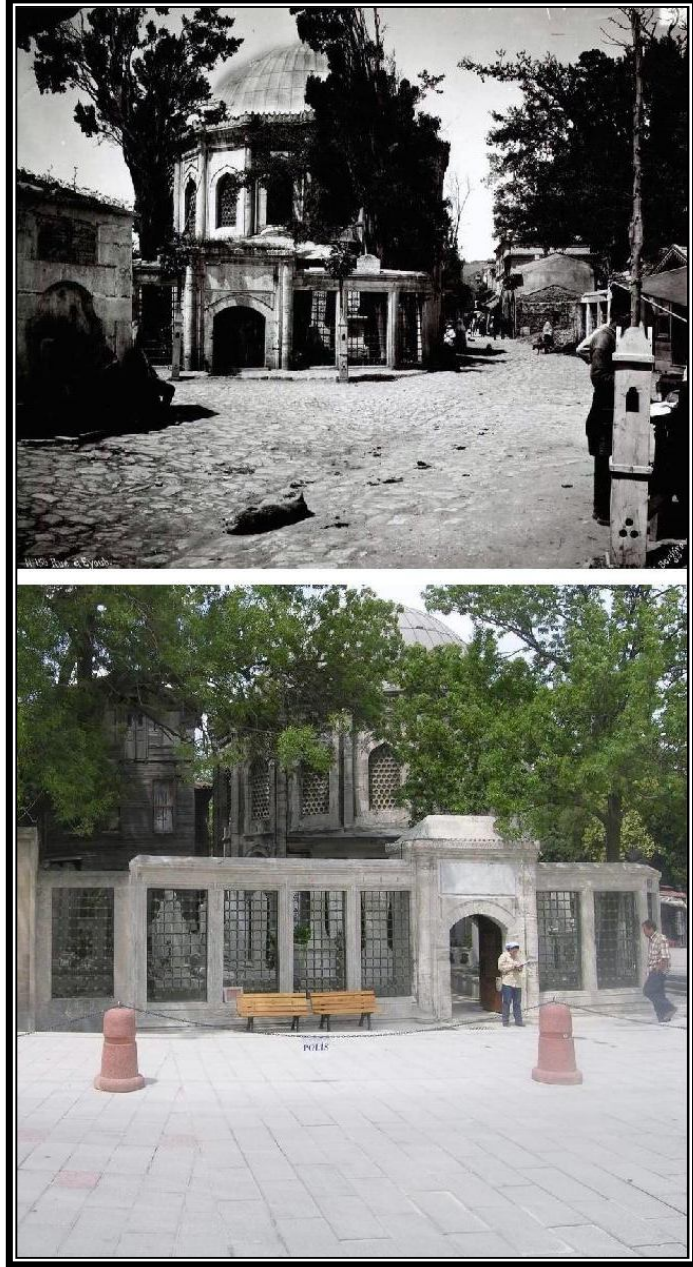
yolların özellikle üçüncü derece mahalle boyutunda olan ve daha çok konutlara ulaşımı sağlayanları korunmaya çalışılmıştır. Yine planlarda alınan kararlarla yaya yolları kaplamalarında taş kullanılması istenmiş ve geleneksel imar cephe hatları belirtilerek korunmuştur. Şekil 6.1’de kesik çizgili daire ile gösterilen Nişanca Meydanı ve yakın çevresinin yol durumu geleneksel ve koruma planı hali ile sunulmaktadır.

Plandaki yol cephe hatlarında geleneksel dokuya uyum gayreti görülmektedir. Ancak örneğin Nişanca Meydanı ortasında, 1923 haritasında görünen yeşil alan planda gösterilmemiştir. Burada bir hazire olduğu diğer eski haritalardan bilinmekte olup, bu bir eksiklik olarak tespit edilmiştir. Ancak mevcutta hazireden eser kalmadığından ve Meydan araç ulaşımı için önemli bir kavşak noktası niteliğinde bulunması sebebiyle söz konusu yeşil alanın yeniden oluşturulması şimdilik zor görünmektedir. Ancak, tespit edilen bu yeşil alan ilerdeki uygulamalarda dikkate alınabilir ve eğer Meydanın yayalaştırılması mümkün olursa, yeniden yapılacak bir düzenleme kapsamında değerlendirilebilir.

6.1.2 Geleneksel doku ile mevcut dokunun yol durumu karşılaştırması

Geleneksel dokudaki organik yapıları ile yollar, koruma planlı dönemi de yaşayarak günümüze ulaşmıştır. Bu süreçte, sit dokusunda var olan bir çıkmaz sokağın çıkar hale getirilmesi veya metropoliten alan kapsamında önemli bir karayolunun orta aksına yerleştirilen metrobüs yolu sebebiyle daha da genişletilmesi ya da Haliç Köprüsü’ne sağlı sollu eklenen yeni köprüler ve bunlara hizmet eden bağlantı yolları için yapılan yol açma ve genişletme çalışmaları da göstermektedir ki, hem geleneksel dokuda daha önce açılan mevcut yollarda hem de nispeten korunmuş bulunan geleneksel yollarda giderek bozulmalar devam etmektedir. EKSA’da yol kullanımına ayrılan alanının toplam alan içindeki oranı da bu bozulmayı gösteren en önemli göstergelerinden biridir.

Günümüzde araç önce bulunan birinci, ikinci ve üçüncü derece yollarda asfalt kaplama kullanılmakta, yaya alanlarında ise geleneksel yol kaplama malzemeleri yerine yürüme kolaylığı düşünülerek olsa gerek, kademersiz derze sahip düz yüzeyli kaplama malzemeleri tercih edilmektedir (Şekil 6.2).



Şekil 6. 2 : Ferhat Paşa Türbesi önündeki yaya alanının geleneksel ve yeni hali

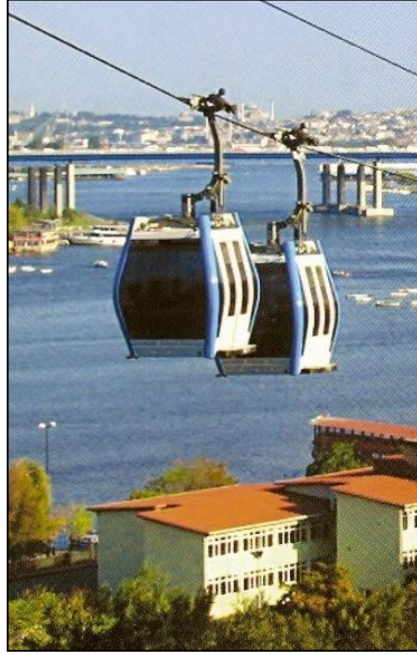
6.1.3 Plan ile mevcut durum arasındaki yol durumu karşılaştırması

Yukarıda bahsedilen, geçerli planlardaki yollar ile mevcut durum karşılaştırıldığında belirli bir uygunluk görülmekle beraber özellikle kıyı yolları konusunda farklılık vardır. Sahil yolu planlarda bulunmamaktadır ki, bu geleneksel dokunun Haliç ile bağlantısının korunması için olumlu bir yaklaşımdır.

Ancak önemli ulaşım akslarından biri olan Halid Bin Zeyd Bulvarı yakın zamanda yapılan bir plan tadilatı ile 18 metreye çıkarılmıştır. Bu kararda söz konusu yolun artan trafik yoğunluğu ve bu sebeple yaşanan sorunlar etkili olmuştur.

Genel olarak, mevcut yolların planlardaki yol genişlikleri ve imar cephe hatları ile uyum içinde olduğu görülmektedir. Ancak bazı geleneksel doku ögesi çıkmaz sokakların planlarda korunmalarına rağmen mevcutta korunmadıkları da görülmektedir.

Burada yol/ulaşım kapsamında belirtilmesi gereken bir konuda, geleneksel doku için yeni olan Eyüp Teleferiği'dir. İlgili planlarında tadilat yapılarak uygulanmış bir projedir. Eyüp merkezi ile Piyer Loti Kahvehanesi arasında havadan ağlar üzerinden giden kabinlerle ulaşım sağlamaktadır. Bu proje, geleneksel doku için oldukça farklı bir katkıda bulunmuş ve yerle beraber bir anlamda göğe de müdahale edilmesi sonucunu getirmiştir (Şekil 6.3).



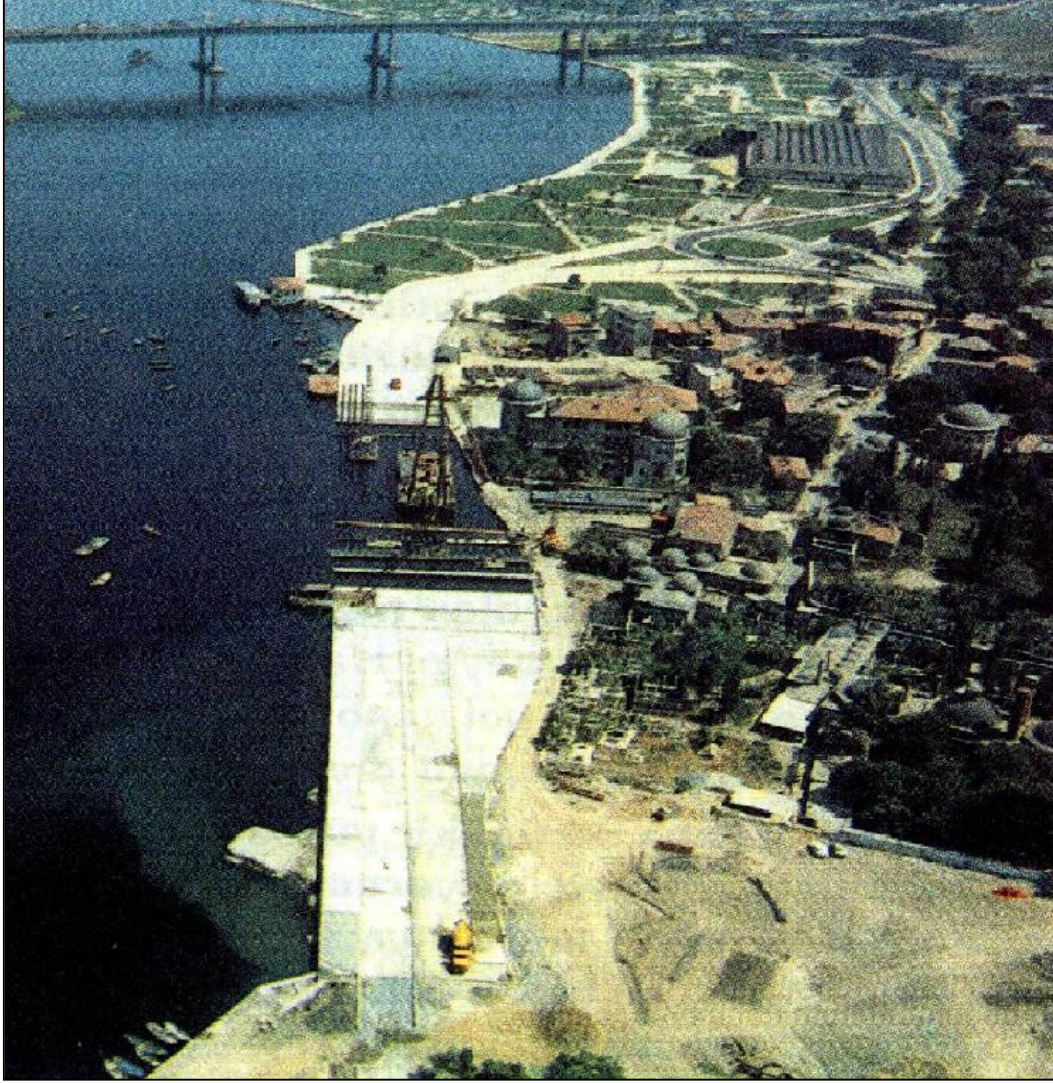
Şekil 6. 3 : Eyüp teleferiği- EİB Eyüp Rehberi.

1980'li yıllarda Haliç kıyılarındaki sanayinin kaldırılması sonrasında sahilten karayolu geçirilmesi istenmiş, ancak planlara işlenemeyerek fiilî olarak uygulanmıştır (Şekil 6.4). Özellikle Eyüp Sultan Merkezi ile Haliç arasındaki kıyı bölgesinde 1979 yılı onaylı planda yerele hizmet eden bir yol planlanmışken, kıyı kenar çizgisinin geçilmesi ve Haliç içerisine kazıklar kurularak üzerinin kaplanması şeklinde uygulanan sahil karayolu yapılmıştır (Şekil 6.5). Kazıklı yol olarak da anılan 2 geliş 2 gidişli bu karayolu artık Eminönü-Alibeyköy istikâmetlerinde hizmet veren önemli bir aks halini almıştır. Yine bu akstan geniş bir kavşakla Eyüp Tarihî merkezine ve oradan İslâmbey Caddesi'ne, Gaziosmanpaşa istikâmetine devam edilmesini sağlayan Halid Bin Zeyd Bulvarı geleneksel dokuda önemli bir kesintiye

yol açmak pahasına yapılmış ve Kalenderhane Caddesi ile Zal Paşa Caddesi ayrılmıştır.



Şekil 6. 4 : Eyüp Sultan merkezi yol durumu; 13.09.1979 onaylı imar planı ve mevcut (2005 hava fotoğrafı) yol durumu

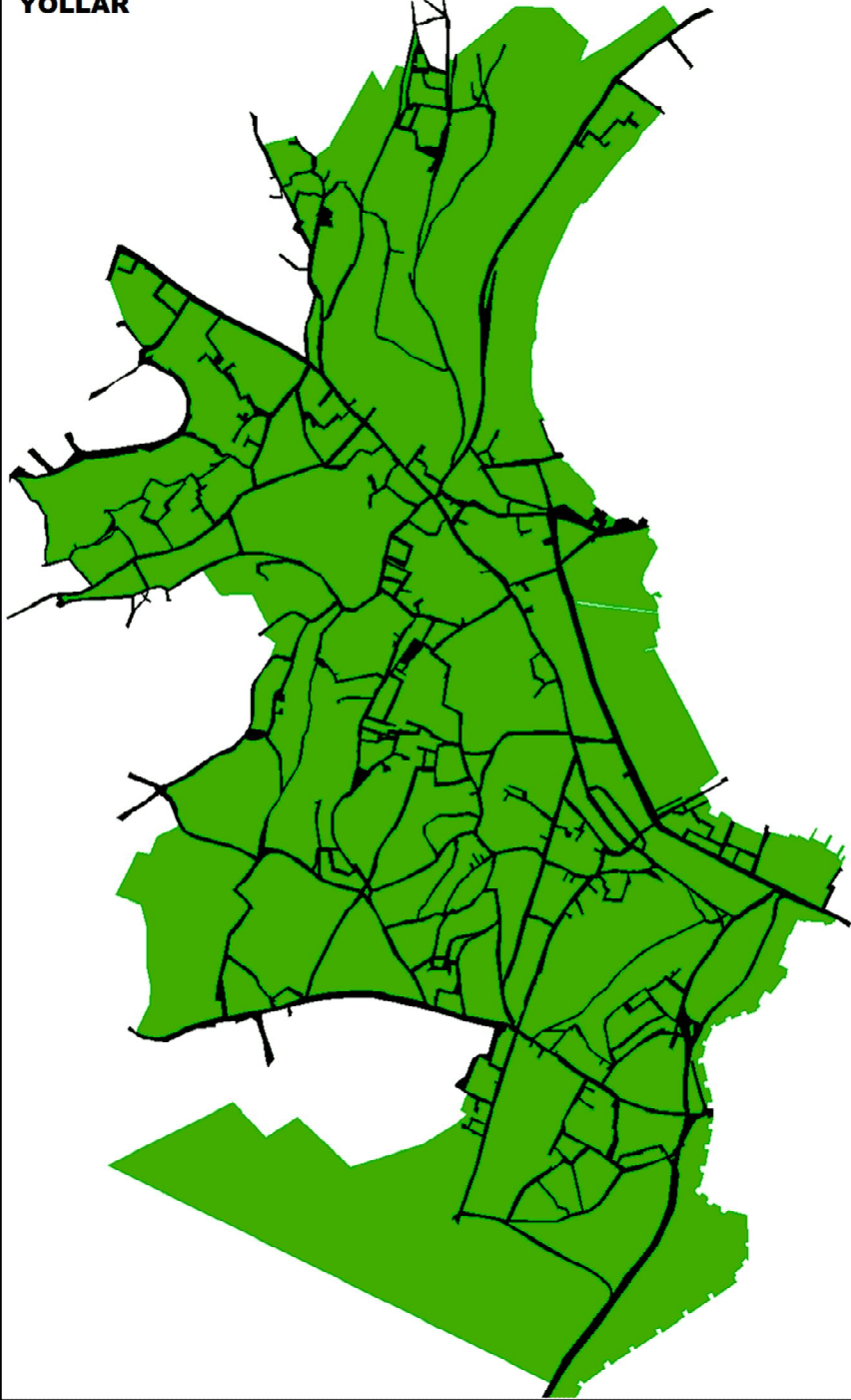


Şekil 6. 5 : Haliç ile Eyüp arasındaki sahil yolu yapılırken- Gülersoy, 1990

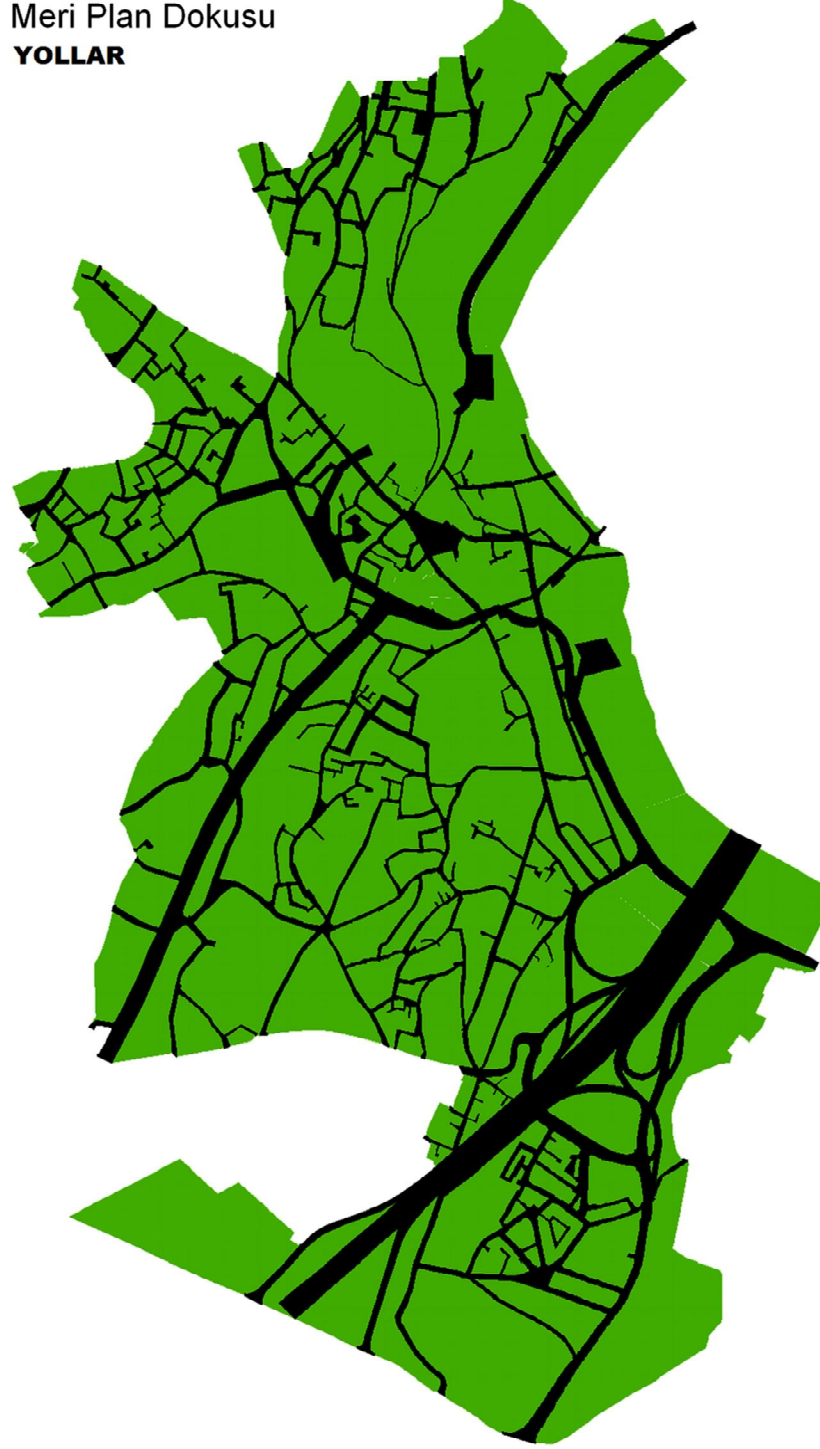
6.1.4 Dokular arası yol durumu karşılaştırmalarının sonucu

Geleneksel dokuların koruma açısından karşı karşıya kaldıkları en önemli sorun ulaşımın koruma öncelikli bir çözüme kavuşturulmasıdır. EKSA örneğinde de bu görülmektedir. Önce EKSA merkezini Rami Kışla Caddesi ile bağlayan ve planlarda 40 metre genişlik verilen Eyüp Sultan Bulvarı ve yine geleneksel dokuyu Haliç'ten ayıran sahil yolunun yapılması ve bu iki yolun bağlantısı için Halid Bin Zeyd Bulvarı'nın açılması şeklinde önemli doku müdahaleleri olmuştur. Bunlar kısmen planlarla da kabul görmüştür. Sahil yolunun koruma planı ile kabul edilmemiş olması koruma açısından bir kazanım olmakla beraber, mevcut haliyle önemli bir aks durumunda olan sahil yolunun alternatifinin bulunması kaldırılması için gereklidir.

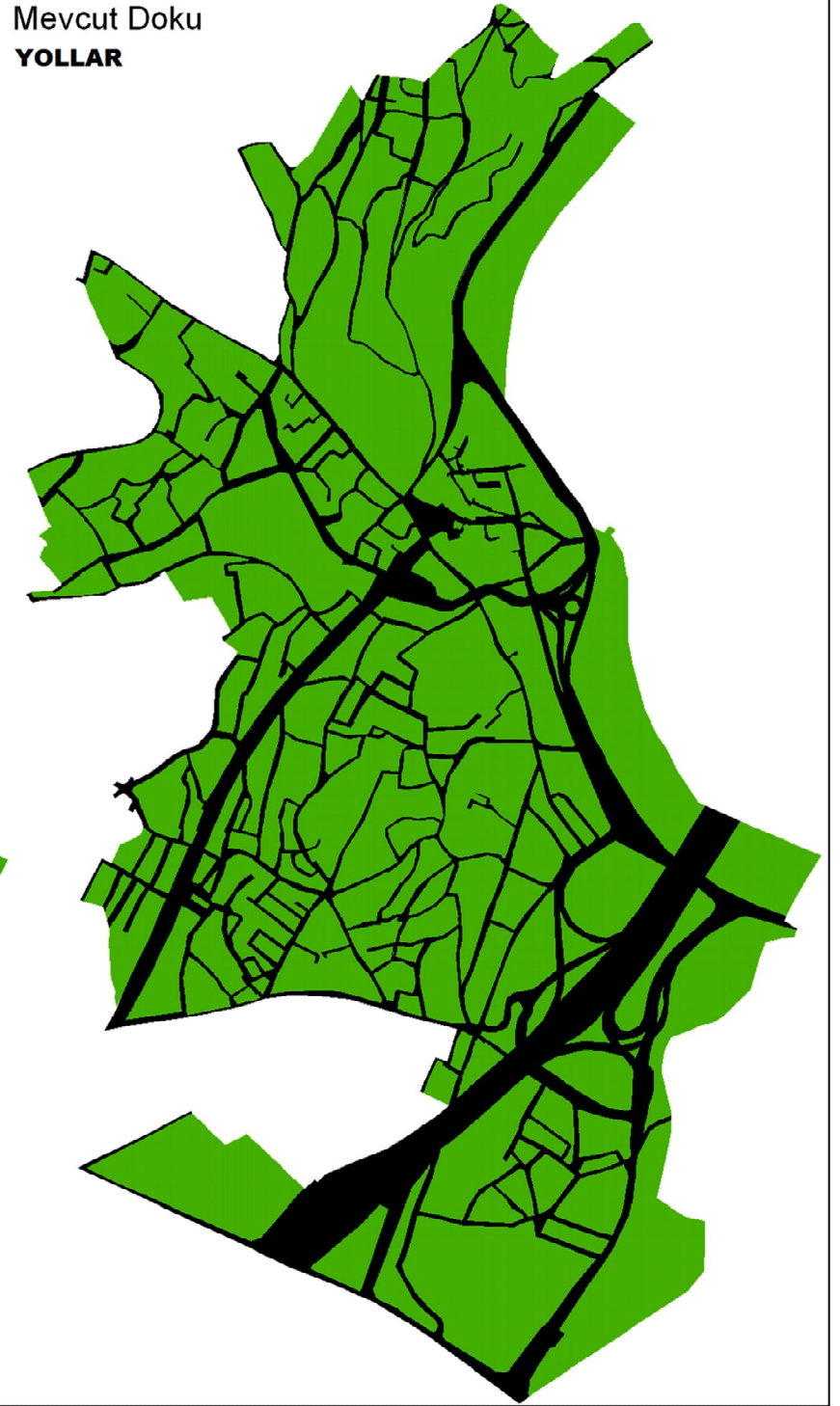
Geleneksel Doku-1923
YOLLAR



Meri Plan Dokusu
YOLLAR



Mevcut Doku
YOLLAR



Şekil 6. 6 : Dokuların yol durumu karşılaştırması

Aksi halde planda olmadığı halde alternatifte önerilememesi durumunda EKSA geleneksel dokusu ile Haliç birlikteliğinin sağlanması mümkün olmayacaktır.

Yine mevcut yol kullanım alanları planların kullanımını aşmıştır. Özellikle E-5 Karayolunun metrobüs çalışmaları kapsamında biraz daha genişletilmesi sağlanmıştır. Bununla beraber planlarda korunan geleneksel çıkmaz sokaklarında mevcut halde korunamadığı görülmektedir.

Üç dokuya ait yol durumları haritalarının karşılaştırmalı sunumu Şekil 6.6'da verilmiştir.

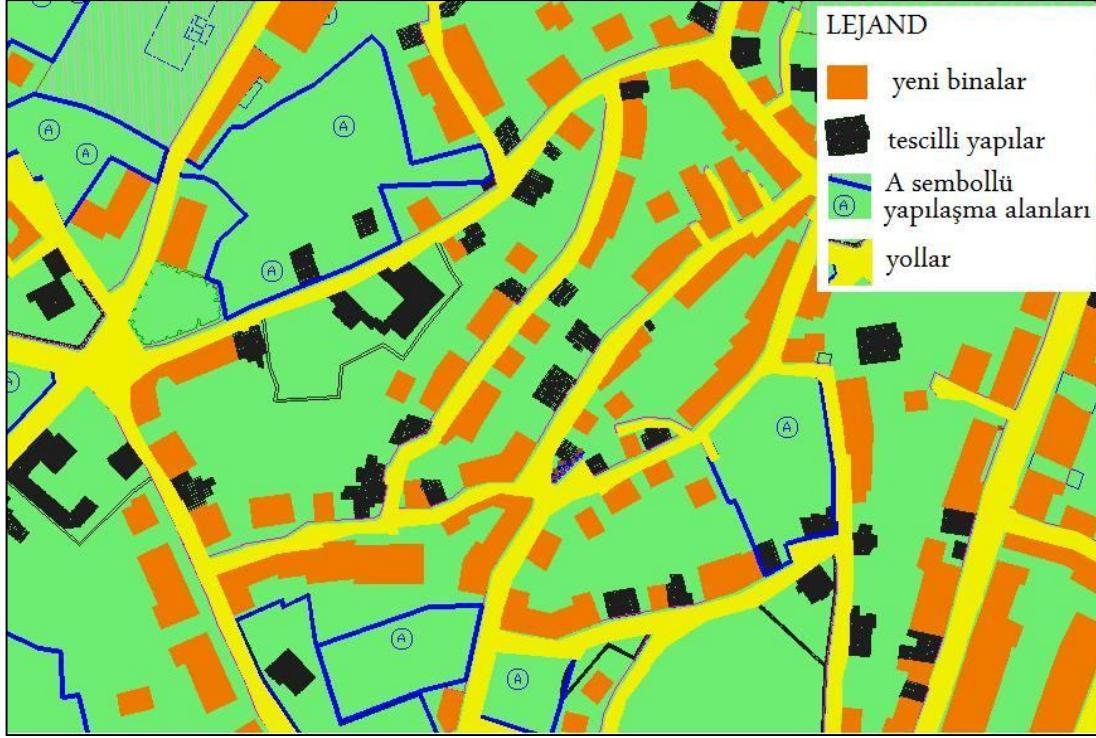
6.2 Yapılaşma Karşılaştırmaları

6.2.1 Geleneksel doku ile plan dokusu yapılaşmalarının karşılaştırması

Burada özellikle geleneksel dokunun planla getirilen kararlarla ne derece kabullenildiği de anlaşılmaya çalışılacaktır. Geleneksel doku yapılaşmaları konusunda eski haritalarda, EKSA'nın Tarihi Yarımada'da yapılan Pervititch haritaları benzeri haritaları elde edilememiştir. Doku karşılaştırmasında kullanılan 1923 haritasında da sadece yollar, mezarlık alanları ve cami/mescit, tekke vb. kullanımlara ait yapılar gösterilmiştir. Bu sebeple karşılaştırmalar için eski hava fotoğrafları ve günümüze ulaşan tescilli eserlerin gösterdiği yapılaşma dokusu esas alınmıştır.

Plan dokusunda, taban alanları çizili olarak belirtilen binalar, konturları ile belirlenen tescilli yapılar ve geniş parsellere verilen TAKS, KAKS ve maksimum yükseklik değerleriyle belirli bir tasarım esnekliği sağlanmış olan bir yapılaşma dokusu ile karşılaştırılır.

Şekil 6.6'da plan dokusuna ait Nişanca Mahallesi'nden bir görünüm sunulmuştur. Siyah renkli tescilli eserler geleneksel yapılaşmaları; turuncu renkli binalar ise, planda öngörülen yapılaşmaları göstermektedir. A sembolü (TAKS: 0,20- KAKS: 0,60- H: 9.50) alanlardaki yapılaşmalar hariç tutulsa bile, bitişik nizam yeni yapılaşmanın geleneksel ayrık nizam yapılaşmalardan farklılaştığı görülebilmektedir. Bununla beraber, tescilli yapıların bina derinliklerine planla getirilen yeni binalarda uyulduğu da tespit edilmiştir.



Şekil 6. 7 : Planın geleneksel doku (siyah) ve yeni yapılaşma (turuncu-mavi) kararları

6.2.2 Geleneksel doku ile mevcut doku yapılaşmalarının karşılaştırılması

Daha önce de belirtildiği gibi geleneksel doku yapılaşması hakkında elimizde somut veri olarak günümüze ulaşan tescilli eserlerin dışında, belirgin bir yaklaşımla binaların seçimine imkân vermeyen; 1946, 1970 yıllarına ait hava fotoğrafları bulunmakta olup, bunlar Ek C’de sunulmuştur. 1966 yılı hava fotoğrafları yapılaşma imkân verse de, onların da geleneksel dokuyu tam olarak yansıttıkları söylenemez. Yine de, plan dokusu ile uyum gösteren bir yapı yoğunluğunun o yıllarda da var olduğu görülmektedir (Şekil 6.8). Şekil 6.9’da ise, 2005 yılına ait hava fotoğrafı görülmektedir. Bu fotoğraftan Şekil 6.7’deki planda görülen A sembolü alanlarda yapılan uygulamalar da görülebiliyor. Örneğin, A sembolü alanlardan olan sol üst köşeye yakın alanda; aynı çatı planına sahip yan yana dizili iki bina ve hemen hemen aynı alanlı bir başka binadan oluşan bir site yerleşmesi oluşmuştur.

Şekil 6.8 ile Şekil 6.9’daki hava fotoğrafları karşılaştırılırsa, tek veya iki katlı yapıların üstlerini kimi zaman örten ağaçlarla oluşan yeşil dokunun yerini; artık çatılarının görüldüğü üç ve dört katlı yeni yapılara bıraktığı görülmektedir.



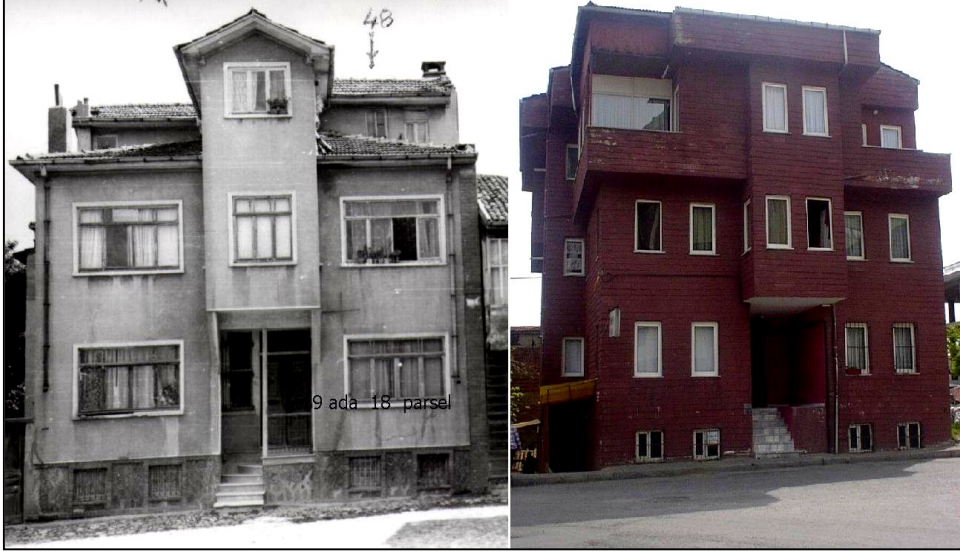
Şekil 6. 8 : Şekil 6.5’ deki alanın 1966 yılına ait hava fotoğrafı



Şekil 6. 9 : Şekil 6.6’ daki alanın 2005 yılına ait hava fotoğrafı.

Geleneksel doku ile mevcut doku arasındaki karşılaştırmalarda değişimde önemli -Türkmenoğlu (2005, 2007)’nun aynı mekânlara ait eski-yeni fotoğraflı çalışmaları dikkate değer- olup, restorasyon, yeniden yapım, onarım vb. müdahalelerle eserlerin orijinallikleri bozulabilmekte veya tamamen ortadan kaldırılarak başka bir yapı olarak uygulanabilmektedirler. Bu konu hakkında birkaç örnek verilecektir.

Şekil 6.10'daki eserin yıkılıp betonarme olarak inşa edilmesi sırasında kat yüksekliklerinin aşıldığı, geleneksel boyutları yakalamaya çalışan ancak uyumsuz çözümlen pencereleri, çatı katının (cihannüma) abartılarak bir kat daha elde edildiğini görmek mümkün.



Şekil 6. 10 : 119 ada 18 parseldeki bir SMÖ'nün eski ve yeni hali

Şekil 6.11'deki geleneksel yapının 2 kat ve bir çatı katlı ahşap eserin betonarme olarak yeniden yapımı sırasında esere uyulmadığı, fazla kat kazanıldığı ve bununla da yetinilmeyip bir de çatı terası oluşturulduğu görülmektedir.



Şekil 6. 11: 134 ada 2 parseldeki Bir SMÖ'nün eski ve yeni hali.

Şekil 6.12'de ise, ahşap ve her katta kademeli çıkması bulunan ahşap yapının betonarme olarak yeniden yapımı sonrasındaki durumu görülüyor. Eserdeki çatı katı bölümü, yeni yapıda bir kata tamamlanmış, kaplama malzemeleri farklılaşmış ve çıkmalar altındaki eli böğründeler kullanılmamıştır.

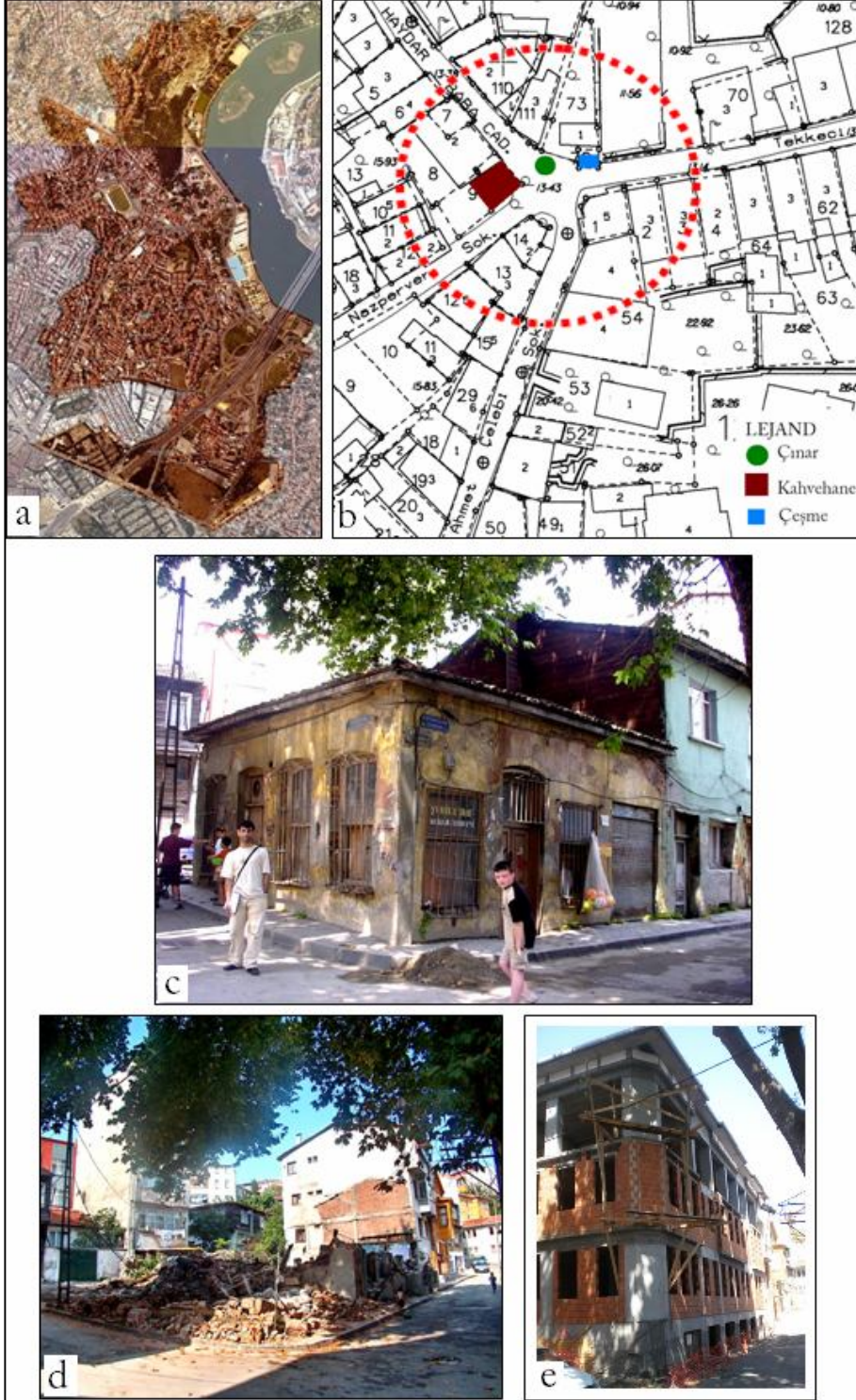


Şekil 6. 12 : Bir SMÖ'nün geleneksel ve yeniden yapımı sonrası durumu.

Bu karşılaştırma kapsamında tescillenmesi muhtemel bir kahvehane yapısının kaybedilişinden de bahsetmek yerinde olacaktır. Nişanca Mahallesi'nde yaşanan bu kaybın, sadece bir yapı kaybını değil, aynı zamanda bir mekân kaybını da ifade ettiği düşünülmektedir (Şekil 6.13.a). 68, 130, 129 ve 122 yapı adalarının çevrelediği bu mekân; “Küçük Nişanca Meydanı” olarak adlandırdığım, geleneksel meydan kavramı ile örtüşen çeşmeli, çınarlı ve kahvehaneli (tespit tarihinde kullanılmamakta idi) küçük bir meydandır. Dört sokağın kesişim noktası olan meydanda; her ne kadar cephe veren uyumsuz binalar varsa da, Şekil 6.13.b' de görüleceği üzere bir çeşme, hemen yakınında bir çınar ağacı ve karşı köşelerinde de, 2005 yılına kadar ayakta olan bir kahvehane yapısı yer almaktaydı. Çınar ağacının, küçük meydanı gölgeleyen dallarından biri tek katlı, kırma çatılı kahvehanenin, diğeri ise çeşmenin üzerine doğru eğilmiş durumdaydı. Kahvehane; zamanında bir toplanma merkezi işlevi görmesinin yanı sıra, tek katlı olması ile hem küçük olan meydanın daha aydınlık olmasını sağlıyor, hem de geleneksel meydan öğelerinden biri olarak, çınar ve çeşme ile bir bütünlük oluşturuyordu.

1977 yılındaki ilk toplu tescil kararında yer almayan, sonrasında da tespit ve tescil edilmemiş olan kahvehane yapısı, 2004 yılında EKARNİP kapsamındaki arazi çalışmaları sırasında tespit edilmişti. Üzerindeki tabelasından “Yeniçeşme Kahvehanesi” olarak adlandırıldığı öğrenilen yapının tescile önerilmesi düşünülmekteydi (Şekil 6.13.c). Ancak, çalışmalar devam ederken ve tescile öneri eserler listesi henüz hazırlanmamışken, 2005 yılındaki bir arazi çalışmasında

kahvehanenin yıkıldığı öğrenilmiştir (Şekil 6.13.d). Sonrasında da, kahvehanenin parseli birkaç parselle tevhit edilerek üzerine bodrum kat hariç, üç katlı bir bina inşa edilmiştir (Şekil 6.13.e).

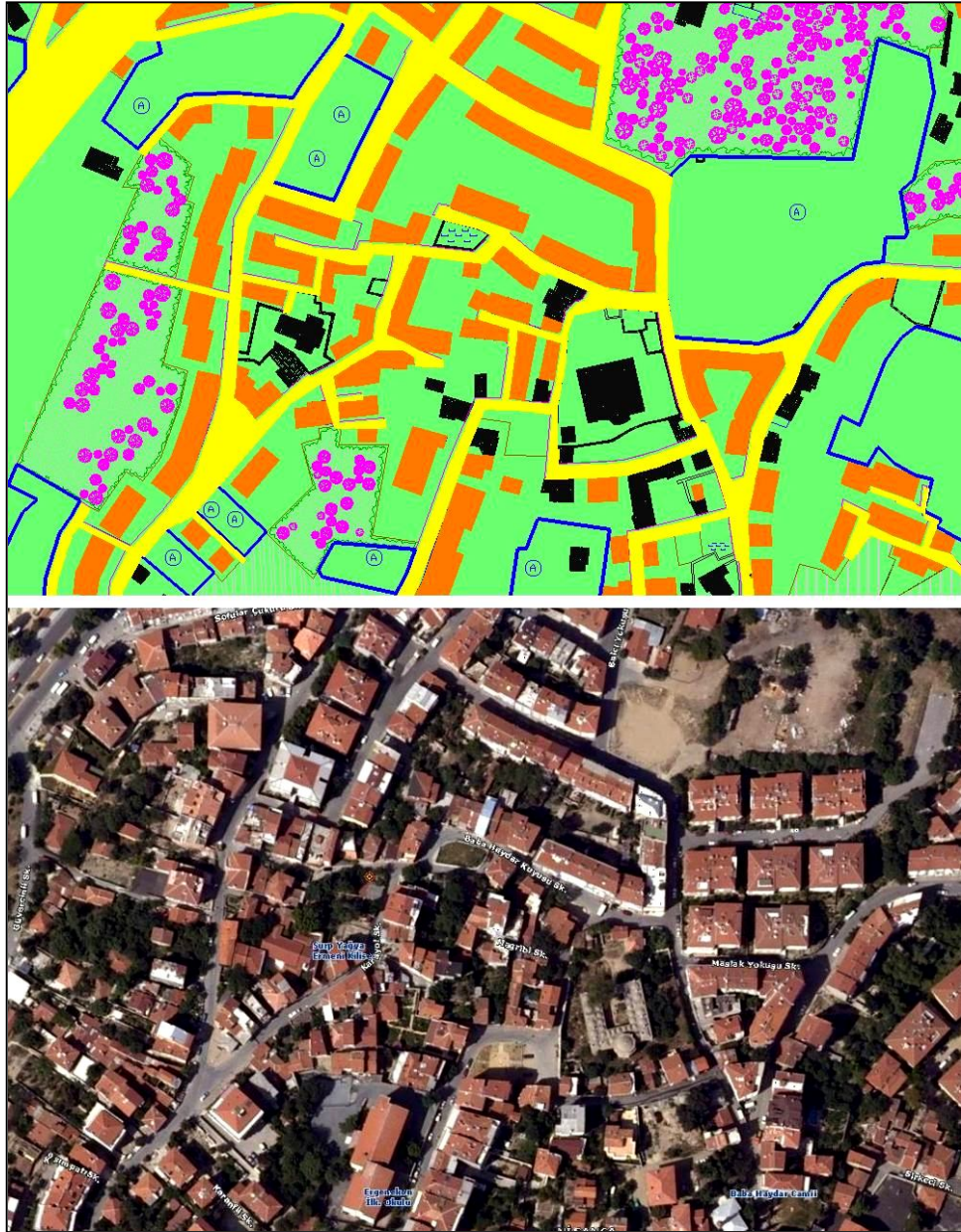


Şekil 6. 13 : Küçük Nişanca Meydanı ve Yeniçeşme Kahvehanesi, a) Meydanın satteki konumu; b) halihazır haritada konumlar; c) Kahvehanenin 2004 yılındaki hali; d) Kahvehanenin yıkıntıları; e) Yerine yapılan bina

6.2.3 Plan dokusu ile mevcut doku yapılaşmalarının karşılaştırılması

Şekil 6.14'deki örnekten hareketle A sembollü alanlarda tek tip binalardan oluşan sitelerin ortaya çıkarıldığı, yeni binalarda genellikle plan bina derinliklerine uyulmadığı, planla getirilen TAKS değerinin aşıldığı ayrıca arazi tespitlerinden bilindiği üzere plan kat yükseklikleri değerlerinin de aşıldığı görülmektedir.

Yine bitişik nizam olarak planda verilen bina cephelerinin oldukça uzun olduğu ve bu durumun duvar etkisi oluşturduğu alandaki gerçekleştirmelerde de görülmektedir (Şekil 6.15).



Şekil 6. 14 : 13.09.1979 onaylı plan ve mevcut durum (2005) dokusu yapılaşmaları.



Şekil 6. 15 : Bitişik nizam duvar etkisi veren yapılara bir örnek.

Planda A sembolü büyük parsellerde yapılan uygulamalarla genelde iki durum ortaya çıkmıştır. İlki site (Şekil 6.16) yerleşmesi ki, benzer binalardan oluşan ve sit özellikleriyle uyumsuz çözümler şeklinde uygulanmışlardır. Diğer ise, hisseli parsel yapılaşması olan bitişik nizam 4-5 kata kadar irtifaları olabilen uygulamalardır (Şekil 6.17).



Şekil 6. 16 : Nişanca Mahallesi'nde bir site.



Şekil 6. 17 : Bir hisseli parsel yapılaşma örneği.

Yeni binalardan birkaç örnek Şekil 6.18’de görülebilir. Bu tarz binaların İstanbul’un kentsel sit dışındaki her hangi bir yerinde yapılan binalardan farkı bulunmamaktadır.



Şekil 6. 18 : Yeni binalardan örnekler- İBB ŞPLMD.

Eğimli alanlarda imar hakkı olarak çoğunlukla verilen üç kat yükseklik ve açığa çıkan bodrum katlarla beraber toplam yükseklikler bazı durumlarda, imara aykırı fazla katlarda dahil olmak üzere 7-8 kata kadar çıkabilmektedir (Şekil 6.19). Bu tür binaların görünüşleri dokunun genel karakteri ile uyumsuzluk oluşturmaktadır. Planlarda verilecek kat yükseklikleri durumunun arazi yapısı da dikkate alınarak belirlenmesi ve uygulamalar sırasındaki denetim önemli görülmelidir.



Şekil 6. 19 : Çok eğimli arazilerdeki binalardan örnekler.

Burada belirtilmesi gereken yapılaşma konularından biri de alandaki kamu binalarının durumudur. Alanda bulunan kamu binaları özellikle okullar tip projelerin uygulanması şeklinde elde edilmişlerdir. Oysa ki planlarda bu durum bir aykırılık sebebidir. Avan proje onaylarına bırakılan ve çoğunlukla da onay aranmaksızın yapılmış izlenimi veren okul binalarından biri Şekil 6.19’de görülebilir.



Şekil 6. 20 : EKSA’da bir meslek lisesi.

6.2.4 Dokular arası yapılaşmalarla ilgili karşılaştırmaların sonucu

Karşılaştırmalarda planların sadece geleneksel dokuların özelliklerini dikkate alan bir yol takip edemedikleri görülmektedir ki, bir metropoliten alanda bulunan EKSA için bu kaçınılmayacak bir durum olarak ortaya çıkmıştır. Planlarla alandaki her parsel için imar hakkı verilmeye çalışılmıştır. Bu şekilde verilen imar haklarının da olabildiğince düşük tutulmasına gayret edilmiştir. Ancak uygulamalarda zaten geleneksel doku ile aykırı düşen cephe hattını takip eden bitişik nizamda uzun bantlar oluşturacak şekilde düzenlenen blok çizili bitişik nizam yapılaşma getiren plan kararlarının da gerek taban alanları gerekse irtifalar açısından aşıldığı ve sonuç olarak geleneksel dokunun bozulduğu görülmüştür.

Osmanlı döneminin sonu itibariyle geleneksel doku içinde bir aykırılık olarak tespit edilmiş bulunan kıyıdağı sanayi alanları, planlarda da kabul görmemiş ve mevcut durumda da kaldırılmış olmaları ise tespit edilen en olumlu gelişmedir.

Alandaki kamu yapılarıyla ilgili tespit edilen konulardan biri de, özellikle okul yapılarının tip projelerin uygulanması şeklinde elde edilmiş olmalarıdır. Oysa ki planlarda tip proje kabul edilmemiştir. En azından bundan sonraki uygulamalarda alanın özellikleriyle uyumlu kamu yapıları yapılması beklenmelidir. Kamu yapıları kitleleri itibariyle kentsel sit dokusuna en olumlu veya olumsuz katkıyı yapabilecek yapı grubudur. Bu sebeple de sit koruması kapsamında ihmal edilmemeleri gerekir.

Konut alanlarında, büyük parsellerde görülen iki tür yapılaşmadan biri olan sitelerde binaların tekrar edilerek uygulanmasının kentsel sitele uyumlu olduğu söylenemez. Ancak onaylı projelerine göre eğer uygulanmış iseler, bu durum koruma açısından düşündürücüdür. Yine büyük parsellerde görülen hisseli parsel yapılaşmaları da, günümüzde önemli bir konudur. Planlarda parsellere verilen düşük yoğunluklarla mevcuttaki yoğunluklar arasında önemli farklar bulunmakta olup, bu alanların geleceğı konusunda, idareler “yenileme alanı” ilan edilerek çözüm aranması yolunu denemektedir. Ancak genel olarak mevcut planlarla uyumsuz, kat yükseklikleri ve yoğunlukları fazla olan bu parsellerde bulunan ve düşük yoğunlukların korunması halinde tasfiyesi gerekecek olan fazla imarın ve nüfusun ne olacağı sorunu da korumaya dönük çalışmalarda çözüm bekleyen konulardan olmaktadır.

Geciken (muhtemel) bir tescil kararı (kahvehane örneğı) ve ekonomik getirinin cazibesi birleşince ortaya nasıl bir kaybın çıkabileceğı; bir kentsel sit alanının sadece

eserlerin korunması ile yetinilerek korunamayacağı, ayrıca mekân koruma anlayışının da mutlaka gerekli olduğu tespit edilmiştir. Koruma amaçlı planlama ve tasarım çalışmalarında; bir kentsel sit koruma ilkesi olarak, eserlerin çevreleri ile bütünlük içinde daha çok değer ifade ettikleri gerçeği göz ardı edilmemeli ve eserlerin eksiksiz olarak tespiti ve çevreleri ile beraber korunmaları üzerinde durulmalıdır.

Dokuların yapılaşma haritalarının karşılaştırmalı sunumu Şekil 6.21’de sunulmuştur.

6.3 Yeşil - açık alanlar

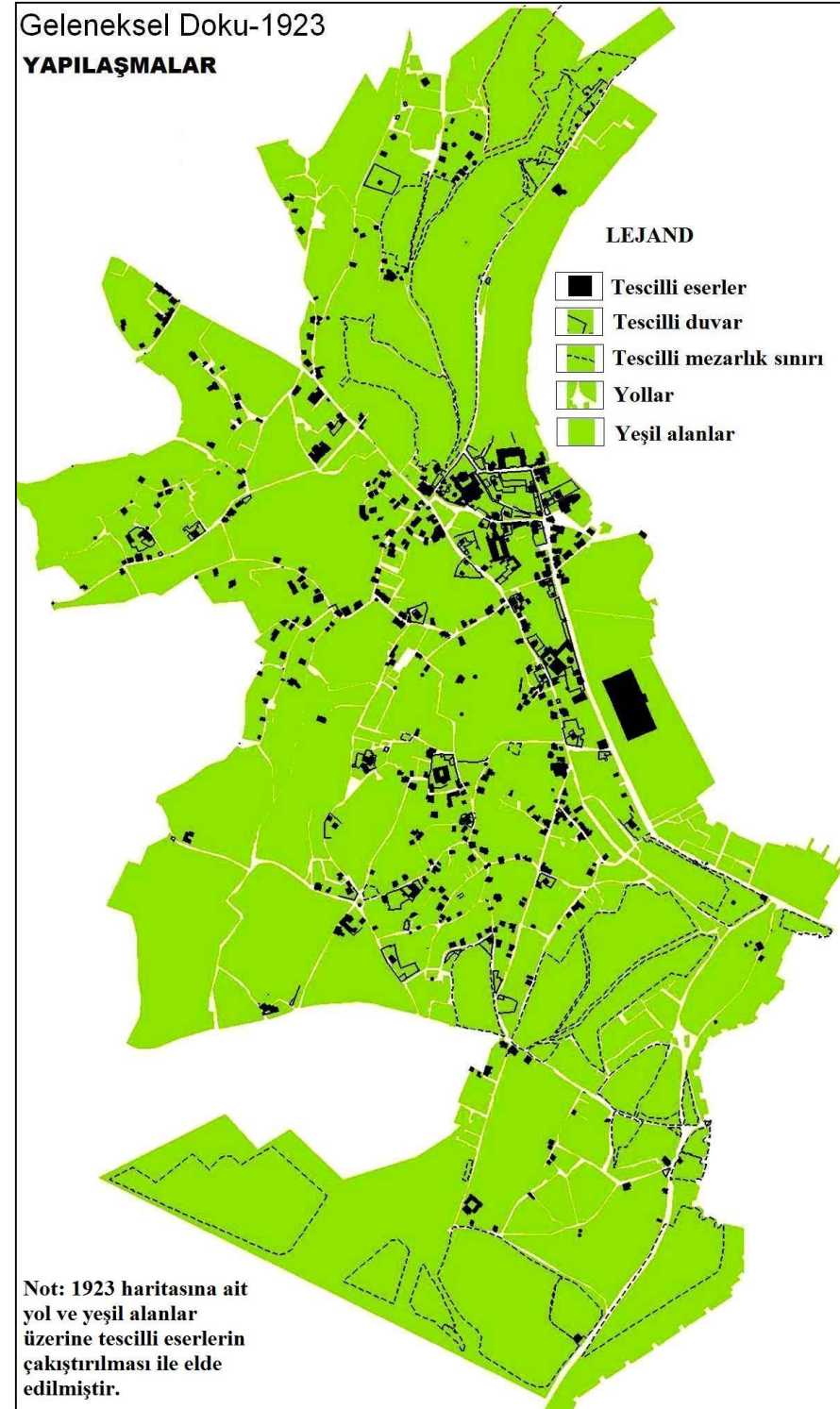
6.3.1 Geleneksel doku ile plan dokusu yeşil /açık alan karşılaştırması

Geneksel dokudaki en önemli yeşil alanlar yerleşmenin yollar boyunca içine doğru yayıldığı çevre arazilerdir. Sonra ise başta, Tarihi Eyüp Sultan Mezarlığı olmak üzere, Tokmak Dede Mezarlığı, Otakçılar Mezarlığı, Mısır Tarlası Mezarlığı ve Edirnekapı Şehitliğini de sayarsak oldukça geniş alanlara yayılan mezarlık alanlarının yeşil dokusudur. Özellikle Eyüp Sultan Mezarlığı sık ağaçlıklı bir alan olarak Eyüp silüetinde önemli bir yere sahiptir. Bunların dışında da zaten büyük küçük bahçelere sahip müstakil evlerin bulunduğu yerleşme yeşil alan bakımından oldukça zengin bir yapıdaydı.

Bu zengin yeşil doku, Tokmak Dede Mezarlığı’nın (Şekil 6.22) çok önemli bir bölümünü ortadan kaldıran Haliç Köprüsü ve bağlantı yol ve kavşaklarının yapımı (Şekil 6.23), Mısır Tarlası Mezarlığı’ndan geçen Edirnekapı-Rami yolunun genişletilmesi, Eyüp Sultan Mezarlığı’nın bir bölümünün konutlar tarafından işgal edilmesi ve bunların da planlarla kabul edilmesi sonrasında oldukça azalmış ancak bu azalma Haliç kıyılarından kaldırılan sanayinin yerine kamuya açık yeşil alanların düzenlenmesi ile bir anlamda telafi olmuş kabul edilebilir.

Eyüp ilçe merkezi de olan EKSA, İstanbul ilçe merkezleri arasında yeşil alan bakımından en iyi durumda olan yerleşmedir.

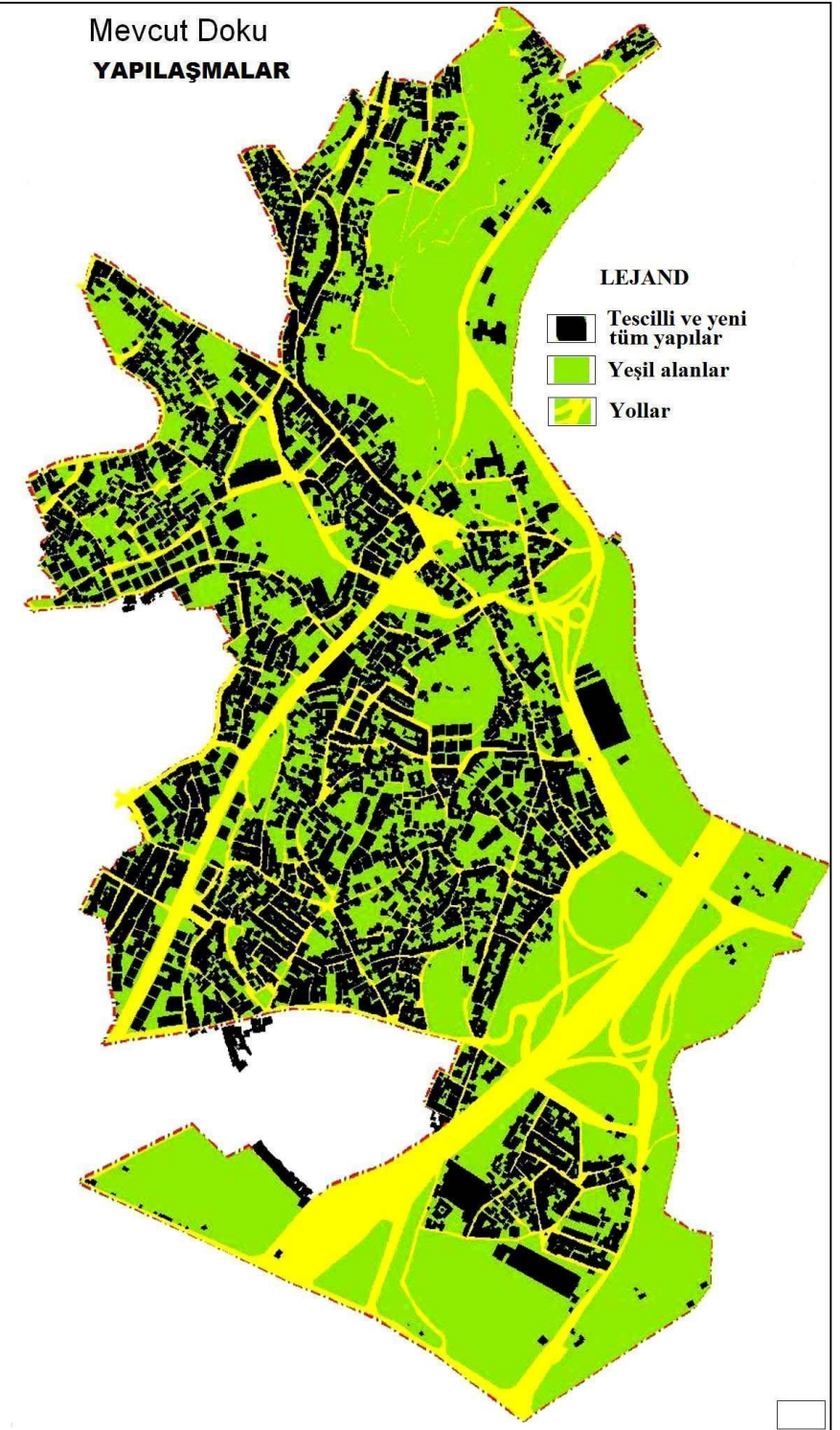
Geleneksel Doku-1923
YAPILAŞMALAR



Meri Plan Dokusu
YAPILAŞMALAR



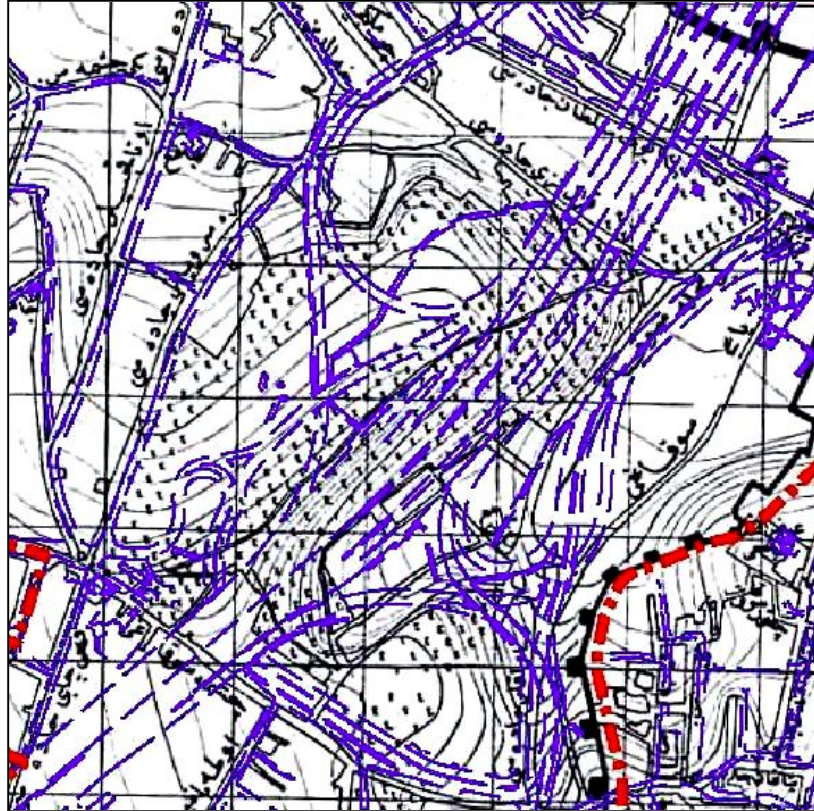
Mevcut Doku
YAPILAŞMALAR



Şekil 6. 21 : Dokuların yapılaşma karşılaştırması



Şekil 6. 22 : Kayıp eserler paftasında da görülen Kayıp Tokmak Dede Mezarlığı.



Şekil 6. 23 : 1923 tarihli haritada görülen Tokmak Dede Mezarlığı üzerindeki mevcut yolların (mavi kesik çizgili) durumu.

6.3.2 Geleneksel doku ile mevcut doku yeşil ve açık alan karşılaştırması

Geleneksel dokunun bir bakıma kırsal görünüm arz eden durumu mevcut yapılaşma ve nüfus yoğunluğu ve buna bağlı olarak da ulaşım ihtiyacına yönelik olarak yol genişletmeleri ve yeni yol ve kavşakların açılması sonrasında önemli ölçüde EKSA içi ve yakın çevresi de dahil şehirleşme baskısı ile karşı karşıya kalmıştır. Buna paralel olarak da yeşil ve açık alanlar azalmıştır.

6.3.3 Plan dokusu ile mevcut doku yeşil ve açık alan karşılaştırması

Planlarla öngörülen yapılaşma değerleri ve yoğunluklar mevcut halde aşılmış olduğundan yeşil ve açık alanlarda azalmış durumdadır. Özellikle A sembolü alanlarda verilen düşük yapılaşmalar gerçekleşse idi daha yeşil olacak olan doku özellikle hisseli parsel yapılaşmaları ile oldukça azalmıştır (Şekil 6.24).



Şekil 6. 24 : Solda; A sembolü parsel için %75 yeşil alan getiren plan, sağda; mevcut yapılaşma (2005).

6.3.4 Dokular arası yeşil ve açık alanlar karşılaştırmalarının sonucu

Geleneksel doku; çevresinde geniş boş arazilere, bünyesinde ise çok geniş mezarlık alanları ve her evin var olan bahçeleriyle yeşil doku içinde yapılaşmaları adeta kaybolan bir durumda iken, günümüzde, gelişim ve değişim yaşayan bir metropoliten şehrin etkisi altında gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma sürecini yaşamış ve bu süreçte de yeşil değerlerini kaybetmiştir (Şekil 6.25). Özellikle mezarlık alanları bu süreçten etkilenmiş, taşınma veya kaldırılma şeklinde gerçekleşen kayıplar olmuştur. Tokmak Dede Mezarlığı bunun en önemli örneklerindedir.



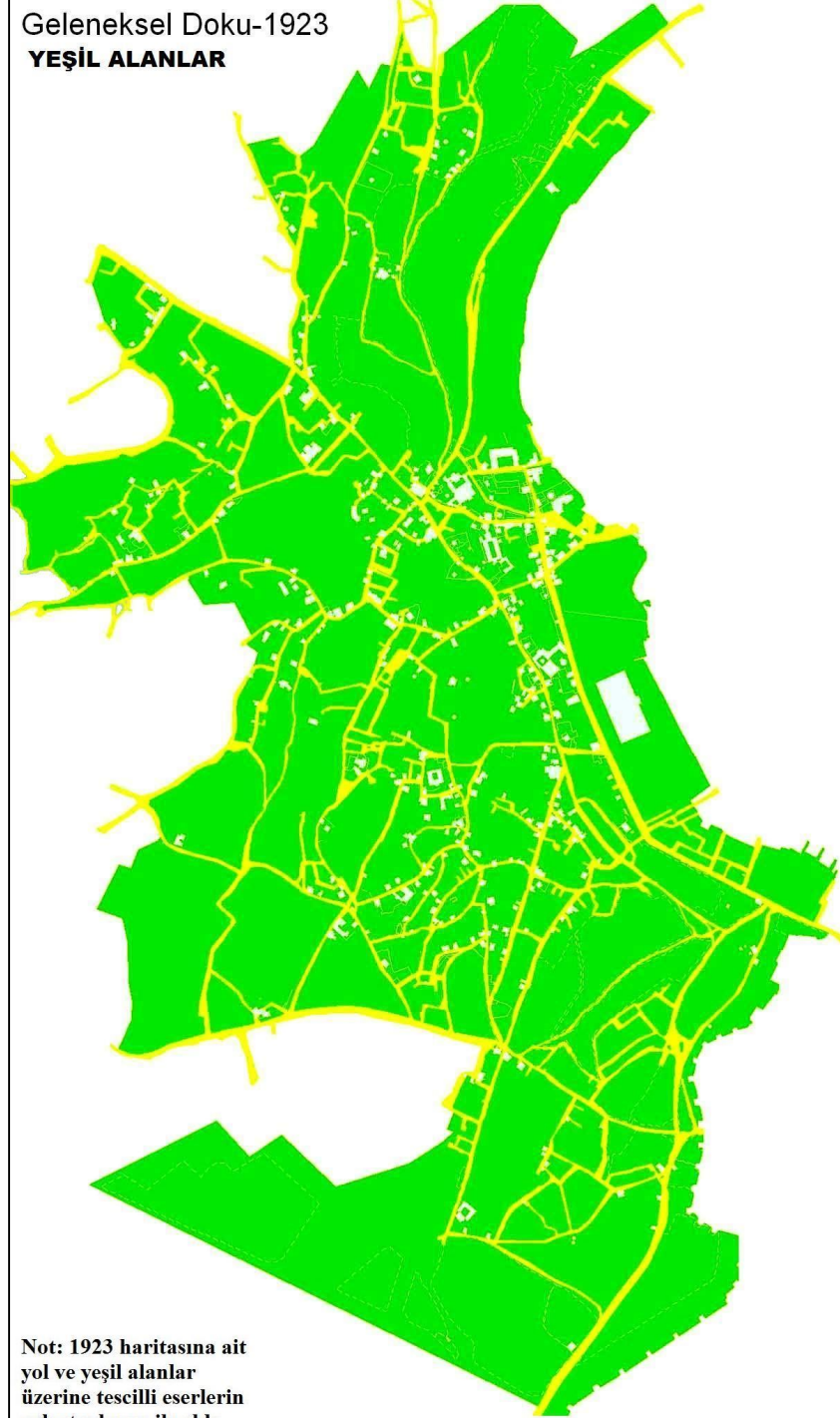
Şekil 6. 25 : 1946 ve 1970 yıllarına ait hava fotoğrafları

Planlarda zaten kabul görmeyen, 1980'lere kadar gelen Haliç kıyısındaki sanayi alanları kaldırılınca buralarda kamuya açık yeşil alanlar kazanılmıştır. Sanayinin buralardan kaldırılmasına yönelik üst ölçekli planlarla beraber Haliç Düzenleme Planları da bu anlamda önemlidir. Ancak bu uygulamalar sırasında kaybedilen geleneksel doku parçaları da olmuştur. Özellikle Eyüp İskelesi yakınında yer alan ve adeta Eyüp'ün Haliç'e doğru uzanan parçası olan dokuda ortadan kalkmıştır. Dokuların yeşil/açık alan haritalarının karşılaştırmalı sunumu Şekil 6.27'de görülebilir.



Şekil 6. 26 : Eyüp İskelesi ve yakın çevresi 1966 ve 2005 fotoğrafları

Geleneksel Doku-1923
YEŞİL ALANLAR



Not: 1923 haritasına ait yol ve yeşil alanlar üzerine tescilli eserlerin çakıştırılması ile elde edilmiştir.

Meri Plan Dokusu
YEŞİL ALANLAR



Not:A sembolü alanlar ile kamu binaları gösterilmemiştir.

Mevcut Doku
YEŞİL ALANLAR



Şekil 6. 27 : Dokuların yeşil alan karşılaştırması.

6.4 Karşılaştırmaların genel değerlendirilmesi

Önemli görülen örneklerle yapılan karşılaştırmalarda göstermiştir ki; alanda yapılan uygulamalar, özellikle korunması gerekli eser, mekân ve alanlarla ilgili olarak kentsel sit dokusunun öge ve özellikleriyle uyum konusunda sorunlu bulunmaktadır. Bu bölüm kapsamında sunulan az sayıda da olsa örnekle söz konusu sorunlar hakkında bir fikir verilmeye çalışılmıştır.

Karşılaştırmalar, koruma planlamasının konusu olan geleneksel dokuların korunmasının sadece koruma planının varlığı ile sağlanabilecek bir durum olmadığını ayrıca göstermiştir. Planlarda geleneksel yol geometrileri korunmuş, yapıldıkları dönemde var olan sanayi alanları ve Haliç kıyılarından geçirilerek özellikle Tarihi merkezi sudan koparan sahil yolu kabul uygun görülmemiş, geleneksel yoğunluklar sınır seviyelerde tutulmaya çalışılmıştır. Yine planlarda, tespit edilerek tescil edilmiş olan önemli sayıdaki eser gösterilerek yasal anlamda korunmalarına aracılık edilmişlerdir. Küçük bir bölgede de olsa yapılan çok ayrıntılı detay projelerine varan “Yöresel Düzenleme Planı” gibi çalışmalar da yine önemlidir. Ancak bunun daha yaygın bir şekilde kentsel sit alanının tamamını kapsayacak bir tarzda yapılması gereklidir.

Planla düşük yoğunluk ve imar hakkı verilen parseller örneklerden de görüleceği üzere yoğun bir şekilde yapılaşmış, tescilli eserler olgun onarım ve restorasyon konusu olamamış, ulaşım ihtiyacına paralel yol genişletmeleri yapılmış, çıkmaz sokaklardan bazıları çıkar hale getirilmiş, mevcut boş parsellere inşa edilen yeni binalarda kentsel sit özellikleriyle uyum aranmamış, planlarda getirilen kat yüksekliklerine uyulamamış ya da uyma gayreti ile asma katlar veya iskân edilen bodrum katlar kazanılmaya çalışılarak imara aykırı uygulamalara gidilmiş, geleneksel yol kaplama malzemelerine, yine kentsel sit alanı öge ve özelliklerini yansıtan eserlerden hareketle, cephelerde yüzey özellik ve renklerine, pencere, çıkma ve saçakların boyut, biçim ve oranlarına; sadece yeni binalarda değil, bilgi ve belgelerine dayalı olarak eserlerin yeniden yapımlarında da uyulamamıştır.

7. GENEL DEĞERLENDİRME

Kuruluşundan günümüze kendine özgü bir çok özellik kazanan ve çok değerli kültürel ve doğal mirası bünyesinde barındıran Eyüp, gelişen koruma anlayışına paralel olarak tek eser ölçeğinden şehir ölçeğine ulaşan koruma yaklaşımları sonrasında, ilgili koruma kurulunun aldığı 15.01.1977 gün 9591 sayılı kararla kentsel sit alanı ilan edilmiştir. Bu ilk kentsel sit alanı kararı ve aynı zamanda alandaki eserlerin ilk toplu tescil kararı olan 15.01.1977 gün ve 9591 sayılı kararda; tamamen insan ihtiyaçlarının sonucu olarak oluşturulan eski şehir yerleşme düzeninin, yerini sağlığa aykırı yozlaşmış bir yapılaşma düzenine bıraktığına değinilerek, eski şehir yerleşme düzenine uygun brüt 300-400 kişi/hektar yoğunluğun şehircilik bilimi açısından da uygun olduğuna, eski yerleşme ölçülerimizin korunmasının fizikî planlama ile ilgili kurumların görevi olduğuna, alandaki SMÖ'lerin konfor da gözetilerek korunmaları şartlarının planlarda getirilmesine ve özellikle kentsel dokuyu oluşturan yol, meydan, bahçe duvarı, yeşil doku gibi öğelerin beraber korunmasının en temel ilke olarak kabul edilmesine değinilmektedir. Bu karar, alana yerleşme ölçeğinde ilk uzman bakışını yansıtması açısından önemlidir.

Sonrasında hazırlanan ve 13.09.1979 tarihinde onaylanan ilk koruma uygulama imar planından başlayarak günümüze kadar alan, zaman içinde üretilen çeşitli imar planlarıyla korunmaya çalışılmıştır. Peki Eyüp kültürel ve doğal varlıklarıyla korunabilmiş midir?

EKARNİP kapsamında hazırlanan tescilli eserlerin envanter verilerine göre (Rami Kışlası ve kentsel sit dışı sur tecrid bandı içi alan da dahil) tescilli eserlerin toplam adedi 944'tür. Bu adede kayıp ve mevcut tescilli eserler dâhildir. Tescilli olup da kayıp durumda olan eser adedi ise, 199 olup, bunların 121 adedi SMÖ'dür. Buna göre toplam SMÖ'lerin (326 adet) nerede ise 1/3' ü kaybedilmiştir. 60 adet anıt eser de yine kaybedilmiş bulunmaktadır.

Alanda halen geçerli dört uygulama imar planı vardır. Bunlar; 13.09.1979 onaylı 1/500 ölçekli koruma planı, 25.03.1994 onaylı 1/1000 ölçekli koruma planı, 20.06.1997 onaylı 1/500 ölçekli koruma planı ve 24.04.1986 onaylı 1/1000 ölçekli

Haliç Düzenleme Planı'dır. Bu planlar hem farklı ölçeklere sahiptir, hem de alanın farklı bölgelerini kapsamaktadır.

- 13.09.1979 onaylı planla; Eyüp Sultan Merkezi'ndeki bir bölgenin "daha sonra planlanması"nın öngörülmesi, daha önceki mevzi imar planlarının aynen kabul edilmesi, site uyumsuz binalarla ilgili herhangi bir karar almamış olması, plan ölçeğine göre az ayrıntı içeren yapısı ve günümüze kadar önemli bir bölgede geçerli olarak kalmasına rağmen etkinliğinin hissettirilememiş olması eleştirilecek konularından bazılarıdır. Planın getirdiği düşük yoğunluklar, tescilli eserlerin konturlarıyla belirtilmiş olması olumlu yönlerindedir. Yine, her ne kadar çoğunlukla sit alanı ile uyumsuz uygulamalar ortaya çıkmış olsa da, A sembolü (TAKS: 0.25, KAKS:0.75, H:9.50) ile ifade edilip, düşük yoğunluk ve yapılaşma esnekliği getiren kararı olumlu görülmektedir. Ayrıca planda yaya yollarının taş kaplama yapılmasının istenmesi ve asfaltın kullanılmayacağı belirtilmiş olması da geleneksel dokunun bütünlük içinde korunması açısından olumludur.
- 24.04.1986 onaylı planın; koruma alanı ile belirtilen Eyüp Sultan Camii ve çevresindeki alanı "Öncelikle koruma planı yapılacak alan" olarak belirtmesi olumlu iken, bu plan yapılmaya kadar meri planların geçerli olduğunun kabulü koruma planı dışındaki uygulamalara planla onay verilmesi olarak yorumlanabilir. Haliç kıyısında bant halinde belirlenen "Haliç Düzenleme Alanı"nın kamu açık alanı olarak düzenleneceği ve bu alandaki korunması gerekli eserlerin Belediyesince kamulaştırılarak koruma altına alınacağı kararı da olumludur.
- 25.03.1994 onaylı planın; diğer planlar içinde geçerli olan proje onaylarında kurul kararı alınması hususu bu plan içinde geçerlidir. Ancak kurulların etkin bir denetim ve gerektiğinde müdahale imkânından yoksun bulunması, kararlar ne derece doğru alınırsa alınsın uygulanmaları aşamasını daha önemli hale getirmektedir. Bu planda da geniş parseller için A sembolü (TAKS: 0.20, KAKS:0.60, H:9.50) yapılaşma şartları getirilmiştir.
- 20.06.1997 onaylı planın; alt ölçekli bir planın yapılmasını karar altına alması ancak bu kararın daha küçük bir bölge için uygulanmış olması bir eksikliktir. Yöresel düzenleme planı adıyla 1/200 ölçekli ve daha alt ölçeklerde yapılan

planlarla SMÖ kat planları, sokak silüetleri ve detay projelerine kadar inilerek ayrıntılı çalışmalar yapılmıştır. Bu planlar; alanın geneli için de çalışmalar yapılması konusunda önemli bir referans olarak gerek uygulamalar, gerekse çıkan aksaklık ve sorunlar konusunda sonraki çalışmalar için yol gösterici olabilir.

Çalışma kapsamında, koruma planı bulunan Eyüp kentsel sit alanının sahip olduğu kabul edilen üç dokusu; korunması amaçlanan geleneksel dokusu, koruma planlarında öngörülen dokusu ve mevcut durum dokusu, yine belirlenen üç doku parametresi (yapılaşma, yol ve yeşil alan) ile karşılaştırılmıştır:

- Yol karşılaştırmalarında; geleneksel yol dokusunun özellikle çıkmaz sokakların planlarda korunduğu ancak uygulamalar yönünden kayıplar yaşandığı tespit edilmiştir. Yine planlarla kabul edilmeyen Haliç sahil yolu yapılabiliştir. Alanda özellikle E-5 Karayolu'nun çok belirgin bir alan kullanımı görülmekte olup, en son metrobüs hattı için yapılan genişletmelerle bu oran biraz daha artmıştır. Yine yol kaplama malzemeleri konusunda geleneksel malzeme kullanımı yerine asfalt veya düz granit türü malzemeler kullanılmaktadır.
- Yapılaşmalar karşılaştırmalarında; geleneksel doku alan hakkında alınan ilk sit kararı ve toplu tescili kurul kararında belirlenen 300- 400 kişi/ hektar yoğunluk değerine uygun olarak 06.12.1993 onaylı 1/5000 ölçekli planında planlanmıştır. Uygulama planlarına bu durum geleneksel binaların derinliklerine uyulmak suretiyle ve geniş parsellerde A sembolü (TAKS:0.20-0.25,KAKS: 0.60-075, H:9.50) olarak yansımıştır. Bu düşük yoğunluk mevcutta ne yazık ki uygulanma imkânı genel olarak bulamamış ve planda blok çizili olarak verilen taban alanları ve irtifalar aşılabiliştir. A sembolü alanlarda tasarım esnekliği getirilmiş olması olumlu olmasına rağmen mevcutta ortaya iki tür yapılaşma çıkmıştır; birbirinin aynı bloklardan oluşan site türü yapılaşma ve bitişik 4-5 katı bulan hisseli parsel yapılaşması. Bunlardan ilki planlı ve yasal bir görünüm arz ederken diğeri yasa dışı kabul edilmektedir. Ancak her iki tür yapılaşmanın kentsel sit ile uyumu sorunludur. Özellikle hisseli parsel yapılaşmalarındaki fazla yapı ve nüfusun ne olacağı bir sorun olarak ortadadır. İdareler bu duruma “yenileme alanı” ilanı ile çözüm aramaya çalışmaktadırlar.

Tescilli eserlerin bakım, onarım, restorasyon veya yeniden yapımları ile orta çıkan sonuçlarında olumlu olduğu söylenemez. Özellikle SMÖ olan ahşap yapılarını kaybetmekte olan alanın bu yapıların en olumlu şekilde alana kazandırılması için daha dikkatli olunması gerekmektedir. Mekân kayıplarına örnek olarak verilen Yeniçeşme Kahvehanesi kaybı gibi kayıplarında önüne geçilmesi gerekir ki alan bir sit alanı olarak kalabilsin.

Yine, kamu yapılarının, en son yapılan hükümet konağı hariç tutulursa, alana katkı yaptıkları söylenemez. Bu yapılarda tip projeler uygulanmıştır.

- Yeşil alan karşılaştırmalarında; Hazire ve mezarlık alanlarında önemli kayıpların olduğu, buna rağmen Haliç sahilinin sanayiden arındırılması ile önemli büyüklükte yeşil alan kazanıldığı tespit edilmiştir. Planlara uyulamaması sonucunda artan taban alanı kullanımları beraberinde yeşil alan kayıplarını getirmiştir. Buna rağmen Eyüp, yeşil alan bakımından ilçe merkezleri açısından bakıldığında en yeşil ilçe olarak da kalabilmiştir.

Geleneksel doku, koruma ve planlama ana başlıkları çok sayıda alt başlık açılacak geniş konulardır. Bu çalışmada EKSA örneği ile planlı geleneksel dokuların bir anlamda tekrar sorgulanması önerilmektedir. Yeni değerlerin tespit ve tescil edilmesi, değerlerin durum tespitlerinin yapılması, kayıp değerlerin mümkünse alana dahil edilme yollarının araması ve tüm bunların gerekli ise bir revizyon plan kapsamında ele alınması ilerisi için düşünülmelidir.

EKSA'da toplu yapı tescilinin 1977 yılında yapıldığı (sonraki yıllarda da tesciller olmuştur) ve günümüze kadar hem tescilli eserlerin önemli bir bölümünün korunmadığı, hem de tescillenmemiş ancak tescile değer eserlerin bulunduğu dikkate alındığında ve bunlara ilave olarak da bu sürede kaybedilmiş olması muhtemel olup adedi bilinmeyen eserlerin bulunma ihtimali de düşünüldüğünde, eser ve alan koruması konusunda yapılacak çok işin olduğu kabul edilebilir.

EKSA alanında yeni revizyon planı yapımı hazırlık aşamasında tescile öneri eserler tespit edilmiş olması dikkate değer konulardan biridir. Bir yandan alanda ne kadar daha eserin kaybedilmiş olduğu akla gelebilirken bir yandan da özel koruma kararı bulunmamasına rağmen hala ayakta kalabilmiş potansiyel değer bulunması dikkate değerdir. Buradan hareketle eserlerin periyodik denetlenmeleri ve alan büyüklüğüne göre belirli zaman aralıklarında raporlarla durum tespitlerinin yapılması önerilebilir.

Yine mevcut koruma planları göstermektedir ki, alan genelindeki eserler tam olarak planlara aktarılmamış ve yine A sembolü alanlardaki yapılaşmalar için tek tip yapı öneren site yerleşimi önlenememiştir. Eserlerin çevre denetimleri yapılamamış, aykırı binalar için plan hükümleri getirilmemiştir. İmar aktarımı burada dikkate alınması gerekli konulardandır. Ancak bunun koruma planı kapsamına sıkıştırılması da zor görünmektedir. Alan dışı alanlarında planlarla irtibatının kurulması gerekliliği vardır. Aksi halde sadece tasfiye kararları sonuç vermeyecektir.

Her ne kadar ülkemizde kentsel sit alanı ve koruma kavramının yasal olarak kabul gördüğü, koruma planlarının hazırlanıp onaylandığı ve uygulamaların yürütüldüğü bilinse de; Eyüp örneğinde de görüleceği üzere, ilgili kurumlar ve mevcut koruma imar planları aracılığı ile yürütülen uygulama ve denetimler kentsel sit alanlarındaki korunması gerekli değerlerin kaybedilmelerini ne yazık ki, sürece uzatabilmiş ancak önleyememiştir.

Korumanın katılımsız olamayacağı kentsel sit alanlarında yapılan çeşitli araştırmalarda ortaya çıkan sonuçlardan biridir. Yerel sahiplilik bu bakımdan önemli görülmeli ve yöre halkının elinin altındaki değerlerin neler olduğunu, neden korunmaları gerektiğini anlamaları için bilgilendirilmeleri ve sahipliliklerinin cesaretlendirilmesi gereklidir. İnsanların ilgisi ve önemsemesi eserlerin yaşatılması için zorunludur.

Geleneksel dokuların korunmaları ve yaşatılmaları için öncelikle anlaşılmaları ve buna yönelik sahipliliği yüksek bir koruma planına sahip bulunmaları gerekmektedir. Zaman içindeki uygulamalar ile eser, mekân ve alanların durumları da gözden geçirilmeli ve aksaklıklar giderilmeye çalışılmalıdır.

KAYNAKLAR

- Aktüre, S.**, 1978. 19. Yüzyılın Sonunda Anadolu Kenti Mekânsal Yapı Çözümlemesi, Ankara, ODTÜ.
- Alada, A.B.**, 2008. Osmanlı Şehrinde Mahalle, Sümer Yayınevi, İstanbul.
- Arû, K. A.**, 1998. Türk Kenti, YEM Yayınları, İstanbul.
- Ayverdi, E.H., Barkan, Ö.L.**, İstanbul Vakıfları Tahrir Defteri, 953 (1546) Tarihli, İstanbul Fetih Cemiyeti Enstitüsü Yayını, Sayı:61, İstanbul, 1970 (Derleme).
- Ayverdi, E.H.**, 1958. Fatih Devri Sonlarında İstanbul Mahalleleri ve Şehrin İskanı ve Nüfusu, Vakıflar Umum Müdürlüğü Neşriyat, Ankara, 1958.
- Barkan, Ö.L.**, 1963. Fatih imareti 1489-90 yılları muhasebe bilançoları, İktisat Fak. Mecmuası, c.XXIII/1-2, İstanbul.
- Cansever, T.**, 1998. İstanbul'u Anlamak, İz Yayıncılık, İstanbul.
- Can, Y.**, 1995. İslâm Şehirlerinin Fizikî Yapısı, TDV, Ankara.
- Cerasi, M.**, 2001. Osmanlı Kenti - Osmanlı İmparatorluğu'nda 18. ve 19. Yüzyıllarda Kent Uygarlığı ve Mimarisi, çev: Ataöv, A., Yapı Kredi Yayınları, 2.Baskı- ilk baskı 1999, İstanbul.
- Cezar, M.**, 1985. Tipik Yapılarıyla Osmanlı Şehirciliğinde Çarşı ve Klasik Dönem İmar Sistemi, Mimar Sinan Üniversitesi Yayını, İstanbul.
- Danışman, N.**, 1959. Farabî, El-Medinetü'l Fâzıla, İstanbul.
- Eldem, S.H.**, 1987. Türk Evi III. Cilt, Türkiye Anıt Çevre Turizm Değerlerini Koruma Vakfı.
- Eyice, S.**, 1975. "Tarihde Haliç", *Haliç Sempozyumu* 10-11 Aralık 1975, İ.T.Ü. İnşaat Fakültesi İstanbul Geoteknik Su ve Çevre Mühendisliği Sorunları Araştırma Grubu Sempozyumları, No. I, İstanbul.
- Eyüce, A.**, 2005. Geleneksel Yapılar ve Mekanlar, Birsen Yayınevi, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 1**, 1997. Eyüpsultan Belediyesi, Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 2**, 1998. Eyüpsultan Belediyesi, 8-10 Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 3**, 1999. Eyüpsultan Belediyesi, 28-30 Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 4**, 2000. Eyüpsultan Belediyesi, 5-7 Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 5**, 2001. Eyüpsultan Belediyesi, 11-13 Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 6**, 2002. Eyüpsultan Belediyesi, 10-12 Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 7**, 2003. Eyüpsultan Belediyesi, 10-12 Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 8**, 2004. Eyüpsultan Belediyesi, Mayıs, İstanbul.
- Eyüp Sultan Sempozyumu 9**, 2005. Eyüpsultan Belediyesi, Mayıs, İstanbul.

- Eyüp Sultan Sempozyumu 10**, 2006. Eyüpsultan Belediyesi, Mayıs, İstanbul.
- Gençel, Z.**, 2000. Osmanlı Kentinde Kentsel Form ve Tasarım, Ege Mimarlık Dergisi, Sayı:36.
- Gülersoy, Ç.**, 1989. Soğuk Çeşme Sokağı, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu, İstanbul.
- Gülersoy, Ç.**, 1990. Nasıl Bir İstanbul, Çelik Gülersoy Vakfı İstanbul Kütüphanesi Yayınları, İstanbul.
- Haskan, M. N.**, 1996. Eyüp Sultan Tarihi, Eyüp Belediyesi Yayını, İstanbul.
- Hasol, D.**, 2002. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayınları, İstanbul.
- İnalcık, H.**, 1998. Eyüp Sultan Tarihi Ön Araştırma Projesi, 18.yüzyıl Kadı sicilleri Işığında Eyüp'te Sosyal Yaşam, Tarih Vakfı, İstanbul.
- İnalcık, H.**, 1994. Eyüp:Dün /Bugün, Sempozyum, 11-12 Aralık 1993, Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Kara (Ensari), H.F.**, 1994. İstanbul Metropolitan Alan Gelişme Sürecinde Bir Dini, Kültürel, Sosyal Yerleşim Merkezi Eyüp, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Mimarlık Tarihi Programı, Doktora Tezi, İstanbul.
- Kara, H.F.**, 1998. Eyüp Sultan Yerleşme Dokusunun Tarihsel Süreç İçinde Gelişimi- Değişimi, Eyüp Sultan Sempozyumu 2, Eyüpsultan Belediyesi, 8-10 Mayıs, İstanbul.
- Karateke, H.T.**, 2004. Padişahım Çok Yaşa - Osmanlı Devletinin Son Yüz Yılında Merasimler, Kitap Yayınevi, İstanbul.
- Kayra, C.**, 1990. İstanbul- Mekânlar ve Zamanlar, İstanbul, Ak Yayınları.
- Kayra, C.**, 1990. Eski İstanbul'un Eski Haritaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri Daire Başkanlığı Yay. No. 1, İstanbul.
- Kuban, D.**, 2001. Türkiye'de Kentsel Koruma, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Kuban, D.**, 2000. İstanbul Bir Kent Tarihi, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Kuban, D.**, 2000. Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu, YEM Yayınları, İstanbul.
- Müller, W.M.**, 2001. İstanbul Tarihsel Topoğrafyası, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.
- Çakır, D.**, 2002. Kaybolan Ahşap Hayaller, *Popüler Tarih Dergisi*, Mart, İstanbul.
- Özaslan, N.**, 1999. Eyüp Kentsel Tarihinde Osmanlı Öncesi Dönem, Eyüp Sempozyumu III, Eyüp Belediyesi, İstanbul.
- Parlar, G.** 1997. Gravürlerde Eyüp, Eyüp Sultan Sempozyumu 1, Eyüpsultan Belediyesi, Mayıs, İstanbul.
- Şen, N.**, 1968. Anonim Mimaride Çeşitlilik, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Tanık M.H.**, 1947. Hazreti Halid ve Eyüp Beldesi, Türk Neşriyat Yurdu, İstanbul.
- Toy A.**, 1992. Eyüp Eski kent Dokusu, Zal Mahmut Paşa Camii ve Çevresi Tarihi Gelişimi Koruma Önerisi, Rölöve Restorasyon Programı, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul. Yıldız Üniversitesi, İstanbul.

- Türkmenoğlu, Şener, 2007.** Bir An Gelir, Durur Zaman..., Hazinedaroğlu İnşaat Grubu Kültür Yayını, İstanbul.
- Türkmenoğlu, Şener, 2005.** Eyüp “Bir Semte Gönül Vermek, ABC Yayın Grubu, İstanbul.
- Ugan, Z.K., 1986.** İbni Haldun, Mukaddime, Cilt:1, İstanbul.
- Uludağ S. (Haz.), 2005.** İbni Haldun, Mukaddime, Cilt:2, Dergâh Yay., İstanbul.
- Yaşar, F.T., 2005.** “Çiğdem Kafesçioğlu, The Ottoman Capital in the Making: The Reconstruction of Constantinople in the Fifteenth Century”, Türkiye Araştırmaları Literatür Dergisi, Türk Şehir Tarihi, Cilt:3, Sayı:6, 2005.
- Yediyıldız, B., Öztürk, N.,** Oturulabilir Şehir Ve Türk Vakıf Sistemi, <http://www.os-ar.com/modules.php?name=News&file=article&sid=70>, alındığı tarih 19.08.2009.
- Yenen, Z., 1988,** Osmanlı Dönemi Türk Kentlerinin Kuruluş ve Gelişim İlkeleri, Doktora Tezi, İ.T.Ü., İstanbul.
- Yenen, Z., Akın, O., Yakar, H., 2000.** Eyüp Dönüşüm Sürecinde Sosyal Ekonomik Mekansal Yapı, Eyüp Belediyesi Yayını, İstanbul.
- Yücel, C.,** Koruma Amaçlı İmar Planlaması ve Gesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yücetürk, E., 2001.** Haliç Silüetinin Oluşum Değişim Süreci, Haliç Belediyeler Birliği, İstanbul.
- Url-1** <<http://www.soruyor.net/safranbolu.html>> alındığı tarih 20.10.2009.
- Url-2** <<http://www.sanatalemi.net>> alındığı tarih 20.10.2009.
- Url-3** <<http://www.lifeinbursa.com>> alındığı tarih 10.11.2009.
- Url-4** <<http://www.eyup.bel.tr/icerik/344/564/Eyup-Ilcesi-Tarihi.html>>alındığı tarih: 08.10.2009.

EKLER

EK.A: Eski Gravürler, Resimler

EK.B: Eski Haritalar ve Planlar

EK.C: Eski Fotoğraflar

EK.D: Kurul Kararı

EK.E: Mer'î İmar Planları Pafta ve Notları

EK.F Analiz Haritaları

EK.G Karşılaştırmalı eski-yeni eserler

EK.H: Yeni Fotoğraflar

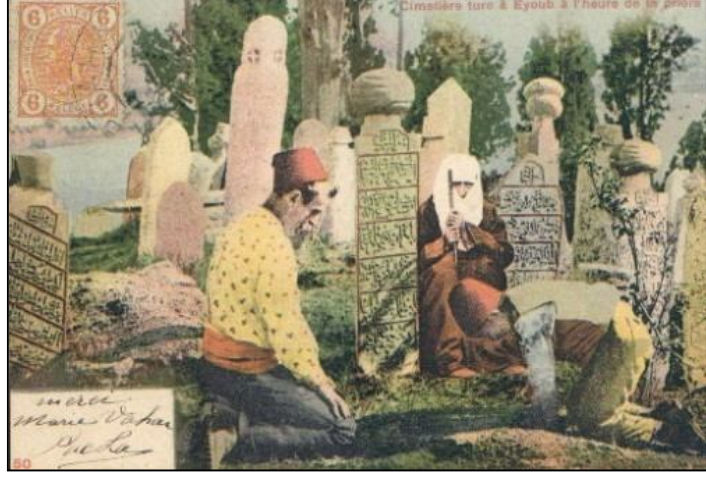
EK.A: ESKİ GRAVÜRLER, RESİMLER



Şekil A. 1 : William Henry Barlett'in Eyüp Sultan Camii gravürü- Parlar, 1997.



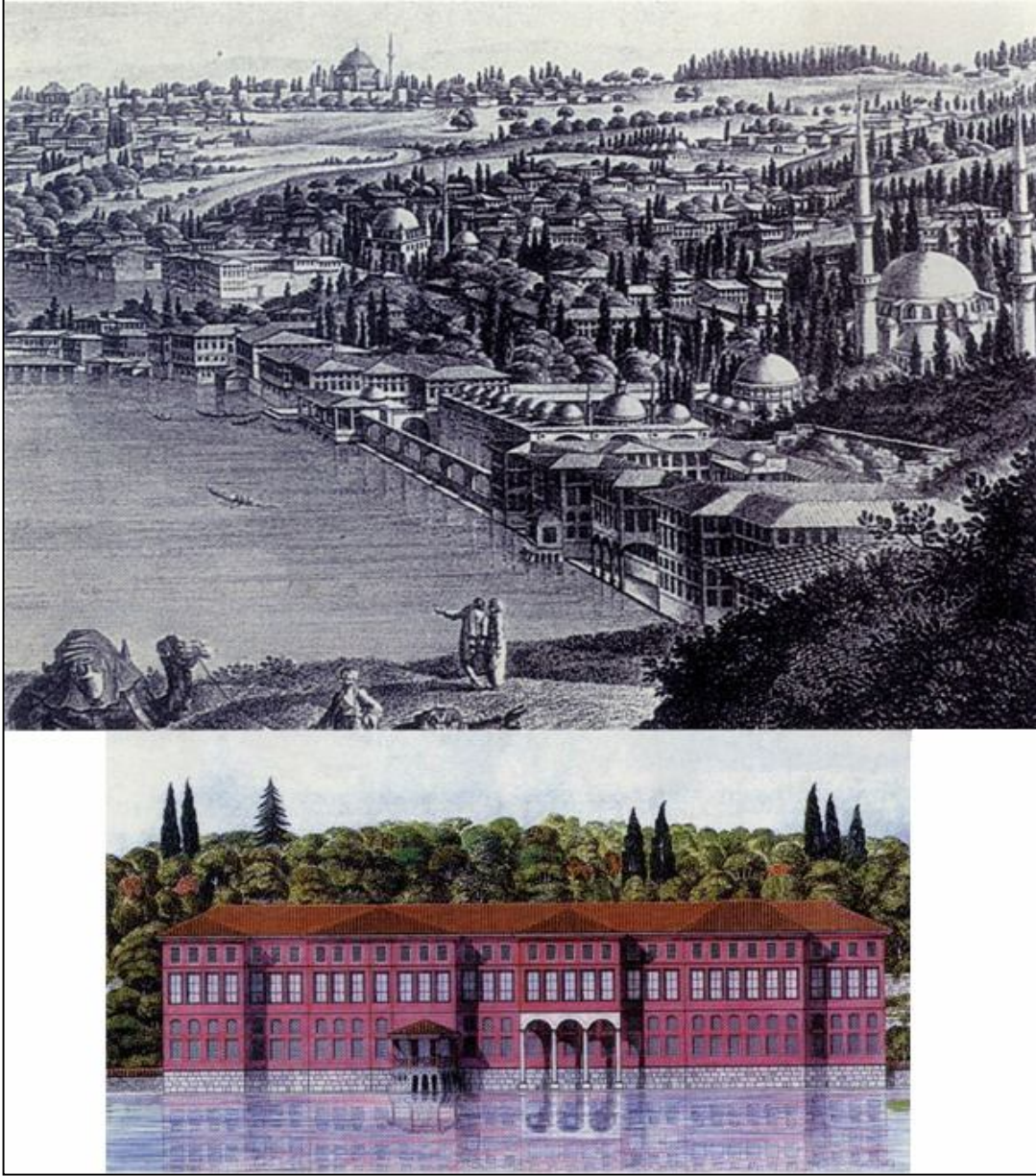
Şekil A. 2 : Allom'un Sultan II. Mahmud'un Eyüp Sultan Camii çıkışı gravürü
-Parlar, 1997.



Şekil A. 3 : Eyüp Sultan Mezarlığı'ndan bir görünüm.

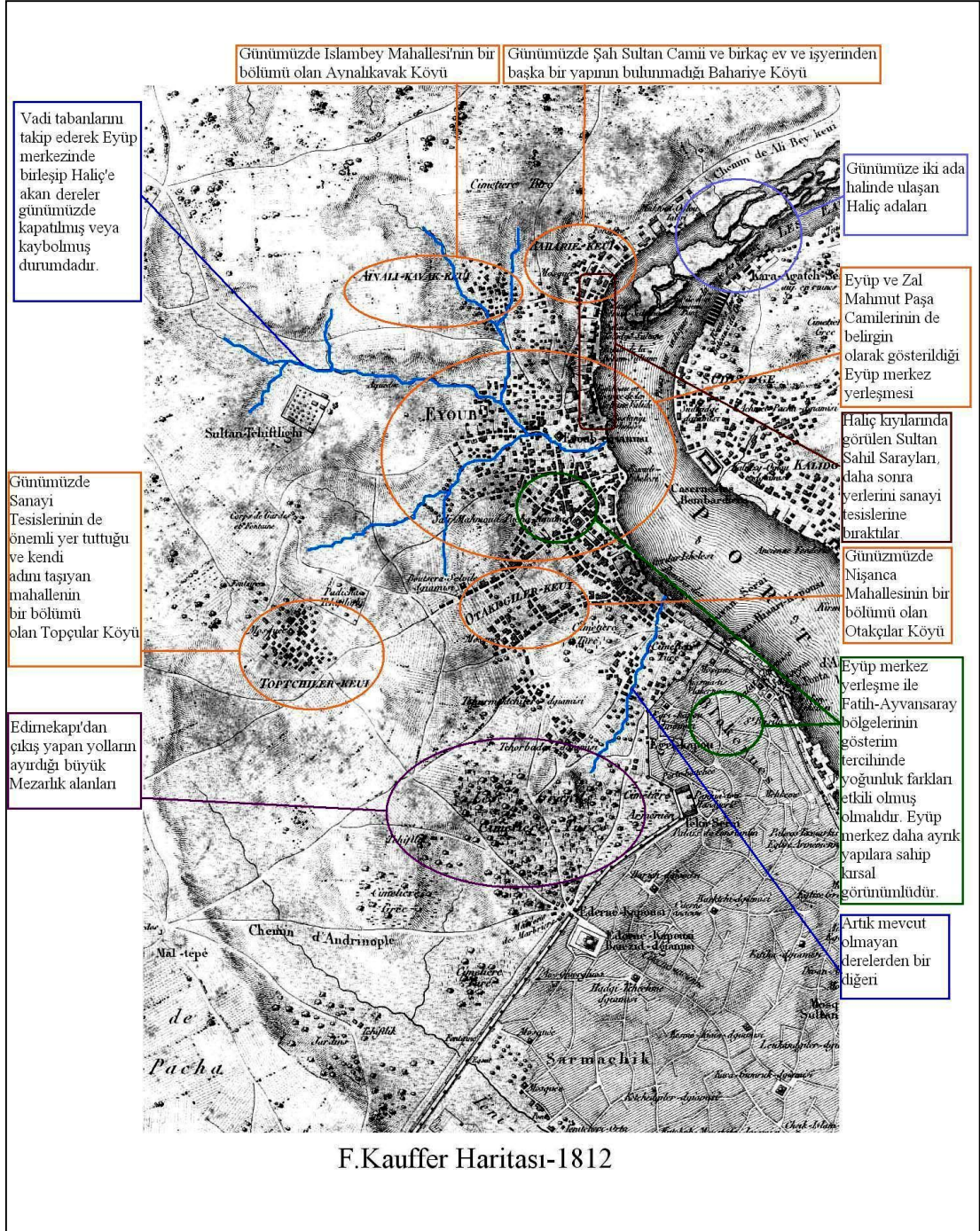


Şekil A. 4 : Eyüp Beşir Ağa Mektebi'nden öğrenci çıkışı.

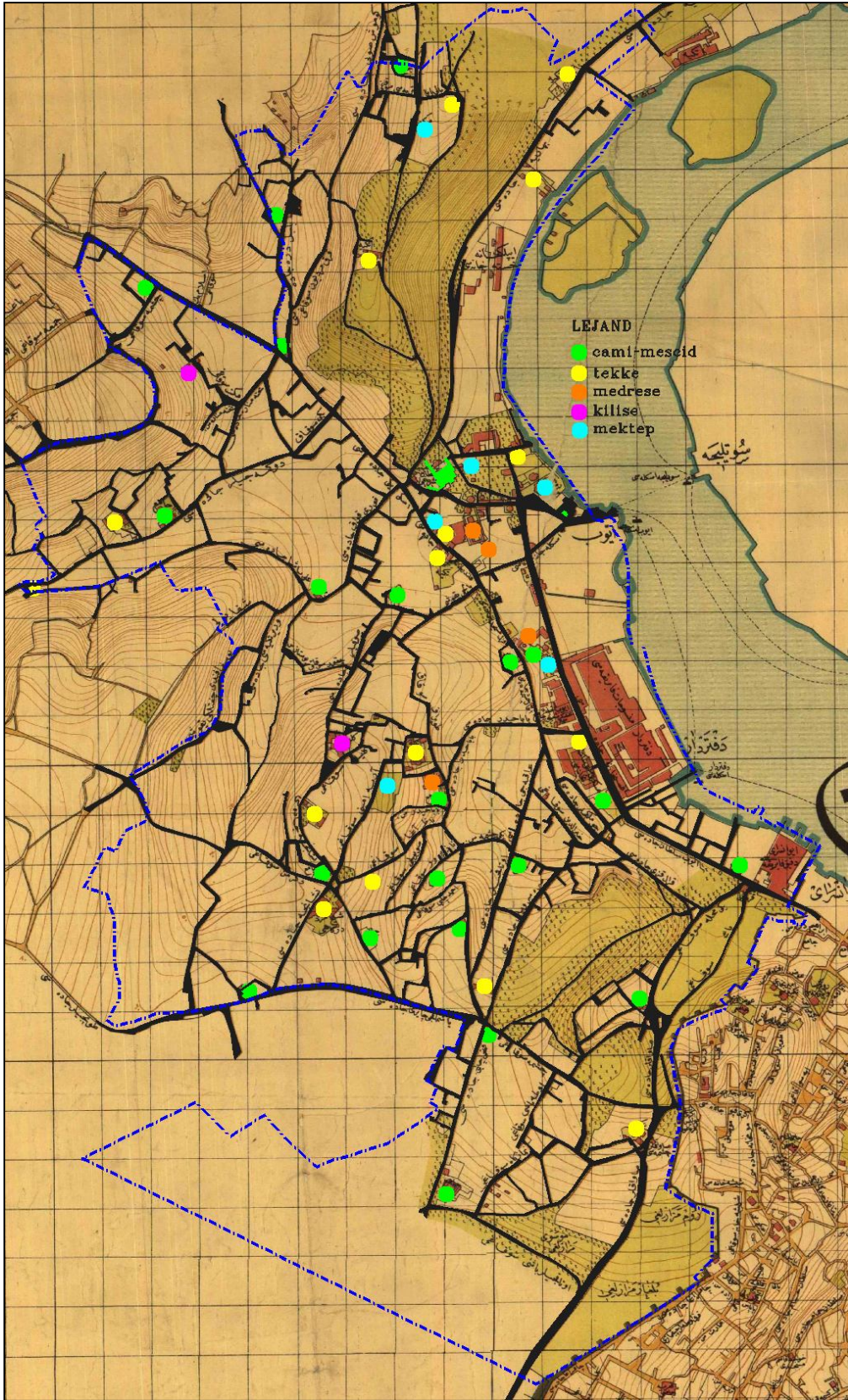


Şekil A. 5 : Üstte, Antoine- Ignace Melling'in Eyüp Gravürü; altta, Melling'in gravüründen yararlanılarak çizilen restitüsyon – Çakır, 2002

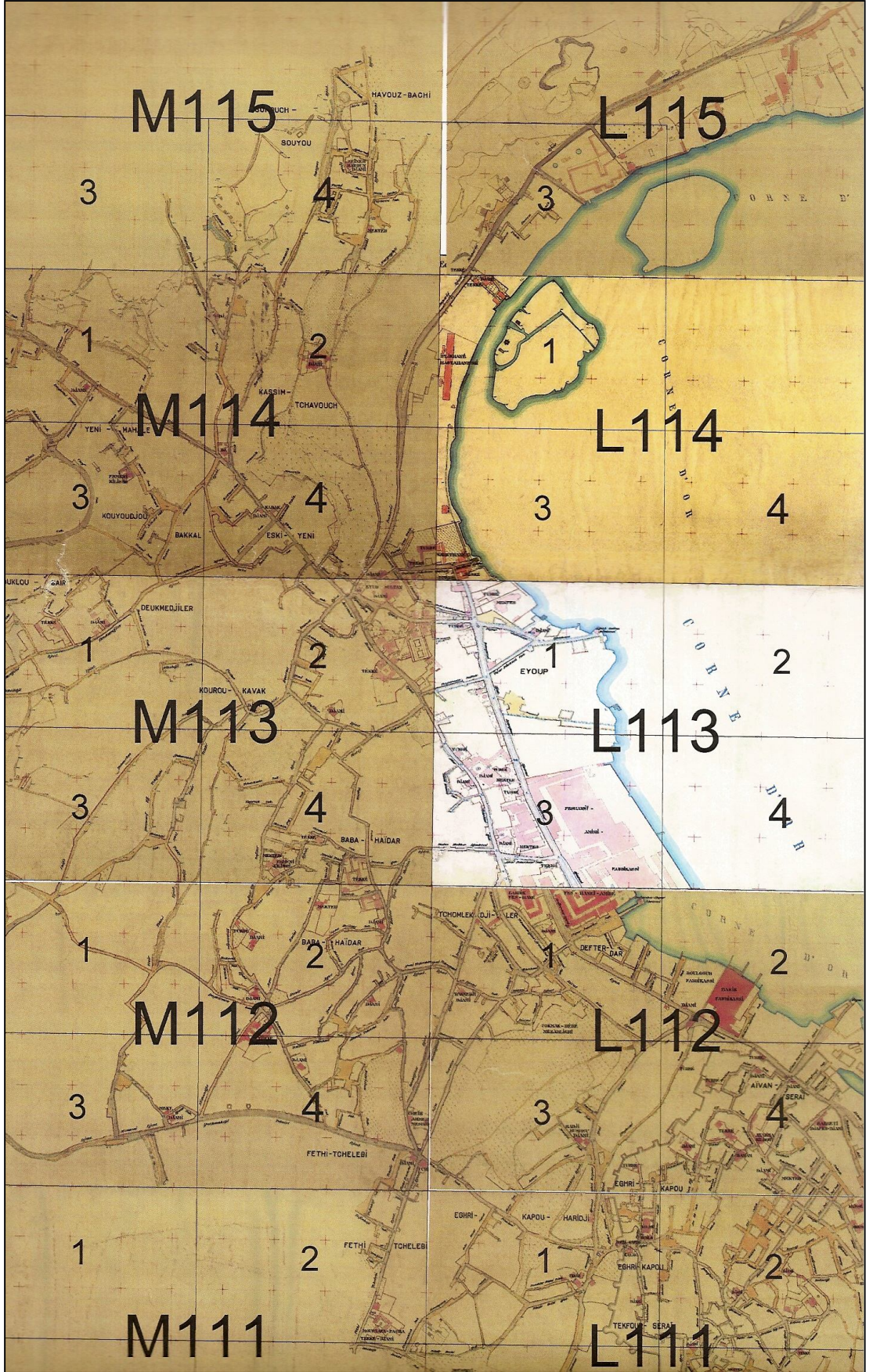
EK.B: ESKİ HARİTALAR, PLANLAR



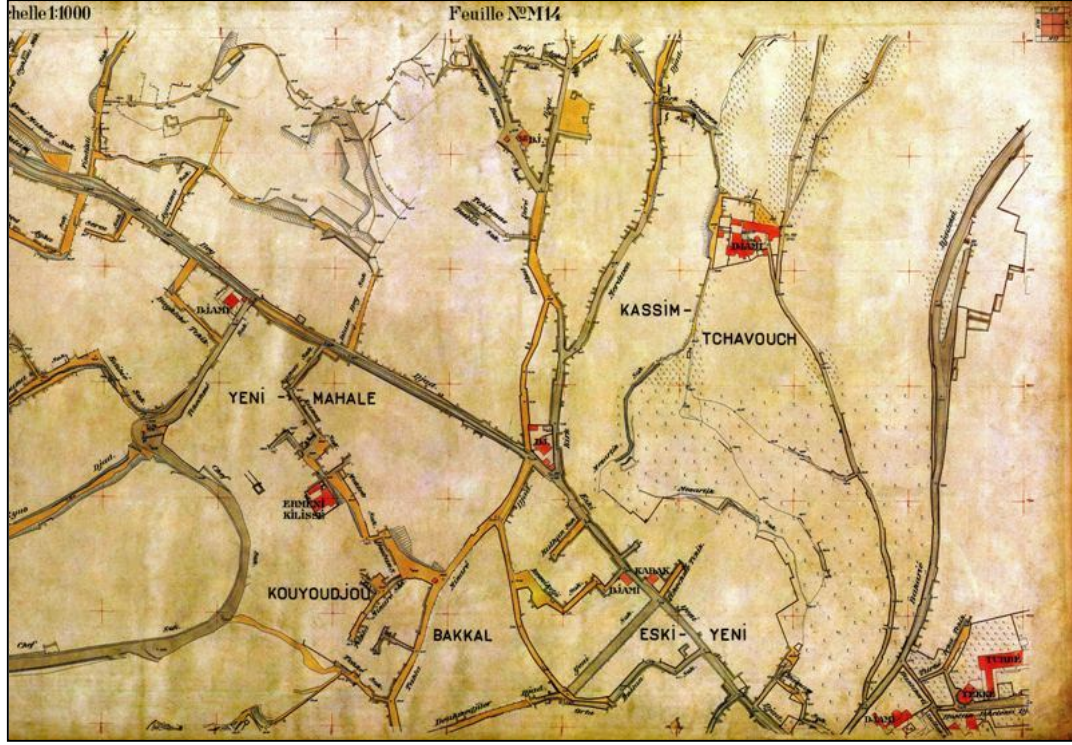
Şekil B. 1 : F. Kauffer (1812) haritasındaki geleneksel doku alanları



Şekil B. 2 : Renkli İstanbul Keşfiyat Haritası (1923) üzerinde geleneksel donatıların dağılımı.



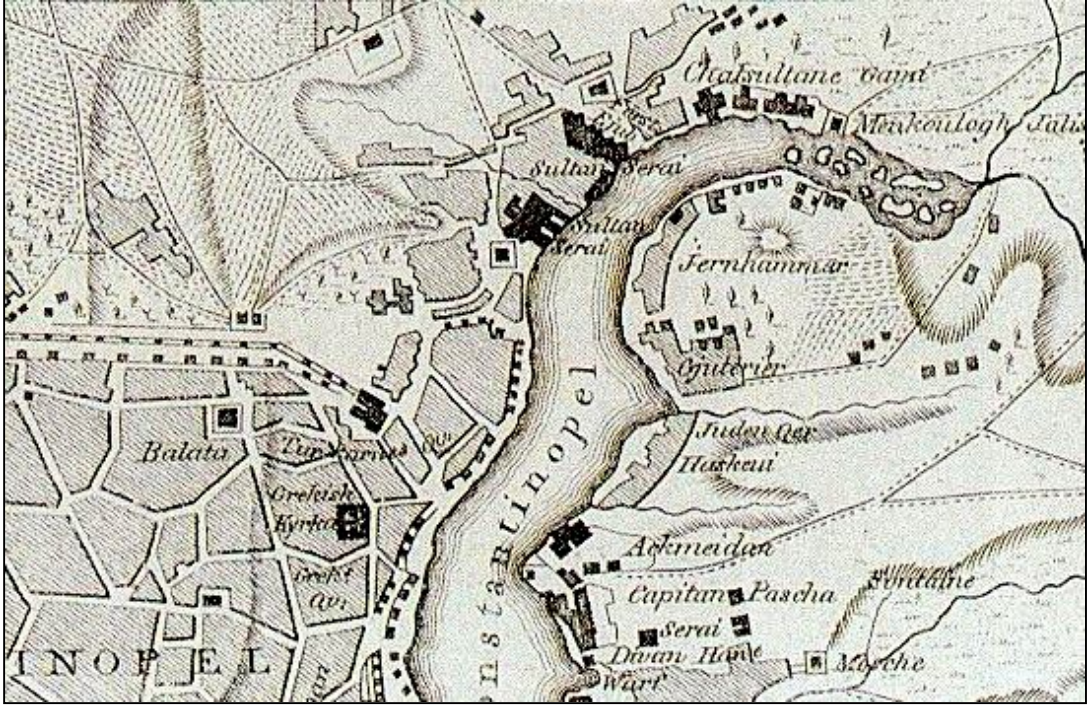
Şekil B. 3 : Eski pafta sistemine göre 1/1000 ölçekli Alman mavişi haritası Eyüp bölümü (L113 paftası hatalı çakışmıştır)-İBB Atatürk Kitaplığı.



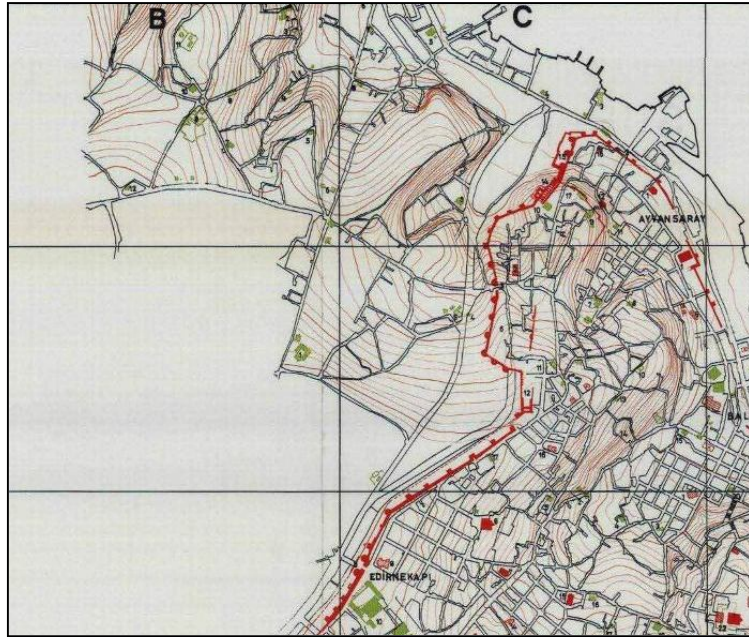
Şekil B. 4 : 1/1000 ölçekli Alman Mavisi Haritalarından bir örnek (M14 paftası)
-İBB Atatürk Kitaplığı.



Şekil B. 5 : 1/500 ölçekli Alman Mavisi Haritalarından bir örnek (L13/3 paftası)
-İBB Atatürk Kitaplığı.



Şekil B. 6 : İstanbul Planı'nda Eyüp - De Nyaste (1811)- Kayra, 1990.



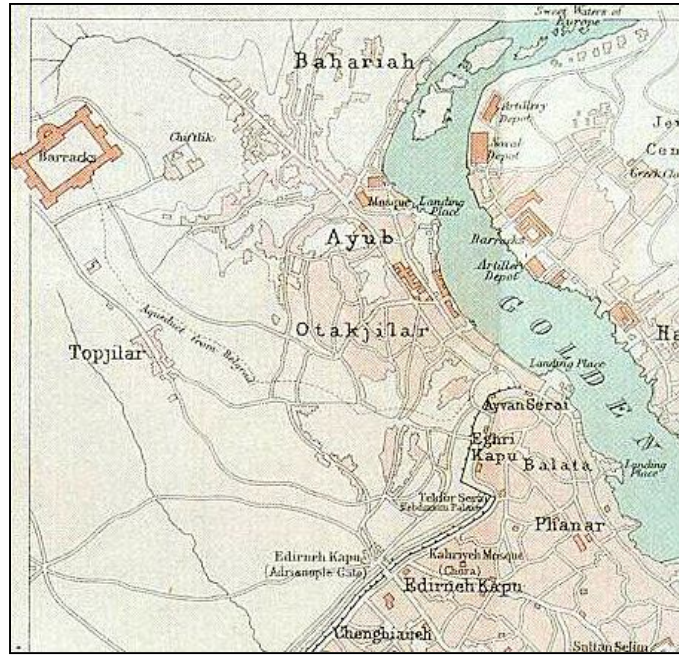
Şekil B. 7 : 1/10.000 ölçekli İstanbul tarihi anıtlarını gösteren W. M. Wiener Haritası'nda Eyüp- Wiener, 2001.



Şekil B. 8 : F. Kauffer Haritası'nda Eyüp (1819).



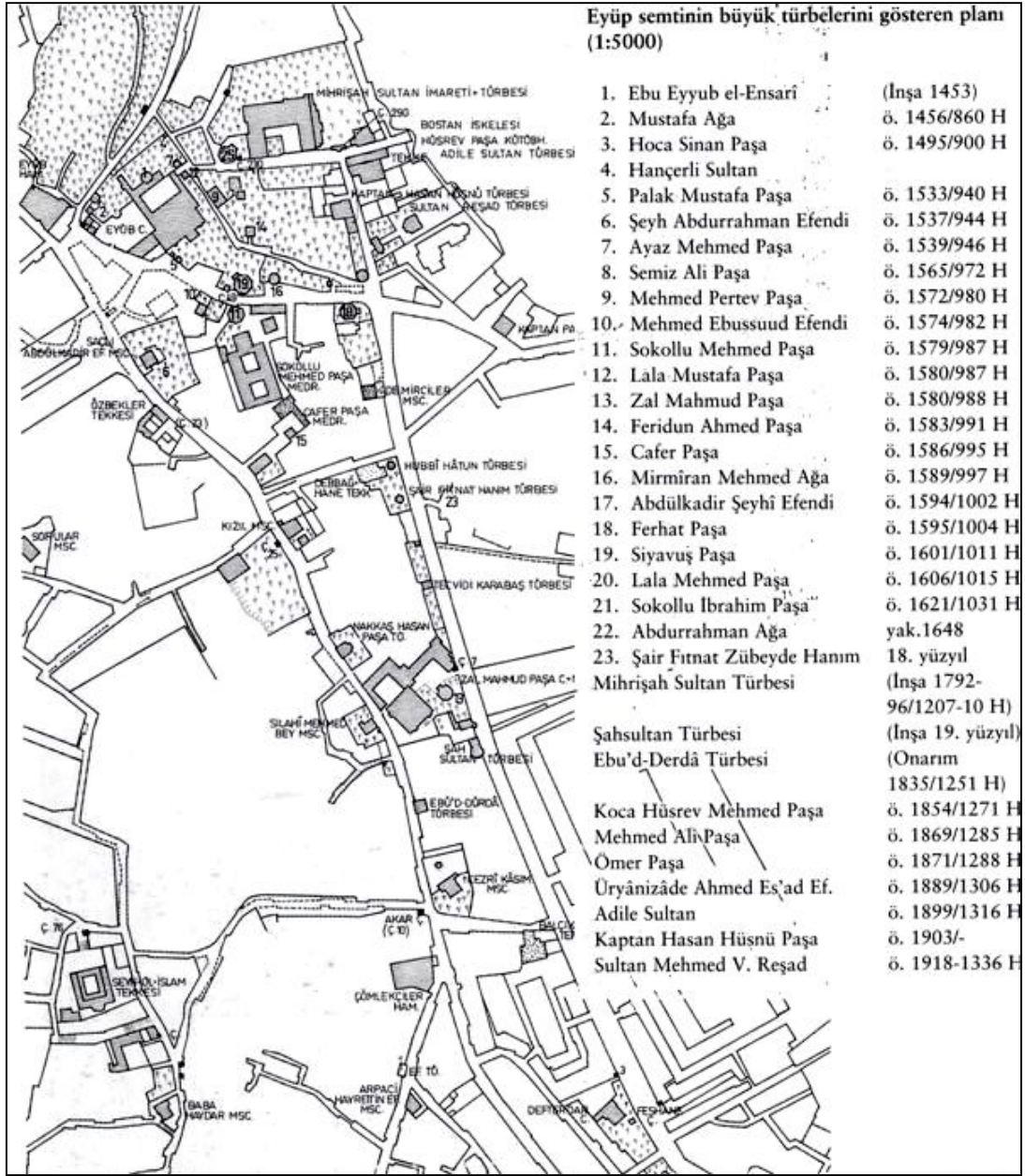
Şekil B. 9 : Moltke Haritası'nda Eyüp (1852)- İBB Atatürk Kitaplığı.



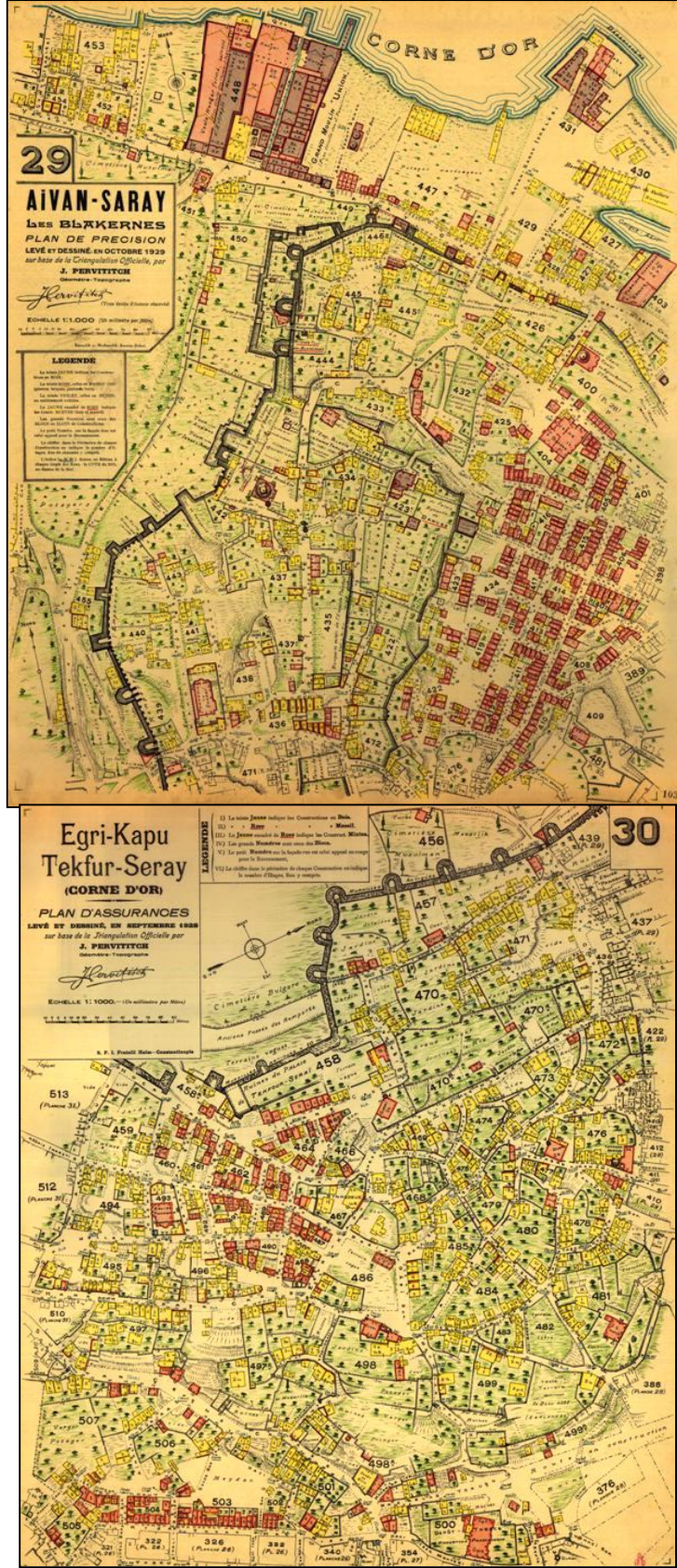
Şekil B. 10 : J. Bartelemou Haritası'nda Eyüp (1880-1890)- Kayra, 1990.



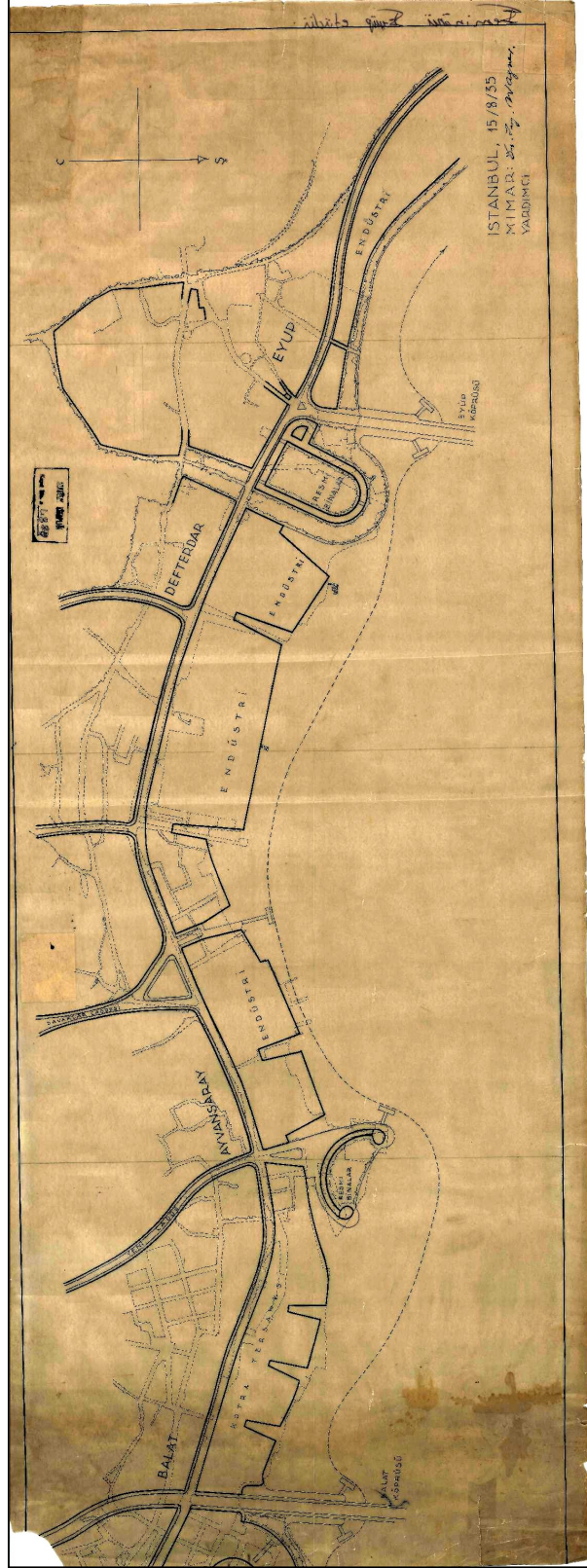
Şekil B. 11 : İstanbul Keşfiyat ve İnşaat A.Ş. Haritası'nda Eyüp (1920-1923)- İBB Atatürk Kitaplığı.



Şekil B. 12 : Eyüp Senti Türbeleri Planı- W. M. Wiener, İstanbul Tarihsel Topoğrafyası- Wiener, 2001.



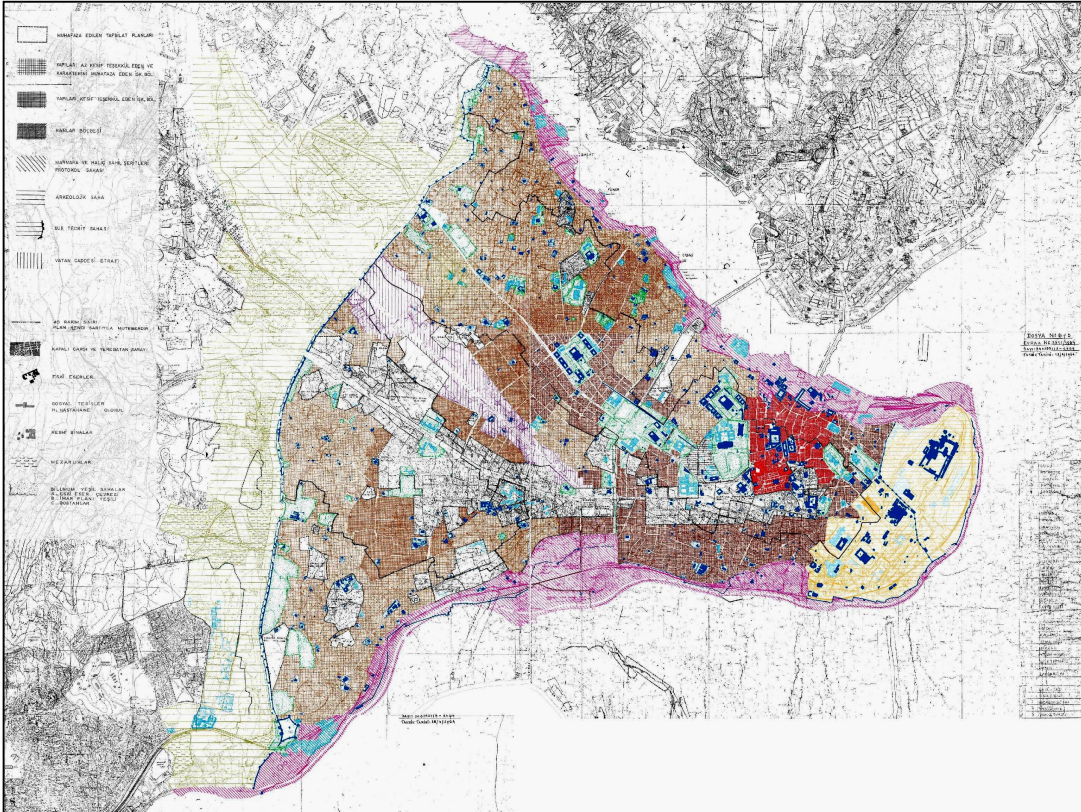
Şekil B. 13 : Eyüp'ün kısmen belirtildiği 1/1000 ölçekli iki J. Pervittich Haritası - İBB Atatürk Kitaplığı.



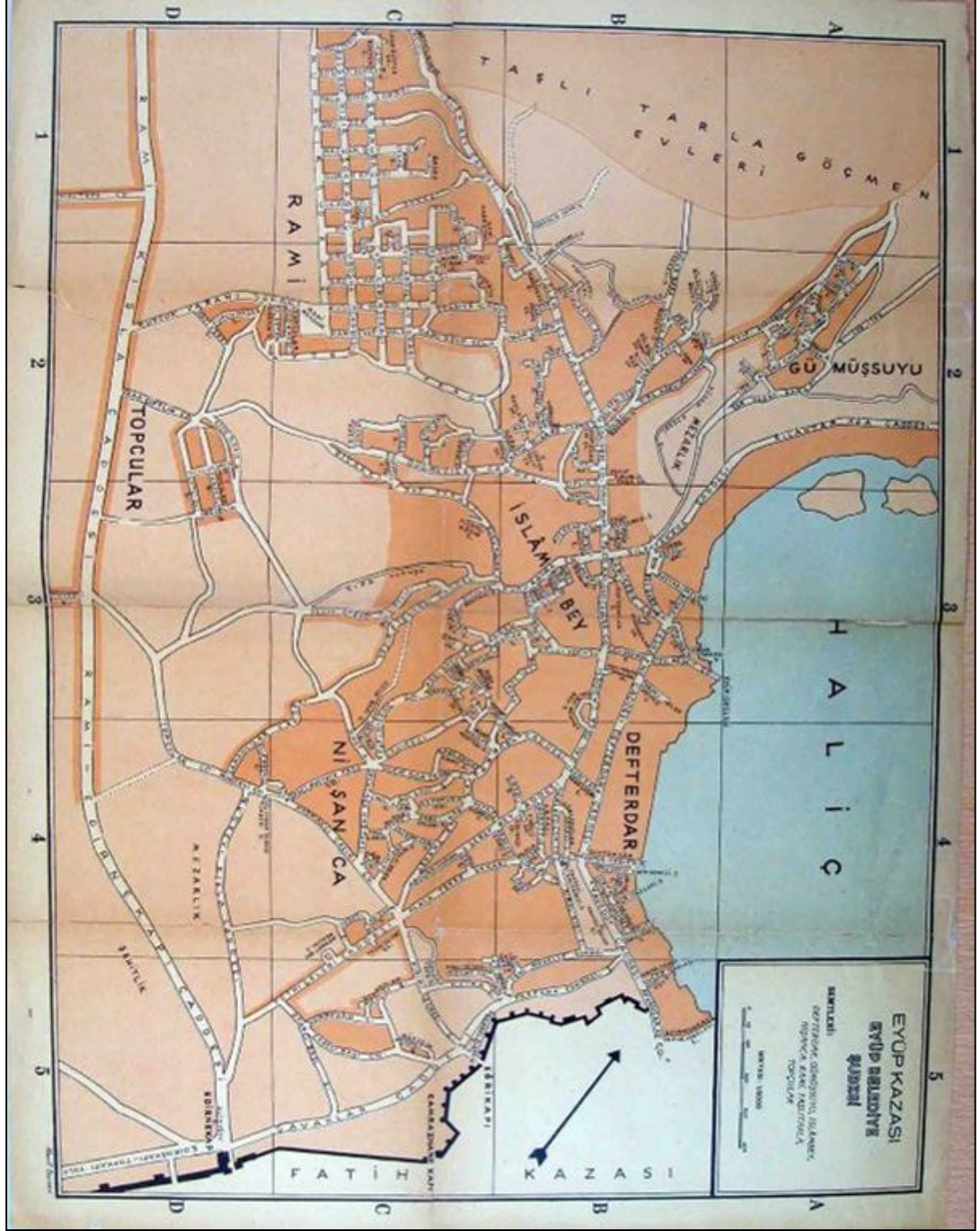
Şekil B. 14 : M. Wagner Planı Eyüp Bölümü (1935)- İBB Atatürk Kitaplığı.



Şekil B. 15 : H. Prost Planı (1936)- İBB Atatürk Kitaplığı.



Şekil B. 16 : Suriçi Nazım İmar Planı (1964)- İBB Harita Müdürlüğü.

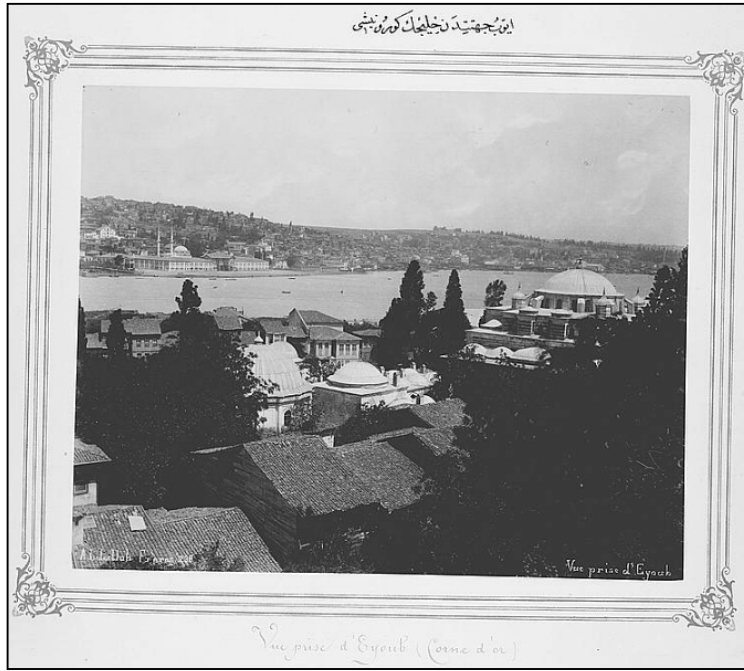


Şekil B. 17 : İstanbul Belediyesi Şehir Rehberi Haritası'nda Eyüp Kazası (1960)

EK.C: ESKİ FOTOĞRAFLAR



Şekil C. 1 : Ferhat Paşa Türbesi ve çeşmeli meydan- Abdülhamit Fotoğrafları



Şekil C. 2 : Zal Mahmut Paşa Camii ve dokunun görünümü- Abdülhamit Fotoğrafları.



Şekil C. 3 : Eyüp Sultan Camii- Abdülhamit Fotoğrafları



Şekil C. 4 : Bostan İskelesi Sokağı- Abdülhamit Fotoğrafları



Şekil C. 5 : Eyüp Sahili ve kayıkçılar- Abdülhamit Fotoğrafları.



Şekil C. 6 : Piyer Loti'den İplikçiler Kışlası ve Eyüp Görünümü.



Şekil C. 7 : Bostan İskelesi Sokağı'ndan geçilirken Sultan Mehmet Reşat'ın Taklid-i Seyf Töreni'nden Bir Görünüm.



Şekil C. 8 : Haliç sahili ve desantralize edilen imalat yapılarından bir görünüm (Sanayi yapıları arasında Şah Sultan Camii görülüyor).



Şekil C. 9 : Eyüp İskelesi Sokağı'ndan bir görünüm (197..)- İBB ŞPMD Arşivi.



Şekil C. 10 : Piyer Loti Kahvehanesi ve önündeki sokaktan bir görünüm (197..)- İBB ŞPLMD Arşivi.



Şekil C. 11 : Kayıp Abdülvedud (Ya Vedud) Mahallesi ve surlardan bir görünüm (1960)- İBB ŞPLMD Arşivi.



Şekil B.11 : Zal Mahmut Paşa Caddesi'nden Bir Görünüm (Solda, Bey Camii Minaresi; sağda, Zal Mahmut Paşa Camii Minaresi görülüyor)- Metin Sözen Arşivi.



Şekil C. 12 : 1946 yılı hava fotoğrafı- İBB Harita Müdürlüğü Arşivi.



Şekil C. 13 : 1970 yılı hava fotoğrafı- İBB Harita Müdürlüğü Arşivi.

EK.D: KURUL KARARI

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

K A R A R

Toplantı No. ve Tarihi : 276 - 14.1.1977
Karar No. ve Tarihi : 9591 - 15.1.1977

Toplantı yeri : İSTANBUL

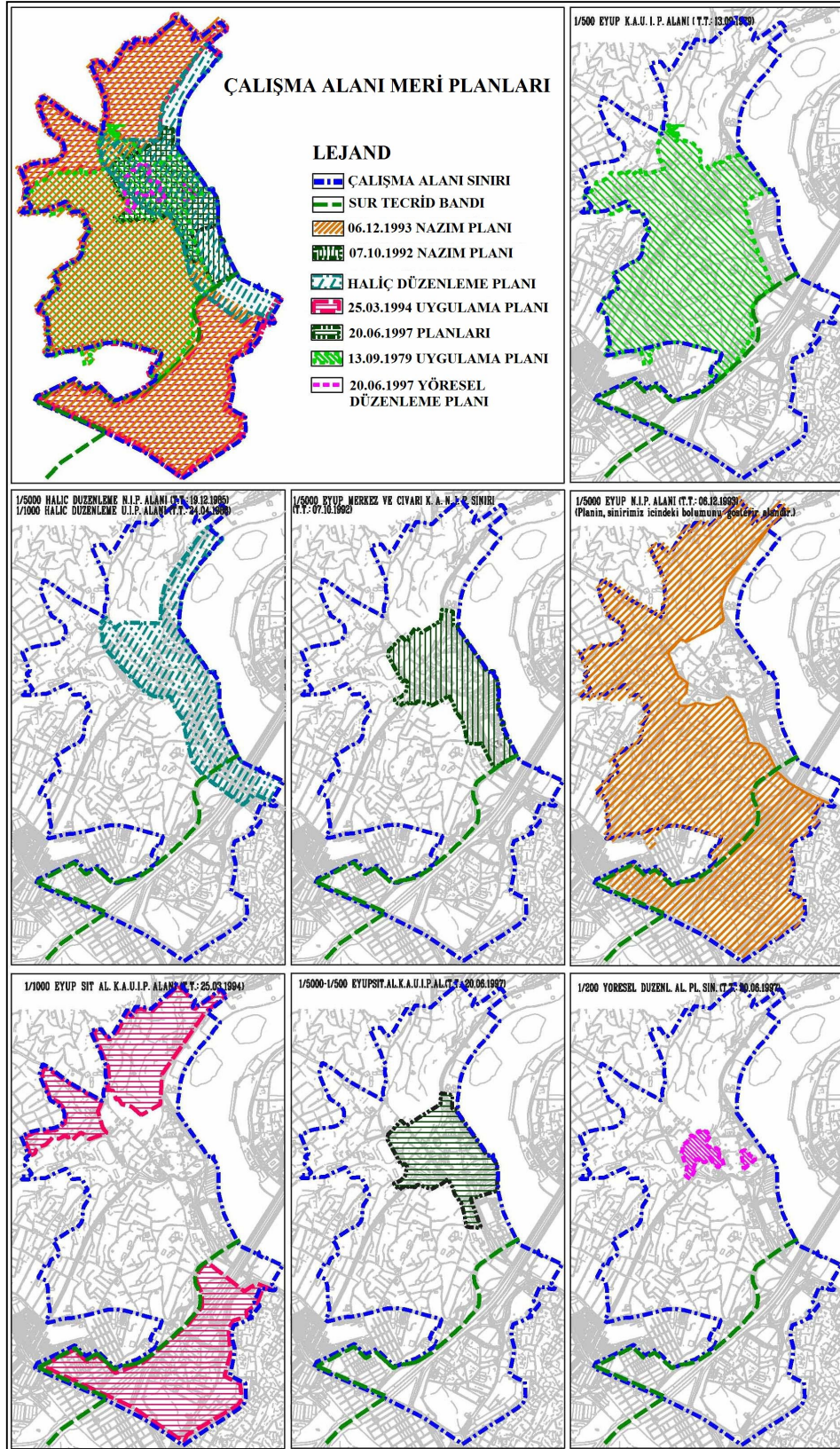
Istanbul, Eyüp İmar Plânı hakkında İstanbul Belediye Başkanlığına gönderilen 11.X.1974 gün ve 2312.M.T.S/6065 sayılı yazı ile bölgede bulunan korunması gerekli resmi-dini -askeri ve sivil mimarlık örnekleri hakkında Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğünce gönderilen 20.V.1974 gün ve 732.35.4.6074 sayılı yazı ve İstanbul Röhlöve ve Anıtlar Şubesi Müdürlüğünce gönderilen 4.XI.1976 gün ve 732.34.1976 sayılı yazı okundu, ekleri incelendi, yapılan müzakeresi sonunda:

Genel olarak şehir yerleşme düzeninin, insanın fizik ve moral gücü açısından büyük etken olduğuna, sanayi devrinden evvel teşekkül eden ve bütünü ile insan gereksinmelerinin meydana getirdiği eski şehir yerleşme düzeninin insan fizik ve moral gücü açısından yararlarının ortaya koyduğuna, memleketimizde eski şehir bölgelerinin bu niteliğinin henüz toplum bilincinde yeterince belirlenmemesine rağmen yasalarımıza Sit korumasının getirildiğine, tamamen insan gereksinmelerinin sonucu teşekkül eden ölçülü eski şehir yerleşme düzeninin giderek yerini sağlığa aykırı yozlaşmış bir yerin yapılanma düzene bıraktığına, bu gün şehirlerimiz de uygulamam yerleşme ölçülerinin esasen şehircilik ilminin de ön görmediği çok yüksek kesafetlere ulaştığına, büyük kısma ile eski olan şehirlerimiz de yeni düzenin getireceği gayri sıhhiyiliğin henüz büyük halk kitlelerince hissedilmediğine, eski şehir yerleşme ölçülerimize uygun yeni bir yerleşme düzeninin dahi brüt 300-400 kişi /Hektar kesafe getireceğine, bu ölçünün ise yalnız eski bir şehrin plânlamasında değil, yeni bir

D.K. M. A.K. K.

Şekil D. 1 : İlk kentsel sit alanı ve toplu tescilleme kararının ilk sayfası- KBK Arşivi.

EK.E: MER'İ İMAR PLANLARI PAFTA VE NOTLARI

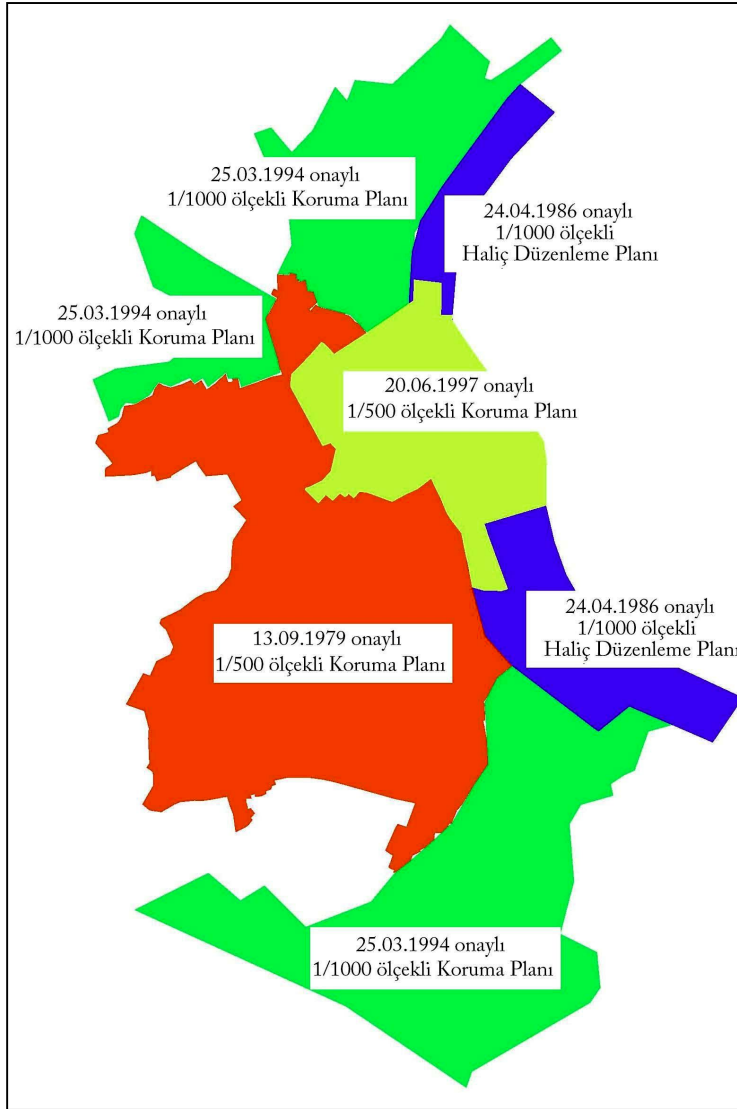


Şekil E. 1 : Çalışma alanındaki meri planların kapsadıkları alanlar.

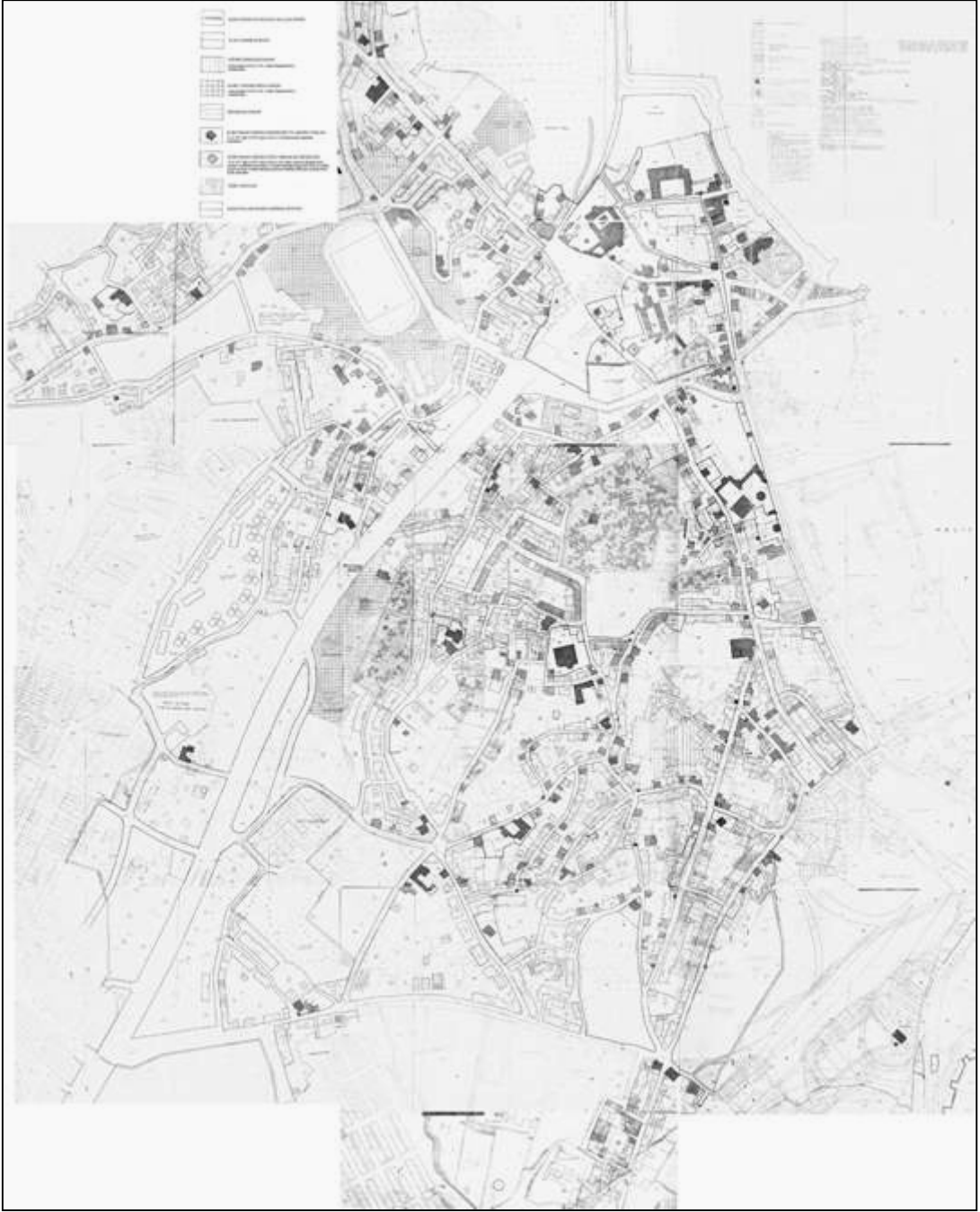
yıllar	1453	1923	1977	1979	1980	1989	1992	1993	1994	1995	1997	2009	2010
doku durumu	kuruluş	gelenek doku + yeni doku=karma doku	karma doku2	karma doku3	karma doku4	karma doku5	karma doku6	karma doku7	karma doku8	karma doku9	karma doku10	karma doku11	karma doku12
sit kararları	*	*	ilk kentsel sit kararı	*	*	son kentsel sit kararı	*	*	*	*	*	*	*
plan onama	üst ölçek	*	*	*	metropoliten alan pl.	*	*	*	*	metropoliten alt bölge n.i.pl.	*	çevre düzeni pl.	*
	nazım	*	*	*	*	*	koruma nazım i. pl.	nazım i. pl.	*	*	koruma n.i.pl.	*	koruma n.i.pl.
	uygulama	*	*	ilk koruma uyg.i.pl.	*	*	*	*	koruma uyg.i.pl.	*	koruma uyg.i.pl.	*	*

*anlamı veri yok
gelenek doku + yeni doku = karma doku ile belirtilen ve her yıl için az-çok değişim yaşadığı kabulüyle yaşayan doku numaralandırıldı.

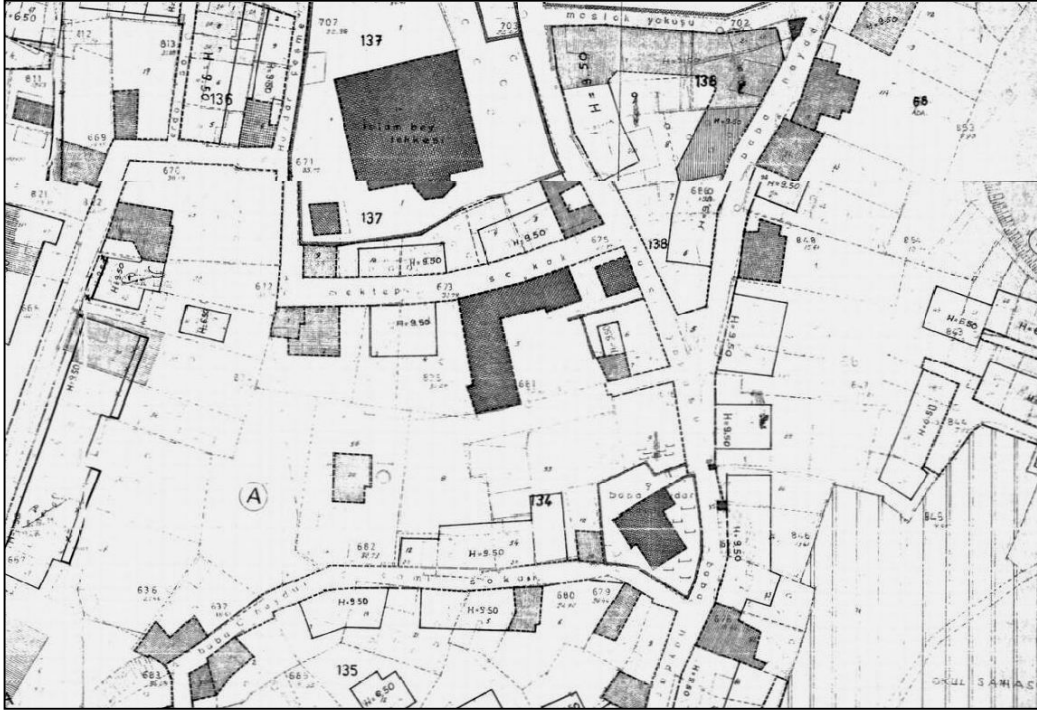
Şekil E. 2 : Tarihi süreçte sit ve plan onay kararları



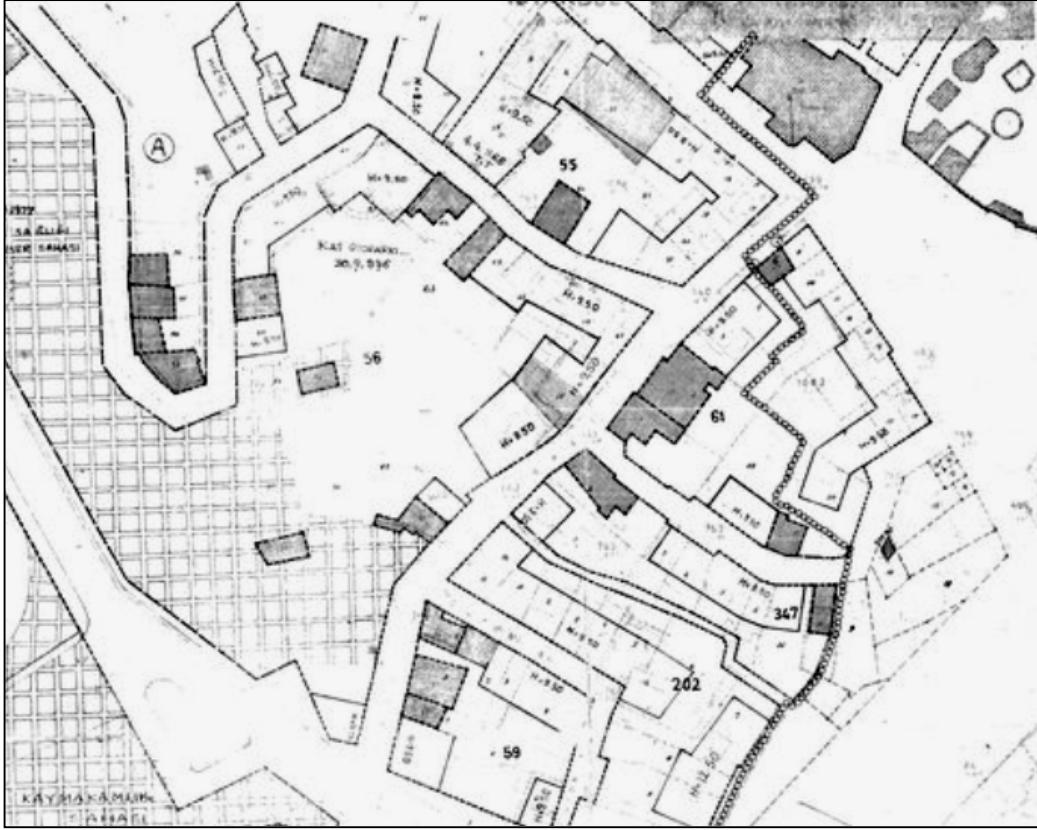
Şekil E. 3 : Çalışma alanında meri uygulama imar planları mozaiği.



Şekil E. 4 : 13.09.1979 onaylı 1/500 ölçekli Eyüp koruma imar planı - İBB PLMD Arşivi.



Şekil E. 5 : 13.09.1979 onaylı plandan Şeyhülislâm Tekkesi ve civarına ait bölüm-İBB PLMD Arşivi.

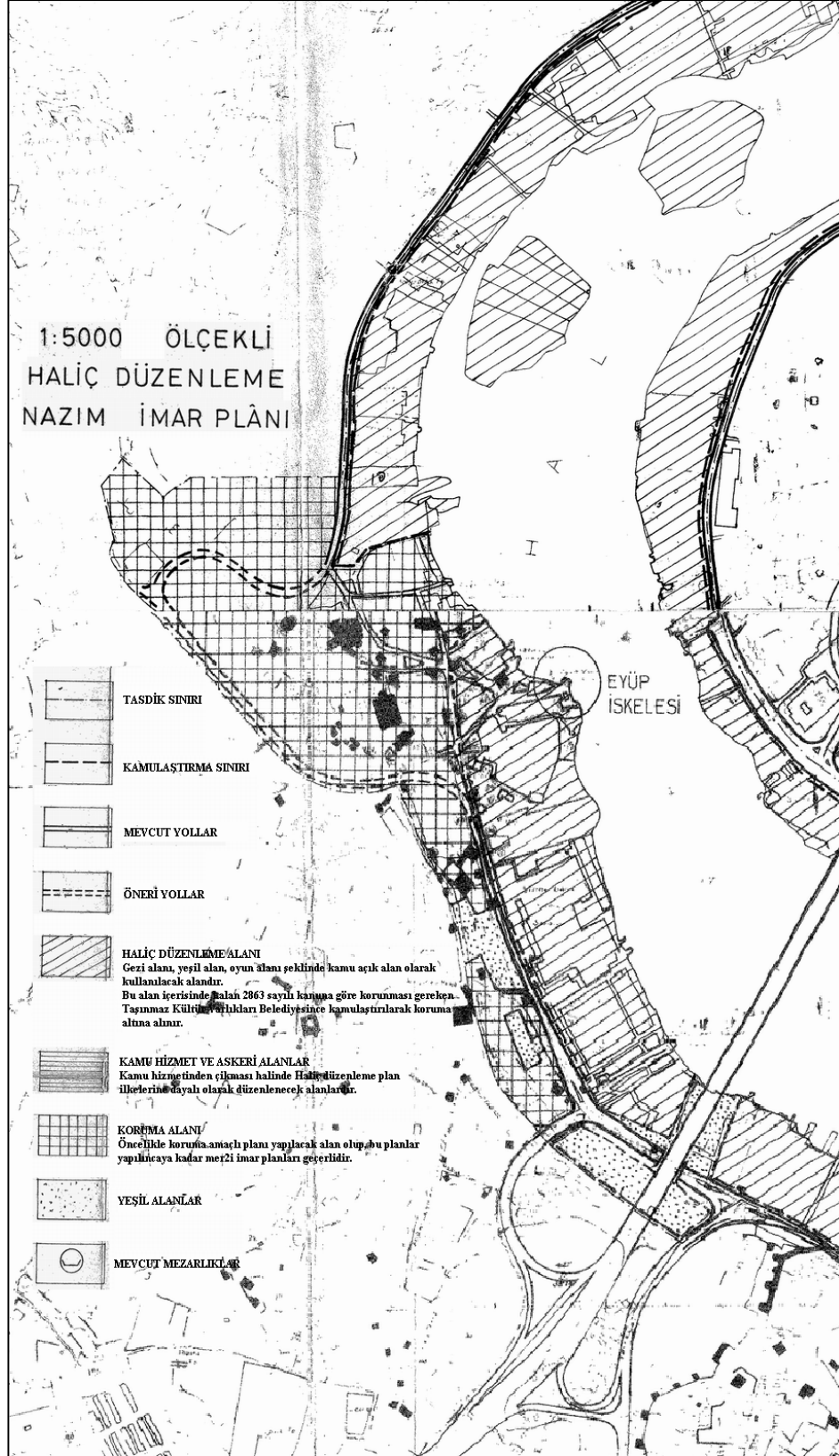


Şekil E. 6 : 13.09.1979 onaylı plandan Eyüp Sultan Hamamı çevresinden bir bölüm-İBB PLMD Arşivi.

Şekil E. 7 : 13.09.1979 onaylı plan notları (16.10.1980 onaylı revizesi ile):

- 1) Yaya Yolları Taş Kaplama Yapılacak, Asfalt Kullanılmayacaktır.
- 2) Korunması Gerekli Yapıların Mevcut Bahçe Duvarları Aynen Korunacak, Gerekirse Aynı Teknik ve Malzeme İle Onarılacaktır.
- 3) Bodrum Dahil Birden Fazla Kat Kazanılmaz.
- 4) Meyilden Çekme Ve Çatı Katı Yapılamaz.
- 5) Teras Çatı Yapılamaz. Çatı Meyili En Çok %33 Olmak Kaydı İle Çeşitli Çatı Şekilleri Yapılabilir. Çatılar Kiremitle Örtülecektir. Saçak Genişliği En Az 60 cm. En Çok 100 cm. Olacaktır.
- 6) Yeni Yapılardan Dolayı Yeşil Örtünün Azalmaması İçin Parsellerin Bina Sahası Dışında Kalan Alanın Her 30 m²'si İçin En Az Bir Ağaç Hesabı İle (30 m²'nin Katlarından Arta Kalan Rakam Dikkate Alınmaz. (Örnek: 85 m² için 2 Ağaç)
Yapı Kullanma İzni Alınmadan Önce Ağaç Dikilecek veya Bulunacaktır.
- 7) Ada Ortasında Kalan Mahreçli veya Mahreçsiz Parsellerde; İrtifaklı Geçişle Teşekkül Etmiş Olan Mevcut Parsellerde Ayrık Nizam %25 T.A.K.S. İçinde Max. H=6.50 m. (2 Kat) (Ayrıca Çekme Ve Çatı Katı Yapılamaz.) Toplam 250 m² İnşaat Sahasını Geçmemek Şartıyla İnşaat Yapılabilir. Mevcut Mahreçsiz Parsellerde İnşaat Yapılamaz. Ancak İrtifaklı Geçiş Temin Edildiği Takdirde Yukarıdaki Şartlarda İnşaata Müsaade Edilebilir. Ancak Asgari Yan Ve Arka Bahçelerde Daimi İrtifak Akti Suretiyle İmar Yoluna Mahreci Olmayan Başka Bir Parsele Geçiş Temin Edilemez.
- 8) İki Tarafında 15.1 1977 Gün ve 9591 Sayılı G.E.E.Ve A.Y.Kurulu Kararıyla Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Bulunan Parsellerde Sivil Mimarlık Örneğine Bitişik Blok Verilmiş Parsellerin Projeleri G.E.E. ve A.Y.Kurulu'nun Onayından Geçirilecektir.
- 9) Bitişik Nizam Yeni Bloklarda, Bitişiginde Sivil Mimarlık Örneği Olması Halinde Onun Saçak Kotunu Geçmemek ve Kat Adedi Sabit Kalmak Üzere Planda Belirtilen İrtifaları Aşmamak Şartı İle Kat İrtifaları Artırılabilir.
- 10) Mevcut Sanayi Tesisleri Tevsi Edilemez. Ancak Bu Planda Belirlenen Şartlarda Uygulama Yapılabilecektir. İskâna Dönüştüğü Takdirde Planda Belirtilen Şartlarda İnşaat Yapılabilecektir.
- 11) Planda A İle İşaretlenmiş Parsellerde;
 - Max. Bina Cephesi 20.00 m.
 - Max. Bina Derinliği 15.00 m.
 - Ön Bahçe Mesafesi En Az 5.00 m.
 - Arka Bahçe Mesafesi En Az 3.00 m.
 - Komşu Mesafesi En Az 4.00 m.
 - İfraz Şartı 18.00 m. Cephe
500 m² Alan
 - Bina Emsali Max. %25, H= 9.50 m. Olacaktır.
 - Ancak Eyüp Yeni Yoldan Cephe Alan Parsellerde İrtifa
H=12.50 m. Olacaktır.

- Çıkılmaz Yoldan Cephe Alan Ve Balta İfraz Olan Ve Yola Cephesi 6 m. (dahil) Den Az Olup Ada Ortasında Genişleyen Parsellerde ise $H=6.50$ m. Olacaktır.
- A) Mevzi İmar Planı Yapılması İstenmesi Halinde; G.E.E. ve A.Y.K. Görüş ve Kararı Alınmak Ve Bu Karara Uygun Mevzi İmar Planı Yapılıp İmar Ve İskan Bakanlığınca Onaylanmadan İnşaat Uygulaması Yapılamaz. Hazırlanacak Bu Planlarda K.A.K.S.= $0,75$ 'i Geçemez.
- B) Mevzi İmar Planı Yapılmaması Halinde Bu Maddede Belirtilen Şartlarda Uygulama Yapılacaktır.
- 12)** Tasdikli Mevzi İmar Planları Kendi Şartlarıyla Aynen Geçerlidir. (Plan Hudutları Dahilinde Kalan Ve Tasdik Tarihleri Belirtilen)
- 13)** Karayolları Kamulaştırma Hudutları Yaklaşık Olarak İşlenmiş Olup Karayollarının Tasdikli Planı Esastır.
- 14)** 15.1.1977 Gün ve 9591 Sayılı G.E.E. ve A.Y. Kurulu Kararıyla Tescilli Yapıların İmar İstikametlerine Uymaması Halinde Yapıların Rölevesiyle A.Y. Kurulu'nca Alınacak Karara Göre Uygulama Yapılacaktır.
- 15)** Daha Sonra Planlanacak Olan Eyüp Meydanı Ve Civarındaki Alanda:
- En Az $1/200$ Ölçekte Koruma Planı Yapılıp G.E.E. ve A.Y. Kurulu Kararı Alınarak İmar Kanununun 29. Maddesi Uyarınca Tasdik Ettirilecektir.
- Bu Koruma Planı Yapılıp Onaylanıncaya Kadar, Tespit Ve Tescilli Mevcut Her Türlü Eski Eser Yapının Onarımı İçin G.E.E. ve A.Y.K' dan Görüş Alınacaktır. Bu Onarımların Dışında Hiçbir İnşai Faaliyete İzin Verilmeyecektir.
- 16)** Blok Gösterilmiş Parsellerde Bu Bloklar Üzerinden Ölçü Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
- 17)** İfraz Şartı 18.00 m. Cephe ve 500 m² Alandır.
- 18)** Üzerinde Mevcut Yapı Bulunan Parsellerde Yapılacak İfrazlarda İfraz Sonucu Oluşan Parsellerde Üzerinde Mevcut Yapı Bulunan Parsel Bu Yapının TAKS %25'ini Sağlayacak Büyüklükte Olacak ve Her halükarda 500 m²'nin Altına Düşmeyecektir.
- Genel Hükümler 3. Maddeye Ek Uygulama Hükümü:
Meyilden Dolayı Birden Fazla Bodrum Katı Çıkan Parsellerin Talebi Zemin Kot ve Kesitleri İmar Durumu Talebiyle Birlikte Belediye'ye İlgilisince Verilmek Şartı ile Birden Fazla Bodrum Katı Yapılabilir. Ancak Bu Bodrumlardan Birden Fazlası İskân Katı Olarak Kullanılamaz. Bodrumlarla İlgili Bu Madde Hakkında Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulu'ndan Görüş Alındıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır.



Şekil E. 8 : Haliç Düzenleme Nazım İ.Pl.- İBB PLMD.

Şekil E. 10 : 06.12.1993 onaylı 1/5000 ölçekli Eyüp İmar Planı ilgili notları:

Genel Hükümler:

- Eğimden Dolayı 1 Kattan Fazla İskan Edilebilir Kat Kazanılmaz.
- Çatı ve Çekme Kat Yapılamaz.
- Havai Yüksek Gerilim Hatları Altında Tek Yönetmeliğinin İlgili Hükümlerine Göre Uygulama Yapılacaktır.

1/1000 Uygulama Planlarıyla İlgili İski Onay Şartları:

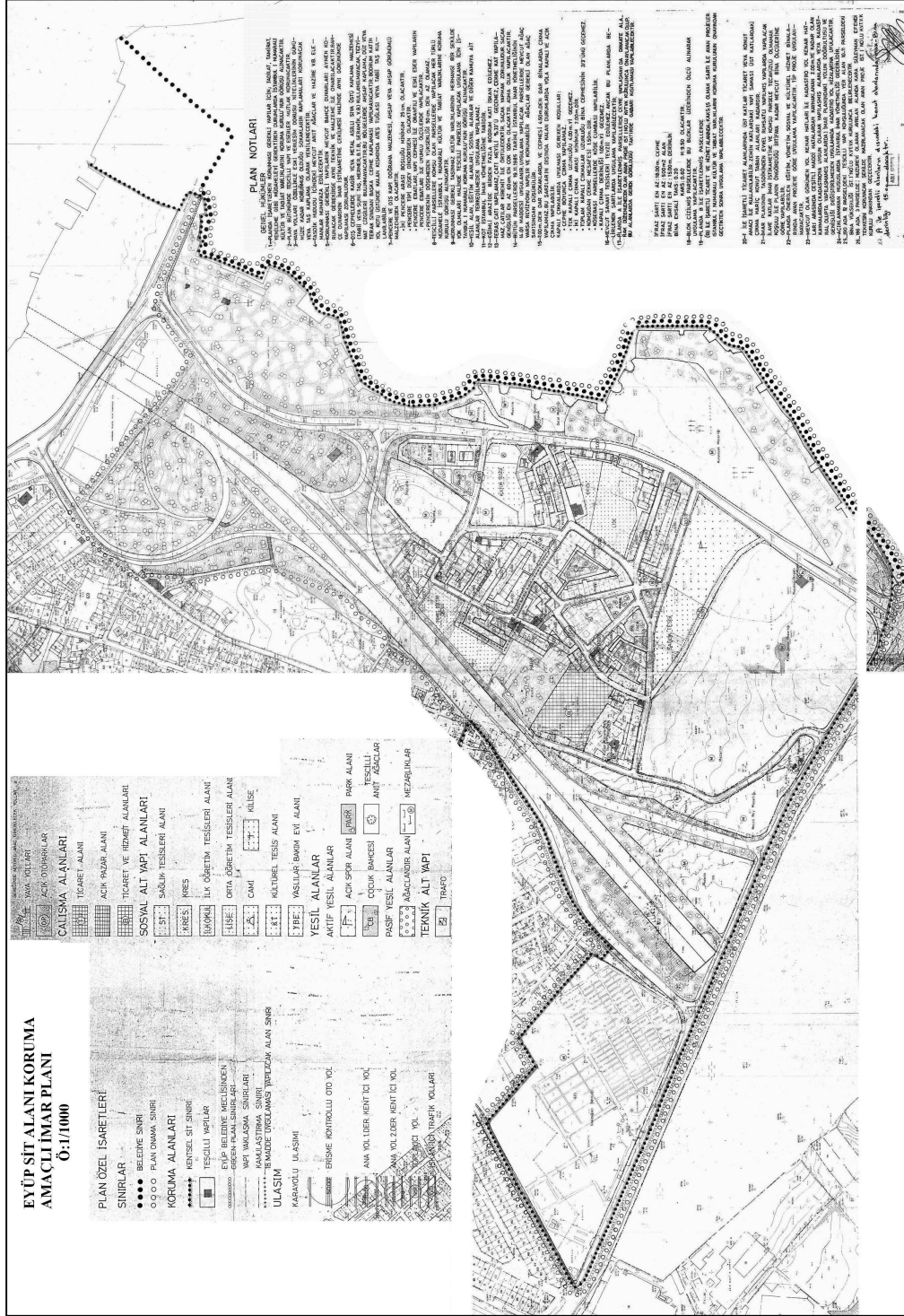
- 1/1000 Ölçekli İmar Planı Hazırlanırken İdaremiz Görüşü Alınacaktır.
- 1/1000 Ölçekli Planların Hazırlanmasında 27.2.1989 Gün ve 5511 Sayılı Onay Yazımıza Ekli Tapu Kayıt Listesi Dikkate Alınmalıdır.
- 1/1000 Ölçekli İmar Planı Hazırlanarak Tasdik Edilmeden Bu Alanda Herhangi İmar Yönetmeliği ya da Yerel Plan Uygulaması Yapılmaması, Ayrıca İnşaat Ruhsatı Safhasında İdaremizden Yazılı Görüş Alınması Gereklidir.

İstanbul 3 Numaralı K.T.V.K.K.'nun 21.6.1990 Tarih- 112 Sayılı Toplantısında Alınan 2051 Sayılı Karar Koşulları:

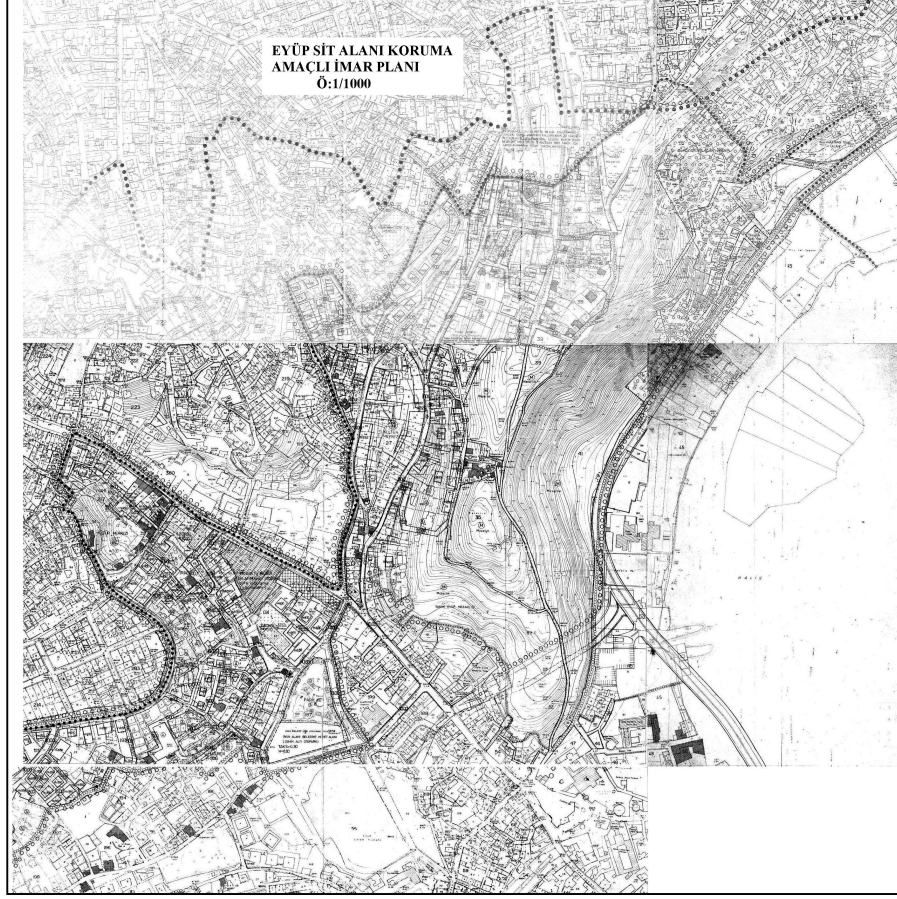
- Kurulumuzun 16.11.1989 Tarih- 1509 Sayılı Kararıyla Sit Alanı Dışına Çıkartılan Bölgede Kalan Ve K.V.T.V. Koruma Yüksek Kurulunun 15.1.1977 Gün ve 9591 Sayılı Kararıyla Tescilli Yapıların Çevresinde Oluşturulması İstenen Koruma Kuşaklarının 1/1000 Ölçekli Planlarda Ele Alınması
- 13.9.1979 Onay Tarihli 1/500 Ölçekli Eyüp Koruma İmar Planında Öncelikle Planlanacak Alan” Lejandıyla Gösterilen Eyüp Dini Merkezinin İvedilikle İlçe Belediyesince Ele Alınmasına,
- G.E.E. ve A.Y.Kurulunun 29.8.1986 Tarih Ve 49 Sayılı İlke Kararı Gereğince Üzerinde Gecekondu Yapılan Tescilli Mezarlık Alanlarında, 2981 ve 3290, 3366 Sayılı Yasa Hükümlerinin Uygulanamayacağına Karar Verildi.

Ayrıca belirtilen bir lejanda ait plan notunda:

Bu Lejand ile Gösterilen 1/5000 Ölçekli Planda Cami Alanı Olarak Ayrılan 156 Ada, 1 Parselde Yer Alan Ve 15.1.1977 Gün ve 9591 Sayılı G.E.E. ve A.Y.Kurulu Kararı ile Tescilli Münzevi Camii Dışında 156 Ada, 2 ve 3 Parsellerde de Aynı Kararla İki Adet Sivil Mimarlık Örneği Yer Aldığından Ayrıca 13.9.1979 Onanlı 1/500 Ölçekli Eyüp Koruma Planında Konut Alanına Alınan Parsellerin G.E.E. ve A.Y.K. Kararına Bağlı Olmak Koşulu ile Durumu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Belirlenecek Alandır.



Şekil E. 11 : 25.03.1994 onaylı planın Defterdar bölümü. İBB PLMD Arşivi.



Şekil E. 12 : 25.03.1994 onaylı planın İslambey bölümü- İBB PLMD Arşivi.



Şekil E. 13 : 25.03.1994 onaylı plandan bir bölüm- İBB PLMD Arşivi.

Şekil E. 14 : 25.03.1994 onaylı 1/1000 ölçekli imar planının hükümleri:

Genel Hükümler

- 1) Planda İşaretlenen Korunması Gereken Yapılar İçin, Tadilat, Tamirat, Yenileme Gibi Müdahaleyi Gerektiren Durumlarda İstanbul 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun Görüşü Alınacaktır.
Plan Bütününde Tescilli Yapı Ve Eserler Mutlak Korunacaktır.
- 2) Yaya Yolları Özellikle Eski Yerleşim Dokusu Niteliklerinin Günümüze Kadar Korunmuş Olduğu Sokakların Kaplamaları Korunacak Veya Taş Kaplama Olarak Yenilenecektir.
- 3) Tasdik Hududu İçindeki Mevcut Anıt Ağaçlar Ve Hazire vb. Elemanlar Muhafaza Edilecektir.
- 4) Korunması Gerekli Yapıların Mevcut Bahçe Duvarları Aynen Korunacak ve Gerekirse Aynı Teknik Ve Malzeme ile Onarılacaktır. Bahçe Duvarının İmar İstikametine Çekilmesi Halinde Aynı Görünümde Yapılması Zorunludur.
- 5) Dış Cephelerde Kagir Veya Metal Asıllı Sıva Üstü Kaplama Malzemesi (Tabii Veya Suni Taş, Mermer B.T.B., Seramik, vb.) Kullanılmayacak, Tezyinat Çizgileri Bulunmayacaktır. Bu Bölgelerde Ahşap Kaplama, Düz Veya Terak Sıvadan Başka Cephe Kaplaması Yapılmayacaktır. Bodrum Katın Yol Kotu Üstünde Kalan Kısımda Ateş Tuğlası Veya Tabii Taş Kullanılabilir.
- 6) Pencere ve Dış Kapı Doğrama Malzemesi, Ahşap Veya Ahşap Görünümlü Malzemeden Olacaktır.
 - a. İki Pencere Arası Boşluğu Minimum 25 cm. Olacaktır.
 - b. Pencere Tipi Düşey Dikdörtgen Olacaktır.
 - c. Pencere Ebatları, Yapı Cephesi ile Orantılı Ve Eski Eser Yapıların Pencere Ebatları ile Uyumlu Ölçülerde Yapılacaktır.
 - d. Pencerenin Döşemeden Yüksekliği 50 cm. den Az Olamaz.
- 7) Tescilli Parsellere Komşu Olan Her Türlü Parsellerde Yapılacak Her Türlü Müdahale İstanbul 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Görüşü Alınacaktır.
- 8) Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Herhangi Bir Şekilde Yok Olmaları Halinde Tescilli Parselde Yapılacak Uygulama İçin İstanbul 1 Numaralı Koruma Kurulu'nun Görüşü Alınacaktır.
- 9) Yeşil Alan, Eğitim Alanları, Sosyal Alanlar Ve Diğer Kamuya Ait Alanlar Terkedilmeden Uygulama Yapılamaz.
- 10) Kot İstanbul İmar Yönetmeliğine Tabidir.
- 11) Eğimli Arazide Birden Fazla Bodrum Katı İskan Edilemez.
- 12) Teras Çatı Yapılamaz, Çatı Meyili %33'ü Geçemez, Çekme Kat Yapılamaz. Çatılar Kiremit İle Örtülecektir. Saçak Yapmak Zorunludur. Saçak Genişliği En Az 60 cm. En Çok 1.00 m. Olacaktır. Asma Oluk Yapılacaktır.

- 13) Bütün Parsellerde 19.11.1985 Tarihli İstanbul İmar Yönetmeliğinin 14.01 Maddesi Uygulanır. Uygulama Yapılacak Parsellerde Mevcut Ağaç Varsa Revizyonu Yapılır ve Korunabilir Ağaçlar Gerekli Olan Ağaç Sayısından Düşülür.
- 14) 7.00 m. den Dar Sokaklarda Ve Cephesi 4.50 m. den Dar Binalarda Çıkma Yapılamaz. Bu Şartların Dışında Kalan Durumlarda Yola Kapalı ve Açık Çıkma Yapılabilir.

Kapalı Çıkmalarda Uyulması Gereken Koşullar:

- Cephe Boyunca Çıkma Yapılamaz.
 - Tek Kapalı Çıkma Uzunluğu 4.00 m. yi Geçemez.
 - İki Kapalı Çıkma Arası Minimum 2.00 m.dir.
 - Toplam Kapalı Çıkma Uzunluğu Bina Cephesinin 2/3'ünü Geçemez.
 - Komşudan Çekme Mesafesi 1.50 m.dir.
 - Köşebaşı Parsellerde Köşe Cumbası Yapılabilir.
 - Kapalı Çıkma Derinliği 1.00 m.yi Geçemez.
- 15) Mevcut Sanayi Tesisleri Tevsi Edilemez. Ancak Bu Planlarda Belirlenen Şartlarda Uygulama Yapılabilecektir.
- 16) Planda A ile İşaretlenmiş Parsellerde Çevre Yapılaşmayı Da Dikkate Alarak Düzenlenecek Olan Avan Proje İst. 1 Nolu K.V.T.V.K. Kurulunca Onaylanacak Olup, Bu Alanlarda Gerek Görüldüğü Takdirde Gabari Kısıtlaması Yapılabilecektir.

İfraz Şartı En Az: 18.00 m. Cephe

İfraz Şartı En Az: 500 m² Alan

İfraz Şartı En Az: 15.00 m. Derinlik

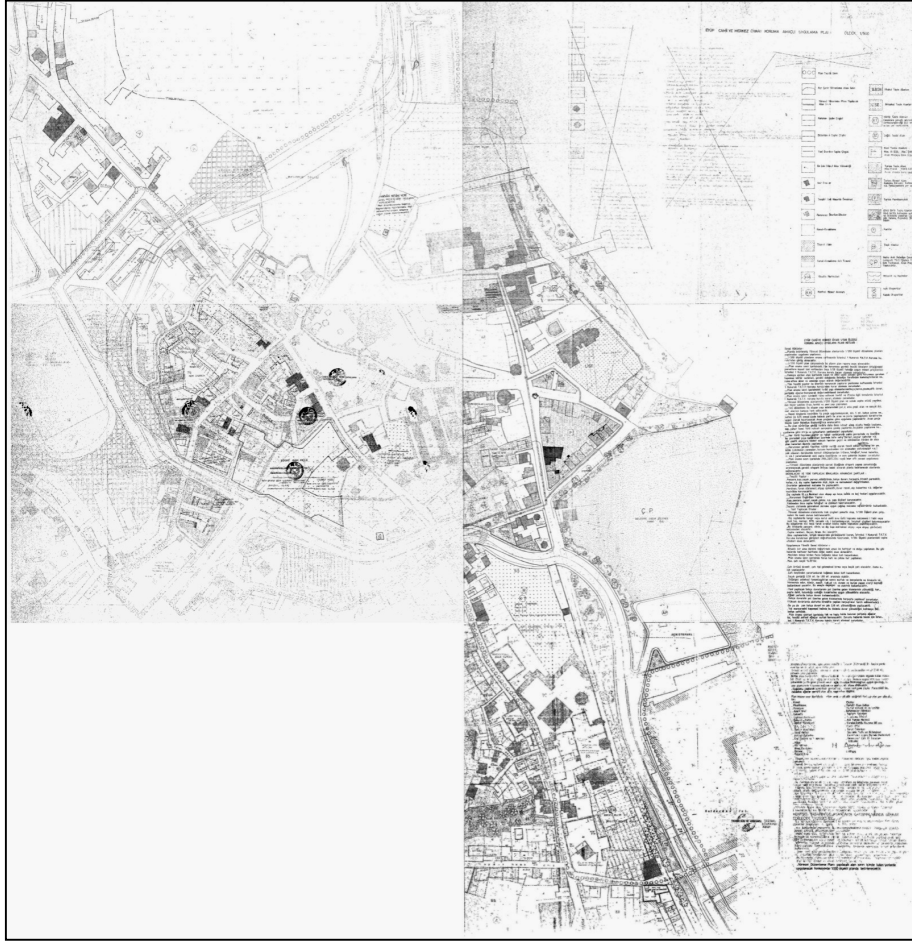
Bina Emsali TAKS : 0.20

KAKS :0.60 H: 9.50 Olacaktır.

- 17) Blok Çizilmiş Parsellerde Bu Bloklar Üzerinden Ölçü Alınarak Uygulama Yapılacaktır.
- 18) Planda B İle İşaretlenmiş Parsellerde
(B) İle İşaretli Ticaret Ve Hizmet Alanında; KAKS: 1.5 Olmak Şartı ile Avan Projeler İstanbul 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun Onayından Geçtikten Sonra Uygulama Yapılabilecektir.
- 19) T İle İşaretli Ticaret Alanlarında Üst Katlar Ticaret Veya Konut Amacı ile Kullanılabilir. Zemin Katlardaki Yapı Sahası Üst Katlardaki Çıkma Hariç Konut Taban Alanları Kadardır.
- 20) İmar Planının Tasdikinden Evvel Ruhsatlı Yapılmış Yapılarda Yapılacak İlave Katlar İmar İstikametine Ve Komşu Parsele Tecavüzlü Olamamak Koşulu ile Planın Öngördüğü İrtifaya Kadar Mevcut Bina Ölçülerine Göre Yapılabilir.
- 21) Planda Önerilen Eğitim, Yönetim, Sosyal Ve Kültürel Hizmet Binalarında Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır. Tip Proje Uygulanmayacaktır.
- 22) Mevcut Olup Görünen Yol Kenar Hatları ile Kadastro Yol Kenar Hatları Arasında Çeşitli Maddi Hatalardan Kaynaklanan 2.00m.Ye Kadar Olan Kaymalarda (Kadastroya Uygun Olarak Yapılaşmış Alanlarda veya Kadastral Olupta Yapılaşmamış Alanlarda) İmar

Planındaki Yolun Doğrultusu ve Genişliği Değiştirilmeden Uygulamada Kadastro Yol Hizalarına Uyulacaktır.

- 23) Açıklanmayan Hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Geçerlidir.
- 24) 190 Ada, 12 Parseldeki Tescilli Yapı Komşuluğunda Yer Alan 10-11 Parseldeki Bina Yüksekliği İst. 1 Nolu K.V.T.V.K. Kurulunca Belirlenecektir.
- 25) 186 Ada, 3 Parselde; Huzurevi Olarak Ayrılan Alanda Kara Süleyman Efendi Tekkesini Koruyacak Şekilde Hazırlanacak Olan Avan Proje İst. 1 Nolu K.V.T.V.K. Kurulu Onayından Gececektir.
- 26) A İle İşaretli Alanların Dışındaki Konut Alanlarında Max.Bina Derinliği 15.00 m. Olacaktır.



Şekil E. 15 : 20.06.1997 onaylı 1/500 ölçekli plan - İBB PLMD Arşivi.



Şekil E. 16 : 20.06.1997 onaylı 1/500 ölçekli plandan bölüm - İBB PLMD Arşivi.

Şekil E. 17 : 20.06.1997 Onaylı Plan Notları Genel Hükümleri:

-Planda Belirlenmiş Yöresel Düzenleme Alanlarında 1/200 Ölçekli Düzenleme Planları Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.

-1/200 Ölçekli Planların Onama Safhasında İstanbul I Numaralı T.K.T.V. Koruma Kurulu'ndan Görüş Alınacaktır.

-1/200 Ölçekli Plan Çalışmasında Bu Planın Plan Raporu Esas Alınacaktır.

-Plan Onama Sınırı İçerisindeki Tüm Korunması Gerekli Tescilli Binaların Bitişindeki Parsellere İnşaat İzni Verilmeden Önce 1/50 Ölçekli Tekniğine Uygun Mimari Projelerinin İstanbul I Numaralı T.K.V.K. Koruma Kurulu Kararı Alınması Zorunludur.

-Kamuya Ayrılan Alan İçerisinde Kalan Ve 2863 Sayılı Yasaya Göre Korunması Gereken Taşınmaz Kültür Varlıkları, Gerekli Olduğunda Belediye Tarafından Kamulaştırılarak Koruma Altına Alınır Ve Amacına Uygun Olarak Değerlendirilir.

-Tüm Tescilli Yapılar İle Önerilen Korunacak Yapıların Yenilenme Safhasında İstanbul I Numaralı T.K.T.V. Koruma Kurulu'ndan Karar Alınması Zorunludur.

-Plan Onama Sınırı İçerisindeki Tarihi Yapı Elemanlarının (Kuyu, Havuz, Çeşme, Antik Duvar, Yetişmiş Ağaçlar) Korunarak Değerlendirilmesi Zorunludur.

-Plan Onama Sınırı İçindeki Talep Edilecek Tevhit Ve İfrazla İlgili Konularda İstanbul I Numaralı T.K.T.V. Koruma Kurulu Kararı Alınması Zorunludur.

-Yöresel Düzenleme Alanlarında 1/200 Ölçekli Plan Ve Sokak Cephe Etüdü Yapılmadan Hiçbir Şekilde İfraz, Tevhit Ve Yeni Yapı Yapılamaz.

-Yeni Düzenleme İle Oluşan Yapı Adalarındaki Yol, İç Avlu, Yeşil Alan Ve Sosyal Hizmet Alanları Kamuya Terk Edilecektir.

-Resmi Binalarda Kesinlikle Tip Proje Uygulanmayacak, Min. 5m. Bahçe Çekme Mesafesi İle 0,75 Emsal İçinde Kalmak Şartı İle Arsa Ve Çevre Yapılaşma Karakterine Uygun Olarak Hazırlanacak Avan Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır. Avan Proje Büyük Şehir Belediye Başkanlığı'nca Onanacaktır.

-Bu Plan Yürürlüğe Girdiği Tarihte Daha Önce Ruhsat Almış olup da Henüz Başlamamış, Yahut Temel Üstü Ruhsatı Seviyesine Gelmiş Yapılarda, Bu Planın Yapılanma Koşullarına Göre Proje Ve Ruhsatlarını Yenilemeleri Zorunludur.

-Her Türlü Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Yakın Çevresinde Ve Özellikle Bu Çevredeki Yaya Kaldırımları Üzerinde Büfe Satış Yerleri, Seyyar Satıcılar Vb. Gibi Çeşitli Amaçlara Hizmet Edecek Tesisler Geçici Ve Sökülebilen Türden De Olsa Plan Kararları Dışında Yapılamaz.

-Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescil Edilen Yapıların Herhangi Bir Şekilde (Yıkılmaları, Yanmaları, Koruma Kurulundan İzin Alınmadan Yıkılmaları v.s.) Yok Olmaları Durumunda Mevcut Dokümanlardan (Rölöve, Fotoğraf, Temel Kalıntıları V.B.) Yararlanılarak Eski Cephe Özelliğinde Ve Aynı Gabaride İnşaat Zorunludur.

-Plan Onama Sınırı İçerisinde 2981- 3290- 3366 Sayılı İmar Affı Yasası Uygulanması Yapılamaz.

-Yöresel Düzenleme Alanlarında Parsel Ölçeğinde Otopark Yapma Zorunluluğu Aranmayacak, Gerekli Otopark İhtiyacı Bedel Alınarak Planla Belirlenecek Alanlarda Sağlanacaktır.

Onarılacak Ve Yeni Yapılacak Binalarda Aranılacak Şartlar:

- Tescilli Yapılar:

-Pencere, Kapı, Saçak, Pervaz, Eliböğünde, Bahçe Duvarı, Harpuşa, Kiremit, Parmaklık, Kafes, Vb. Dış Cephe Önerilerinin Ölçü Biçim Ve Malzemeleri Değiştirilemez.

- Onarımlar Geleneksel Malzeme İle Yapılacaktır.
- Merdiven, Tavan Süslemesi, Ahşap Oymacılık, Duvar Resmi, Alçı Kabartma vb. Değerler Kesinlikle Korunacaktır.
- Dış Cephede 19.yy. Renkleri Olan Ahşap Aşu Boya, Kemik Ve Bej Tonları Uygulanacaktır.
- Korunması Öngörülen Yapılar:
- Kapı, Pencere, Gabari, Saçak, Çekme, vs. Yapı Ölçüleri Korunacaktır.
- Yıkılmadan Önce Cephe Fotoğraf Ve Çizimleri Hazırlanacaktır.
- Taşıyıcı Sistemde Geleneksel Sisteme Uygun Çağdaş Malzeme Ve Sürtüktür Kullanılabilir.
- Yeni Yapılacak Binalar:
- Yöresel Düzenleme Alanlarında Blok Çizgileri Şematik Olup, 1/200 Ölçekli Plan Çalışmaları ile Kesin Durum Belirlenecektir.
- Dış Cephelerde Kagir Veya Metal Asilli Siva Üstü Kaplama Malzemesi (Tabii Veya Suni Taş, Mermer, BTB, Seramik vb.) Kullanılmayacak, Tezyinat Çizgileri Bulunmayacaktır. Bu Bölgelerde Düz Veya Tarak Sivadan Başka Cephe Kaplaması Yapılmayacaktır.
- Bu Binalarda Pencere, Vitrin, Ve Dış Kapı Malzemesi Ahşap Veya Ahşap Görünümlü Malzemeden Olacaktır.
- Cephe Renkleri, Beyaz, Krem, Bel Olacaktır.
- Bina Cephelerinde, Bitişik Binalarında Görünüşlerini İçeren, İstanbul 1 Numaralı T.K.T.V. Koruma Kurulu'nun Görüşleri Doğrultusunda Hazırlanan, 1/200 Ölçekli Planlardaki Cephe Etüdüleri Esas Alınacaktır.
- Uygulamaya Yönelik Genel Hükümler:
- Binanın Kot Alma Biçimini Değiştirmek Amacı İle Hafriyat Ve Dolgu Yapılamaz. Bu Gibi Hallerde Halihazır Haritanın Doğal Zeminini Esas Alınacaktır.
- Meyilden Dolayı Birden Fazla Bağımsız İskan Katı Kazanılmaz.
- Plan Onama Sınırı İçerisinde Teras Katı Ve Çekme Kat Yapılamaz.
- Max. Çatı Meyili %33'tür.
- Çatı Örtüsü Kiremit, Çatı Tipi Geleneksel Kıрма Veya Beşik Çatı Olacaktır. Asma Oluk Yapılacaktır.
- Çatı Meyilinden Yararlanılarak Bağımsız İskan Katı Kazanılmaz.
- Saçak Genişliği 0,50 m. ile 1,00 m. Arasında Olabilir.
- Doğalgaz Şebekesi Tamamlandıktan Sonra Mutfak Ve Banyolarda Ve Binaların Isıtılmasında Odun, Kömür, Mazot, Fuel Oil vb. Duman Ve Kurum Yapan Enerji Kaynağı Kullanılması Yasaktır. Bu Amaçla Doğalgaz Ve Elektrik Kullanılacaktır.
- Yeni Yapılacak Bahçe Duvarlarının Yol Üzerine Gelen Kısımlarının Yüksekliği Harpuşta Dahil, Bulunduğu Sokağın Karakterine Uygun Yükseklikte Olacaktır.
- Eğimli Yerlerde Bahçe Duvarı Kademelendirilir.
- Bahçe Duvarının Yol Üzerine Gelen Kısımlarında Harpuşta Yapılması Zorunludur. (Yüksek Duvarlarda Alaturka Kiremitle Yapılan Harpuştalar Tercih Edilmektedir.)
- Ön ya da Yan Bahçe Duvarı En Çok 2,10 m. Yüksekliğinde Yapılacaktır.
- Yol Manzarasını Kapaması Halinde Bu Kisimde Duvar Yüksekliğini İndirmeye Belediye Yetkilidir.
- Plan Onama Sınırları İçerisinde Tek Ve Toplu Halde Bulunan Yetişmiş Ağaçlar İle, Tescilli Anıtsal Ağaçlar Mutlak Korunacaktır. Zorunlu Hallerde Kesim İçin İstanbul 1 Numaralı T.K.T.V. Koruma Kurulu Kararı Alınması Zorunludur.
- Kesilen Ağacın Yerine, Aynı Yerde Veya Belediyesinin Göstereceği Bir Başka Yerde, Aynı Türden En Az 3 Fidan Dikilecektir.

-Tescilli Anıtsal Ağaçların Korunması Amacıyla, Gövde Merkezinden En Az 7,00 m. Yakınına Yapı Yapılamaz.

-Bütün Yapı Adalarındaki Uygulamalarda Binanın Oturduğu Sahanın Dışında Kalan Alanın Her 25,00 M2 Si İçin 1 Ağaç Dikilecektir. Parselin Ağaç Dikimine Uygun Olmaması Halinde Yukarıdaki Şarta Göre Çıkacak Beher Ağaç Belediye Başkanlığı'nın Uygun Göreceği, İmar Planlarında Kamunun Kullanımına Ayrılmış Bir Alana Dikilecektir.

-Uygulama Yapılacak Parsellerde Mevcut Ağaç Varsa Revizyonu Yapılır. Parsellerdeki Korunabilen Ağaçlar Gerekli Ağaç Sayısından Düşülür.

Plan Onama Sınırı İçerisinde Turizm Amacına Yönelik Aşağıdaki Fonksiyonlar Yer Alacaktır: Konut, Turistik Eşya Satışı, Misafirhane, Pansiyon, Bu Tür Eşyanın El İle Üretimi, Enformasyon Büroları, Toplantı Salonları, Lokanta, Çayhane, Araştırma Ofisleri, Acil Yardım Merkezi, Kahvehane, Şekerci-Tatlıcı, Karakol-Zabıta-Danışma Bürosu, Banka Ofisi, Simitçi- Kurabiyeci, Sanat Galerileri, Gıda Satış Yerleri, Çevrenin Tarihi Ve Geleneksel Karakterine Uygun Dernek Merkezleri, Turizm Acentaları, Sergi Holleri, Konser Salonları, Geleneksel Türk El Sanatları Atelyeleri, Cep Tiyatro Ve Sinemaları, Müze, Uluslararası Sanatçılar Misafirhanesi, Kütüphane, Kreş-Yuva- Okul, PTT, Eczane, Gazete Bayii, Kitapçı, Çiçekçi

-Tüpgaz Bayii Açılmaz, Küçük Miktarda Da Olsa Her Türlü Patlayıcı Madde Deposu Yapılamaz.

-Demirci, Bakırcı, Nalbant, vb. Ateşli Küçük Sanat Türlerine İzin Verilemez.Hediyelik Eşya Hatıra Eşyaları Gibi Turistik Amaçlı Üretim Yapan Atölyelere, Ateşli Gereç Kullanmamak, Sadece El İle Veya Küçük Elektrikli Gereç Kullanmak Koşulu İle İzin Verilebilir.

-Pis Koku Ve Gürültü Yapan İş Kolları Kurulamaz. Buna Neden Olan Araçlar Ve Gereçler Kullanılamaz.

-Bu Alanlarda Üretilen Turistik Amaçlı Eşyaların Bu Bölgelerde Satılması Esastir. Kamyon Nakli Ve Yükleme –Boşaltma Gerektirecek Ölçekte İmalat Atölyeleri Kurulamaz.

-Planda Kitle Önerilen Parsellerdeki Düzenlemelerde, Planda Önerilen Taban Alanı Değişmemek Korunmak Koşulu İle Projelendirme Sirasında Yapı Boyutları 1 Numaralı K.T.V.K.Kurulu Kararına Bağlı Olarak Düzenlenecektir.

-Eski Eser Yapı Parselinde Mevcut Binanın İhyasından Başka Geçici Bile Olsa, Her Hangi Bir Kullanım İçin İzin Verilmeyecek, Belediyesince Yıkımı Yapılacak Binanın Restore Edilmesine İlişkin Taahhütname Alınmadan Yıkım İzni Verilmeyecektir.

-Yöresel Düzenleme Alanlarına İlişkin 1/200 Ölçekli Projeler İstanbul 1 Numaralı K.T.V.K. Kurulunun Onayından Gececektir.

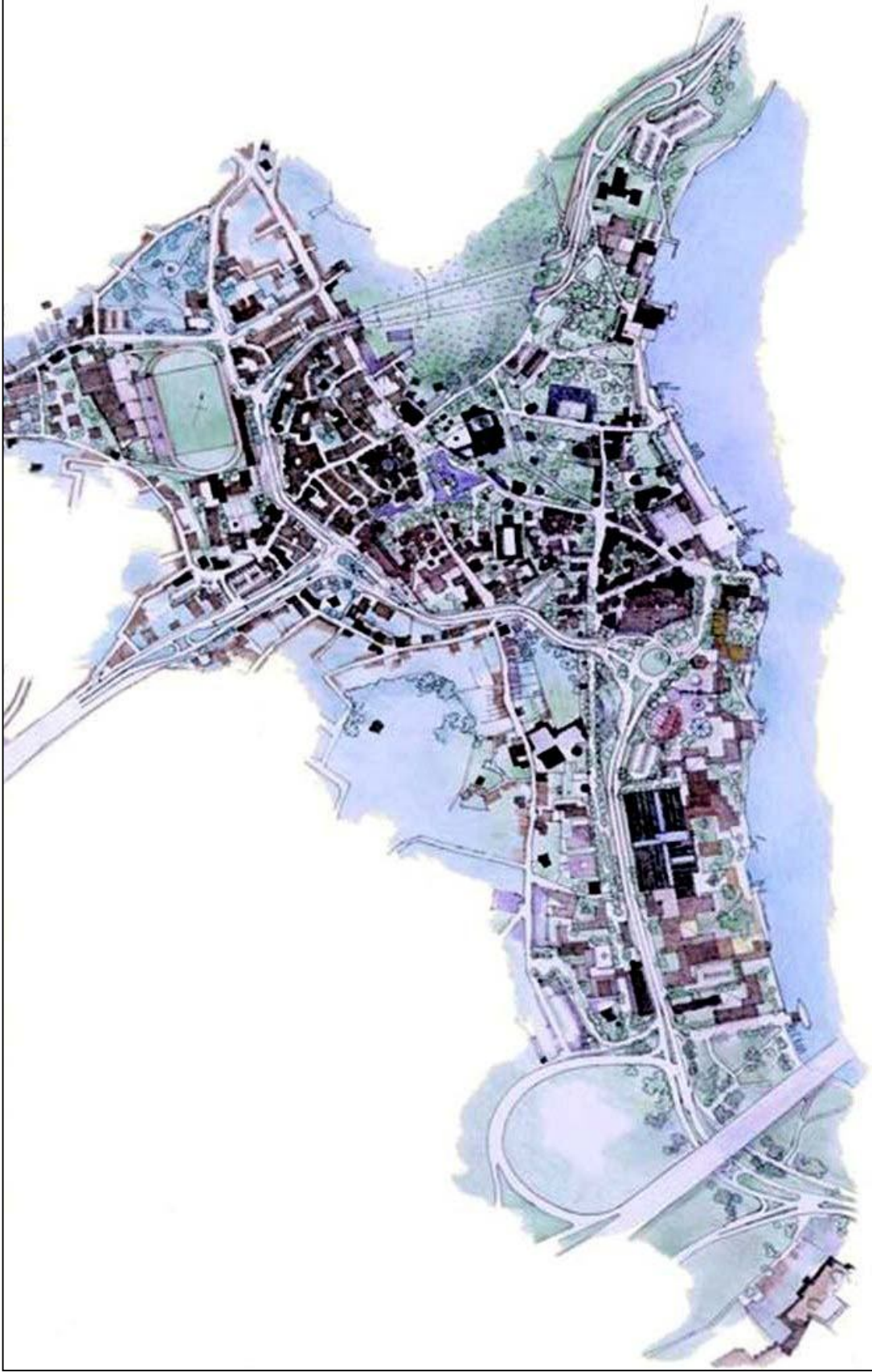
Kentsel Tasarım Ve Planlama Çalışmalarında Dikkat Edilecek Hususlar:

-Su Tahliye Sistemi Çevresindeki Tarihi Eserlerin Ve Özellikle Türbelerin Döşeme Kotundan Aşağıda Düzenlenecektir.

-Yol Kotlarında Mekanda Önemli Değişikliklere Neden Olmayacak Şekilde Zemin Altında Düzenlemeler Yapılabilir.

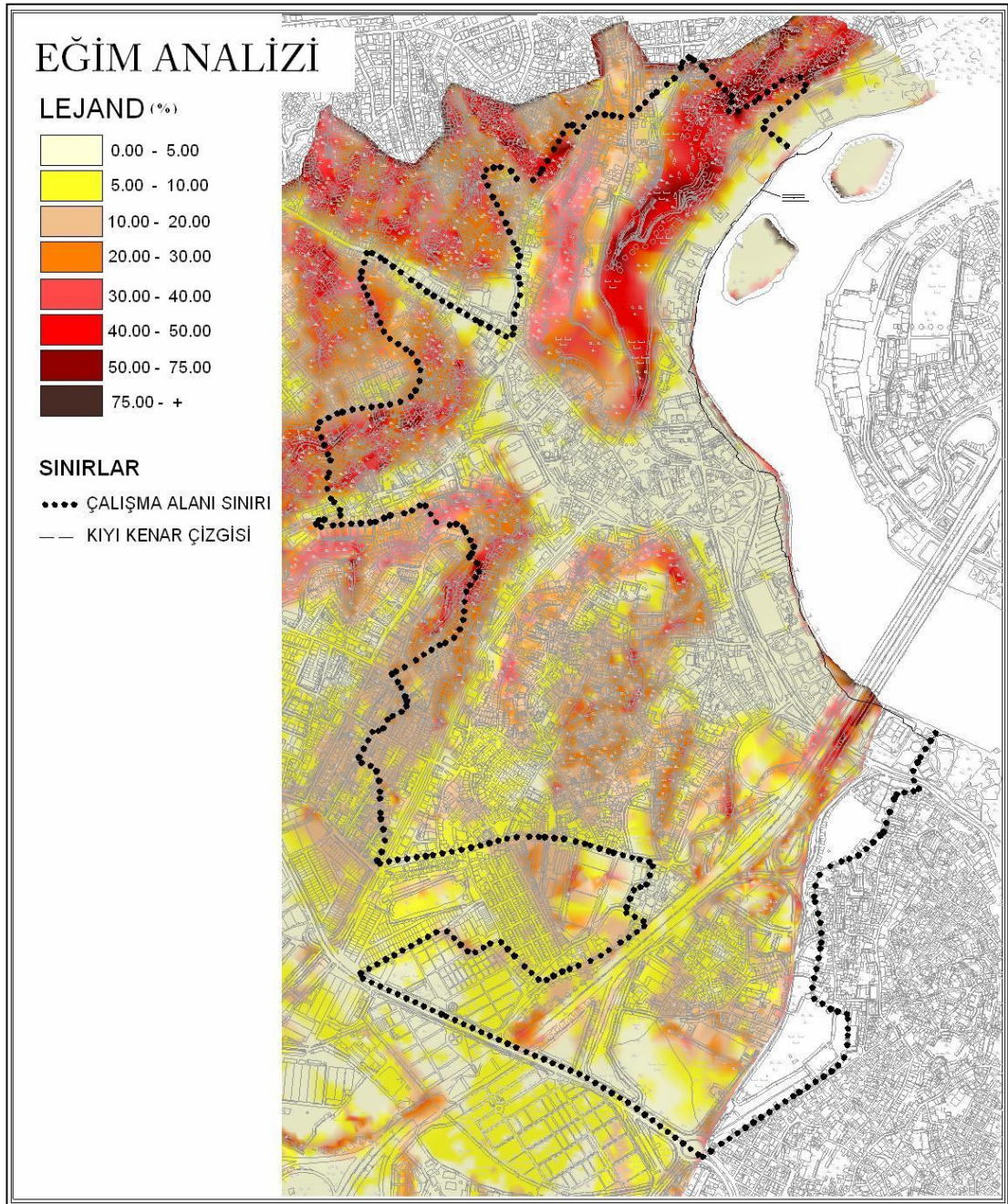
-Haliç Sahil Yolu Girişindeki Mevcut Kotlar Düşünülerek Ve Planda Belediye Hizmet Ve Terminal Alanıolarak Düzenlenecek Alan İçerisinde Çözümlenerek W.C. P.T.T. Enformasyon Vb. Projeleri İst. 1 Numaralı K.T.V.K. Kurulunun Onayından Gececektir.

- Belediye Hizmet Ve Terminal Alanında Yapılacak Düzenleme Sirasında Kalenderhane Caddesi, Terminal Alanı İle Bağlantıyı Sağlamak Amacıyla Servis Yolu Olarak Kullanılabilir.
- Haliç Sahil Yolu Girişinden Eyüp Cami'nin Algılanabilmesini Sağlayacak Yaya, Meydan Ve Yol Düzenlemelerinin Yapılmasına Özen Gösterilmesi Gerekmiştir.
- Bu Hususlara İlişkin Projeler İst. 1 Numaralı K.T.V.K. Kurulu Onayından Geçecektir.
- Kıyı İle İlgili Kanun Ve Yönetmeliklere Uyulacaktır.
- Yöresel Düzenleme Planı Yapılacak Alan Sınırı İçinde Kalan Yerlerde Uygulanacak Fonksiyonlar 1/200 Ölçekli Planda Belirlenecektir.

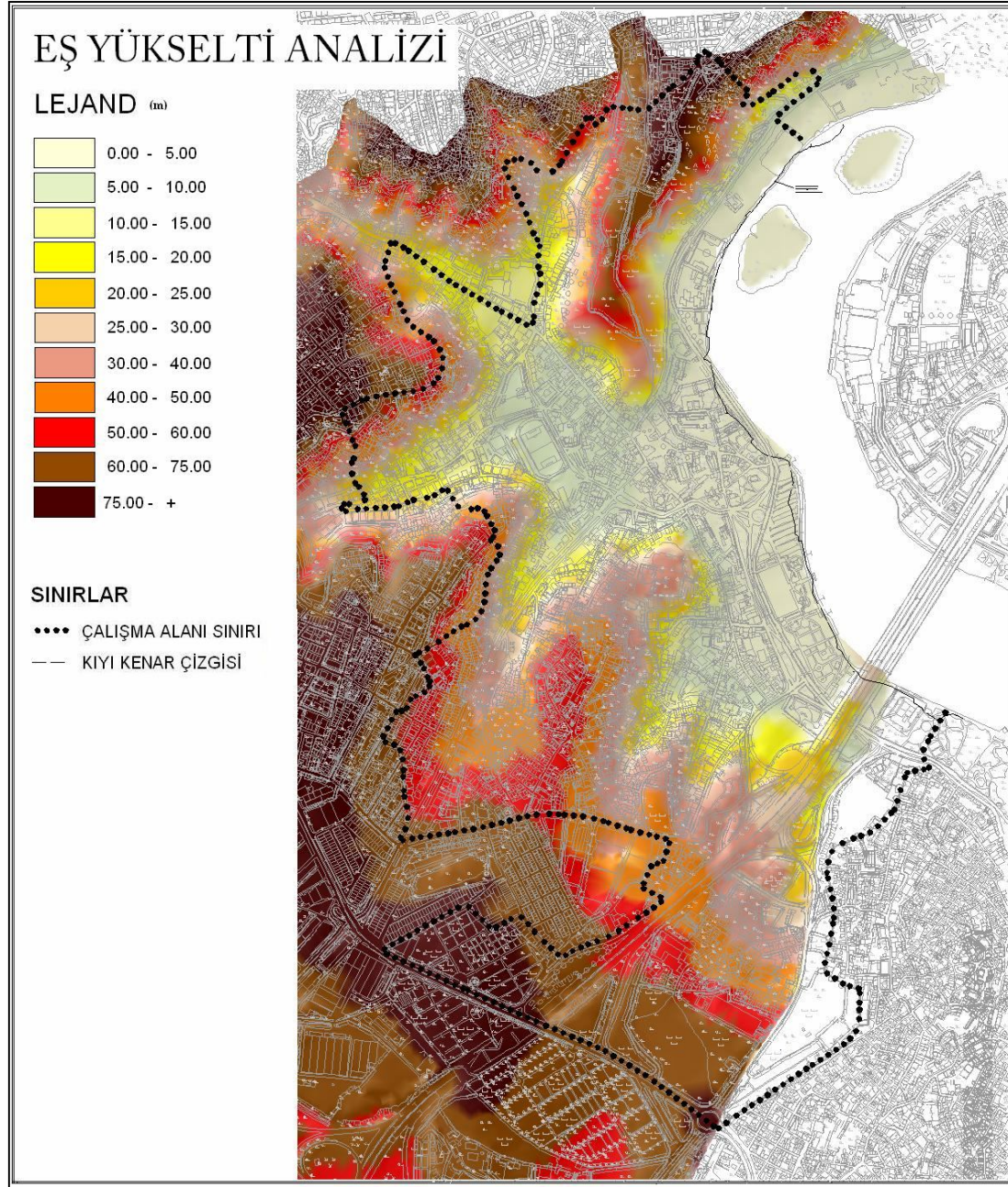


Şekil E. 18 : Prof. Nezh Eldem Projeleri ile Eyüp Camii ve Merkez Planı- EİB.

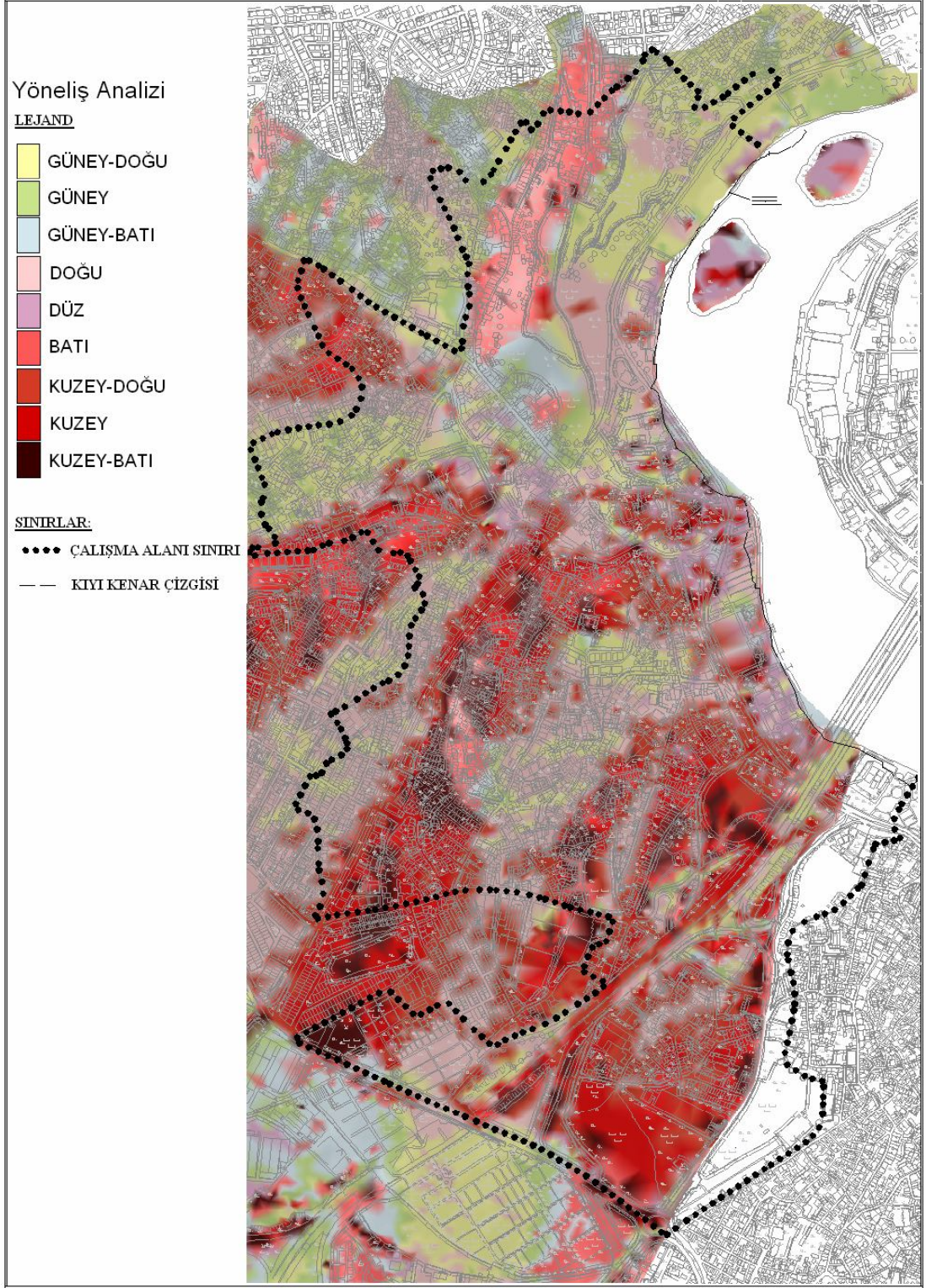
EK.F: ANALİZ HARİTALARI



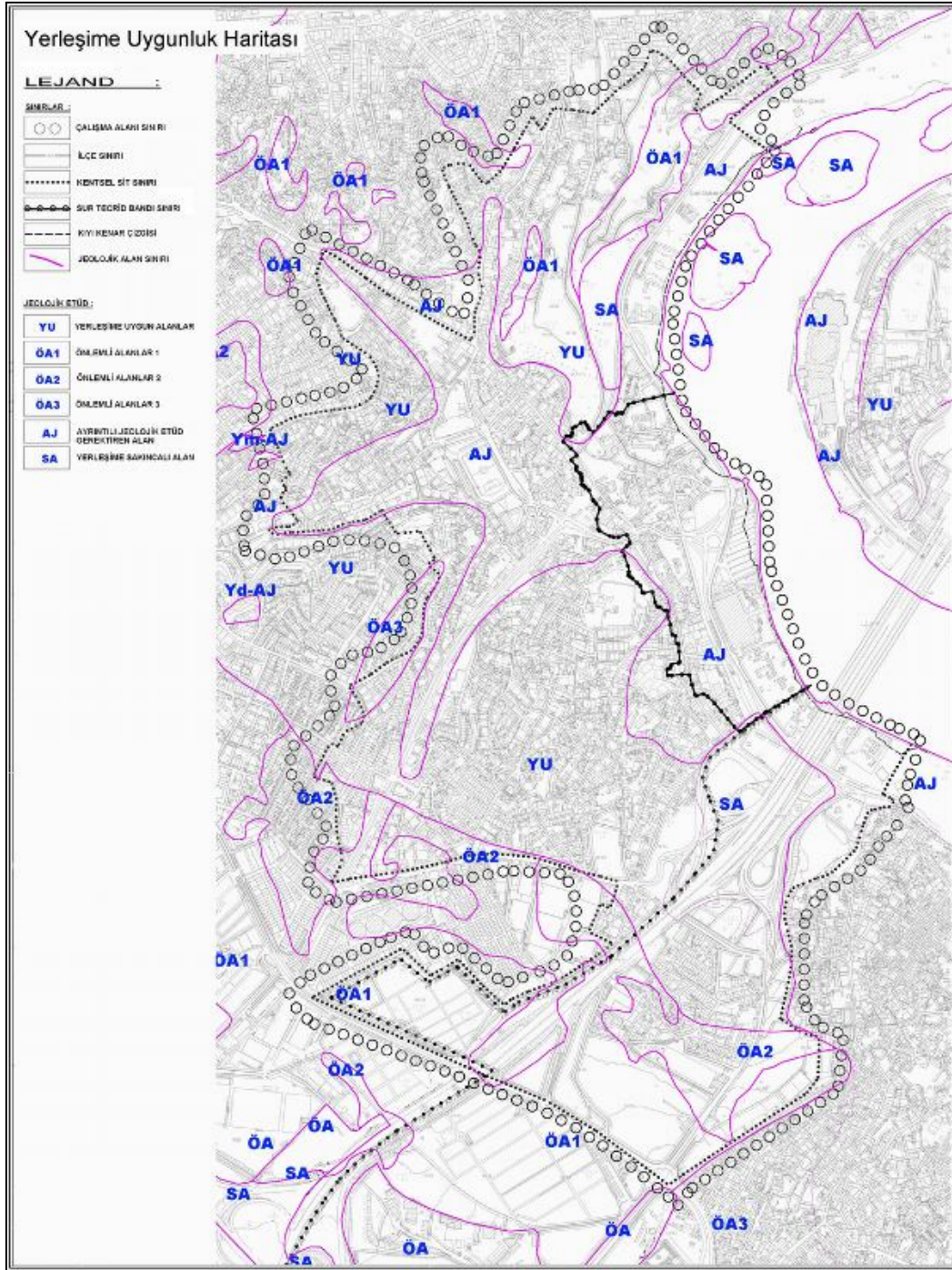
Şekil F. 1 : Eğim analizi haritası –İBB ŞPLMD.



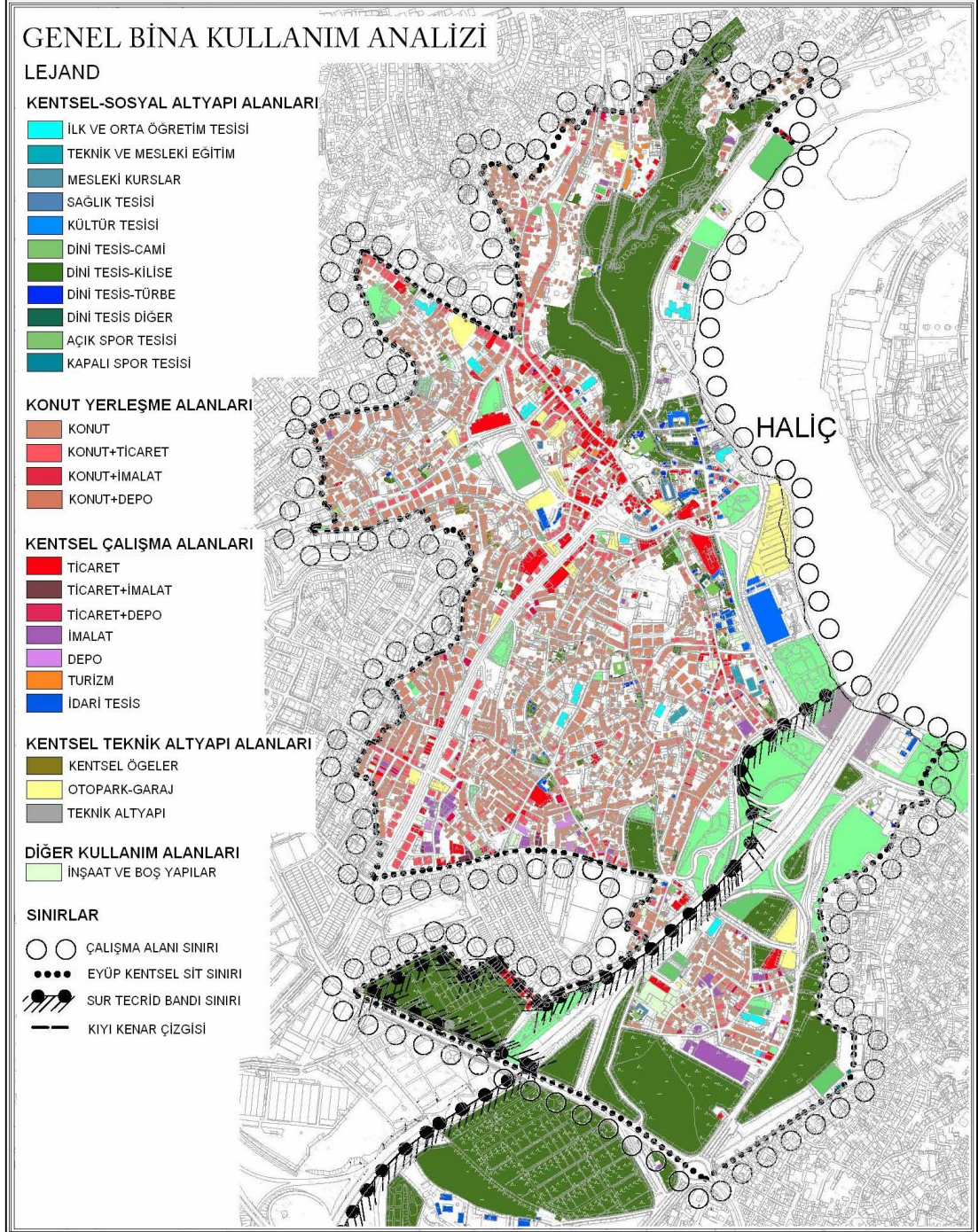
Şekil F. 2 : Eş yükselti analizi haritası- İBB ŞPLMD.



Şekil F. 3 : Yönlenme analizi haritası – İBB ŞPLMD.



Şekil F. 4 : Jeolojik yerleşime uygunluk haritası – İBB ŞPLMD.



Şekil F. 5 : Bina kullanımını analizi haritası- İBB ŞPLMD.

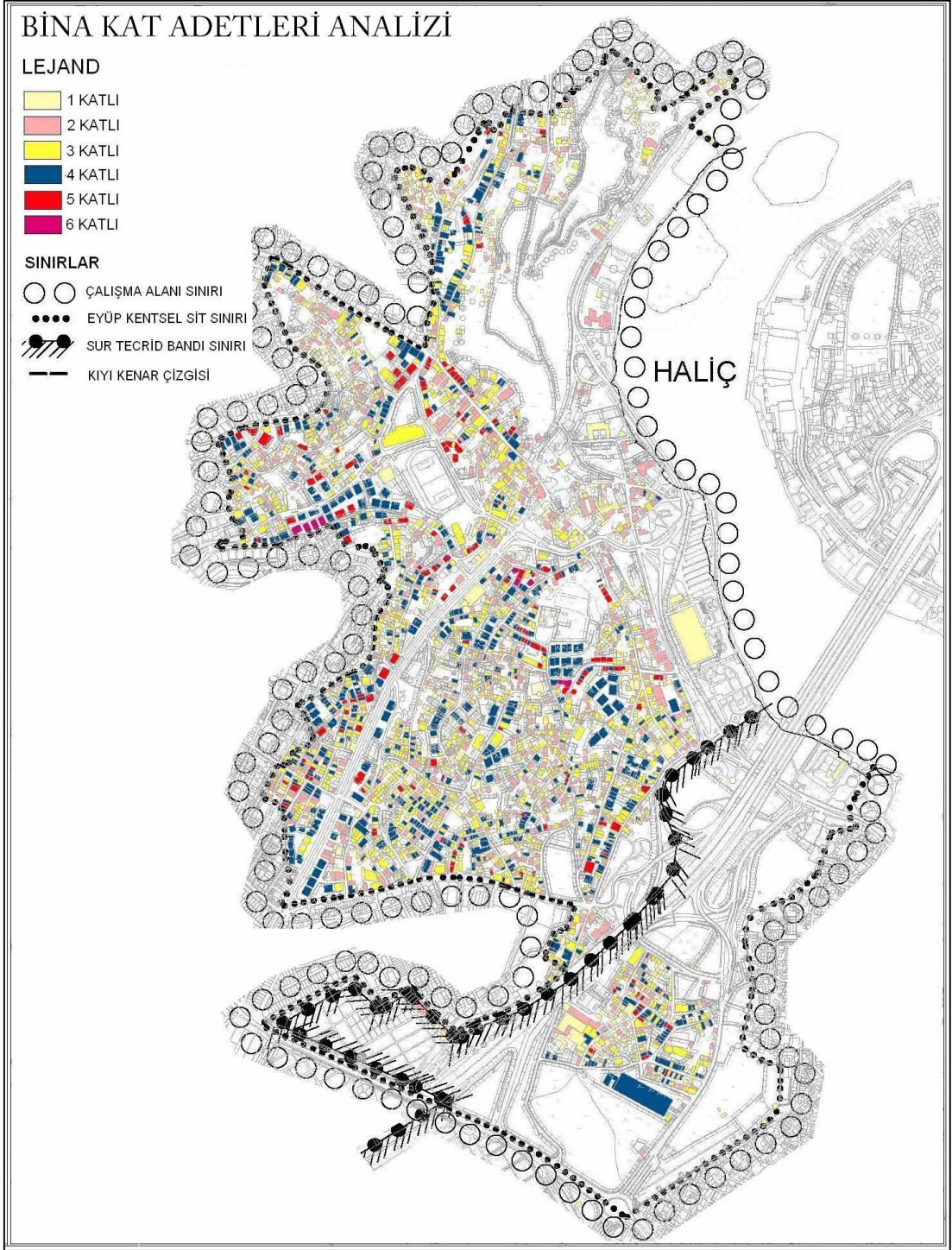
ARAZİ KULLANIMI ANALİZİ

LEJAND

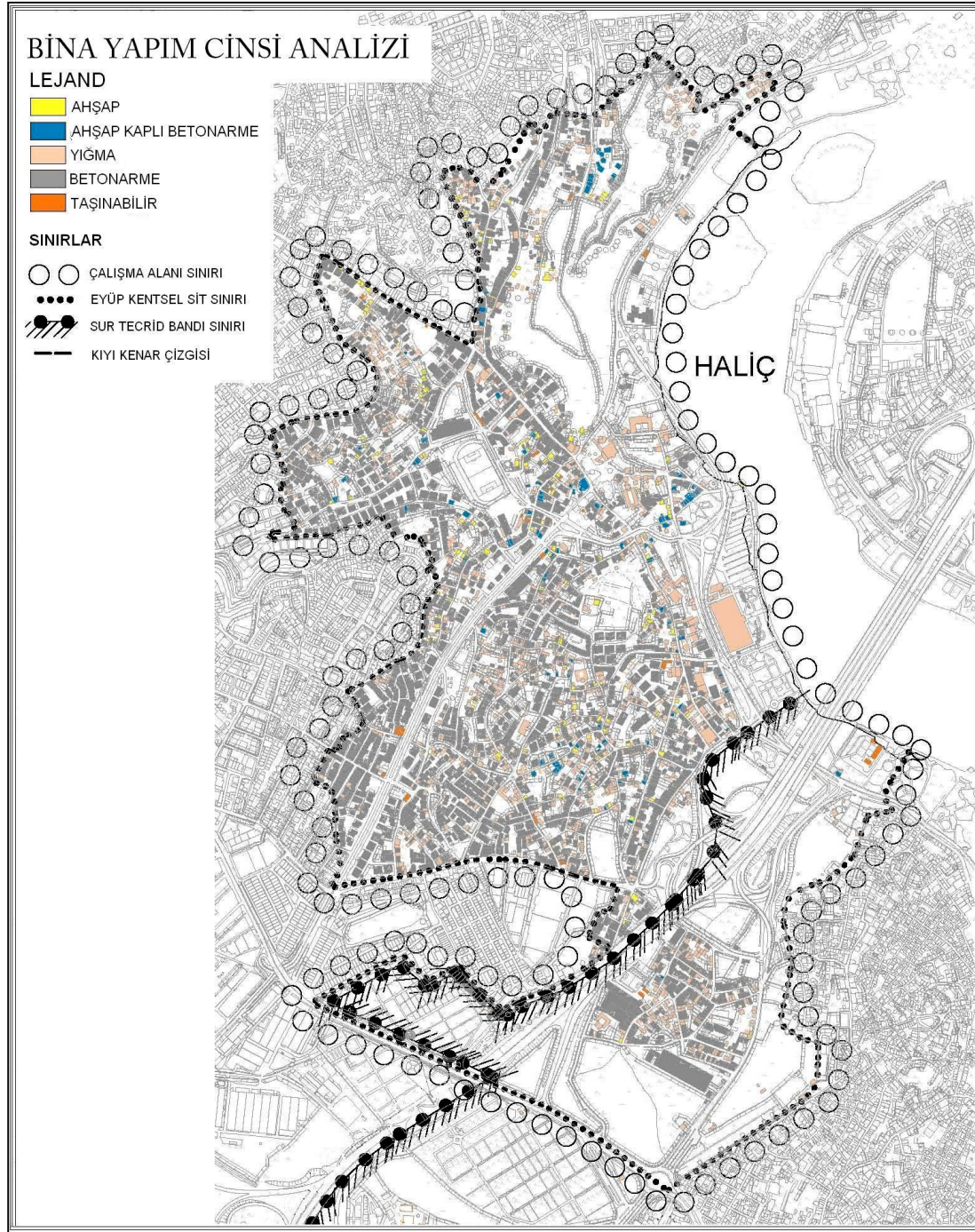
- KONUT
- TICARET-KONUT
- TICARET
- IMALATHANE
- IMALAT-KONUT
- CAMI-MESCİD
- ILKOGRETİM
- ORTAOGRETİM
- MESLEK LİSESİ
- KÜLTÜR TESİSİ
- SPOR TESİSİ
- KONAKLAMA
- RESMİ KURUM
- SAGLIK TESİSİ
- OTOPARK-BAKIM
- DEPO
- MUSTEMİLAT
- TRAFİKO
- DERNEK-VAKIF-STK
- IMALAT-TİCARET
- TOPTAN TİCARET
- AKARYAKIT İST.
- KARAYOLU ULASIM TESİSİ
- MEZARLIK ALANLARI
- SANAYİ
- TURBE-CESME-SEBİL-SADIRVAZ
- PARK VE DİNLENME AL.
- İNSAAT
- KİLİSE
- DERSENE-KURS
- LOJMAN-MISAFIRHANE
- DENİZYOLU ULASIM TESİSİ
- RAYLI SİSTEM ULASIM TESİSİ
- DİĞER TAR.OZ.OL.YAPI VE KALINTI
- BOS
- TASIT-YAYA YOLU-MEYDAN



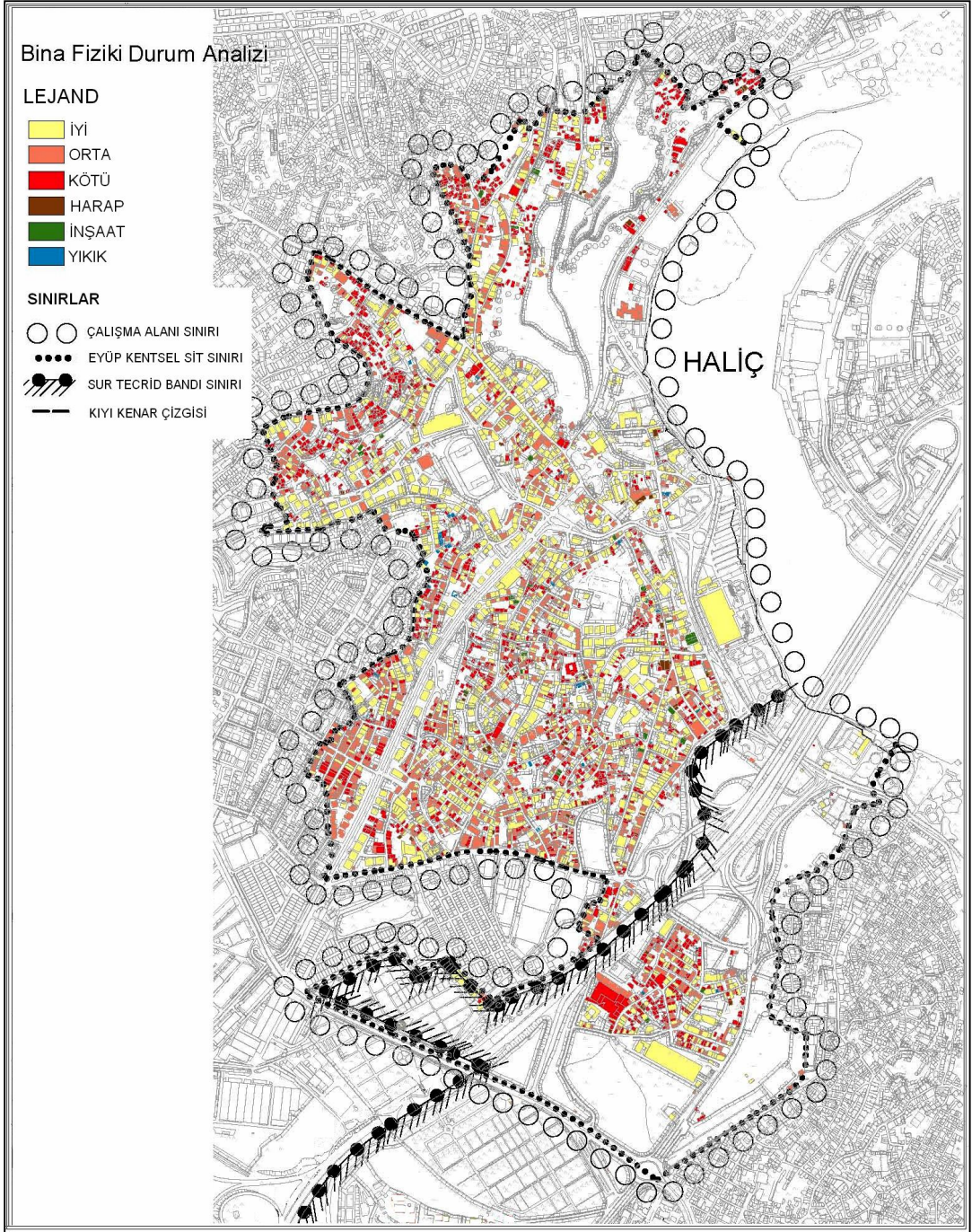
Şekil F. 6 : Arazi kullanımı analizi haritası.



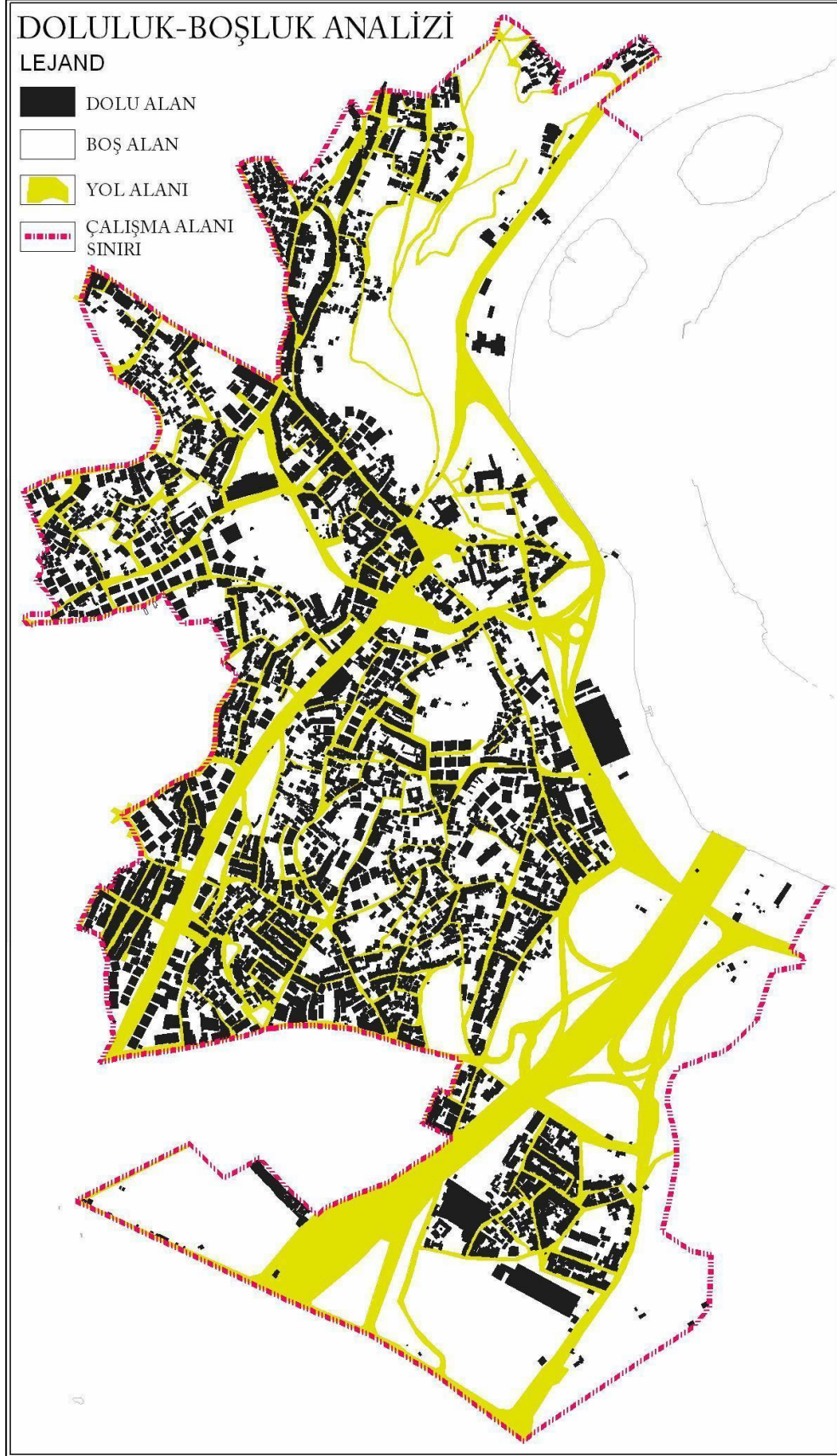
Şekil F. 7 : Bina kat adetleri analizi haritası- İBB ŞPLMD.



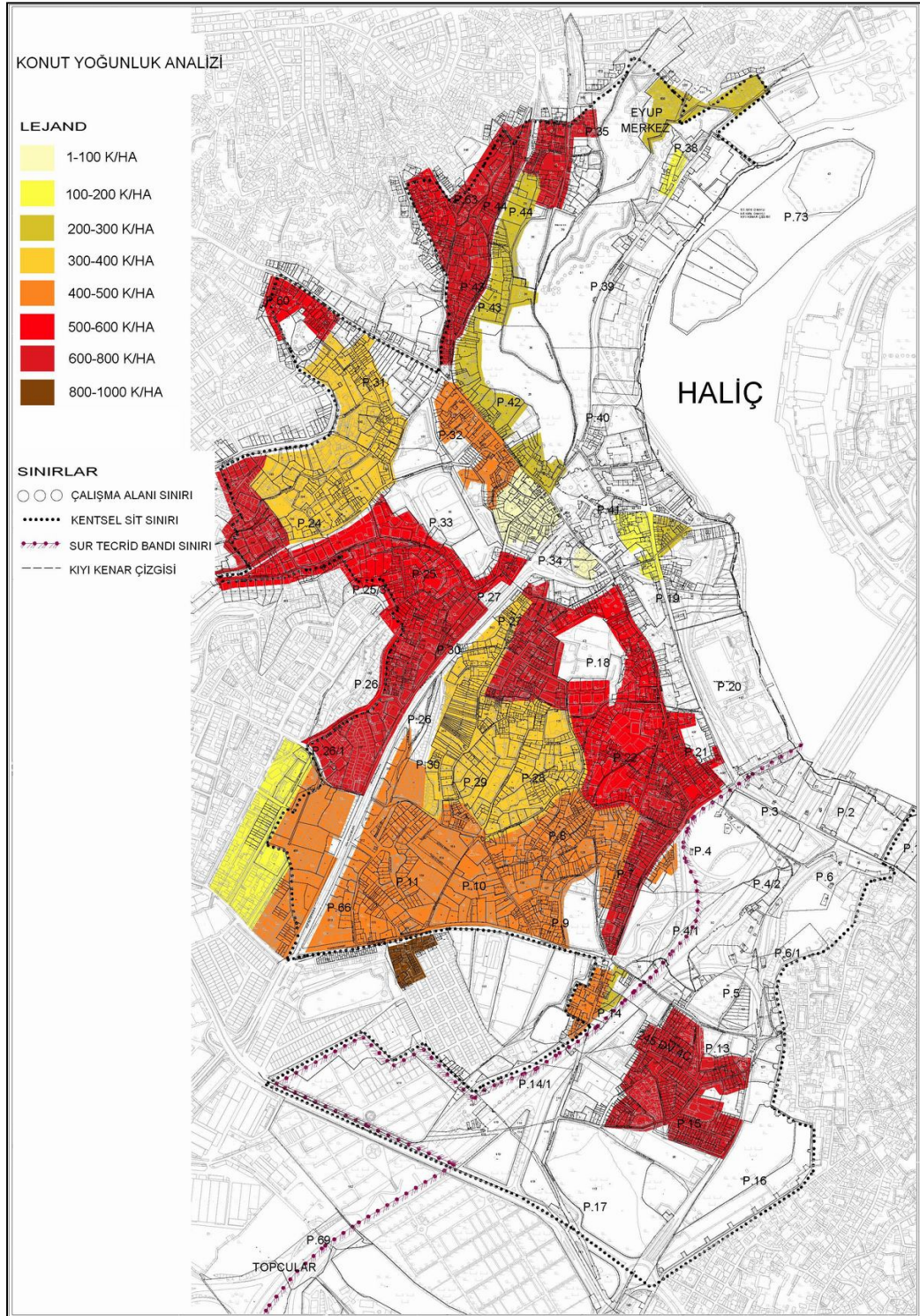
Şekil F. 8 : Bina yapım cinsi analizi haritası- İBB ŞPLMD.



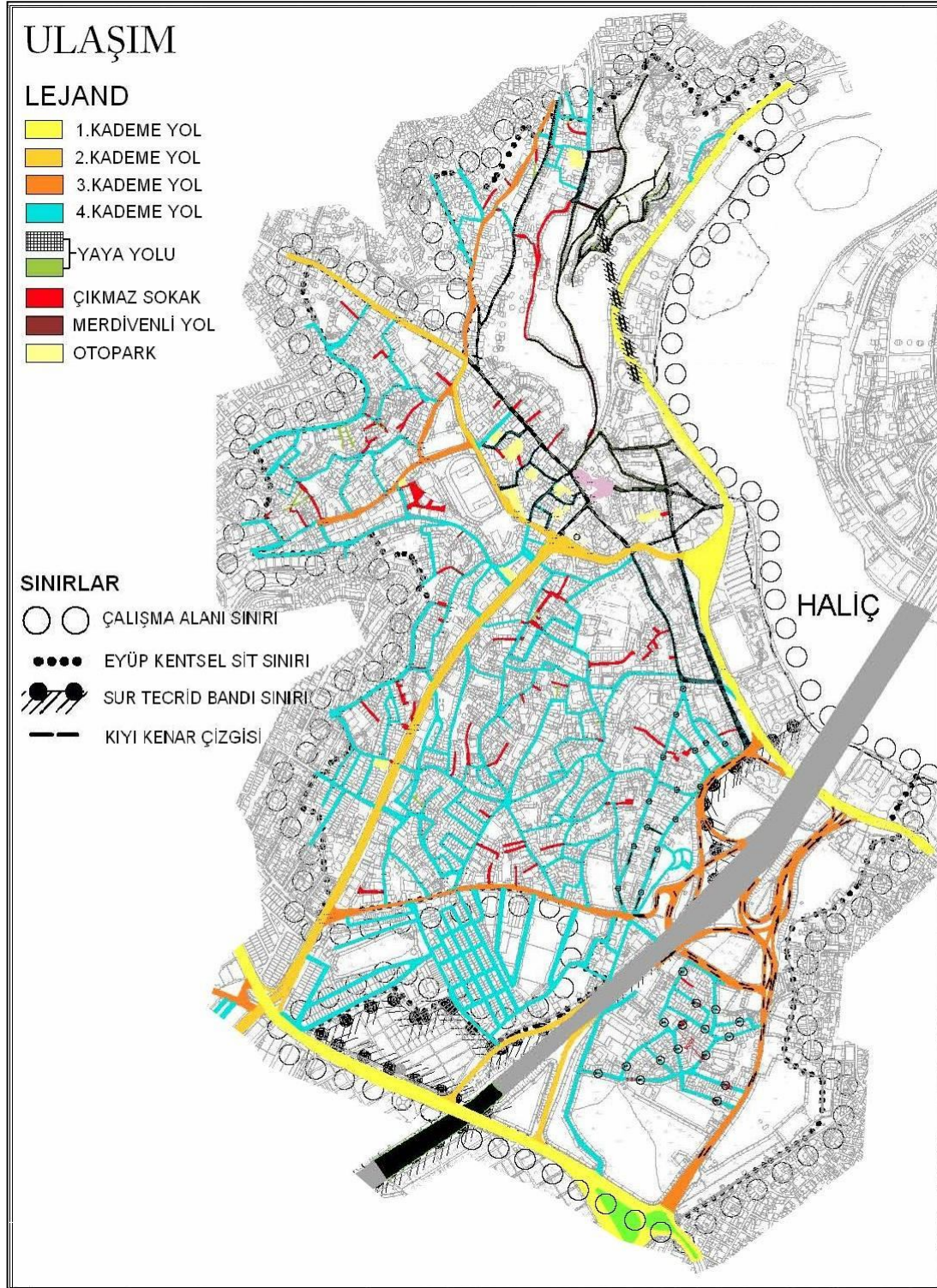
Şekil F. 9 : Bina durumu analizi haritası- İBB ŞPLMD.



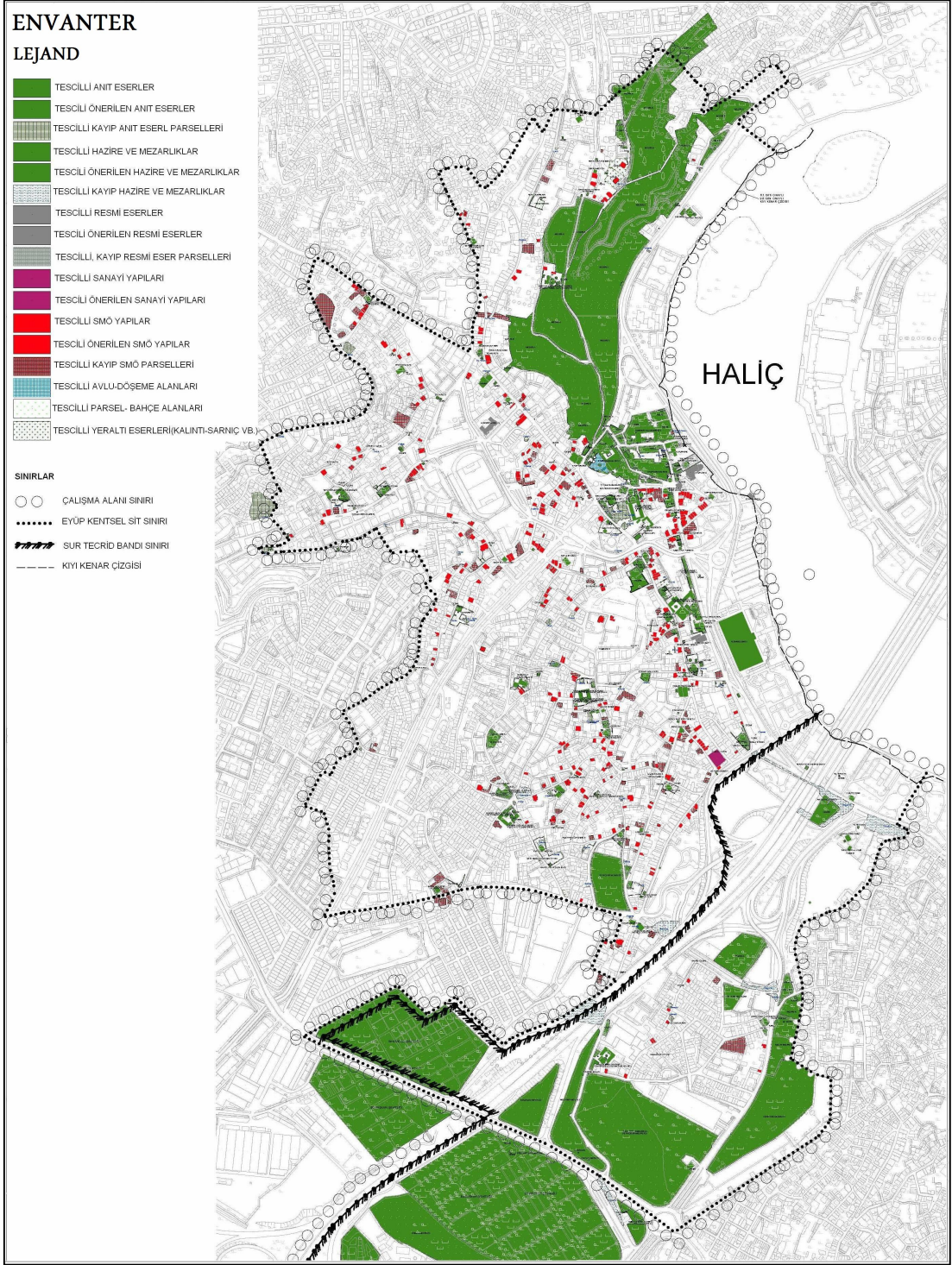
Şekil F. 10 : Doluluk boşluk analizi haritası.



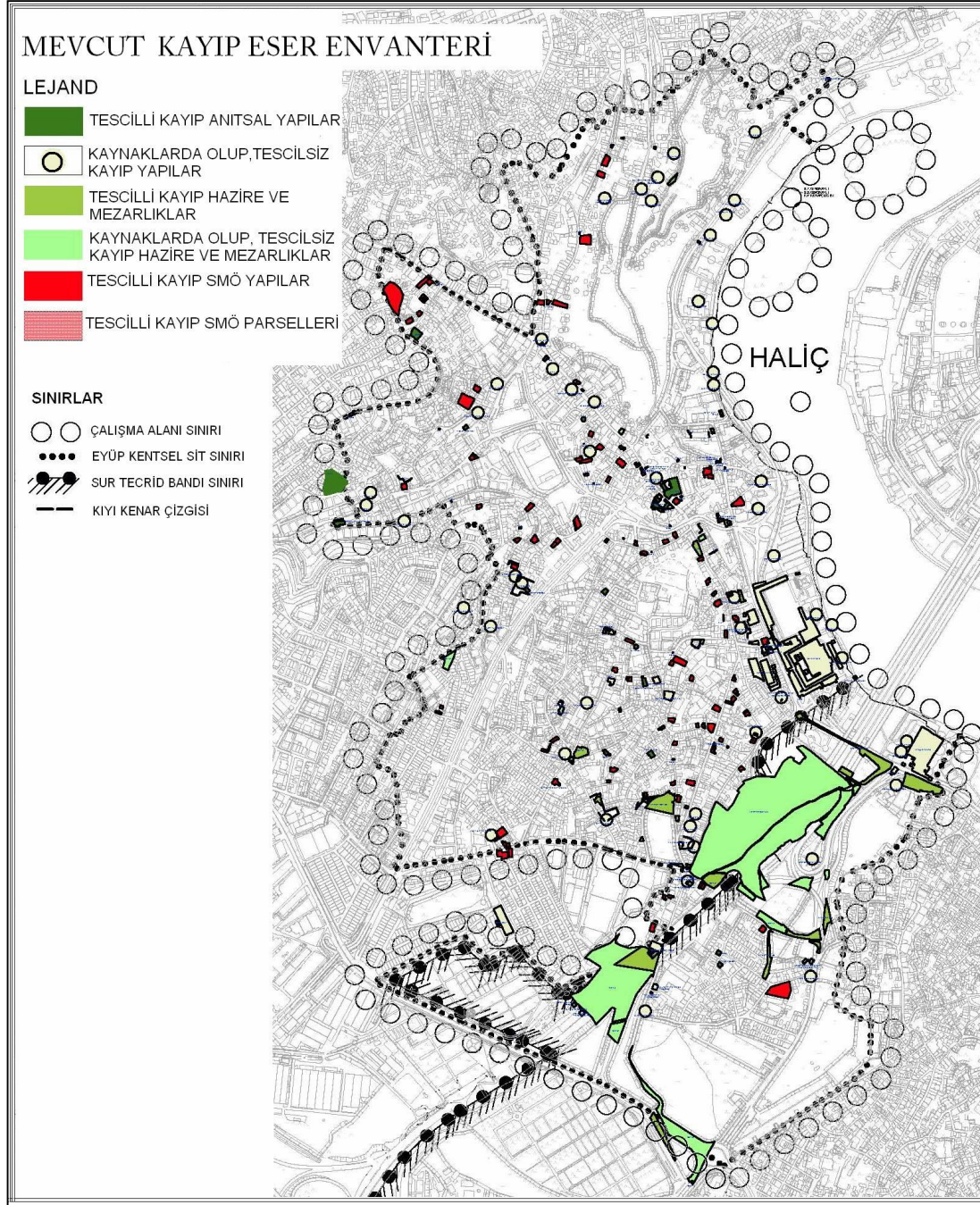
Şekil F. 11 : Yoğunluk haritası- İBB ŞPLMD.



Şekil F. 12 : Ulaşım kademelenme haritası- İBB ŞPLMD.



Şekil F. 13 : Tescilli eserler envanteri haritası- İBB ŞPLMD.



Şekil F. 14 : Kayıp eserler envanteri haritası- İBB ŞPLMD.

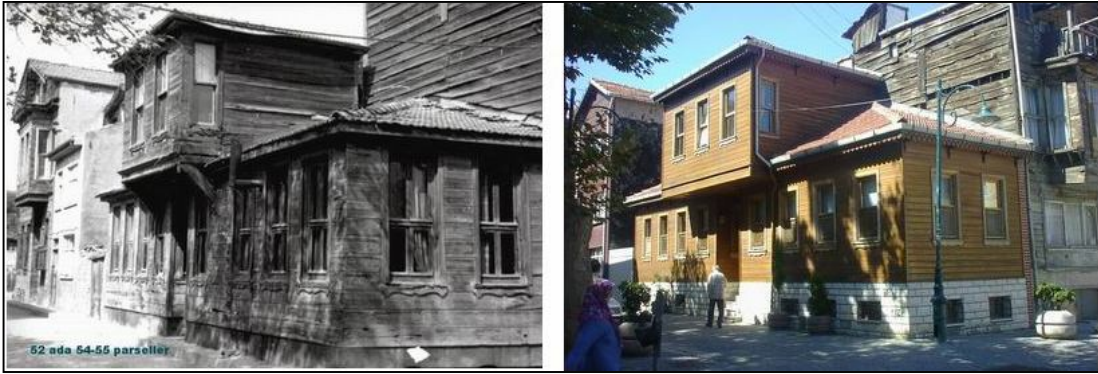
EK.G ESKİ-YENİ ESER KARŞILAŞTIRMALARI



Şekil G. 1 : Feshane Caddesi'nden karşılaştırmalı bir görünüm.



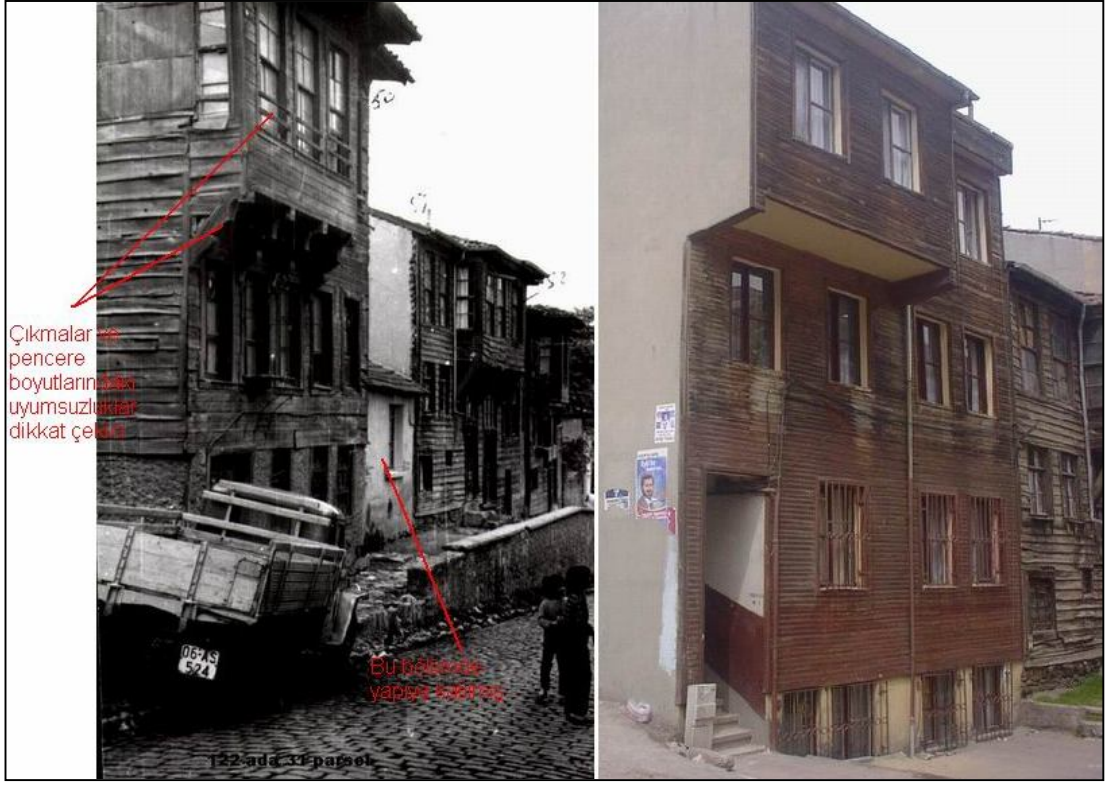
Şekil G. 2 : 51 ada 22 parseldeki eserin eski-yeni durumu.



Şekil G. 3 : 52 ada 51 parseldeki eserin eski-yeni durumu.



Şekil G. 4 : 68 ada 79 parseldeki eserin eski-yeni durumu.



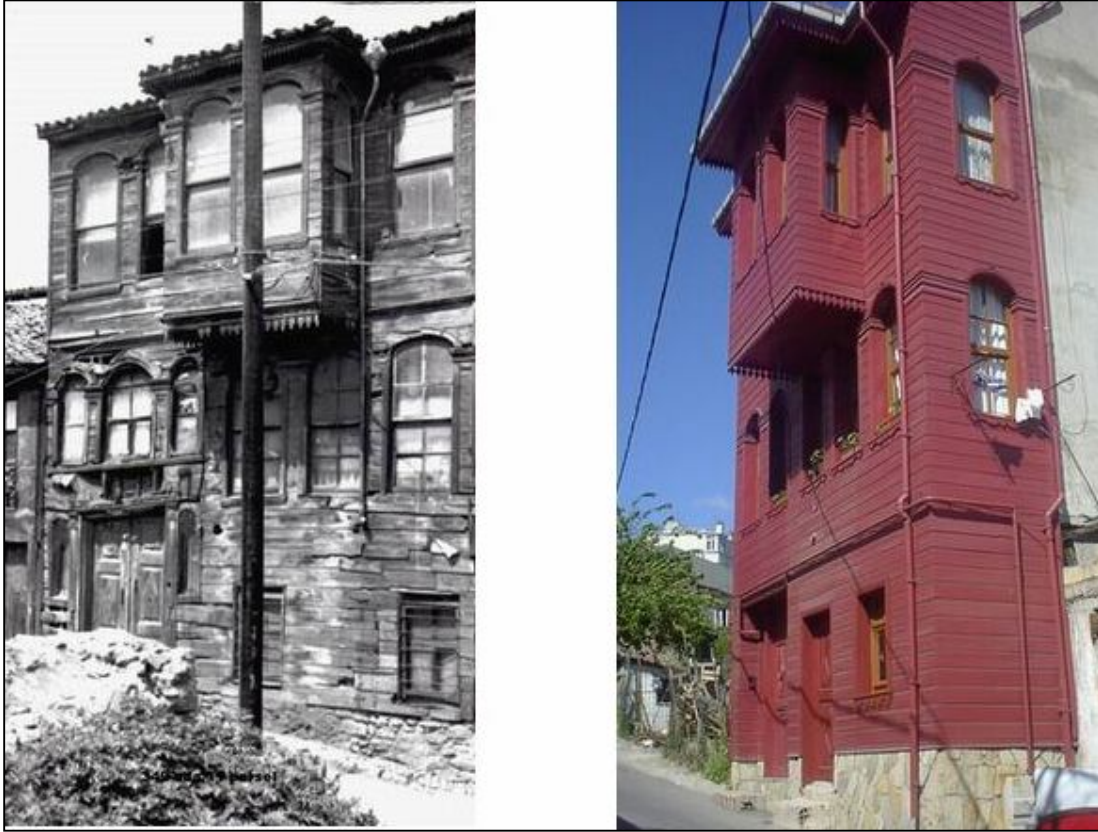
Şekil G. 5 : 122 ada 30 parseldeki eserin eski yeni durumu.



Şekil G. 6 : 184 ada 13 parseldeki eserin eski yeni durumu.



Şekil G. 7 : 203 ada 1 parseldeki eserin eski yeni durumu.



Şekil G. 8 : 203 ada 1 parseldeki eserin eski yeni durumu.



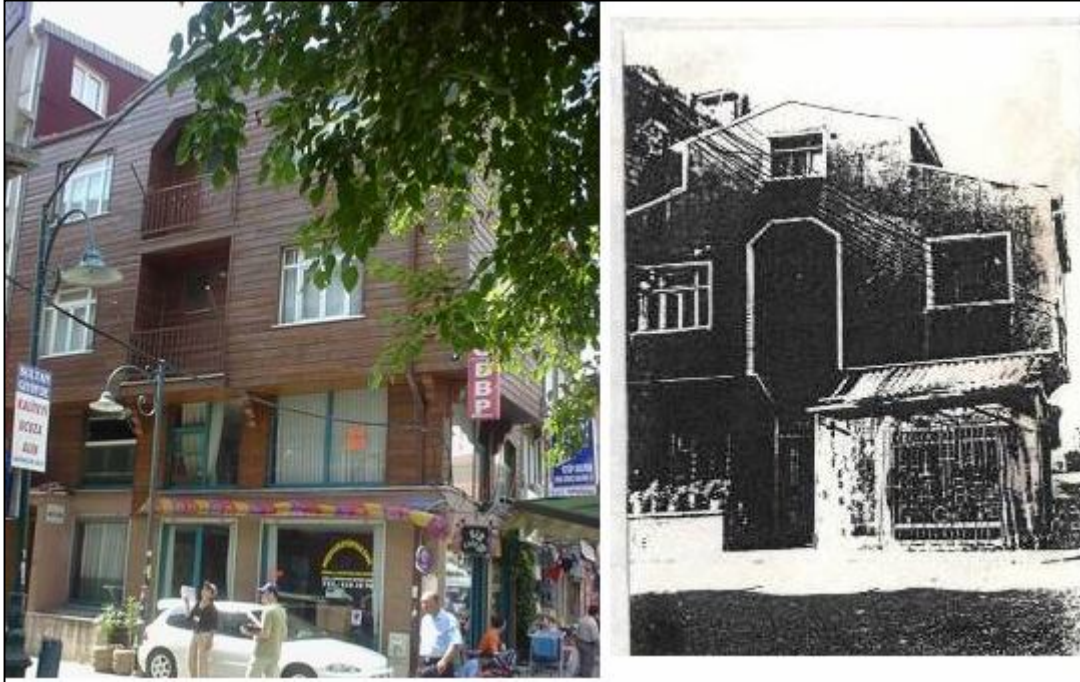
Şekil G. 9 : 352 ada 8-7-6-5 parsellerdeki eserlerin eski yeni durumu.



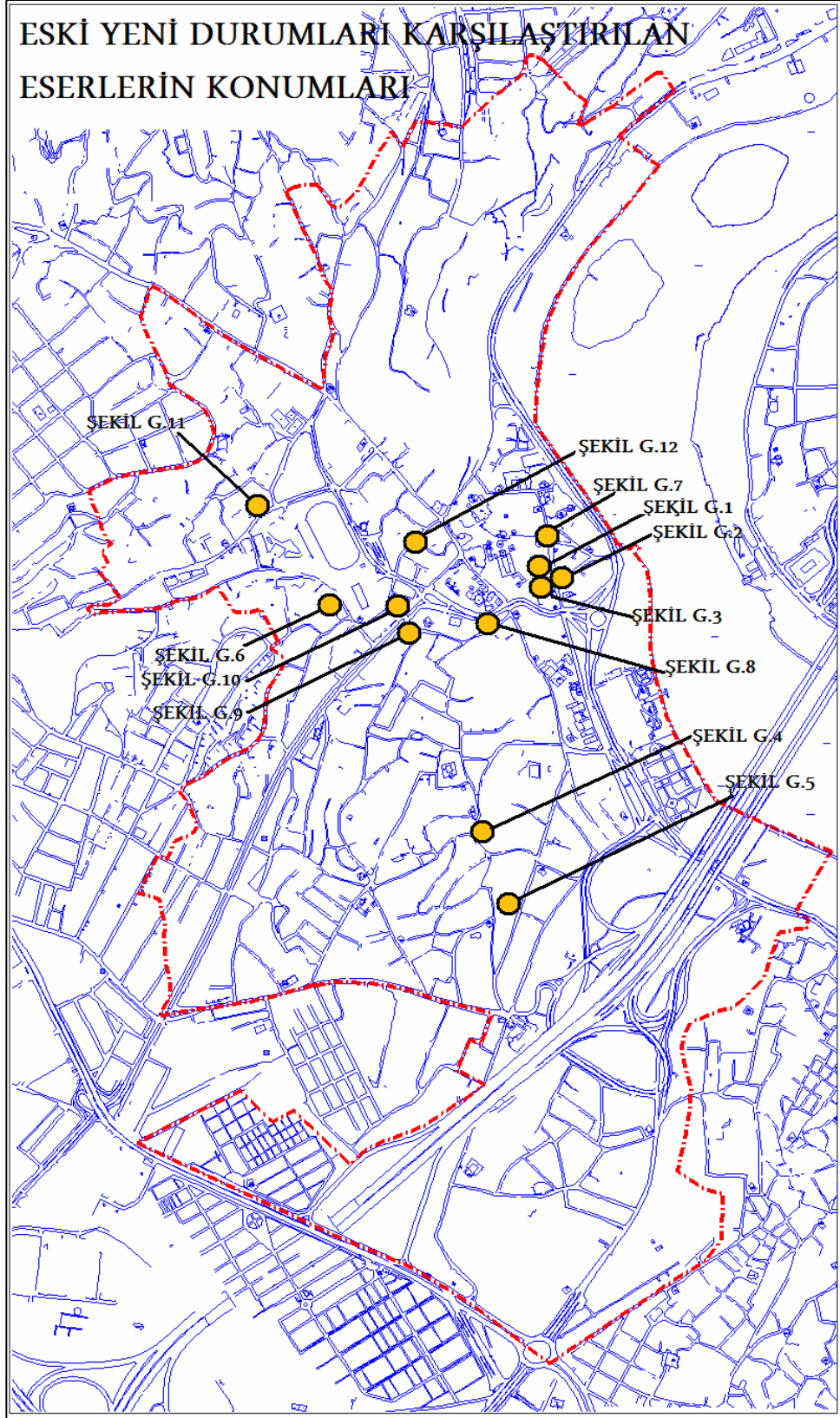
Şekil G. 10 : 57 ada 6 parseldeki eserin eski yeni durumu.



Şekil G. 11 : 186 ada 7 parseldeki eserin eski yeni durumu.



Şekil G. 12 : 59 ada 1 parseldeki eserin eski yeni durumu



Şekil G. 13 : Eski yeni durumları karşılaştırılan eserlerin konumları

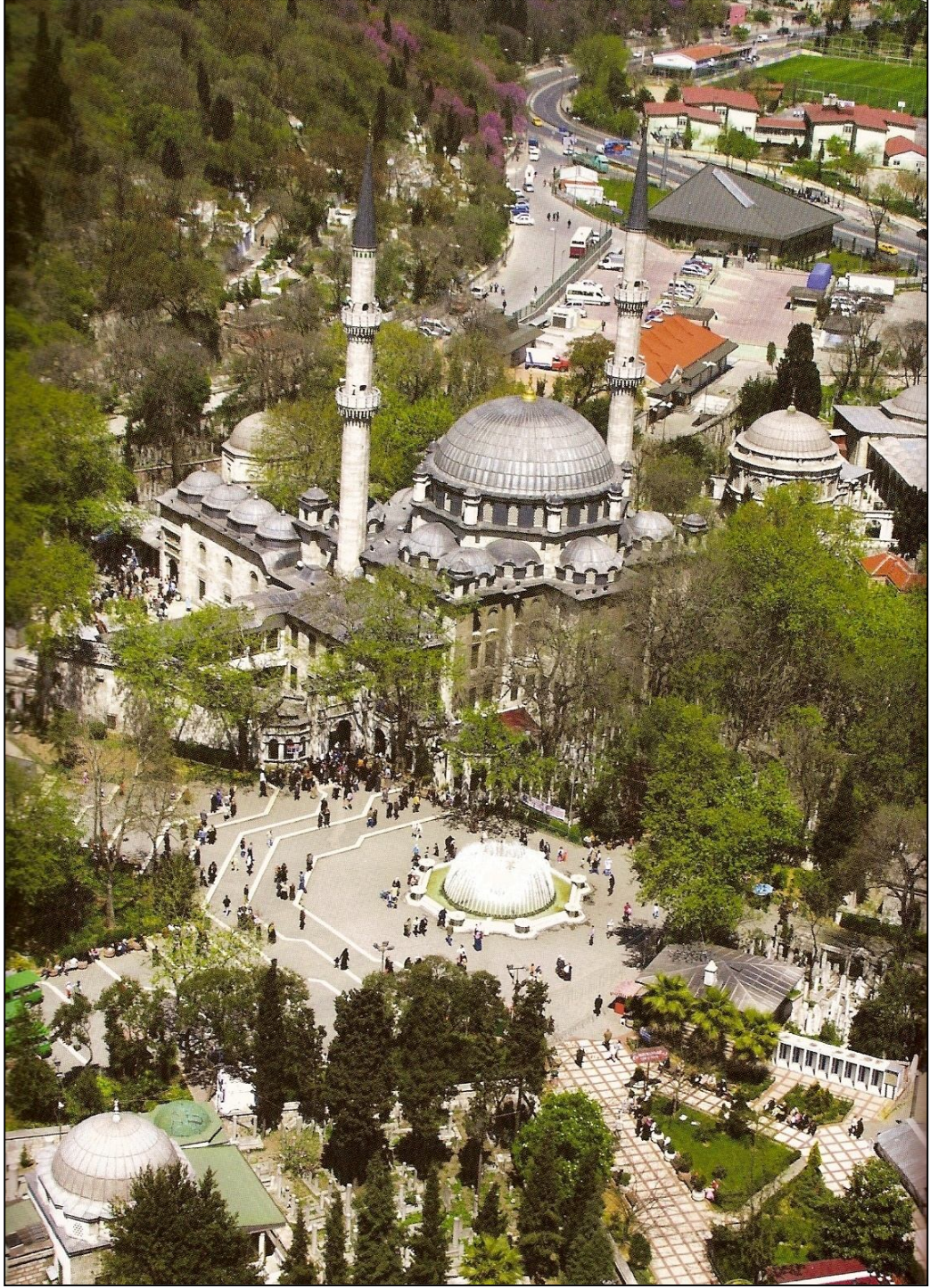
EK.H: YENİ FOTOĞRAFLAR



Şekil H. 1 : Eyüp Sultan Türbesi Girişi.



Şekil H. 2 : Piyer Loti Kahvehanesi – İBB ŞPLMD.



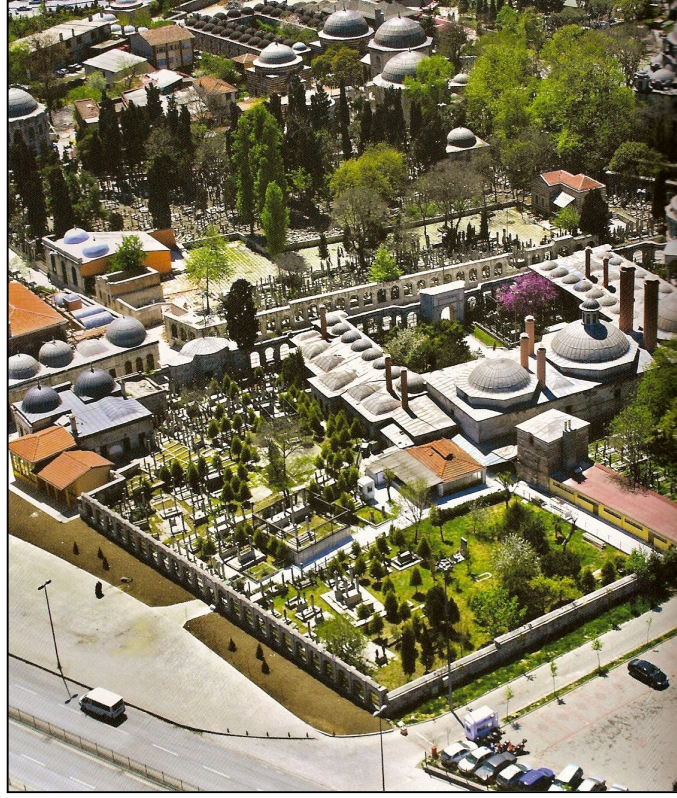
Şekil H. 3 : Eyüp Sultan Camii ve Meydanı- EİB Eyüp Rehberi.



Şekil H. 4 : Eyüp Sultan Camii ile Zal Mahmut Paşa Camii arasındaki doku- EİB Eyüp Rehberi.



Şekil H. 5 : Eyüp Sultan Merkezi - EİB Eyüp Rehberi.



Şekil H. 6 : Mihrişah Valide Sultan İmaretı ve çevresi - EİB Eyüp Rehberi.



Şekil H. 7 : Zal Mahmut Paşa Caddesi- İBB PLMD.



Şekil H. 8 : 28 ada 79 parselde farklı bir uygulama- İBB PLMD.



Şekil H. 9 : 56 ada 18 parseldeki SMÖ- İBB PLMD.



Şekil H. 10 : 51 ada 22 parseldeki SMÖ- İBB PLMD.



Şekil H. 11 : 54 ada 19 parseldeki SMÖ- İBB PLMD.



Şekil H. 12 : 187 ada 6 parseldeki Ticaret Binası (Sultan Center)- İBB PLMD.



Şekil H. 13 : 98 ada 1 parseldeki İBB Halk Ekmek Fabrikası- İBB PLMD.



Şekil H. 14 : 191 ada 18 parseldeki bir SMÖ- İBB PLMD.

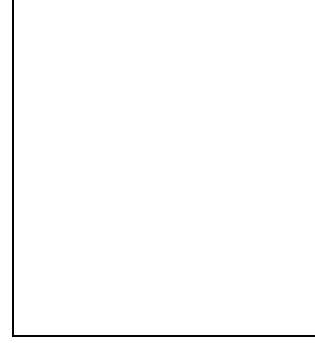


Şekil H. 15 : Zal Mahmut Paşa Caddesi'nden bir görünüm- İBB PLMD.



Şekil H. 16 : Üstteki iki fotoğrafta, Beyoğlu Sütlüce'den Eyüp Sultan Silüeti (2006) - İBB ŞPLMD; altta, Piyer Loti Kahvehanesi'nden İstanbul manzarası (2009)

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Bahri Murat Sevindik

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul- 28.11.1973

Adres:

Lisans Üniversitesi: Şehir ve Bölge Planlama- İstanbul Teknik Üniversitesi

Yayın Listesi: